



Kavelpaspoort Sporthal Centrumgebied

Lincolnpark
Tweede Fase

23 maart 2023

Concept

LINCOLNPARK

POSAD MAXWAN
strategy x design

Colofon

Dit kavelpaspoort is opgesteld door PosadMaxwan
in opdracht van de gemeente Haarlemmermeer.

PosadMaxwan:

Gijs de Haan, Andy Hendrikman,

Shinnosuke Wasswa, Jan Eggink

Binckhorstlaan 36

Telefoon 070 322 2869

E-mailadres: mail@posadmaxwan.nl

Website: posadmaxwan.nl

Maart 2023

Inhoudsopgave

Algemeen	4
Kavel en algemene ontwerpeisen	8
Ontwerpeisen	10
Eisen Techniek	16
Bronnenlijst	18

Ontwerpeisen en -opgaven

Dit kavelspaspoort beschrijft zowel ontwerpeisen als ontwerpopgaven. Per eis/opgave staat benoemd wat van toepassing is. Het onderscheid is als volgt:

- **Ontwerpeisen** zijn randvoorwaardelijk voor het ontwerp en vormen daarmee een uitsluitingsgrond in de tender.
- **Ontwerpopgaven** laten ruimte voor invulling van de ontwerper. Een goede uitwerking van deze opgave resulteert in een hogere beoordeling in de gunning.

Algemeen

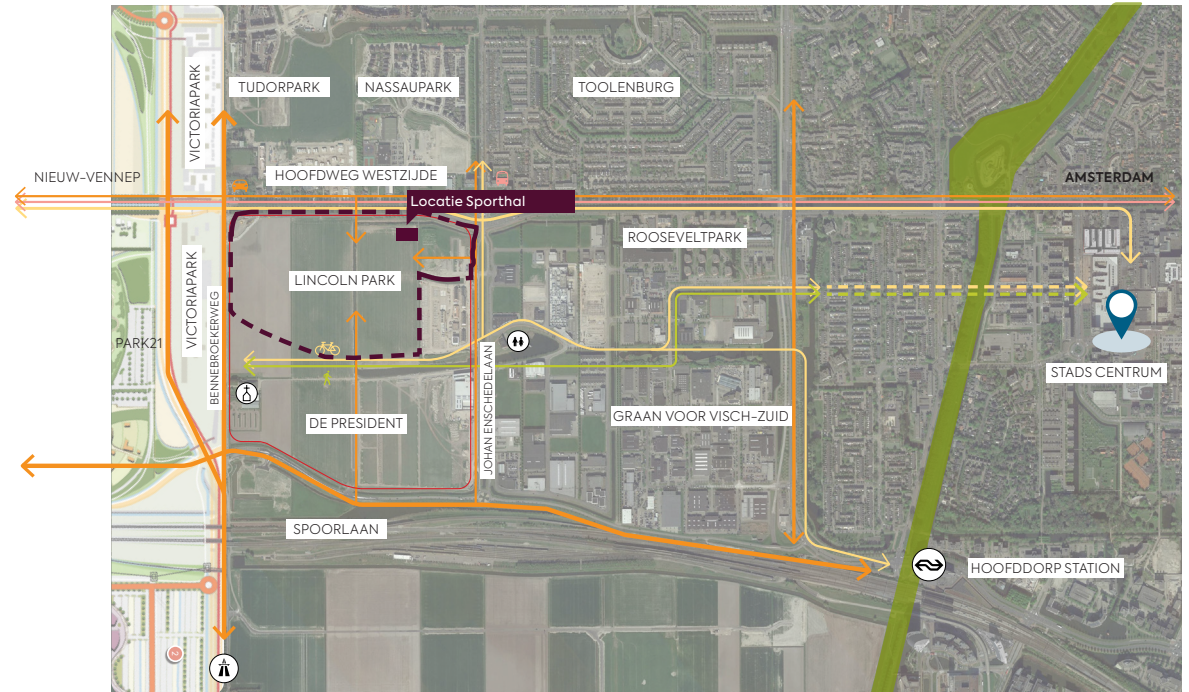
Ontwikkeling van Het Lincolnpark

Het project Lincolnpark Tweede Fase (LP2) behelst de realisatie van een gemengde stedelijke wijk in Hoofddorp. Het project is uitgewerkt in een 'Stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen' (24 september 2021) en 'Beeldkwaliteitsplan openbare ruimte en gebouwen' (18 mei 2022) waarin onderstaande ambities centraal staan. Deze ambities vormen een samenvatting van de projectdoelstellingen uit het document 'Projectdoelstellingen Duurzame en Circulaire Wijk van de Toekomst, Lincolnpark tweede fase (april 2020).

- Lincolnpark is energieneutraal.
- Lincolnpark is sociaal duurzaam en inclusief.
- Lincolnpark biedt een gezonde leefomgeving.
- Lincolnpark is circulair.
- Lincolnpark is klimaatbestendig, biodivers, flexibel en adaptief.

Te midden van het deelgebied Centrum wordt een sporthal ontwikkeld. De sporthal zal overdag worden gebruikt door de twee ernaast gelegen scholen en in de avonden en weekenden door verenigingen.

Dit kavelpaspoort beschrijft, aanvullend op het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en het 'Programma van Eisen Sporthal' (14 juni 2022), de kaders voor deze ontwikkeling. Het gaat daarbij om de gebouwvorm (rooilijnen, bouwhoogtes), bereikbaarheid (toegang voor voetganger en fiets, ligging kiss & ride) en aanvullende beeldkwaliteitseisen.



