



## **Raadsvoorstel 2014.0010031**

Onderwerp   Uitvoeringsplan Haarlemmermeer-West

Portefeuillehouder   C.J. Loggen  
Steller                 Hans Poulssen  
Collegevergadering   1 april 2014  
Raadsvergadering

### **1. Samenvatting**

#### ***Wat willen we bereiken?***

Wij stellen u voor om een vervolg te geven aan de ontwikkeling van het westelijk deel van Haarlemmermeer. Hiermee zetten we de eerste stap in de uitvoering van de ambities zoals die in de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 voor westelijk Haarlemmermeer zijn vastgelegd. Het is onze ambitie om in dit gebied een excellent en internationaal bereikbaar woon-, leef- en vestigingsklimaat te creëren voor de Metropoolregio Amsterdam. Wij vervullen hiermee het Rijksdoel uit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek van de Nota Ruimte om woningen te bouwen aan de westzijde van de gemeente Haarlemmermeer en wordt invulling gegeven aan de opdracht van Gedeputeerde Staten van 2 april 2013 om het initiatief te nemen voor het mogelijke vervolg van de gebiedsontwikkeling in het westen van Haarlemmermeer (zie onze brief aan u van 7 juni 2013). Daarbij willen we de door het Rijk gereserveerde, en inmiddels bij de provincie Noord-Holland overgedragen voormalige Nota Ruimte Gelden (NRG, €41,5 miljoen) die bestemd waren voor het project Westflank zekerstellen.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

Om deze stap te markeren en de gelden beschikbaar te krijgen hebben we het Uitvoeringsplan 'Parels aan de Ringvaart' opgesteld. Dit uitvoeringsplan<sup>1</sup> is de eerste processtap waarmee we de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 voor het westelijk deel van Haarlemmermeer uitwerken. In het uitvoeringsplan is op basis van de structuurvisie een ontwikkelingsbeeld voor Haarlemmermeer-West beschreven dat uitgaat van de ontwikkeling van dubbeldorpen. Tevens vormt dit uitvoeringsplan een eerste stap om tot gebiedsontwikkeling nieuwe stijl te komen, waarbij we uitgaan van een grotere rol voor particulieren en een gemeentelijke rol die gebaseerd is op uitnodigingsplanologie. Ten slotte doen wij u in dit uitvoeringsplan een voorstel hoe wij de middelen willen inzetten die het Rijk voor de ontwikkeling van dit gebied ter beschikking heeft gesteld.

---

<sup>1</sup> Het heet een 'uitvoeringsplan' omdat het Rijk als voorwaarde heeft aangegeven dat ten behoeve van het beschikbaar stellen van Rijks gelden, de Nota Ruimte gelden er een door alle publieke partijen gedragen 'uitvoeringsplan' ten grondslag moet liggen.

### ***Wat mag het kosten?***

Voor de ontwikkeling van Haarlemmermeer-West zetten we publieke en private middelen in. De publieke middelen bestaan uit de Nota ruimtegelden (NRG), de Paso gelden, de middelen uit het Fonds Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer (RIH) en subsidies van de provincies en de Stadsregio Amsterdam. De private middelen bestaan uit de investeringen die grondeigenaren en projectontwikkelaars zullen doen om gebieden leefbaar en bereikbaar te maken. Op basis van onze globale berekening (zie geheime bijlage) is de ontwikkeling financieel haalbaar. In het vervolgtraject zal voor elk deelgebied, bij een definitief go/no go besluit een sluitende businesscase moeten zijn.

Daarnaast heeft het Rijk in een brief aangegeven dat de voorbereidingskosten van het voormalige Westflank-project niet meer afzonderlijk door het Rijk worden vergoed. Het Rijk geeft aan dat voor deze kosten de Nota Ruimtegelden gebruikt kunnen worden. Om de investeringsmiddelen voor Haarlemmermeer-West en Park21 zo maximaal mogelijk te houden en de ontwikkeling van het gebied daarmee mogelijk te maken stellen wij u voor om de gemaakte VTA-kosten van het project Westflank niet ten laste te leggen van de Nota Ruimtegelden, maar deze uit de algemene middelen te betalen. Wij verwijzen u hiervoor naar de Jaarstukken 2013.

Het vaststellen van het uitvoeringsplan heeft voor de gemeente geen kosten tot gevolg.

### ***Wie is daarvoor verantwoordelijk?***

De raad heeft budgetrecht en is verantwoordelijk voor de kaderstelling. De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is voor Haarlemmermeer-West leidend. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering. Binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening coördinerend wethouder.

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

De raad zal bij elke uitwerking van een deelgebied of project (Duinpolderweg, Park21 e.d.) worden geïnformeerd.

## **2. Voorstel**

Het college heeft besloten om:

1. conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de bijlage : 'Globale financiële haalbaarheid' van het raadsvoorstel Uitvoeringsplan Haarlemmermeer-West. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 10, lid 2 onder b Wob);
2. met een separaat voorstel de raad voor te stellen om conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 10, lid 2 onder b Wob). De geheimhouding geldt voor de bijlage: 'Globale financiële haalbaarheid' van het raadsvoorstel Uitvoeringsplan Haarlemmermeer-West.

Op grond van het voorgaande besluit het college om de raad voor te stellen om:

1. een vervolg te geven aan de integrale ontwikkeling van het westelijk deel van Haarlemmermeer, voorheen Westflank genoemd, op basis van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 en het uitvoeringsplan voor Haarlemmermeer-West 'Parels aan de Ringvaart';
2. het uitvoeringsplan Haarlemmermeer-West 'Parels aan de Ringvaart' vast te stellen;
3. de provincie Noord-Holland te verzoeken op grond van dit Uitvoeringsplan, en de daarin aangegeven bestedingsdoelen, de beschikbare voormalig Nota Ruimte-gelden (€ 41,5 miljoen) beschikbaar te stellen aan de gemeente.

### 3. Uitwerking

#### Inleiding

Het westen van de gemeente Haarlemmermeer is een aantrekkelijk gebied om te wonen. Dat komt door de strategische ligging in de Metropoolregio Amsterdam en de directe nabijheid van de luchthaven Schiphol. Maar ook door de nabijheid van de kust, binnenduinrand, meren en polder. Met de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek werd al in 2007 verkend hoeveel woningen er in dit gebied gerealiseerd zouden kunnen worden. In het vervolg daarop, het project Westflank, hebben de provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer, samen met het Rijk verdere plannen opgesteld voor een integrale uitwerking van opgaven ten aanzien van woningbouw, recreatiegroen, waterberging en verkeersontsluiting. Het doel van dit project was het realiseren van een hoogwaardig woon- en leefklimaat, ten behoeve van het internationale vestigingsklimaat van de regio. Vanwege het kabinetsbesluit om door het plangebied een nieuwe, gedeeltelijk bovengrondse, 380 kV hoogspanningsleiding aan te leggen hebben wij en de provincie Noord-Holland in 2011 besloten om het project Westflank terug te geven aan het Rijk.

Nadat eerst de provincie Noord-Holland onderzocht heeft op welke wijze er een mogelijk vervolg kan worden gegeven aan de ontwikkeling van woningbouw en bereikbaarheid in dit gebied heeft Gedeputeerde Staten in maart 2013 op basis van de 'Lerende Inventarisatie Gebiedsontwikkeling Westflank Haarlemmermeer' besloten het initiatief voor verdere planontwikkeling bij de gemeente neer te leggen. Met dit rapport 'Parels aan de Ringvaart' geven wij aan dat we een vervolg willen geven aan de ontwikkeling, maar dat we het anders aanpakken dat in het Westflankproject.

#### *Gewijzigde en bijgestelde opgave*

Behalve de geplande aanleg van de hoogspanningsleiding door het gebied zijn er meer redenen om de ontwikkelopgave nu anders aan te pakken.

Een van de belangrijkste is het gewijzigde economisch vooruitzicht, wat groot effect heeft op de woningbouwopgave en de wijze waarop we plannen maken, faseren en financieren. Op dit moment lijkt het niet opportuun om grootschalige woningbouwprojecten te starten. Maar we willen voor dit gebied graag vooruit kijken en investeren in de toekomst. Daarvoor hebben we een paar onderzoeken die ons steunen.

- Haarlemmermeer ligt in een gebied waar de economische groei nog relatief voorspoedig is en waar mensen graag willen wonen. Uit een in 2012 opgesteld onderzoek bleek dat er in deze Metropoolregio Amsterdam nog behoefte is aan ruim 300.000 woningen (2040 en verder). Haarlemmermeer kan een grote rol spelen door een deel van deze opgave te vervullen in Hoofddorp, Badhoevedorp en Haarlemmermeer-West.
- De provincie Noord-Holland heeft onderzoek laten doen naar vraaggestuurd bouwen. De onderzoekers concluderen dat er in de regio Amsterdam Zuid (Amsterdam, Amstelveen, Haarlemmermeer) nu te veel plannen zijn ten opzichte van de behoefte aan grondgebonden naoorlogse woonmilieus en groenstedelijke woonmilieus. Wel is er extra behoefte aan (centrum-) stedelijke woonmilieus, centrum-dorps wonen en landelijk wonen. Met name de laatste twee woonmilieus zijn kansen voor Haarlemmermeer-West.

Deze onderzoeken geven aan dat er ook in de toekomst een aanzienlijke vraag naar woningen in het gebied voorzien wordt. We weten echter niet wanneer de vraag aantrekt en in welke mate dit gebeurt. We moeten zorgen dat het gebied klaar is voor de stapsgewijze ontwikkeling en dat de ontwikkelingen zo vorm krijgen dat zowel bij aanzienlijke groei als bij

beperkte ontwikkelingen de kwaliteit van het gebied in elke fase vergroot wordt. Het uitvoeringsplan moet hierop inspelen .

Daarnaast zijn onze ideeën over en financieringswijzen van de realisatie van groen en water gewijzigd.

- Voor de recreatie- en groenopgave gaan we nu niet meer uit van de aanleg van grote oppervlakten groen in het westelijk deel van Haarlemmermeer. Investerings in groen en recreatie zullen we vooral richten op het maken van fiets- en wandelpaden om het bestaande groen beter met elkaar en met de woongebieden te verbinden en groengebieden toegankelijk en beleefbaar te maken.
- De investeringen in groen, natuur en recreatief water concentreren we vooral in Park21. Dit grootschalige park tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep gaat daarom ook onderdeel uitmaken van het plangebied Haarlemmermeer-West.
- De wateropgave pakken we ook anders aan. De geplande seizoensbergingsplas bleek te kostbaar en zal worden vervangen door een systeem van verbrede sloten en flexibel peilbeheer. Dit zogenaamde verbeterd droogmakerij systeem werkt beter en is gemakkelijker in een ontwikkeling te implementeren dan een plas. De geplande regionale piekberging in het zuiden van het gebied komt er overigens ook.

### **Doel**

Doel van dit uitvoeringplan is om de door het Rijk en provincie gevraagde onderbouwde voorstellen te doen voor de besteding van de voormalige Nota Ruimte Gelden (NRG, €41,5 mln.) die ooit bestemd waren voor de Westflank Haarlemmermeer. Om deze voorstellen te onderbouwen hebben wij opnieuw nagedacht hoe, gegeven de gewijzigde omstandigheden, de noodzakelijke ontwikkeling van het westelijk deel van Haarlemmermeer opnieuw kunnen oppakken. De in dit document vastgestelde ambitie ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling vormt de grondslag voor onze voorstellen voor de inzet van publieke middelen, waaronder de Nota ruimte gelden.

Dit voorstel is tevens de basis voor het besluit over de bestedingsrichting van de Nota ruimte gelden (en de reservering voor deze doelen). De provincie geeft aan dat deze in het vervolgproces gekoppeld worden aan concrete projectvoorstellen waarin de haalbaarheid wordt onderbouwd.

In dit uitvoeringsplan geven we aan waar en aan welke projecten we de eerstkomende jaren prioriteit zullen geven en die een belangrijke basis en impuls moeten geven aan de verdere ontwikkeling van het gebied. Met de afrondingsovereenkomst ILG (Investering Landelijke Gebieden) is de zeggenschap over de voormalige Nota ruimte gelden volledig naar de provincie Noord-Holland overgegaan. In dit uitvoeringsplan doen wij de provincie Noord-Holland een voorstel voor de besteding en verdeling van deze middelen”.

Daarmee markeren wij tevens een nieuwe start van een proces om tot een stapsgewijze integrale ontwikkeling van de westzijde van de gemeente Haarlemmermeer te komen. Na de vaststelling van dit uitvoeringsplan is nog een proces te gaan waar participatie een belangrijke rol in zal spelen. Hiervoor zal in dit plan een voorzet gegeven worden voor het vervolg met participatie, communicatie en een ontwikkelstrategie.

### **Ambitie**

De kwaliteit of meerwaarde die we aan Haarlemmermeer-West willen geven is gebaseerd op de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 en de structuurvisies van de provincie en het hoogheemraadschap. In onze structuurvisie hebben we aangegeven dat we de a-typische

stedelijkheid van Haarlemmermeer willen versterken, de ruimte duurzaam en klimaatbestendig willen inrichten, de fysieke en sociale verbondenheid willen versterken en dat de gemeente een aantrekkelijke ontmoetingsplaats moet worden. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat ze zich inzetten voor een kwalitatief goed en duurzaam watersysteem en de provincie zet in op een kwalitatief hoogwaardig en bereikbaar woonmilieu, een duurzaam en klimaatbestendig gebied en het uitbouwen van (regionale) recreatiemogelijkheden. We vatten deze ambities als volgt samen:

*Onze ambitie voor Haarlemmermeer-West is het creëren van een excellent, duurzaam en internationaal bereikbaar woon-, leef- en vestigingsklimaat.*

Om die ambitie te bereiken stellen we voor om het recreatiegebied Park21, dat tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep wordt ontwikkeld, mee te nemen in de gebiedsontwikkeling. Want wij zien dit park bij uitstek als een gebied dat door haar recreatieve en leisure functies een grote bijdrage kan leveren aan het creëren van een excellent en duurzaam woon en vestigingsklimaat.

#### *Kwaliteit als leidraad*

Het proces van de Westflank heeft ons onder andere geleerd dat een vaststaand en ambitieus kwantitatief programma binnen een vastgesteld plangebied leidt tot een weinig flexibel plan. Het is de vraag of de kwaliteit van de woningen en woonomgeving goed genoeg zou zijn voor de huidige woningmarkt. Wij stellen voor om in dit proces nu zo veel mogelijk uit te gaan van kwaliteit in plaats van kwantiteit: dus eerst het bepalen van de condities en de gewenste kwaliteit van het landschap, (recreatieve) verbindingen en de kwaliteit van de woonmilieus, in plaats van eerst vast te leggen dat er 10.000 woningen, 2 miljoen m<sup>3</sup> bergingswater, 1 miljoen m<sup>3</sup> piekbergingswater en 900 hectare aan groen en recreatiegebied gerealiseerd zouden moeten worden. We willen daarom eerst de condities bepalen voor het kwalitatief netwerk van water, groen en infrastructuur en hierbinnen logische plekken aan te wijzen voor woningbouw, aansluitend aan de huidige en toekomstige vraag naar woonmilieus. Bij deze ontwikkeling zullen we gebruik maken van de 'ladder van duurzame verstedelijking': bij woningbouwontwikkeling eerst de noodzaak aantonen, dan binnenstedelijk oplossen, en dan op goed bereikbare plekken overige locaties.

#### **Ontwikkelingsbeeld**

Voor het maken van het ontwikkelingsbeeld hanteren we de volgende uitgangspunten:

1. het maken van een duurzaam watersysteem;
2. omgevingskwaliteit toevoegen: Park21 en Ringvaart;
3. uitmuntende en passende bereikbaarheid van het gebied;
4. maken van sociaal duurzame dubbeldorpen aan de Ringvaart met ieder een eigen karakter.

Voor Haarlemmermeer-West gaan we uit van het in de structuurvisie Haarlemmermeer genoemde concept van dubbeldorpen aan de Ringvaart in een aantrekkelijke groen-blauwe setting. Hiermee spelen we in op de huidige vraag naar aantrekkelijke leef- en recreatiegebieden en centrum-dorpse woonmilieus. We maken geen nieuwe dorpen, maar de bestaande vier dorpen ontwikkelen we stapsgewijs verder tot dorpen aan het water, in een groene setting, en ieder met een eigen karakter: de Parels. Kenmerkend is dat ze een goede sociale en fysieke relatie met de plaats aan de overzijde van de Ringvaart hebben en gebruik maken van de bestaande voorzieningen. Deze dorpen liggen in een stevige groen-blauwe structuur van Ringvaart en open groengebieden. Daarmee blijven de dorpen van elkaar gescheiden en vormt de Ringvaart het verbindende 'snoer' voor de parels. Het groene en recreatieve netwerk rond de Ringvaart wordt hier gecombineerd met een meer duurzaam watersysteem: het verbeterd droogmakerijsysteem.

Tussen de grotere kernen Hoofddorp / Nieuw-Vennep en de dubbeldorpen zorgen het polderlandschap, de linten, groengebieden en lokale ecologische zones voor de ruimtelijke afwisseling en groene leefomgeving.

Park21 (het parkgebied tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep) speelt een centrale rol in de verwezenlijking van het aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. Dit wordt het gebied in Haarlemmermeer-West voor recreatie, sport en leisurevoorzieningen, maar ook voor natuurbeleving en duurzaamheid. Daarmee kan het een ontmoetingsplek voor mensen uit Haarlemmermeer, de regio en de wereld. Park21 is daarmee ook een belangrijke groene drager van Haarlemmermeer-west.

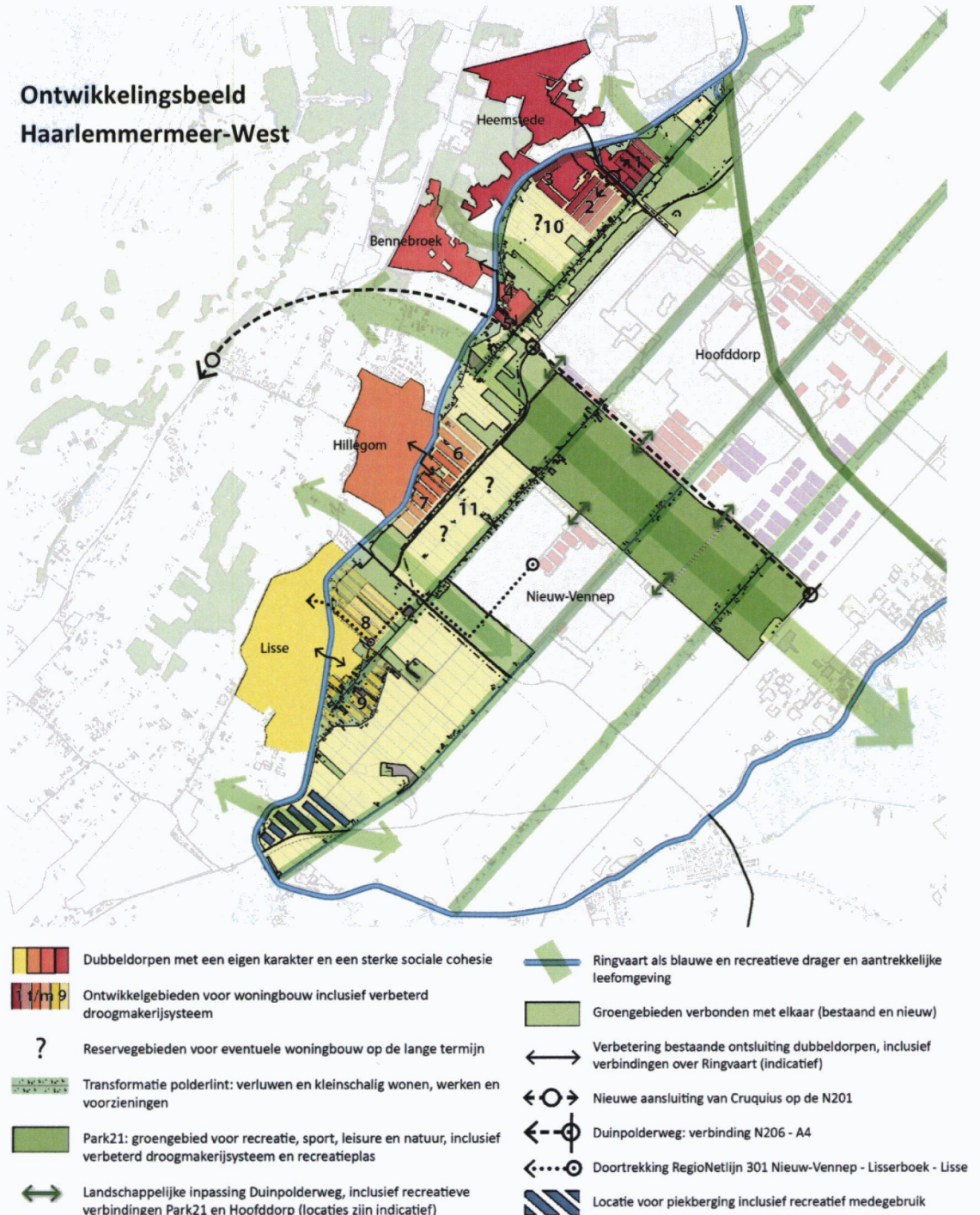
De blauw-groene drager is de Ringvaart. Dit deel van de 60km lange Ringvaart vormt de centrale blauwe as ofwel het 'parelsnoer' dat de dubbeldorpen bindt. Het water, samen met de groen- en weidegebieden aan beide zijden, vormt de woonomgeving van de dubbeldorpen. En het kan, samen met de groengebieden tussen Ringvaart en Drie Merenweg/IJweg, een recreatief lint voor de regio worden. Bestaande en (mogelijk) nieuwe bruggen over de Ringvaart zullen bijdragen aan die verbondenheid met de overkant. Mensen moeten aan beide zijden gebruik kunnen maken van voorzieningen in hun dubbeldorp.

De vier dubbeldorpen worden onderling gescheiden door de open recreatieve of agrarische gebieden die er tussen liggen. Deze gebieden moeten vrij blijven van stedelijke ontwikkeling om zo de afzonderlijke dubbeldorpen tot hun recht te laten komen. Deze groengebieden zijn met de dorpen en de omgeving verbonden. Ook het relatief grote gebied tussen de dorpen Zwaanshoek en Beinsdorp willen we open houden. Enerzijds om hier een sterke ecologische en recreatieve zone te maken tussen de kust en duinen aan de westzijde en de Westeinderplas aan de oostzijde van de polder en anderzijds om in de toekomst andere uitvliegroutes niet onmogelijk te maken.

De *hoofdinfrastructuur* bestaat uit de bestaande Drie Merenweg (N205), de provinciale noord-zuid stroomweg die alle gebieden met elkaar verbindt. Daarnaast zijn de N201 bij Cruquius, de verbrede N207 bij Lisserbroek en de nog te realiseren Duinpolderweg tussen de dorpen Zwaanshoek en Beinsdorp de essentiële hoofdontsluiting voor het gebied. De nieuwe Duinpolderweg is voor ons voorwaarde voor de ontwikkeling van de dubbeldorpen. Zonder deze weg blijft de druk op de bestaande dorpen te groot om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Ten slotte zijn er nog enkele belangrijke verbindingen nodig op die hoofdinfrastructuur, waaronder een andere aansluiting op de N201 bij Cruquius.

Daarnaast zetten we in op *sociale duurzaamheid* in de dubbeldorpen, gericht op gezamenlijk gebruik van voorzieningen die vooral in de grote dorpen (Lisse, Heemstede, Bennebroek en Hillegom) aanwezig zijn. Daarmee krijgen deze voorzieningen een impuls vanuit de nieuwe inwoners van Haarlemmermeer-West en de leefbaarheid van de dorpen aan beide zijden van de Ringvaart wordt vergroot. Hierover dienen nog inventarisaties en afspraken gemaakt te worden met andere gemeenten.

De bewoners van Haarlemmermeer-West kunnen daarnaast gebruik maken van de bestaande en nieuwe bovenlokale voorzieningen in de gemeente Haarlemmermeer, zoals de scholen voor voortgezet onderwijs, het ziekenhuis, het Sportcomplex Willem Alexander en het Cultuurgebouw in Hoofddorp. We stellen voor om aanvullende voorzieningen op buurt en wijkniveau, zoals uitbreiding bestaande basisscholen en kinderopvang, welzijnsvoorzieningen en dergelijke zo nodig mee te nemen in de ontwikkeling van het dorp.



