

raadsvoorstel

Onderwerp Gebiedsontwikkeling Lincolnpark Tweede Fase Hoofddorp

Portefeuillehouder drs. Jurgen Nobel

Steller Bart van Eijk

Collegevergadering 9 juni 2020

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 2020.0001417

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met de Projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit voor de gebiedsontwikkeling Lincolnpark Tweede Fase (Bijlage 2);
2. in te stemmen met de ontwikkelstrategie voor Lincolnpark Tweede Fase;
3. in te stemmen met de Ruimtelijke uitgangspunten Lincolnpark Tweede Fase (Bijlage 3) als nadere uitwerking van de eerder vastgestelde stedenbouwkundige kaders van De Parken Essentiekaart Hoofddorp zuid oost (2017.0016044);
4. ter bevordering van de realisatie van de projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit en het stimuleren van duurzame innovatie, toe te staan dat bouw- en inrichtingsvoorstellen van marktpartijen kunnen worden gerealiseerd die kunnen afwijken van de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (2014.0004100), nadat deze voorstellen positief zijn getoetst en beoordeeld op basis van de volgende criteria:
 - de mate waarin de voorstellen bijdragen aan de projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit;
 - de uitvoeringstechnische beheerbaarheid, opdat voldoende geborgd is dat openbare buitenruimte in de gebruiksfase schoon, veilig en heel blijft;
 - financiële beheersbaarheid, opdat de kosten voor het beheer, onderhoud en (op termijn) de vervanging binnen de onze onderhoudsbegroting kunnen worden gedekt;
5. ter bevordering van de realisatie van de projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit het Stedenbouwkundig plan nader uit te gaan werken uitgaande van een verlaagde parkeernorm voor woningen van gemiddeld 1 parkeerplaats per woning;
6. conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlage 1 'GREX Lincolnpark Tweede Fase'. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 10,

- tweede lid, onder b van de Wet openbaarheid van bestuur, de economische of financiële belangen van de gemeente;
7. met een separaat voorstel de raad voor te stellen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van artikel 10, tweede lid, onder b van de Wet openbaarheid van bestuur: de economische of financiële belangen van de gemeente. De geheimhouding geldt voor Bijlage 1 bij dit raadsvoorstel: GREX Lincolnpark Tweede Fase.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

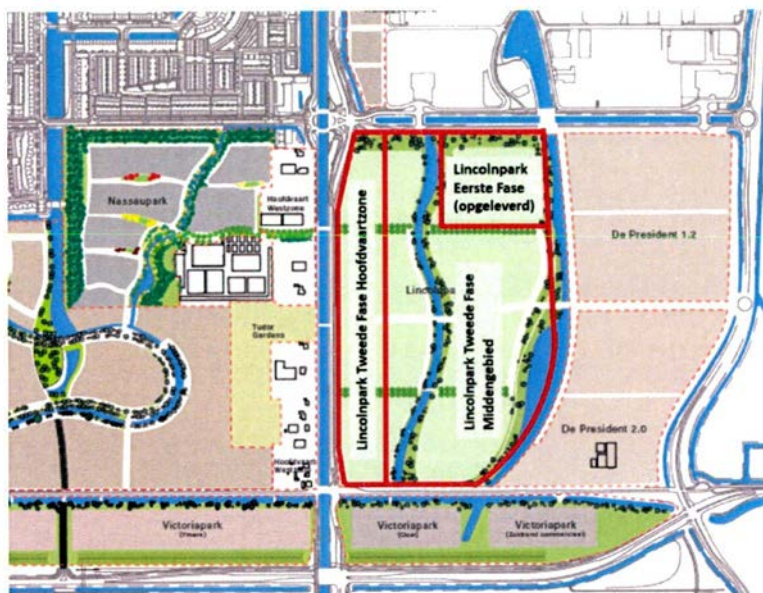
1. de grondexploitatie voor Lincolnpark Tweede Fase vast te stellen met bijbehorend verwacht financieel resultaat van € 4,5 miljoen netto contante waarde per 1-1-2020;
2. het resultaat toe te voegen aan de Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer (RIH), er is hier sprake van macro-aftopping omdat hier volgens het RIH-beleid een grotere afdracht zou moeten plaatsvinden;
3. een krediet ter beschikking te stellen voor een totaal van € 72,7 miljoen dat wordt gedekt uit de positieve grondexploitatie van Lincolnpark Tweede Fase en hiertoe vast te stellen de 29^e kredietverstrekking van 2020, bestaande uit:
 - a. een investeringskrediet van € 64,6 miljoen;
 - b. een VTA-krediet van € 8,1 miljoen;
4. af te kunnen wijken van de beeldtaal 'Dutch Colonial' uit het stedenbouwkundig kader De Parken, Essentiekaart Hoofddorp zuid oost (2017.0016044) om in de verdere planuitwerking ruimte te bieden voor een andere beeldtaal, die beter aansluit bij het duurzame karakter van deze wijk en hiervoor een Beeldkwaliteitsplan op te stellen;
5. in afwijking van het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 voor Lincolnpark Tweede Fase als ondergrens een parkeernorm voor de woningen vast te stellen van gemiddeld één parkeerplaats per woning;
6. als basisscenario de bandbreedte voor het aantal te realiseren woningen in Lincolnpark Tweede Fase voorlopig vast te stellen op minimaal 625 en maximaal 825;
7. ermee in te stemmen dat het college de ruimtelijke verkenning laat uitvoeren die als doel heeft om een hogere dichtheid in het (woon)programma te realiseren en daarbij dient te leiden tot een betere aansluiting met het naastgelegen bedrijventerrein De President.

2. Samenvatting

Lincolnpark wordt een gemengde wijk in Hoofddorp met hoge ambities qua gezondheid, klimaatbestendigheid, circulariteit en energie. Een divers woonprogramma trekt verschillende bewoners en er wordt volop ruimte geboden aan marktpartijen om innovatieve concepten te realiseren. Dit leidt tot een onderscheidende identiteit binnen Haarlemmermeer waar mensen bewust kiezen om er te gaan wonen of werken en ook de consequenties van de projectdoelstellingen omarmen zoals een aangepaste lagere parkeernorm in combinatie met goede alternatieven voor eigen autobezit.

Het basisscenario van het beoogde programma bestaat uit maximaal 825 woningen, een commercieel voorzieningenprogramma, twee voortgezet onderwijs scholen, een sporthal en een ontmoetingscentrum. Dit is een uitwerking van De Parken, Essentiekaart Hoofddorp zuid oost (2017.0016044, hierna: Essentiekaart) Het type woningen voldoet aan het in 2019 geactualiseerde woonbeleid: circa 50% van de woningen in Lincolnpark (Eerste en Tweede Fase samen) zullen in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Toekomstige inwoners zullen met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) de mogelijkheid krijgen om gezamenlijk

projecten te initiëren, wat de onderlinge verbondenheid zal versterken. Ook worden zorgwoningen gerealiseerd.



De contouren van het projectgebied met ruimtelijke verbeelding (uit: Essentiekaart De Parken Hoofddorp Zuidoost)

Vanwege het innovatieve en complexe karakter van deze gebiedsopgave hebben we een brede groep van marktpartijen, experts en duurzame inwoners van de gemeente geconsulteerd. De bevindingen uit de consultaties hebben, tezamen met de eerder vastgelegde uitgangspunten uit de Essentiekaart, geresulteerd in Projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit (Bijlage 2) en de ontwikkelstrategie Lincolnpark Tweede Fase. Daarbij is ook de grondexploitatie (Bijlage 1) opgesteld.

Projectdoelstellingen

De projectdoelstellingen beogen in het kort een wijk te realiseren die: een gezonde leefomgeving heeft, klimaatbestendig en energieneutraal is, sociaal duurzaam is, biodivers en circulair is. De volledige projectdoelstellingen zijn opgenomen in Bijlage 2.

Ruimtelijke uitgangspunten

De door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders uit de Essentiekaart zijn nader uitgewerkt in het basisscenario (625-825 woningen) dat is opgenomen in de Ruimtelijke uitgangspunten (Bijlage 3). Dit document geeft een nadere uitwerking weer op onder meer de volgende onderwerpen:

- het onderscheid in deelgebieden Hoofdvartzone en Middengebied, in de Hoofdvartzone krijgen de voorzieningen een plek;
- de rooilijnen en (maximale hoogtes);
- een nadere uitwerking van de aansluitingen en de verkeerstructuur in het plangebied;
- de onderbouwing om af te zien van de verplichting om de bouwstijl 'Dutch Colonial' toe te passen.

Ontwikkelstrategie Lincolnpark Tweede fase

De ontwikkelstrategie richt zich op het realiseren van het programma en de Projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit. In het kort bestaat de ontwikkelstrategie uit:

- we laten de projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit door marktpartijen uitwerken in concrete maatregelen, ook wordt een duurzaam mobiliteitsconcept nader uitgewerkt;
- daarbij geven we ruimte aan innovaties en daardoor afwijking van bestaande kaders en we zullen marktpartijen voornamelijk op kwaliteit en in mindere mate op prijs selecteren;
- de realisatie van de projectdoelstellingen vraagt niet alleen om de inzet van partijen die de wijk ontwikkelen en bouwen, maar juist ook om partijen die nodig zijn voor het gebruik, de exploitatie en het beheer van de wijk;
- de (blijvende) betrokkenheid van de toekomstige inwoners bij hun leefomgeving en de daaraan verbonden doelstellingen bepalen in hoge mate het uiteindelijke succes van deze wijk;
- we laten als eerste de bebouwing in de Hoofdvaartzone ontwikkelen, werken daarvoor een Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan uit en zetten hiervoor zo snel mogelijk de eerste tenders in de markt. In dit gebied geven we spoedig een kavel uit voor de bouw van de twee voortgezet onderwijs scholen, mogelijk in combinatie met een sporthal en ontmoetingscentrum;
- voor het achterliggende Middengebied dat later wordt ontwikkeld, wordt een ruimtelijke verkenning uitgevoerd. Het doel is om de mogelijkheden te verkennen om het gebied te verdichten met meer woningen (plusscenario). In deze verkenning borgen we ook een goede aansluiting van bedrijventerrein De President op het 'Middengebied' van Lincolnpark. Hier liggen kansen om ondernemerschap en wijkontwikkeling meer in samenhang met elkaar te ontwikkelen. De verkenning vertalen we in een Stedenbouwkundig plan en een herziene grondexploitatie welke samen met het Beeldkwaliteitsplan naar verwachting in het eerste deel van 2021 wordt aangeboden aan de raad.

De directe aanleiding om deze verkenning naar verdichting te gaan uitvoeren is de grote actuele woonbehoefte in de regio, de mogelijke komst van de doorgetrokken Noord/Zuidlijn tot nabij het plangebied en de geplande Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) halte aan de Nieuwe Bennebroekerweg. Deze goede bereikbaarheid rechtvaardigt een grotere dichtheid van woningen dan eerder in de Essentieklaar was voorzien. Als gevolg van de beoogde verdichting zullen naar verwachting meer appartementen worden gerealiseerd en minder grondgebonden woningen.

Grondexploitatie

Het financiële kader voor de gebiedsontwikkeling Lincolnpark Tweede Fase is de (geheime) grondexploitatie Lincolnpark Tweede Fase die is opgenomen in Bijlage 1. Het verwachte saldo van kosten en opbrengsten is € 4,5 miljoen netto contante waarde (NCW) met prijspeil 1-1-2020. Zoals gebruikelijk is in de grondexploitatie ook een kansen- en risicoanalyse opgenomen (ook geheim).

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Lincolnpark wordt een gemengde wijk in Hoofddorp met hoge ambities qua gezondheid, klimaatbestendigheid, circulariteit en energie. Een divers woonprogramma trekt verschillende inwoners en er wordt volop ruimte geboden aan marktpartijen om innovatieve concepten te

realiseren. Het project wordt voor ons een pilot voor duurzame en circulaire gebiedsontwikkeling.

Wat is de aanleiding, context?

De aanleiding voor de aanpak en de eerder genoemde producten is de grote behoefte aan (betaalbare) woningen in de regio. Met de vaststelling van het nieuwe woonbeleid (Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken; RV2019.0058049) is bepaald dat het tempo van de nieuwbouw fors moet worden versneld, dat er meer woningen moeten worden gebouwd, en dat het type woningen beter moet aansluiten bij de vraag. Hierin is onder meer bepaald dat er meer betaalbare appartementen moeten worden gebouwd die beter aansluiten bij de huidige vraag. Dit punt is mede aanleiding voor de verkenning die we gaan uitvoeren voor het Middengebied om hier meer woningen te realiseren en om de overgang met De President te verbeteren.

In het raadsbesluit De Parken, Essentiekaart Hoofddorp zuid oost (hierna: Essentiekaart, 2017.0016044) is bepaald dat voor Lincolnpark een duurzame, circulaire gebiedsontwikkeling het uitgangspunt is. Ook wordt in de Essentiekaart het zogeheten 'gedachtenkader voor circulaire ambities Lincolnpark, nader te onderzoeken en uit te werken in de verdere planvorming' toegelicht. Dit gedachtenkader, waarin een eerste proeve van onze hoge ambities voor duurzaamheid en circulariteit is opgenomen, vormde een belangrijk vertrekpunt voor de ontwikkeling van de projectdoelstellingen. De reden waarom juist Lincolnpark eerder door de raad is aangewezen als pilot gebied voor circulaire gebiedsontwikkeling, is omdat de grond van dit gebied volledig in ons bezit is waardoor meer sturing op kwaliteit (circulariteit) mogelijk is.

In 2019 hebben wij besloten dat de scholen met sporthal in Lincolnpark worden gerealiseerd, en heeft de raad hier krediet voor verleend (Kredietaanvraag scholen Het Hoofdvaart College en Praktijkschool De Linie in Hoofddorp, inclusief sporthal; RV2019.0057840).

Welk doel wordt nagestreefd?

Het doel is het realiseren van woningen, voorzieningen en openbare ruimten op duurzame en circulaire wijze. Voor een beter begrip van de voorliggende producten volgt onderstaand een begripsomschrijving van 'circulaire economie':

Circulaire economie is een economisch en industrieel systeem dat de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen en het herstellend vermogen van natuurlijke hulpbronnen als uitgangspunt neemt, waarde vernietiging in het totale systeem minimaliseert en waarde creatie in iedere schakel van het systeem nastreeft. Het tegenovergestelde van de circulaire economie is de lineaire economie, waarbij eindige grondstofvoorraden worden uitgeput en, na gebruik, als onbruikbaar afval in het milieu terechtkomen.

Uit de bovenstaande omschrijving wordt duidelijk dat een circulaire gebiedsontwikkeling vraagt om een ingrijpende verandering in denken en handelen van alle partijen die betrokken zijn bij het voorbereiden, ontwikkelen, realiseren, gebruiken, exploiteren, financieren, beheren en hergebruiken van de wijk: van lineair naar circulair. Tegelijkertijd is onze indruk dat het merendeel van de bedrijfs- en productieprocessen van de benodigde partijen (nog) niet is ingericht op de circulaire benadering. Daarnaast hebben we geconstateerd dat er op dit moment nog geen samenhangend en gedragen hulpmiddelenpakket beschikbaar is voor het integraal sturen op, en meten van de circulaire aspecten van een gehele gebiedsontwikkeling. De conclusie is: een circulaire gebiedsontwikkeling heeft een sterk innovatief karakter. Onderstaand worden de lessen van de uitgevoerde marktconsultatie toegelicht.

Geleerde lessen van de marktconsultatie

Vanwege het innovatieve en complexe karakter van deze gebiedsopgave hebben we ervoor gekozen om in een vroegtijdig stadium een breed scala aan marktpartijen, ketenpartners, bewoners en experts te bevragen tijdens een marktconsultatie. Met name bij de marktpartijen bleek grote interesse en animo voor de consultatie van deze bijzondere projectopgave: circa 95 partijen hebben input geleverd op nagenoeg alle facetten. Denk hierbij aan: rollen en samenwerking, proces en uitvraagprocedure, projectinhoud en economische perspectieven. De bevindingen uit de consultaties hebben, tezamen met de eerder vastgelegde uitgangspunten uit de Essentiekaart, geresulteerd in het opstellen van de Projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit (Bijlage 2), en de ontwikkelstrategie voor Lincolnpark Tweede Fase.

De belangrijkste conclusies uit de gedane (markt)consultaties zijn hier samengevat. De bijbehorende uitvoeringsmaatregelen die wij voorstellen zijn opgenomen in de ontwikkelstrategie.

1. Het realiseren van projectdoelstellingen vraagt niet alleen om de inzet van partijen die de wijk ontwikkelen en bouwen, maar juist ook partijen die nodig zijn voor het gebruik, exploitatie en beheer van de wijk (denk bijvoorbeeld aan aanbieders van duurzame mobiliteit, netbeheerders, gebiedsbeheerders, e.d.). Daarnaast benadrukte het merendeel van de geconsulteerde partijen het belang van een vroegtijdige, nauwe en zo gelijkwaardig mogelijke samenwerking tussen ons en de overige benodigde partijen;
2. De mate van betrokkenheid van de toekomstige bewoners bij hun leefomgeving en de daaraan verbonden doelstellingen bepalen in hoge mate het uiteindelijke succes van deze wijk (bijvoorbeeld bewoners die zelf openbaar groen onderhouden, bewoners die zelf meedenken over Collectief Particulier Opdrachtgeverschap woningen, et cetera);
3. Cruciaal is dat wij voldoende ruimte bieden aan de betrokken (markt)partijen voor hun inbreng van expertise en innovatie, en dat ook wij hierbij bereid zijn risico's te nemen. 'Met en van elkaar leren door te doen' en 'sturen op doelstellingen in plaats van op een vastomlijnd eindresultaat' zijn bij uitstek de adagia van deze gebiedsontwikkeling.