Context van het plangebied



Energie
neutraal



Gezonde
Leefomgeving



Klimaatbestendig, Biodivers,
Flexibel en adaptief



Sociaal duurzaam en
inclusief



Circulair

Projectdoelstellingen

Stedenbouwkundig Plan

Het stedenbouwkundig plan beschrijft een ontwikkeling in meerdere deelgebieden, ieder met een eigen programmamix en identiteit. De meeste deelgebieden zijn gericht op wonen, terwijl aan de oostzijde langs bedrijventerrein De President wonen wordt gecombineerd met werken. In het centrumgebied bevindt zich een cluster van voorzieningen, waaronder de sporthal.

LEGENDA

	gebouwen
	hub
	openbare groen
	prive tuinen
	zachte oevers
	harde kade
	park
	bomen
	rijweg
	shared space
	fietspad
	voetpad
	plein
	afvalverzameling (indicatie)



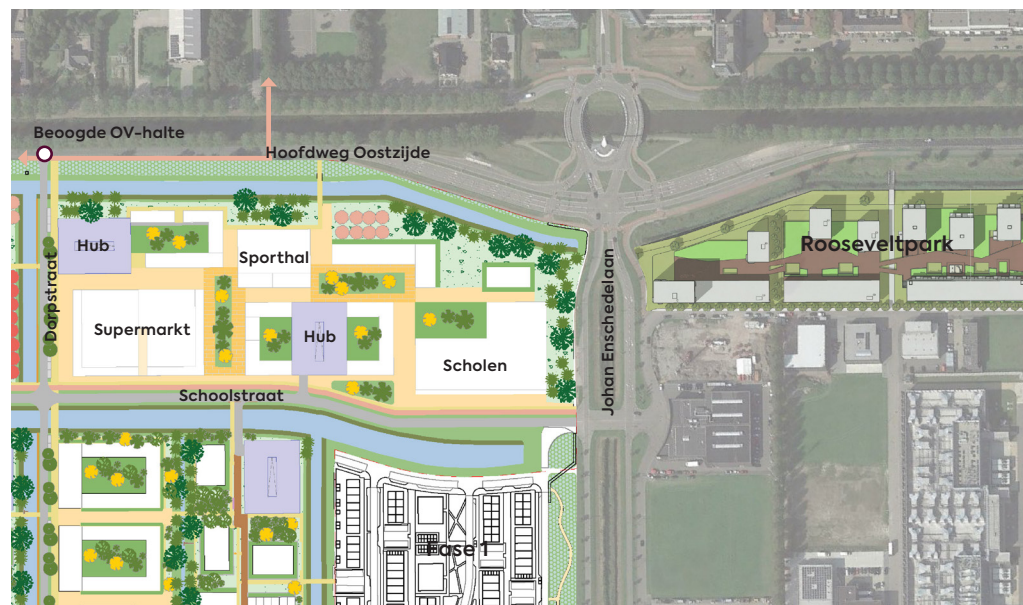
Stedenbouwkundig Plan Lincolnpark

Deelgebied Centrum

In het deelgebied Centrum zijn meerdere voorzieningen geclusterd. Naast de sporthal gaat het om twee supermarkten, horeca, woningen en parkeerhubs. De woningdichtheid is hier relatief laag vergeleken met de omliggende deelgebieden.

Het Centrum is opgezet met de structuur van een boerenerf. De structuur van het erf wordt bepaald door 2 grotere pleinruimten die onderling verbonden zijn. De gebouwen zijn zo geplaatst dat de pleinruimten sterk worden begrensd. Het erf ingericht voor langzaam verkeer, maar wel toegankelijk voor nood- en hulpdiensten, parkeren voor minder validen, vuilophaaldiensten en verhuishagens.

Bij het opstellen van de Landschapsvisie is besloten om de positie van de sporthal een aantal meter op te schuiven. De in de Landschapsvisie opgenomen locatie is uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de sporthal en openbare ruimte. De landschapsvisie kan aangepast worden aan het bebouwingsvoorstel.



