



Kavelpaspoort Deelgebied Centrum

Lincolnpark
Tweede Fase

17 januari 2024

Concept

LINCOLNPARK

POSAD MAXWAN
strategy x design

Colofon

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

PosadMaxwan:

Gijs de Haan, Jan Eggink

Binckhorstlaan 36

Telefoon 070 322 2869

E-mailadres: mail@posadmaxwan.nl

Website: posadmaxwan.nl

Januari 2024

Inhoudsopgave

Algemeen	4
Kavels en algemene ontwerpeisen	9
Ontwerpeisen per kavel	14
Kavel V-1 en V-2	14
Kavel V-3	19
Kavel V-5	24
Kavel V-6 en V-7	28
Eisen Woningen	32
Eisen Geluid	34
Eisen Techniek	35
Bronnenlijst	38

Ontwerpeisen en -opgaven

Dit kavelspaspoort beschrijft zowel ontwerpeisen als ontwerpogaven. 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.
- **Ontwerpogaven** laten ruimte voor invulling van de ontwerper. Een goede uitwerking van deze opgave resulteert in een hogere beoordeling in de gunning.

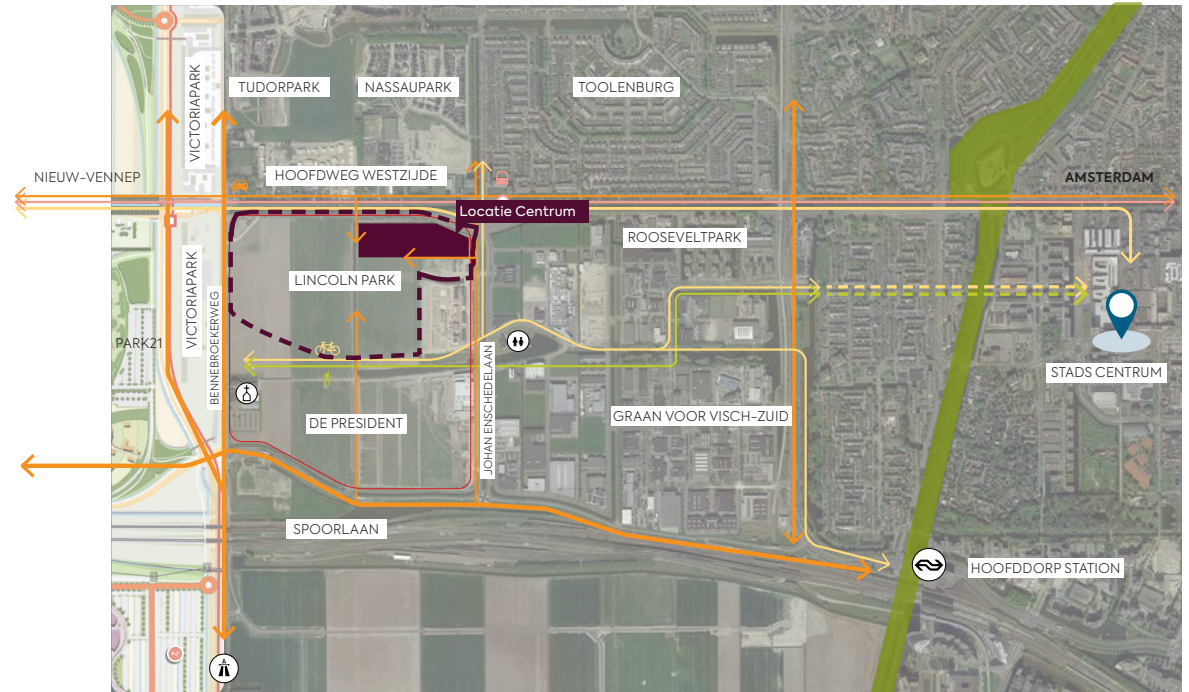
Algemeen

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.

Dit kavelpaspoort beschrijft, aanvullend op het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan de kaders voor de ontwikkeling van de gebouwen in het deelgebied Centrum (exclusief de sporthal en school). Het gaat daarbij om de gebouwworm (rooijlijnen, 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 op hoofdlijnen beschrijft een ontwikkeling in meerdere deelgebieden, ieder met een eigen programmix en identiteit. De meeste deelgebieden zijn voornamelijk gericht op wonen. In het centrumgebied worden voorzieningen met woningen gecombineerd.

LEGENDA

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



Stedenbouwkundig Plan Lincolnpark

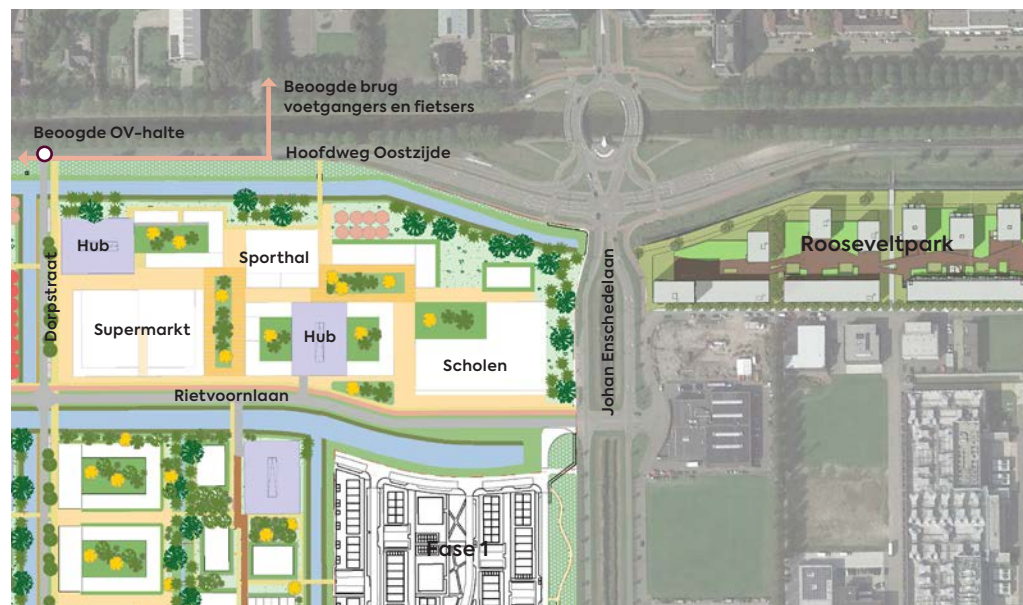
Deelgebied Centrum

In het deelgebied Centrum komen meerdere functies samen: een sporthal, winkels, twee supermarkten, horeca, scholen, 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 is ingericht voor langzaam verkeer, maar wel toegankelijk voor nood- en hulpdiensten, vuilophaaldiensten, pakketdiensten en verhuishagens.

Ten opzichte van het stedenbouwkundig plan zijn in dit deelgebied twee wijzigingen doorgevoerd:

- 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.
- Bij het opstellen van dit kavelpaspoort is ook besloten de hub langs de Dorpstraat 2,5 meter van deze straat af te verplaatsen ten opzichte van de positionering in het stedenbouwkundig plan en de Landschapsvisie. Het matenplan (zoals weergegeven op bladzijde 9) toont de juiste positie en coördinaten voor deze hub.



Context van het plangebied (met sporthal en hub op nieuwe locatie) uit stedenbouwkundig plan Lincolnpark PosadMaxwan

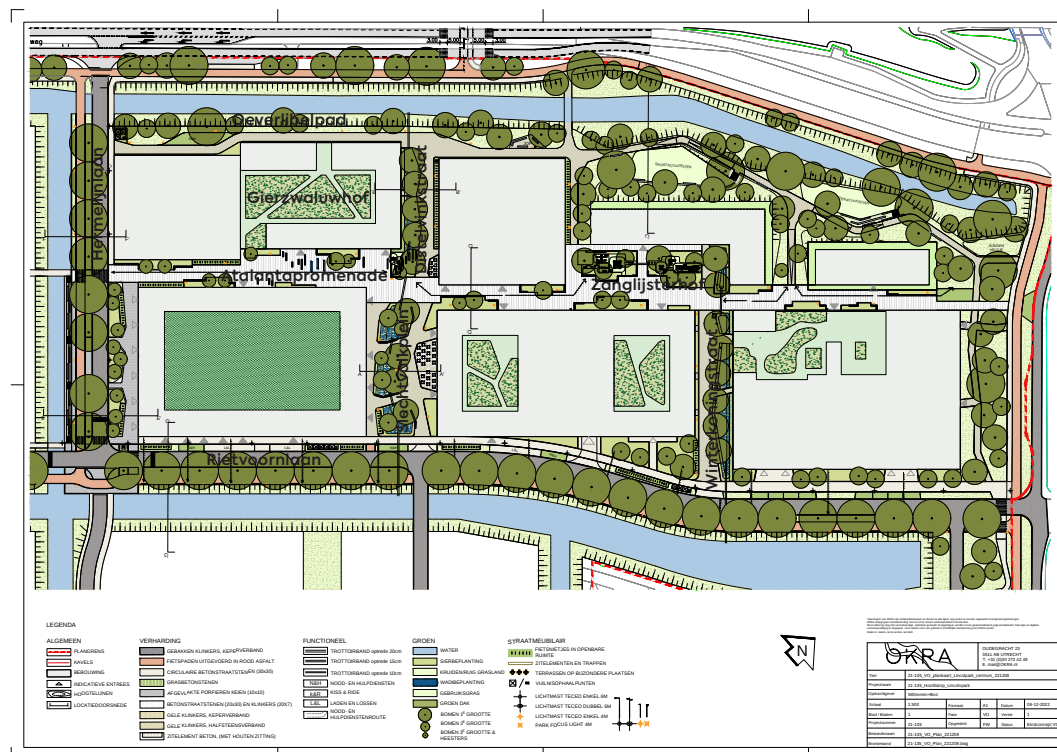
Landschapsvisie Centrum

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

Hoofd dragers 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 Rietvoornlaan is een centraal plein opgenomen, het zgn. horecaplein. Dit plein krijgt door de aanwezigheid van de parklaan

een 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 Hermelijnlaan 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.



Landschapsvisie Centrum (met sporthal op nieuwe locatie en hub op oude locatie), concept VO centrum (OKRA, Witteveen + Bos)

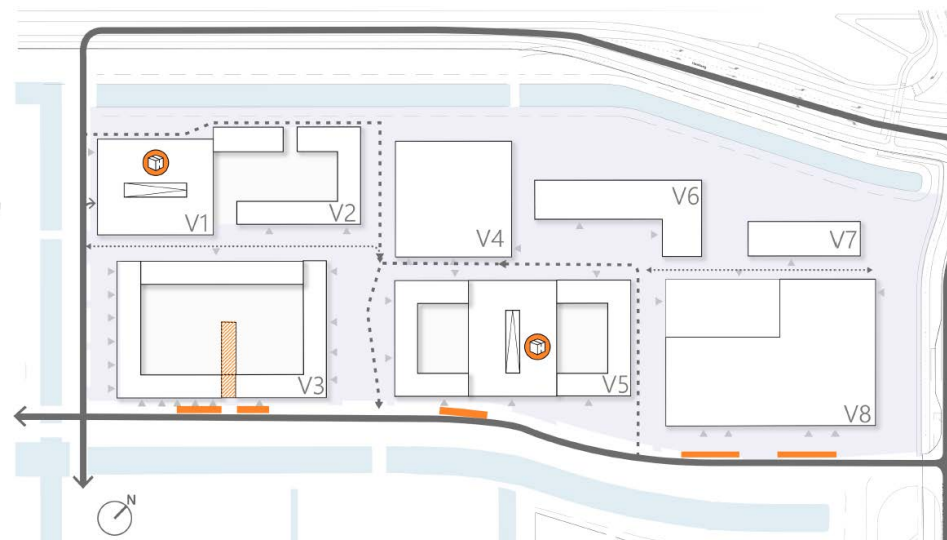


Indeling openbare ruimte concept VO centrum (OKRA, Witteveen + Bos)