Projectdoelstellingen duurzaamheid en circulariteit

Er is bewust voor gekozen om het begrip circulariteit breed uit te leggen om de verschillende aspecten die bij gebiedsontwikkeling van belang zijn, aan bod te laten komen. Daarom hebben we de projectdoelstellingen op een brede, integrale wijze uitgewerkt. In Bijlage 2 zijn de volledige projectdoelstellingen inclusief subdoelstellingen opgenomen. Onderstaand volgt een samenvatting:

- 1. Lincolnpark is energieneutraal**
In Lincolnpark wordt dezelfde hoeveelheid energie opgewekt als wordt verbruikt. Op deze wijze draagt Lincolnpark bij aan de energietransitie.
- 2. Lincolnpark is sociaal duurzaam en inclusief**
In Lincolnpark wordt de betrokkenheid van de bewoners, bedrijven en instellingen bij hun leefomgeving gestimuleerd. De wijk is geschikt voor mensen met diverse woonbehoeften en leefstijlen. De fysieke, programmatische en sociale structuur en inrichting van de wijk nodigt uit tot ontmoeting.
- 3. Lincolnpark biedt een gezonde leefomgeving**
Lincolnpark biedt een leefomgeving die door haar opzet, inrichting en materiaalgebruik bijdraagt aan de gezondheid van haar bewoners en bezoekers.
- 4. Lincolnpark is circulair**
Lincolnpark wordt gerealiseerd met een beperkte inzet van materialen. De waarde van

deze materialen blijft behouden tijdens en na het gebruik. De totale milieubelasting van deze materialen wordt geminimaliseerd.

5. Lincolnpark is klimaatbestendig, biodivers, flexibel en adaptief

De stedenbouwkundige structuur, gebouwen en buitenruimte zijn klimaatbestendig, adaptief en bieden ruimte aan een robuust en biodivers ecosysteem. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de veranderende (interne en externe) omstandigheden en (toekomstige) behoeften van bewoners en gebruikers.

De specifieke projectdoelstellingen voor mobiliteit worden nader toegelicht onder Mobiliteit en parkeren.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Om het programma van deze gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren zijn voorliggende producten uitgewerkt (Projectdoelstellingen, Ruimtelijke uitgangspunten, grondexploitatie en ontwikkelstrategie). Om daadwerkelijk het beoogde bouwprogramma te kunnen realiseren zullen onderstaande producten nader worden uitgewerkt:

- beeldkwaliteitsplan;
- duurzaam mobiliteitsconcept;
- voor de Hoofdvaartzone: Stedenbouwkundig plan, uitgifte kavel Hoofdvaartcollege en De Linie, en uitschrijven van tenders overig programma;
- voor het Middengebied: Ruimtelijke verkenning, uitwerking in Stedenbouwkundig plan, herziening grondexploitatie en uitschrijven van tenders.

Bij de uitwerking gebruiken we de Projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit en de belangrijkste lessen van de marktconsultatie als leidende principes. In deze paragraaf wordt de Ontwikkelstrategie beschreven, en gaan we achtereenvolgend in op de *Ruimtelijke uitgangspunten*, het *Programma*, *Mobiliteit en parkeren* en de *Fasering*.

Ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie legt vast hoe we tot realisatie van het beoogde programma komen. De uitgangspunten en principes die we hanteren bepalen de strategie. Ook zijn hierin de stappen uitgewerkt die nodig zijn om de nog op te stellen producten op te kunnen stellen.

We hanteren samengevat de volgende uitgangspunten en principes:

1. Op basis van de uitgewerkte functionele Projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit laten we door marktpartijen concrete maatregelen uitwerken;
2. We zijn terughoudend met het gedetailleerd uitwerken en hard voorschrijven van allerlei randvoorwaarden en eisen die beperkend werken bij het realiseren van de projectdoelstellingen en de daarvoor benodigde innovaties. Noodzakelijke randvoorwaarden beschrijven we daarom zoveel mogelijk functioneel, waarbij de nadruk wordt gelegd op de achterliggende bedoeling en niet op een dichtgetimmerd voorschrift;
3. Om de innovatiekracht van marktpartijen te kunnen benutten zijn we bereid om innovaties mogelijk te maken als die vragen om meer ruimte dan dat het beleid toelaat. Mogelijke voorbeelden hiervan zijn afwijkingen van de Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR) (zie onder Ad 3) en een lager dan gebruikelijke parkeernorm voor woningen. Ook de medewerking van partners zoals Hoogheemraadschap van Rijnland is hiervoor nodig. Zij heeft bestuurlijk commitment getoond om actief mee te denken in mogelijkheden om deze wijk van de toekomst mogelijk te maken. Zo is zij bereid om bijvoorbeeld alternatieve vormen van waterberging mogelijk te maken. Er

kunnen ook voorstellen tot afwijking van beleid worden gedaan die we nu nog niet kunnen voorzien;

4. De selectie van ontwikkelende marktpartijen voor de verschillende bouwvelden vindt grotendeels plaats op basis van kwaliteit en in mindere mate op basis van prijs;
5. We stimuleren een zo vroeg mogelijke (multidisciplinaire) ketensamenwerking met en tussen alle partijen die nodig zijn voor de ontwikkeling, realisatie, gebruik, exploitatie en beheer van de wijk. Ketensamenwerking wordt daarmee ook een belangrijk criterium in de selectie van de te betrekken externe partijen;
6. We dagen alle betrokken (professionele) partijen uit om activiteiten te ontwikkelen en in te zetten, die bijdragen aan een blijvende betrokkenheid van de toekomstige bewoners bij hun leefomgeving. Deze middelen worden zo vroeg mogelijk in het ontwikkeltraject ingezet. De volgende middelen worden in ieder geval ingezet: een programma om met gebruikers werken aan de openbare ruimte te werken (onder andere tijdelijke programmering van publieke ruimten samen met stakeholders) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), zodat toekomstige bewoners samen kunnen bouwen aan de wijk. Ook zal een grote diversiteit aan woningbouw typologieën worden gerealiseerd;
7. De ontwikkeling van het gebied vindt zo veel als mogelijk aansluitend plaats vanuit bestaand bebouwd gebied (dus van noord naar zuid).

Ad 1)

Marktpartijen zullen bij de uitwerking van de Projectdoelstellingen in concrete maatregelen gedurende het inkoopproces zelf keuzes maken op welke onderdelen zij de meest vergaande innovatieve maatregelen uitwerken en aanbieden. Het is naar verwachting onrealistisch dat deze inschrijvingen van marktpartijen op alle onderdelen van de Projectdoelstellingen vergaande innovaties zullen bevatten. Hierdoor kunnen er accentverschillen ontstaan in de aangeboden maatregelen als uitwerking op de Projectdoelstellingen tussen de verschillende deelgebieden.

Ad 3)

Aan de betrokken (markt)partijen wordt de mogelijkheid geboden om bouw- en inrichtingsvoorstellen te ontwikkelen, die afwijken van de voorschriften uit de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (2014.0004100, hierna DIOR). In de huidige DIOR zijn namelijk veel gedetailleerde voorschriften voor het ontwerp en de materialisering van de openbare ruimte opgenomen, die weinig ruimte bieden voor duurzame, circulaire alternatieven. De alternatieve bouw- en inrichtingsvoorstellen kunnen worden gerealiseerd nadat wij deze voorstellen positief hebben beoordeeld op basis van de volgende criteria:

- de mate waarin de voorstellen bijdragen aan de projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit;
- de uitvoeringstechnische beheerbaarheid, opdat voldoende geborgd is dat openbare buitenruimte in de gebruiksfase schoon, veilig en heel blijft;
- de financiële beheersbaarheid, opdat de kosten voor het beheer, onderhoud en (op termijn) de vervanging binnen de onderhoudsbegroting kunnen worden gedekt.

De volgende stappen worden doorlopen voor de nog op te stellen producten en de ontwikkeling van het gebied:

1. We laten door een bureau een Stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitsplan en duurzaam mobiliteitsconcept uitwerken waarbij de nadruk ligt op het ruimtelijk vertalen van de Projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit;
2. We zetten in op een snelle ontwikkeling van de Hoofdvaartzone. Hiervoor werken we het Stedenbouwkundige plan en het Beeldkwaliteitsplan versneld uit. Vervolgens kan

- (onder verantwoordelijkheid van programma IHP) de uitgifte plaatsvinden voor de scholen Hoofdvaartcollege en De Linie (inclusief de sporthal en gecombineerd gebruik met het nader te onderzoeken ontmoetingscentrum, volgens RV2019.0057840) en kunnen de eerste tenders voor het overige programma in de markt worden gezet;
3. Voor het Middengebied gaan we de mogelijkheden onderzoeken om een grotere dichtheid van het programma te realiseren (plusscenario) dan tot op heden in is voorzien en is opgenomen in Ruimtelijke uitgangspunten waarin het basisscenario is uitgewerkt. Hiertoe voeren we een nadere ruimtelijke verkenning uit die we vertalen in een Stedenbouwkundig plan en in een herziene grondexploitatie. In de verkenning wordt ook onderzocht hoe een betere overgang tussen bedrijventerrein De President en het Middengebied van Lincolnpark Tweede Fase kan worden vormgegeven. Het resultaat van deze verkenning (Stedenbouwkundig plan en herziene grondexploitatie) wordt naar verwachting in de eerste helft van 2021 aan de raad voorgelegd, waarna voor het Middengebied meerdere tenders in de markt zullen worden gezet. De directe aanleiding om deze verkenning uit te voeren is de grote woningbouwopgave in de regio, de mogelijke komst van de doorgetrokken Noord/Zuidlijn tot nabij het plangebied en de geplande HOV halte aan de Nieuwe Bennebroekerweg. Deze goede bereikbaarheid rechtvaardigt een grotere dichtheid van woningen dan eerder in de Essentiekaart was voorzien.

Ruimtelijke uitgangspunten

De stedenbouwkundige kaders voor dit projectgebied zijn in 2017 op hoofdlijnen vastgelegd in de Essentiekaart. Doel van de Essentiekaart is tweeledig: het creëren van ruimtelijke samenhang tussen de verschillende woningbouwlocaties in Hoofddorp Zuidoost en het faciliteren van de verdere planontwikkeling van deze woningbouwlocaties. Om het ontwerptraject van het Stedenbouwkundige plan te faciliteren zijn als basisscenario de in de Essentiekaart vastgelegde stedenbouwkundige kaders voor Hoofddorp Zuidoost nader uitgewerkt in het document Ruimtelijke Uitgangspunten Lincolnpark Tweede Fase (Bijlage 3). In dit document wordt ingegaan op de volgende onderwerpen: de Essentiekaart en de status hiervan voor deze gebiedsontwikkeling, het programma en de woonmilieus, de beoogde identiteit en beeldtaal, de stedenbouwkundige context en aansluitingen, de ontsluitingen en mobiliteit, de interne stedenbouwkundige structuren (groen, water en ecologie) en de (planologische) beperkingen.

De Ruimtelijke uitgangspunten beschrijft de uitwerking van de Essentiekaart voor de Hoofdvaartzone en het Middengebied. Op basis hiervan starten we in de Hoofdvaartzone spoedig met de realisatie. Daar worden de voorzieningen met woningen gerealiseerd. Voor het Middengebied gaan we een nadere ruimtelijke verkenning uitvoeren naar de mogelijkheden om daar te verdichten waardoor er meer woningen kunnen worden gerealiseerd (plusscenario). Ook kijken we daarbij hoe een betere overgang kan worden gemaakt tussen de woningen van Lincolnpark en het bedrijventerrein De President. Aanleiding hiervoor is een door Schiphol Area Development Company met ons uitgevoerde eerste verkenning die de mogelijkheden laat zien om van het Middengebied een beperkt gemengde ondernemende woonwijk te maken met een hogere dichtheid. In Bijlage 4 wordt een samenvatting weergegeven van deze gezamenlijke eerste verkenning: Nieuw perspectief en raamwerk voor 'President Lincoln'. Wij laten op basis van deze ruimtelijke verkenning een Stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen opstellen. Dit plan bevat de uitwerking van de hoofdstructuren (onder andere de hoofdwegen, groen- en water structuren) en de verschillende deelgebieden die met vastgoed ontwikkeld zullen gaan worden. De projectdoelstellingen zullen waar mogelijk ruimtelijk worden vertaald in het Stedenbouwkundige plan en in het Beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt ook weergegeven hoe de aansluiting met De President en andere bestaande gebieden (zoals Lincolnpark Eerste Fase) het

beste kan worden vormgegeven. Ook zal dit plan laten zien hoe in het Middengebied meer woningen kunnen worden gerealiseerd. Het uitgewerkte stedenbouwkundige plan zal samen met het Beeldkwaliteitsplan en de geactualiseerde Grondexploitatie naar verwachting in de eerste helft van 2021 aan de raad worden voorgelegd.

Eerder was in de Essentiekaart de (historiserende) beeldtaal 'Dutch Colonial' voor Lincolnpark voorzien. Dit betreft de architectuur van Hollandse boeren die naar Amerika vertrokken en daar met de referenties uit hun eigen Holland boerderijen en huizen bouwden met inheemse materialen. Gezien het vooruitstrevende en vernieuwende karakter van deze gebiedsontwikkeling vinden wij het passend om in de verdere planuitwerking ruimte te bieden voor een andere beeldtaal en beeldkwaliteit, die beter aansluit bij het duurzame karakter van deze wijk. Om een bijpassende vernieuwende architectuur mogelijk te maken, en om een samenhangende architectuur te borgen zal er een Beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, waarvan de stijl van architectuur wel moet aansluiten bij de stijl van de omgeving waaronder Lincolnpark Eerste Fase.

Programma: wonen en voorzieningen

In lijn met de projectdoelstellingen en ons nieuwe woonbeleid wordt een woonprogramma gerealiseerd met een grote variëteit aan woningen qua marktsegment, typologie en grootte. Hiermee wordt beter aangesloten bij de huidige marktvraag en bij de Woonvisie. Daarbij wordt in Lincolnpark ruimte geboden voor twee bijzondere woonvormen: kleinschalige woonzorgeenheden en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Beide soorten woonprojecten leveren een positieve impuls aan de doelstellingen voor sociale duurzaamheid en inclusiviteit. Omwille van de gewenste flexibiliteit en de uitwerkingsruimte in het verdere plantraject is het woonprogramma op hoofdlijnen uitgewerkt.

Onderstaand is een overzicht opgenomen van het basisscenario van het woon- en voorzieningenprogramma in Lincolnpark Tweede Fase met de daarbij geldende spelregels die flexibiliteit en uitwerkingsruimte moeten waarborgen:

- Het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 bepaalt dat 50% van het aantal te bouwen woningen in het betaalbare segment moet worden gebouwd (hierbij worden de 225 sociale huurwoningen die al zijn opgeleverd in Lincolnpark Eerste Fase bij het totaal opgeteld);
- Er worden tussen de 625 en 825 woningen toegevoegd (waarvan tussen de 30 en 90 sociale huurwoningen en circa 60 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap-woningen in het marktsegment);
- Het aandeel appartementen is ten minste 50 % van het totale aantal woningen van Lincolnpark Tweede Fase (de verhouding appartementen / grondgebonden woningen zal bij de uitwerking nader worden bepaald);
- Er worden circa 30 woonzorg-woningen toegevoegd in het betaalbare segment;
- Circa 5.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) aan commerciële voorzieningen, waaronder winkels en de mogelijkheid van twee elkaar aanvullende supermarkten;
- Een reservering voor een ontmoetingscentrum dat als onderdeel van de scholen en/of sporthal kan worden ontwikkeld waarbij het uitgangspunt dubbelgebruik van ruimten geldt (conform RV2019.0057840);
- In het gebied komen twee scholen voor voortgezet onderwijs inclusief een sporthal. Hiervoor is circa 9.000 m² terrein voorzien. Daarop wordt 7.600m² bvo voor scholen gerealiseerd en 2.400 m² bvo voor de sporthal (volgens eerder besluit 2019.0057840).

Mobiliteit en parkeren

Lincolnpark wordt een wijk met een eigen uitgesproken identiteit op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Lincolnpark wordt als in het raadsvoorstel van de Essentiekaart benoemd, de wijk van de toekomst. Hier hoort ook een andere dan de traditionele benadering voor de mobiliteit bij. De projectdoelstellingen worden daarom ook vertaald in een mobiliteitsconcept met onder andere een lager dan gebruikelijke parkeernorm in combinatie met een ruim aanbod van goede alternatieven (onder andere deelauto's) voor een eigen tweede auto.

De Projectdoelstellingen beogen onder meer om duurzame mobiliteit te introduceren in het plangebied door verschillende maatregelen:

- 1) het aanbod van een goede infrastructuur van deelauto's, de mogelijke komst van de doorgetrokken Noord/Zuidlijn nabij het plangebied en een geplande HOV halte aan de Nieuwe Bennebroekerweg leiden tot een lager autobezit en een lagere parkeernorm;
- 2) een aantrekkelijk fietsnetwerk en de stimulering van gezond gedrag leiden tot meer gebruik van de fiets;
- 3) slimme geclusterde logistiek voor onder andere afval en pakketdiensten leiden tot minder dagelijks (vracht)verkeer in de woonomgevingen;
- 4) parkeren wordt op enkele plaatsen geclusterd waardoor groene woonomgevingen worden gerealiseerd;
- 5) een ruim aanbod van laadinfrastructuur zorgt ervoor dat elektrische auto's bijdragen aan een schonere lucht en de energietransitie.

De uitwerking van deze maatregelen op gebiedsniveau worden verankerd in het duurzaam mobiliteitsplan, het stedenbouwkundige plan en het bestemmingsplan. Actuele marktontwikkelingen worden omarmd en krijgen een plek in het gebied. Bij het implementeren van deze maatregelen op grotere schaal hebben wij een sturende en aanjagende rol, bijvoorbeeld door een concessie te gaan verlenen aan een marktpartij die mobiliteitsdiensten zoals deelauto's aanbiedt. De maatregelen op kleinere schaal (binnen uit te geven deelgebieden) worden uitgevraagd in tenders in combinatie met de gebouwen. In de maatregelen is de samenhang belangrijk.

Ter bevordering van de Projectdoelstellingen en het stimuleren van innovatie op het gebied van duurzame mobiliteitsoplossingen streven we in het ontwerptraject van het stedenbouwkundig plan en het duurzame mobiliteitsplan naar een vermindering van het aantal parkeerplaatsen. In het ontwerptraject gaan we daarom uit van een gereduceerde parkeernorm voor de woningen van gemiddeld één parkeerplaats per woning (bewoners en bezoekers). Voor de parkeernorm van de voorzieningen in het plangebied wordt ons parkeerbeleid aangehouden waarbij rekening wordt gehouden met de mogelijkheden van dubbelgebruik. De beoogde aantallen (nog zonder verrekening dubbelgebruik) zijn opgenomen in de Bijlage Ruimtelijke uitgangspunten. Toekomstige bewoners worden vooraf goed geïnformeerd over de lagere parkeernorm.

Planning

Onderstaand geven we een korte toelichting op de planning.