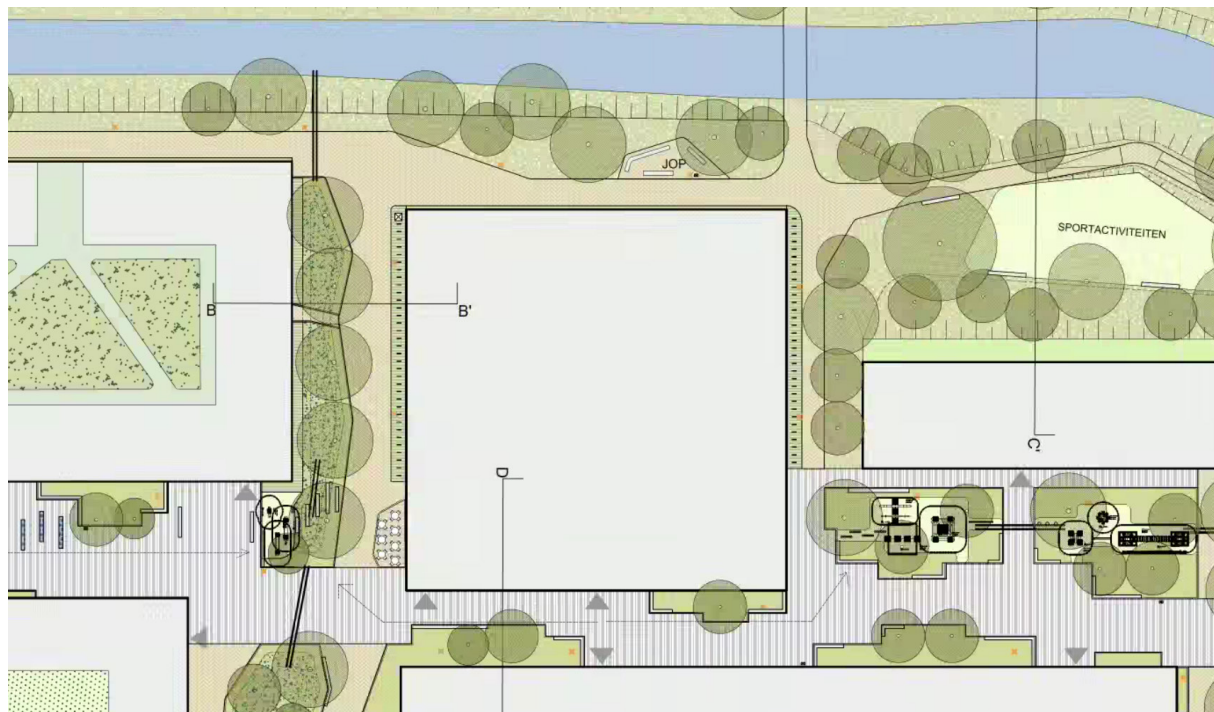
Context van het plangebied (met sporthal op oude locatie)

Landschapsvisie Centrum

In het voorjaar van 2022 is door de combinatie OKRA/ Witteveen & Bos een landschapsvisie opgesteld voor het centrumdeel van Lincolnpark. Deze betreft een uitwerking op hoofdlijnen. Hierin is gekozen voor een park-concept, met een parkzoom en parklanen om het groene en duurzame karakter van Lincolnpark te versterken. Daarnaast bevat het gebied een aantal openbare buitenpleinen, zoals het woonhof, het horecaplein en het Zuidplein. Het centrum wordt begrensd door twee formele polderlanen, die aansluiten bij de polder hiërarchie van Haarlemmermeer. Naast de hoofdstructuur met het park en de parklanen omvat de landschapsvisie deelstudies voor de globale groenstructuur, mobiliteit en water. Tot slot zijn een aantal kenmerkende principe profielen, zoals de parklaan en de invalswegen, opgesteld en gevisualiseerd.

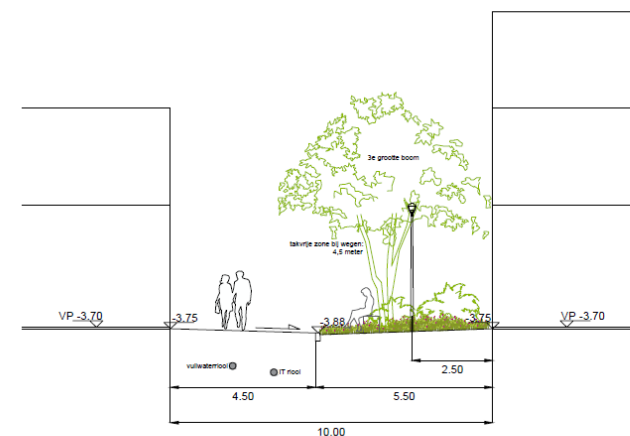
Ruimtelijke structuur

Hoofddragende van het plan zijn de parklanen met wadi's die dwars door het centrumgebied lopen en uitmonden in de parkzoom, grenzend aan de Hoofdvaart en de Johan Enschedelaan. Deze delen het centrumeiland in drie deelgebieden in en versterken de beleving van het park-karakter van de wijk en het centrum. Via een centrale wandelpromenade worden de gebouwen verbonden en ontsloten welke geldt als belangrijk ontmoetingsgebied. In het hele gebied is geprobeerd om zoveel mogelijk groen en zo min mogelijk verharding toe te passen. Dit komt de duurzaamheid, de biodiversiteit en hittestress ten goede. Binnen de groengebieden is er aandacht voor sport en spel, en biotoop gerichte beplanting. Aan de Schoolstraat is een centraal plein opgenomen, het zgn. horecaplein. Dit plein krijgt door de aanwezigheid van de parklaan een



Uitsnede sporthal uit richtinggevende plankaart VO openbare ruimte centrum (met sporthal op nieuwe locatie)

bijzonder karakter, en versterkt de park-uitstraling in het centrum. Wadi's in de parklanen zorgen voor een natuurlijke afwateringsstructuur naar de omringende sloten met een fluctuerend waterpeil en natuurvriendelijke oevers. Aan de entreeweg is een plein met steiger opgenomen als verblijfsgebied in de zon. De parkzoom biedt ruimte aan natuur, groenbeleving, sport en spel, bv. als buitensportlocatie vanuit de sporthal. Ook is er een jongeren ontmoetingsplek opgenomen.