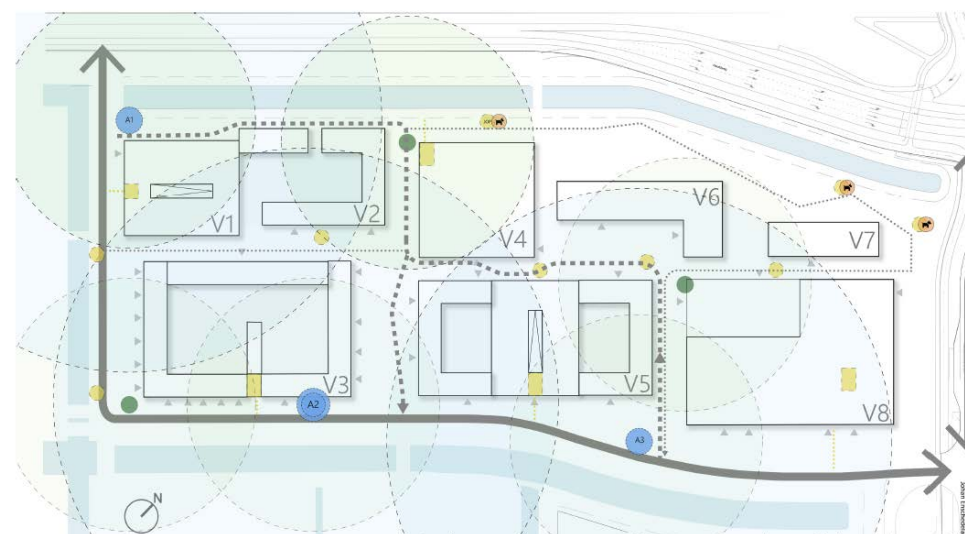
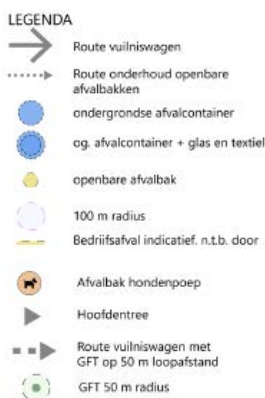
Logistiek & Afvalinzameling

In het voorjaar van 2022 is door de combinatie OKRA/ Witteveen & Bos een landschapsvisie opgesteld voor het centrumdeel van Lincolnpark. Onderdeel hiervan is een uitwerking van de logistiek en afvalinzameling voor het deelgebied Centrum van Lincolnpark. Hiervoor dient primair de logistieke 'lus' rondom kavel V5, de overige routes zijn bestemd voor incidenteel gebruik.

De positionering van de entrees en de positionering van de logistieke routes en afvalinzameling hangen met elkaar samen. De positionering van de logistieke routes en afvalinzameling zijn in dit kavelpaspoort en in de landschapsvisie meegegeven als richtlijn, waarbij eventuele aanpassingen later in het proces in overleg mogelijk zijn.



Themakaart logistiek, VO centrum (OKRA, Witteveen + Bos)



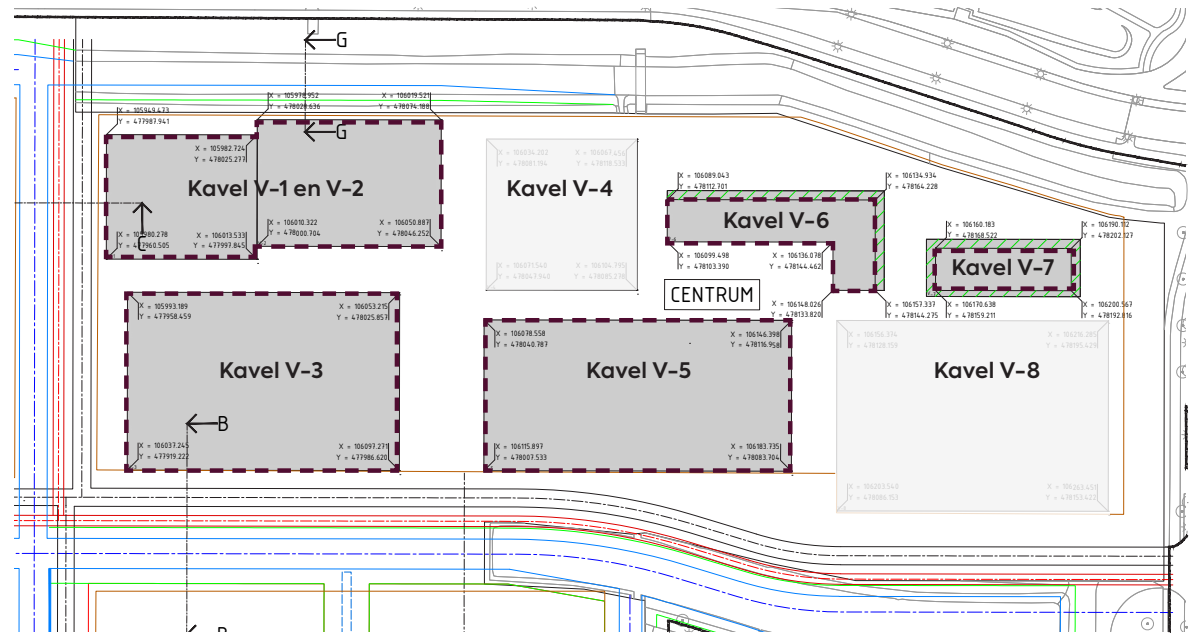
Themakaart afvalinzameling, VO centrum (OKRA, Witteveen + Bos)

Kavels en algemene ontwerpeisen

Ontwerpeisen kavels

In dit kavelpaspoort onderscheiden we vier deelgebieden, bestaande uit (een combinatie van) verschillende kavels. Dit kavelpaspoort heeft betrekking op de donker gekleurde kavels: V-1 & V-2, V-3, V-5 en V-6 & V-7). Per deelproject beschrijven we de relevante ontwerpeisen. Daarvoor beschrijven we de algemene ontwerpeisen die gelden voor het gehele gebied Centrum.

Het matenplan van 6 juli 2023 definieert de buitengrenzen van de uitgeefbare kavels.



Matenplan Lincolnpark Centrum (met sporthal en hub op nieuwe locatie)

Ontwerpeisen programma per kavel

Kavel	Functie	Programma in m² BVO	Aantal woningen
		Ondergrens Bovengrens	Ondergrens Bovengrens
Wonen kan naar eigen inzicht gerealiseerd worden in V-2, V-3, V-5 en V-7	Wonen (dure segment, met optioneel aan huis verbonden beroeps en/of bedrijfsuitoefening)	8.262 9.088	73 80
Wonen kan naar eigen inzicht gerealiseerd worden in V-2, V-3, V-5 en V-7	Wonen (midden segment, met optioneel aan huis verbonden beroeps en/of bedrijfsuitoefening)	4.920 5.412	49 54
Zorgeenheden kunnen naar eigen inzicht gerealiseerd worden in V-2, V-3, V-5 en V-7	Zorgeenheden [8]	2.400 2.640	50 55
Voorzieningen [3] kunnen naar eigen inzicht gerealiseerd worden in V-2, V-3, V-5 en V-7	Voorzieningen [3]	1.540 1.694	
V-3 (2 supermarkten en indien gewenst aanvullende kleinschalige detailhandel welke is gericht op de dagelijkse boodschappen); V-2 (indien gewenst aanvullende kleinschalige detailhandel welke is gericht op de dagelijkse boodschappen); V-5 zuidelijke gedeelte aan horecaplein ((indien gewenst aanvullende kleinschalige detailhandel welke is gericht op de dagelijkse boodschappen)	Detailhandel (2 supermarkten en eventueel kleinschalige aanvullende detailhandel voor de dagelijkse boodschappen) [5]	4.600 4.800	
V-1 parkeerhub (parkeerprogramma V-1 en V-5 is uitwisselbaar waardoor een optimale verdeling en omvang parkeerhubs kan worden bereikt)	(Auto) parkeren, bedoeld voor V-1, V-2 en V-3		
V-1 parkeerhub begane grond [7]	Commerciële- en maatschappelijke dienstverlening, praktijkruimten, kantoren, met een maximum van 100 m2 bvo per vestiging [2]	- 400	
V-1 parkeerhub begane grond [7]	Horeca tot en met categorie 1 [2]	- 75	
V-1 parkeerhub begane grond [7]	Wijkondersteunende voorzieningen [2]		
V-1 parkeerhub begane grond [7]	Nutsvoorzieningen, waaronder in pandige ruimte voor 2 transformatoren, elk 3 x 5 m2 [2]	18 -	
V-4	Sporthal met horeca (bouwprogramma buiten de scope van de tender, het parkeren hiervan is inclusief de scope van de tender) [6]	2.565 2.615	
V-5 parkeerhub (parkeerprogramma V-1 en V-5 is uitwisselbaar waardoor een optimale verdeling en omvang parkeerhubs kan worden bereikt)	(Auto) parkeren bedoeld voor V-4, V-5, V-6, V-7 en V-8		
V-5 parkeerhub begane grond [7]	commerciële- en maatschappelijke dienstverlening, praktijkruimten, kantoren, met een maximum van 100 m2 bvo per vestiging [2]	- 400	
V-5 parkeerhub begane grond [7]	Horeca tot en met categorie 1 [2]	- 75	
V-5 parkeerhub begane grond [7]	Wijkondersteunende voorzieningen [2]		
V-5 parkeerhub begane grond [7]	Nutsvoorzieningen, waaronder in pandige ruimte voor 2 transformatoren, elk 3 x 5 m2 [2]	18 -	
V-6	Wonen (sociale huur, bouwprogramma buiten de scope van de tender, het parkeren hiervan is inclusief de scope van de tender)	5.250 5.775	64 70
V-8	Scholen (bouwprogramma buiten de scope van de tender, het parkeren hiervan is inclusief de scope van de tender) [6]	- 9.018	

Programma kavels Centrum,

[1] Conform definities bestemmingsplan en/of woonbeleid

[2] Gezamenlijk maximaal 750 m² BVO per parkeerhub. Er dient ruimte gereserveerd te worden voor een inpandige nutsvoorziening van 3,5 x 2,5 meter voor Ziggo, welke direct bereikbaar is vanaf de gevel (in V-1 of V-5). Ook dient per hub inpandig ruimte gereserveerd te worden voor 2 transformatoren als wijkvoorziening voor deelgebied Centrum. Deze dienen direct bereikbaar te zijn vanaf de gevel. De afmeting van één transformator is 3 x 5 m², zie voor meer informatie bijlagen 'S3505 PvE inpandige MSR', 'S3501 PvE overkoepelende eisen aan MSR' en 'Voorbeeldtekening inpandige MSR'. Met de netbeheer dient te worden afgestemd over de meest recente eisen.

[3] Voorzieningen, waaronder: – minimaal 640 tot maximaal 704 m² BVO van bedrijven t/m categorie B1, praktijkruimten en commerciële dienstverlening. NB: hiervan dient minimaal 400 m² BVO praktijkruimte te worden gerealiseerd met eerste lijns gezondheidsfuncties (zoals huisarts, apotheek, fysiotherapeut). – minimaal 600 tot maximaal 660 m² BVO van kantoren – minimaal 300 tot maximaal 330 m² BVO van horeca t/m categorie 1 (of hogere categorie volgens regels bestemmingsplan)

[5] Detailhandel waaronder 2 supermarkten van respectievelijk (maximaal) 1.400 m² wvo en (maximaal) 1.200 m² wvo, eventuele aanvullende kleinschalige detailhandel voor dagelijkse boodschappen.

[6] Voor parkeren dient volledig dubbelgebruik toegepast bij scholen (V-8) en sporthal met horeca (V-4), andere vormen van dubbelgebruik zijn optioneel en nader uit te zoeken.

[7] Deze (kleinschalige) voorzieningen hebben mede een sociale functie en dienen gericht te zijn op de wijk (geen verkeer aantrekkende werking van buiten de wijk), hiervoor geldt een parkeernorm van 0. Gedacht wordt aan pakketkluizen, flexibele (thuis)werkplekken, koffiecorner, gemeenschappelijke ruimten voor ontmoeting/beweging/muziek, buurtfunctie zoals repaircafe, et cetera. Om de kleinschaligheid te borgen is de maximale omvang per functie in het bestemmingsplan benoemd.

[8] Ten behoeve van de invulling van de zorgenheden geldt de eis dat de zorgaanbieder (afnemer vastgoed) de zorg dient aan te bieden die past binnen de definitie van zorgenheid die is opgenomen in het bestemmingsplan: Woonruimte binnen een woonzorgcentrum, bedoeld voor een huishouden waarvan minimaal een persoon intramurale zorg krijgt.