### **Ontwikkelingsstrategie**

De tijden en de woningmarkt zijn veranderd. Grootschalige gebiedsontwikkeling was tot voor kort, in de zekerheid dat de eindgebruikers zich vanzelf aandienden het instrument om diverse doelen met elkaar te verenigen in de ontwikkeling binnen één gebied. De gewijzigde verhoudingen op de woningmarkt leiden ertoe dat in het land de gebiedsontwikkeling anders wordt aangepakt, waarbij verantwoordelijkheden duidelijker van elkaar gescheiden worden, en de overheid een meer faciliterende rol gaat vervullen. Ook het onderzoek van de provincie Noord-Holland (Lerende inventarisatie project Westflank-Haarlemmermeer, januari 2013) concluderen de onderzoekers dat de ontwikkeling van een heel gebied, met diverse overheden, particulieren en projectontwikkelaars niet goed van de grond kwam. Dit kwam onder andere door het ontbreken van urgentie en prioriteiten bij de overheden, onder andere doordat de onderlinge verantwoordelijkheden niet afgebakend waren, maar ook omdat het proces te complex was. Daarom willen wij nu uitgaan van een proces met duidelijk afgebakende verantwoordelijkheden en spelregels. Zowel bij ons als overheid als bij particulieren, ontwikkelaars en andere initiatiefnemers. Maar ook een proces dat flexibel is en vrijheid biedt aan de ontwikkelaar. Nu kan er wellicht weinig, door een gebrek aan middelen en behoefte, later kan er mogelijk een inhaalslag gemaakt worden. Daarom wordt het ook een eenvoudig en flexibel plan met duidelijke, afgebakende verantwoordelijkheden en randvoorwaarden voor ontwikkeling. We gaan daarbij uit van het principe van uitnodigingsplanologie, waarbij wij het voor de initiatiefnemers aantrekkelijk maken om te investeren in Haarlemmermeer-West. Wij gaan dit doen door als gemeente niet meer te doen dan nodig, maar ook niet minder dan noodzakelijk. Beschermen en kaders stellen waar het moet, randvoorwaarden creëren waar het nuttig is, en ruimte geven waar het kan.

De aanpak die wij voorstellen laat zich als volgt samenvatten. Nadat wij (College van B&W) eerst het publieke raamwerk voor een gebied hebben opgesteld, zorgen wij dat er op de plekken waar we ontwikkelingen mogelijk willen maken voldoende gebiedsenveloppen met spelregels op de plank liggen om de markt te kunnen bedienen. Dit houdt dus ook in dat wij niet meer aan projectplanning doen (hoeveel woningen wanneer en waar gebouwd worden), maar nog wel de procesplanning op ons nemen met de afgifte van de gebiedsenveloppen en het maken van bestemmingsplannen als belangrijke instrumenten.

#### *Wanneer doen we wat?*

Bij de huidige woningmarktomstandigheden is het niet zinvol om het hele gebied in één keer te ontwikkelen, zeker omdat er nog andere locaties in de gemeente zijn (binnenstedelijk Hoofddorp, Hoofddorp-zuid en Badhoevedorp) waar substantiële woningbouwmogelijkheden zijn. Alleen al om praktische redenen ligt het voor de hand om in Haarlemmermeer-West eerst Cruquishoeve (Sein) en Lisserbroek (Turfspoor) te ontwikkelen. Daar zijn al min of meer concrete plannen voor in ontwikkeling. Daarna kunnen we ook starten in Lisserbroek-Noord, om de geplande Hoogwaardige Openbaarvervoer Verbinding (HOV) (met brug tussen Lisse en Lisserbroek) beter exploitabel te maken. Met woningbouw in deze gebieden kunnen we in kwantitatief opzicht voorlopig vooruit. Daarnaast kan er ook in kwalitatief opzicht een gevarieerd aanbod aan woningen en woonmilieus komen, dat voor veel doelgroepen aantrekkelijk kan zijn. In de tussentijd werken we aan de realisatie van het basisraamwerk van infrastructuur (Duinpolderweg), duurzaamheid (water) en recreatie (Park21).



Als het basisraamwerk zo goed als klaar is willen we inzetten op de ontwikkeling van de dubbeldorpen. Daarnaast gaan we door met de binnenstedelijke ontwikkeling van Hoofddorp. Dit als tegenhanger van het dorps- en landelijke woonmilieu in het westen. In deze periode wordt verder gewerkt aan de vervolmaking van het duurzaam watersysteem en Park21. Verder worden de verbindingen van de dubbeldorpen Lisserbroek, Buitenkaag en Zwaanshoek aangelegd. Ook de aansluiting van Cruquius op de N201 is dan gereed. Voor de woningbouw zetten we in deze periode in op Cruquius, Zwaanshoek, Beinsdorp en Lisserbroek-Noord.

In de periode na 2040 is nader onderzoek nodig voor een aanvullend raamwerk. Onder andere zal dan gekeken moeten worden of de hoofdinfrastructuur dan nog voldoet en of nieuwe aansluitingen, wegen en hoogwaardig openbaar vervoer nodig zijn. Ook het duurzaam watersysteem zal dan vervolmaakt kunnen worden.

Er zijn twee reservegebieden voor de woningbouw, die alleen ontwikkeld worden als er op de langere termijn een grote vraag naar woningen blijft bestaan in deze regio: Cruquius-Zwaanshoek en Nieuw-Vennep-west.

#### *Gescheiden verantwoordelijkheden*

Voor de ontwikkeling van Haarlemmermeer-West gaan we uit van een ontwikkelingsstrategie waarbij een grote rol is neergelegd bij de ontwikkelaars en grondeigenaren in het gebied. De overheid draagt zorg voor adequaat globaal raamwerk bestaande uit groene, blauwe en grijze publieke opgaven. Daarmee is ook de verantwoordelijkheid en de financiering van de verschillende opgaven in het gebied duidelijk.

De private opgaven en financiering bestaan uit: (gezamenlijk) ontwikkelen van een gebiedsvelop, met daarin de woningen in een passend woonmilieu.

De ontwikkelaar is (financieel) verantwoordelijk voor:

- het aanleggen van het verbeterd duurzaam watersysteem (VDS),
- Aanleg van wijk-, buurtgroen en water om tot een passend woonmilieu te komen
- milieu- en duurzaamheidsdoelstellingen van woningen en woonomgeving,
- bereikbaarheid van de woonbuurt (wijk- en buurtontsluitingswegen, bruggen en fietspaden)
- Ondergrondse inrichting (riool, leidingen e.d.)
- Openbare buitenruimte
- Buurtvoorzieningen (speelplekken, veldjes en dergelijke)
- Eventuele en nader te bepalen overige bovenplanse kosten

Dit wil niet zeggen dat de ontwikkelaar het ook allemaal moet aanleggen. In een anterieure overeenkomst kunnen zaken anders geregeld worden, maar de verantwoordelijkheid ligt bij de ontwikkelaar. De ontwikkelaar dient de ontwikkeling van een gebiedsveloppe geheel te financieren op eigen risico. Er zijn daarom geen extra kosten (en opbrengsten) voor de publieke partijen.

De publieke verantwoordelijkheid en financiering in dit gebied bestaat uit het opstellen van het raamwerk, gericht op de ontwikkeling van groen, water, infrastructuur en voorzieningen. Het zijn bovenlokale (vaak regionale) opgaven die - letterlijk - buiten de private gebiedsveloppen vallen, zoals:

- een duurzaam watersysteem,
- een aantrekkelijk natuur- en recreatiegebied,
- infrastructuur om het gebied nationaal en regionaal bereikbaar te maken,
- ontwikkeling van leefbare dubbeldorpen met voldoende voorzieningen

### **Middelen**

Omdat we eerst willen investeren in duurzaamheid en bereikbaarheid (eerst bewegen, dan bouwen) is het van belang nu al publieke middelen beschikbaar te hebben om het gewenste ontwikkelingsbeeld te kunnen realiseren. Een belangrijke bron van publieke middelen zijn de Nota Ruimtegeelden (NRG) die door het Rijk voor dit gebied beschikbaar zijn gesteld. Deze rijksgeelden zijn gebaseerd op de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek uit de Nota Ruimte. Op 29 oktober 2007 hebben de minister van LNV (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit) en de gedeputeerde Ruimtelijke Ordening van de Provincie Noord-Holland in het kader van Randstad Urgent projecten het project 'Haarlemmermeer' vastgesteld en middelen ter beschikking gesteld met als doel 'Het bereiken van een duurzaam waterbeheer voor waterkwaliteit en –kwantiteit waarbij huidige knelpunten en te verwachten knelpunten door klimaatverandering worden opgelost. En het versterken van het internationaal vestigingsklimaat rond luchthaven Schiphol door de realisatie van een aantrekkelijk woonmilieu door het combineren van wonen, water en groen/recreatie'.

In een brief aan de Tweede kamer van 30 november 2009 heeft de minister aangegeven voor de Westflank Haarlemmermeer 48 mln. euro ter beschikking te stellen aan de provincie Noord-Holland voor de realisatie van dit project. De middelen zouden ter beschikking komen als er een door alle partijen gedragen plan en businesscase ligt voor de Westflank. Na ons besluit om te de opdracht van de Westflank terug te geven (2011) heeft de minister in een brief (18 april 2012) aangegeven dat de provincie Noord-Holland alsnog de beschikking kan krijgen over de Nota Ruimtegeelden indien er een door de regiopartijen gedragen uitvoeringsplan voorgelegd kan worden. Daarbij heeft de minister aangegeven dat, naast de oorspronkelijke doelen voor deze gelden (duurzaam water en groen) deze nu ook breder ingezet kunnen worden. Van de oorspronkelijke €48 mln. is na aftrek van de reeds door het Rijk gemaakte en verrekenende (VTA) kosten nog €46,5 mln. beschikbaar.

In de afrondingsovereenkomst ILG is vastgelegd dat de verantwoordelijkheid en de zeggenschap over het voormalig Nota ruimte geld ( Fonds Economische Structuurverklaring: FES-gelden) volledig naar de provincie overgaat. De overgang van de verantwoordelijkheid voor de betrokken FES-projecten betekent concreet dat de provincie nu het geheel van verplichtingen voortvloeiende uit de FES-beschikkingen en eventuele aanvullende afspraken ten aanzien van de betrokken projecten overneemt. De bevoegdheid tot herprioritering voor de provincie die daar volgens het akkoord bij hoort, houdt in dat het aan de provincie is om al dan niet te beslissen of en, zo ja, in welke mate het wenselijk is samen met de initiatiefnemer te komen tot gewijzigde afspraken ten aanzien van de uitvoering van het betrokken FES-project en de financiering daarvan. Dit betekent concreet dat:

- er nu geen verantwoordingsplicht meer is naar het Rijk;
- de besluitvorming over de inzet en allocatie van middelen bij de provincie berust;
- de provincie de middelen mag herprioriteren en herbestemmen als ze dat zou willen;
- deze afspraken in formele zin in de plaats treden van de afspraak rond de Zuid-as, zoals verwoord in de brief van de staatssecretaris van 12 april 2102.

Uiteindelijk is er als gevolg van het doorberekenen van de FES-korting door de provincie (zie onderstaand kader) nog **€41,5 mln.** van het Nota Ruimte Budget over.

#### **Nota Ruimte budget en FES-korting**

In 2012 heeft de provincie met het Rijk afspraken gemaakt over het beschikbaar houden van € 46,5 miljoen Nota Ruimte- middelen om breed in te zetten voor de gebiedsontwikkeling in Haarlemmermeer-West. Van belang daarbij is dat deze middelen onderdeel uitmaken van de afrondingsovereenkomst ILG. Bij de onderhandelingen over de afronding van het ILG bleek dat in de rijksfinanciering van de FES-projecten in de periode 2011-2015 een probleem ontstond, omdat het Rijk minder middelen voor de financiering van de FES-projecten had begroot dan oorspronkelijk beoogd. Voor de provincie Noord-Holland heeft dit geresulteerd in een korting van bijna € 6 mln. op het niet-verplichte deel van het totale FES-budget van ongeveer € 64,3 mln. waarvan de eerdergenoemde €46,5 mln. voor de Haarlemmermeer-West deel uitmaakt. Het Rijk heeft bevoegdheid tot nadere herprioritering en verdeling van de korting bij de provincie neergelegd. De provincie Noord-Holland heeft op 9 april 2013 besloten de korting van € 6 mln. gelijkmatig te verdelen over het juridisch niet-verplichte deel van het FES-budget. Dit betekent een korting van 9,2% over de niet verplichte onderdelen van het FES-budget. Omdat in een eerder stadium van de €46,5 mln. al € 0,8 mln. aan de gemeente was beschikt, wordt daardoor per saldo € 4,2 mln. in mindering gebracht op het beschikbare budget voor de Haarlemmermeer-West. Op grond van dit besluit is er derhalve nog € 41,5 mln. beschikbaar om in te zetten voor initiatieven in de Haarlemmermeer-West waarover nadere afspraken gemaakt moeten worden.

#### *Gemaakte voorbereidingskosten Westflank*

Daarnaast heeft het Rijk in een brief aangegeven dat de voorbereidingskosten van het voormalige Westflank-project niet meer afzonderlijk door het Rijk worden vergoed. Het Rijk geeft aan dat voor deze kosten de Nota Ruimtegeden gebruikt kunnen worden. De kosten die het Rijk heeft gemaakt (€1,5 mln.) zijn daarin al verdisconteerd. De kosten die de gemeente, de provincie en het hoogheemraadschap gezamenlijk hebben gemaakt bedragen € 5,5 miljoen (gemeente: € 2,3 mln., provincie: € 1,5 mln. en hoogheemraadschap € 1,7 mln.).

Om de investeringsmiddelen voor Haarlemmermeer-West en Park21 zo maximaal mogelijk te houden en de ontwikkeling van het gebied daarmee mogelijk te maken stellen wij voor om de gemaakte VTA-kosten van het project Westflank niet ten laste te leggen van de Nota Ruimtegeden, maar deze uit de algemene middelen te betalen. Wij verwijzen u hiervoor naar de Jaarstukken 2013.

#### *Uitgangspunten voor de besteding en verdeling*

Uitgangspunt voor de benutting van de Nota Ruimtegeden staat in de Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT): "De rijksbijdrage zal ingezet worden voor initiatieven vanuit de regio voor integrale gebiedsontwikkeling (naast natuur en water ook woningbouw en mobiliteit) in de Westflank Haarlemmermeer. De inzet moet gericht zijn op het versterken van een excellent en internationaal bereikbaar woon- en vestigingsklimaat en dient te worden gezien in het bredere verband van de (Rijks-) Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer (SMASH)."

Als uitgangspunt nemen we ook mee dat we de rijksmiddelen willen inzetten voor initiatieven en projecten die bijdragen aan de realisatie van het grotere –publieke- kader, en niet toe te rekenen zijn aan profijt van één van de te onderscheiden ontwikkelingsgebieden.

De doelstellingen waar we de Nota Ruimtegeden aan kunnen uitgeven zijn:

1.      Duurzaam watersysteem (oorspronkelijke doelstelling voor de Nota Ruimtegeden)
2.      Natuurontwikkeling en recreatie (oorspronkelijke doelstelling voor de Nota Ruimtegeden)
3.      Regionale bereikbaarheid van het gebied (nieuwe doelstelling)
4.      Herstructurering en transformatie bestaand bebouwd gebied (nieuwe doelstelling)

### *Projecten*

Op basis van onze ambitie en doelstellingen hebben we vijf grote projecten geselecteerd die hiervoor in aanmerking komen. Zie paragraaf 4.4 in het rapport 'Parels aan de Ringvaart' voor de onderbouwing:

- A.      Verbeterd Duurzaam Watersysteem in middengebied (doelstelling 1)
- B.      Ondiepe recreatieplas Park21 (doelstelling 2)
- C.      Duinpolderweg (doelstelling 3)
- D.      Groen en recreatie-verbindingen (doelstelling 2)
- E.      Herstructurering en transformatie in bestaande dorpen (doelstelling 4)

Op basis van ons beleid (eerst bewegen dan bouwen) en afspraken in het verleden met onze partners (duurzaam watersysteem) stellen wij voor om de Nota Ruimtegeden vooral in te zetten voor een duurzaam watersysteem (inclusief ondiepe plas) en de Duinpolderweg. Dit omdat het duurzaam watersysteem en de recreatieplas een oorspronkelijke doelstelling voor de Nota Ruimtegeden is, en de Duinpolderweg voor ons voorwaarde is voor de ontwikkeling van de dubbeldorpen (beleid uit Structuurvisie Haarlemmermeer 2030). Zonder deze weg blijft de druk op de bestaande dorpen te groot om deze ontwikkeling mogelijk te maken. En zonder deze weg zal ook de maatschappelijke haalbaarheid van Haarlemmermeer-West lastig worden. Immers het perspectief dat de verkeersdruk van doorgaand verkeer in de bestaande dorpen verdwijnt moet er wel zijn voordat ontwikkelingen gestart worden.

### *A      Duurzaam watersysteem en Park21*

Naar aanleiding van onze bestuursovereenkomst met het Hoogheemraadschap en conform ons besluit op 18 februari jl. stellen wij voor om €15 miljoen te reserveren uit de Nota Ruimtegeden voor het realiseren van een ondiepe recreatieplas, aangevuld met een duurzaam watersysteem in deelgebied 2 van Park21. Daarbij hebben we aangegeven op termijn een zelfde bedrag (€15 miljoen) te investeren in een duurzaam watersysteem in het middengebied van Park21. Dit laatste bedrag zal de gemeente niet bekostigen uit de NRG, maar uit het Ruimtelijk Investeringsfonds Haarlemmermeer (RIH) of andere publieke middelen. De totale investering in het Park21 bedraagt - exclusief de Plas en de verduurzaming van het watersysteem - €104 miljoen. Dekking hiervan moet nog grotendeels komen van grondopbrengsten van voorzieningen en leisure. Deze opgave valt echter buiten de gebiedsontwikkeling van de opgave voor Haarlemmermeer-West.

### *B        Duinpolderweg*

De provinciale Duinpolderweg is van regionaal en lokaal belang en is onder meer voorwaarde voor ontwikkeling van Haarlemmermeer-West. De totale publieke investering in deze weg bedraagt €195 miljoen. Op basis van de op dit moment (januari 2014) bekende harde toezeggingen van betrokken partijen nog een tekort van €49 miljoen. Wij stellen voor om €21 miljoen uit de Nota Ruimtegeden te investeren in het Haarlemmermeerse gedeelte van deze weg. Daarmee is het Haarlemmermeerse deel van de Duinpolderweg gefinancierd en daalt het totale tekort tot €28 miljoen. Voor de tracévaststelling moet nog een MER-procedure doorlopen worden. Alle partijen zijn verder nog in onderling overleg over het oplossen van het resterend tekort.

### *C        Recreatieve verkeers- en groenverbindingen*

Gezien het belang van recreatieve verbindingen voor de dubbeldorpen in Haarlemmermeer-West en het Park21 stellen we voor een bedrag van € 4,5 miljoen uit de NRG te reserveren.

### *D        Stimulering van transformatie en herstructurering*

Er zijn een aantal plekken in de dorpen (Cruquius, Zwaanshoek en Lisserbroek) waar oude bedrijventerreinen een goed leefmilieu in de weg staan. Naast het herstructureren van bepaalde gebieden is het ook op termijn wenselijk dat de bedrijvigheid aan de ringdijk en in de dorpen zelf wordt omgevormd (bijvoorbeeld wonen of andere functies die weinig verkeer meebrengen). Wij stellen voor om naast de bestaande herstructureringsgelden € 1 miljoen te reserveren uit de NRG voor stimuleringsmaatregelen voor transformatie en verplaatsingen en de overige 4 miljoen uit andere bronnen.

### *Voorstel*

Omdat wij voor dit gebied een duurzaam watersysteem en een goede regionale bereikbaarheid als meest essentiële bijdragen zien, en we daar ook zekerheid ten opzichte van andere investeringspartners over willen bieden, stellen we voor om de gemaakte VTA-kosten ten laste te laten komen van de algemene middelen en het volledige bedrag (€41,5 miljoen) te investeren duurzaamheid en bereikbaarheid in het gebied. Van het NRG-investeringsbedrag gaat €15 miljoen naar de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem met recreatieplas in deelgebied 2 van Park21 en €21 miljoen naar de Duinpolderweg om de bereikbaarheid van het gebied te verbeteren. Er wordt vervolgens €4,5 miljoen geïnvesteerd aan recreatieve- en groenverbindingen (langzaam verkeer) en €1 miljoen om transformatie in bestaande kernen te stimuleren. Daarmee wordt voldaan aan een heldere verdeling van de investeringen, die goed te verantwoorden en uit te voeren is voor ons en onze partners.

### *Globale financiële haalbaarheid*

De hele ontwikkeling van Haarlemmermeer-West moet financieel haalbaar zijn. Daarvoor zetten we publieke en private middelen in. De publieke middelen bestaan uit de Nota ruimtegeden (NRG), de Paso gelden, subsidies van provincies en Stadsregio Amsterdam en de middelen uit het Fonds Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer (RIH) dat wordt gevuld door bovenplanse bijdragen uit locatieontwikkelingen in Haarlemmermeer-West. De private middelen bestaan uit de investeringen die grondeigenaren en projectontwikkelaars zullen doen om gebieden leefbaar en bereikbaar te maken. Op basis van de in de geheime bijlage gemaakte globale berekening is de realisatie van het gewenste ruimtelijke raamwerk in Haarlemmermeer-West (behalve Park21 en Duinpolderweg) haalbaar met publieke middelen. Dit is een globale berekening.

Wij gaan ervan uit dat er voor elk deelgebied, bij een definitief go/no go besluit er een sluitende businesscase is. Dit betreft ook eventuele noodzakelijke voorzieningen (basisonderwijs, sport en dergelijke). Bij geen sluitende businesscase kan er ook geen go-besluit genomen worden.

### **Vervolgproces**

Zoals in de inleiding aangegeven is het doel van dit uitvoeringsplan een start te markeren van een nieuw proces om de ontwikkeling van het westelijk deel van Haarlemmermeer van de grond te krijgen. Wij geven hiermee aan wat wij met het gebied willen, hoe we dat gaan doen en hoe we dat gaan betalen.

Met het vaststellen van dit uitvoeringsplan gaat ook het plannenmaken van start. De uitvoeringsstrategie gaat bij het maken van die plannen uit van een actieve betrokkenheid, commitment en financiering van private partijen én overheden. De verantwoordelijkheden zijn grotendeels uit elkaar getrokken, maar er blijven ook gezamenlijke belangen over. Zo is het betrekken van de bestaande en toekomstige inwoners en de buurgemeenten bij de ontwikkeling van de plannen zijn nu een publieke én private verantwoordelijkheid.

#### *Publieke opgaven:*

Dit zijn de belangrijkste gemeentelijke opgaven voor de komende tijd:

- Spelregels ontwikkelen voor diverse gebiedsenveloppen;
- Onderzoek naar de benodigde voorzieningen in de dubbeldorpen en daarvoor in overleg gaan met buurgemeenten;
- Publieke ontwerpogaven, met name de ontwikkeling van het duurzaam watersysteem (Hoogheemraadschap Rijnland), het gebied rond de knoop van de Driemerenweg en Duinpolderweg, de aansluiting van Cruquius op het regionale wegennetwerk en de bereikbaarheid van Park21 en andere groen- en recreatiegebieden voor bewoners.
- Ontwerp en realisatie van de Duinpolderweg, HOV verbinding Noordwijk-Schiphol en andere hoofdinfrastructuur (Provincies en Stadsregio).
- Ontwerp en realisatie van duurzaam watersysteem (samen met Hoogheemraadschap)
- Ontwerp en realisatie van Park21 en andere natuur, ecologische en recreatiegebieden en –verbindingen (samen met provincie Noord-Holland)
- Ontwerp en realisatie van voorzieningen.

#### *Private opgaven:*

- Binnen afgebakende gebieden (gebiedsenveloppen) ontwerp en realisatie met woningbouw en al het benodigde groen, water (VDS) en infrastructuur om een aantrekkelijk en passend woonmilieu te realiseren.

#### *Proces en organisatie*

- Private partijen organiseren zich per deelgebied en ontwikkelen een gezamenlijk plan op basis van gemeentelijke spelregels. De deelgebieden kunnen de in dit uitvoeringsplan genoemde gebieden zijn, maar ze kunnen ook groter of kleiner zijn.
- Private partijen stellen programmeringsoverleg op.
- Er komt een stuurgroep/afstemmingsgroep van gemeente, provincie, hoogheemraadschap en de private vertegenwoordigers van de deelgebieden die ca. 2 tot 3x per jaar bij elkaar komt voor afstemming tussen de diverse deelontwikkelingen. Daarnaast bepaalt deze stuurgroep de gezamenlijke strategie en trachten antwoord te geven op problematiek die er is en gaat ontstaan t.a.v. SMASH, bereikbaarheid, woningmarkt, RO-procedures, bovenwijkse kosten, water, Schiphol, Park21 en andere onderwerpen die van invloed zijn op de ontwikkelingen in de afzonderlijke deelgebieden.

#### **In- en externe communicatie**

Met dit uitvoeringsplan 'Parels aan de Ringvaart' in de hand willen wij ook in overleg gaan met onze buurgemeenten in het gebied, de projectontwikkelaars en grondeigenaren en natuurlijk de inwoners.

Wij hebben in het kader van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 en het project Westflank al uitgebreid geparticipeerd met de bewoners en grondeigenaren/ontwikkelaars. Daar hebben we heel veel informatie uit gehaald en verwerkt in dit uitvoeringsplan.