Doorsnede groenvak langs gevel (VO landschapsontwerp deelgebied Centrum)

Kavel en algemene ontwerpeisen

Ontwerpeisen programma en pavel

De ontwikkeling van de sporthal vindt plaats binnen een kavel met een oppervlakte van maximaal 50 x 50 meter (2500m²). Het gebouw dient over de gehele hoogte binnen de kavelgrenzen te passen.

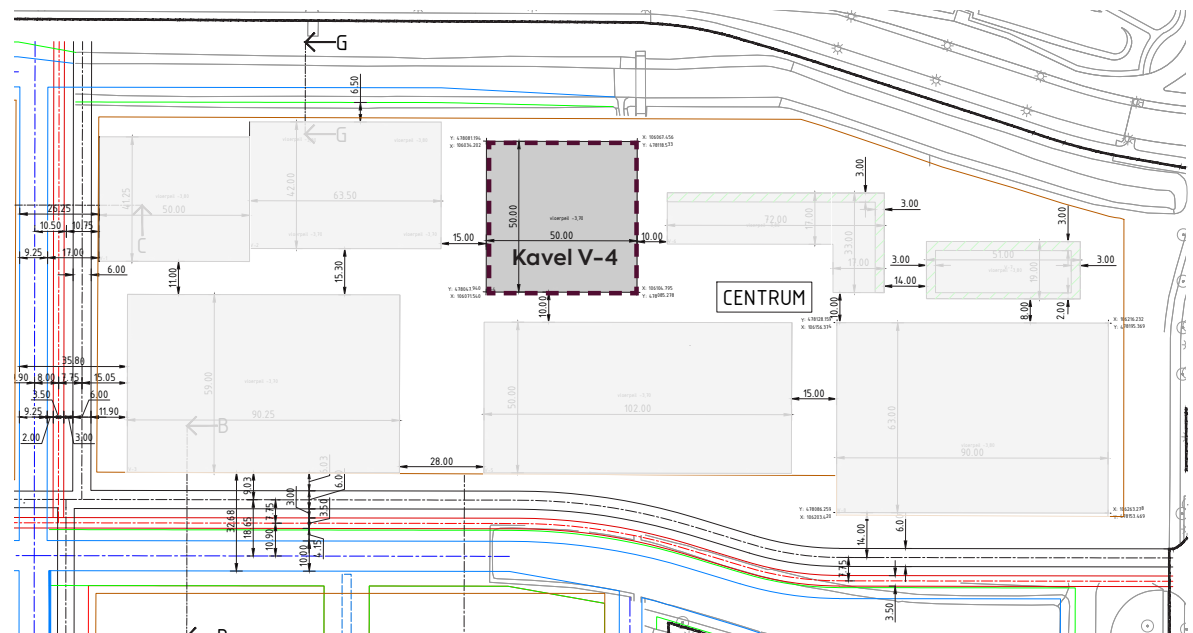
Binnen dit kavel wordt een sporthal ontwikkeld met ruimte voor ondersteunende functies zoals kleedkamers en berging, en een horecagelegenheid. Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte van 15,0 m toe. Het te ontwikkelen programma wordt nader omschreven in het document 'Programma van eisen sporthal' (2022).

Op het kavel dient het volgende programma te worden ontwikkeld:

- Sportvoorziening, inclusief ondersteunende functies, ter grootte van 2340 m² BVO.
- Horeca, ter grootte van 250 m² BVO (met een bandbreedte van +/- 10%).



Programma van Eisen sporthal



Matenplan Lincolnpark Centrum

Ontwerpeisen algemeen

Dit kavelpaspoort beschrijft de ontwerpeisen voor de sporthal. De volgende ontwerpeisen zijn algemeen geldend voor alle kavels van Lincolnpark.

Maatvoeringen

We hanteren voor alle maatvoeringen de NEN-2580 en voor de parkeergarages de NEN-2443.

Fietsparkeren

Het fietsparkeren voor gebruikers en bezoekers van de sporthal gebeurt in de openbare ruimte. Zie de Landschapsvisie voor een indicatie waar deze parkeerplekken zich bevinden.

Uitgangspunten mobiliteit

Binnen het deelgebied Centrum bevinden zich twee mobiliteitshubs, waarin de auto's van zowel bewoners als bezoekers worden geparkeerd. Voor alle voorzieningen wordt het reguliere parkeerbeleid gehanteerd, met uitzondering van de voorzieningen (buurtfuncties) in de plint van de parkeerhubs, daarvoor geldt een parkeernorm van 0.

Opbouw gevel

De verschillende gebouwen binnen het deelgebied Centrum dienen in samenhang te worden ontworpen en een bij elkaar passende materialisering en vormtaal te hebben (zie daarvoor de richtlijnen in het Beeldkwaliteitsplan).