Uit te werken producten in 2020:

- duurzaam mobiliteitsconcept;
- stedenbouwkundig plan Hoofdvaartzone en Beeldkwaliteitsplan;
- ruimtelijke verkenning Middengebiet, Stedenbouwkundig plan en eventueel herziening grondexploitatie;
- uitwerking kavelpaspoorten Hoofdvaartzone ten behoeve van tenders.

Uit te werken producten in 2021:

- besluitvorming Stedenbouwkundig Plan (incl. verkenning Middengebied), Beeldkwaliteitsplan en herziene grondexploitatie plusscenario;
- besluitvorming eerste planologische procedure(s);
- uitwerking deelplannen en marktvraag tenders Hoofdvaartzone.

Werkzaamheden in 2022 tot en met 2027:

- start realisatie eerste deelplan in 2022;
- vanaf 2023 uitwerking deelplannen en tenders Middengebied;
- 2023-2027 gefaseerde oplevering.

Conform aanbeveling van veel geconsulteerde (markt)partijen wordt de wijk gefaseerd gerealiseerd. Dit biedt het voordeel dat het 'lerende vermogen' van deze gebiedsontwikkeling wordt vergroot: de lessen, die worden getrokken uit de voorbereidingen van de eerste bouwfases, nemen we mee naar de volgende bouwfases. Ook levert een gefaseerde realisatie meer sturingsmogelijkheden op in het kansen- en risicoprofiel van deze gebiedsontwikkeling. Gerelateerd aan de gefaseerde realisatie zal de wijk ook gefaseerd in gebruik (en beheer) worden genomen.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

De kansen en risico's van deze gebiedsontwikkeling zijn opgenomen in de grondexploitatie (zie Bijlage 1) en zijn geheim in verband met toekomstige aanbestedingen.

Een belangrijke voorwaarde voor de vaststelling van het bestemmingsplan is dat de verkeerstructuur van voldoende capaciteit is. Een bekend knelpunt is de huidige capaciteit van de (Nieuwe) Bennebroekerweg tussen de A4 en de Spoorlaan. De actuele ontwikkeling is dat de provincie Noord-Holland heeft besloten om af te zien van het project Duinpolderweg, maar dat de capaciteit van de (Nieuwe) Bennebroekerweg tussen A4 en N205 wel zal worden vergroot. De verdere besluitvorming en financiering van deze opwaardering is voorwaardelijk voor het kunnen doorgaan van project Lincolnpark Tweede Fase. Een spoedige besluitvorming en de verdere uitwerking van deze opwaardering vormen daarmee een belangrijk projectrisico. In het kader van de stikstofregulering moet er mogelijk een Natuurvergunning bij de provincie worden aangevraagd. Daar worden voorbereidingen voor getroffen, de uiteindelijke verlening van deze vergunning vormt ook een projectrisico.

Hoofdweg oostzijde: de overdracht van de provinciale weg N520 aan ons naast het plangebied is van belang voor de aansluiting van de gebieden in de Parken met langzaam verkeer verbindingen over de Hoofdvaart, de leefkwaliteit (akoestische belemmeringen) en de ontsluiting van het plangebied op de Hoofdweg oostzijde. De provincie heeft aangegeven alleen het gehele deel tussen Nieuw Vennep en Hoofddorp te willen overdragen. De overdracht wordt meegenomen in het gezamenlijk proces van provincie, vervoersregio en ons om eind dit jaar tot een streefbeeld 2040 voor mobiliteit te komen. Vervolgens leidt dit tot een uit te werken uitruilbesluit. De verdere besluitvorming van deze overdracht is een belangrijk projectrisico. Over de toekomstige beheerkosten van de over te dragen weg moeten nadere afspraken worden gemaakt. Deze maken geen onderdeel uit van de grondexploitatie waardoor dit een risico vormt. De huidige staat van onderhoud van de weg wordt voor de overdracht plaatsvindt geïnventariseerd om de risico's te beperken.

Bij de verdere uitwerking van het project zullen keuzes moeten worden gemaakt ten aanzien van enerzijds het hoge ambitieniveau van de projectdoelstellingen, de gewenste snelheid van de woningbouw en het financiële kader. Er is een risico dat in de verdere planuitwerkingen concessies gedaan moeten worden aan het ambitieniveau om binnen de financiële kaders te blijven. Zo blijkt dat enkele aspecten van circulair bouwen mogelijk leiden tot substantieel

hogere investeringen die (nog) niet financieel rendabel zijn. De mate waarin het nodig zal zijn om concessies te doen aan het ambitieniveau van de projectdoelstellingen laat zich vooraf lastig voorspellen. Dit is namelijk sterk afhankelijk van de voortschrijdende techniek, de marktomstandigheden en de mate waarin de betrokken partijen in staat zijn om te innoveren en risico's te nemen. Al deze factoren komen aan bod in de aanbestedingen die we in de markt gaan zetten. Hierin zal het uiteindelijk te realiseren niveau van duurzaamheid en circulariteit worden bepaald op basis van de aangeboden innovaties van de deelnemende marktpartijen en het financiële kader dat leidend is.

3.3 Wat mag het kosten?

Het financiële kader voor de gebiedsontwikkeling Lincolnpark Tweede Fase is de (geheime) grondexploitatie Lincolnpark Tweede Fase, die is opgenomen in Bijlage 1. Het geprognosticeerde saldo van kosten en opbrengsten is € 4,5 miljoen netto contante waarde (NCW) met prijspeil 1-1-2020. Zoals gebruikelijk is in de grondexploitatie ook een kansen- en risicoanalyse opgenomen (ook geheim). Het verwachte financiële resultaat is in staat om het saldo van de kansen- en risico's van de grondexploitatie, zoals nu berekend, op te vangen. Het krediet voor een totaal van € 72,7 miljoen (bestaande uit een investeringskrediet van € 64,6 miljoen en een VTA-krediet van € 8,1 miljoen) wordt gedekt uit de positieve grondexploitatie van Lincolnpark Tweede Fase. Het resultaat zal worden toegevoegd aan de RIH door middel van winstneming. Er is hier sprake van macro-aftopping van de RIH-afdracht (macro: afdracht voor bovenwijkse voorzieningen, aftopping: de afdracht in dit project is lager dan de RIH-norm omdat de afdracht niet groter kan zijn dan het resultaat). Het bedrag van volledige RIH-afdracht zou circa € 7,4 miljoen bedragen.

Omdat het stedenbouwkundig plan nog wordt opgesteld, is in de berekeningen van de grondexploitatie uitgegaan van een indicatieve proefverkaveling (telmodel) met bijbehorend ruimtegebruik en programma (basisscenario met onder andere 625-825 woningen). Na de afronding van de ruimtelijke verkenning in het Middengebied en het stedenbouwkundig plan zal, indien nodig, de grondexploitatie worden geactualiseerd naar het plusscenario. Naar verwachting zal door de beoogde verdichting van het Middengebied (naast de realisatie van meer woningen) een hoger financieel resultaat kunnen worden behaald. Bij de financiële doorrekening van mogelijke duurzame maatregelen als uitwerking van de Projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit is rekening gehouden met een hoog ambitieniveau. Het is niet de verwachting dat marktpartijen op alle onderdelen van de ambities het hoogste niveau van duurzame en circulaire maatregelen kunnen aanbieden. Dat zou namelijk leiden tot hogere kosten en lagere residuele grondopbrengsten.

Bij de besluitvorming van Lincolnpark Eerste fase (RV2018.0032348) is besloten om het nadelig financiële resultaat van dit project (afgerond € 2,0 miljoen) te dekken met het resultaat van de Tweede Fase. Hiervoor is bij besluitvorming een reservering (reserve Grondzaken) opgenomen om het tijdelijk tekort te dekken. Met dit raadsvoorstel wordt voldaan aan deze voorwaarde. Het resultaat van Lincolnpark Tweede Fase dient ook minimaal de kosten te dekken die zijn gerealiseerd ten aanzien van de T-aansluiting op de Spoorlaan van afgerond € 0,5 miljoen. Aan deze kosten ligt de grondruil bedrijventerrein de President met Schiphol Area Development Company (RV 2016.0020308) van 16-6-2016 ten grondslag. Deze voorwaarde is gesteld in RV2018.0032348 (grondexploitatie Lincolnpark Eerste Fase), alvorens de kosten destijds direct ten laste van de reserve grondzaken gebracht mochten worden. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde. De grondexploitatie van Lincolnpark Eerste Fase zal naar verwachting in de loop van 2020 worden afgesloten.

In de grondexploitatie wordt vanuit de duurzaamheidopgave van deze gebiedsontwikkeling rekening gehouden met een gemiddelde parkeernorm van één parkeerplaats per woning. Deze parkeerplekken kennen deels onrendabele kosten. Deze onrendabele kosten zijn in de grondexploitatie middels een raming opgenomen ter hoogte van een bedrag van € 9,3 miljoen. De definitieve onrendabele kosten voor parkeren zijn afhankelijk van zowel het aantal te realiseren parkeerplekken als de definitieve vorm van de parkeeroplossing. Aan de hand van een exploitatieberekening voor het parkeren, waarbij duidelijk is welke definitieve vorm deze gaat krijgen, kan er een nauwkeuriger benadering van het onrendabel deel worden berekend. Het kan zijn dat deze kosten lager of hoger uitvallen. Aangezien de onrendabele kosten op parkeren fors zijn, vormen deze een omvangrijk risico indien met meer onrendabele parkeerplaatsen rekening moet worden gehouden dan voorzien (verhoging van de norm), maar andersom ook een kans indien met minder onrendabele parkeerplaatsen rekening kan worden gehouden dan voorzien.

Een bijdrage voor de kosten voor de aanpassingen van het gedeelte van de N520 naast het plangebied (inrichting gemeentelijke erftoegangsweg) is opgenomen in de grondexploitatie. De beheerkosten van deze weg na overdracht zijn niet opgenomen in de grondexploitatie. Hiertoe moeten nadere afspraken worden uitgewerkt (areaaluitbreiding, maatwerkafspraken overdracht).

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het openen van de grondexploitatie als financieel kader voor de gebiedsontwikkeling Lincolnpark Tweede Fase. Wij zijn verantwoordelijk voor de uitvoering. Daarnaast zullen wij het juridisch-planologisch kader voor Lincolnpark Tweede Fase opstellen en te zijner tijd ter vaststelling aanbieden aan de raad. Het nog uit te werken stedenbouwkundige plan, het Beeldkwaliteitsplan en de herziene grondexploitatie van het Middengebied zal later in het proces ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Er heeft brede participatie plaatsgevonden met ongeveer 95 professionele partijen (met name marktpartijen, maar ook ketenpartners zoals netbeheerders en collega-overheden) in de vorm van consultaties. Daarnaast zijn meerdere bewoners met een bovengemiddelde belangstelling voor duurzaam wonen bevraagd over deze gebiedsopgave. De belangrijkste geleerde lessen uit de consultaties en de consequenties voor de verdere aanpak van deze gebiedsontwikkeling zijn verwerkt in de ontwikkelstrategie.

De Essentiekaart heeft als stedenbouwkundig kader voor De Parken in 2017 ter inzage gelegen. In 2018 is over het plan- en ontwikkelingstraject van Lincolnpark Tweede Fase gecommuniceerd met de informatieve inloopmiddag van Hoofddorp In Ontwikkeling. Ook hebben wij diverse artikelen gewijd aan deze gebiedsontwikkeling in de InforMeer. De burens van het plangebied (de bewoners aan de overzijde van Hoofdvaart, ontwikkelaar Schiphol Area Development Company en de Meerkerk) zijn in het afgelopen jaar separaat geïnformeerd over deze gebiedsopgave. Inmiddels is ook de website voor deze gebiedsontwikkeling online (<https://haarlemmermeergemeente.nl/hoofddorp-zuid/lincolnpark-tweede-fase>). Na de besluitvorming in ons college en de gemeenteraad zal een persbericht over deze gebiedsontwikkeling worden opgesteld.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?

Na afronding van de ruimtelijke verkenning (raadsbesluit 7) en de verwerking ervan in het Stedenbouwkundig plan zal de raad worden geïnformeerd over de uitkomst. Het resultaat wordt in de herziene grondexploitatie met het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan

(raadsbesluit 4) ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Naar verwachting worden deze documenten in de eerste helft van 2021 voorgelegd.

Ook wordt de raad via de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen en de rapportagecyclus van het (tussentijdse) Meerjaren Perspectief Grondzaken geïnformeerd over de stand van zaken van gebiedsontwikkeling en de grondexploitatie. Voorts zal de raad, als daar aanleiding toe is, tussentijds worden geïnformeerd met (nieuws)brieven.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

De realisatie van Lincolnpark Tweede Fase draagt significant bij aan het realiseren van de woningbouwopgave van de MRA. Daarnaast zal de uit te voeren ruimtelijke verkenning nog kunnen uitmonden in een groter aantal woningen. Het type woningen dat we bouwen beantwoordt aan de huidige vraag omdat we voor een groot gedeelte betaalbare woningen realiseren.

De duurzame en circulaire ambities van het project sluiten aan bij de regionale doelstellingen. Er vindt regelmatig kennisuitwisseling plaats met Amsterdam. Daarnaast is het project aangemeld bij Cirkelstad, dit is een landelijk kennisnetwerk voor overheden en bouwers dat kennis deelt op het gebied van circulaire en inclusieve (bouw)projecten.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,


drs. Carel Brugman

de burgemeester,


Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlagen:

1. GREX Lincolnpark Tweede Fase (mei 2020) (geheim)
2. Projectdoelstellingen Lincolnpark Tweede Fase (april 2020)
3. Ruimtelijke Uitgangspunten Lincolnpark Tweede Fase (mei 2020)
4. Nieuw perspectief en raamwerk voor 'President Lincoln' (2020.04.10)



Projectdoelstellingen

Duurzame en
circulaire wijk van
de toekomst



Lincolnpark Tweede Fase



gemeente
Haarlemmermeer



Een bijzondere wijk

In het zuidoosten van Hoofddorp ontwikkelt gemeente Haarlemmermeer samen met marktpartijen en bewoners een bijzondere wijk. Duurzaamheid, circulariteit en innovatie staan hierbij voorop. Hoe passen we in deze duurzame gebiedsontwikkeling de principes van de circulaire economie het beste toe? Om deze vraag te beantwoorden heeft Haarlemmermeer gesproken met marktpartijen in de vorm van een marktconsultatie. Ook is met bewoners gesproken die nu al duurzaam wonen.



In Lincolnpark Eerste Fase zijn al 225 betaalbare sociale huurwoningen gebouwd. In Lincolnpark Tweede Fase dat uit een veel groter gebied bestaat, worden veel grotere aantallen woningen gebouwd. Hier komen

ook voorzieningen zoals winkels, horeca, twee scholen voor het voortgezet onderwijs, kleinschalige senioren- of zorgwoningen en woningen die via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap worden gebouwd. In de buitenruimte is plaats voor ontmoeting, groen, speelplekken, water, car-sharing, gedeelde (moes)tuinen en energieopwekking. De structuur en de pioniersgeest van de polder zijn in Lincolnpark voelbaar.

De gemeente laat de hoofdstructuur van Lincolnpark stedenbouwkundig ontwerpen, met de gebieden waar de woningen, de voorzieningen, de wegen, het water en het groen komen. De deelgebieden gaat de gemeente op de markt zetten. Marktpartijen kunnen hiervoor inschrijven via TenderNed. De prioriteit ligt bij de zogeheten Hoofdvaartzone waar scholen, sportvoorzieningen, winkels en woningen komen. Daarna zal het middengebied richting het Bedrijvenpark De President worden bebouwd.

In de afgelopen periode zijn zowel een marktconsultatie en een bewonersconsultatie gehouden. De gemeente gebruikt de resultaten hiervan om de juiste uitvraag voor de woningbouw te stellen.



Meer informatie over de ruimtelijke en stedenbouwkundige context van Lincolnpark is beschikbaar in de publicatie De Parken, Essentiekaart Hoofddorp zuid oost ([https:// haarlemmermeergemeente.nl/file/6411/download](https://haarlemmermeergemeente.nl/file/6411/download)).



Samenvatting marktconsultatie

Over Lincolnpark is in 2018 een marktconsultatie gehouden met een brede afvaardiging van bedrijven: ontwikkelaars, bouwbedrijven, installateurs, ontwerpers en financiers. Met name bij de marktpartijen bleek grote interesse voor de consultatie van deze bijzondere projectopgave. Circa 95 partijen hebben input geleverd op nagenoeg alle facetten. Denk hierbij aan: rollen en samenwerking, proces en uitvraagprocedure, projectinhoud en economische perspectieven.

Deze consultatie heeft de gemeente goede inzichten opgeleverd die we waar mogelijk zullen gebruiken bij het vervolg van het project, enkele voorbeelden:

- Werk functionele projectdoelstellingen uit, en laat deze door marktpartijen uitwerken in concrete maatregelen;
- Het realiseren van projectdoelstellingen vraagt niet alleen om de inzet van partijen die de wijk ontwikkelen en bouwen, maar juist ook partijen die nodig zijn voor het gebruik, exploitatie en beheer van de wijk;
- Stimuleer een brede samenwerking tussen verschillende marktpartijen en laat dit meewegen in de selectieprocedure;
- De mate van betrokkenheid van de toekomstige bewoners bij hun leefomgeving en de daaraan verbonden doelstellingen bepalen in hoge mate het uiteindelijke succes van deze wijk.

Een volledig verslag van de marktconsultatie is opgenomen in de publicatie Lincolnpark Circulair, verslag marktconsultatie, 7 december 2018.

- Geef mensen verantwoordelijkheid in het beheer van de buitenruimten (o.a. groenonderhoud);
- Zorg voor een groene uitstraling van de wijk (veel groen en minder verharding) waardoor mens en dier prettiger leven;
- Geef bewoners vrijheid om zelf initiatieven te nemen, bijvoorbeeld door CPO woningen te realiseren;
- Zet in op deelmobiliteit en alternatieve vervoermiddelen om autogebruik terug te dringen, in combinatie met een goede fietsinfrastructuur en meer ruimte voor groen;
- Zorg voor sociale diversiteit zodat mensen elkaar aanvullen, dit kan door verschillende typen woningen te bouwen.