Na de vaststelling van dit uitvoeringsplan gaan we eerst informeren. De ontwikkelaars gaan crowdsourcen om de woningmarkt te kunnen analyseren. Ontwikkelaars zullen de plannen voor de verschillende gebieden samen met betrokkenen (buurtbewoners, dorpsverenigingen, grondeigenaren, overheden e.d.) opstellen.

Dit alles wordt meegenomen in het hiervoor op te stellen communicatieplan.

#### **4. Ondertekening**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris,

de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

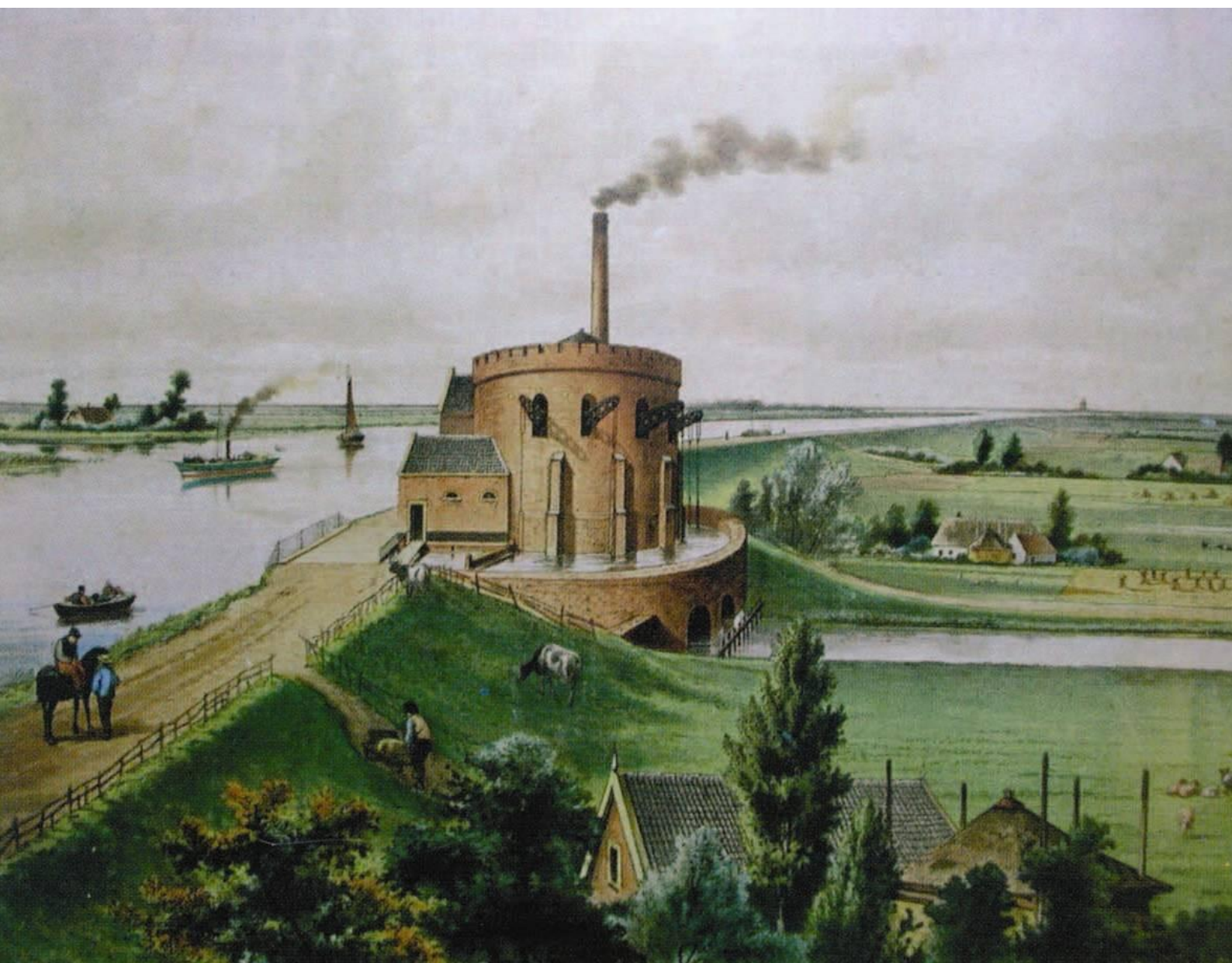
Bijlage(n)

Parels aan de Ringvaart, Uitvoeringsplan voor Haarlemmermeer-West  
Globale financiële haalbaarheid (geheim)

# Parels aan de Ringvaart

Een uitvoeringsplan voor Haarlemmermeer-West

Maart 2014



gemeente  
Haarlemmermeer



# Inhoud

1	Inleiding	2
2	Ontwikkelingsbeeld	5
3	Ontwikkelingsstrategie	21
4	Voorstel voor inzet Nota Ruimte Gelden	27
5	Vervolgopgaven en -proces	32

## *Colofon*

Dit uitvoeringsplan is door de gemeente Haarlemmermeer gemaakt in goed overleg en samen met medewerkers van de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Rijnland. Dit zijn onze overheidspartners van het voormalige Westflankproject. Met dit uitvoeringsplan stellen wij voor om een nieuwe start te maken van de ontwikkeling van de westzijde van de gemeente Haarlemmermeer.

- Bert Uitterhoeve (directie, gemeente Haarlemmermeer)
- Ron Stapel (programmamanager, provincie Noord-Holland)
- Sacha Maarschall (ruimtelijk adviseur, provincie Noord-Holland)
- Anne Könst (ruimtelijk adviseur, provincie Noord-Holland)
- Jan-Paul de Jong (procesadviseur, Hoogheemraadschap Rijnland)
- Hans Poulssen (projectleiding, auteur, gemeente Haarlemmermeer)



# 1 Inleiding

Dit uitvoeringsplan markeert de start van een proces om tot een hernieuwde integrale ontwikkeling van de westzijde van de gemeente Haarlemmermeer te komen. Het is van andere inhoud en strategie dan het voormalige Westflankproject, maar het creëren van een excellent, duurzaam en internationaal bereikbaar woon- en vestigingsklimaat blijft uitgangspunt. Het is een uitwerking van onze vastgestelde structuurvisie, die een actueel beeld geeft van onze ruimtelijke beleidsdoelstellingen en gewenste ontwikkelingsrichting. Tevens vormt dit uitvoeringsplan een eerste stap om tot gebiedsontwikkeling nieuwe stijl te komen en geven wij hiermee aan hoe wij de middelen willen inzetten die het Rijk voor de ontwikkeling van dit gebied ter beschikking heeft gesteld.

## Van Westflank naar Haarlemmermeer-West

Het westen van de gemeente Haarlemmermeer is een aantrekkelijk gebied om te wonen. Dat komt door de strategische ligging nabij de grote steden Amsterdam, Haarlem en Leiden en de ligging bij de luchthaven Schiphol. Maar ook door de nabijheid van de kust, binnenduinrand, meren en polder. Met de *Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek* werd al in 2007 verkend hoeveel woningen er in dit gebied gerealiseerd zouden kunnen worden. In het vervolg daarop, het project *Westflank*, hebben de provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer, samen met het rijk verdere plannen opgesteld voor een integrale uitwerking van opgaven ten aanzien van woningbouw, recreatiegroen, waterberging en verkeersontsluiting. Het doel van dit project was het realiseren van een hoogwaardig woon- en leefklimaat, ten behoeve van het internationale vestigingsklimaat van de regio. Vanwege het kabinetsbesluit om door het plangebied een nieuwe, gedeeltelijk bovengrondse, 380 kV hoogspanningsleiding aan te leggen hebben wij en de provincie in 2011 besloten om het project Westflank terug te geven aan het Rijk.

Nu willen we de gebiedsontwikkeling weer oppakken. Maar dan anders. Want er komt in de toekomst een behoefte aan woningen in een duurzame woonomgeving in dit deel van de metropoolregio Amsterdam. Hoe we de gebiedsontwikkeling gaan aanpakken en waarom staat in dit **'Parels aan de Ringvaart'**, een uitvoeringsplan voor Haarlemmermeer-West'.

En met het vaststellen van dit uitvoeringsplan gebruiken we in het vervolg *Haarlemmermeer-West* als nieuwe werktitel voor dit gebied.

## Gewijzigde en bijgestelde opgave

Behalve de geplande aanleg van de hoogspanningsleiding door het gebied zijn er meer redenen om de ontwikkelopgave nu anders aan te pakken.

Een van de belangrijkste is het gewijzigde economisch vooruitzicht, wat groot effect heeft op de woningbouwopgave en de wijze waarop we plannen maken, faseren en financieren. Op dit moment lijkt het niet opportuun om grootschalige woningbouwprojecten te starten. Maar we willen voor dit gebied graag vooruit kijken en investeren in de toekomst. Daarvoor hebben we een paar onderzoeken die ons steunen.

- Haarlemmermeer ligt in een gebied waar de economische groei nog relatief voorspoedig is en waar mensen graag willen wonen. Uit een in 2012 opgesteld onderzoek bleek dat er in deze Metropoolregio Amsterdam nog behoefte is aan ruim 300.000 woningen (2040 en verder). Naast Almere en Amsterdam zullen ook andere locaties benut moeten worden om aan deze behoefte te kunnen voldoen. Haarlemmermeer-West en de binnenstedelijke opgave in Hoofddorp vervullen hierbij dan ook mede een rol.
- De provincie Noord-Holland heeft onderzoek laten doen naar vraaggestuurd bouwen<sup>1</sup>. De onderzoekers concluderen dat er in de regio Amsterdam Zuid (Amsterdam, Amstelveen, Haarlemmermeer) nu te veel plannen zijn ten opzichte van de behoefte aan grondgebonden naoorlogse woonmilieus en groenstedelijke woonmilieus. Wel is er extra behoefte aan (centrum-) stedelijke woonmilieus, centrum-dorps wonen en landelijk wonen. Met name de laatste twee woonmilieus zijn kansen voor Haarlemmermeer-West.

Deze onderzoeken geven aan dat er ook in de toekomst een aanzienlijke vraag naar woningen in het gebied voorzien wordt. We weten echter niet hoe snel de vraag naar woningen aantrekt en in welke mate dit gebeurt. We moeten zorgen dat het gebied klaar is voor de stapsgewijze ontwikkeling en dat de ontwikkelingen zo vorm krijgen dat zowel bij

---

<sup>1</sup> Onderzoek vraaggestuurd bouwen van Companen, 19 september 2012, en de bijbehorende actualisatie: Analyse effecten WoON2012, september 2013, in opdracht van de provincie Noord-Holland.

aanzienlijke groei als bij beperkte ontwikkelingen de kwaliteit van het gebied in elke fase vergroot wordt. Het uitvoeringsplan moet hierop inspelen .

Daarnaast zijn onze ideeën over en financieringswijzen van de realisatie van groen en water gewijzigd.

- Voor de recreatie- en groenopgave gaan we nu niet meer uit van de aanleg van grote oppervlakten groen in het westelijk deel van Haarlemmermeer. Investerings in groen en recreatie zullen we vooral richten op het maken van fiets- en wandelpaden om het bestaande groen beter met elkaar en met de woongebieden te verbinden en groengebieden toegankelijk en beleefbaar te maken.
- De investeringen in groen, natuur en recreatief water concentreren we vooral in Park21. Dit grootschalige park tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep gaat daarom ook onderdeel uitmaken van het plangebied Haarlemmermeer-West.
- De wateropgave pakken we ook anders aan. De geplande seizoensbergingsplas bleek te kostbaar en zal worden vervangen door een systeem van verbrede sloten en flexibel peilbeheer. Dit zogenaamde verbeterd droogmakerij systeem werkt beter en is gemakkelijker in een ontwikkeling te implementeren dan een plas. De geplande regionale piekberging in het zuiden van het gebied komt er overigens ook.

### Doel

Doel van dit uitvoeringsplan is om de door het Rijk en provincie gevraagde onderbouwde voorstellen te doen voor de besteding van de voormalige Nota Ruimte Gelden (NRG, €41,5 mln.) die ooit bestemd waren voor de Westflank Haarlemmermeer. Om deze voorstellen te onderbouwen hebben wij opnieuw nagedacht hoe, gegeven de gewijzigde omstandigheden, de noodzakelijke ontwikkeling van het westelijk deel van Haarlemmermeer opnieuw kunnen oppakken. De in dit document vastgestelde ambitie ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling vormt de grondslag voor onze voorstellen voor de inzet van publieke middelen, waaronder de Nota ruimte gelden.

In dit uitvoeringsplan geven we aan waar en aan welke projecten we de eerstkomende jaren prioriteit zullen geven en die een belangrijke basis en impuls moeten geven aan de verdere ontwikkeling van het gebied. Met de afrondingsovereenkomst ILG is de zeggenschap over de voormalige Nota ruimte gelden volledig naar de provincie Noord-Holland overgegaan. In dit uitvoeringsplan doen wij de provincie Noord-Holland een voorstel voor de besteding en verdeling van deze middelen”.

Daarmee markeren wij tevens een *nieuwe start* van een proces om tot een stapsgewijze integrale ontwikkeling van de westzijde van de gemeente Haarlemmermeer te komen. Na de vaststelling van dit uitvoeringsplan is nog een proces te gaan waar participatie een belangrijke rol in zal spelen. Hiervoor zal in dit plan een voorzet gegeven worden voor het vervolg met participatie, communicatie en een ontwikkelstrategie.

### Waar bestaat dit uitvoeringsplan uit?

Dit plan bestaat uit vier delen:

1. *Ontwikkelingsbeeld*, waarin we onze gezamenlijke ambitie en uitgangspunten voor het gebied weergeven. Wij maken het ontwikkelbeeld op basis van onze Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (oktober 2012) en de structuurvisies van Provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Rijnland. In het ontwikkelbeeld stellen we globaal voor wat we willen met het gebied
2. *Ontwikkelingsstrategie*, waarin we aangeven op welke wijze we gaan ontwikkelen. Hier geven we ook aan wat nu, later en in de verre toekomst eventueel ontwikkeld kan worden. Zo kan afhankelijk van de vraag en gewenste ontwikkeltempi het gebied stapsgewijs een nieuwe invulling krijgen.
3. Een onderbouwd voorstel voor de besteding van de Nota Ruimte Gelden (NRG)
4. Vervolgproces waarin we beschrijven hoe en wanneer we het proces opzetten, de communicatie en de participatie van ontwikkelaars, grondeigenaren, inwoners, omliggende gemeenten en andere betrokkenen.

Deze vier delen zullen in de hoofdstukken 2 tot en met 5 beschreven worden.

## Visie op het gebied

We starten niet met een blanco vel. In het project Westflank is al veel informatie verzameld en onderzoek gedaan. Daarnaast hebben wij, de provincie en het hoogheemraadschap ieder een recente structuurvisie gemaakt die betrekking heeft op de ontwikkeling van het gebied. Deze visies sluiten goed op elkaar aan en vormen daarmee de basis voor het ontwikkelingsbeeld. Hieronder staat beschreven wat het huidige beleid is voor Haarlemmermeer-west in die structuurvisies.

### *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

In de provinciale structuurvisie 2040 (mei 2011) is het gebied aangewezen als transformatiegebied. In het bij de structuurvisie horende uitvoeringsprogramma staat dat er in de regio nog een grote behoefte is aan woningen. Het gebied van de "Westflank" is de laatste grote uitleglocatie in de provincie. De provincie zet in op een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu en bijpassende ontsluiting. De provinciale wegen moeten waar nodig opgewaarderd worden en er moeten goede (H)OV-verbindingen worden aangelegd. Het gebied kan daarnaast voorzien in het tekort aan recreatie-mogelijkheden in de regio, zowel voor bestaande als nieuwe bewoners. Voor een goed recreatief gebruik van de recreatiegebieden zijn goede verbindingen nodig, zoals fiets- en indien mogelijk vaarroutes. Een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is nodig om ook in de toekomst over voldoende en schoon water te kunnen beschikken. Een dergelijk watersysteem beperkt zoveel mogelijk de inlaat van vuil of zilt water en gaat het opkomen van zilt of te voedselrijk kwelwater tegen. Een toekomstbestendig watersysteem is daarom ook een opgave in deze integrale gebiedsontwikkeling. GS hebben in maart 2013 op basis van de lerende Inventarisatie Gebiedsontwikkeling Westflank Haarlemmermeer besloten het initiatief voor verdere planontwikkeling bij de gemeente neer te leggen.

### *Structuurvisie Haarlemmermeer 2030*

In de gemeentelijke structuurvisie (oktober 2012) is het gebied aangewezen als zoekgebied voor een mix van wonen, water en groen. In het westen van de polder moeten in hoge ruimtelijke kwaliteit groen, water en woningen gecombineerd worden. Het is hierbij van belang om de voor de polder zo kenmerkende atypische stedelijkheid te bewaken en vast te houden aan de bestaande kernenstructuur. In het geval van zogenaamde dubbeldorpen moet ook de relatie met de dorpen aan de overkant worden meegenomen en versterkt. Dit gebied kan een schakelfunctie bekleden in zowel de lokale als de regionale bereikbaarheid, door verknoping van het infrastructuurnetwerk van het zuidwestelijke deel van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) met dat van de Bollenstreek. Bij de overgang van een overwegend agrarische landschap naar een landschap dat gekenmerkt wordt door natuur, water, recreatie en wonen, is er ruimte voor het creëren van oost-westverbindingen.

### *Waterstructuurvisie van Rijnland*

In de waterstructuurvisie van het hoogheemraadschap (oktober 2010) staat dat de Haarlemmermeer-polder momenteel een versnipperd watersysteem kent, wat nadelig is voor de veerkracht van het systeem, de beheerbaarheid en de ecologische kwaliteit. Het huidige beheer van het watersysteem is gericht op de agrarische functies in de polder. Hierdoor is het watersysteem weinig zelfvoorzienend. De inrichting en het peilbeheer met een gefixeerd zomer- en winterpeil maken dat in periodes van droogte nu niet voldoende water beschikbaar is en veel voedselrijk water uit de boezem moet worden ingelaten. De kwel in de Haarlemmermeerpolder wordt ook steeds zouter. Het hoogheemraadschap geeft aan dat flexibel peilbeheer een oplossing is voor de bergings- en kwelproblemen. Dit kan worden ingevoerd in gebieden waar de akkerbouw verdwijnt en kassen, bedrijfsterreinen, woningbouw en park worden gerealiseerd. Hiermee kan in tijden van wateroverschot een zoetwaterbuffer in de polder worden opgebouwd, die in tijden van watertekorten kan worden benut. Functiewijziging waarbij de agrarische functie verdwijnt, biedt bij uitstek de kans om het watersysteem in alle opzichten duurzamer te maken

## Hoofdstuk 2      Ontwikkelingsbeeld

Het westelijk deel van de gemeente Haarlemmermeer is een van de gebieden in de Metropoolregio Amsterdam waar ruimte is voor ontwikkelingen. Met die ruimte willen we zorgvuldig omgaan. Daarom vinden we dat ontwikkeling van het westelijk deel van Haarlemmermeer iets moet toevoegen aan de regio. In elk geval moet het kwaliteit krijgen. Maar welke kwaliteit en hoe ziet dat er dan uit? In dit hoofdstuk willen we daar antwoord op geven. Dat doen we door de huidige kwaliteiten van het gebied en onze ambitie voor het gebied te benoemen en te beschrijven hoe we dat willen bereiken. Dat leidt tot een aantal uitgangspunten voor uitwerking.

### 2.1      Huidige kwaliteiten

Een van de belangrijkste kwaliteiten van het gebied is de strategische ligging van Haarlemmermeer (-west) in de Randstad. In de onderstaande figuur is te zien dat het gebied een schakel is tussen de Noord- en Zuidvleugel, grote steden en economische motoren én een strategische uitvalsbasis voor wonen en leven in de Randstad.



Figuur 2.1: strategische ligging van het gebied

Figuur 2.2: verschil in dynamiek en bereikbaarheid

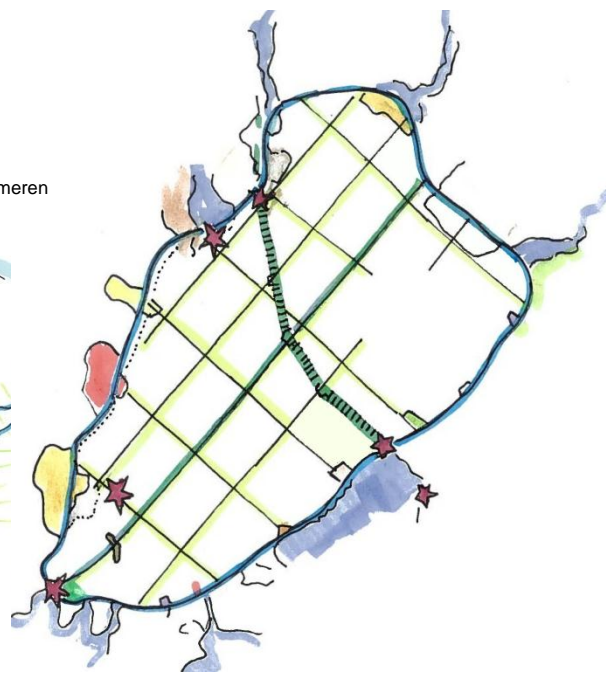
Daarnaast kenmerkt het gebied zich door een groot verschil in dynamiek. Aan de oostzijde een druk dynamisch gebied van Amsterdam, via werkgebieden van Schiphol, naar Leiden. Hier ligt naast de luchthaven ook het spoor, de metro en de autosnelwegen. De westzijde, waar Haarlemmermeer-West toe behoort, is veel rustiger en groener. Hier is het goed wonen in het duinrand gebied en in de nabijheid van zee, bossen en water. En in een paar minuten rijden ben je vanuit het rustige westen – via Schiphol - in de rest van de wereld!

De omgeving van Haarlemmermeer-West kenmerkt zich door een verscheidenheid aan landschappen. In de directe omgeving liggen de strandwallen, de lommerrijke binnenduinrand, de kust en het meren- en plassengebied (zie figuur). Haarlemmermeer zelf is een polder met rechte structuren. Het kent behalve het agrarische polderlandschap ook stedelijke-, transformatie- en recreatielandschappen en het typische luchthavenlandschap

Ten slotte kent het gebied een aantal identiteitsdragers, we noemen het wel de parels van de polder. Dit zijn de stoomgemalen Cruquius en Leeghwater, de Ringvaart, de Stelling van Amsterdam met daarin de Geniedijk, de verschillende dorpen aan de Ringvaart en bijzondere functies als landgoed De Olmenhorst.



Figuur 2.3: verscheidenheid aan landschappen



Figuur 2.4: Identiteitsdragers

## 2.2 Ambitie

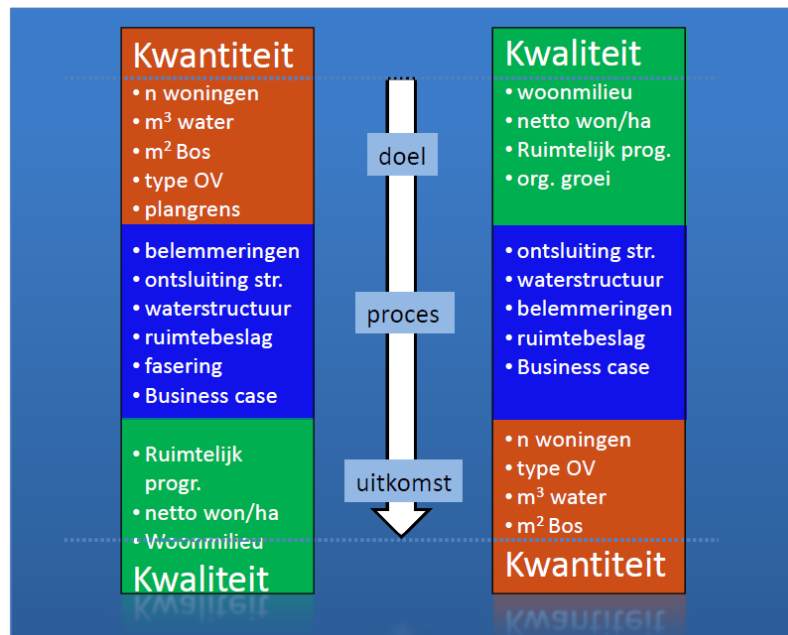
De kwaliteit of meerwaarde die we aan Haarlemmermeer-West willen geven is gebaseerd op onze ambitie voor dit gebied, zoals verwoord in onze Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, maar ook in de structuurvisies van de provincie en het hoogheemraadschap (zie kader). In onze structuurvisie hebben we aangegeven dat we de a-typische stedelijkheid van Haarlemmermeer willen versterken, de ruimte duurzaam en klimaatbestendig willen inrichten, de fysieke en sociale verbondenheid willen versterken en dat de gemeente een aantrekkelijke ontmoetingsplaats moet worden. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat ze zich inzetten voor een kwalitatief goed en duurzaam watersysteem en de provincie zet in op een kwalitatief hoogwaardig en bereikbaar woonmilieu, een duurzaam en klimaatbestendig gebied en het uitbouwen van (regionale) recreatiemogelijkheden. We vatten deze ambities als volgt samen:

***Onze ambitie voor Haarlemmermeer-West is het creëren van een excellent, duurzaam en internationaal bereikbaar woon-, leef- en vestigingsklimaat.***

Om die ambitie te bereiken stellen we voor om het recreatiegebied Park21, dat tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep wordt ontwikkeld, mee te nemen in dit uitvoeringsplan. Dit gebied is ruimtelijk onlosmakelijk verbonden aan de ontwikkelingen in de rest van de Haarlemmermeer-West en dit park is bij uitstek een gebied dat door haar recreatieve en leisure functies een grote bijdrage kan leveren aan het creëren van een excellent woon en vestigingsklimaat.

