Lisserbroek-Noord

ESSENTIEKAART



Natuurlijk verbonden • Uitnodigend en sportief • Onbezorgd leven
Markante twist • Hoogwaardig OV • Shopping • Zorgfuncties

05/12/2023

bpd
bouwfonds property development

RRog
stedenbouw en landschap

Hoewel deze Essentiekaart met zorg is samengesteld, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

INHOUDSOPGAVE

1. ESSENTIEKAART: STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

1.1 Kenmerkende kwaliteiten
1.2 Infrastructuur in een groter verband
1.3 Landschap als drager
1.4 De Middelweg
1.5 Een groter en beter aangesloten dorpshart
1.6 De GBR: een Groen-Blauwe Ruggegraat voor langzaam verkeer
1.7 Het ruimtelijk dorpshart, een groene Brink
1.8 Appartementengebouwen
1.9 Een mooie hoofdweg voor autoverkeer met hoogwaardig openbaar vervoer (HOV)
1.10 Een doorfietsroute en vrijliggende fietspaden
1.11 Ruimte voor spelen
1.12 Water vasthouden en natuurontwikkeling
1.13 Bruto woning dichtheid
1.14 Energie en trafo's
1.15 Parkeren

2. KERNWAARDEN EN DOELGROEP

2.1 Kernwaarden
2.2 Voor wie wordt gebouwd

3. DUURZAAMHEIDSAMBITIE LISSERBROEK-NOORD

3.1 Klimaat en natuur
3.2 Energie
3.3 Circulariteit
3.4 Gezondheid en mobiliteit

4. PROFIELEN VAN DE HOOFDSTRUCTUUR

5. FASERING BOUW EN INFRASTRUCTUUR

6. BEELDKWALITEITSPLAN

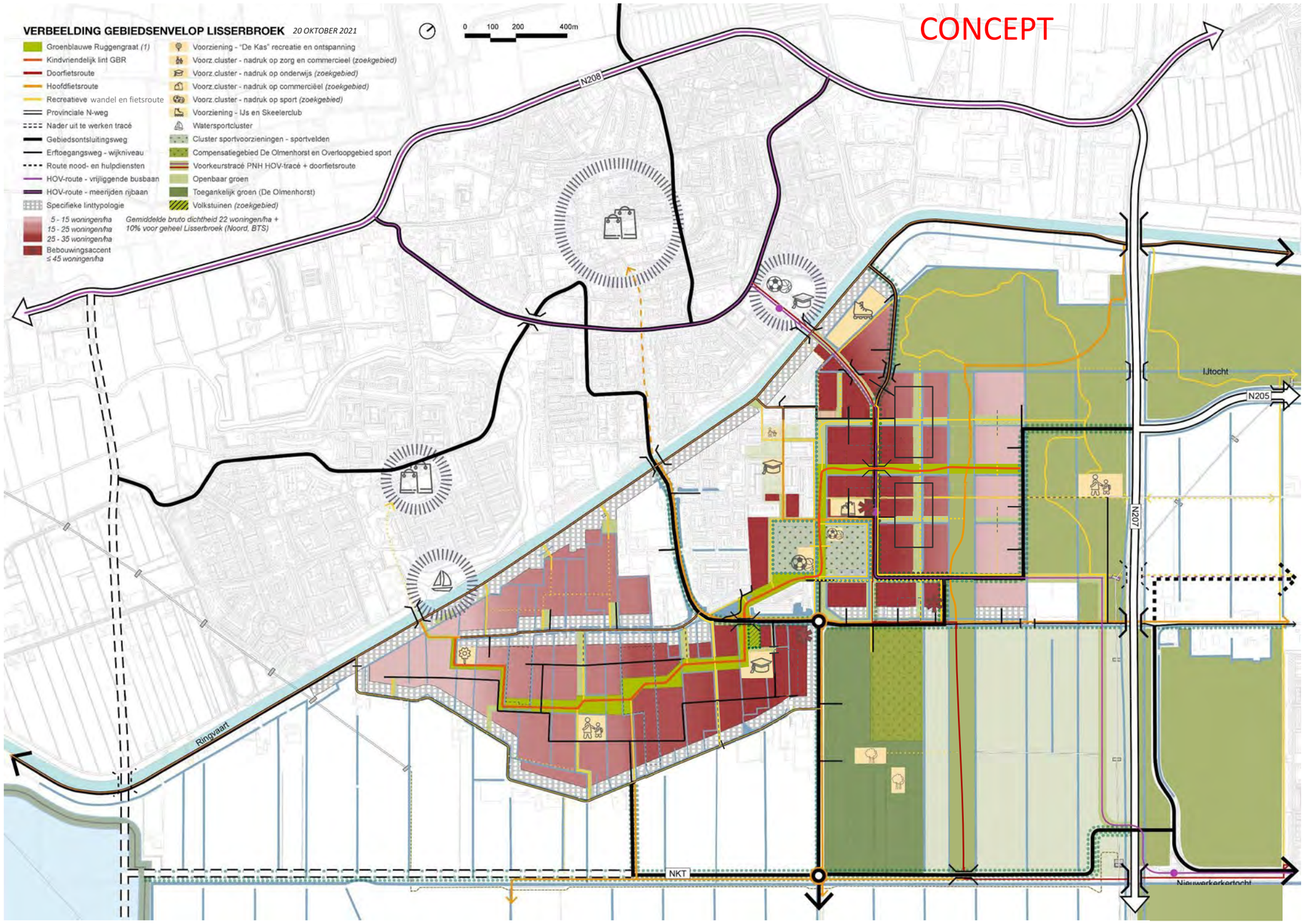
INLEIDING

De nieuwe woongebieden maken in de toekomst samen met het bestaande dorp onderdeel uit van Lisse-Lisserbroek, één van de Dubbeldorpen aan de Ringvaart. Het plangebied Lisserbroek-Noord brengt eindelijk het bos naar het dorp en het dorp naar het bos. Het plangebied vab BPD is ca. 48 hectare groot en biedt ruimte aan circa 1.150 woningen en voorzieningen. In de Gebiedsenvelop zijn de uitgangspunten geformuleerd voor het realiseren van een toekomstbestendige leefomgeving waarbij de drie delen: bestaand Lisserbroek, BinnenTurfspoor en Lisserbroek-Noord in samenhang worden ontwikkeld.