Ontwerpeisen

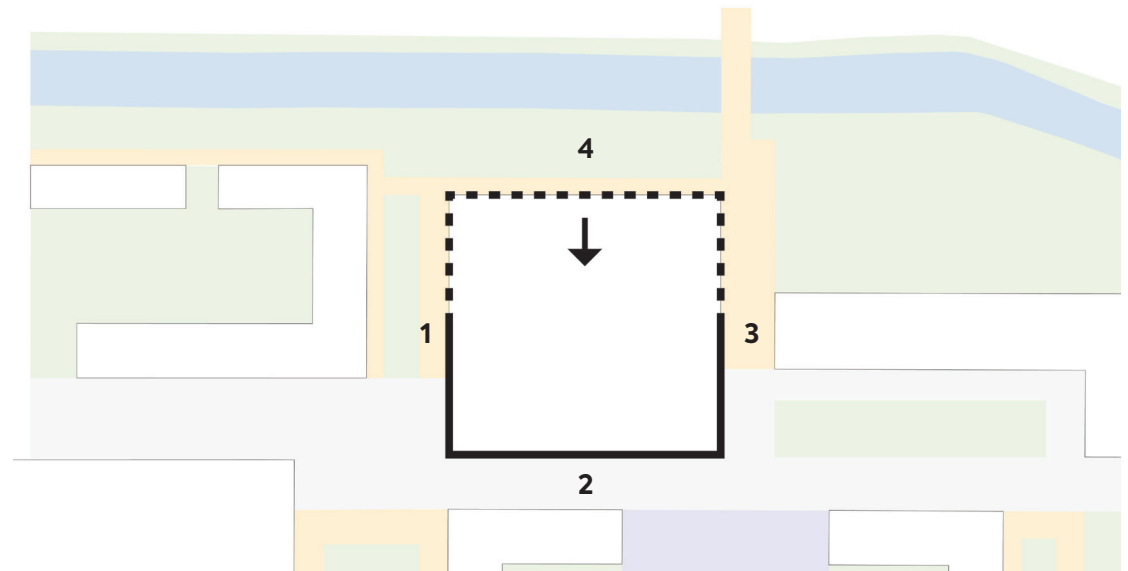
Ontwerpeis 1

Ligging op rooilijn

De bebouwing dient aan drie zijden op de rooilijn te liggen (zijde 1, 2 en 3). Zo wordt de ruimte van het kavel optimaal benut en wordt aangesloten bij de simpele volumes van de andere gebouwen binnen het deelgebied. De rooilijnen zijn vastgelegd in de Landschapsvisie Centrum en dienen drie doelen: 1. Het behouden van voldoende afstand tot de naastgelegen bebouwing. 2. Het begrenzen van de twee pleinen. 3. Het maken van een trapsgewijze verspringing in de rooilijnen aan de zijde van de Hoofdvaart.

Ontwerpopgave

Om deze trapsgewijze verspringing zichtbaar te maken en voldoende ruimte te behouden tussen sporthal en Hoofdvaart, dient de architect te onderzoeken of het mogelijk is de gevel aan zijde 4 zo ver mogelijk binnen het kavel te plaatsen. De buitenruimte die hiermee wordt gecreëerd, wordt ingericht als parkruimte, aansluitend bij het eromheen liggende park.



Ruimte voor het park naast de sporthal
Zwembad Den Bessem, Morstel
slangen+koenis architecten



Bebouwing langs park als objecten in het groen
Ørestad Streethal, Copenhagen
NORD Architects

Ontwerpopgave 2

Herkenbare hoeken

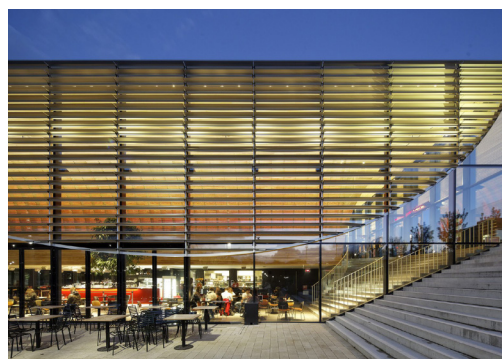
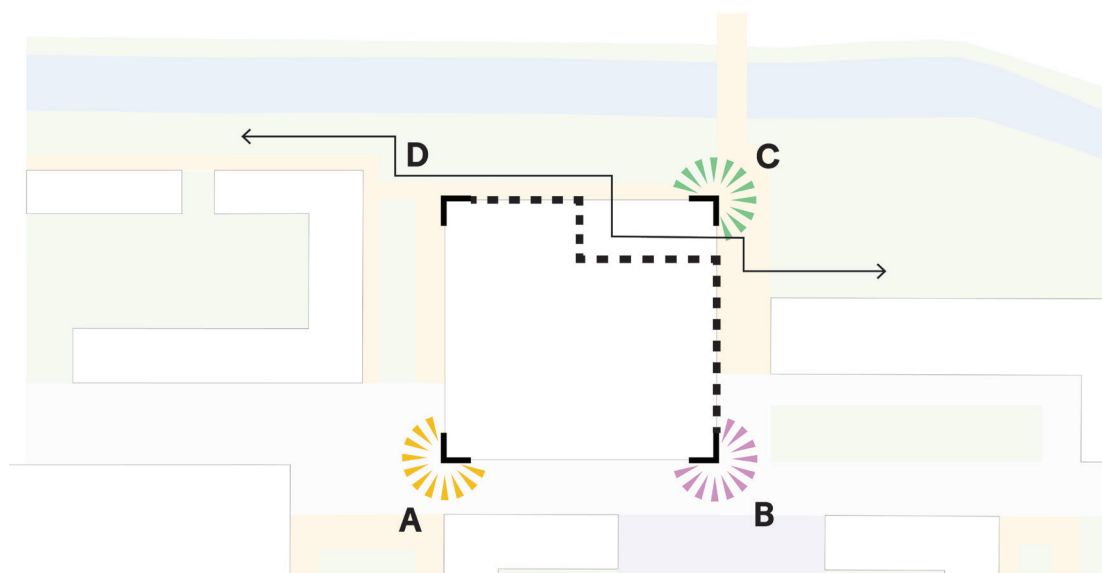
Het gebouw bevindt zich op iedere hoek aan een andere buitenruimte. Het ontwerp van deze hoeken reageert op de relatie met deze buitenruimte.