### ***Ambitie voor het proces: Kwaliteit als leidraad***

Het proces van de Westflank heeft ons onder andere geleerd dat een vaststaand en ambitieus kwantitatief programma binnen een vastgesteld plangebied leidt tot een weinig flexibel plan. Het is de vraag of de kwaliteit van de woningen en woonomgeving goed genoeg zou zijn voor de huidige woningmarkt. Wij stellen voor om in dit proces nu zo veel mogelijk uit te gaan van kwaliteit in plaats van kwantiteit: dus eerst het bepalen van de condities en de gewenste kwaliteit van het landschap, (recreatieve) verbindingen en de kwaliteit van de woonmilieus, in plaats van eerst vast te leggen dat er 10.000 woningen, 2 miljoen m<sup>3</sup> bergingswater, 1 miljoen m<sup>3</sup> piekbergingswater en 900 hectare aan groen en recreatiegebied gerealiseerd zouden moeten worden. In bijgaande figuur is aangegeven dat we dat nu anders willen doen: het bepalen van de condities voor het kwalitatief netwerk van water, groen en infrastructuur en hierbinnen logische plekken aanwijzen voor woningbouw, aansluitend aan de huidige en toekomstige vraag naar woonmilieus. Bij deze ontwikkeling zullen we gebruik maken van de 'ladder van duurzame verstedelijking': bij woningbouwontwikkeling eerst de noodzaak aantonen, dan binnenstedelijk oplossen, en dan op goed bereikbare overige locaties.



Figuur 2.5: Van kwantiteit naar kwaliteit

Voor het maken van het ontwikkelingsbeeld hanteren we de volgende uitgangspunten:

1. Het maken van een duurzaam watersysteem
2. Omgevingskwaliteit toevoegen: Park21 en Ringvaart.
3. Uitmuntende en passende bereikbaarheid van het gebied
4. Maken van sociaal duurzame dubbeldorpen aan de Ringvaart met ieder een eigen karakter

Met deze hoofdogaven verwachten we de basis te leggen voor de uitwerking van onze ambitie. In de volgende paragrafen worden ze geconcretiseerd tot een gewenst ontwikkelingsbeeld.

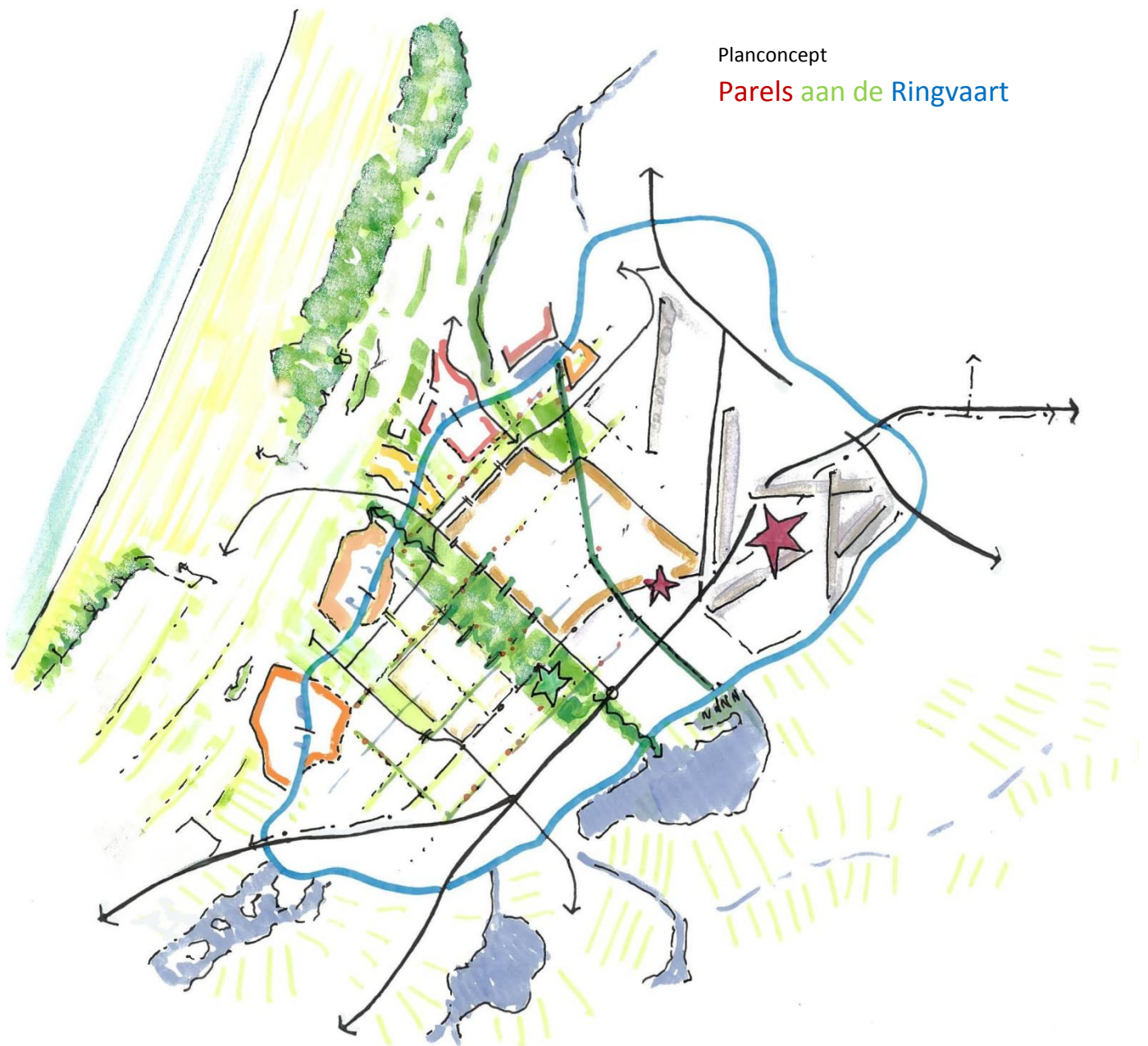
### 2.3 Planconcept: *Parels aan de Ringvaart*

Binnen de regio willen we een rijk palet aan hoogwaardige woonmilieus en een aantrekkelijk leefklimaat aanbieden. De grote kracht van Haarlemmermeer is de atypische stedelijkheid en het verschil in dynamiek binnen de polder. Dit sluit ook goed aan bij de vraag naar hoog dynamische gebieden en meer stedelijke milieus enerzijds, en relatieve luwte, centrum-dorpse en landelijk bereikbare woonmilieus anderzijds. Het leidend idee is om de verscheidenheid en contrasten binnen de polder te benutten en verder uit te bouwen en ook om de relatie met de regio te versterken. De grotere kernen (vooral Hoofddorp) bieden de mogelijkheid verder te intensiveren en deze uit te bouwen met meer stedelijk georiënteerde woonmilieus. De goede bereikbaarheid en de voorzieningen zijn al aanwezig als basis. Het versterken van de relatie met Schiphol biedt, op termijn, wellicht ook kansen om stedelijke milieus snel verbonden met Schiphol te realiseren.

Voor Haarlemmermeer-West gaan we uit van het in de structuurvisie Haarlemmermeer genoemde concept van dubbeldorpen aan de Ringvaart in een aantrekkelijke groen-blauwe setting. Hiermee spelen we in op de huidige vraag naar aantrekkelijke leef- en recreatiegebieden en centrum-dorpse woonmilieus. We maken geen nieuwe dorpen, maar de bestaande vier dorpen ontwikkelen we stapsgewijs verder tot dorpen aan het water, in een groene setting, en ieder met een eigen karakter: de **Parels**. Kenmerkend is dat ze een goede sociale en fysieke relatie met de plaats aan de overzijde van de ringvaart hebben en gebruik maken van de bestaande voorzieningen. Deze dorpen liggen in een stevige groen-blauwe structuur van ringvaart en open groengebieden. Daarmee blijven de dorpen van elkaar gescheiden en vormt de ringvaart het verbindende 'snoer' voor de parels. Het groene en recreatieve netwerk rond de ringvaart wordt hier gecombineerd met een meer duurzaam watersysteem: het verbeterd droogmakerijsysteem. Tussen de grotere kernen Hoofddorp / Nieuw-Vennep en de dubbeldorpen zorgen het polderlandschap, de linten, groengebieden en lokale ecologische zones voor de ruimtelijke afwisseling en groene leefomgeving.

**Park21** (het parkgebied tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep) speelt een centrale rol in de verwezenlijking van het aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. Dit wordt het gebied in Haarlemmermeer-West voor recreatie, sport en leisurevoorzieningen, maar ook voor natuurbeleving en duurzaamheid. Daarmee kan het een ontmoetingsplek voor mensen uit Haarlemmermeer, de regio en de wereld. Park21 is daarmee ook een belangrijke groene drager van Haarlemmermeer-West.

De blauw-groene drager is de **Ringvaart**. Dit deel van de 60km lange Ringvaart vormt de centrale blauwe as; het 'parelsnoer' dat de dubbeldorpen bindt. Het water, samen met de groen- en weidegebieden aan beide zijden, vormt de woonomgeving van de dubbeldorpen. En het kan, samen met de groengebieden tussen ringvaart en Drie Merenweg/IJweg, een recreatief lint voor de regio worden. Bestaande en (mogelijk) nieuwe bruggen over de ringvaart zullen bijdragen aan die verbondenheid met de overkant. Mensen moeten aan beide zijden gebruik kunnen maken van voorzieningen in hun dubbeldorp.



Figuur 2.6: Planconcept **Parels aan de Ringvaart**



De vier dubbeldorpen worden onderling gescheiden door de open recreatieve of agrarische gebieden die er tussen liggen. Deze gebieden moeten vrij blijven van stedelijke ontwikkeling om zo de afzonderlijke dubbeldorpen tot hun recht te laten komen. Deze groengebieden zijn met de dorpen en de omgeving verbonden. Ook het relatief grote gebied tussen de dorpen Zwaanshoek en Beinsdorp willen we open houden. Dit om een sterke ecologische en recreatieve zone te maken tussen de kust en duinen aan de westzijde en de Westeinderplas aan de oostzijde van de polder.

De hoofdinfrastructuur bestaat uit de bestaande Drie Merenweg (N205), de provinciale noord-zuid stroomweg die alle gebieden met elkaar verbindt. Daarnaast zijn de N201 bij Cruquius, de verbrede N207 bij Lisserbroek en de nog te realiseren Duinpolderweg tussen de dorpen Zwaanshoek en Beinsdorp de essentiële hoofdontsluiting voor het gebied. De nieuwe Duinpolderweg is voor ons voorwaarde voor de ontwikkeling van de dubbeldorpen. Zonder deze weg blijft de druk op de bestaande dorpen te groot om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Ten slotte zijn er mogelijk nog enkele belangrijke verbindingen nodig op die hoofdinfrastructuur, zoals een nieuwe aansluiting op de N201 bij Cruquius en aansluitingen voor woningbouw op de hoofdwegenstructuur.

Voorzieningen dragen bij aan de leefbaarheid. Om de **sociale duurzaamheid** en de leefbaarheid van de dubbeldorpen te vergroten zetten we in op gezamenlijk gebruik van voorzieningen en winkels die vooral in de grote dorpen (Lisse, Heemstede, Bennebroek en Hillegom) aanwezig zijn. Daarmee krijgen deze voorzieningen een impuls vanuit de nieuwe inwoners van Haarlemmermeer-West. Hierover dienen nog inventarisaties en afspraken gemaakt te worden met andere gemeenten.

De bewoners van Haarlemmermeer-West kunnen daarnaast gebruik maken van de bestaande en nieuwe bovenlokale voorzieningen in de gemeente Haarlemmermeer, zoals de scholen voor voortgezet onderwijs, het ziekenhuis, het Sportcomplex Koning Willem Alexander en het Cultuurgebouw in Hoofddorp. We stellen voor om aanvullende voorzieningen op buurt en wijkniveau, zoals uitbreiding bestaande basisscholen en kinderopvang, welzijnsvoorzieningen en dergelijke zo nodig mee te nemen in de ontwikkeling van het dorp.

## 2.4 Duurzaam watersysteem

Onze ambitie is om samen met het Hoogheemraadschap Rijnland in Haarlemmermeer-West een duurzaam watersysteem te realiseren. De uitgangspunten voor een duurzaam watersysteem zijn:

- Klimaatbestendigheid (in verband met droge en natte perioden)
- Zelfvoorzienendheid (minder inlaat van gebiedsvreemd water)
- Verbeterde waterkwaliteit (minder vuil of voedselrijk water)
- Voorkomen van een versnipperd watersysteem

### *Waarom een duurzaam watersysteem?*

De (zoet)waterproblematiek in Haarlemmermeer is groot. De zoute kwel in de polder zorgt voor een slechte waterkwaliteit. Gevolg is dat er grote hoeveelheden gebiedsvreemd water via de Ringvaart door de polder gespoeld moeten worden om de agrarische functie mogelijk te houden. Echter, ook door de zeespiegelstijging en verminderde aanvoer over de Hollandse IJssel ontstaat er in de toekomst een gebrek aan zoet water. Er zijn meerdere mogelijkheden om de klimaatbestendigheid van de regio te verbeteren. We zetten voor dit gebied in op seizoensberging, want dat levert een oplossing voor de watervraag op relatief korte termijn. Op lange termijn kan watergovernance ook een oplossing bieden voor het klimaatvraagstuk. Met seizoensberging wordt overtollig regenwater in natte perioden vastgehouden voor droge perioden. Dat geeft ook tegendruk aan de zoute kwel. Zo ontstaat een meer klimaatbestendig en zelfvoorzienend systeem. Met dit duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is veel winst te behalen, want de waterbehoefte van de polder kan dan met zo'n 50% omlaag, en kan daarnaast een bijdrage leveren aan de kwaliteit van wonen.

### *Waar kunnen we een duurzaam watersysteem realiseren?*

Een duurzaam watersysteem kan op verschillende wijzen gerealiseerd worden. In eerste instantie was voor de seizoensberging tussen Beinsdorp en Nieuw-Vennep een grote plas bedacht voor circa 2 miljoen m<sup>3</sup>. Deze was financieel en technisch afhankelijk van woningbouw en werd, mede door de aanleg van de 380 kV-leiding door het gebied, niet langer haalbaar.

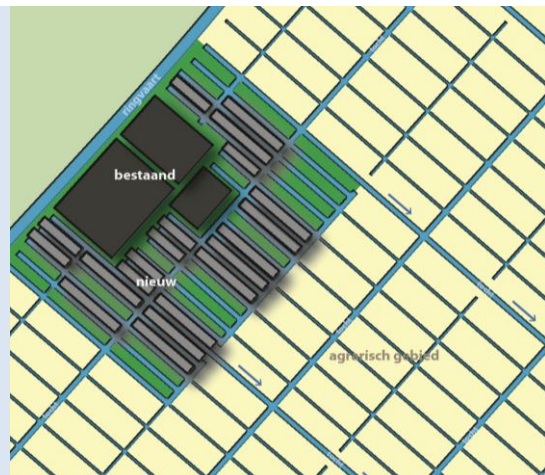
Als alternatief voor de bergingsplas stellen wij het zogenaamde **verbeterde droogmakerijsysteem** (VDS) voor: een fijnmazig systeem van sloten met flexibel peil, toepasbaar in een groot gebied. Het is veel minder kostbaar dan een bergingsplas. Maar hiervoor is echter wel functieverandering of functieverbreiding nodig. In dit systeem wordt het waterbergende vermogen bereikt door bestaande watergangen te verbreden, sloten toe te voegen en flexibel peilbeheer in te voeren. Dit kan het beste als er transformatie plaatsvindt, want het huidige vaste peil is gericht op de agrarische functie. Bij de transformatie naar woongebieden kan het water een nieuwe rol en betekenis krijgen voor de toekomstige woonfunctie. Vergelijkbaar met de betekenis van water in de Hoofddorpse wijk Floriande.

Op dit moment lijkt het kansrijk om het verbeterd droogmakerijsysteem in te voeren in het middengebied (Park21). Omdat dit een groot gebied is dat wordt ontwikkeld tot recreatiegebied (waarbij dus de functie verandert) liggen hier bij uitstek kansen voor het invoeren van flexibel peil in relatief smalle sloten, het zogenaamde verbeterd droogmakerijsysteem. Hierdoor neemt de seizoensberging sterk toe. Dit draagt in belangrijke mate bij aan de zelfvoorzienendheid van de polder (minder inlaat nodig, minder uitmalen). Ook ontstaat een minder versnipperd watersysteem. Ook de recreatieplas in Park21 kan een beperkte bijdrage leveren aan het duurzaam watersysteem. In het westelijk deel van het plangebied, buiten Park21, is het doorvoeren van het verbeterd droogmakerijsysteem gekoppeld aan functietransformatie, zoals het ontwikkelen van woongebieden. Hierbij wordt het flexibel peil als ontwerppunt meegenomen. In de planvorming wordt Rijnland in een vroegtijdig stadium betrokken om te adviseren en te toetsen of de waterbelangen op een juiste wijze worden meegenomen. Dit proces wordt de watertoets genoemd.

Daarnaast kunnen we met de transformatie van het gebied ook grotere peilvakken realiseren. Wel dienen we dan agrarische kerngebieden vast te leggen waar geen transformatie plaatsvindt. Want daar zal een vast, en laag waterpeil gehandhaafd blijven. Buiten de agrarische kerngebieden biedt het toestaan van functieverbreiding op agrarische kavels ruimte voor een flexibeler peil.

#### Uitgangspunten bij de ontwikkeling:

- Laat (deel)plangrenzen zoveel mogelijk aansluiten op de peilvakgrenzen om een versnipperd watersysteem te voorkomen. Ga uit van het integraal ontwikkelen van het (deel)plangebied (geen “eilandjes” die niet mee ontwikkeld worden) zodat totale overgang naar flexibel peil mogelijk is.
- Bij gefaseerd ontwikkelen (in blokken): ontwikkel het watersysteem vanaf het beginpunt van de afwatering, liefst aansluitend aan bestaande kernen, zodat de afwatering en eventueel agrarisch gebruik verderop niet worden belemmerd.



Figuur 2.7: Ontwikkelen met omvorming van het watersysteem

Verder moeten we rekening houden met enkele ontwikkelingen. Zo wordt in het kader van het Delta-programma Zoetwater in 2014 voorgesteld op een lange termijn strategie voor zoetwatervoorziening. Dat kan effecten hebben op de noodzaak en omvang van de benodigde seizoensberging. En vanuit het Rijk komen ook nieuwe inzichten rond meerlaagse veiligheid. Naast de traditionele bescherming tegen overstrooming bestaat dit uit ruimtelijke maatregelen om de gevolgen van overstrooming te beperken en goede mogelijkheden om te evacueren. Bij de nieuwe bouwlocaties in Haarlemmermeer-West kunnen we hierop inspelen.

Ten behoeve van de veiligheid wordt in het zuiden van Haarlemmermeer-West een *piekberging* van 1 miljoen m<sup>3</sup> gemaakt, met recreatief medegebruik. De piekberging is voor het tijdelijk opslaan van overtollig boezemwater in geval van kritisch boezemwaterpeil en maakt dus geen deel uit van het polderwatersysteem.



Figuur 2.8: Piekberging (gevuld)

## 2.5 Toevoegen groen-blauwe omgevingskwaliteit

De ontwikkeling van Haarlemmermeer-West kan niet zonder een robuuste groen-blauwe hoofdstructuur. Dit brengt extra kwaliteit aan de woonomgeving en is de basis voor recreatie, rust en natuurbeleving. Wij vinden een groene buffer tussen dubbeldorpen en de bestaande stedelijke kernen (Hoofddorp, Nieuw Venne) vormt een belangrijk uitgangspunt en voorwaarde voor de ontwikkeling van dubbeldorpen de gewenste ruimtelijke geleiding. Aantrekkelijke, bereikbare en toegankelijke groen- en watergebieden zijn daarnaast een essentieel onderdeel van een aantrekkelijk en hoogwaardig vestigingsklimaat voor bewoners, bezoekers en bedrijven. Daarom wordt uitgegaan van twee te maken of te versterken hoofdstructuren:

1. De regionale groenstructuur (deels al langer bestaande en deels ecologische hoofdstructuur): een noord-zuid structuur zuid loopt via bestaande gebieden Groene Weelde, Boseilanden, via Park21 en Zwaansbroek naar het Groene Hart bij Lisserbroek. Deze kan gecombineerd worden met de ringvaartzone en aanliggende groengebieden.
2. Een oost-west structuur, van de kust, waterleidingduinen en bollenstreek via het Park21 naar het plassegebied van het Groene Hart.



Samen met een aantal kleinere gebieden, die als groen- en ecologisch gebied essentieel zijn voor een goede groene omgevingskwaliteit, houden we deze gebieden zo veel mogelijk vrij van woningbouwontwikkeling. Het betreft dan:

1. Het gebied direct ten noorden van Zwaanshoek, dat momenteel groen wordt ingericht.
2. Het gebied aan de westzijde van Park21, tussen N205 en ringvaart
3. Het gebied ten zuiden van Nieuw Venne (Venneperhout) verbonden met het groengebied tussen Hillegom en Lisse.
4. Het gebied in de Zuidpunt als agrarisch kerngebied.
5. Het gebied direct ten noorden en oosten van Cruquius, vanwege de cultuurhistorische Stelling van Amsterdam.

Over het algemeen stellen we voor om in te zetten op een robuust en afwisselend groenblauw netwerk waarbinnen rode ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Dat betekent het versterken van het bestaande groen, het versterken van de polderlinten, het verbreden van waterlopen in het kader van het verbeterd droogmakerijsysteem en de verbinding met het aan te leggen Park 21 (eveneens met waterplassen). Recreatieve routes verbinden de groengebieden onderling en met de woongebieden, zodat de recreatie- en groengebieden verbonden, toegankelijk, en beleefbaar zijn. Daar waar schakels in het (regionale) recreatieve netwerk ontbreken, zoals de verbinding tussen binnenduintrand, polder en plassegebied, willen we deze toevoegen.

Uitgangspunten:

1. Het bestaande groen zo veel mogelijk handhaven (Boseilanden, Park Zwaanshoek, Venneperhout, Park Vijfhuizen).
2. Ecologische en groengebieden bereikbaar houden en maken vanuit de bestaande kernen en de nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor zullen waar nodig bruggen en/of tunnels gerealiseerd moeten worden om ontbrekende schakels toe te voegen.
3. Ontwikkelen van Park21 tot centraal recreatief park. Hier is naast natuur en agrarische functie ook plaats voor sportvoorzieningen, een recreatieplas en leisurevoorzieningen. Ten aanzien van nieuw groen geven we prioriteit aan de ontwikkeling van Park 21.
4. Versterken van de Ringvaartzone tot groen-blauwe drager voor de dubbeldorpen. Hier benutten we de veengebieden, strandwallen, polders en (lommerrijke) groengebieden aan weerszijden van de ringvaart.

## Park21



Park 21 wordt een belangrijk onderdeel in het metropolitane landschap van de Metropoolregio Amsterdam. Het Masterplan is op 16 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer. Het concept gaat uit van drie thema's, ontworpen in drie lagen: polder, park en leisure. De parklaag is het cement in het concept. De parklaag zorgt voor ruimtelijke structuur, een openbaar toegankelijke groene ambiance en is de belangrijkste samenbindende schakel in het gehele park. In de parklaag worden 'parkkamers' gecreëerd: open ruimten waar allerlei recreatieve en/of commerciële functies kunnen worden ingepast. De polderlaag houdt het bestaande agrarische landschap zichtbaar en geeft ruimte aan agrarische verbreding en transformatie. In de leisurelaag kunnen attracties, evenemententerreinen en een of meerdere voorzieningen van (inter)nationale allure terechtkomen. Het park wordt gefaseerd ontwikkeld van west naar oost. Door de variëteit aan sferen en functies zal het park voor mensen uit Haarlemmermeer en de regio een aantrekkelijke plek zijn om te verblijven.