Toelichting: De moderne geclusterde commerciële woonzorg vormen ('zorgvilla's') waar bijvoorbeeld ouderen met dementie niet in een intramurale voorziening worden verpleegd, voldoet hier niet aan. Deze zorg kan wel worden gerealiseerd in Lincolnpark, maar dan in de reguliere woningen. De zorgaanbieder dient zelf de zorg inkoopafspraken te maken met het zorgkantoor.

Aanvullend geldt het volgende als wens en nadere toelichting. Het doel in Lincolnpark is een inclusieve en gezonde woonwijk. De zorgaanbieder stimuleert, indien mogelijk en passend bij de doelgroep, de uitstroom van bewoners naar reguliere woningen waar passende zorg of ondersteuning geleverd wordt. Hierbij dragen de zorgaanbieder en de cliënten bij aan een ondersteunende wijkomgeving (bijvoorbeeld dagbesteding met maatschappelijke voorzieningen en eerstelijnszorgfuncties en logeer- en respijtzorg) waar ontmoeting kan plaatsvinden. De zorgaanbieder werkt nauw samen met de sociale- en eerste lijn partijen in de regio Haarlemmermeer en stimuleert deze. Door deze koppeling wordt een veilige en inclusieve woonomgeving mogelijk gemaakt.

Ontwerpeisen algemeen

Dit kavelpaspoort beschrijft de ontwerpeisen per kavel. 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.

Plint

Alle gebouwen binnen dit deelgebied hebben een plinthoogte van minimaal 4,0 meter, om transformatie naar andere functies in de toekomst mogelijk te maken.

Locatie entrees

Alle entrees dienen zich binnen de 40 meter bereikbaarheidszones voor nood- en hulpdiensten te bevinden, zie landschapvisie.

Fietsparkeren

Voor fietsparkeren geldt de eis dat bewoners van het gebied hun fiets in pandig parkeren, dat kan in de hub of in het woongebouw zelf, volgens de CROW-norm en in afstemming met de gemeente. Deze in pandige stalling dient gemakkelijk te bereiken zijn, maar hierbij moet worden voorkomen dat de begane grond door stallingen en/of bergingen wordt gedomineerd. Gezamenlijk parkeren is mogelijk als dit leidt tot een betere bruikbaarheid. Voor de voorzieningen en bezoekers van woningen geldt dat fietsparkeren wordt gerealiseerd in de openbare ruimte.

Duurzame voorzieningen Hub

In de verschillende Hubs is ruimte gereserveerd voor de inpassing van duurzame voorzieningen. Hierbij moet er gedacht worden aan warmtekoude-opslag, opwekking van zonne-energie en het laden van elektrische voertuigen. De transformatoren van het elektranet zijn al opgenomen in het programmaoverzicht, inclusief ruimtevraag. Zie voor verdere toelichting over de Hub het programma van eisen Hubs.

Uitgangspunten mobiliteit

Binnen het deelgebied Centrum bevinden zich twee mobiliteitshubs, waarin de auto's van zowel bewoners (stalling) als bezoekers (openbaar) 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. Voor het woonprogramma is een lagere norm uitgewerkt in het Mobiliteitsplan Lincolnpark Tweede Fase (4 april 2022, Goudappel). In de referentie uitwerking is er gerekend met dubbelgebruik van parkeren van scholen en de sporthal. Het aantal parkeerplekken dient in de verdere uitwerking nader geconcretiseerd te worden (binnen de in het Stedenbouwkundig Plan, Beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoort gestelde eisen). Hiervoor dient er een volledige parkeerbalans te worden uitgewerkt (passend binnen de kaders van de maximale bouwhoogten). Daarbij dient ook bepaald te worden hoeveel ruimte er wordt gereserveerd voor deelmobiliteit, fietsparkeren en laden en lossen in de hubs.

Om flexibel te blijven, worden beide hubs technisch voorbereid om in de toekomst uitgebreid te worden met een extra bouwlaag, om zo in de toekomst te kunnen voldoen aan een mogelijk gewijzigde parkeervraag.

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).

Uitpandige balkons

Vanwege de smalle profielen in het centrum gebied dienen er geen uitpandige balkons onder de hoogte van 4,2 m geplaatst te worden om de vrije doorrijhoogte van nood- en hulpdiensten te kunnen waarborgen.

Ontwerpeisen bouwhoogte

Het bestemmingsplan Lincolnpark schrijft voor wat de maximale bouwhoogten zijn voor het deelgebied Centrum. Aanvullend daarop stelt dit kavelpaspoort de volgende eisen aan de bouwhoogten:

- Voor de kavels V-2, V-3, V-5 (afgezien van de hub) en de schijf van V-6 geldt een maximale bouwhoogte van 4 lagen.
- De Hubs in kavel V-1 en V-5 mogen maximaal 2 bouwlagen uitsteken boven het eraast gelegen woongebouw. Zo voorkomen we te grote contrasten tussen de verschillende gebouwen.

Plangebied	
	Pirangrens
Enkelbestemmingen	
	Gemengd
	Woongebied
Gebiedsaanduidingen	
	luchvaartverkeerszone - lib
	overige zone - maximaal aantal woningen 1800
Functieaanduidingen	
	gemengd
	verkeer
Bouwvlakken	
	bouwvlak
Bouwaanduidingen	
	specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplicht
Maatvoeringen	
	maximum bebouwingspercentage (%)
	maximum bouwhoogte (m)



GEMEENTE HAARLEMMEER
Hoofddorp Lincolnpark Tweede Fase
bestemmingsplan

PROJECT	20201616	Vastgesteld	
FORMAAT	A2	Ontwerp	28-09-2021
SCHAAL	1:2000	Voorontwerp	
KAART	1/1	Concept	
GETEKEN	K. Heijmeriks		
IDN	NL.IMRO.0394.BPGHdLincolnpark2-C001		

RHO ADVISEURS

Uitsnede deelgebied Centrum uit plankaart bestemmingsplan Lincolnpark

V-1 & V-2 Ontwerpeis 1

Ligging op rooilijn

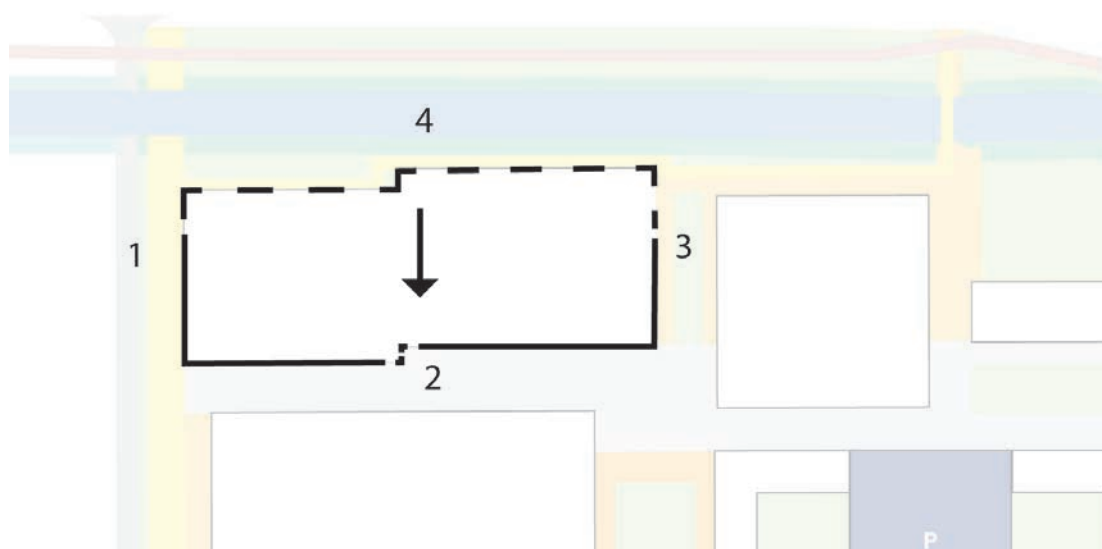
De bebouwing op dit kavel dient aan drie zijden op de rooilijn te liggen (zijde 1,2 en 3). Op deze manier definieert de gevel van het volume de buitenruimtes. De rooilijnen zijn vastgelegd in het Matenplan en dienen twee doelen: 1. Het behouden van voldoende afstand tot de naastgelegen bebouwing. 2. Het maken van een trapsgewijze verspringing van de twee verschillende kavels aan de zijde van de Hoofdvaart.

Deze trapsgewijze verspringing van de verschillende bouwvolumes sluit aan bij de wens om de menselijke maat te accentueren, zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. De trapsgewijze verspringing mag (zowel aan zijde 2 als 4) maximaal 5 meter worden verschoven, in lijn met de op tekening aangegeven rooilijnen.

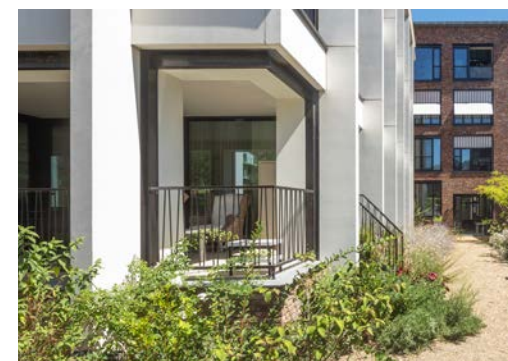
Aan zijde 1 wordt tussen de hub en het trottoir een groenzone aangelegd van ca. 1,5 meter breed. Deze groenzone dient te worden ingericht op vergelijkbare wijze als de groenvakken langs de promenade (zie de landschapvisie) en dient voldoende ruimte te laten voor het in- en uitrijden van de hub. Aan zijde 4 dient iedere woning een bufferzone te hebben als overgang tussen de private binnenruimte en de openbare ruimte buiten het kavel. Bij het terugleggen van de gevel (zie onderstaande ontwerpogave) kan deze bufferzone zich buiten het gebouw bevinden. Bij het niet terugleggen van de gevel, dient de bufferzone in pandig gerealiseerd te worden.

Ontwerpopgave

Om de trapsgewijze verspringing te realiseren, dient er aan zijde 4 getracht te worden de gevel zo ver mogelijk binnen de kavels V-1 en V-2 te plaatsen. De buitenruimte die hiermee wordt gecreëerd, vormt de verbinding tussen het kavel en het eromheen liggende park.



Private bufferzone tussen woning en openbare ruimte:
buiten het gebouw
Climate Innovation District, Leeds
White Arkitekter



Private bufferzone tussen woning en openbare ruimte:
binnen het gebouw
Collective Housing Les Mouleurs, Maastricht
Martens Willems & Humblé Architecten

V-1 & V-2 Ontwerpeis 2

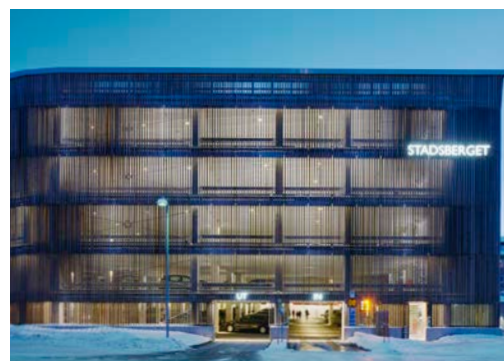
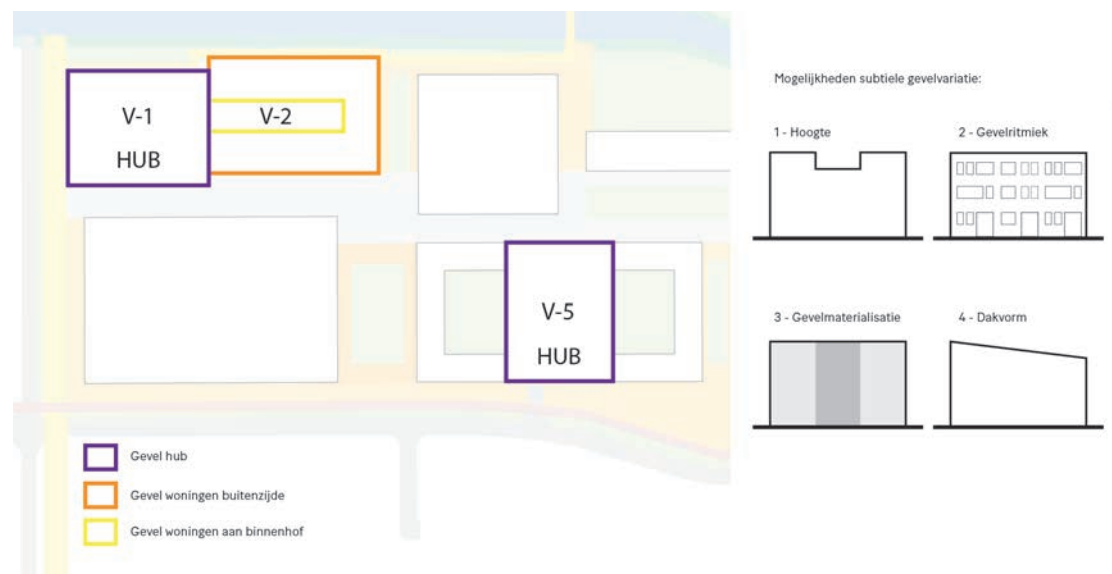
Gevelontwerp passend bij functie