Hoeken A en B bevinden zich aan een plein en dienen een representatieve, transparante en uitnodigende gevel te hebben. Deze 'pleinhoeken' dienen met aandacht voor menselijke maat te worden ontworpen. Op deze plekken zijn de interne functies zichtbaar aan de buitenzijde om zo een relatie tussen openbare ruimte en bebouwing te creëren.

Hoek C is onderdeel van de trapsgewijze verspringing langs de Hoofdvaart. Deze hoek is vooral van grotere afstand (vanaf de Hoofdweg Oostzijde) zichtbaar en dient vanaf hier duidelijk herkenbaar te zijn als één massief volume.

Hoek C mag afwijken van de rechthoekige vorm van het bouwvolume, zolang deze gevel bijdraagt aan de vertrapping van gevels aan de zijde van de Hoofdvaart. Dit diagram toont een voorbeelduitwerking van een dubbele vertrapping, maar alternatieve uitwerkingen zijn mogelijk. Het is aan de architect om te kiezen voor een enkele of dubbele trap, al dan niet aansluitend op de naastgelegen bebouwing. In ieder geval dient de vertrapping binnen het kavel gerealiseerd te worden.

Hoek D is geen directe voorkant van het gebouw en is ondergeschikt aan de andere hoeken.



Transparante hoek ter plaatse van horeca in hoek C
Erasmuspaviljoen, Rotterdam
De Zwarte Hond



Massieve hoek richting Hoofdvaart
Sports Center, Neudorf
Atelier Zündel Cristea

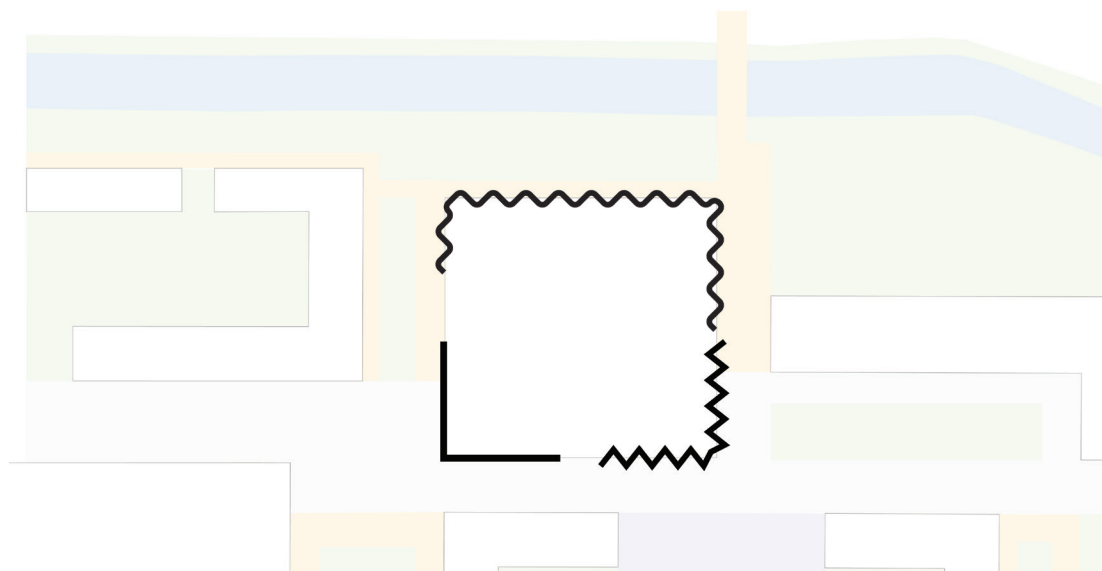
Ontwerpopgave 3

Alzijdige uitstraling

Het gebouw grenst aan alle zijden aan de openbare ruimte. Daarom dient te worden voorkomen dat bepaalde zijden aanvoelen als 'achterkant': het gebouw dient een alzijdige kwaliteit te hebben waarbij iedere gevel een aantrekkelijke vormgeving heeft. De begane grond heeft een transparante gevel op de plekken waar dit mogelijk is, zodat het interne programma van buiten zichtbaar is.

De vormgeving van de plint sluit aan op de interne functies in de sporthal en op de inrichting van de directe omgeving. We onderscheiden drie zijden met ieder een eigen karakter:

- Promenade-zijde (horeca-hoek): deze zijde heeft een uitnodigende entree naar de horecafunctie. Deze gevel stimuleert interactie tussen het gebouw en het terras door een transparante plint.
- ⌞ Promenade-zijde: het gebouw heeft aan deze zijde een representatieve, transparante plint.
- ~ Parkzijde: aan deze zijde is in ieder geval de plint transparant om interactie tussen park en de sporthal te stimuleren.