GOEDE-FIETSPADEN
 DUURZAAM
 DUURZAAM
 BEREIKBAARHEID
 WIJK-VOOR-IEDEREEN
 VEILIGHEID
 GROEN
 EN
 VERSCHILLENDE-WONINGEN
 VEEL-M2-GROEN
 PRETTIGE-DOURZAME-WOONOMGEVING
 WILDE-TUINEN
 FIJN-WONEN
 DE NULDE-MOBILITEITSGEDRAG-DOOR-DE-MODALITEITEN-OP-BEPASTE-AFSTANDEN-TE-PLAATSEN
 PER-PROJECT-GROEP-FORMEREN-NET-GELIJKGESTENDEN-TOEKOMSTIGE-BEWONERS
 ECHE-MENSEN
 SOCIAAL
 VRIJHEID-IN-KEUZES
 SOCIAAL-BETROKKEN
 GROENE-MINDSET-EN-COMMITMENT
 CPO
 INNOVATIE
 AANSLUITING-INFRA-OP-SCHOOL-WINKELCENTRUM-STATION-OV
 INSpraak
 GEEN-PRODUCT-MAAR-DIENST
 EXPERIMENTEREN



Projectdoelstellingen

Mede op basis van de marktconsultatie zijn de projectdoelstellingen voor Lincolnpark Tweede Fase nader uitgewerkt. Het zijn vijf functionele doelen en het is aan marktpartijen zelf welke mix van maatregelen en innovaties ze willen aanbieden. Die keuze ligt nadrukkelijk bij de marktpartijen.

1. Lincolnpark is energieneutraal

In Lincolnpark wordt dezelfde hoeveelheid energie opgewekt als wordt verbruikt. Op deze wijze draagt Lincolnpark bij aan de energietransitie.

- In Lincolnpark wordt het **energieverbruik beperkt**.
 - Het gebruikers gebonden energieverbruik wordt geminimaliseerd door technische, financiële en organisatorische maatregelen.
- De energie die voor Lincolnpark jaarlijks nodig is, wordt binnen het plangebied van Lincolnpark uit **hernieuwbare bronnen op duurzame wijze opgewekt**.
 - Door energieopwekking wordt (op jaarbasis) een neutrale **energiebalans** gecreëerd.
- Ter voorkoming van overbelasting van het **elektriciteitsnet** wordt uitwisseling van energie tussen de energiebronnen in Lincolnpark en het elektriciteitsnet gereguleerd.
 - Als inkoop van energie, die niet binnen het plangebied van Lincolnpark wordt opgewekt, noodzakelijk is, dan is dit energie uit hernieuwbare bronnen.
- Het **energiesysteem is flexibel en aanpasbaar**, zodat deze eenvoudig kan worden opgeschaald bij een (gefaseerde) toename van het aantal woningen en/of voorzieningen in Lincolnpark.



2. Lincolnpark is sociaal duurzaam en inclusief

In Lincolnpark wordt de betrokkenheid van de bewoners, bedrijven en instellingen bij hun leefomgeving gestimuleerd. De wijk is geschikt voor mensen met diverse woonbehoeften en leefstijlen. De fysieke, programmatische en sociale structuur en inrichting van de wijk nodigt uit tot ontmoeting.

- De sociale cohesie in Lincolnpark is groot.
 - Bewoners en gebruikers ervaren **mentaal eigenaarschap** van hun leefomgeving.
 - De (fysieke, programmatische en sociale) opzet en inrichting van de leefomgeving **nodigt uit tot ontmoeting**.
 - Lincolnpark combineert de **woon- en de werkomgeving** zodat bewoners en bezoekers kunnen wonen, werken, leren en recreëren binnen de wijk.
- In Lincolnpark wordt **zelfredzaamheid** van bewoners en **levensloopbestendig** wonen gestimuleerd.
 - Lincolnpark voldoet op korte en op lange termijn aan de **veranderende omstandigheden en behoeften van bewoners en gebruikers**.
 - Gebouwen, voorzieningen en openbare ruimte zijn toegankelijk, ook voor mensen met een beperking.
- Lincolnpark heeft een eigen herkenbare, aantrekkelijke **identiteit**.
 - Er zijn verschillende herkenbare identificatiepunten in de wijk.
 - De duurzame maatregelen in Lincolnpark dragen bij aan de herkenbaarheid van de wijk en kunnen worden ingezet voor **educatieve doeleinden**.



3. Lincolnpark biedt een gezonde leefomgeving

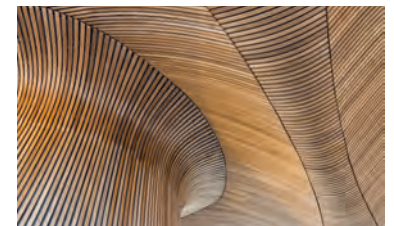
Lincolnpark biedt een leefomgeving die door haar opzet, inrichting en materiaalgebruik bijdraagt aan de gezondheid van haar bewoners en bezoekers.

- De opzet en inrichting van de wijk, de gebouwen en de (openbare) buitenruimten **stimuleren gezond gedrag**.
- In de wijk worden (naast de voorzieningen voor groen, water en langzaam verkeer) diverse **functies gerealiseerd die bijdragen aan een gezonde leefomgeving**. Denk bijvoorbeeld aan functies die leiden tot de vermindering van geluidsoverlast en stankoverlast; verbetering van luchtkwaliteit; stimuleren van lichamelijke beweging; voorkomen van hittestress; lokale voedselproductie of anderszins.
- De toegepaste **materialen** en grondstoffen hebben **geen nadelige gevolgen voor de gezondheid**.
 - o De toepassing van toxische materialen wordt beperkt.
- In Lincolnpark wordt **duurzame mobiliteit** gestimuleerd.
 - o Lincolnpark is voorbereid op duurzaam aangedreven vervoer.
 - o Het mobiliteitsconcept in Lincolnpark draagt bij aan een gezonde leefomgeving en vergroting van de leefbaarheid van de wijk.
 - o Het mobiliteitsconcept in Lincolnpark draagt bij aan vermindering van het verbruik van fossiele brandstoffen.

4. Lincolnpark is circulair

Lincolnpark wordt gerealiseerd met een beperkte inzet van materialen. De waarde van deze materialen blijft behouden tijdens en na het gebruik. De totale milieubelasting van deze materialen wordt geminimaliseerd.

- De **materialen en grondstoffen** die worden gebruikt in Lincolnpark, zijn circulair en hebben een zo laag mogelijke milieubelasting.
 - o De toegepaste materialen zijn **bio-based en/of zijn hoogwaardig hergebruikt** (een zogenaamde non-virgin herkomst).
 - o De materialen en producten zijn zo toegepast en ontworpen dat deze hoogwaardig kunnen worden hergebruikt aan het einde van de gebruikscyclus.
 - o Van de toegepaste materialen en producten wordt **vastgelegd waar deze zijn toegepast** en op welke wijze demontage mogelijk is.
 - o Het **drinkwaterverbruik wordt beperkt**.
- Lincolnpark ondersteunt de transitie naar een circulaire economie door **de toepassing van business- of financieringsmodellen die het bereiken van duurzame en circulaire doelstellingen bevorderen**.
 - o Bij de ontwikkeling, realisatie en gebruik van de wijk wordt gestuurd op waardetoeename op de lange termijn.
 - o De business- en financieringsmodellen maken het mogelijk dat een hoge mate van duurzaamheid en circulariteit kan worden bereikt zonder dat dit leidt tot hogere lasten voor de eindgebruiker.
 - o De opgedane kennis met de toepassing van duurzame en circulaire maatregelen in Lincolnpark wordt gedeeld zodat hiervan in breder verband kan worden geleerd.



5. Lincolnpark is klimaatbestendig, biodivers, flexibel en adaptief

De stedenbouwkundige structuur, gebouwen en buitenruimte zijn klimaatbestendig, adaptief en bieden ruimte aan een robuust en biodivers ecosysteem.

Op deze wijze wordt rekening gehouden met de veranderende (interne en externe) omstandigheden en (toekomstige) behoeften van bewoners en gebruikers.

- Lincolnpark is een klimaatbestendige wijk zodat hevige regenval, droogte en hitte niet leiden tot overlast en/of schade.
- In Lincolnpark wordt de biodiversiteit en de veerkracht van het ecosysteem versterkt.
 - o De opzet en inrichting van de wijk, de gebouwen en de (openbare) buitenruimten dragen bij aan de versterking en vergroting van de biodiversiteit in Lincolnpark.
- De stedenbouwkundige structuur en de gebouwen van Lincolnpark zijn flexibel en adaptief
 - o Door de flexibele en adaptieve stedenbouwkundige structuur is het mogelijk om programmatische veranderingen eenvoudig in te passen in latere bouw- en/of gebruiksfasen.
 - o Gebouwen kunnen zonder ingrijpende verbouwingen anders worden ingedeeld en gebruikt. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de veranderende omstandigheden en behoeften van bewoners en gebruikers.
 - o De ondergrondse infrastructuur in Lincolnpark is van voldoende capaciteit, flexibel en adaptief. Hiermee worden (graaf)werkzaamheden bij toekomstige uitbreidingen en aanpassingen voorkomen.





Informatie

Meer informatie of vragen? Neem contact op met gemeente Haarlemmermeer, 0900 1852 of Lincolnpark@Haarlemmermeer.nl

TenderNed

Via TenderNed (www.tenderned.nl) en de website Haarlemmermeer/Lincolnpark wordt u geïnformeerd over het verloop van de planvorming.

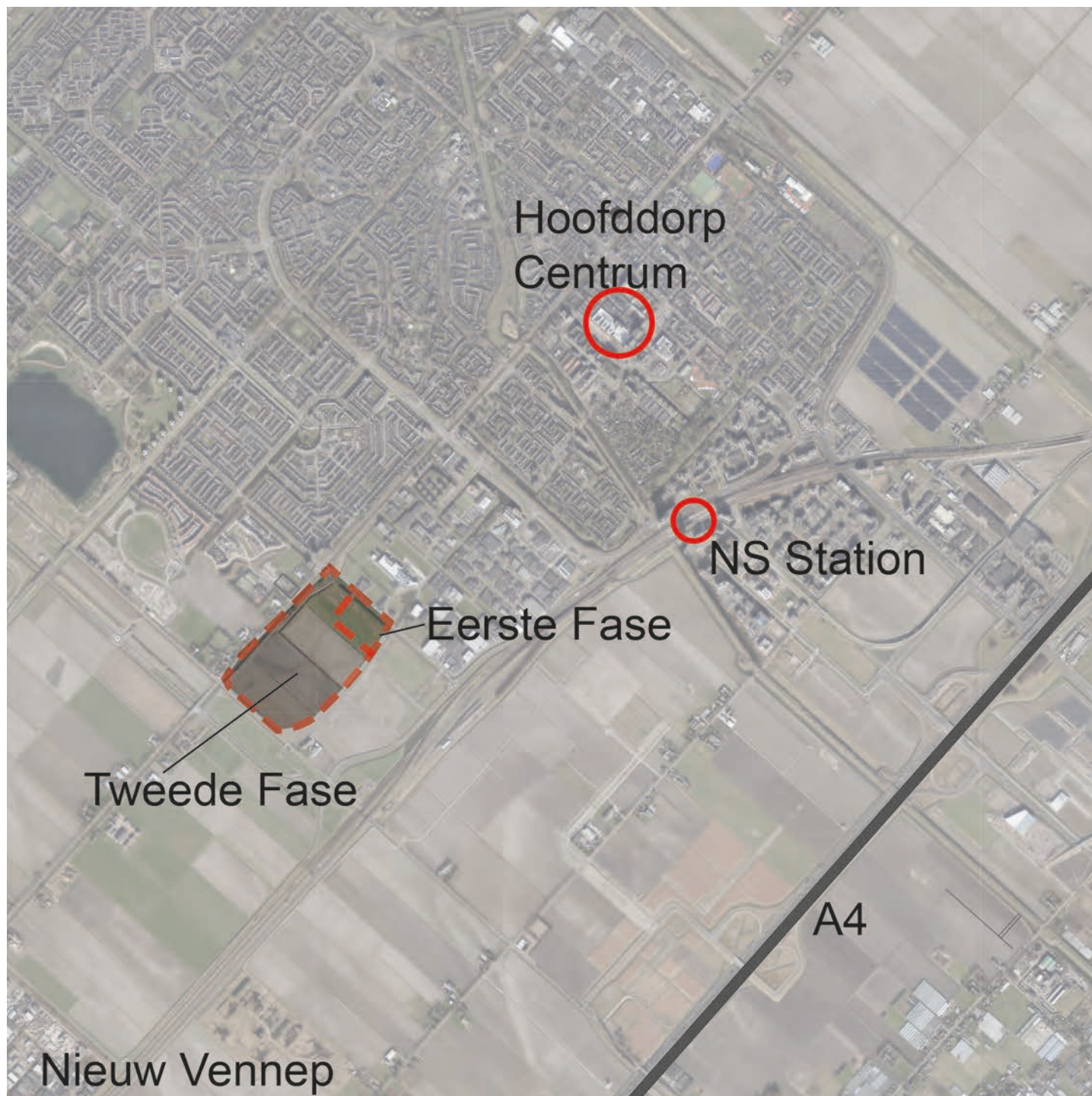
April 2020



Lincolnpark Tweede Fase



gemeente
Haarlemmermeer



Hoofddorp
Centrum

NS Station

Eerste Fase

Tweede Fase

A4

Nieuw Vennep

1. Inleiding en leeswijzer

In deze publicatie, Ruimtelijke Uitgangspunten Lincolnpark Tweede Fase (hierna: Ruimtelijke Uitgangspunten) zijn de eerder vastgelegde stedenbouwkundige kaders uitgewerkt. Op basis hiervan kan een stedenbouwkundig plan voor Lincolnpark Tweede Fase worden opgesteld. Op basis hiervan vindt verdere uitwerking plaats van de bouwplannen voor deze wijk in Hoofddorp.

De voorliggende uitwerking is gemaakt op basis van het document 'Essentiekaart De Parken Hoofddorp Zuidoost' (raadsbesluit 2017.0016044, hierna: Essentiekaart). Doel van de Essentiekaart is tweeledig: enerzijds het behouden van de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende woningbouwlocaties in Hoofddorp Zuidoost en anderzijds het faciliteren van de verdere planontwikkeling van deze woningbouwlocaties.

Voor Lincolnpark Tweede Fase zijn hoge ambities gesteld ten aanzien van duurzaamheid en circulariteit. Deze ambities zijn vertaald in projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit. Om de realisatie van deze projectdoelstellingen te bevorderen is ervoor gekozen om zoveel mogelijk ruimte te bieden aan de ontwerpende (markt)partijen voor de inbreng van expertise en innovatie. Een dergelijke aanpak vereist terughoudendheid van de gemeente met betrekking tot de mate van uitwerking van de uitgangspunten en randvoorwaarden. Waar mogelijk zijn deze functioneel beschreven.

Voor een goed begrip en juiste duiding van de Ruimtelijke Uitgangspunten is het noodzakelijk om de projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit te bestuderen, zie hiervoor de publicatie Projectdoelstellingen Lincolnpark Tweede Fase. Hierin zijn de projectdoelstellingen en de 'lessons learned' van de uitgevoerde marktconsultatie samengevat. Een groot deel van deze projectdoelstellingen heeft namelijk (ook) ruimtelijke consequenties.



2. Essentiekaart en DIOR

Essentiekaart en beeldtaal

In deze paragraaf wordt teruggeblikt op de eerder vastgestelde stedenbouwkundige kaders en ambities voor Lincolnpark uit de Essentiekaart. In het onderstaande citaat uit de Essentiekaart worden deze samengevat:

‘Het voormalige plan de President West wordt in deze visie omgevormd tot een woningbouwplan met een groen en waterrijk karakter. De buffer tussen de bedrijfsbebouwing en de woningbouw wordt gevormd door een langgerekt park, waar de bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk achter is verborgen. Het karakter van de bedrijfsbebouwing zelf zal wat beeld betreft wellicht ook nog in de planvorming tegen het licht worden gehouden. De gewenste stedenbouwkundige opzet van Lincolnpark kent de Haarlemmermeerse polderverkaveling als basis. Deze basis wordt omgevormd naar wat meer soepele lijnen in het verlengde van Tudorpark, zij het in soberder belijningen. Kenmerk van de straten zijn kleinschalige groene parkjes en plantsoenen direct in de woonomgeving, analoog aan Nassaupark en Tudorpark. Als beeldtaal wordt in dit plan zogenaamd Dutch Colonial voorgesteld. Het is de architectuur van Hollandse boeren die naar Amerika vertrokken en daar met de referenties uit hun eigen Holland boerderijen en huizen bouwden met inheemse materialen. Waar anders dan in Haarlemmermeer, waar de traditie van de Hollandse boerderijen uit heel Nederland ooit een plek kreeg zou hier ruimte voor zijn. De inspiratiebeelden hier zijn klassiek en rijk gedetailleerd. Wellicht dat een eigentijdse strakkere beeldtaal hier ook op zijn plaats is waarbij aansluiting gezocht kan worden met de stedenbouwkundige korrel, zijnde het agrarisch ensemble van de overkant. Aan de Hoofdvaart oost wordt aansluiting gezocht met de in de structuurvisie voorgestelde grotere korrel, aan de oostzijde zijn agrarische ensembles het ruimtelijk vertrekpunt.’



Ten aanzien van de beoogde beeldtaal voor Lincolnpark Tweede Fase wordt de volgende verheldering c.q. verruimingsmogelijkheid geboden voor het ontwerptraject van het stedenbouwkundige plan en de (latere) bouwplannen: de beeldtaal 'Dutch Colonial' wordt niet dwingend voorgeschreven door de gemeente. Het is ook mogelijk om een andere beeldtaal te ontwikkelen.