In het gevelontwerp van het samengestelde blok V-1 en V-2 dienen de verschillende functies leesbaar te zijn. We onderscheiden drie geveltypen, ieder met een eigen recept:

- Mobiliteitshub: het gevelontwerp van de hub op kavel V-1 dient aan te sluiten bij het ontwerp van de andere mobiliteitshub binnen het deelgebied Centrum (op kavel V-5). Het eenduidige ontwerp van de hubs draagt bij aan de leesbaarheid van het gebied en geleidt de (incidentele) gebruikers op natuurlijke wijze naar de bestemde plekken voor het parkeren van auto of fiets. Zie blz. 26 voor verdere toelichting op de vormgeving van de hubs.
- Buitenzijde woningen: Het woongebouw heeft een alzijdige uitstraling, ook aan de buitenzijde. Het gevelontwerp dient het gebouw een menselijke schaal te geven.
- Binnenhof: Voor het gevelontwerp van het binnenhof geldt een grotere ontwerpvrijheid. Hier kan zowel voor een eenduidig als een meer gevarieerd (aansluitend bij het ontwerp van de buitengevel) worden gekozen.

Ontwerpopgave

Om de menselijke maat verder te benadrukken is het mogelijk om in de buitengevel subtiele verschillen aan te brengen in één van de vier categorieën; hoogte, gevelritmiek, gevelmaterialisatie en dakvorm. Door in één van deze vier categorieën subtiele verschillen aan te brengen, worden de kleinere elementen op dit kavel geaccentueerd, zonder daarbij af te doen aan de herkenbaarheid van het volume als geheel.



Zichtbare hubs door herkenbaar gevelontwerp
The Parking Garage that Moonlights as a Sledding Slope, Pitea, Zweden
White Arkitekter + Henning Larsen Architects



Gevelvariatie t.b.v. menselijke schaal
Leidsche Rijn, Utrecht
De Zwarte Hond

V-1 & V-2 Ontwerpeis 3

Entree en inrichting binnenhof

Entrees

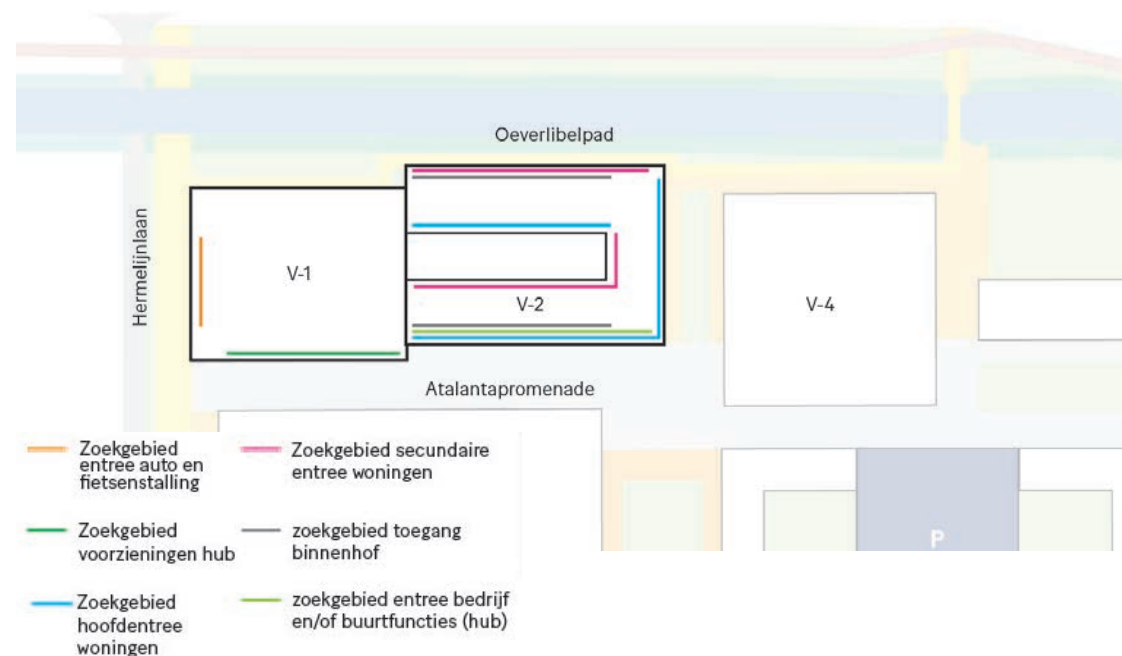
- De woningen zijn aan de buitenzijde van het blok te betreden, afgezien van de parkzijde. Vanwege een te smal profiel, bevinden deze entrees zich aan de zijde van het binnenhof.
- Het binnenhof is via twee toegangen te bereiken: een aan de promenade en een aan de parkzijde. De toegangen mogen niet in elkaars verlengde liggen.
- De bedrijfsfuncties en voorzieningen hebben hun entrees aan de zijde van de promenade.
- Aan de promenade zijn groenvakken voorzien. Deze kunnen t.b.v. entrees verschoven worden ten opzichte van de landschapsvisie, zolang 25% van de gevel aan een groenvlak blijft grenzen.
- De entrees aan de zijde van de sporthal (V-4) dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden (maximaal 3 entreeclusters).

Fietsen

- Fietsen worden geparkeerd in de woningen of een fietsenstalling in de hub, te bereiken via de Hermelijnlaan of geïntegreerd in het woningblok. Het is voor bewoners mogelijk het binnenhof te voet te bereiken via de hub.

Auto's

- Aandacht dient uit te gaan naar het voorkomen van wachtrijen van auto's op het trottoir, bij het in- en uitrijden van de hub. Dit kan voorkomen worden door opstelruimte beschikbaar te maken voor wachtende voertuigen zodanig dat, bij drukte op de rijbaan, het uitrijdende voertuig niet langdurig op het trottoir hoeft stil te staan.



- Bij het uitrijden dient er voldoende zicht te zijn op de Hermelijnlaan. Vanaf de bestuurders-stoel dient een vrije zichthoek van minimaal 45 graden naar rechts te worden gehanteerd. Naar links is meestal vrij zicht vanwege de naastliggende inrit; is die er niet, dan geldt de 45 graden ook links.

Inrichting Binnenhof

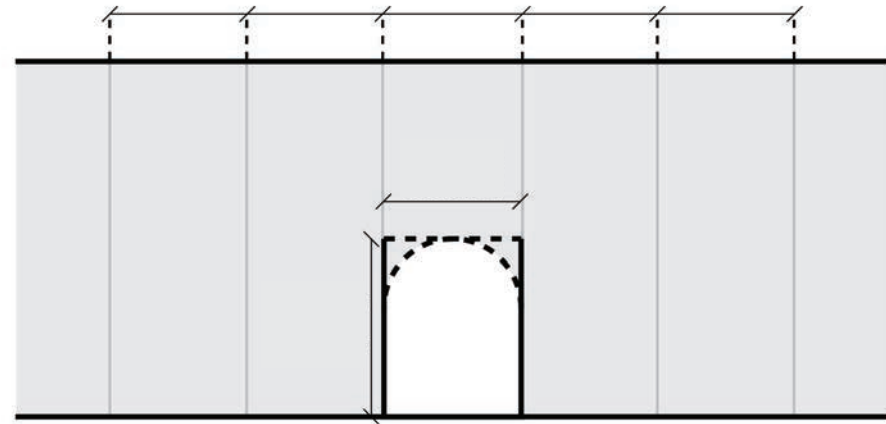
- Ontwerppogave:** Het binnenhof wordt zo groen mogelijk vormgegeven. Het binnenhof is een privé gebied, maar dient in de uitstraling een publiek en toegankelijk karakter te hebben.

V-1 & V-2 Ontwerpeis 4

Vormgeving toegang binnenhof

Het binnenhof is via twee toegangen te bereiken. Beide toegangen dienen opgenomen te worden in de gevelritmiek, van zowel de buiten- als binnenhofgevel. Daarnaast dienen de toegangen aan te sluiten op de gevel qua vormgeving, om een uniforme uitstraling te behouden. Zoals eerder benoemd, mogen de toegangen naar het binnenhof niet in dezelfde lijn worden gepositioneerd. De toegangen naar het binnenhof hebben in de zijgevel ramen naar de woningen ten behoeve van sociale veiligheid.

De poorten op dit kavel kunnen worden uitgevoerd als poort of als volledige doorbreking van het bouwvolume. De afmeting en locatie van de poorten moet afgestemd worden op de minimale afmetingen voor nood- & hulpdiensten, zodat deze de toegang kunnen passeren. Aandacht moet daarnaast in het ontwerp van de toegang uitgaan naar het waarborgen van maximale sociale veiligheid.



Toegang binnenhof via poort
Pergolenviertel Residential Complex, Hamburg, Duitsland
blrm Architect*innen



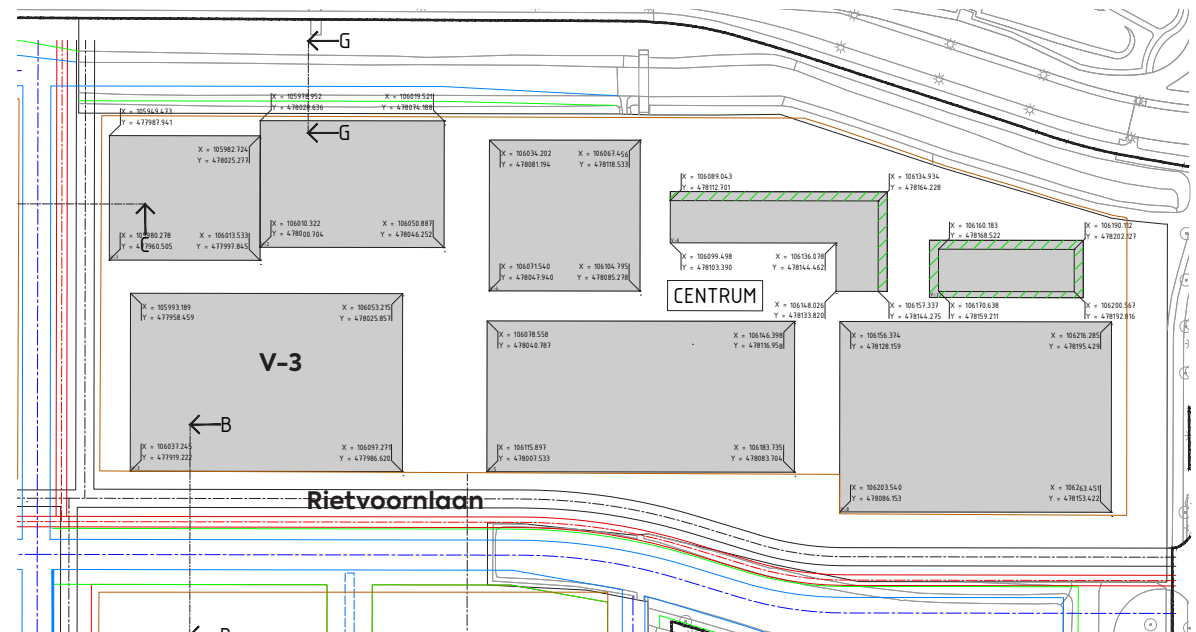
Toegang binnenhof via poort
Ilot Queyries, Bordeaux, Frankrijk
MVRDV

Kavel V-3

Topeisen

Dit kavel kenmerkt zich door twee supermarkten die op de begane grond worden gepositioneerd, waarbij er eveneens een mogelijkheid is voor de plaatsing van aanvullende kleinschalige detailhandel op de begane grond. De functies op de begane grond worden in ieder geval aan de zuidwest en zuidoostzijde ingepakt door (woonwerk-)woningen.