Transparante gevel
Elementary school sports hall, Obrenovac
Jovan Mitrović

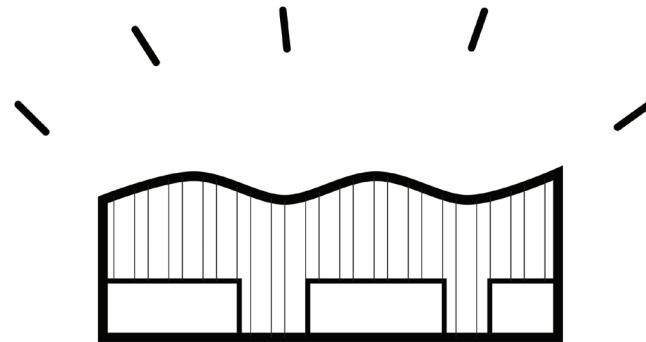


Alzijdige uitstraling
Zwembad, Den Bessem
slangen+koenis architecten

Ontwerpopgave 4

Sculpturale uitstraling

De sporthal is duidelijk leesbaar als één monolithisch object met sculpturale uitstraling, bijvoorbeeld door toepassing van afwijkende dakvormen of bijzondere dakrand. De gevel bestaat zo veel mogelijk uit één type materialisering, afgezien van de transparante geveldelen op de begane grond. Zonnepanelen op het dak dienen te worden geïntegreerd in het dak en zijn niet zichtbaar vanaf straatniveau.



Herkenbare dakvorm in een herkenbaar volume
Funen blok K, Amsterdam
NL Architects



Herkenbare dakvorm en simpele materialisering
Pratgraussals events hall, Albia
PPA Architectures



Gebouw als sculpturaal volume
Sports Hall Of The Estonian University Of Life Sciences
Salto AB

Ontwerpeis 5

Entrees en (nood)uitgangen

Entrees

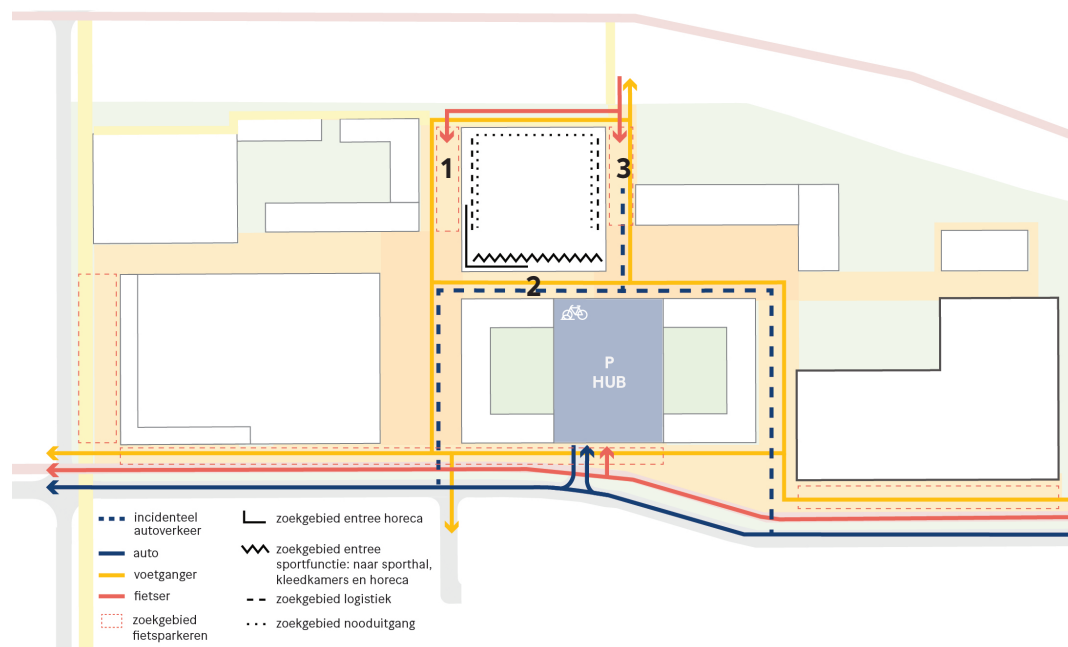
- De sporthal is via tenminste twee entrees te betreden: via de horecaentree in de zuidelijke hoek (zie zoekgebied), en via een entree aan de promenade (zie zoekgebied) die toegang geeft tot de sportfuncties (sportvloer, kleedkamers) en horeca.
- Entrees hebben een uitnodigende, transparante uitstraling en zijn aantrekkelijk vormgegeven.
- Aan de promenade zijn groenvakken voorzien (zijde 2). Deze kunnen t.b.v. entrees verschoven worden zolang 30% van de gevel aan een groenvlak blijft grenzen. Dit geldt eveneens voor de gevel aan zijde 1 en 3, waarbij de eis geldt dat 70% van de gevel aan een groenvlak moet grenzen. Zie de Landschapsvisie voor verdere uitwerking van de groenvakken.

Fietsen

- Fietzers parkeren in uitbundige fietsenstallingen die worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven zoekgebieden (zie ook de Landschapsvisie Centrum). Ook wordt de mogelijkheid onderzocht om fietsen te parkeren in de naastgelegen mobiliteitshub.

Auto's

- Gebruikers parkeren de auto in de naastgelegen parkeerhub. Er zijn geen parkeerplekken op het kavel.
- De sporthal heeft twee logistieke toegangen en twee nooduitgangen binnen de aangegeven zoekgebieden. Ter plaatse van deze toegangen dient voldoende ruimte te worden gelaten voor incidenteel autoverkeer (nood-/hulpdiensten, logistiek, verhuizen, enz.). Deze toegangen dienen direct toegang te geven tot de sportvloer. Bij voorkeur worden de logistieke toegangen en nooduitgangen gecombineerd.
- Logistiek voor de horeca gebeurt via de horecaentree.