## Ringvaart



De Ringvaart heeft de potentie om als een blauwe ader het landschap en dorpen aan weerszijden te verbinden en zo een schakel te zijn tussen de polder en de omgeving. De betekenis van de Ringvaart als recreatieve drager wordt groter door het verbeteren van de recreatieve voorzieningen, door groengebieden en recreatieve routes aan weerszijden met elkaar te verbinden. Nader onderzoek moet aangeven of het wenselijk is ontbrekende schakels in het recreatieve netwerk toe te voegen (zoals bruggen over de Ringvaart).

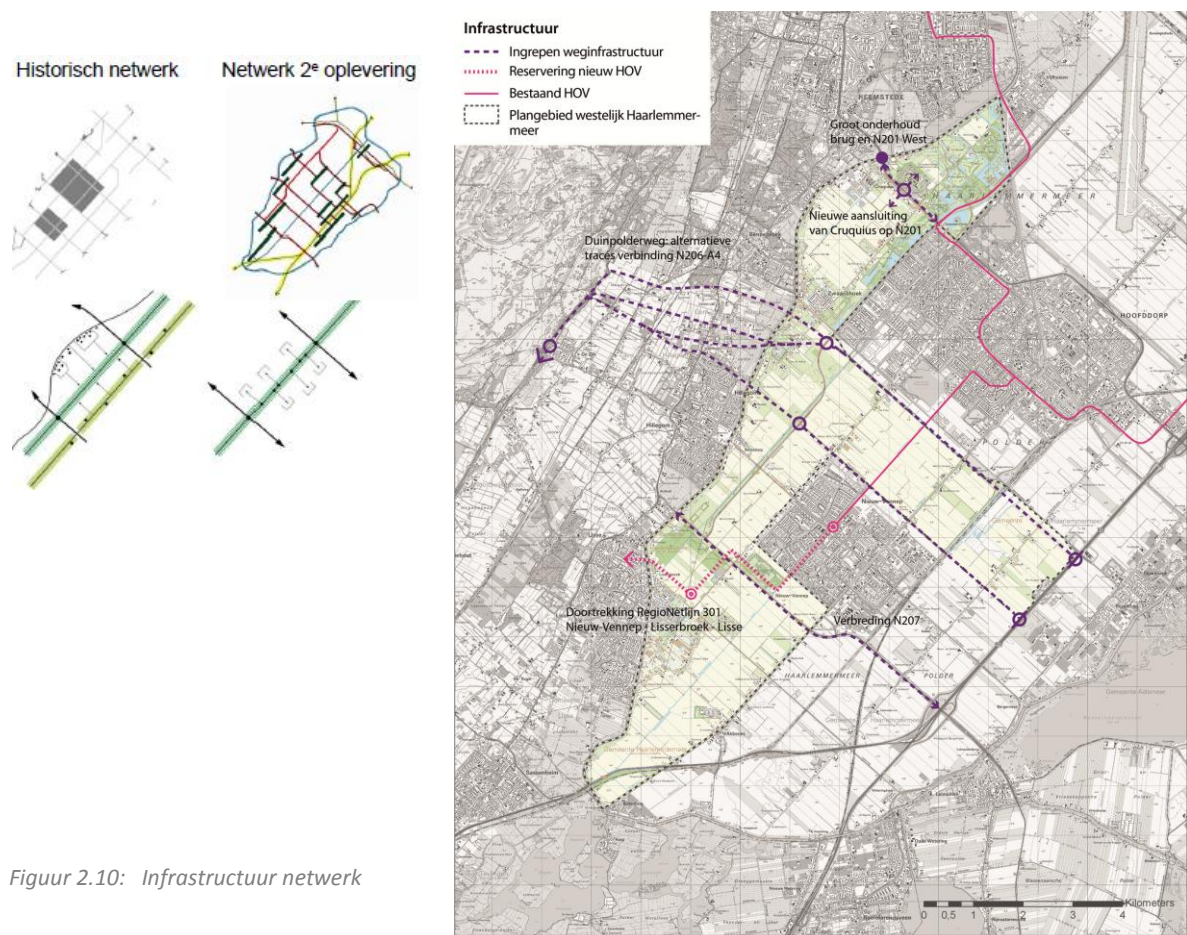
De Ringvaart heeft het in zich een interessante en afwisselende route te worden. Van de meer bos- en lommerrijke noordkant, via een afwisseling van dorpswaterfronten en groen in het middendeel naar een zone met prachtige panorama's in het zuiden.

Daar waar de Ringvaart nu vaak een 'achterzijde' is, kan de Ringvaart een meer representatief karakter krijgen en ook haar informaliteit behouden. Voortbouwen op de combinatie van dorpen met eigen gezicht, gevarieerd groen, watersport, ontmoetingsplekken met drukte en rust, formeel en informeel, biedt de mogelijkheid deze regionale structuurdrager uit te bouwen naar een karaktervol en aantrekkelijk woon-, leef- en recreatiegebied.

## 2.6 Uitmuntende en passende bereikbaarheid

Een van de belangrijkste voorwaarden om een excellent en internationaal bereikbaar woon- en vestigingsklimaat te maken van Haarlemmermeer-West is een uitmuntende infrastructuur van wegen, fietsroutes en openbaar vervoer. Wij gebruiken het adagium **eerst bewegen, dan bouwen**. Dus eerst aanpassen van de (provinciale) hoofdwegen, voordat de woningbouwlocaties ontwikkeld worden. Daarbij willen we de bereikbaarheid laten aansluiten bij de (gewenste) woonkwaliteit en de gewenste recreatieve waarde van gebieden. Dat betekent dat op plekken een zeer goede bereikbaarheid een kwaliteit is, maar je op andere plekken kan kiezen voor wonen in de luwte. Verder is van belang dat de infrastructuur goed is ingepast in het landschap, zodat deze ook bijdraagt aan de (woon-)kwaliteit van het gebied.

In de structuurvisie Haarlemmermeer hebben we al aangegeven dat we de ringdijk en de polderwegen verkeersluw willen maken. Grootschalige ontwikkelingen kunnen niet via deze kleine polderwegen of ringdijk ontsloten worden. Op sommige plekken betekent dit dat er alternatieve wegen en aansluitingen voor doorgaand verkeer nodig zijn. De ringdijk en de polderwegen zullen we ontwikkelen tot recreatieve (fiets)routes waar, behalve voor recreatieverkeer, alleen nog ruimte is voor bestemmingsverkeer.



Figuur 2.10: Infrastructuur netwerk

De volgende infrastructuur aanpassingen achten wij nodig, voordat er ontwikkeld kan worden:

- Aansluiting van de A4 op de N206 (Duinpolderweg). De provincie en gemeente hechten een groot belang aan het realiseren van een nieuwe verbinding tussen de N206 en de A4 in de vorm van de Duinpolderweg. Hiermee ontstaat een doorgaande verbinding tussen de N206 en de A4. De verbinding faciliteert woningbouw in de westelijke Haarlemmermeer, met name bij Cruquius, Zwaanshoek en Beinsdorp. Deze verbinding is tevens van groot belang om de economisch belangrijke greenports Bollenstreek en Aalsmeer te versterken, de verbinding met de mainport Schiphol te vergroten en om de leefbaarheid in de kleine kernen langs de ringvaart te verbeteren. Bij de inpassing van de Duinpolderweg is het van belang dat deze weg geen barrière vormt tussen Hoofddorp en Park 21 en dat de weg zorgvuldig is ingepast bij de ringvaartzone en in het gebied ten westen van Haarlemmermeer. De keuze voor het tracé is nu nog niet gemaakt. In een MER worden diverse tracés momenteel onderzocht op milieueffecten en doelmatigheid.

- De opwaardering/verbreding van de N207, (reeds gestart).
- Een aansluiting aan de N201 bij Cruquius is gewenst als vervanging van de aansluiting met de Spieringweg. Hiermee kan op termijn het woningbouwgebied van Sein, het bedrijventerrein, het grootschalig winkelcentrum en de nieuwe woningbouwontwikkeling bij Cruquius ontsloten worden. Ook het loskoppelen van de Cruquiusdijk voor autoverkeer aan de N201 hoort daarbij.
- Voor de dubbeldorpen kunnen aanvullende routes over de ringvaart nodig zijn. Een aantal lokale verbindingen staat onder druk. De nieuwe hoofdstructuur dient hier voor een vermindering van de problematiek te zorgen.
- Zowel in Noord-Holland als Zuid-Holland wordt R-net geïmplementeerd. Het eindplaatje (wensbeeld) is de koppeling van een (nog te realiseren) HOV-systeem vanuit Zuid-Holland aan een nieuw te ontwikkelen Zuidtangentsysteem (ZT320) dat door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling aan de westkant van Nieuw-Vennep en aan de zuidrand van Hoofddorp komt te liggen. Door de geleidelijke woningtoename kan het openbaar vervoer worden opgewaardeerd naar een hoogwaardiger kwaliteit (HOV). In principe wordt de bestaande lijn 310 van Hoofddorp via Nieuw-Vennep doorgetrokken naar Lisserbroek en Lisse. Dit gaat in eerste instantie via bestaande wegen. Later is een vrijliggende busbaan nodig met een brug over de ringvaart bij Lisserbroek. We streven ernaar om deze brug ook voor fietsverkeer te gebruiken. Ook stellen we voor om de bestaande lijn 140 van Haarlem naar Uithoorn, via Cruquius op termijn op te waarderen naar HOV.

Op langere termijn zijn mogelijk nog andere wegen en HOV-lijnen nodig. Dit is afhankelijk van de locatie en dichtheid van de woningbouwontwikkeling. We willen deze bereikbaarheid passend maken aan de gewenste ontwikkeling en het gewenste woonmilieu.

Naast de auto- en HOV-verbindingen is het belangrijk dat de *recreatieve verbindingen* versterkt worden. Ontbrekende schakels moeten toegevoegd worden om groen- en recreatiegebieden met elkaar en met de woongebieden te verbinden. Dit geldt zowel binnen Haarlemmermeer als tussen de polder en de omgeving.

## 2.7 Dubbeldorpen

Als planconcept stellen we de ‘dubbeldorpen aan de Ringvaart’ voor. Dorpen aan beide zijden van de ringvaart, fysiek en sociaal met elkaar verbonden en ieder met een eigen karakter: **De parels**.

In de vier dubbeldorpen zien we kansen voor het maken van aantrekkelijke dorpse woonmilieus. Alle vier de dorpen zijn verschillend qua identiteit, inwonertal, sociale cohesie, voorzieningen en hun relatie met de plaats aan de overkant van de ringvaart.

De huidige dorpen langs de ringvaart zijn voor het grootste deel georiënteerd op de grote woonkern aan de andere zijde van het water. We zien goede mogelijkheden om deze dubbeldorpen aan de Haarlemmermeerse zijde verder uit te bouwen en te versterken. Daarmee blijven ook de voorzieningen in de grote kernen levensvatbaar. De ringvaart is de grens tussen gemeenten en provincies en is lang als achterkant gezien. Wanneer we de ringvaart niet als grens, maar als verbinding zien, wordt het ook mogelijk om de dubbeldorpen als één gebied te beschouwen. De ringvaart wordt dan de voorzijde, waar de dorpen samenkomen.

In de praktijk maken veel inwoners in deze gebieden al gebruik van voorzieningen aan de overkant. Voor de toekomst willen we dat beter in beeld brengen en samen met de buurgemeenten onze voorzieningen beter op elkaar afstemmen. We beseffen dat daarvoor goede verbindingen over de ringvaart essentieel zijn. Door de routes langs de ringvaart te verluwen, kunnen deze een grotere recreatieve betekenis krijgen.

### Kader: gewenste woonmilieus

In het rapport "Onderzoek vraaggestuurd bouwen" (september 2012) en de bijbehorende actualisatie "Vraaggestuurd bouwen: analyse effecten WoON2012", (september 2013), dat de provincie Noord-Holland door bureau Compaenen heeft laten opstellen kunnen we concluderen dat:

- er op langere termijn vooral extra plannen ontwikkeld moeten worden voor stedelijke woonmilieus;
- er meer vraag is naar centrum-dorpse woonmilieus dan de huidige plannen voorzien;
- er behoefte is aan landelijk bereikbare woonmilieus, en dat daar nauwelijks plannen voor zijn, en
- dat er nu te veel plannen zijn, ten opzichte van de behoefte (voor de lange termijn) voor stedelijk naoorlogse wijken, en groenstedelijke woonmilieus.

De onderzoekers constateren dan ook dat er voor Haarlemmermeer kansen liggen in het stedelijk (retro)milieu en centrum-dorpse en landelijk-bereikbare woonmilieus.

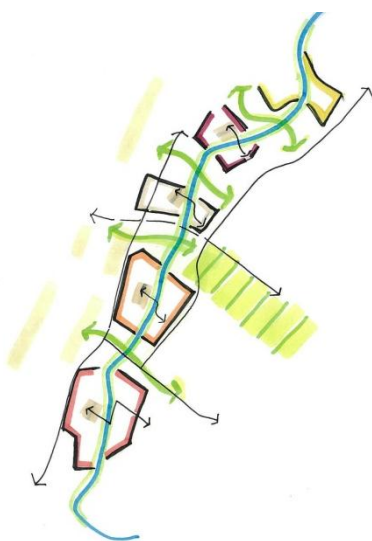
Mede op basis van dit onderzoek en het provinciaal en gemeentelijk woonbeleid hanteren we de volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus:

- We gaan uit van bouwen waar vraag naar is (gewenst wonen)
- Het programma en tempo van bouwen bewegen mee met de mogelijkheden van de markt. En in samenwerking met de markt moet onderzocht worden welke aantallen in bepaalde segmenten mogelijk zijn. Dat betekent ook dat de dichtheden kunnen uiteenlopen.
- In Haarlemmermeer richten we ons enerzijds op meer *stedelijke woonmilieus* in Hoofddorp en anderzijds op *centrum-dorpse* en *landelijk bereikbare* woonmilieus in het westen van de polder.

Wanneer we de vraag naar woonmilieus afzetten tegen de huidige kwaliteiten, identiteiten en landschappelijke structuren in Haarlemmermeer zien we dat in Hoofddorp (en in mindere mate in Nieuw-Vennep) kansen zijn voor het uitbouwen van de meer stedelijke milieus, aansluitend op de bestaande stedelijke voorzieningen en de aanwezige infrastructuur. Dit kan door verder te verdichten, te mengen met functies, door het voorzieningenpakket uit te breiden en door directer aan te sluiten op de luchthaven. Park 21 en de groengebieden rondom Hoofddorp en Nieuw-Vennep bieden uitloopruimte voor recreatie en natuurbeleving.

In de Ringvaartzone zien we dat de huidige dorpen, in relatie met de dubbeldorpen aan de andere zijde van de Ringvaart, kansen bieden voor het centrum-dorps wonen. Voortbouwend op de identiteit van de verschillende dorpen en het voorzieningenpakket kunnen hier stapsgewijs en aangrenzend aan de bestaande kernen woningen toegevoegd worden. De Ringvaart en de aanliggende groengebieden zijn hier de landschappelijke dragers.

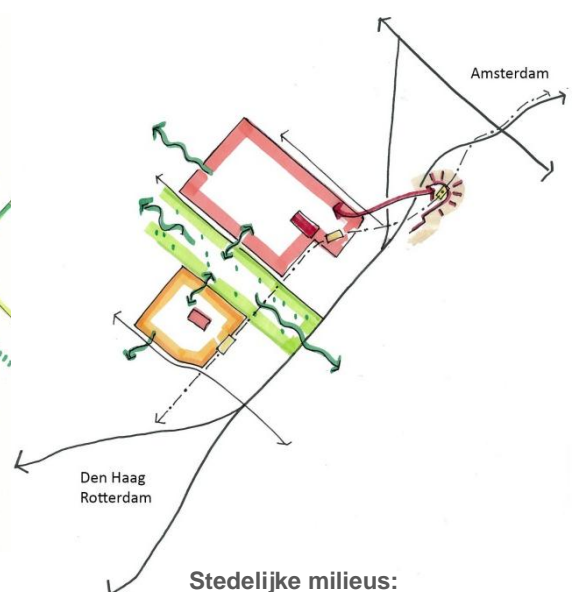
In het gebied tussen Hoofddorp / Nieuw-Vennep en de dubbeldorpen kan, langs de kenmerkende linten en vaarten en in lage aantallen, het landelijk bereikbare woonmilieu een plek krijgen. Samen met verbrede landbouw ontstaat hier een luwer gebied met een meer open karakter.



**Centrum-dorps wonen:**  
Dorpen langs de Ringvaart



**Landelijk bereikbaar:**  
Wonen aan lanen, linten,  
tochten en vaarten



**Stedelijke milieus:**  
Bestaand stedelijk gebied

### Kansen voor de vier dorpen

Door het uitbouwen van de eigen identiteit van de dorpen, in combinatie met de landschappelijke ligging en de ligging ten opzichte van andere kernen en steden, kunnen verschillende typen dorpse woonmilieus en kwaliteiten gerealiseerd worden. Belangrijk is dat de ontwikkeling stapsgewijs en kleinschalig plaatsvindt, aansluitend aan de bebouwde kom, om de bestaande kwaliteiten te koesteren. De kansen zijn:

- 1 **Cruquius** (- Heemstede): kansen voor ontspannen lommerrijke woonmilieus, deels in combinatie met zorg en bij gemeaal Cruquius. En aan de zuidzijde kansen voor wonen aan de ringvaart na transformatie en herstructurering van industriegebieden. Aandachtspunt is om de toekomstige ontwikkelingen ten dienst te stellen van verbetering van de huidige ruimtelijke structuur.
- 2 **Zwaanshoek** (- Bennebroek): kansen voor dorps wonen in het groen, deels gericht op Bennebroek en met Hoofddorp in de nabijheid.
- 3 **Beinsdorp** (- Hillegom): kansen voor een grotendeels nieuw dorp. Wonen aan de ringvaart en aan het park direct aan dit kleinste dorp van de vier. Relaties met voorzieningen in Hillegom en Nieuw-Vennep.
- 4 **Lisserbroek** (- Lisse) : kansen voor centrumdorps wonen met de voorzieningen van het grotere zusterdorp Lisse om de hoek. Dit kan in een iets groenere setting of op de oude bovenlanden met veel ruimte voor particulier initiatief.

### Uitgangspunten voor voorzieningen:

Omdat we uitgaan van het ontwikkelen van dubbeldorpen, die fysiek en sociaal met elkaar verbonden zijn kunnen we ervan uitgaan dat er weinig extra lokale voorzieningen hoeven te realiseren. Door de bouw van woningen zullen bestaande voorzieningen in en buiten Haarlemmermeer een extra impuls krijgen. Waardoor ze beter levensvatbaar blijven. Investerings in infrastructuur om voorzieningen bereikbaar te maken of houden vinden wij daarom belangrijk.

- Zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande lokale voorzieningen in de dubbeldorpen (basisonderwijs, kinderopvang, detailhandel etc.)
- Voorzieningen vervolgens zo veel mogelijk clusteren bij knooppunten van (openbaar) vervoer.
- Regionaal/gemeentebreed georiënteerde voorzieningen bij voorkeur in Hoofddorp of Park21
- Lokale voorzieningen en buurtsportvoorzieningen dicht bij huis situeren, mogelijk gecombineerd met buurtbeheer.

### Cruquius

*Kenmerken:* Naamgever van het dorp is het stoomgemaal Cruquius, ook een van de parels aan de Ringvaart. Een dorp met verschillende deelgebieden. Aan de noordkant van de Kruisweg (N201) vinden we het epilepsiecentrum van SEIN in een groene setting en aan de oostzijde daarvan een strook met bedrijven en woningen, parallel aan de Kruisweg. Aan de zuidzijde vinden we de kern van het dorp, een grootschalig winkelcentrum, een nieuw bedrijventerrein en een oud bedrijventerrein. In dit dorp met 1000 inwoners is geen sprake van een coherent stedenbouwkundig of functioneel geheel. De sociale en fysieke relatie met Heemstede (26.000 inwoners) is hechter dan met Hoofddorp.

Voor de ontwikkeling van Cruquius zien we drie kansrijke locaties:

- 1 **Cruquiushoeve (SEIN):** combinatie van zorg en wonen In een parkachtige setting met ruime kavels en parkeren op eigen erf. Goed ontsloten via de N201 en in de achtertuin van het stoomgemaal Cruquius ontstaat een bijzondere woonbuurt waar cliënten van SEIN en bewoners de openbare ruimte en voorzieningen met elkaar delen. De gemeente Haarlemmermeer heeft een Masterplan voor dit gebied inmiddels goedgekeurd. Tevens ligt er al een basisovereenkomst met de gemeente voor de bouw van zo'n 1000 woningen (ca 20 woningen per ha.).
- 2 **Cruquiushof:** Een ontspannen lommerrijk woonmilieu met ruimere kavels aan de rand van het dorp Cruquius, goed ontsloten via de N201 en de Nieuwe Bennebroekerweg.
- 3 **Cruquiudijk:** Transformatie van een bestaand industriegebied, ontsloten via de N201, biedt mogelijkheden voor een specifiek woonmilieu aan de Ringvaart met woningen/appartementen met vormen van gebouwd parkeren. Voor dit gebied moet nog preciezer worden gekeken naar de herstructurering van het bedrijventerrein aan de Ringvaart.





## Zwaanshoek

Dit dorp met bijna 1800 inwoners is een prettig groen woondorp. Het heeft een basisschool, tennisbaan en een snackbar. De inwoners zijn van oudsher geïntereerd op Bennebroek (5100 inwoners), maar zijn steeds meer op Hoofddorp (Floriande) gericht voor hun voorzieningen. Het dorp heeft geen supermarkt meer, maar wel een dorps huis. Ook ligt aan de noordzijde de algemene Haarlemmermeerse begraafplaats, 'De Meerterpen'. Grootste probleem momenteel is de grote verkeersstroom die zich dagelijks door het dorp beweegt via de Bennebroekerweg en de dijk naar de brug naar Bennebroek. Voor de ontwikkeling van Zwaanshoek tot volwaardig dubbeldorp zien we met name binnen het dorp en aan de zuidzijde beperkte kansen:

- 1 **Hanepoel:** een beperkt gebied in het dorp, tussen de bedrijven een bebouwing aan Hanepoel en het nieuwe dorpsgebied. Hier is beperkte ruimte voor woningen in centrum-dorps woonmilieu.
- 2 **Zwaanshoek-Zuid:** deze locatie is afhankelijk van het tracé van de Duinpolderweg. Aan de zuidzijde is dan nog beperkt ruimte voor centrum-dorp wonen.



## Beinsdorp

*Kenmerken:* Dit kleinste dorp van de vier heeft net geen 1000 inwoners. Het heeft, behalve een tankstation weinig voorzieningen. Hillegom is met bijna 21.000 inwoners veel groter. De oriëntatie van de Beinsdorpers is gericht op Hillegom en Nieuw-Vennep. De geplande 380 kV en de Driemereweg vormen een verbinding, maar ook een barrière in het gebied tussen Beinsdorp en Nieuw-Vennep.

Voor de ontwikkeling van Beinsdorp tot volwaardig dubbeldorp zien we twee locaties als kansrijk:

- 1 **Beinsdorp-Noord:** ruimte voor woningen in een ontspannen centrum-dorps woonmilieu, aansluitend op Beinsdorp. Te ontsluiten via Drie Merenweg of doorgetrokken Noordelijke Randweg
- 2 **Beinsdorp-Zuid:** ook hier ruimte voor woningen in een centrum-dorps woonmilieu aan de Hillegommerdijk en aansluitend op Beinsdorp. Ontsluiting via Driemereweg of Vennepweg.



## Lisserbroek

*Kenmerken:* een dorp met 3600 inwoners dat fungeert als buitenwijk van Lisse (23.000 inwoners), maar met wat eigen voorzieningen. Hier is een duidelijke hiërarchie en afhankelijkheid van elkaar. Lisserbroekers maken grotendeels gebruik van de voorzieningen en het centrum van Lisse. Ze oriënteren zich minder op Nieuw-Vennep of Hoofddorp. Er is daardoor ook een sociale samenhang tussen de inwoners van beide plaatsen. In Lisserbroek vinden we wel enkele voorzieningen als basisscholen, bakker, schaatsbaan, sportvelden en brandweerkazerne.

Voor de ontwikkeling van Lisserbroek tot volwaardig dubbeldorp zien we twee locaties als kansrijk:

- 1 **Lisserbroek-Noord:** ruimte voor woningen in een ontspannen centrum-dorps woonmilieu, aansluitend op Lisserbroek en goed ontsloten via de verdubbelde N207. Hier kan goed gebruik worden gemaakt van bestaande groeninrichting van Zwaansbroek.
- 2 **Turfspoor:** volgt het oude verkavelingspatroon met ruime kavels en parkeren op eigen erf. Dit gebied biedt in hoge mate ruimte voor een door particulier initiatief gedreven inbreiding waarin stap voor stap het Turfspoor als woongebied aan de open polder van Abbenes zijn vorm kan krijgen.