Deze woningen lopen door tot minimaal de eerste verdieping, waardoor er een ontsloten daktuin ontstaat.



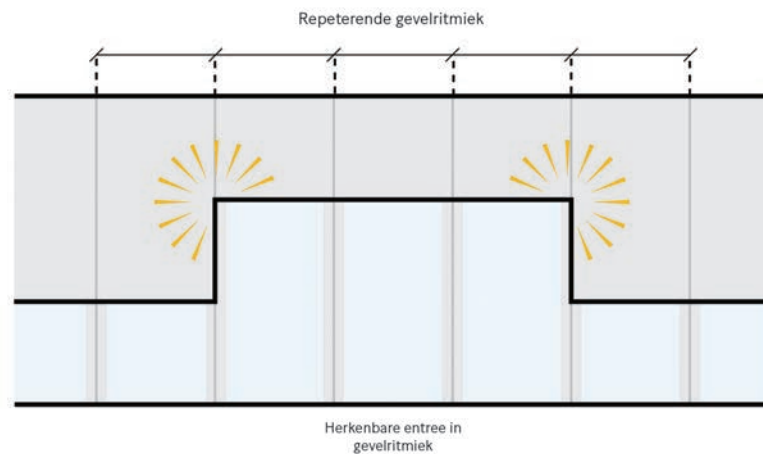
Matenplan Lincolnpark Centrum

V-3 Ontwerpopgave 1

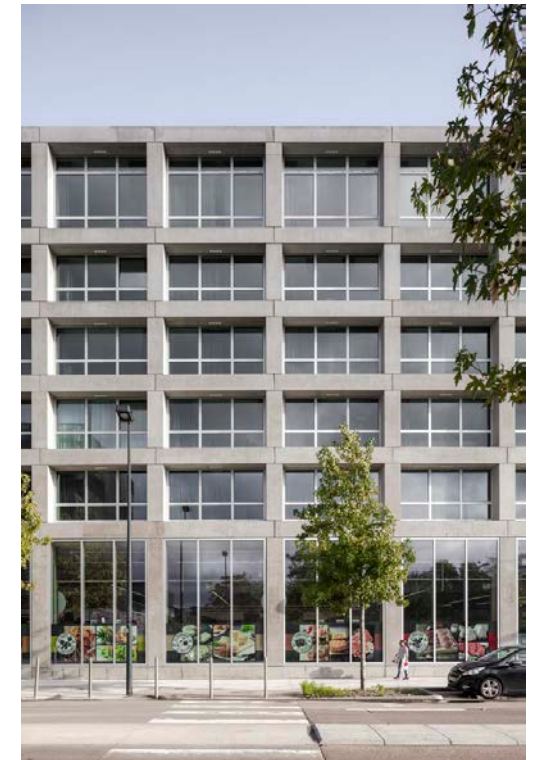
Transparante supermarktgevel met herkenbare entree

De plint van de supermarkten dient zo transparant mogelijk vormgegeven te worden aan de noordwest en noordoost zijden. Binnen deze transparante gevel dienen de entrees van de supermarkten duidelijk zichtbaar te zijn. De entrees dienen te passen binnen het ritmiek van de gevel.

De pui van de gevel van het supermarktblok dient te bestaan uit meerdere segmenten (vanwege flexibiliteit/ opdeelbaarheid/ verticale parcellering) en elk gevelsegment dient een grote mate van transparantie te krijgen met gevelopeningen tot aan het maaiveld ten behoeve van een flexibele opdeling en toegang tot de commerciële ruimtes.



Transparante gevel supermarkt
Brusselplein, Utrecht
De Zwarte Hond



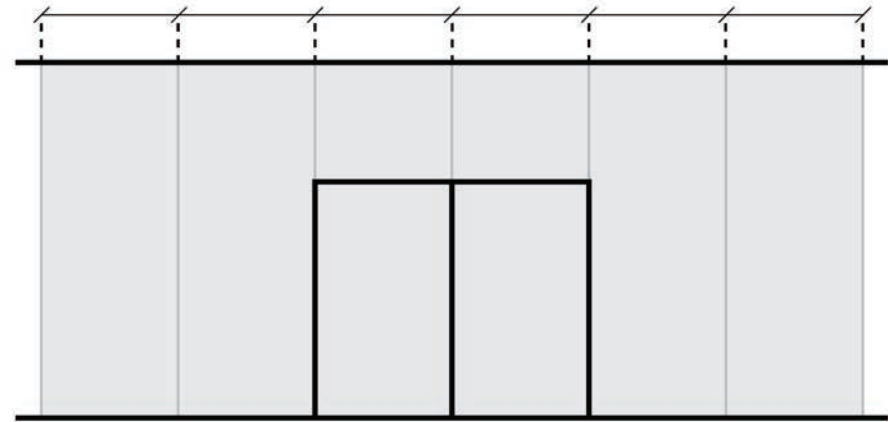
Transparante gevel supermarkt,
aansluitend bij ritmiek gevel woningen
Bottière Chénaie, Nantes, Frankrijk
KAAN architecten

V-3 Ontwerpopgave 2

Inpassing logistieke entree

Aan de Rietvoornlaan bevindt zich de logistieke entree van de supermarkten. Deze dient zo ontworpen te worden dat deze op natuurlijke wijze aansluit bij de rest van de gevel, in ieder geval door de logistieke entree te laten aansluiten bij de gevelritmiek van de rest van het gebouw. Hierbij moet eventuele aanrijdbeveiliging geïntegreerd worden in de architectuur van het gebouw. Deze logistieke entree dient voor de bevoorrading van de twee supermarkten, de optionele zorgeenheden en het optionele andere bedrijfsmatige vastgoed.

Aansluitend moet de afmeting en locatie van de logistieke entree afgestemd worden op de minimale afmetingen op basis van de hoogte en breedte van een vrachtwagen, conform de wettelijke norm, eveneens voor bij achteruit insteken.



Doorlopende gevelritmiek met daarin ingepaste entree
Voorschoten, Nederland.
Sumarchitecten

V-3 Ontwerpopgave 3

Richtlijnen gevel woon-werk modules

De woningen zoals beschreven in de programmatabel, bestaan uit een combinatie van een woongedeelte op de eerste en tweede verdieping en werkgedeelte op de begane grond. Hierdoor ontstaat er ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid aan het plein ten zuiden van dit kavel.

De transparante gevel en ritmiek dient doorgetrokken te worden vanuit het supermarktgedeelte naar deze woon-werkcombinaties. De woningen erboven dienen een onderscheidend, meer gesloten gevelontwerp te hebben ten opzichte van de werkfuncties eronder, zonder af te doen aan het alzijdige karakter van het gehele volume.



Transparante werkmodules onder woningen
On the brewery, Amsterdam
LEVS architecten

V-3 Ontwerpeis 4

Entrees

Entrees

- De woningen zijn direct te ontsluiten vanaf de openbare ruimte via entrees aan alle zijden van het gebouw, afgezien van het gedeelte dat specifiek is toegewezen aan de logistieke entree van de supermarkten.
- De daktuin is te bereiken via een trap vanaf de promenade. De trap is af te sluiten door middel van een hek, dat zich bovenaan de trap bevindt. Op deze manier behoudt de trap een publieke functie, ook voor niet-bewoners. De trap is minimaal 3 meter breed en dient goed verlicht en sociaal veilig te zijn.
- Iedere woning heeft toegang tot de daktuin. De uitgangen komen uit op een private buitenruimte langs de gevel met een maximale diepte van 3,0 meter.
- De positie van entrees mag niet ten koste gaan van het aantal voorzieningen (laad- en losplekken, fietsparkeren en afvalverzameling) in de openbare ruimte. De laad- en losplekken kunnen mee schuiven met de locatie van de logistieke entree. De fietsparkeerplekken en de afvalverzamelingslocatie staan vast (zie concept VO openbare ruimte).

Fietsen

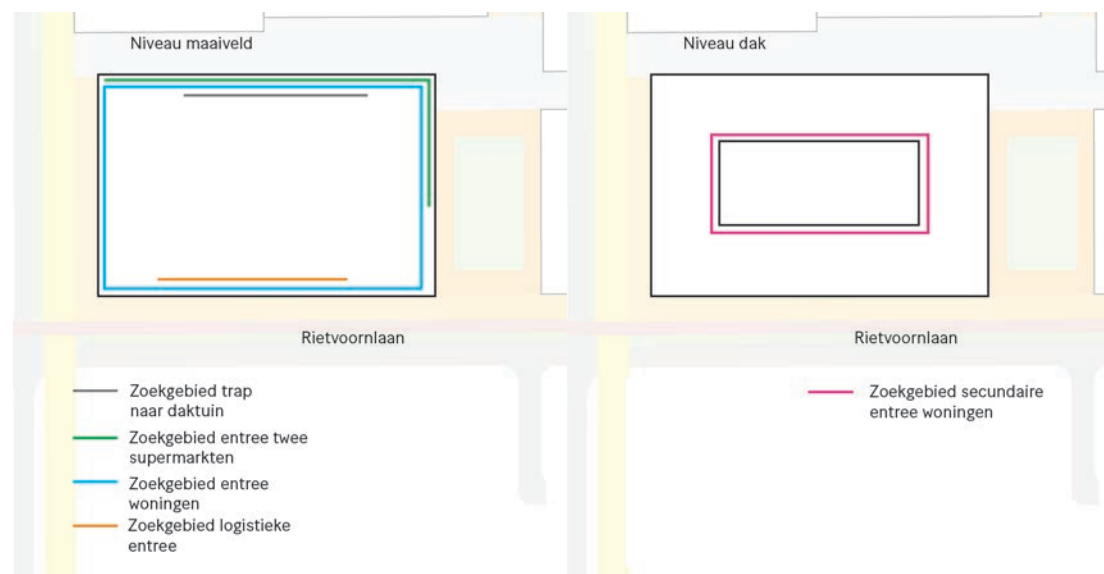
- Fietsparkeren wordt (collectief) geïntegreerd in een inbandige berging per woning of hub. De architect dient de positie nader te bepalen, rekening houdend met het ontwerp en gebruik van de openbare ruimte.

Logistiek

- Het bevoorraden van de voorzieningen en opslaan en ophalen van bedrijfsafval gebeurt via een gedeelde logistieke entree aan de Rietvoornlaan.

Daktuin

- Ontwerpopgave:** De daktuin wordt ingericht als collectieve, groene tuin met bomen. De tuin is niet openbaar, maar wel toegankelijk voor bewoners en hun bezoekers en bevat geen privétuinen. Het planten van bomen van eerste grootte dient technisch mogelijk te zijn op het daktuin.



Aansluiting private buitenruimte met publieke ruimte buitenruimte
BIGyard, Berlijn
Zanderroth Architecten



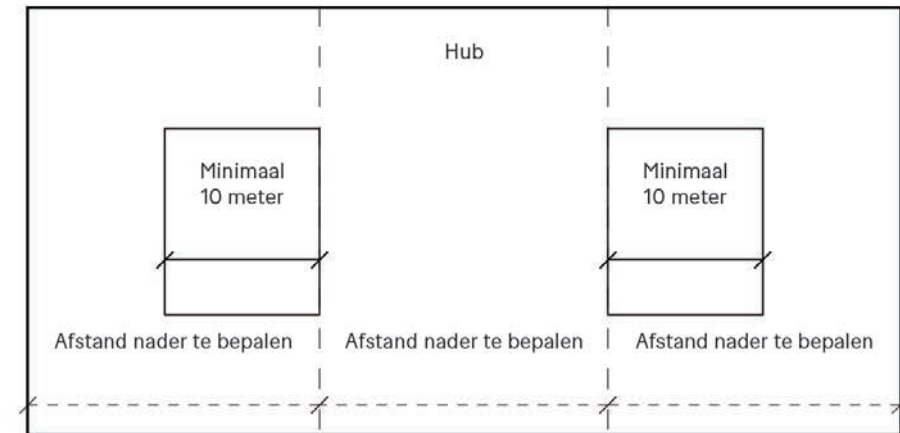
Collectieve en groene invulling buitenruimte
NPD strook, Utrecht, Nederland
Flux Landscape architecture

V-5 Ontwerpis 1

Rooilijnen en positionering hub

Om het uniforme karakter van het gebouw te benadrukken en de ruimte van het kavel optimaal te benutten, dienen de vier gevels aan vier zijden op de rooilijn te liggen. De rooilijnen zijn vastgelegd in het Matenplan Centrum en dienen twee doelen: 1. Het behouden van voldoende afstand tot de naastgelegen bebouwing. 2. Het begrenzen van de twee pleinen.