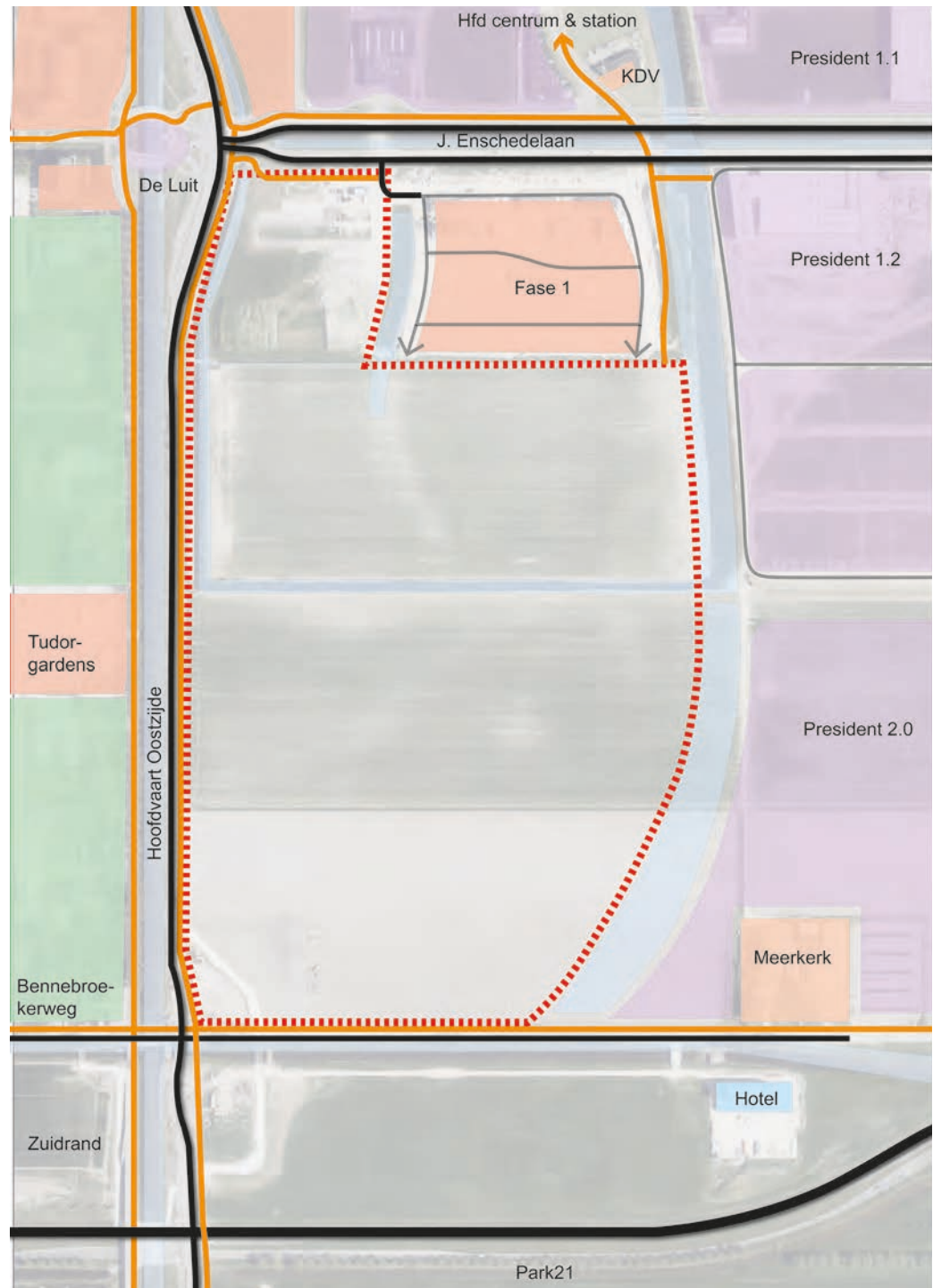
Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte

Voor het ontwerp, de realisatie, de overdracht en het beheer van de openbare ruimte is de laatst vastgestelde Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (hierna: DIOR) het kader. Om de duurzame innovatie te stimuleren is het in het plan- en ontwikkeltraject van Lincolnpark Tweede Fase toegestaan om bouw-, en inrichtingsvoorstellen te ontwikkelen die van de DIOR afwijken. Het wel of niet kunnen realiseren van dergelijke bouw- en inrichtingsvoorstellen zal door de gemeente

worden bepaald op basis van de volgende criteria:

- de mate waarin de voorstellen bijdragen aan de projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit;
- de uitvoeringstechnische beheerbaarheid van de voorstellen, opdat voldoende geborgd wordt dat de openbare buitenruimte in de gebruiksfase schoon, veilig en heel blijft;
- de financiële beheerbaarheid van de voorstellen, opdat de kosten voor het beheer, onderhoud en (op termijn) de vervanging kunnen worden gedekt.





Ligging plangebied Lincolnpark Tweede Fase

3. Projectlocatie en aansluiting context

Lincolnpark is gelegen in het zuidoosten van Hoofddorp. De nieuwe wijk wordt begrensd door de Hoofdvaart en de Hoofdweg (aan de westzijde); het bedrijventerrein de President (aan de oostzijde) de Johan Enschedelaan (aan de noordzijde) en de Bennebroekerweg met de daaraan grenzende gebiedsontwikkeling De Zuidrand: Victoriapark Oost (aan de zuidzijde). Het gebied is ongeveer 28,6 ha groot.

Vooruitlopend op de realisatie van Lincolnpark Tweede Fase is Lincolnpark Eerste Fase gerealiseerd (225 sociale huurwoningen). Een belangrijke stedenbouwkundige opgave is het tot stand brengen van een goede ruimtelijke en functionele integratie van Lincolnpark Eerste Fase met Lincolnpark Tweede Fase. Dit geldt ook voor de President 1.2 en 2.0.

Voor de wijze waarop het stedenbouwkundig plan en daarin opgenomen bebouwing reageert op de omliggende gebieden gelden de volgende randvoorwaarden:

Hoofdvaartzone

De Hoofdvaart is een lange lijn in de polder met een bebouwing, die zich kenmerkt door een losse korrel met diverse bebouwingsvolumes. Oorspronkelijk werd deze bebouwing rondom een erf gesitueerd. In het stedenbouwkundig plan wordt de bebouwing langs de Hoofdvaart conform de volgende ruimtelijke principes ontworpen: de bebouwing kent een losse korrel en wordt geclusterd rondom een (eigentijdse versie van een) erf; de monumentale boerderijen en schuren kunnen daarbij tot inspiratie dienen. Variatie in bouwvolumes waarbij grote bouwvolumes mogelijk zijn tot maximaal 4 lagen en een hoogteaccent tot maximaal 7 lagen in het uiterste noorden; het gezicht van de bebouwing richt zich naar de Hoofdvaart. Het noordelijk deel van de Hoofdvaartzone

is naast woningbouw ook aangewezen als locatie voor geclusterde voorzieningen.

In de oksel van de Johan Enschedelaan en de Hoofdvaart wordt een hoogteaccent gevraagd van (maximaal) 7 lagen. De ontwerpgedachte hier is een stedenbouwkundige omkadering van de deze kruising, waardoor een 'plein' ontstaat. De bebouwing vormt een decor voor de brug de Luit. De diverse hoogte volumes vormen tezamen een spannend ensemble.

De Bennebroekerweg

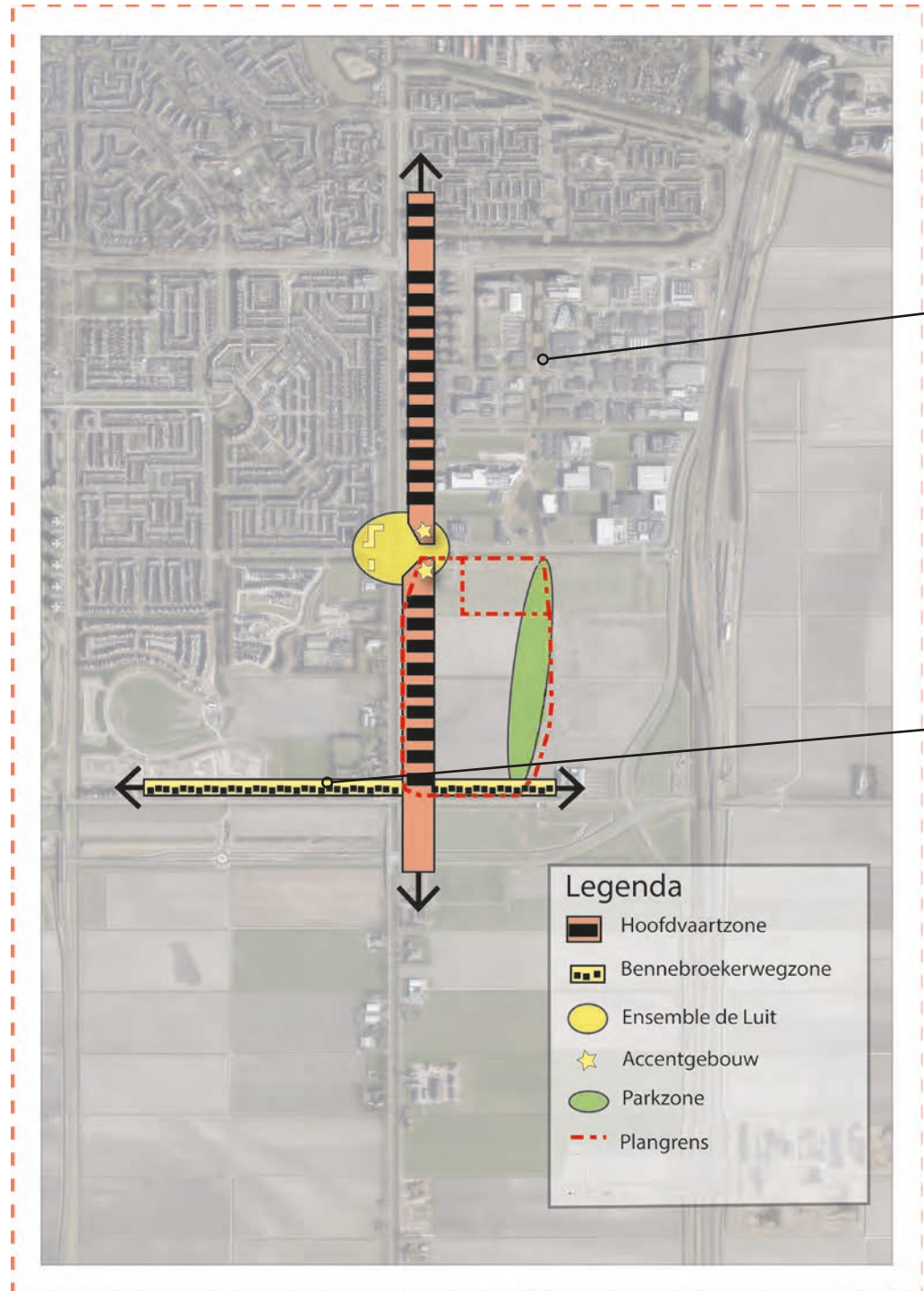
De Bennebroekerweg is een recreatieve route met een bebouwing die zich kenmerkt door kleine losse korrel, vergelijkbaar met de bebouwing ten westen van de Hoofdvaart. In het stedenbouwkundig plan van Lincolnpark Tweede Fase (en de latere bouwplannen) wordt deze korrel en eenzelfde sfeer voortgezet.

Parkzone

Tussen Lincolnpark Tweede Fase en de President 1.2 en 2.0 wordt een groene, ecologische verbinding met recreatieve gebruiksmogelijkheden ontworpen.

Een belangrijk ontwerpuitgangspunt voor deze zone is dat het het programma, de bebouwing en de inrichting van deze zone zowel aan de zijde van de President als Lincolnpark verbindend naar de omgeving werken in plaats van scheidend. Er zal een mixed use zone ontstaan die waarde heeft voor beide gebieden.

Het groen en de wijk grijpen in elkaar. Hierdoor wordt het groen tot ver in het omliggend gebied 'voelbaar' gemaakt. In de parkzone wordt een langzaamverkeersverbinding ingepast die aansluit op de geplande langzaam verkeersverbinding tussen Stadscentrum Hoofddorp en Park21.



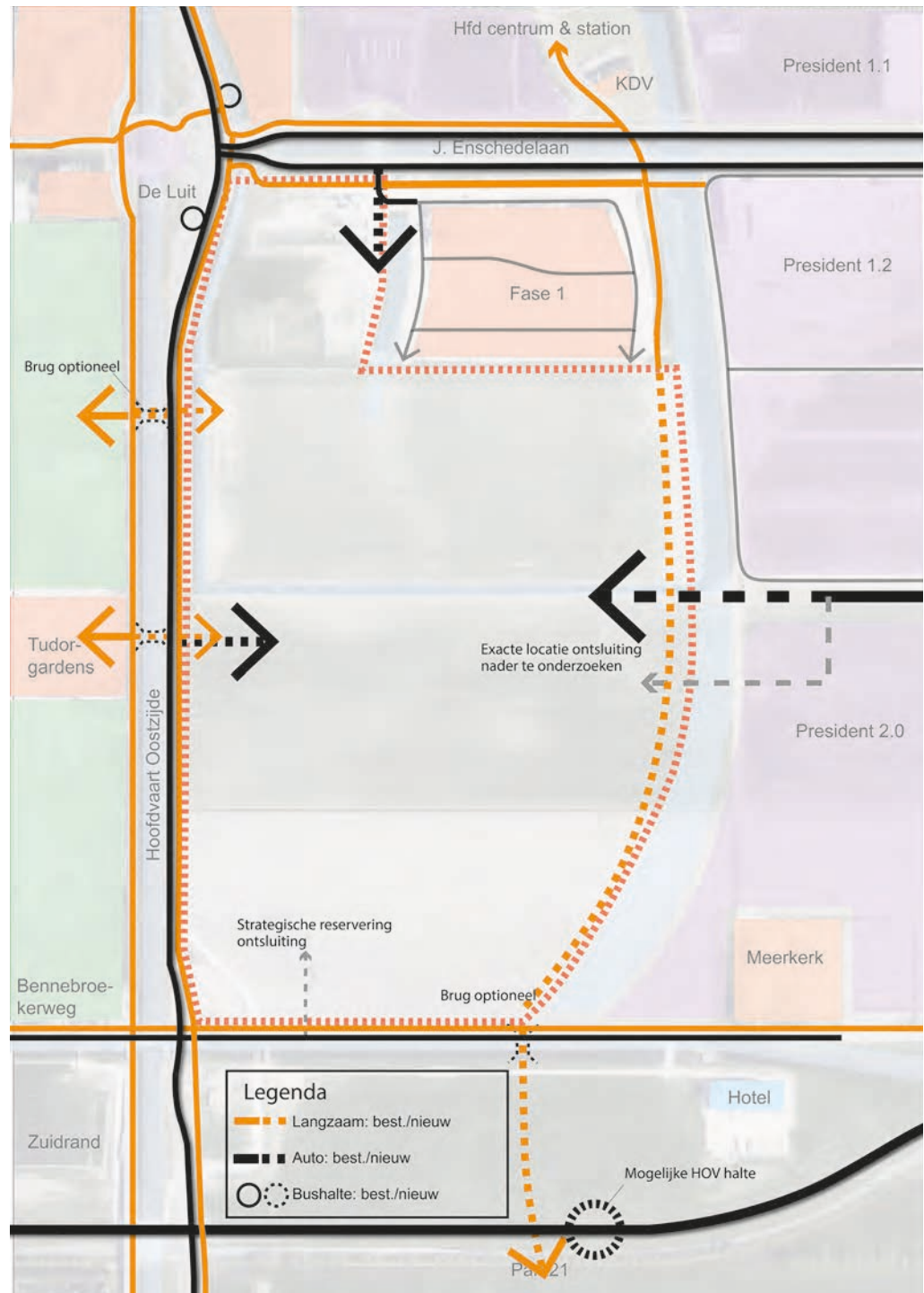
Stedenbouwkundige structuur Hoofdvaart en Bennebroekerweg



Voorbeeld groenzone Graan voor Visch



Voorbeeld Bennebroekerwegzone: losse korrel als open overgang naar landelijk gebied



Verkeersaansluitingen plangebied met omgeving

4. Ontsluiting en mobiliteit

Een relevant onderdeel uit de brochure
Projectdoelstellingen Lincolnpark Tweede Fase voor
duurzaamheid en circulariteit:

In Lincolnpark wordt duurzame mobiliteit gestimuleerd:

- Lincolnpark is voorbereid op duurzaam aangedreven vervoer;
- Het mobiliteitsconcept in Lincolnpark draagt bij aan een gezonde leefomgeving en vergroting van de leefbaarheid van de wijk;
- Het mobiliteitsconcept in Lincolnpark draagt bij aan de vermindering van de uitstoot van fossiele brandstoffen.

Voor het stedenbouwkundig plan (en de latere bouwplannen) is de algemene opgave met betrekking tot mobiliteit om de bovengenoemde projectdoelstellingen zo goed mogelijk ruimtelijk te vertalen. Onderstaand volgt per modaliteit een nadere toelichting met ontwerputgangspunten.

Langzaam verkeer

Ten zuiden van de brug De Luit zijn twee nieuwe verkeersbruggen voor langzaam verkeer over de Hoofdvaart gepland waarbij de noordelijke brug optioneel is. Deze bruggen verbinden Lincolnpark Tweede Fase met de rest van Hoofddorp zuidoost en de Parken. Langs de oostzijde van het projectgebied is een doorgaande langzaam verkeersverbinding gepland van het centrumgebied van Hoofddorp naar PARK21.

De routes voor het langzaam verkeer worden in ruimtelijke en gebruikstechnische zin aantrekkelijk gemaakt. Dit kan door het koppelen van deze routes aan de groenblauwe structuren en de (recreatieve) buurtplekken. Andere

mogelijkheden hiervoor zijn: het scheiden van de (hoofd) routes voor langzaam verkeer van de routes voor het gemotoriseerde verkeer; waar mogelijk voorrang geven aan langzaam verkeersverbindingen.

Openbaar vervoer

Op dit moment is een halte voor een buslijn (lijn 162) gepositioneerd op de Hoofdweg Oostzijde. In overleg met de vervoerder kan deze halte worden verplaatst langs de Hoofdweg in zuidelijke richting. Het treinstation bevindt zich in de nabijheid van het projectgebied (op ca. 10 minuten fietsen). Aan de Nieuwe Bennebroekerweg is in de toekomst een HOV-halte voorzien. Ontwerputgangspunt is dat de routes van en naar het openbaar vervoer in gebruikstechnische en ruimtelijke zin aantrekkelijk worden gemaakt. Zie ook de paragraaf langzaam verkeer. Momenteel worden er studies uitgevoerd naar mogelijke doortrekking van de Noord-Zuidlijn naar Schiphol en Hoofddorp.

Gemotoriseerd verkeer

De hoofdontsluiting van de wijk voor het autoverkeer gaat door het bedrijventgebied De President van en naar de Spoorlaan. Daarnaast zijn twee secundaire ontsluitingsroutes gepland: één vanaf de westzijde van de wijk naar de Hoofdweg en één vanaf de noordoostzijde van de wijk naar de Johan Enschedelaan. Deze aanpassing ten opzichte van de Essentiekartaart is nodig om het kruispunt bij de Calatravabrug te ontlasten.

Daarnaast wordt onderzocht met de provincie of en onder welke voorwaarden een overdracht (en afwaardering naar 50km/h) van de Hoofdweg Oostzijde (N520) tussen de Johan Enschedelaan en de Bennebroekerweg plaats kan vinden van de provincie naar de gemeente.