### Wonen aan de Ringvaart

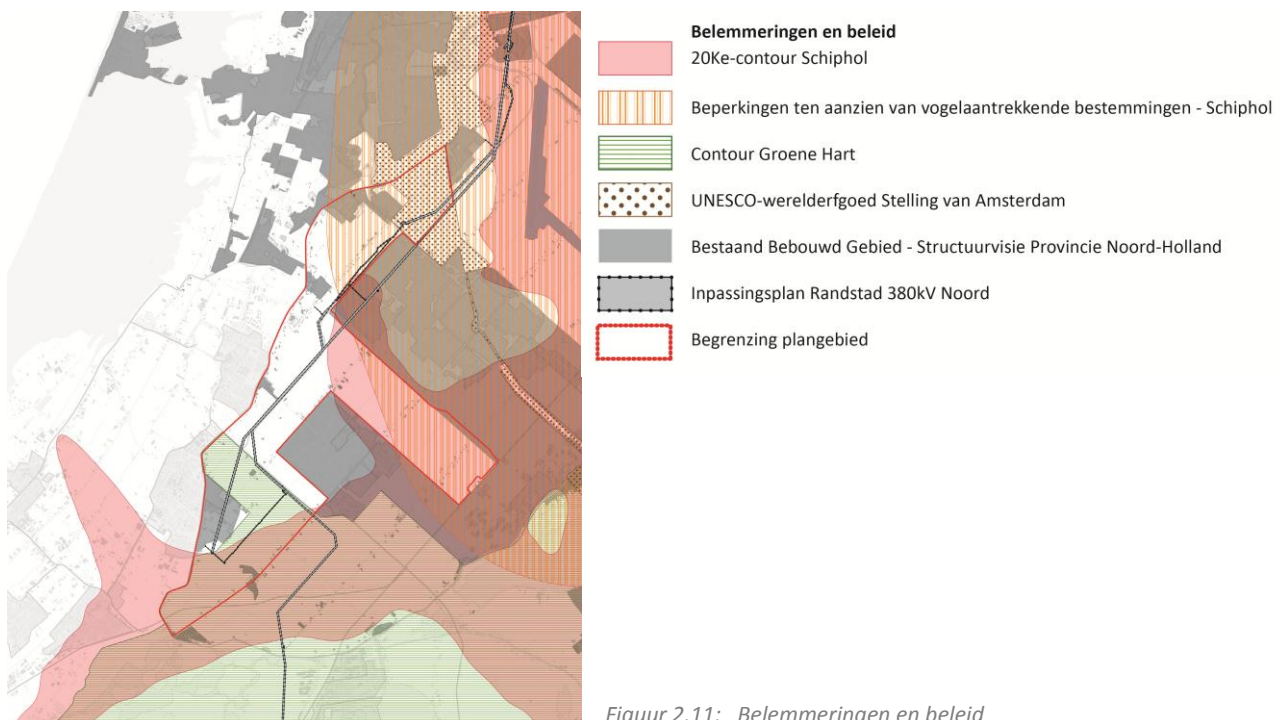
Aan de Ringvaart wordt alleen gebouwd binnen de contouren van de bestaande dorpen en de ontwikkel-gebieden. In de gebieden aan de ringvaart tussen de dorpen worden geen ontwikkelingen toegelaten. Aangezien de ringvaart de blauwe kwaliteitsdrager wordt stellen we voor om hier ontwikkelingen te bevorderen die karakter geven aan het dorp en een duidelijke voorkant hebben aan het water. Appartementgebouwen, die passen in de omgeving en bij het dubbeldorp zijn daarom hier ook goed mogelijk.

### Verspreide vormen van wonen

Het landelijk gebied tussen de dubbeldorpen enerzijds en Hoofddorp en Nieuw-Vennep anderzijds blijft voorlopig agrarisch en open. Dit gebied wordt in principe niet ontwikkeld, tenzij er op de lange termijn toch een aanzienlijke vraag naar aanvullende woningbouw blijft bestaan. In de linten van de IJ-weg en de Spieringweg kan via particuliere initiatieven op bestaande en nieuwe erven ruimte gevonden worden voor woningbouw. Deze linten zien wij kansen voor landelijk-bereikbaar wonen. Het agrarisch gebied in het zuiden willen we zo houden. In de toekomst onderzoeken we of hier vormen van kleinschalige bebouwing, zoals de Buurderij tot de mogelijkheden behoort.

## 2.8 Milieुरandvoorwaarden

Haarlemmermeer west is een aantrekkelijk gebied om te wonen, maar heeft ook een aantal belemmeringen en beperkingen. Deze zijn het gevolg van milieucontouren van bijvoorbeeld de luchthaven, bedrijven en wegen, maar ook van reserveringen en natuurbeperingen zoals het Groene Hart en grote doorgaande provinciale ecologische zones. Daarnaast zijn er beperkingen die voortkomen uit te handhaven elementen zoals infrastructuur, bebouwde kavels, opstallen en dergelijke. En er zijn beperkingen als gevolg van reeds vastgestelde, deels gerealiseerde of in uitvoering verkerende plannen en projecten. Bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied tot woongebied moet hier rekening mee worden gehouden.



Figuur 2.11: Belemmeringen en beleid

### Wonen nabij Schiphol

Een bijzondere randvoorwaarde waar we in dit gebied mee te maken hebben is de luchthaven Schiphol. Formeel liggen de woningbouwontwikkelingen buiten de zogenaamde 20Ke-contour. Dit betekent dat de luchtvaart voor het voorgestelde ontwikkelingsbeeld geen enkele ruimtelijke beperking oplegt. Ook in de toekomst lijkt de luchtvaart geen beperkende effecten te hebben op Haarlemmermeer-West. Binnen de uitgangspunten van het Alderakkoord zal de luchthaven nog verder kunnen groeien, echter door vlootvernieuwing komen er ook weer stillere vliegtuigen. Er zijn geen ingrijpende wijzigingen van vliegroutes voorzien die een (negatief) effect kunnen hebben voor Haarlemmermeer-West.

Het gebied ligt wel binnen de zogenaamde 48Lden-contour, net als grote delen van bijvoorbeeld Amsterdam, Zaanstad, Beverwijk, Hoofddorp en Nieuw-Vennep. In deze zone is de kans dat mensen hinder ervaren van vliegtuiggeluid groter dan daarbuiten.

Naast de vele voordelen van het wonen in een hoogwaardig woonmilieu centraal in de randstad ervaren huidige en toekomstige bewoners in het gebied mogelijke geluidsoverlast. Daar moeten we ons bewust van zijn. We houden in de plannen daar ook rekening mee, want in het ontwikkelingsbeeld is rekening gehouden met een eventueel andere uitvliegprocedure van de Spijkerboorroute door een strook in het verlengde van Park 21, tussen Zwaanshoek en Beinsdorp vrij te houden van bebouwing. Tevens wordt ten zuiden van Cruquius (Hoofddorp West) in de nabijheid van de huidige uitvliegroute terughoudend omgegaan met verstedelijking.

Daarnaast zullen we nieuwe inwoners in het gebied informeren over de aanwezigheid van de vliegroutes en de mogelijk te ervaren overlast daarvan.

## 2.9 Ontwikkelingsbeeld Haarlemmermeer-West

Het beeld dat we willen neerleggen als kader voor de ontwikkeling van Haarlemmermeer-West is een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam leefgebied, gebaseerd op de ontwikkeling van vier bestaande dorpen aan ringvaart tot volwaardige dubbeldorpen, en met het Park21 en de Ringvaart als essentiële ruimtelijke en functionele pijlers.

De ruimtelijke- en leefkwaliteit komt door ...

... een duurzaam watersysteem, gericht op het systeem van een verbeterde droogmakerij. Hiervoor zullen delen van het gebied getransformeerd worden tot gebieden met een flexibel waterpeil (seizoensberging) en brede sloten. Deze sloten brengen daarnaast ook een extra woonkwaliteit.

... twee grote ecologische en recreatieve zones, het Park21 en de ringvaartzone, die zorgen voor openheid en regionale verbindingen voor mensen, flora en fauna. Ze brengen meerwaarde voor de bewoners, want deze gebieden kunnen ingericht worden als bos, als agrarisch gebied of als recreatiegebied. Samen met enkele andere lokale ecologische zones zorgen deze ook als buffer tussen de verschillende dorpen en de stedelijke omgeving van Hoofddorp en Nieuw-Vennep.

... uitstekende en passende bereikbaarheid van het gebied. De regionale wegen N201, N205 en verbrede N207 vormen, samen met de nieuw aan te leggen provinciale Duinpolderweg (N206-A4) de hoofdinfrastructuur. Ten behoeve van de ontwikkeling bij Cruquius zal een nieuwe aansluiting nodig zijn op de N201. Tevens is er een aansluiting van de Duinpolderweg op de N205 nodig, onder meer om de dorpen te ontlasten van doorgaand verkeer. De ringdijk en de polderwegen zullen zoveel mogelijk afgewaardeerd worden naar recreatieve wegen met alleen bestemmingsverkeer. Nieuwe parallelwegen en verbindingswegen kunnen nodig zijn voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden. De bereikbaarheid met hoogwaardig openbaar vervoer zal in eerste instantie bestaan uit het doortrekken van de RegioNetlijn 301 van Nieuw-Vennep naar Lisse, via Lisserbroek, en het opwaarderen van de lijn 140 (Haarlem-Uithoorn via Cruquius) tot RegioNetlijn.

... Park21 als de belangrijkste recreatieve en groene drager van het gebied te laten fungeren. We willen hier een recreatieplas realiseren, sportcomplex en een regionaal voorzieningencentrum aan de plas. Maar het 1000 hectare grote gebied geeft ook ruimte aan landbouw en andere leisurevoorzieningen. Ten aanzien van nieuw groen geven we daarom prioriteit aan de ontwikkeling van Park 21. Het park moet goed bereikbaar zijn vanuit de bestaande stedelijke gebieden Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Daarvoor zijn extra bruggen of –tunnels nodig voor fiets en voetganger.

... de bestaande groengebieden, waaronder Zwaansbroek en Boseilanden, te behouden en beter met elkaar te verbinden. Deze gebieden kunnen we ook gebruiken om kwaliteit te geven aan de nieuwe woongebieden. De verbindingen tussen de groengebieden zijn daarbij essentieel om de mentale groen- en natuurbeleving in het gebied te vergroten. Tevens zijn er mogelijk enkele bruggen nodig over de ringvaart om groengebieden met elkaar te verbinden.

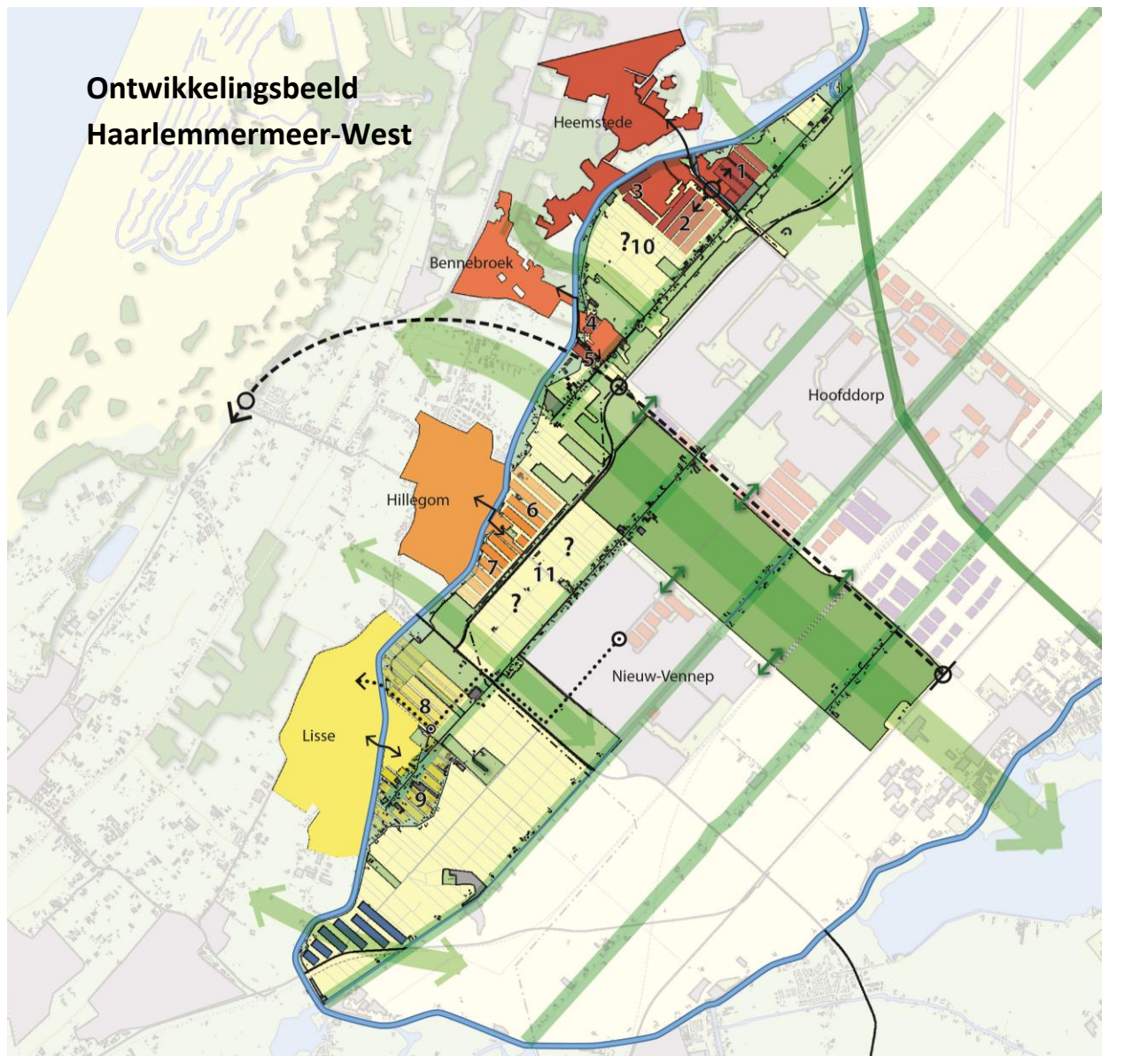
... het maken van dorpen met een eigen karakter en een sterke sociale cohesie. Over de voorzieningen en verbindingen treden we in een vroege fase in overleg en maken we afspraken met de betreffende gemeenten. Daarnaast zullen bij Lisse, Beinsdorp en tussen Zwaanshoek en Cruquius mogelijk extra bruggen over de ringvaart nodig zijn om die voorzieningen te kunnen bereiken.

Op deze wijze hebben we een robuust netwerk van Haarlemmermeer-West waar gebieden in liggen die geschikt zijn voor woningbouwontwikkeling. We houden geen specifieke ruimte vrij voor bedrijvigheid, behalve voor bestaande

bedrijven en nieuwe ondernemingen aan huis of in de directe woonomgeving. We gaan uit van functiemenging, niet van monofunctionele woon- of werkgebieden. De mogelijke ontwikkelgebieden zijn:

- A Cruquius: 1 Cruquiushoeve, 2 Cruquiushof en 3 Cruquiisdijk
- B Zwaanshoek: 4 Hanepoel en 5 Zwaanhoek-Zuid
- C Beinsdorp: 6 Beinsdorp-Noord, 7 Beinsdorp-Zuid
- D Lisserboek: 8 Lisserbroek-Noord en 9 Turfspoor

Daarnaast zijn er twee reservegebieden voor de lange termijn: Nieuw-Vennep-west (11) en het gebied tussen Cruquius en Zwaanshoek (10). Deze gebieden blijven vooralsnog agrarisch. Ze worden alleen tot ontwikkeling gebracht als er op langere termijn blijkt dat er een aanhoudende vraag naar extra woningen is. In dat geval zullen de ontwikkelmogelijkheden en bijbehorende condities (water, groen en OV-en auto ontsluiting) nader in beeld gebracht moeten worden.



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Dubbeldorpen met een eigen karakter en een sterke sociale cohesie   |  | Ringvaart als blauwe en recreatieve drager en aantrekkelijke leefomgeving                          |
|  | Ontwikkelgebieden voor woningbouw inclusief verbeterd droogmakerijsysteem   |  | Groengebieden verbonden met elkaar (bestaand en nieuw)   |
|  | Reservegebieden voor eventuele woningbouw op de lange termijn   |  | Verbetering bestaande ontsluiting dubbeldorpen, inclusief verbindingen over Ringvaart (indicatief) |
|  | Transformatie polderlint: verluwen en kleinschalig wonen, werken en voorzieningen   |  | Nieuwe aansluiting van Cruquius op de N201   |
|  | Park21: groengebied voor recreatie, sport, leisure en natuur, inclusief verbeterd droogmakerijsysteem en recreatieplas      |  | Duinpolderweg: verbinding N206 - A4  |
|  | Landschappelijke inpassing Duinpolderweg, inclusief recreatieve verbindingen Park21 en Hoofddorp (locaties zijn indicatief) |  | Doortrekking RegioNetlijn 301 Nieuw-Vennep - Lisserboek - Lisse                                    |
|   |   |  | Locatie voor piekberging inclusief recreatief medegebruik  |

## 3 Ontwikkelingsstrategie

In dit hoofdstuk geven we aan hoe we denken het ontwikkelingsbeeld te realiseren. Onze strategie is erop gericht het ontwikkelingsbeeld te borgen in een aanpak die de gestelde ambitie en doelen dient. We zetten daarbij in op uitnodigingsplanologie en organische ontwikkeling die afhankelijk is van de kansen die in de loop van de tijd ontstaan. Vervolgens geven we aan welke stappen in randvoorwaardelijke zin nodig zijn om het ontwikkelingsbeeld te realiseren en welke concrete activiteiten we daaraan kunnen verbinden. Daarbij is het belangrijk om inzichtelijk te maken welke keuzes en ambities voor de korte termijn noodzakelijk en voor de lange termijn mogelijk zijn. Kortom wat kunnen we nu al doen, en wat is onze ambitie voor later.

### Over welk gebied hebben we het?

Het plangebied voor Haarlemmermeer-west betreft het gebied van het voormalige project Westflank Haarlemmermeer, aangevuld met het plangebied voor Park21 tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep. De begrenzing van het gebied loopt van de genedijk bij Vijfhuizen tot de meest zuidelijke punt van Haarlemmermeer: Buitenkaag. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Hoofdvaart en bij Park21 door de A4. De begrenzing aan de westzijde is de Ringvaart. De bebouwde gebieden van Hoofddorp en Nieuw-Vennep vallen buiten het plangebied. In het gebied liggen de dorpen Cruquius, Zwaanshoek, Beinsdorp, Lisserbroek en een deel van Abbenes en Buitenkaag. Het gebied is in totaal ruim 5100 ha. groot.

### 3.1 Strategie in algemene zin: van gebiedsontwikkeling naar uitnodigingsplanologie

De tijden en de woningmarkt zijn veranderd. Grootschalige gebiedsontwikkeling was tot voor kort, in de zekerheid dat de eindgebruikers zich vanzelf aandienen het instrument om diverse doelen met elkaar te verenigen in de ontwikkeling binnen één gebied. Naast de gewijzigde verhoudingen op de woningmarkt was er anderszins aanleiding om de gebiedsontwikkeling anders te gaan aanpakken.

In het onderzoek van de provincie Noord-Holland (Lerende inventarisatie project Westflank-Haarlemmermeer, januari 2013) concluderen de onderzoekers dat de ontwikkeling van een heel gebied, met diverse overheden, particulieren en projectontwikkelaars niet goed van de grond kwam. Dit kwam onder andere door het ontbreken van urgentie en prioriteiten bij de overheden, onder andere doordat de onderlinge verantwoordelijkheden niet afgebakend waren, maar ook omdat het proces te complex was.

Daarom willen wij nu uitgaan van een proces met duidelijk afgebakende verantwoordelijkheden en spelregels. Zowel bij ons als overheid als bij particulieren, ontwikkelaars en andere initiatiefnemers. Maar ook een proces dat flexibel is en vrijheid biedt aan de ontwikkelaar. Nu kan er wellicht weinig, door een gebrek aan middelen en behoefte, later kan er mogelijk een inhaalslag gemaakt worden. Daarom wordt het ook een eenvoudig en flexibel plan met duidelijke, afgebakende verantwoordelijkheden en randvoorwaarden voor ontwikkeling. We gaan daarbij uit van het principe van uitnodigingsplanologie, waarbij wij het voor de initiatiefnemers aantrekkelijk maken om te investeren in Haarlemmermeer-West. Wij gaan dit doen door als gemeente niet meer te doen dan nodig, maar ook niet minder dan noodzakelijk. Beschermen en kaders stellen waar het moet, randvoorwaarden creëren waar het nuttig is, en ruimte geven waar het kan.

### Wat is uitnodigingsplanologie?

Jarenlang is in Nederland gewerkt vanuit een soort 'toelatingsplanologie'. De overheid toetst initiatieven op vooraf vastgestelde regels. Een plan is vervolgens alleen akkoord als het binnen de kaders past. Deze methode blonk uiteraard niet uit in flexibiliteit. Kenmerkend was een sterke sturing vanuit de overheid en een focus op de regels in plaats van de meerwaarde van het initiatief. Vanaf het begin van deze eeuw kwam echter de ontwikkelingsplanologie in opkomst. Via masterplannen en ontwerpen bepaalden gemeenten nog altijd vooraf de voorwaarden, maar de focus werd steeds meer gelegd op het samenwerken met private partijen. De 'ontwikkelingsgedachte' van een gebied was daarbij een steeds belangrijker uitgangspunt. Uitnodigingsplanologie gaat nog een stap verder. Overheden geven slechts globaal de kaders mee voor de gebiedsontwikkeling. De concrete invulling daarvan is vervolgens een taak van particuliere initiatiefnemers. De gemeente laat ruimte en faciliteert nieuwe ideeën. De focus verschuift daardoor naar het proces om tot resultaat te komen. Sturing op de precieze inhoudelijke invulling is niet langer een gemeentelijke taak.

### 3.2 Ontwikkelconcept van raamwerk met gebiedsenveloppen

Voor de ontwikkeling stellen we voor om uit te gaan van een raamwerk bestaande uit groene, blauwe en grijze publieke opgaven en gebiedsenveloppen met spelregels voor de particuliere opgaven.

#### A Aantrekkelijk raamwerk voor ontwikkeling

Het opstellen van het raamwerk, gericht op de ontwikkeling van groen, water en infrastructuur zien wij primair als onze opgave. Binnen dit raamwerk kunnen dan de woningplannen ontwikkeld worden. Als het raamwerk eenmaal is vastgesteld, is en blijft dat ook een hard gegeven in de loop van de verdere planontwikkeling. Het raamwerk zal wel de nodige flexibiliteit bij de verdere invulling bieden, maar het raamwerk op zich zal tijdens de planontwikkeling niet meer aan majeure wijzigingen onderhevig kunnen zijn. Betekent wel dat we ons wij het raamwerk moeten beperken tot wat qua groen, water en infrastructuur echt belangrijk is om tot een aantrekkelijk vestigingsklimaat te komen : goede ontsluiting, een duurzaam watersysteem en een aantrekkelijk natuur- en recreatiegebied. Vooral voor dit raamwerk willen wij de Nota Ruimte- en RIH-gelden<sup>2</sup> inzetten.

#### B Gebiedsenveloppen met duidelijke spelregels:

Als het raamwerk is vastgesteld en duidelijk is waar en wanneer woningbouw ontwikkeld kan worden, stellen we voor om voor die gebieden gebiedsenveloppen op te stellen. Hierin kunnen we randvoorwaarden, uitgangspunten en spelregels opnemen, waarop de partijen in die gebieden hun woningbouwplannen kunnen gaan ontwikkelen. Zonder vooruit te lopen op de inhoud daarvan, moet al wel duidelijk zijn dat dit geen blauwdrukken zijn met een opeenstapeling van ambities, maar dat ze ruimte moeten bieden aan de marktpartijen om op de vraag vanuit de markt te kunnen inspelen, binnen het globale ontwikkelingsbeeld en de aangegeven fasering. Zo zal zowel het aantal woningen als de type woningen binnen zekere marges aan de markt overgelaten worden. Wat en ook wanneer er gebouwd wordt, zal binnen de gebiedsenvelop door de markt bepaald kunnen worden. Als er echter voldoende gebiedsenveloppen beschikbaar zijn, kan er snel en adequaat op de ontwikkelingen aan de vraagzijde van de markt ingespeeld worden.

De gebiedsenveloppen kunnen zolang ze nog niet uitgegeven zijn, op grond van nieuwe ontwikkelingen en/of nieuwe inzichten bijgesteld worden. Na afgifte kan dit niet meer en dat vereist wel de nodige zorgvuldigheid en terughoudendheid bij het opstellen om te voorkomen dat met een gebiedsenvelop een plan “dichtgetimmerd” wordt. Uiteindelijk zal door middel van een anterieure overeenkomst en vervolgens een bestemmingsplan de spelregels van de gebiedsenveloppen worden vastgesteld.