De Essentiekaart is na de Gebiedskaart en de Gebiedsenvelop voor geheel Lisserbroek de volgende stap naar realisatie in Lisserbroek-Noord. Om een antwoord te vinden op de enorme woningnood, zijn in 'Parels aan de Ringvaart' locaties aangewezen om nieuwe ontspannen dorpsmilieus toe te voegen. Zo zal Lisserbroek tenminste verdubbelen door transformatie van tuinbouwgebied BinnenTurfspoor en door vergroting van het dorpshart in Lisserbroek-Noord.

De Essentiekaart is een document dat de planvorming stuurt op hoofdlijnen. Het is een uitwerking van de Gebiedsenvelop. De Essentiekaart geeft inzicht in de hoofd openbare ruimten en de nader uit te werken uitgeefbare gebieden. Aangegeven worden de waterstructuur, groenstructuur hoofdinfrastructuur en de aansluitingen met de omgeving. Deze Essentiekaart betreft het plangebied dat BPD beoogt te ontwikkelen. De Essentiekaart is gebaseerd op een proefverkaveling voor dit plangebied. De Essentiekaart vormt de basis voor de op te stellen stedenbouwkundige verkavelingsplannen en omschrijft de beeldkwaliteit.

LEESWIJZER

Het rapport heeft vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt de stedenbouwkundige hoofdstructuur voor Lisserbroek-Noord uitgelegd. Het begint met een korte toelichting en de plankaart, Vervolgens worden in de volgende paragraaf de facetten en bouwstenen van de Essentiekaart uitgelegd. In hoofdstuk 2 komt de beeldkwaliteit en komen de kernwaarden aan de orde. De kernkwaliteiten worden aangegeven en er is een uitleg hoe de kernwaarden in de beeldkwaliteit zijn uitgewerkt. Het derde hoofdstuk schetst voor wie we het doen en biedt een kort inzicht in de doelgroepen waarop wordt ingezet met de nieuwe woningen in Lisserbroek-Noord. De duurzame ontwikkeling wordt beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 zijn de profielen weergegeven. Tot slot is een indicatieve fasering opgenomen.