De mobiliteitshub bevindt zich centraal tussen de woningen in, met twee gemeenschappelijke binnenhoven aan beide zijden van de hub. De positie van de hub is vrij te bepalen, waarbij een minimale maat diepte voor beide binnenhoven geldt van 10 meter.



Hof binnen gebouwvolume
CiBoGa, Groningen
Burton Hamfelt



Gemeenschappelijke ruimte in compact binnenhof
Twelve Houses, Sorgenfri, Malmö, Zweden
Förstberg Ling

V-5 Ontwerpopgave 2

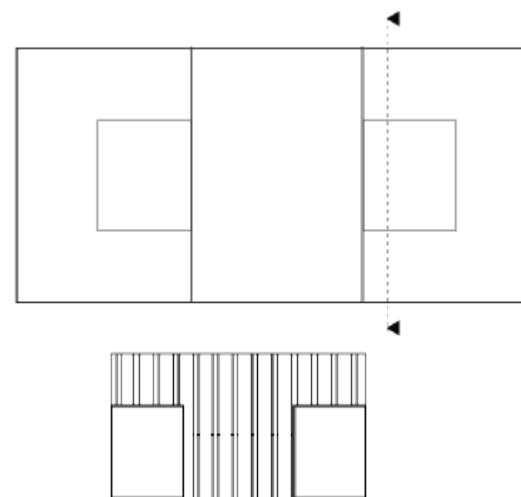
Gevelkarakter van HUB

Zoals eerder beschreven: de vormgeving van de hub op dit kavel dient aan te sluiten bij de vormgeving van de hub op kavel V-1. De hub heeft een prominente positie op het kavel en dient duidelijk herkenbaar te zijn in het plangebied. Daarom dienen de hubs een open en herkenbare gevel te hebben aan de zijden die aan de openbare ruimte grenst.

De hub grenst aan twee zijden aan de binnenhoven. Vanwege privacy en mogelijke overlast is een transparante, open gevel van de hub aan deze binnenhoven niet wenselijk. Aan deze zijden dient de hub een soortgelijke materialisering als aan de straatzijden te hebben, maar met een gesloten karakter.

In aanvulling op bovenstaande, gelden voor dit kavel ook de ontwerpeisen zoals beschreven op bladzijde 11 van dit kavelpaspoort. Aansluitend dient de architect aan de straatzijden te realiseren dat, ondanks het gesloten karakter, er voldoende openingen zijn voor natuurlijke luchtventilatie van de hub, aangezien dit aansluit bij de duurzaamheidsambitie van het gebied. Aan deze meer open zijden is het van belang dat de auto's van buiten niet zichtbaar zijn en dat de verlichting van de auto's niet tot overlast buiten de hub leidt.

De gevel boven de plint dient, waar mogelijk, gedeeltelijk te worden bekleed met groene beplanting.



Aantrekkelijk vormgegeven, gesloten gevel naar binnenhof
Parkeergarage Katwolderplein, Zwolle
Dok architecten



Open gevelkarakter hub op plekken zonder voorzieningen
Tergooi MC, Hilversum, Nederland
Wiegerinck Architecten

V-5 Ontwerpis 3

Entrees en inrichting binnenhof

Entrees

- De woningen zijn te bereiken via entrees aan alle zijden van het gebouw, afgezien van de gevels van de mobiliteitshub.
- De horeca en andere voorzieningen zijn te betreden via entrees aan het horecaplein en de promenade. De horeca bevindt zich vooral aan het horecaplein en slechts in kleine mate aan de promenade. Deze entrees hebben een uitnodigende en transparante uitstraling.
- De hub heeft zowel aan de zijde van de Rietvoornlaan als aan de promenade een entree voor voetgangers. Ook is hier ruimte voor kleinschalige horeca en voorzieningen.
- Aan de promenade zijn groenvakken voorzien. Deze kunnen t.b.v. entrees verschoven worden zolang 35% van de gevel aan een groenvlak blijft grenzen.
- De entrees dienen aan de zijde van de Winterkoningstraat zoveel mogelijk geclusterd te worden (maximaal 3 entreeclusters).

Fietsen

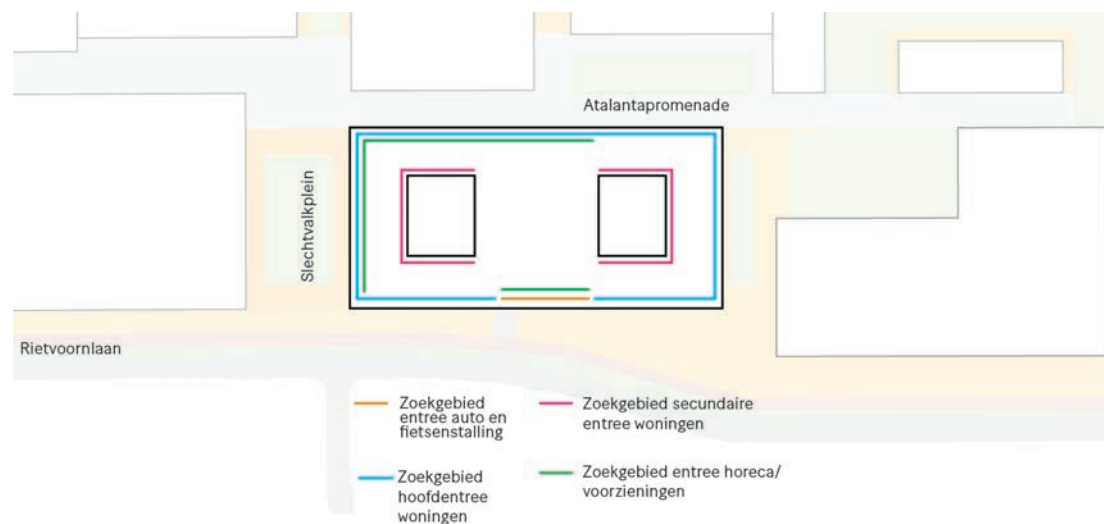
- Fietsers kunnen parkeren in een inpandige fietsenstalling in de woningen of in de hub. Het is voor bewoners mogelijk het binnenhof te voet te bereiken via de hub. Bezoekers parkeren de fietsen op de parkeerplekken in de openbare ruimte.

Auto's

- Het is alleen voor bewoners mogelijk het binnenhof (waar hun secundaire entree aan grenst) te voet te bereiken via de hub, door middel van een persoonlijke sleutel voor een af te sluiten deur.

Inrichting Binnenhof

- Het binnenhof wordt zo groen mogelijk vormgegeven. Dit binnenhof is beschikbaar voor alle bewoners.



Entree naar horeca heeft een transparante en uitnodigende uitstraling
Gasthuyspoort, Breda
Bedaux de Brouwer architecten

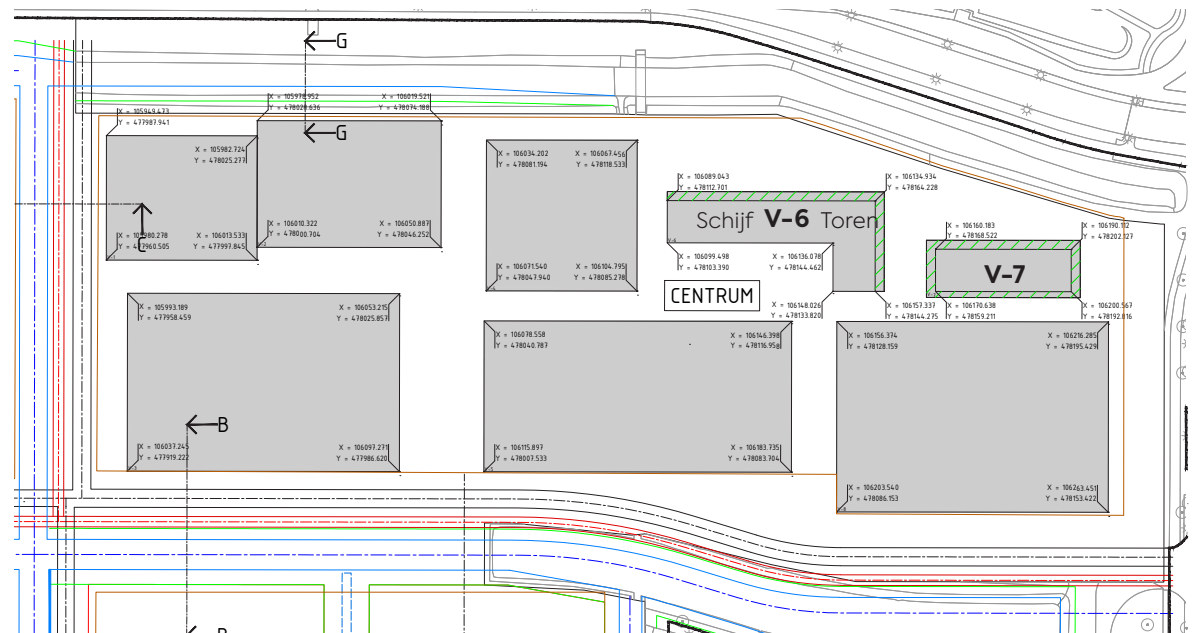


Collectieve en groene inrichting binnenhof
Spaarndammerhart, Amsterdam
KorthTielens en Marcel Lok

Kavel V-6 en V-7

Topeisen

Deze kavels kenmerken zich doordat ze onderdeel uitmaken van een carré aan gebouwen rondom de Calatravabrug De Luit. Hierdoor dienen ze qua gebouwhoogte op te vallen ten opzichte van de omliggende bebouwing in het centrumgebied. In V-6 wordt sociale huur gerealiseerd buiten de scope van de tender en in V-7 worden woningen gerealiseerd binnen de scope van de tender.

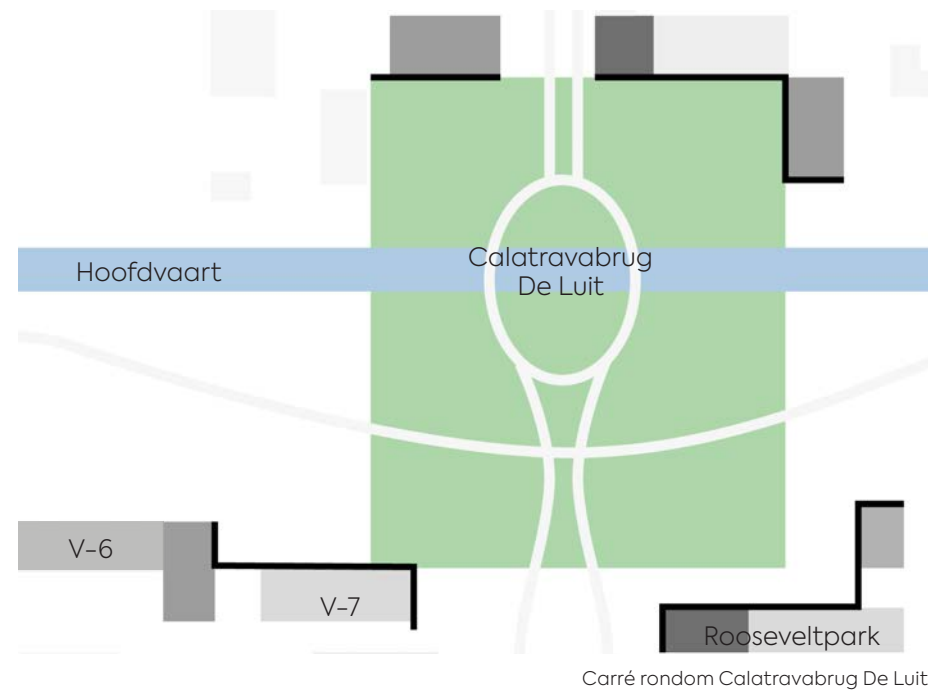


Matenplan Lincolnpark Centrum

V-6 & V-7 Ontwerpopgave 1

Onderdeel van carré De Luit

De gebouwen binnen deze twee kavels maken deel uit van een carré van bebouwing rondom Calatravabrug de Luit. In het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan worden ontwerpeisen voorgeschreven met betrekking tot de vormgeving van dit carré. Aanvullend daarop dient in het ontwerp aansluiting te worden gezocht met het ontwerp van de overige gebouwen bebouwing in het carré, zoals de bebouwing van Rooseveltpark.