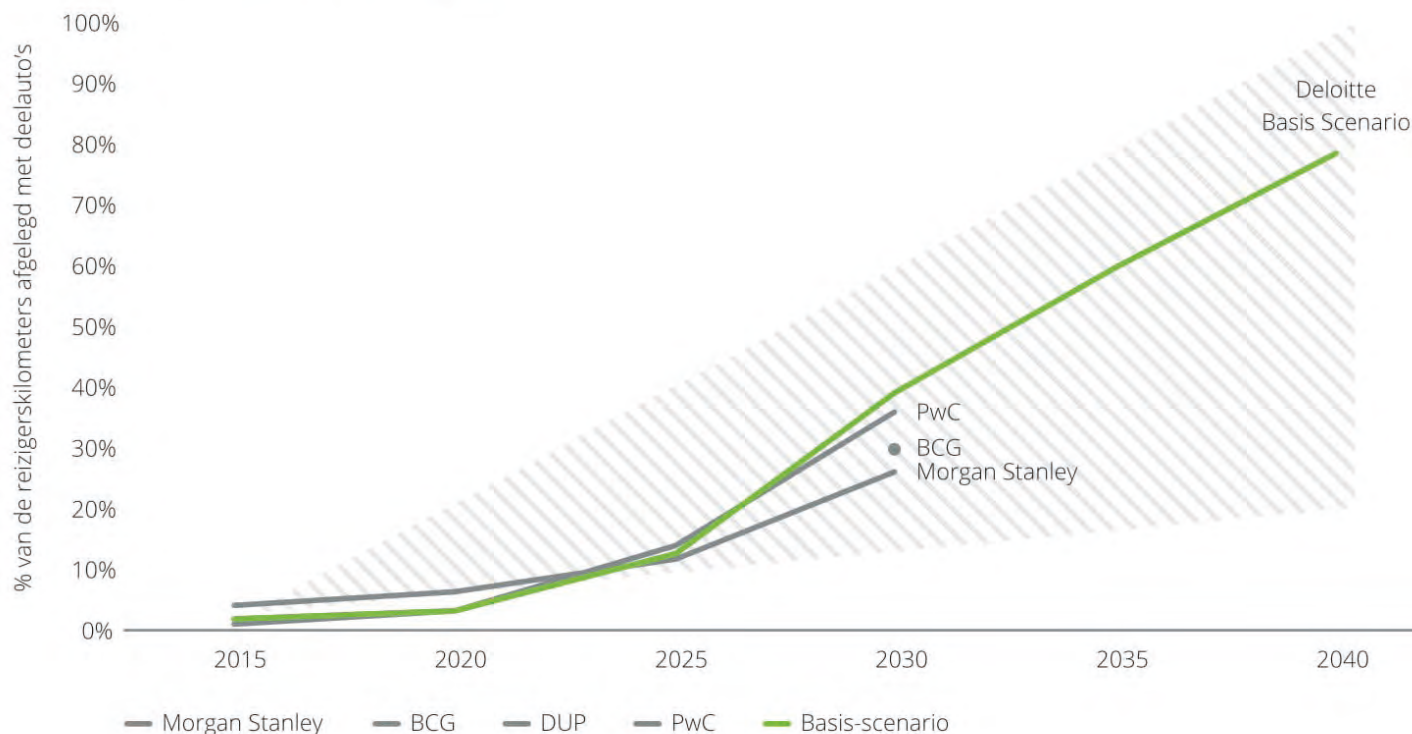


De ontwerputgangspunten voor het gemotoriseerd verkeer en de parkeervoorzieningen zijn de volgende:

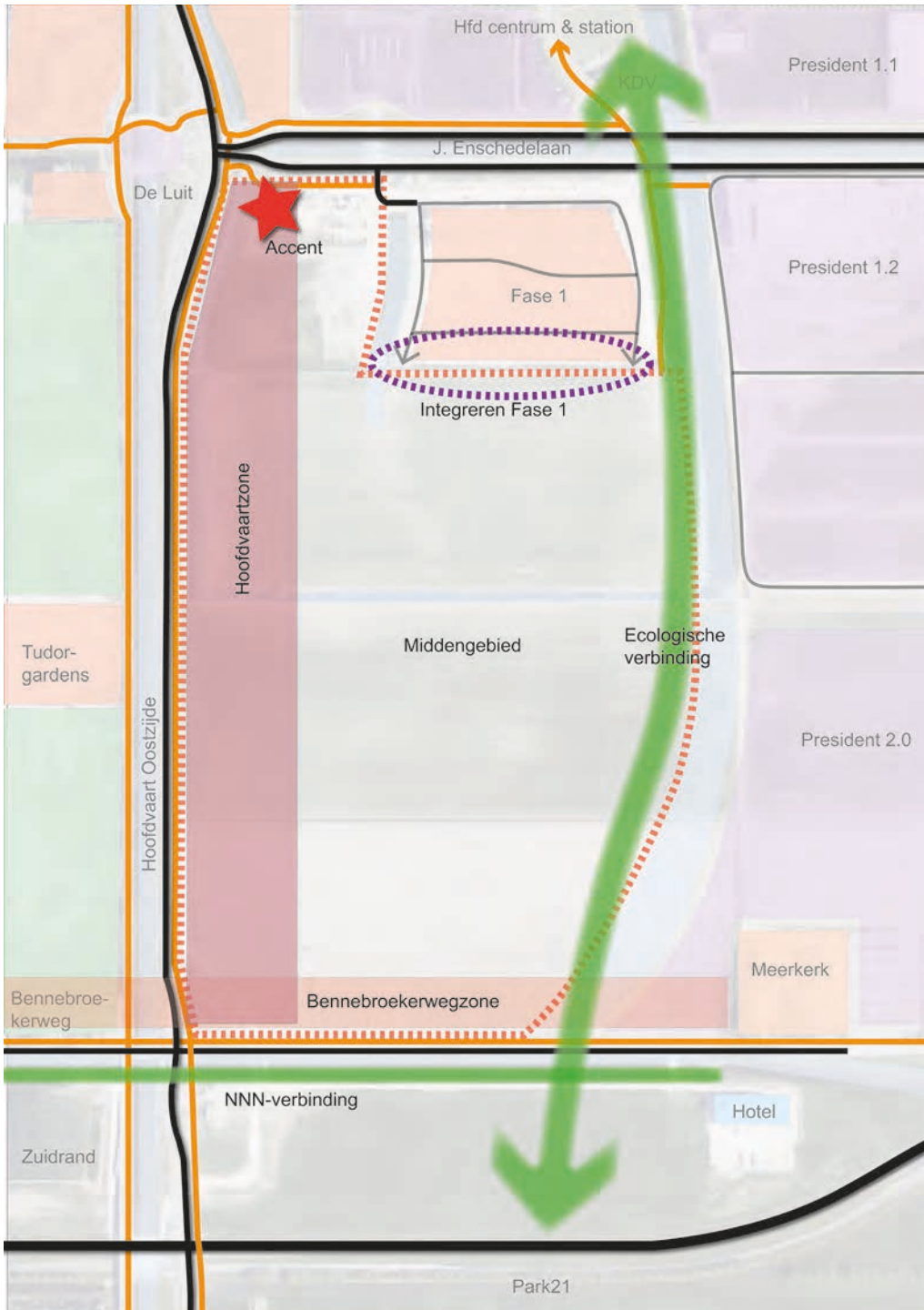
- om de leefbaarheid te vergroten en een gezonde leefomgeving te creëren wordt de wijk zodanig ontworpen dat het aantal autoverkeersbewegingen door de wijk wordt geminimaliseerd;
- de structuur en de inrichting van de routes voor autoverkeer gaan sluijverkeer (in en door de wijk) tegen;
- parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk geclusterd;
- het ontwerp en de positionering van de geclusterde parkeerplaatsen maakt multifunctioneel gebruik van deze voorzieningen mogelijk;
- het huidige beleid, zoals opgenomen in het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018, is van toepassing voor het bepalen van de parkeernormen en de daaruit volgende aantallen parkeerplaatsen. Ter bevordering van de projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit en het stimuleren van duurzame mobiliteitsoplossingen wordt, in afwijking

van het hiervoor genoemde beleid, voor de woningen vooralsnog uitgegaan van een gereduceerde parkeernorm van gemiddeld 1 parkeerplaats per woning. Om dit te kunnen realiseren is het nodig om in het gebied nieuwe mobiliteitsconcepten te realiseren. Marktpartijen wordt gevraagd hier invulling aan te geven op basis van de laatste innovaties.

Aandeel deelauto's binnen totaal wegverkeer



In Nederland zijn circa 8 miljoen auto's die gemiddeld 23 uur per dag stil staan. Door Smart Mobility zouden we in 2040 circa 40% minder parkeerplaatsen kunnen hebben. Die ruimte kan voor woningbouw of groen gebruikt worden. Deloitte heeft in het kader van State of the State onderzoek gedaan naar de opkomst van gedeelde en zelfrijdende auto's en hoeveel ruimte vrijkomt door de lagere parkeerbehoefte die volgt uit deze vervoersconcepten. Bron: State of the State onderzoek, Ruimtewinst in de stad door smart mobility (Deloitte, 14 december 2017)



5. Stedenbouw, landschap en inrichting

De wijze waarop de wijk wordt gestructureerd en ingericht heeft grote invloed op het gebruik en waardering van de wijk. Nagenoeg alle projectdoelstellingen hebben consequenties voor de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur en de inrichting van de wijk. In aanvulling daarop gelden de volgende ontwerpuitgangspunten:

- De opzet van de wijk is zodanig dat ruimtelijke en programmatische eenheden ontstaan (bijvoorbeeld buurten), die voorzien in de behoefte van bewoners aan een 'eigen' plek met een passende maat, schaal en inrichting. Een belangrijke ontwerpopgave van deze eenheden is balans tussen geborgenheid, verbinding, overzicht en openheid;
- De landschappelijk structuur wordt op verschillende schaalniveaus (wijk, buurt, blok) geïntegreerd in de stedenbouwkundige opzet;
- De landschappelijk structuur en de leefomgevingsfuncties, die in de projectdoelstellingen zijn aangegeven, versterken elkaar;

- De stedenbouwkundige invulling is coherent met de structuur van de wijk en versterkt een logische routing en begeleidt entrees etc.
- Vanwege de directe nabijheid van Schiphol, het spoor en de wegen wordt extra aandacht gevraagd voor geluidsadaptief bouwen;
- Inclusiviteit geldt ook voor flora en fauna, de ecologische aspecten worden op alle schaalniveaus van de plannen voor de wijk integraal meeontworpen. De ontwerpopgave omvat ook het versterken van de biodiversiteit en de veerkracht van het ecosysteem. NB: vanaf de wijk Graan voor Visch loopt een ecologische zone via het bedrijventerrein de President naar het zuiden. Deze zone wordt in Lincolnpark doorgetrokken tot aan de Bennebroekertocht, deze maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland;
- Voor de hoeveelheid te realiseren openbaar groen in de wijk geldt de gemeentelijke norm van tenminste 40m² groen per woning conform de DIOR. Daarbij zijn bovenwijks groen, sportvelden en nutstuinen niet meegerekend. Een nadere toelichting voor de toepassing van deze norm is opgenomen in de DIOR;
- Voor de toekomstige waterstructuur en de waterpeilen in het plangebied is het volgende beleid van toepassing: Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland 2015-2030 en Handreiking watertoets. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft de ambitie om het hele plangebied in verband met de transformatie aan te sluiten op peilvak 33 waarin onder andere het bedrijventerrein De President 1.1 ligt. In de onderstaande figuur worden de peilen weergegeven. Het huidige maaiveld van het plangebied ligt ongeveer tussen de 4,4 en 4,7m. -NAP. Voor het plangebied zal ook een nieuwe waterstructuur worden ontworpen die recht doet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit. Deze oplossingen moeten vervolgens worden getoetst

op onder meer de eisen van de drooglegging en de beheerbaarheid. De huidige waterstructuur is in de figuur weergegeven. In de oppervlaktetabel in Hoofdstuk 8 is onder meer de huidige wateroppervlakte weergegeven. Het uitgangspunt is dat minimaal 15% van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in nieuw oppervlaktewater. In overleg met Rijnland worden ook alternatieve vormen van watercompensatie onderzocht. Het beleid van Rijnland biedt hiervoor mogelijkheden.

- Voor de te realiseren speelvoorzieningen is het gemeentelijke beleid van toepassing dat is opgenomen in Nota Spelen, sporten en ontmoeten in de buitenruimte 2009-2013;
- De noodzakelijke opstellen voor nutsvoorzieningen worden geïntegreerd in de bebouwing of het landschap.



Uitsnede legger Rijnland met huidige waterstructuur en peilvakken

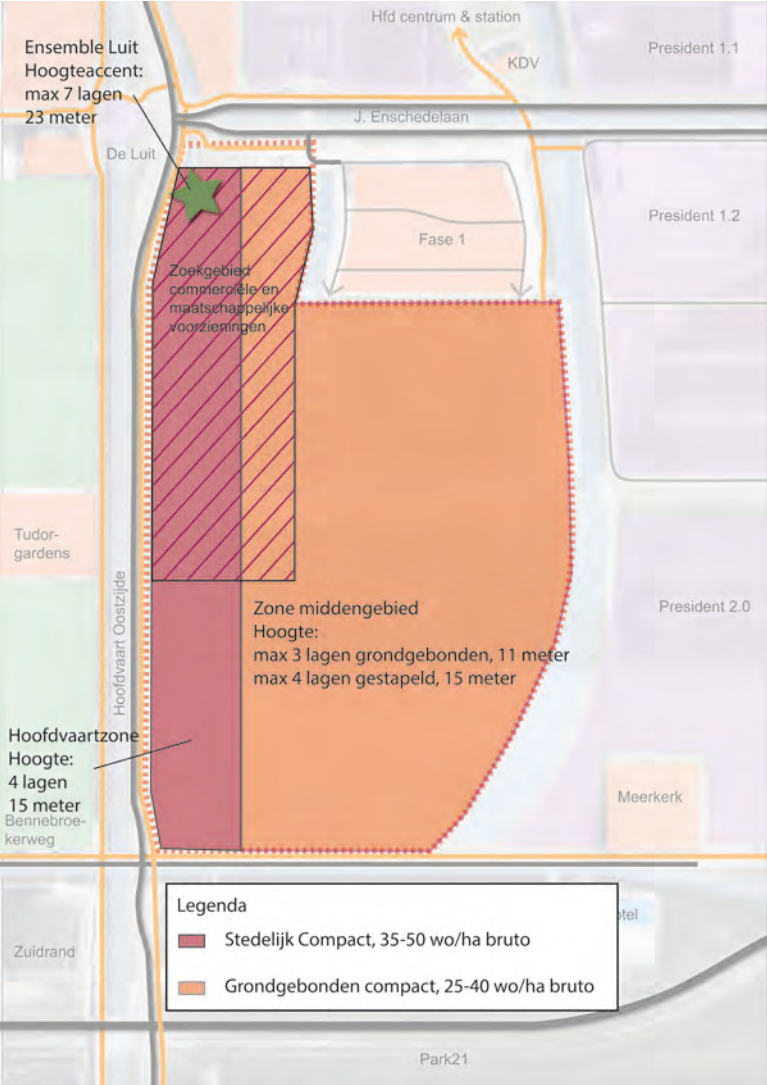
Toekomstige situatie

verbinden met peilvak 33
zomer/winter

Optie:
flexibel peil
zomer/winter



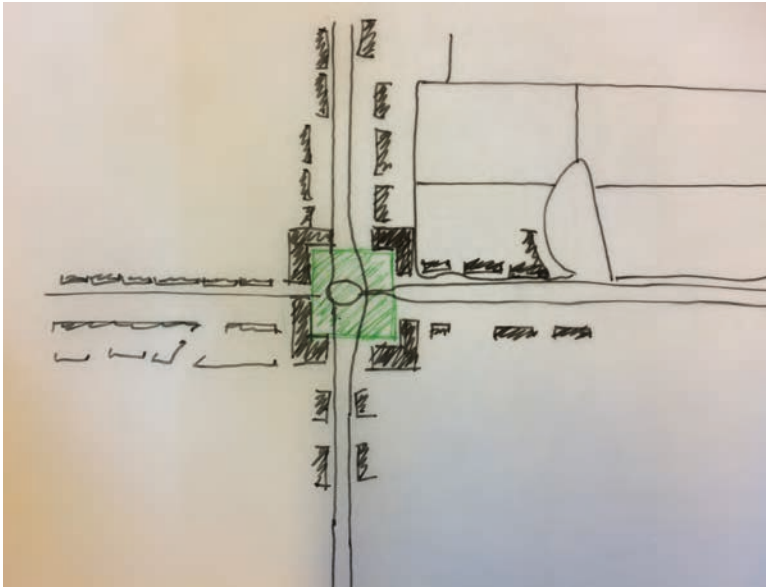
Schematische weergave toekomstige situatie
waterpeil