GEBIEDSENVELOP



1. ESSENTIEKAART: STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

1. Essentiekaart: stedenbouwkundige kaders



1.1 Kenmerkende kwaliteiten

Verbinding met groen en bos
Er ligt op enige afstand veel groen in de buurt van Lisserbroek, dat nog niet direct aan het dorp is verbonden. Dat gaat dit plan veranderen: in de toekomst kunnen alle Lisserbroekers makkelijker naar parkbos Zwaansbroek en de Olmenhorst.

Een groen-blauwe hoofdstructuur
Lisserbroek-Noord krijgt een groen-blauwe hoofdstructuur die is geënt op de landschappelijke basisstructuur van de droogmakerij. Dit is gedaan om de geschiedenis van dit cultuurlandschap levend te houden. De groen-blauwe hoofdstructuur herbergt verschillende functies en wordt een multifunctioneel raamwerk waarin ecologie, recreatie en waterbeheer samenkomen. Hier dringt de natuur de wijk binnen en kan worden gewandeld en gespeeld.
Het groen biedt meer dan voldoende ruimte om te sporten, te bewegen, te spelen en te verbinden. Duurzaamheid gaat hier dus ook over sociale thema's. Deze groen-blauwe hoofdstructuur vormt een duurzame en inspirerende drager voor het gehele plan.

Klimaatadaptief en duurzaam
De groen-blauwe hoofdstructuur vormt tevens een uniek robuust watersysteem. Dit is een op de toekomst gericht watersysteem dat grote hoeveelheden neerslag in een korte tijd kan opvangen. Peilgebieden worden met elkaar verbonden en er komt een flexibel waterpeil in deze zogenaamde droge berging. De droge bergingen liggen verlaagt, maken uiteraard ook onderdeel uit van de groene-blauwe hoofdstructuur en worden samen met de bermen stevig beplant met bomen. Koelte-plekken met veel schaduw dragen bij aan de hitte bestendigheid in het gebied, zowel voor buiten als voor beschutting tegen de zon binnen. Samen met het robuuste watersysteem is er meer dan gemiddelde aandacht voor klimaatadaptatie. Verder zijn er voor Lisserbroek-Noord nog concrete ambities op het gebied van duurzaamheid geformuleerd. Deze ambities zullen in de verdere uitwerkingsfasen worden onderzocht. De ambities zijn nader gespecificeerd verderop in dit document.

Een groter dorpshart
De huidige dorpsvertegenwoordiging heeft al eerder de wens uitgesproken van het bestaande dorp met de nieuwe woonwijken één geheel te maken met een nieuw dorpshart waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Het dorpshart moet optimaal bereikbaar worden vanuit alle hoeken van Lisserbroek. Het ruimtelijk hart wordt gevormd door een nieuw voorzieningencentrum gekoppeld aan het oude dorpscentrum en de "Brink". De Brink is de metafoor voor de uitwerking van een nieuwe centrumgebied rond de sportvelden van Kagia. Deze sportvelden zijn nu al het centrum van activiteit en zal dat in de toekomst in versterkte en vergrootte vorm blijven. Lisserbroek-Noord nodigt uit om gezond te leven.

Een Groen-Blauwe Ruggengraat (GBR)
Om het plangebied op een logisch en plezierige wijze te laten aansluiten op de andere delen van het dorp is een Groen Blauwe Ruggengraat (GBR) bedacht. De GBR is ingepast in de wijk en maakt integraal onderdeel uit van de groen-blauwe hoofdstructuur van Lisserbroek-Noord. De route zorgt voor de verbinding tussen BinnenTurfspoor, het bestaande dorp, Lisserbroek-Noord en het parkbos Zwaansbroek. De GBR is een brede groene ruimte met een verbinding voor langzaam verkeer. De voetganger krijgt voorrang op het gemotoriseerd verkeer. Deze autovrije route verbindt op een ontspannen manier voorzieningen en woongebieden in Lisserbroek-Noord De verbinding loopt deels over de Lisserweg die autovrij wordt en ruimte maakt voor dit groene lint. De GBR is binnen de contouren van deze Essentiekaart minimaal 20 meter breed, behoudens ter plaatse van de voetgangersbrug over de nieuwe hoofdweg. Ter plaatse van de voetbalvelden aan de Lisserweg wordt de Lissertocht meegerekend in het GBR profiel. De oversteek van de GBR met de hoofdweg door Lisserbroek-Noord wordt gemaakt met een voetgangersbrug.