Ontwerp Rooseveltpark

V-6 & V-7 Ontwerpeis 2 Centrum- en Parkzijde

Rooilijn

De gevel aan de centrumzijde volgt de rooilijn. Hierdoor ontstaat er een strakke gevel, die aansluit bij het formele karakter van de promenade.

- **Ontwerppoging:** De positie van de gevel aan de parkzijde dient, binnen de bebouwingsgrens van het matenplan, zo ver mogelijk binnen het kavel geplaatst te worden. De buitenruimte die hiermee wordt gecreëerd, wordt ingericht als private, groene buitenruimte, aansluitend bij het eromheen liggende park. Hierbij moet er duidelijk herkenbare overgang van privaat naar publiek worden gerealiseerd.

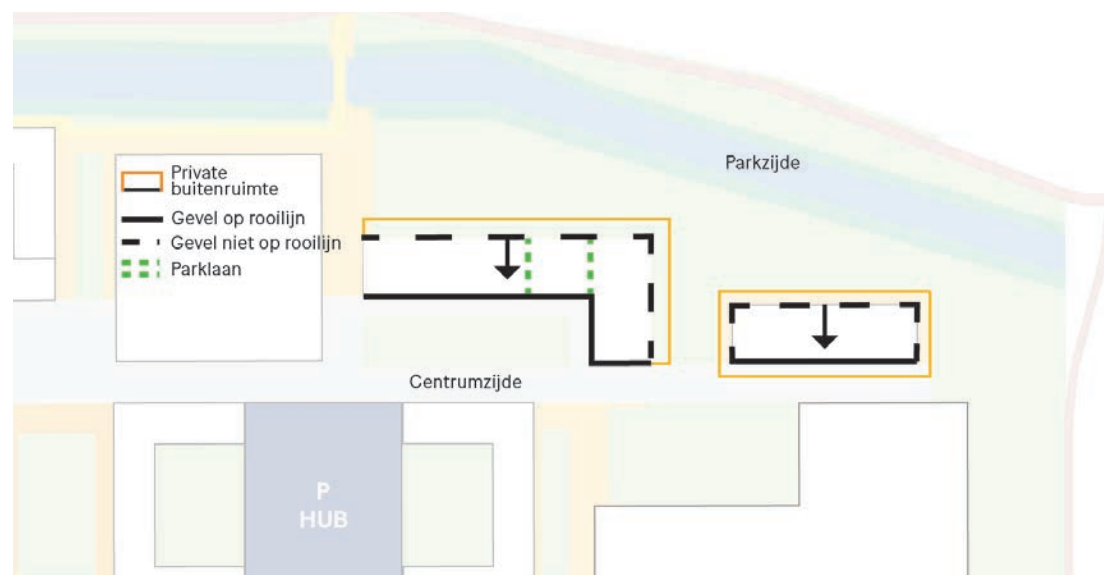
Private buitenruimte

Aan de parkzijde van het gebouw hebben de woningen een strook private buitenruimte binnen de kavelgrenzen van maximaal 3,0 meter diep. Deze dient op natuurlijke wijze aan te sluiten bij de inrichting van het park en wordt optioneel begrensd door een erfafscheiding van maximaal 1,0 meter hoog, conform het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Parklaan

In de Landschapsvisie zijn twee parklanen opgenomen, waarvan een voorzien is ter plaatse van de 'schijf' van kavel V-6 (binnen de groene stippellijnen).

- **Ontwerppoging:** De architect dient de ambitie voor deze parklaan, in samenwerking met de landschapsarchitect voor de openbare ruimte, te integreren in het gebouwontwerp. Dit kan zowel in de vorm van een fysieke doorgang als visuele verbinding door het gebouw.



Hoofdentree in private buitenruimte, centrumzijde
Zuidpoort Delft, Nederland
AWG Architecten



Secundaire entree in private buitenruimte, parkzijde
Woonzorgerf Apeldoorn, Gelderland
Onix

V-6 & V-7 Ontwerpeis 3

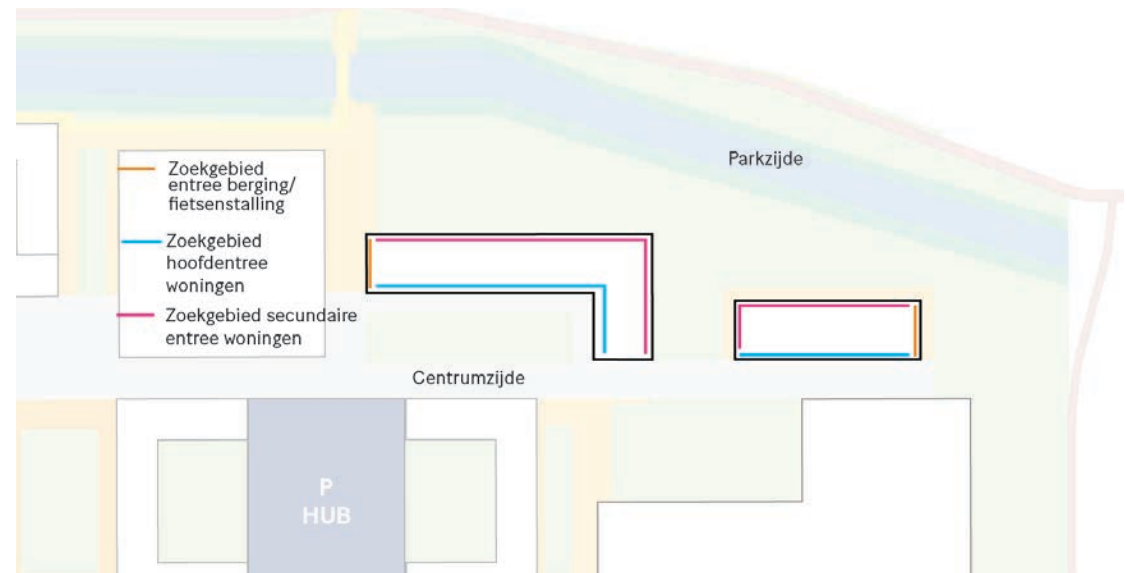
Verschillende Entree typologieën aan weerszijde van kavel.

Entrees

- De woningen hebben hun hoofdentree aan de Centrumzijde en een secundaire entree aan de Parkzijde. De hoofdentrees worden zo vormgegeven dat ze aansluiten bij het formele karakter van de promenade. De secundaire entrees worden zo vormgegeven dat ze aansluiten bij het informele karakter van de parkzijde.
- De entrees dienen aan de zijde van de parklaan zoveel mogelijk geclusterd te worden (maximaal 1 entreecluster).

Fietsen

- Bewoners parkeren in inbandige fietsenstallingen in de woongebouwen. Entrees naar de stallingen bevinden zich binnen de aangegeven zoekgebieden. Bezoekers parkeren de fietsen op de parkeerplekken in de openbare ruimte.



Eisen Woningen

Het volgende woonbeleid is in Haarlemmermeer van toepassing (stand per september 2022, zie: <https://programmabegroting.haarlemmermeer.nl/2021/programma-s/wonen>):

- Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Het Verschil Maken ([2019.0058049](#))
- Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen 2020 (PM)
- Nota Versnelling Woningbouw ([2017.0037218](#))
- Huisvestingsverordening Gemeente Haarlemmermeer 2018 – eerste wijziging ([2019.0058173](#))
- Beleidsregels Urgentieverlening ([2018.0028594](#))
- Ruggensteunregeling urgenten met zoekprofiel 'midstay' ([2019.0004933](#))
- Visie Wonen en Zorg ([2017.0026227](#)) en Uitvoeringsplan ([2018.0022374](#))
- Verhuiskostenregeling Van Groot Naar Beter Haarlemmermeer ([2019.0058114](#))
- Verordening Starterslening Haarlemmermeer ([2020.0000682](#))

We willen in elk bouwplan en in elk woonmilieu een gemengd bouwprogramma realiseren naar eigendoms categorie en prijsklasse. De helft van de woningen bouwen we betaalbaar (Lincolnpark Eerste Fase en Tweede Fase gezamenlijk) in de sociale huursector (circa 30%) en in het middensegment (circa 20%). In Lincolnpark wordt de sociale huur ontwikkeld door woningcorporatie Eigen Haard, de grond hiervoor wordt apart uitgegeven. We streven naar gemengde wijken,

naar woningtype, inkomen en gezinssamenstelling. We willen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Door de verschuiving van intramurale zorg naar ambulante begeleiding bij GGZ, beschermd wonen en maatschappelijke opvang komt er een toename van kwetsbare mensen in de wijk. Juist hen moeten we een geschikte plek geven, veelal in een sociale huurwoning. We hanteren voor alle maatvoeringen de NEN-2580.

Opkoopbescherming

Gemeente Haarlemmermeer voert voor het einde van 2022 opkoopbescherming in voor nieuwe koopwoningen met een koopprijs vrij op naam tot € 460.800 (prijsspeil 2022). Opkoopbescherming houdt in dat het verboden is de woning te verhuren in de eerste vier jaar na inschrijving van de akte van levering in het kadaster. Een uitzondering zal gelden voor nieuwbouwwoningen waarover gemeente en ontwikkelaar privaatrechtelijk hebben afgesproken dat de woningen als huurwoning zullen worden geëxploiteerd. De opkoopbescherming wordt vastgelegd in de huisvestingsverordening van de gemeente, hierin zullen enkele uitzonderingen worden opgenomen. Zo geldt de opkoopbescherming niet bij koopwoningen in het middensegment waarover zelfbewoningsplicht is opgenomen in de akte van levering, zolang deze zelfbewoningsplicht geldt.

Middensegment huur

- De maximale huurprijs bedraagt 135% van de liberalisatiegrens
- De gemiddelde prijs bedraagt maximaal 85% van de bovengrens
- De woningen hebben een oppervlak van minimaal 50 m2 gbo
- Minimaal de helft van de woningen heeft een oppervlakte van 60 m2 gbo
- Gelijkvloerse woningen groter dan 70 m2 gbo zijn levensloopbestendig volgens (bij voorkeur) de maatstaven van het Woonkeur basispakket
- Nieuwe middeldure huurwoningen worden minimaal 25 jaar in dit segment verhuurd
- De maximale huurstijging bedraagt jaarlijks maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%

Middensegment koop

- De maximale koopprijs is €355.000,- (prijsspeil 1-1-2023 te indexeren met CPI) De gemiddelde prijs bedraagt maximaal 85% van de bovengrens
- De woningen hebben een oppervlak van minimaal 50 m2 gbo
- Minimaal de helft van de woningen heeft een oppervlakte van 60 m2 gbo
- Gelijkvloerse woningen groter dan 70 m2 gbo zijn levensloopbestendig volgens (bij voorkeur) de

maatstaven van het Woonkeur basispakket

- Er geldt een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding voor een periode van vijf jaar

Dure woningen

- Gelijkvloerse woningen groter dan 70 m² gbo zijn levensloopbestendig

Energiesysteem

- Voor het realiseren van een efficiënt energie systeem (bijvoorbeeld bij het gebruik van ondergrondse bodemenergie) verzoeken we om afstemming te zoeken met de gemeente en mogelijk andere ontwikkelende partijen zoals de corporatie Eigen Haard. Hierdoor kunnen schaalgrootte en kostenvoordelen worden bereikt.

Eisen Geluid

Voor de woningen en zorgeenheden gelden de onderstaande akoestische randvoorwaarden:

- Gemeente heeft regels opgesteld ten aanzien van geluidhinder in een definitief besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder;
- Alle woningen dienen ten minste één geluidsluwe gevel te hebben, voor maximaal 15% van het totaal aantal te realiseren woningen in het Centrum mag hiervan worden afgeweken.