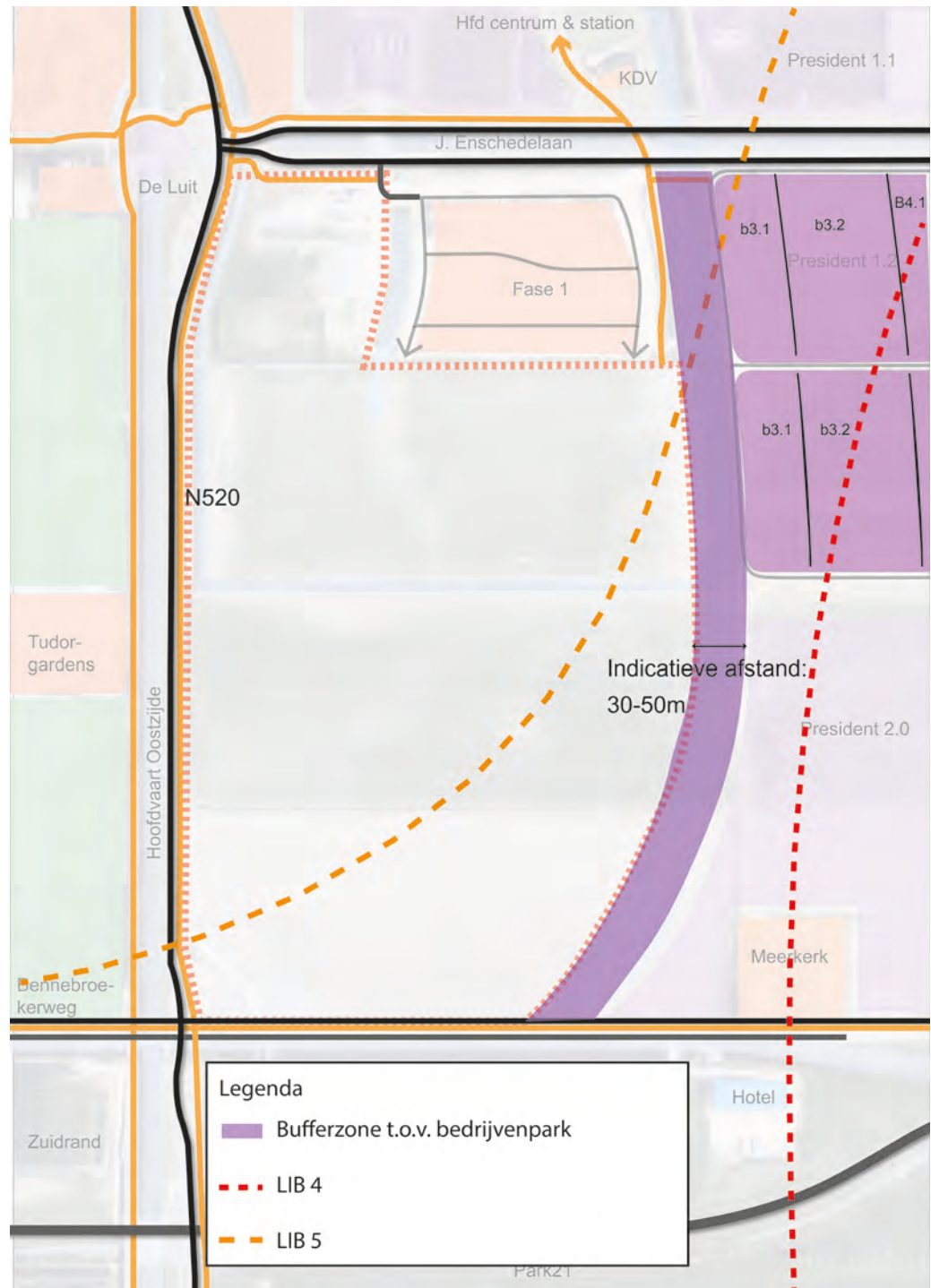
Bebouwingsdichtheden, hoogtes en locaties voorzieningen



Foto Concerto vormt decor voor de Luit



Stedenbouwkundig concept ensemble rondom Calatravabrug de Luit



Beperkingen, hinder- en risicocontouren

6. Beperkingen

Voor de ontwikkeling van het plan Lincolnpark Tweede Fase wordt een samenvatting gegeven van de voornaamste beperkingen als gevolg van wet- en regelgeving. In het verdere plan- en ontwikkeltraject worden deze nader uitgewerkt en zullen maatregelen worden getroffen om op een verantwoorde wijze om te gaan met deze belemmeringen. Uiteraard zal voldaan moeten worden aan alle wet- en regelgeving en dient sprake te zijn van goede ruimtelijke ordening en van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

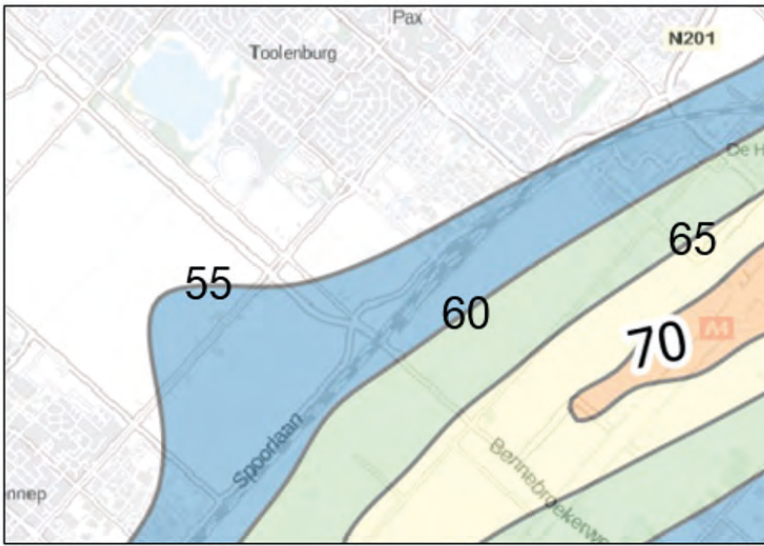
Milieuzonering

Aangrenzend van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein De President 1.2 waarvoor in het bestemmingsplan bedrijven in de milieucategorie 3.1 mogelijk zijn gemaakt (milieu categorieën 3.2 en 4.1 liggen verder weg). Voor bedrijven van categorie 3.1 moet ten minste een afstand van 50m worden gehouden ten opzichte van de functie wonen of 30m ten opzichte van een gemengde bestemming. Het is van belang om bij de verdere planvorming voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Dit zijn richtafstanden van de VNG waarbij geldt dat Lincolnpark als gemengd gebied bestemd zou moeten kunnen worden omschreven. De mate van functiemenging in dit grensgebied wordt nader uitgewerkt. Als onderdeel van deze 30 tot 50 m zal ook een watergang en een rijbaan worden gerealiseerd.

Luchthavenindelingsbesluit (LIB)

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (hierna: LIB) en de uitwerking daarvan in andere wet- en regelgeving bevat de ruimtelijke regels en beperkingen die samenhangen met de nabijheid van luchthaven Schiphol. De belangrijkste beperkingen die gelden voor het plangebied zijn: hoogte beperkingen voor bebouwing, afwegingsgebied geluid en externe veiligheid en een beperking van vogel aantrekkende inrichting van het gebied.

Voor Lincolnpark geldt dat beperkingen ten gevolge van met name de (LIB 5) een rol spelen (zie figuur). Voor wat betreft de toegestane maximale bouwhoogtes gelden waarden tussen de 41m en 54m boven NAP. Ten aanzien van de externe veiligheid geldt het volgende. Een groot deel van de gronden van het plangebied liggen in een gebied dat op grond van het LIB is aangeduid als “afwegingsgebied geluid en externe veiligheid”. Buiten bestaand stedelijk gebied is woningbouw niet toegestaan. Daarbinnen moet worden beschreven hoe rekening wordt gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond door de ruimtelijke ontwikkeling. Op grond van het LIB en de Provinciale Ruimtelijke Verordening moet rekenschap worden gegeven van het feit dat ter plaatse sprake is van geluid vanwege luchtvaartverkeer, de redenen waarom ter plaatse woningbouw komt en de uitkomsten van het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid daarvan. Ook gelden er in het plangebied beperkingen voor het realiseren van functies die vogels aantrekken. Voor dit gebied is eerder een plan uitgewerkt met een waterplas en bedrijventerreinen, waar een verklaring van geen bezwaar voor is afgegeven. Voor de effecten van het geluid dat wordt veroorzaakt door de luchtvaart wordt verwezen naar de paragraaf over geluid.



Figuur luchtvaart geluid (waarden in db)

Geluid

Voor de geluidbelasting op te realiseren gevoelige bestemmingen (o.a. wonen en onderwijs) geldt dat voor een nieuwe ontwikkeling altijd aangetoond moet worden dat het voldoet aan een acceptabel woon- en leefklimaat ('goede ruimtelijke ordening'). Hiervoor worden akoestische randvoorwaarden voor de ontwikkeling opgesteld. Deze dienen in het bestemmingsplan en/of een Programma van eisen te worden opgenomen. Deze randvoorwaarden betreffen met name de aanwezigheid van minimaal één geluidsluwe gevel ($\leq$ voorkeursgrenswaarde) en maximaal één dove gevel (valt niet onder de toetsing Wet geluidhinder). Een gevel wordt beschouwd per verdieping of laag. Daarnaast geldt een maximale gecumuleerde geluidsbelasting van 66 dB (concept HW-beleid).

Voor het geluid ten gevolge van het wegverkeer is het van belang dat het kombesluit van de Hoofdweg Oostzijde wordt aangepast. Deze provinciale weg (N520) ligt buiten de (bebouwde) kom. Hierdoor gelden de strengere geluidsnormen die gelden buiten de kom. De Bennebroekerweg aan zuidzijde en de Johan Enschedelaan aan de noordzijde van het plangebied

liggen al binnen de bebouwde kom, alle nabijgelegen woningen (inclusief die in het LIB5 gebied) liggen dus binnen de kom.

Met provincie Noord-Holland wordt overlegd om de provinciale weg N520 over te dragen aan gemeente waarna de maximale snelheid naar 50 km/u kan worden teruggebracht en het kombesluit kan worden aangepast. Daarna kan gemeente door middel van een 'besluit hogere waarden' de maximale geluidsbelasting op de gevel vaststellen op 63 db i.p.v. 53 dB.

De Nieuwe Bennebroekerweg wordt in de toekomst verbreed. Ter plaatse van de locatie ten zuiden van het plangebied tussen de Bennebroekerweg en de Nieuwe Bennebroekerweg wordt niet in een geluidswal voorzien. Hier is namelijk geen woningbouwontwikkeling gepland. Desondanks is de bijdrage van de Nieuwe Benneboekerweg op het plangebied gering. Ter plaatse van de noord en zuidhoek van het plangebied, nabij de kruisingen van de Hoofdweg met resp. John Enschedelaan en Bennebroekerweg moet extra aandacht worden besteed aan de geluidsluwe gevel bij de projectie van de woningen.

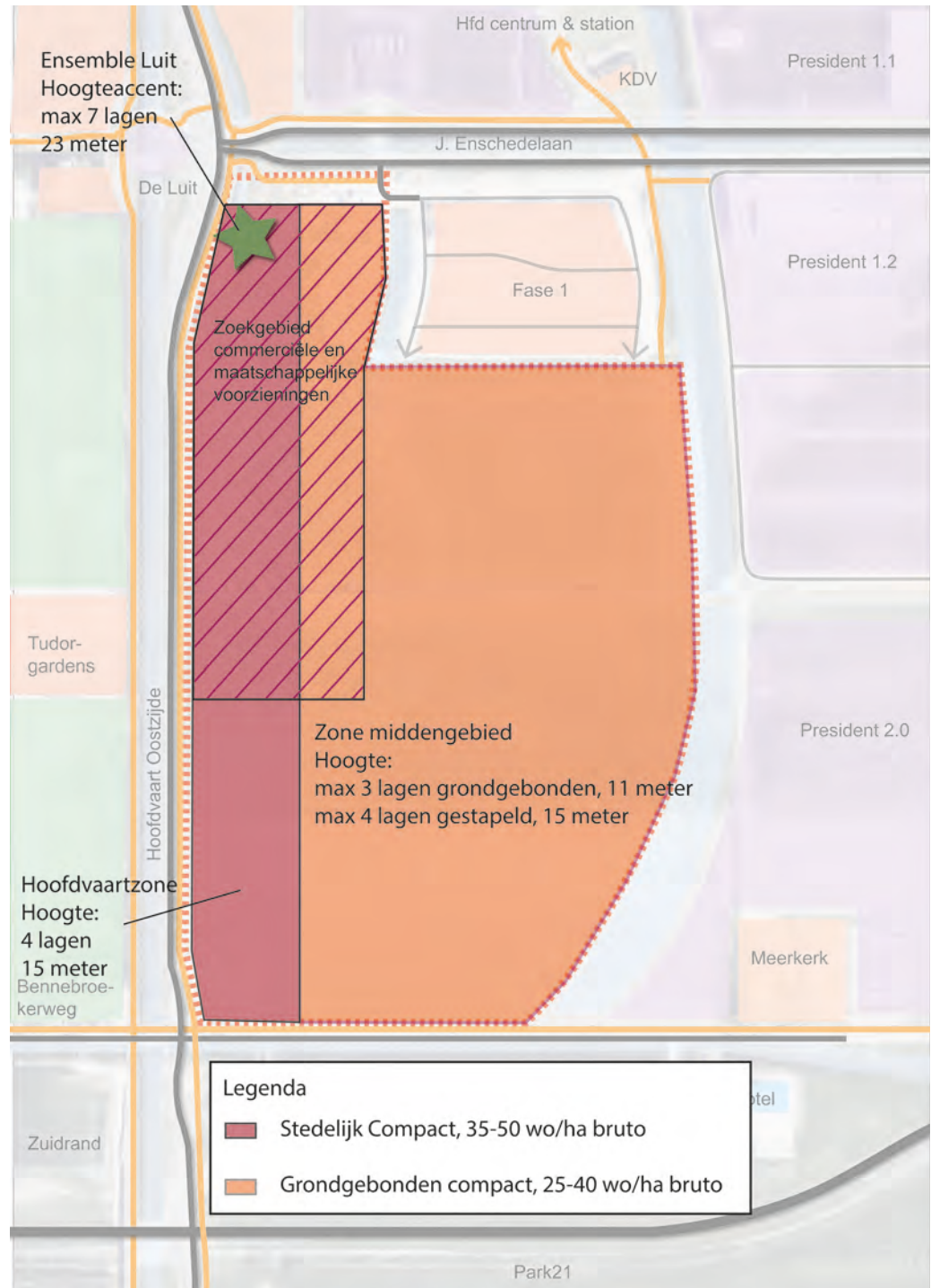
Voor het zuidelijke gedeelte van het plangebied is van belang dat daar een verhoogde geluidsbelasting ten gevolge van de luchtvaart geldt (zie figuur). Deze geluidsbelasting moet worden meegewogen in de cumulatieve geluidsbelasting (weging van weg- en luchtvaart geluid) waar een maximale norm voor woningen geldt van 66 db (concept HW-beleid). Naar verwachting is de huidige cumulatieve geluidsbelasting in dit gedeelte lager dan deze maximale waarde. Het toekomstige beleid van het omgevingsplan is reeds af te leiden uit de Aanvullingsregeling geluid waarbij de bijdrage van het luchtvaartgeluid aan de cumulatieve geluidsbelasting fors zal toenemen.

Dit kan tot problemen leiden bij de motivering van de goede ruimtelijke ordening. Vooralsnog is de Consultatieronde (publicatie en inspraak) van dit besluit uitgesteld en is er nog geen zicht op de definitieve wetgeving hierover.

De invloed van het spoorwegverkeer en het emplacement is gelet op de afstand zeer gering en zal niet tot belemmeringen leiden.

Stikstof

Er zal nog worden onderzocht in welke mate dit project kan leiden tot een extra belasting van stikstof depositie ter plaatse van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden (o.a. de Kennemerduinen.) Hiervoor zal in eerste instantie een Aerius-berekening worden uitgevoerd. Afhankelijk van de uitkomst hiervan moet worden bepaald of er maatregelen moeten worden uitgevoerd om een Natuurvergunning te kunnen verkrijgen.



Bebouwingsdichtheden, hoogtes en locaties voorzieningen

7. Programma: wonen en voorzieningen

Wonen

Om voldoende flexibiliteit en uitwerkingsruimte te behouden is het woonprogramma op globale wijze uitgewerkt. Onderstaand volgt een overzicht van de programmatische regels en randvoorwaarden die gelden voor het te realiseren woonprogramma, gebaseerd op:

- Het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025, Het verschil maken (p.15) bepaalt dat 50% van het aantal te bouwen woningen in het betaalbare segment moet worden gebouwd. In dit totaal wordt ook Lincolnpark Eerste Fase meegenomen met 225 sociale huurwoningen.
- In het sociale segment of in het midden segment wordt ten minste ruimte geboden voor circa 30 woonzorgwoningen.
- In het marktsegment wordt ruimte geboden voor circa 60 CPO-woningen (collectief particulier opdrachtgeverschap).
- Het aandeel appartementen is ten minste 50 % van het totale aantal woningen van Lincolnpark Tweede Fase (de verhouding appartementen / grondgebonden woningen zal bij de uitwerking nader worden bepaald).
- Het definitieve aantal nieuw te bouwen woningen in Lincolnpark Tweede Fase wordt niet vooraf vastgesteld door de gemeente, maar beweegt zich in een bandbreedte van minimaal 625 tot maximaal 825 woningen.

De in dit gebied beoogde dichtheden voor woningen vallen in de categorie 'Stedelijk centrum' volgens het Woonbeleid (Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025, Het verschil maken). Als vuistregel geldt het uitgangspunt dat we de helft van het aantal te bouwen woningen in dit gebied ten behoeve van een- en tweepersoonshuishouden bouwen.

Voor de bouw van woningen in het sociale huursegment moeten door de ontwikkelende partij corporaties betrokken worden, of worden door corporaties zelf ontwikkeld. Ook kunnen nog andere kwaliteitseisen gesteld worden (zoals oppervlakte en huurdifferentiatie). Deze woningen dienen te allen tijden niet voor meer geld verhuurd te worden dan door het Woningwaarderingssysteem maximaal redelijk geacht wordt. De grootste behoefte in de gemeente is de realisatie van kleine wooneenheden binnen het sociale segment.

In het Woonbeleid (Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025, Het verschil maken) zijn eisen opgenomen voor 'bezoekbaar' en 'woonbaar'. Ook zijn eisen opgenomen ten aanzien van onder meer levensloopbestendigheid en 'woonkeur'. Bij gelijkvloerse woningen groter dan 70 m² passen we de adviezen en richtlijnen uit het handboek voor toegankelijkheid en 'Woonkeur basispakket' toe. Er is dan sprake van levensloopbestendigheid. Als er zorggeschikte woningen worden gebouwd, passen we de 'Woonkeur plus' variant toe. De term 'bezoekbaar' geeft het niveau aan waarop het 'Bouwbesluit' is gebaseerd. Een woning is 'bezoekbaar' als een bezoeker in een rolstoel zelfstandig van alle functies gebruik kan maken die van belang zijn om een woning te bezoeken. Een woning is 'woonbaar' wanneer een bewoner in een rolstoel zelfstandig van functies naar en in de woning gebruik kan maken en zo zelfstandig kan wonen. Bij levensloopbestendige woningen gaat het om normale (bezoekbare en woonbare) woningen met minimale voorzieningen, waar iemand met een beperking kan wonen, met hulpmiddelen in de woning maar ook zoveel mogelijk met de gewenste inzet van ondersteuning en zorg op termijn.