De aanpak die wij voorstellen laat zich als volgt samenvatten. Nadat wij (College van B&W) eerst het publieke raamwerk voor een gebied hebben opgesteld, zorgen wij dat er op de plekken waar we ontwikkelingen willen mogelijk maken voldoende gebiedsenveloppen op de plank liggen om de markt te kunnen bedienen. Dit houdt dus ook in dat wij niet meer aan projectplanning (hoeveel woningen wanneer en waar gebouwd worden) gaan doen, maar nog wel de procesplanning op ons nemen met de afgifte van de gebiedsenveloppen en het maken van bestemmingsplannen als belangrijke instrumenten.

#### Park21

Het park is een apart project binnen Haarlemmermeer-west, en heeft eigen besluitvorming doorlopen. Er ligt een Masterplan, waarin de verschillende delen van het park zijn benoemd. Het ontwikkelconcept gaat uit van het ontwikkelen van deelgebieden, zodra financiering en haalbaarheid van die deelgebieden aangetoond is. Er zijn twee verschillende trajecten te onderscheiden in de ontwikkeling:

1. De realisatie van een publieke, openbaar toegankelijke, groene ruggengraat, de parklaag inclusief recreatieplas, als verbindende groenstructuur voor het toekomstige Park21. Overheden zetten zich gezamenlijk in om deze te realiseren. De gemeente is initiatiefnemer en zoekt daarbij publieke partners. Voor onderdelen is publiek private samenwerking goed mogelijk.
2. Het ontwikkelen van private functies gelegen in de polderlaag (agrarische verbreding en transformatie) en de leisurelaag (recreatieve (commerciële) functies). Afhankelijk van de initiatiefnemer zullen deze functies semi-openbaar zijn, dan wel tegen vergoeding te betreden zijn. De markt is initiatiefnemer, de overheid stimuleert, begeleidt en regisseert deze initiatieven en doet de gronduitgifte.

<sup>2</sup> Reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH) zijn inkomsten die door de gemeente Haarlemmermeer worden gegenereerd uit woningbouwontwikkelingen. Uit deze reserve kan de gemeenteraad besluiten om bovenlokale infrastructuur en recreatief groen, bijvoorbeeld Park21 mede te financieren.

### 3.3 Fasering: nu - straks – later

#### Wat gaan we doen?

Bij de huidige woningmarktomstandigheden is het niet zinvol om het hele gebied in één keer te ontwikkelen, zeker omdat er nog andere locaties in de gemeente zijn (binnenstedelijk Hoofddorp, Hoofddorp-zuid en Badhoevedorp) waar substantiële woningbouwmogelijkheden zijn. Alleen al om praktische reden ligt het voor de hand om ons eerst op Cruquiushoeve (Sein) en Lisserbroek (Turfspoor) te richten. Daar zijn al min of meer concrete plannen voor in ontwikkeling. Daarna kunnen we ook starten in Lisserbroek-Noord, om de geplande HOV (met brug tussen Lisse en Lisserbroek) beter exploitabel te maken. Met woningbouw in deze gebieden kunnen we in kwantitatief opzicht voorlopig vooruit. Daarnaast kan er ook in kwalitatief opzicht een gevarieerd aanbod aan woningen en woonmilieus komen, dat voor veel doelgroepen aantrekkelijk kan zijn.

Vanzelfsprekend volgen we de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwlettend, om te bezien of het raadzaam is (een van) de andere gebieden op de markt te gaan brengen.

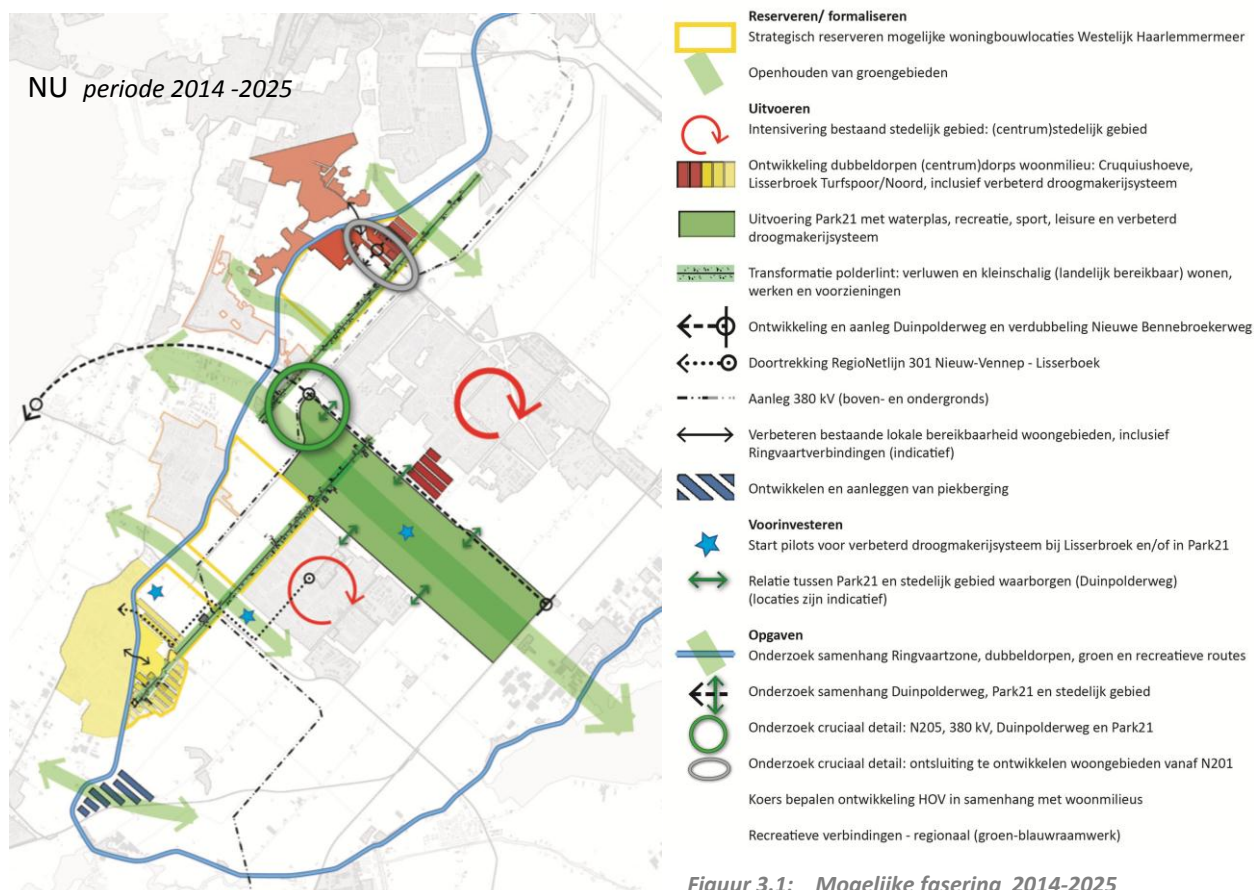
#### NU (2014-2025)

Voor deze periode zetten we in op het ontwikkelen van het basisraamwerk. In het bijzonder gaat het om:

- Ontwikkeling van Park21 met plas, recreatie, sport en leisure
- Ontwikkeling en aanleg van Duinpolderweg en verdubbeling Nieuwe Bennebroekerweg
- Hoogwaardige openbaar vervoerverbinding (met nieuwe brug) tussen Lisse en Nieuw-Vennep
- Openhouden van groengebieden
- Ontwikkelen en aanleggen van Piekberging in het zuiden van het gebied
- Pilot met verbeterd droogmakerijsysteem bij Lisserbroek en/of in Park21.
- Uitwerken groen-blauw raamwerk: versterken linten en uitbreiden netwerk recreatieve verbindingen
- Uitwerken cruciaal detail: samenkost Park 21 / Duinpolderweg / 380 KV (?)

Voor woningbouw zetten we deze periode in op:

- binnenstedelijke woningbouw, waaronder ook uitbreiding aan zuidzijde van Hoofddorp.
- Cruquius-Sein
- Lisserbroek Turfspoor en –noord (deels)



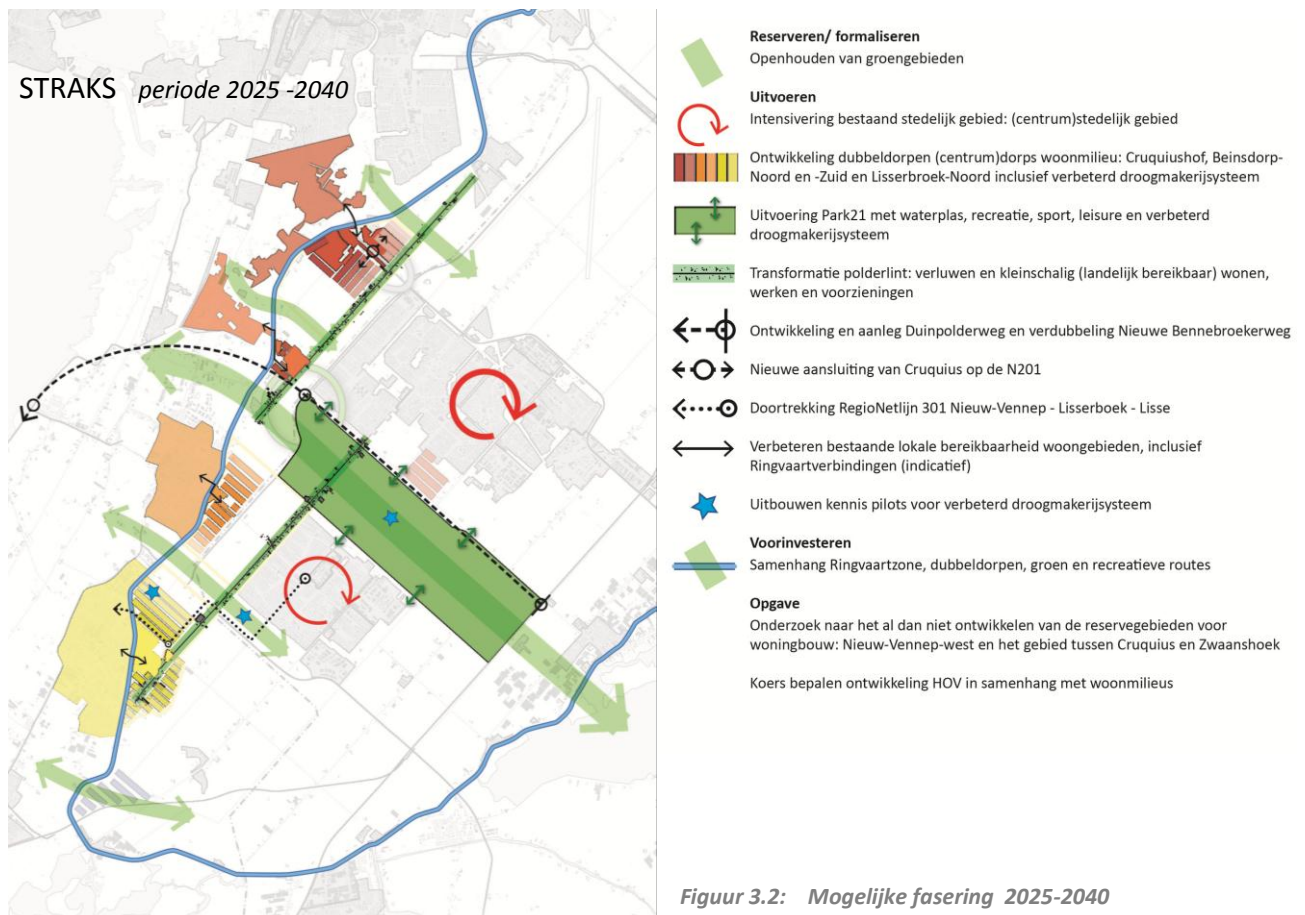
### STRAKS (2025-2040)

Als het basisraamwerk zo goed als klaar is (klimaatbestendig en bereikbaar) kunnen we inzetten op de uitgave van gebiedsenveloppen voor ontwikkeling van de dubbeldorpen. Daarnaast gaan we door met de binnenstedelijke ontwikkeling van Hoofddorp. Dit als tegenhanger van het dorps en landelijke woonmilieu in het westen.

In deze periode wordt verder gewerkt aan het uitwerken van het verbeterde droogmakerijsysteem in concrete transformaties en Park21. Verder worden de eventuele voorzieningen en verbindingen voor de dubbeldorpen Lisserbroek, Buitenkaag en Zwaanshoek aangelegd. Ook de aansluiting van Cruquius op de N201 is dan gereed.

Voor de woningbouw zetten we in deze periode in op:

- Cruquiudijk (Herstructurering en transformatie bedrijventerrein)
- Cruquiushof (Lommerrijk wonen)
- Zwaanshoek
- Beinsdorp Noord en -Zuid
- Lisserbroek-Noord (vervolg)



Figuur 3.2: Mogelijke fasering 2025-2040

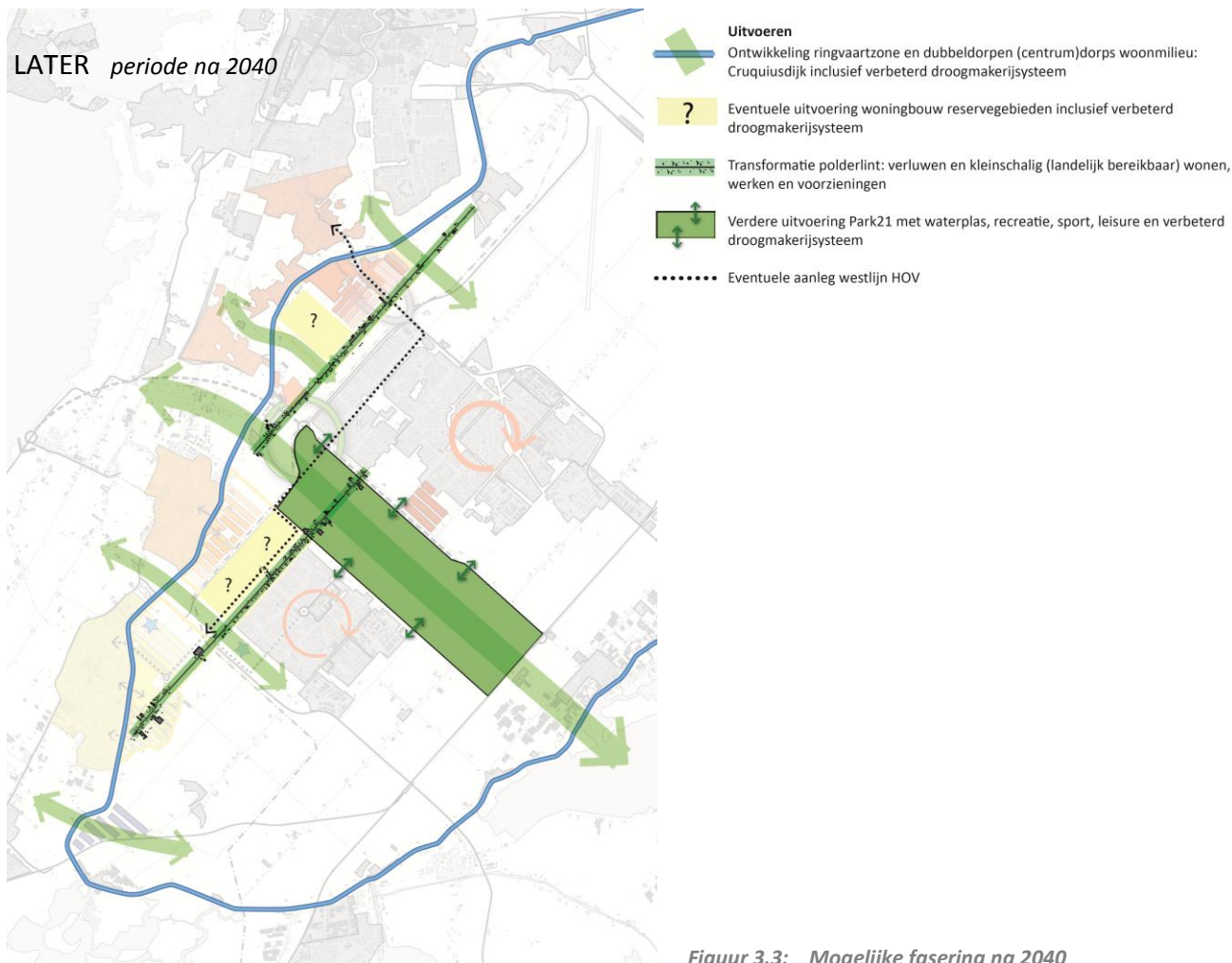
### LATER (na 2040)

In de periode na 2040 is nader onderzoek nodig voor een aanvullend raamwerk. Onder andere zal dan gekeken moeten worden of de hoofdinfrastructuur dan nog voldoet en of nieuwe aansluitingen, wegen en hoogwaardig openbaar vervoer nodig zijn. Ook het duurzaam watersysteem zal dan vervolmaakt kunnen worden.

Er zijn twee reservegebieden voor de woningbouw, die alleen ontwikkeld worden als er op de langere termijn een grote vraag naar woningen blijft bestaan in deze regio en er een oplossing is gevonden voor de hoofdontsluiting, HOV, uitvliegroute (Cruquius-Zwaanshoek) en opbarstproblematiek (Nieuw-Vennep-west).

- Cruquius- Zwaanshoek
- Nieuw-Vennep-west





Figuur 3.3: Mogelijke fasering na 2040

### 3.4 De sturingsinstrumenten

Om onze doelen te bereiken hebben we als overheden een aantal instrumenten ter beschikking. Een korte schets van de instrumenten:

#### Planologie

De ruimtelijke kaders zijn vastgelegd in de provinciale en gemeentelijke structuurvisie en vigerende bestemmingsplannen. De betrokken overheden zullen nader onderzoeken op welke onderdelen deze plannen en structuurvisies aanpassing dan wel aanvulling behoeven om optimaal te kunnen bijdragen aan de gestelde doelen in dit ruimtelijk ontwikkelingsbeeld.

#### Grond

Het gemeentelijk grondbeleid zal waar kansrijk, haalbaar en nodig worden ingezet om de doelstellingen uit het ruimtelijk ontwikkelingsbeeld en strategie te ondersteunen. Nadere uitwerking hiervan is noodzakelijk en hierover zal nauwe afstemming plaatsvinden met publieke grondeigenaren.

#### Anterieure overeenkomst

Bij het opstellen van de gebiedsenveloppen is ons uitgangspunt om anterieure overeenkomsten te maken met private partijen. In die anterieure overeenkomst worden de ruimtelijke en financiële spelregels opgenomen, waaronder de bijdragen aan bovenplanse kosten.

De gebiedsenvelop of meerdere enveloppen vormen samen met de anterieure overeenkomst de basis voor het bestemmingsplan waarin alles ruimtelijk juridisch wordt vastgelegd. Ook dit bestemmingsplan dient flexibel te zijn om op de marktvraag te kunnen inspelen.

### Geld

Op dit moment zijn de volgende publieke dekkingsmiddelen voor de doelstellingen uit het ontwikkelingsbeeld beschikbaar:

- Nota Ruimte  
De voormalige Nota Ruimte middelen, oorspronkelijk bestemd voor het project Westflank Haarlemmermeer, zijn door het Rijk aan de provincie toegekend. Deze middelen kunnen worden ingezet voor initiatieven in de Haarlemmermeer-West (naast water en natuur ook voor woningbouw en bereikbaarheid) gericht op het versterken van een excellent en internationaal bereikbaar woon- en vestigingsklimaat. In 2012 is de verantwoordelijkheid voor de beslissing over het Nota Ruimtebudget volledig naar de provincie Noord-Holland overgegaan. Van het Nota Ruimtebudget resteert momenteel €41,5 mln. In het volgende hoofdstuk zullen wij nadere voorstellen doen voor de inzet van het resterende Nota Ruimte budget voor concrete initiatieven in het gebied die bijdragen aan de doelen uit dit ruimtelijk ontwikkelingsbeeld.
  
- PASO  
Als uitvoering van het besluit van het bestuur van de Stichting Mainport en Groen van 7 september 2012 ontvangt de gemeente Haarlemmermeer € 25,9 mln. voor de realisatie van recreatievoorzieningen in het zuidwesten van de Haarlemmermeer (de publieke PASO-middelen). In de "intentie-overeenkomst inzet PASO middelen", gesloten tussen provincie, gemeente Haarlemmermeer en Schiphol op 26-6-2013 is vastgelegd dat de PASO-middelen aan Park21 zullen worden besteed. Dit is in lijn met de visie van de provincie, omdat dit project een belangrijke bijdrage levert aan de leefbaarheid van de regio en door verbetering van de landschappelijke waarden en de recreatiemogelijkheden. Over de nadere inrichtingsvoorstellen voor Park 21 vindt nog afstemming plaats tussen gemeente, provincie en Rijnland.
  
- Bijdrage Rijnland  
Het project Piekberging wordt door het hoogheemraadschap Rijnland betaald. Er is geen verdere financiële bijdrage toegezegd.
  
- Stadsregio:  
De Stadsregio heeft € 55 mln. beschikbaar voor projecten voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer
  
- RIH fonds Gemeente Haarlemmermeer:  
Reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH) zijn inkomsten die door de gemeente Haarlemmermeer worden gegenereerd uit woningbouwontwikkelingen. Uit deze reserve kan de gemeenteraad besluiten om bovenlokale infrastructuur (zoals de Duinpolderweg) en recreatief groen (zoals Park21) mede te financieren. Ze kunnen ook worden ingezet voor herstructurering van werklocaties.

Overheden zullen onderzoeken in hoeverre op basis van concrete initiatieven en projecten aanvullende middelen beschikbaar kunnen komen die kunnen bijdragen aan de doelen uit het ontwikkelingsbeeld.

## 4 Voorstel voor inzet van Nota Ruimte Gelden

### 4.1 Inleiding

Wij hebben met dit document aangegeven wat op lange termijn onze ambitie en gewenste ontwikkelrichting is van het gebied Haarlemmermeer-West. Daarbinnen hebben we aangegeven hoe we daar in de tijd mee om willen gaan en aan welke projecten we de eerstkomende jaren prioriteit geven omdat deze een belangrijke basis en impuls moeten geven aan de verdere ontwikkeling van het gebied. Voor deze projecten zullen wij hieronder voorstellen doen voor de inzet van de Nota Ruimte Gelden en hoe dit bijdraagt aan de haalbaarheid van deze projecten.

Een belangrijke bron van publieke middelen zijn de Nota Ruimte gelden (NRG) die door het Rijk aan de provincie voor dit gebied beschikbaar zijn gesteld. Deze rijksbijdrage dient besteed te worden aan concrete regionale initiatieven die een excellent en internationaal bereikbaar woon- en vestigingsklimaat in Haarlemmermeer-West versterken. In paragraaf 4.3 staat ons voorstel waar we deze gelden aan willen besteden.

Daarnaast is het fonds Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer (RIH) een belangrijke bron voor publieke investeringen in het gebied. Dit is een fonds voor bovenlokale investeringen in bereikbaarheid en groen dat gevuld is en wordt door woningbouw (VINEX en nieuw te bouwen woningen).

Deze twee fondsen zijn, naast de aan projecten gelieerde subsidiegelden van de provincie, gemeente en de Stadsregio Amsterdam de belangrijkste bronnen om het publieke deel van de ontwikkeling mogelijk te maken.

Dit voorstel is tevens de basis voor het besluit over de bestedingsrichting van de Nota ruimte gelden (en de reservering voor deze doelen). Deze zullen in het vervolgproces gekoppeld worden aan concrete projectvoorstellen waarin de haalbaarheid wordt onderbouwd.

### 4.2 Private versus publieke verantwoordelijkheid

Voor de ontwikkeling van Haarlemmermeer-West gaan we uit van een ontwikkelingsstrategie waarbij een grote rol is neergelegd bij de ontwikkelaars en grondeigenaren in het gebied (zie hoofdstuk 3). De overheid draagt zorg voor adequaat globaal raamwerk bestaande uit groene, blauwe en grijze publieke opgaven. Daarmee is ook de verantwoordelijkheid en de financiering van de verschillende opgaven in het gebied duidelijk.

De *private* opgaven en financiering bestaan uit: (gezamenlijk) ontwikkelen van een gebiedsenvelop, met daarin de woningen in een passend woonmilieu. De ontwikkelaar is (financieel) verantwoordelijk voor:

- het aanleggen van een duurzame wateropgave (VDS),
- Aanleg van wijk-, buurtgroen en water om tot een passend woonmilieu te komen
- milieu- en duurzaamheidsdoelstellingen van woningen en woonomgeving,
- bereikbaarheid van de woonbuurt (wijk- en buurtontsluitingswegen, bruggen en fietspaden)
- Ondergrondse inrichting (riool, leidingen e.d.)
- Openbare buitenruimte
- Buurtvoorzieningen (speelplekken, veldjes en dergelijke)
- Eventuele en nader te bepalen overige bovenplanse kosten.