Bereikbaarheid sporthal



Entree sporthal is transparant en duidelijk herkenbaar
Referentie: CNSD Sports halls,
Barthelemy Grino



Entree naar horeca heeft een transparante en uitnodigende uitstraling
Referentie: Cowiche Canyon Kitchen and Icebar house
Graham Baba architects

Eisen Techniek

Voor de ontwikkeling van de Sporthal-Lincolnpark gelden de volgende technische eisen. Deze eisen zijn aanvullend op de eisen genoemd in het programma van eisen.

Civieltechnisch

Hoogtemaatvoering

Vloerpeilen van de ontwikkeling zijn door de gemeente aangeleverd. De vloerpeilen zijn opgenomen in het matenplan van 15 december 2022.

Bij bouwen op de erfgrens wordt een vloerpeil gehanteerd van 2 cm boven de hoogte van de erfgrens. Wanneer de rooilijn (specifieker de ingangen) op 3 meter van de erfgrens wordt gelegd, dan wordt een vloerpeil gehanteerd van 8 cm boven de erfgrens. Het maaiveld ligt altijd met afschot van 2.5% richting openbaar gebied om afwatering richting eigen terrein te voorkomen.

Kabels en leidingen (nuts)

- Op basis van het voorontwerp openbare ruimte is het plan kabels en leidingen opgesteld, zie tekening 127817-2007 Plan kabels en leidingen_concept 15-12-2022.
- Overige nutsvoorzieningen zoals trafo's, Ziggo-kasten en dergelijke ten behoeve van de ontwikkeling dienen op particulier terrein of inpandig gerealiseerd te worden.

Overige installaties

Overige installaties zoals energievoorzieningen (bijv. warmte-koudeopslag) dienen op eigen terrein aangebracht te worden. Mits er verbindend leidingwerk door

de openbare ruimte gelegd moet worden, gebeurt dit na afstemming met de gemeente.

Afvalinzameling

Inzameling van afval gaat volgens gemeentelijk beleid bij bedrijven en voorzieningen met rolcontainers. Er dienen inpandig/op eigen terrein uit het zicht opslagmogelijkheden voor deze containers aanwezig te zijn. Afval dient daarbij gescheiden te worden aangeboden. Probeer zoveel mogelijk het restafval tot een minimum te beperken door het afval zo goed mogelijk te scheiden. Overweeg daarbij afvalinzameling door lokale partijen, zodat kostenvoordeel behaald kan worden door efficiënte inzameling in combinatie met naburige gebieden en kortere transportafstanden.

Klimaatadaptatie

Waterwet

Artikel 3.5 Hemelwater: Geeft aan dat de eigenaar van de grond, waar het hemelwater op valt, ook zorg moet dragen voor dit hemelwater. Betekent dat deze wet aangeeft dat de perceeleigenaar in eerste instantie verantwoordelijk is voor het vasthouden van het hemelwater of berging. Als het echt niet anders kan, dan pas afvoeren. In het Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer zijn gegevens te vinden over de maatgevende bui en het percentage te bergen hemelwater. Het resultaat van de nieuwe situatie moet worden onderbouwd met een berekening.

Bronnenlijst

De afbeeldingen in deze uitgave zijn afkomstig van de volgende bronnen en auteurs:

Pagina 7

Landschapvisie Centrum

Tekening door OKRA Landschapsarchitecten BV

Pagina 10

Onder links – <https://www.slangenkoenis.nl/en/project/swimming-pool-den-bessem-mortsel-belgium/>

Foto door: slangen+koenis architecten

Onder rechts – <https://moresports.network/orestad-streethal/?lang=en>

Foto door: Adam Mørk

Pagina 11

Onder links – <https://dezwartehond.nl/projecten/erasmus-paviljoen-2/>

Foto door: René de Wit, Christian van der Kooy

Onder rechts – <https://www.archdaily.com/779844/sports-center-in-neudorf-atelier-zundel-cristea>

Foto door: Sergio Grazia

Pagina 12

Onder links – <https://bigsee.eu/elementary-school-sports-hall/>

Foto door: Relja Ivanić

Onder rechts – <https://www.slangenkoenis.nl/en/project/swimming-pool-den-bessem-mortsel-belgium/>

Foto door: slangen+koenis architecten

Pagina 13

Onder links – https://www.archdaily.com/559408/funen-blok-k-verdana-nl-architects?ad_medium=gallery

Foto door: Raoul Kramer

Onder midden – <https://www.architonic.com/es/project/ppa-architectures-pratgraus-sals-events-hall/20057829>

Foto door: Cyrus Cornut

Onder rechts – https://www.archdaily.com/104586/sports-hall-of-the-estonian-university-of-life-sciences-salto-ab?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

Foto door: Kaido Haagen, Reio Avaste

Pagina 14

Onder links – <https://barthelemygrino.com/en/projects/centre-national-des-sports-de-la-defense-cnsd-sports-halls/>

Foto door: Barthélémy Griño

Onder rechts – <https://www.archdaily.com/805072/cowiche-canyon-kitchen-and-icehouse-bar-graham-baba-architects>

Foto door: Lara Swimmer