Deelgebied en functies	Oppervlaktes m ² terrein	Parkeerbehoefte
Plangebied lincolnpark Tweede Fase	276.752	1 per woning
Deelgebied Hoofdvaartzone	72.098	1 per woning
Deelgebied Middengebied	204.654	1 per won ing
Bestaande waterstructuur binnen plangrens	9.481	n.v.t.
2 VO scholen en sporthal	9.000	45 en 68
Ontmoetingscentrum	n.v.t. (onderdeel van de locatie scholen en/of sporthal)	26
Commerciële voorzieningen	13.500	254

Voorzieningen

Het voorzieningenprogramma van Lincolnpark Tweede Fase omvat in ieder geval de volgende onderdelen:

- Circa 5.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) voor commerciële voorzieningen, waaronder de mogelijkheid van twee elkaar aanvullende supermarkten, en winkels. Daarboven worden woningen gerealiseerd. Het benodigde terreinoppervlak (inclusief het ruimtebeslag voor de gebouwen) is circa 13.500 m²;
- In het gebied komen 2 scholen voor voortgezet onderwijs inclusief een sporthal. Hiervoor is ca 9.000 m² terrein voorzien. Daarop wordt 7.600m² bvo voor scholen gerealiseerd en 2400m² bvo voor de sporthal. De scholen worden in maximaal 4 lagen gestapeld in of nabij de Hoofdvaartzone.
- Een reservering voor een ontmoetingscentrum dat als onderdeel van de scholen en/of sporthal kan worden ontwikkeld waarbij het uitgangspunt dubbelgebruik van ruimten geldt.

Fasering en spreiding

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de mogelijkheid van een gefaseerde realisatie van de wijk. Randvoorwaarden voor de fasering zijn de volgende:

- De Hoofdvaartzone wordt als eerste ontwikkeld en sluit aan op de bebouwing van Lincolnpark Eerste Fase;
- De voorzieningen voor onderwijs, sport en ontmoeten worden met voorrang ontwikkeld;
- De bouwfaserings voorziet in een aaneengesloten groei van het nieuwe stedelijk weefsel. Op deze wijze wordt het beter mogelijk om de opgeleverde delen van wijk op (sociaal) veilige wijze in gebruik te nemen;
- De minimum en maximum omvang van een bouwphase zal de gemeente na afstemming met de ontwerpende (markt)partijen bepalen.

In lijn met de projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit worden de verschillende woonsegmenten en doelgroepen op een evenwichtige manier verspreid over de wijk. Dit betekent onder andere dat de nieuw te bouwen sociale woningen niet in nabijheid van Lincolnpark Eerste Fase worden gesitueerd.

Woonmilieus, woningdichtheden en bouwhoogten

In Lincolnpark is sprake van twee typen woonmilieus:

- In de Hoofdvaartzone wordt het woonmilieu ‘stedelijk compact’. De woningdichtheid is hier hoger dan in de rest van het plangebied. Hier zijn 4 lagen voorzien met een maximum bouwhoogte van 15 meter. Conform hoofdstuk 5 paragraaf ‘Hoofdvaartzone’ wordt in de oksel van de Hoofdvaart en Johan Enschedelaan gevraagd om een hoogteaccent van maximaal 7 lagen met een maximale bouwhoogte 23 meter.
- Het overige gedeelte van het plangebied (Middengebied) met het woonmilieu ‘grondgebonden compact’. De woningdichtheid in dit deel van het plangebied is lager dan in de zone langs de Hoofdvaart. In deze zone worden overwegend grondgebonden woningen gerealiseerd in 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 11 meter. Daarnaast is het mogelijk om incidenteel gestapelde woningen te realiseren in 4 lagen met een maximale bouwhoogte van 15 meter.

De bovengenoemde woonmilieus sluiten aan op het ‘(groen) stedelijk grondgebonden compact woonmilieu met hoogteaccenten’, zoals opgenomen in de Structuurvisie 2030.

In het hoofdstuk “Programma: wonen en voorzieningen” van het voorliggende document is opgenomen dat voor het totaal aantal te realiseren woningen in Lincolnpark Tweede Fase er uitgegaan wordt van minimaal 625 en maximaal 825 woningen. Deze bandbreedte is gebaseerd op het beoogde woonmilieu, het woonprogramma met de daarbij geldende regels en de geschatte invloed van de projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit op het ruimtegebruik.

Bronnen en documentatie

Strategische Samenwerkingsagenda (SSA) Haarlemmermeer-Rijnland 2015-2030 (maart 2015)
Duurzame Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (DIOR), gemeente Haarlemmermeer (januari 2015)
Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, gemeente Haarlemmermeer (10 juli 2012)
Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030, gemeente Haarlemmermeer (3 oktober 2013)
De Parken, Essentiekaart Hoofddorp zuid oost, gemeente Haarlemmermeer (11 april 2017)
Nota Spelen, sporten en ontmoeten in de buitenruimte 2009-2013, gemeente Haarlemmermeer (2009)
Handreiking Watertoets, Rijnland (december 2011)
Luchthavenindelingsbesluit (LIB) (01 januari 2018)
Beeldkwaliteitsplan De President (2008)
Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 (6 februari 2018)
Raamwerk President Lincoln (7 februari 2020)
Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken



Informatie

Meer informatie of vragen? Neem contact op met gemeente Haarlemmermeer, 0900 1852 of Lincolnpark@Haarlemmermeer.nl

TenderNed

Via TenderNed (www.tenderned.nl) en de website Haarlemmermeer/Lincolnpark wordt u geïnformeerd over het verloop van de planvorming.

Mei 2020



NIEUW PERSPECTIEF EN RAAMWERK VOOR 'PRESIDENT LINCOLN'

SADC

GEMEENTE HAARLEMMERMEER

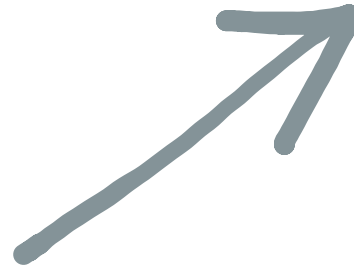
SELECTIE SLIDES VOOR GEMEENTERAAD

10 APRIL 2020



AANLEIDING GEZAMENLIJKE VERKENNING

- De President ‘afroonden’
- Klanten staan op de stoep
- Ambitie circulaire werklocatie
- Lincolnpark 1^e fase gestart
- Tender Lincolnpark in de maak
- Verkeersaders lopen (bijna) vast
- Voorzieningen ‘De Parken’ zoeken plek



SADC:

“Hoe komen we tot een (meer) unieke propositie voor werklocatie De President die van meerwaarde is voor Hoofddorp?”



Gemeente Haarlemmermeer:

“Hoe dagen we de markt uit om op de juiste manier invulling te geven aan Lincolnpark?”

**BINNEN DE MRA ÉN HOOFDDORP BIEDT 'PRESIDENT LINCOLN'
KANS OP EEN ONDERSCHIEDENDE PROPOSITIE VOOR EEN
MILIEU WAAR WERKEN, LEREN EN WONEN ELKAAR
VERSTERKEN**



PRESIDENT LINCOLN:

**“DÉ ONDERNEMENDE BUURT VAN
HOOFDDORP”**

**“PRESIDENT LINCOLN IS DÉ ONDERNEMENDE BUURT VAN HOOFDDORP.
VERBONDEN MET DE WERELD, MET WORTELS IN DE POLDER.
ONDERNEMEN EN PIONIEREN IS WAT DEZE PLEK DRIJFT. VOOROP
LOPEN EN VOORUIT KIJKEN. OF JE HIER NU WOONT, WERKT OF LEERT.
JE VOELT JE ALTIJD WELKOM. EEN PLEK WAAR JE NIET KOMT, MAAR
BENT. SAMEN MET BUREN, COLLEGA’S OF MEDESTUDENTEN. WAAR JE
VINDT WAT JE NODIG HEBT. OM TE GROEIEN OF ONTSPANNEN.
EEN PLEK DIE VOELT ALSOF HET ALTIJD ALS JE THUIS WAS.”**



“DE ONDERNEMENDE BUURT” ALS CONCEPT

De nieuwe positionering kan worden samengevat in 'De Ondernemende Buurt'.

'Ondernemen' verwijst naar de kracht het ondernemerschap, het pionieren in nieuwe economische markten waarin internationaal geopereerd wordt, maar ook in het antwoord bieden op een de nieuwe woonbehoeftes in Hoofddorp, pionieren in het wonen.

'Buurt' verwijst naar de lokale karakter van de plek, het verantwoord ondernemen, de kracht van lokale bedrijven, de synergie tussen wonen en werken en daarmee de community van de plek. President Lincoln is sterk en goed voor de MRA, maar vooral voor Hoofddorp.



“DE ONDERNEMENDE BUURT” ALS CONCEPT

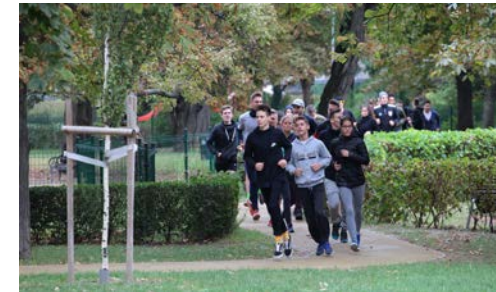
Met ‘De Ondernemende Buurt’ als concept wordt ingespeeld/antwoord gegeven op:

- het uitwisselen van voorzieningen en gebruik door bewoners en werknemers die onderdeel uitmaken van dezelfde buurt
- het creëren van menselijkere werkomgevingen met een mix aan functies in plaats van monofunctionele omgevingen
- het mogelijk maken van een keten van ondernemerschap, van start-ups (op de zolderkamer) tot grown-ups met een eigen bedrijfspand
- de behoefte om lokale kennis en arbeidskapitaal beter te benutten en kans om het MKB meer podium geven als drijvende kracht van de Nederlandse economie
- internationaal opererende bedrijven meer lokale betekenis kunnen laten hebben



“DE ONDERNEMENDE BUURT”: KWALITEITEN

- Op President Lincoln woon of werk je niet alleen, maar behoort je tot een vriendelijke, saamhorige buurt waar werken en wonen hand in hand gaan
- Woongenot en werkplezier worden over en weer gegund
- De openbare ruimte nodigt uit om voor of tussen het werk door te gaan sporten
- Er is gedurende de hele dag menselijke activiteit in het gebied
- Bijzondere voorzieningen zoals een koffiezaak, lunchtent, (buiten)sportschool en kinderopvang worden door bewoners, werknemers en bezoekers gedeeld
- Zelfstandig ondernemerschap (vanuit huis) is aantrekkelijk door de aanwezigheid van ondersteunende voorzieningen buitenshuis (zie voorgaande punt)
- Grotere kans op uitwisseling van kennis en ervaringen door de aanwezigheid van gedeelde voorzieningen en gedeelde werkplekken/lobby's die door bewoners en bedrijven worden gedeeld.
- Gezond bewegen wordt aangemoedigd, door de groene openbare ruimtes, wandel en jogroutes, en goede verbindingen met station Hoofddorp



4 KERNWAARDEN VOOR PRESIDENT LINCOLN



ONDERNEMEND

COMPLEET

VITAAL

THUIS

ONDERNEMEND

PIONIEREN IN DE POLDER

EXPERIMENTEREN MET WOON-WERKMIX

NIEUWE ECONOMIE

B2B EN B2C

INTERNATIONALE NAMEN MET LOKAAL GEZICHT

VERBINDEN VAN TALENT, ONDERWIJS EN WERKEN



COMPLEET

WONEN = WERKEN = LEVEN

NABIJHEID EN GEMAK

FACILITEERT RITME VAN DE DAG

VOORZIENINGEN VOOR WONEN ÉN WERKEN

24 UUR PER DAG ACTIVITEIT

BETEKENIS VOOR 'DE PARKEN'



VITAAL

AANGETAKT OP HET GROEN VAN DE POLDER

OOG VOOR GEZOND LEVEN

SPORTEN MET COLLEGA'S EN BUREN

OMGEVING DIE UITNODIGT TOT BEWEGEN

WANDEL- EN FIETSROUTES OP #1

RUIMTE OM TE DWALEN



THUIS

VERTROUWD MET JE BUREN

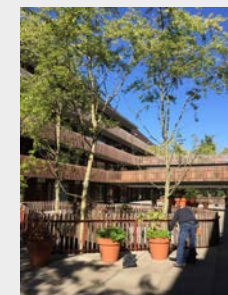
MENSELIJKE MAAT

GEBRUIKERS STAAN CENTRAAL

VOORDEUREN AAN DE STRAAT

KLEINSCHALIGHEID, BUURTGEVOEL

HART VAN 'DE PARKEN'



VERSCHILLENDE GEBRUIKERSPERSPECTIEVEN (I)



DE ONDERNEMER

“DIT IS DE PLEK WAAR JE ALS ONDERNEMER TOT JE RECHT KUNT KOMEN. EEN PLEK DIE ECHT HOOFDDORPS IS, MAAR TEGELIJKERTIJD ONZE BUSINESS VERBINDT MET DE MRA, NEDERLAND EN DE WERELD. JE WERKT HIER IN EEN LEVENDIGE OMGEVING MET VEEL AANDACHT VOOR BEHOEFTE VAN ONZE WERKNEMERS, MOGELIJKHEDEN OM TE SPORTEN EN ONTSPANNEN.”

Ik merk dit aan:

- Supermarkt op loopafstand
- Fijne relaxplekken langs de runtrack
- Leuke koffiebar aan het water
- Veel groen, weinig geparkeerde auto's
- De aangename menselijke omgeving



DE BEWONER

“WIJ HEBBEN BEWUST VOOR DEZE BUURT GEKOZEN OM MET ONS GEZIN TE WONEN. ER IS GENOEG REURING, MAAR OOK DE RUST EN ONTSPANNING DIE WE BUITEN DE GROTE STAD HOOPTEN TE VINDEN. DE SFEER VAN ONDERNEMERSCHAP EN HET SAMEN DOEN SPREEKT ONS AAN. WONEN IS HIER NET WAT MEER UITGESPROKEN DAN ELDERS IN HOOFDDORP. JE EIGEN WOONDOOROM REALISEREN IN EEN GEBIED DAT AL LEEFT, WAAR KAN DAT NOG.”

Ik merk dit aan:

- De dagelijkse ‘groet’ aan elkaar
- Basisschool en kinderopvang op loopafstand
- Fijne supermarkt en drogist in onze eigen buurt
- De auto is hier te gast
- De mooiste speeltuin van Hoofddorp
- Leuke hardloop en fietsroutes de polder in



DE WERKNEMER

“TOEN IK HOORDE DAT ONS KANTOOR VANUIT AMSTERDAM NOORD NAAR PRESIDENT LINCOLN GING VERHUIZEN VIEL ALLES OP Z'N PLEK. IK KAN NU MET DE E-BIKE VANUIT MIJN WOONPLAATS HEEMSTEDEN NAAR MIJN WERK FIETSEN. MOOI, VEILIG ÉN DUURZAAM. JE VOELT JE HIER ALS WERKNEMER ONDERDEEL VAN HET GEBIED EN WORDT OP JE WENKEN BEDIEND. HET VOELT ALS MIJN PLEK. OOK VOOR EEN BOODSCHAP, WANDELING OF VRIJDAGMIDDAGBORREL. EEN WERKPLEK BIJ UITSTEEK!”

Ik merk dit aan:

- Fijne snelfietsroutes het westen van de Haarlemmermeer
- Mensen die ik tegenkom tijdens mijn lunchwandeling
- Optie om mijn kinderen hier naar de opvang te brengen
- De mix van gebruikers die ik hier tegenkom
- Goede voorzieningen voor e-bikes
- Interessante lezingen en events voor bedrijven

VERSCHILLENDE GEBRUIKERSPERSPECTIEVEN (II)



HET OPGROEIENDE KIND

"DE BUURT IS LEUK EN VEILIG. VEEL VAN MIJN VRIENDJES VAN SCHOOL WONEN BIJ MIJ IN DE STRAAT. BEHALVE IN DE TUIN KUNNEN WE OOK VOOR DE DEUR SPELEN. IN HET PARK IS EEN HELE GROTE SPEELTUIN EN ZANDBAK. DAAR KOMEN ALLE KINDEREN VAN HOOFDDORP NAAR TOE".

Ik merk dit aan:

- Geen auto's op straat
- Veel groen
- Speeltoestellen in de buurt en in het park
- Veel vriendjes wonen hier



DE SCHOLIER

"IK KOM ELKE DAG NAAR LINCOLNPARK OMDAT IK HIER NAAR MIJN VAKOPLEIDING TOT KOK VOLG. IK KOM OP DE FIETS UIT HOOFDDORP VIA DE HOOFDVAART EN BEN HIER ZO. WAT IK LEUK VIND IS DAT HET EEN MODERNE BUURT IS WAAR GROTE BEDRIJVEN ZITTEN MAAR OOK GEWOOND WORDT. ER ZIT ZELF EEN RESTAURANTJE. OOK KUNNEN WE VOOR OF NA SCHOOL IN HET PARK RELAXEN."

Ik merk dit aan:

- Mooie gebouwen
- Veel groen
- Goede fietsroutes
- Leuke plekken om te chillen

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

VAN BEDRIJVENTERREIN → INTERACTIEMILIEU

VAN GROENE BUFFER → PARK ALS VERBINDER

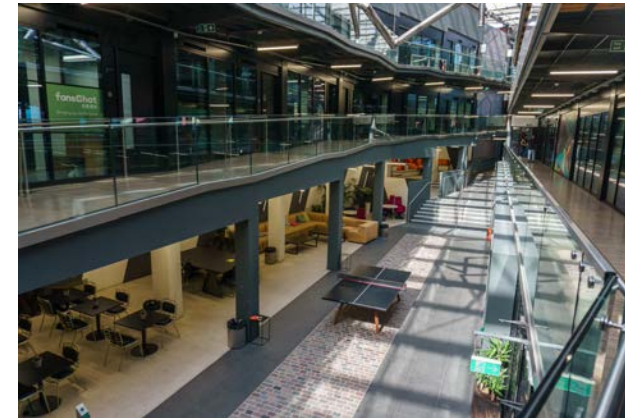
VAN TOEGANGSWEG → THUIS KOMEN MET EEN ENTREE

VAN WONEN NAAST WERKEN → MEERDERE GRADATIES VAN FUNCTIEMIX

VAN OPENBARE RUIMTE → NETWERK VAN ROUTES EN VERBLIJFSPLEKKEN



SFEER BEBOUWING EN MIX GEMENGDE GEBIEDEN



PARKZONE - DIVERSITEIT IN SFEER





SITE urban development
Gedempt Hamerkanaal 91
1021 KP Amsterdam
T+31206231459
E info@site-ud.nl
www.site-ud.nl