Dit wil niet zeggen dat de ontwikkelaar het ook moet aanleggen. In een anterieure overeenkomst kan dit bijvoorbeeld nog afgekocht worden. De ontwikkelaar dient de ontwikkeling van een gebiedsenveloppe geheel te financieren op eigen risico. Er zijn daarom geen extra kosten (en opbrengsten) voor de publieke partijen.

De *publieke* verantwoordelijkheid en financiering in dit gebied bestaat uit het opstellen van het raamwerk, gericht op de ontwikkeling van groen, water, infrastructuur en voorzieningen. Het zijn bovenlokale (vaak regionale) opgaven die - letterlijk - buiten de private gebiedsenveloppen vallen, zoals:

- een duurzaam watersysteem,
- een aantrekkelijk natuur- en recreatiegebied,
- Infrastructuur om het gebied nationaal en regionaal bereikbaar te maken (wegen en HOV),
- ontwikkeling van leefbare dubbeldorpen met voldoende voorzieningen

### 4.3 Wat zijn de Nota Ruimte Gelden (NRG)?

#### *Achtergrond*

Een belangrijke bron van publieke middelen zijn de Nota Ruimte gelden (NRG) die oorspronkelijk door het Rijk voor dit gebied beschikbaar zijn gesteld. Deze rijks gelden zijn gebaseerd op de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek uit de Nota Ruimte. Op 29 oktober 2007 hebben de minister van LNV en de gedeputeerde Ruimtelijke Ordening van de Provincie Noord-Holland in het kader van Randstad Urgent projecten het project Haarlemmermeer vastgesteld en middelen ter beschikking gesteld met als doel *'Het bereiken van een duurzaam waterbeheer voor waterkwaliteit en –kwantiteit waarbij huidige knelpunten en te verwachten knelpunten door klimaatverandering worden opgelost. En het versterken van het internationaal vestigingsklimaat rond luchthaven Schiphol door de realisatie van een aantrekkelijk woonmilieu door het combineren van wonen, water en groen/recreatie'*.

In een brief aan de Tweede kamer van 30 november 2009 heeft de minister aangegeven voor de Westflank Haarlemmermeer 48 mln euro ter beschikking te stellen aan de provincie Noord-Holland voor de realisatie van dit project. De middelen zouden ter beschikking komen als er een door alle partijen gedragen plan en businesscase ligt voor de Westflank.

#### *Afspraken voor een mogelijk vervolg*

Na het besluit om te de opdracht van de Westflank terug te geven heeft de minister aangegeven dat de provincie Noord-Holland de beschikking kan krijgen over de Nota Ruimte gelden indien er een door de regiopartijen gedragen uitvoeringsplan voorgelegd kan worden. In 2012 zijn daarbij nadere afspraken gemaakt over de reikwijdte van de inzet van de oorspronkelijk 46,5 mln. euro FES-budget voor de Westflank Haarlemmermeer. Dit heeft geleid tot een afspraak die is vastgelegd in een brief van de toenmalige staatssecretaris van 12 april 2012 waarin is vastgelegd dat op basis van een nog op te stellen uitvoeringsplan de Rijksbijdrage ruimer kan worden ingezet (naast natuur en water ook woningbouw en mobiliteit).

Op basis van de "Lerende Inventarisatie Westflank Haarlemmermeer" hebben GS op 2 april 2013 besloten dat de gemeente Haarlemmermeer het initiatief zou moeten nemen voor het opstellen van een Uitvoeringsplan voor Haarlemmermeer-West. Dit Uitvoeringsplan zal nadere voorstellen moeten bevatten over de inzet van de oorspronkelijke € 46,5 mln FES-budget. De provincie besluit zich te beperken tot het borgen van de belangen vanuit de regionale context. En de provincie besluit dat de daadwerkelijke ontwikkeling van het gebied door de gemeente ter hand moet worden genomen.

#### *Provincie is nu volledig verantwoordelijk voor inzet FES/NRG*

In de afrondingsovereenkomst ILG is vastgelegd dat de verantwoordelijkheid en de zeggenschap over het voormalig Nota ruimte geld (FES-gelden) volledig naar de provincie overgaat. De overgang van de verantwoordelijkheid voor de betrokken FES-projecten betekent concreet dat de provincie het geheel van verplichtingen voortvloeiende uit de FES-beschikkingen en eventuele aanvullende afspraken ten aanzien van de betrokken projecten overneemt. De bevoegdheid tot herprioritering voor de provincie die daar volgens het Akkoord bij hoort, houdt in dat het aan de provincie is om al dan niet te beslissen of en, zo ja, in welke mate het wenselijk is samen met de initiatiefnemer te komen tot gewijzigde afspraken ten aanzien van de uitvoering van het betrokken FES-project en de financiering daarvan. Dit betekent concreet dat:

- er geen verantwoordingsplicht meer is naar het Rijk
- de besluitvorming over de inzet en allocatie van middelen bij de provincie berust;
- de provincie de middelen mag herprioriteren en herbestemmen als ze dat zou willen;
- deze afspraken in formele zin in de plaats treden van de afspraak rond de Zuid-as, zoals verwoord in de eerdergenoemde brief van de staatssecretaris van 12 april 2102.

#### *FES-korting*

Bij de onderhandelingen over de afronding van het ILG bleek dat in de rijksfinanciering van de FES-projecten in de periode 2011-2015 een probleem ontstond, omdat het Rijk minder middelen voor de financiering van de FES-projecten had begroot dan oorspronkelijk beoogd. Voor de provincie Noord-Holland heeft dit geresulteerd in een korting van bijna € 6 mln. op het niet-verplichte deel van het totale FES-budget van ongeveer € 64,3 mln. waarvan de eerdergenoemde €46,5 mln. voor de Haarlemmermeer-west deel uitmaakt. De provincie heeft op 9 april 2013 besloten de korting van € 6 mln. gelijkmatig te verdelen over het juridisch niet-verplichte deel van het FES-budget. Dit betekent een korting van 9,2% over de niet verplichte onderdelen van het FES-budget. Op grond van dit besluit is er derhalve nog € 41,5 mln. beschikbaar om in te zetten voor initiatieven in de Haarlemmermeer-West.

### *Gemaakte voorbereidingskosten Westflank*

Daarnaast heeft het Rijk in een brief aangegeven dat de voorbereidingskosten van het voormalige Westflank-project niet meer afzonderlijk door het Rijk worden vergoed. Het Rijk geeft aan dat voor deze kosten de Nota Ruimte gelden gebruikt kunnen worden. De kosten die het Rijk heeft gemaakt (€1,5 mln.) zijn daarin al verdisconteerd. De kosten die wij, de provincie en het hoogheemraadschap gezamenlijk hebben gemaakt bedragen € 5,6 miljoen (gemeente: € 2,4 mln., provincie: € 1,5 mln. en hoogheemraadschap € 1,7 mln.). Om de investeringsmiddelen voor Haarlemmermeer-West en Park21 zo maximaal mogelijk te houden en de ontwikkeling van het gebied daarmee mogelijk te maken is de gemeente voornemens om de gemaakte VTA-kosten van het project Westflank niet ten laste te leggen van de Nota Ruimte gelden, maar deze uit de algemene middelen te betalen.

## 4.4 Voorstel voor besteding van de Nota Ruimte Gelden

### *Uitgangspunten voor de besteding en verdeling*

Uitgangspunt voor de benutting van de Nota Ruimte gelden staat in de MIRT: "*De rijksbijdrage zal ingezet worden voor initiatieven vanuit de regio voor integrale gebiedsontwikkeling (naast natuur en water ook woningbouw en mobiliteit) in de Westflank Haarlemmermeer. De inzet moet gericht zijn op het versterken van een excellent en internationaal bereikbaar woon- en vestigingsklimaat en dient te worden gezien in het bredere verband van de (rijks-) Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer (SMASH).*"

Als uitgangspunt nemen we ook mee dat we de rijksmiddelen willen inzetten voor initiatieven en projecten die bijdragen aan de realisatie van het grotere –publieke- kader, en niet toe te rekenen zijn aan profijt van één van de te onderscheiden ontwikkelingsgebieden (gebiedsenveloppen) in Haarlemmermeer-West.

De doelstellingen waar we de Nota Ruimte gelden aan kunnen uitgeven zijn:

1. Duurzaam watersysteem (oorspronkelijke doelstelling voor de Nota Ruimte gelden)
2. Natuurontwikkeling en recreatie (oorspronkelijke doelstelling voor de Nota Ruimte gelden)
3. Regionale bereikbaarheid van het gebied (nieuwe doelstelling)
4. Herstructurering en transformatie bestaand bebouwd gebied (nieuwe doelstelling)

### *Projecten*

Op basis van onze ambitie en doelstellingen hebben we vijf grote projecten geselecteerd die hiervoor in aanmerking komen.

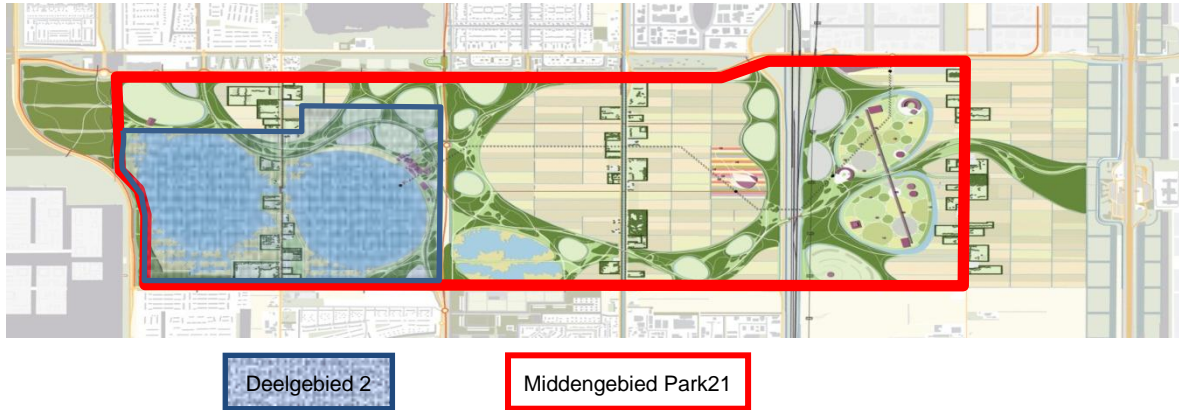
- A. Verbeterd Duurzaam Watersysteem in middengebied (doelstelling 1)
- B. Ondiepe recreatieplas Park21 (doelstelling 2 en deels doelstelling 1)
- C. Duinpolderweg (doelstelling 3)
- D. Groen en recreatie-verbindingen (doelstelling 2)
- E. Herstructurering en transformatie in bestaande dorpen (doelstelling 4)

**Op basis van ons beleid (eerst bewegen dan bouwen) en afspraken in het verleden met onze partners (duurzaam watersysteem) stellen wij voor om de Nota Ruimte gelden vooral in te zetten voor een duurzaam watersysteem (inclusief ondiepe plas) en de Duinpolderweg.** Dit omdat het duurzaam watersysteem en de recreatieplas een oorspronkelijke doelstelling voor de Nota Ruimte gelden is, en de Duinpolderweg voor ons voorwaarde is voor de ontwikkeling van de dubbeldorpen (beleid uit Structuurvisie Haarlemmermeer 2030). Zonder deze weg blijft de druk op de bestaande dorpen te groot om deze ontwikkeling mogelijk te maken. En zonder deze weg zal ook de maatschappelijke haalbaarheid van Haarlemmermeer-West lastig worden. Immers het perspectief dat de verkeersdruk van doorgaand verkeer in de bestaande dorpen verdwijnt moet er wel zijn voordat ontwikkelingen gestart worden.

### **A Duurzaam watersysteem en Park21**

Naar aanleiding van ons overleg en de overeenkomst (februari 2014) met de bestuurders van het hoogheemraadschap Rijnland stellen wij voor om €15 mln. te reserveren uit de Nota Ruimte gelden voor de realisatie van de ondiepe recreatieplas, aangevuld met een duurzaam watersysteem in deelgebied 2 van PARK21. En als de bijdrage uit NRG is toegekend draagt de gemeente eenzelfde bedrag bij uit gemeentelijke fondsen voor invoering van een duurzaam watersysteem in het Middengebied PARK21. Daarvoor zal een 'Uitvoeringsplan Watersysteem PARK21' opgesteld worden, waarin een nadere uitwerking plaatsvindt van de wijze waarop een duurzaam watersysteem (inclusief flexibel peil en ondiepe plas) wordt gerealiseerd. De gemeente zal vervolgens in het kader van de planvorming van PARK21

zorgdragen voor de aanleg van de ondiepe plas en het integraal invoeren van een flexibel peil in het Middengebied PARK21 conform het Uitvoeringsplan, tot de maximale bijdrage uit NRG en het door de gemeente ter beschikking gestelde bedrag. Het Hoogheemraadschap zal zich maximaal en actief inspannen om de aanleg van het duurzaam watersysteem mogelijk te maken door onder andere actieve advisering in de planvorming en voorbereiding van de uitvoering, benodigde operationele handelingen in het peilbeheer, en het overtuigen van derden waaronder grondeigenaren van het belang van invoering van flexibel peil;



In het plangebied buiten Park21 is het doorvoeren van het verbeterd droogmakerijsysteem gekoppeld aan functietransformatie. Bij het ontwikkelen van onder andere woongebieden zijn private partijen primair verantwoordelijk voor het scheppen van de voorwaarden voor invoering van het verbeterd droogmakerijsysteem en de kwalitatieve bijdrage van het water aan de woonomgeving. Het gaat erom dat de inrichting wordt afgestemd op de boven- en ondergrens van het flexibele peil en de gewenste smalle slotenstructuur. In dit proces zullen gemeente en Hoogheemraadschap toetsen of de waterbelangen op juiste wijze zijn meegenomen.

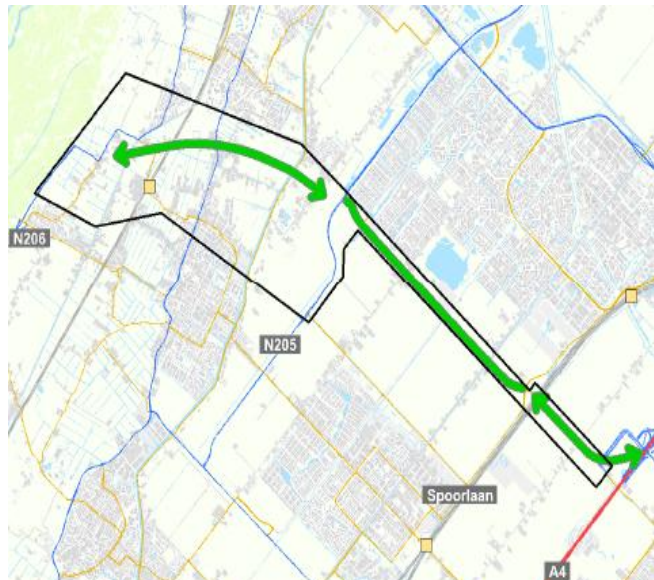
De totale investering in het *Park21* bedraagt - exclusief de Plas en de verduurzaming van het watersysteem - €104 mln.. Dekking hiervan moet komen grotendeels van grondopbrengsten voor voorzieningen en leisure. Deze opgave valt echter buiten de gebiedsontwikkeling van de woningbouwopgave voor Haarlemmermeer-West.

## B Duinpolderweg

Om de vereiste bereikbaarheid van de voorziene ruimtelijk-economische ontwikkelingen in de Bollenstreek en Haarlemmermeer te kunnen faciliteren en de huidige en toekomstige verkeersproblematiek in en naar de kernen op te lossen, moet een betere verbinding tussen de N206 en de A4 tot stand komen; de Duinpolderweg.

Deze oost-west verbindingsweg is op de eerste plaats nodig om de ontwikkelingen in Haarlemmermeer-West bereikbaar te maken met Schiphol, de Greenports en ontwikkelingen in de Bollenstreek. En op de tweede plaats is deze Duinpolderweg, met name voor de dorpen Zwaanshoek en Beinsdorp, en in mindere mate Lisserbroek van essentieel belang voor de leefkwaliteit van huidige en toekomstige bewoners. Deze weg zal immers voor vermindering van het doorgaand verkeer zorgen.

De provinciale Duinpolderweg is dus van regionaal en lokaal belang en is onder meer voorwaarde voor ontwikkeling van Haarlemmermeer-West. De totale publieke investering in deze weg bedraagt circa €195 miljoen. Wij stellen voor om €21 miljoen uit de Nota Ruimte te investeren in het Haarlemmermeerse gedeelte van deze weg. Voor de tracévaststelling moet nog een MER-procedure doorlopen worden. Alle partijen zijn verder nog in onderling overleg over het oplossen van het resterend tekort.



### C Recreatieve verkeers- en groenverbindingen

Voor het aspect 'Groen' ligt de nadruk niet op het maken van vlakgroen, maar op het realiseren van (recreatieve) verbindingen tussen de bestaande groene gebieden in de regio. Bijzondere aandacht kan daarbij uitgaan naar het toevoegen van omgevingskwaliteit, door zorgvuldige inpassing van infrastructuur in het omliggende landschap. Wij willen projecten aanwijzen voor bijdragen uit de Nota Ruimte Gelden die een meerwaarde bieden op lokaal en regionaal niveau:

- Toename van recreatiemogelijkheden voor de aanliggende woongebieden en regio.
- Versterking van de ecologische structuur en natuurwaarden in het gebied.
- Bijdrage leveren aan de bereikbaarheid van de voorzieningen in de dubbeldorpen.
- Verbetering van de regionale bereikbaarheid voor langzaam verkeer. Door aanleg van nieuwe verbindingen komen er verkeersveilige en aantrekkelijke routes bij.
- Verbetering van het vestigingsklimaat in de regio: het gehele netwerk aan natuur- en recreatiegebieden in de Haarlemmermeer draagt bij aan de verbetering van het woon- en leefklimaat en daarmee aan het vestigingsklimaat van de Metropoolregio Amsterdam (MRA).

Criteria die wij toepassen bij selectie van mogelijke projecten die in aanmerking kunnen komen voor NRG zijn:

- het gaat om projecten, waarvan realisatie op redelijke termijn is (te) voorzien.
- Bijdragen aan de realisatie van een verbindende regionale groenstructuur als onderdeel van de herstart van de ontwikkeling in de westrand van Haarlemmermeer.
- Wij concentreren ons op projecten die aanvullend aan elkaar zijn en die gezamenlijk gaan bijdragen aan versteviging van het regionale recreatieve (fiets-)netwerk en verbindingen;
- Financiële dekking voor deze projecten is nog niet (volledig) geregeld.

Op basis van deze criteria is een analyse gemaakt van groene projecten in het gebied die in aanmerking komen voor de Nota Ruimte Gelden (zie afbeelding). De totale investeringskosten voor hiervoor bedragen ruim 13 miljoen euro. Gezien het belang van recreatieve verbindingen voor de dubbeldorpen in Haarlemmermeer-West en het Park21 stellen we voor een bedrag van €4,5 miljoen uit de NRG te reserveren en voor het resterende bedrag – afhankelijk van de woningbouw- het gemeentelijke fonds RIH aan te spreken.



### D Stimulering van transformatie en herstructurering

Er zijn een aantal plekken in de dorpen (Cruquius, Zwaanshoek en Lisserbroek) waar oude bedrijventerreinen een goed leefmilieu in de weg staan. Naast het herstructureren van bepaalde gebieden is het ook op termijn wenselijk dat de bedrijvigheid aan de ringdijk en in de dorpen zelf wordt omgevormd (bijvoorbeeld wonen of andere functies die weinig verkeer meebrengen). Wij stellen voor om naast de bestaande herstructureringsgelden € 1 miljoen te reserveren uit de NRG voor stimuleringsmaatregelen voor transformatie en verplaatsingen en de overige €4 miljoen uit andere bronnen.

#### *Voorstel*

**Omdat wij voor dit gebied een duurzaam watersysteem en een goede regionale bereikbaarheid als meest essentiële bijdragen zien, en we daar ook zekerheid ten opzichte van andere investeringspartners over willen bieden, stellen we voor om de gemaakte VTA-kosten ten laste te laten komen van de algemene middelen en het volledige bedrag (€41,5 miljoen) te investeren duurzaamheid en bereikbaarheid in het gebied.**

**Van het NRG-investeringsbedrag gaat €15 miljoen naar de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem met recreatieplas in deelgebied 2 van Park21 en €21 miljoen naar de Duinpolderweg om de bereikbaarheid van het gebied te verbeteren. Er wordt vervolgens €4,5 miljoen geïnvesteerd aan recreatieve- en groenverbindingen (langzaam verkeer) en €1 miljoen om transformatie in bestaande kernen te stimuleren.**

**Daarmee wordt voldaan aan een heldere verdeling van de investeringen, die goed te verantwoorden en uit te voeren is voor ons en onze partners.**

## 5 Vervolgopgaven en -proces

Zoals in de inleiding aangegeven is het doel van dit uitvoeringsplan een start te markeren van een nieuw proces om de ontwikkeling van het westelijk deel van Haarlemmermeer van de grond te krijgen. Wij geven als gemeentebestuur aan wat we willen met het gebied, hoe we daar in de tijd mee om willen gaan en aan welke projecten we de eerstkomende jaren prioriteit geven omdat deze een belangrijke basis en impuls moeten geven aan de verdere ontwikkeling van het gebied.

Met het vaststellen van dit uitvoeringsplan gaat ook het plannenmaken van start. De gekozen uitvoeringsstrategie gaat bij het maken van die plannen uit van een actieve betrokkenheid, commitment en financiering van private partijen én overheden. De verantwoordelijkheden zijn grotendeels uit elkaar getrokken, maar er blijven ook gezamenlijke belangen over. Zo is het betrekken van de bestaande en toekomstige inwoners en de buurgemeenten bij de ontwikkeling van de plannen nu een publieke én private verantwoordelijkheid.

### Publieke opgaven:

Dit zijn de belangrijkste gemeentelijke opgaven voor de komende tijd:

- Spelregels ontwikkelen voor diverse gebiedsenveloppen;
- Onderzoek naar de benodigde voorzieningen en verbindingen in de dubbeldorpen en daarvoor in overleg gaan met buurgemeenten;
- Publieke ontwerpogaven, met name de ontwikkeling van het duurzaam watersysteem (Hoogheemraadschap Rijnland), het gebied rond de knoop van de Driemerenweg en Duinpolderweg, de aansluiting van Cruquius op het regionale wegennetwerk en de bereikbaarheid van Park21 en andere groen- en recreatiegebieden voor bewoners.
- Ontwerp en realisatie van de Duinpolderweg, HOV verbinding Noordwijk-Schiphol en andere hoofdinfrastructuur (Provincies en Stadsregio).
- Ontwerp en realisatie van duurzaam watersysteem (samen met Hoogheemraadschap)
- Ontwerp en realisatie van Park21 en andere natuur, ecologische en recreatiegebieden en –verbindingen (samen met provincie Noord-Holland)
- Ontwerp en realisatie van voorzieningen.

### Private opgaven:

- Binnen afgebakende gebieden (gebiedsenveloppen) ontwerp en realisatie met woningbouw en al het benodigde groen, water (VDS) en infrastructuur om een aantrekkelijk en passend woonmilieu te realiseren.

### Proces en organisatie

- Private partijen organiseren zich per deelgebied en ontwikkelen een gezamenlijk plan op basis van gemeentelijke spelregels. De deelgebieden kunnen de in dit uitvoeringsplan genoemde gebieden zijn, maar ze kunnen ook groter of kleiner zijn.
- Private partijen stellen programmeringsoverleg op.
- Er komt een stuurgroep/afstemmingsgroep van gemeente, provincie, hoogheemraadschap en de private vertegenwoordigers van de deelgebieden die ca. 2 tot 3x per jaar bij elkaar komt voor afstemming tussen de diverse deelontwikkelingen. Daarnaast bepaald deze stuurgroep de gezamenlijke strategie en trachten antwoord te geven op problematiek die er is en gaat ontstaan t.a.v. SMASH, bereikbaarheid, woningmarkt, RO-procedures, bovenwijkse kosten, water, Schiphol, Park21 en andere onderwerpen die van invloed zijn op de ontwikkelingen in de afzonderlijke deelgebieden.

### Communicatie naar buiten/burgers

Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Met dit uitvoeringsplan 'Parels aan de Ringvaart' in de hand willen wij ook in overleg gaan met onze buurgemeenten in het gebied, de projectontwikkelaars en grondeigenaren en natuurlijk de inwoners.

Wij hebben in het kader van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 en het project Westflank al uitgebreid geparticipeerd met de bewoners en grondeigenaren/projectontwikkelaars. Daar hebben we heel veel informatie uit gehaald en verwerkt in dit uitvoeringsplan.

Na de vaststelling van dit uitvoeringsplan gaan we eerst informeren. De ontwikkelaars gaan crowdsourcen om de woningmarkt te kunnen analyseren. Ontwikkelaars zullen de plannen voor de verschillende gebieden samen met betrokkenen (buurtbewoners, dorpsverenigingen, grondeigenaren, overheden e.d.) opstellen.