Toelichting

Het bestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase betreft de nieuwbouw van maximaal 1.800 woningen en voorzieningen. Dit betreffen deels geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De locatie ligt binnen de invloedssfeer van het wegverkeerslawaai. Voor enkele van deze geluidsgevoelige objecten zijn hogere grenswaarden vastgesteld. Daartoe is het definitieve besluit hogere waarden Wet geluidhinder als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat voor een aantal woningen, zorgeenheden en scholen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Het akoestisch onderzoek 'Bestemmingsplan Lincoln Park tweede fase, Onderzoek geluid en onderbouwing Hogere Grenswaarde' maakt integraal deel uit van het besluit vaststelling hogere

waarden Wet geluidhinder. Er kan binnen het plangebied worden uitgegaan van een maximale snelheid van 30 km/u, de snelheid op de N520 (Hoofdweg Oostzijde) naast het plangebied wordt (na verplaatsing van de komgrens) verlaagd naar maximaal 50 km/u.

Eisen Techniek

Voor de ontwikkeling van het centrum gelden de volgende technische eisen.

Civieltechnisch

Hoogtemaatvoering

Vloerpeilen van de ontwikkeling zijn door de gemeente aangeleverd. Deze zijn opgesteld en opgenomen in het VO openbare ruimte. De vloerpeilen zijn opgenomen in het matenplan van 15 december 2022.

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

Riolering

Zie naast onderstaande bepalingen ook de bepalingen ten aanzien van klimaatadaptatie. Hier staan diverse regels opgenomen, die ten doel hebben te voorkomen dat met name hemelwater wordt aangeboden op het riool.

- Hemelwater en afvalwater dient gescheiden te worden afgevoerd.
- Huisaansluitingsputten hebben een diameter van 600 mm.
- De diameters van de huisaansluitingsleidingen worden in overleg met de gemeente vastgesteld.
- Huisaansluitingsleidingen hemelwater in kleur: Bruin
- Huisaansluitingsleidingen afvalwater in kleur: Grijs
- Huisaansluitingsleidingen drainage in kleur: Groen

- In de regel liggen huisaansluitingen rond 125mm met 85cm dek om door het nutspakket aangelegd te kunnen worden. Grotere huisaansluitingen passen hier niet in en moeten onder het nutstracé door worden gelegd. De hoogtemaatvoering van dergelijke huisaansluitingen moet worden afgestemd op de diepteligging van het hoofdriool (zoals in het VO openbare ruimte is uitgewerkt)
- Het aantal huisaansluitpunten dient zoveel mogelijk beperkt te worden, door onder andere verzamelleidingen op eigen terrein te gebruiken.
- Huisaansluitingen zijn alleen nodig voor vuilwater. Hemelwater dient oppervlakkig worden aangeboden richting in de openbare ruimte aanwezige wadi's, de watergangen langs de Rietvoornlaan, Entreestraat of de Hoofdweg Oostzijde. Hemelwater kan niet worden aangeboden op de openbare ruimte van de Promenade. Vuilwater dient aangeboden te worden aan de zijde waar een vuilwater riool aanwezig is, zie tekening 127817-2005 rioleringsplan vuilwater_concept d.d. 15 december 2022. Voor vuilwater huisaansluitingsputten geldt het volgende; Positie huisaansluitputten op eigen terrein of tegen de gevel in openbare ruimte. Bij bouwen op de erfgrans wordt een strook van 1,00 m beschikbaar gesteld in de openbare ruimte direct tegen de erfgrans aan voor het leggen van een verzamelleiding en/of een huisaansluitput voor vuilwater.
- Overige voorzieningen zoals vetafvangputten positioneren op eigen terrein of tegen de gevel in openbare ruimte. Ook deze zijn goed bereikbaar voor zwaar verkeer.

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

Voor informatievoorziening en regels over energievoorzieningen (bijv. warmte-koudeopslag) heeft de gemeente Haarlemmermeer het bodemenergieplan opgesteld. Aanvullende informatie kan hier gevonden worden.

Afvalinzameling

Inzameling van afval bij woningen gaat volgens gemeentelijk beleid met ondergrondse containers (VANG). In het ontwerp van de openbare ruimte zijn locaties voor ondergrondse containers opgenomen.

Inzameling van afval gaat volgens gemeentelijk beleid bij bedrijven 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 kosten voordeel 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 aan-geeft dat de perceeleigenaar in eerste instantie verant-woordelijk is voor het vasthouden van het hemelwater of berging. Als het echt niet anders kan, dan pas afvoeren. In de "uitvoeringsagenda klimaatadaptatie" / werkkader 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.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA)

Het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie is een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Het Deltaplan versnelt en intensificeert de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. Hierin is onder andere afgesproken dat Nederland in 2050 de gevolgen van klimaatveranderingen aankan. Dit betekent dat alle ontwikkelingen (nieuw-bouw, inbreiding, etc.) en aanpassingen (reconstructies, renovaties, etc.) binnen de gemeentegrenzen, die effect hebben op het verwerken van klimaatveranderingen, na-der bekeken moet worden en klimaatadaptatief moeten worden ingericht.

Klimaatadaptatie gemeente Haarlemmermeer

Sinds 22 januari 2022 is het klimaatbeleid door het col-lege vastgesteld.

Bij nieuwe ontwikkelingen is dit document van toepass-ing. In de bijlage het "werkkader" (sterk verkorte en praktische versie) van "uitvoeringsagenda klimaatadap-tatie". Dit kan gevonden worden in het klimaatbeleid, p. 15-16.

Hittestress, wateroverlast en biodiversiteit

Voor informatie over o.a. hittestress en wateroverlast in de huidige situatie verwijzen we naar de "Klimaatatlas Haarlemmermeer". Vanwege het belang van een leef-baar klimaat mag de hittestress in stedelijk gebied niet hoger zijn dan de categorie "warmer (oranje)", waarbij er geen verslechtering van nu lager scorende oppervlaktes in het huidige gebied optreedt.

Het resultaat moet worden onderbouwd met een berek-ening volgens dezelfde uitgangspunten als de huidige hittestresskaart van Haarlemmermeer.

Oplossingsrichtingen in de nieuwe situatie in het kader van de Waterwet, DPRA en het gemeentelijke werkkader.

- Het platte dak inrichten als "groen dak" of "polder-dak", waarbij plaatsing van bomen ook een optie is. Hiermee kan waterberging én verkoeling worden bereikt. Een (binnen-)tuin is hier natuurlijk ook uiter-mate geschikt voor.
- Dubbelgebruik van het dakvlak door de combinatie van een groen dak (sedum) met zonnepanelen.
- Denk bij de soortkeuze voor de nieuw te planten

bomen aan variatie en bijvoorbeeld exoten die goed bestand zijn tegen hitte. Bomen van de 1e grootte hebben de voorkeur vanwege hun grote bladmassa.

- Waterberging creëren door pleinen verdiept of hol aan te leggen en/of te voorzien van een waterber-gende fundering.
- Het aanbrengen van regentonnen, opslagtanks (watergeven (binnen-)tuin), al dan niet in combi-natie met een grijswater circuit (toiletten/wasma-chine).
- Waterberging creëren door groenvakken verdiept of hol aan te leggen. Geldt ook voor daken, even-tueel in combinatie met bijvoorbeeld sedum en zonnepanelen.
- Bij verdiepte ligging of waterbergende funderingen dient er aandacht besteed te worden aan drainage voor de (vertraagde) hemelwater afvoer, vanwege de bodemomstandigheden.

Duurzaamheid

- Vloerpeilen van de ontwikkeling zijn door de gemeente aangeleverd. Deze zijn opgesteld en opgenomen in het VO openbare ruimte. De vloerpeilen zijn opgenomen in het matenplan van 15 december 2022.
- Emissie op de bouwplaats. Elektrificatie van materieel op groene stroom.
- Naast flexibel bouwen ook aandacht voor zaken als demontabel bouwen, cradle to cradle, CO2 opslag, materialenpaspoort en het toepassen (op basis van LCA/MKI) van circulaire/duurzame materialen in het algemeen.
- Bij gebruik van natuursteen (in de gevel) rekening houden met wet “Zorgplicht Kinderarbeid” en beleid MVO.
- Het beperken van primaire grondstoffen door het toepassen van secundair (geoogst) materiaal.

Bronnenlijst

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

Pagina 15

Onder links – Bron: <https://whitearkitekter.com/project/climate-innovation-district-masterplan/>

Foto door: White Arkitekter

Onder rechts – Bron: https://www.archdaily.com/991901/collective-housing-les-mouleurs-martens-willems-and-humble-architecten?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

Foto door: Arjen Schmitz

Pagina 16

Onder links – Bron: https://www.archdaily.com/799662/the-parking-garage-that-moonlights-as-a-sledding-slope-white-arkitekter-plus-henning-larsen-architects?ad_medium=gallery

Foto door: Åke Eson Lindman, Lennart Sjögren

Onder rechts – Bron: <https://dezwartehond.nl/kloek-metselwerk-in-leidsche-rijn-centrum/>

Foto door: –

Pagina 18

Onder links – Bron: https://www.archdaily.com/995694/pergolenviertel-residential-complex-blrm-architekt-star-innen?ad_medium=gallery

Foto door: Joshua Delissen

Onder rechts – Bron: https://www.archdaily.com/968597/ilot-queyries-apartment-building-mvrdv?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

Foto door: Ossip van Duivenbode

Pagina 20

Onder links – Bron: <https://dezwartehond.nl/projecten/brusselplein/>

Foto door: De Zwarte Hond

Onder rechts – Bron: https://www.archdaily.com/934022/bottiere-chenaie-kaan-architecten?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

Foto door: Sebastian van Damme

Pagina 21

Onder links – Bron: <https://www.google.nl/maps/@52.1260342,4.448888,3a,75y,317.92h,92.07t/data=!3m6!1e1!3m4!1sjpdXEwIMZo2imfbjfgob-cA!2e0!7i13312!8i6656?hl=nl>

Foto door: Google

Pagina 22

Onder links – Bron: <https://archello.com/project/on-the-brewery>

Foto door: Marcel van der Burg

Pagina 23

Onder links – Bron: <https://www.zanderroth.de/en/project/ze05/261>

Foto door: Simon Menges

Onder rechts – Bron: <http://fluxlandscape.nl/nl/npd-overvecht-1>

Foto door: Flux Landscape

Pagina 25

Onder links – Bron: <https://www.burtonhamfelt.nl/urban-housing-ecologythe-ciboga-terraingroningen-nl-1>

Foto door: Jan Bitter

Onder rechts – Bron: <https://www.archdaily.com/989869/twelve-houses-sorgenfri-forstberg-ling>

Foto door: Markus Linderöth

Pagina 26

Onder links – Bron: <https://dokarchitecten.nl/project/parkeergarage-katwolderplein-zwolle>

Foto door: Dok Architecten

Onder rechts – Bron: <https://www.carparks.nl/project-en/tergooi-mc-hilversum>

Foto door: –

Pagina 27

Onder links – Bron: <https://www.bedauxdebrouwer.nl/Werk/908/Gasthuyspoort-Breda>

Foto door: Michel Kievits

Onder links – Bron: <https://korthtielens.nl/architecture/spaarndammerschoollocatie/>

Foto door: Dennis de Smet

Pagina 29

Onder links – Bron: <https://www.witteweekblad-nieuw-vennep.nl/lokaal/overig/842448/architectonische-uitdaging-om-rooseveltpark-in-omgeving-te-passen#closemodal>

Pagina 30

Onder links – Bron: <https://odonnell-tuomey.ie/zuidpoort-delft>

Foto door: Odonnell-Tuomey

Onder rechts – Bron: <https://onix.nl/project/woon-zorgerf/>

Foto door: Onix

Wij hebben ons best gedaan om alle rechthebbenden met betrekking tot (foto-)materiaal in deze uitgave te achterhalen en van juiste (bron-)vermelding te voorzien. Eenieder die meent dat zijn/haar materiaal onrechtmatig hier is gebruikt, verzoeken wij om contact met ons op te nemen via pr@posadmaxwan.nl, zodat wij het beeld kunnen verwijderen.