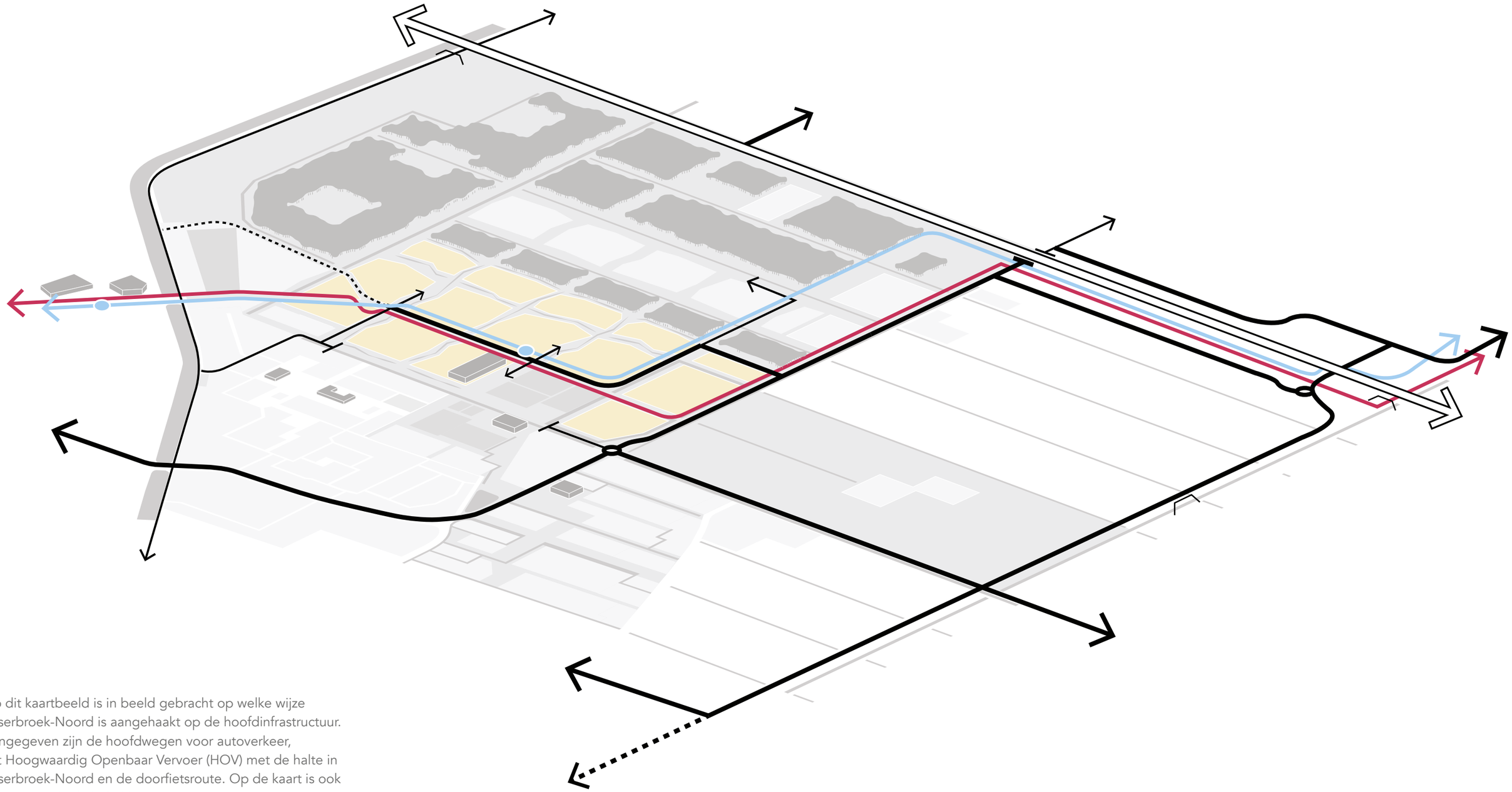
Hoogwaardig openbaar vervoer (HOV)
Naast goede fiets-voorzieningen komt er middenin de wijk een halte voor het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (het HOV). Deze buslijn verbindt Noordwijk via Schiphol met Amsterdam-Zuid. De snelle busverbinding is een goed alternatief voor de auto. De halte ligt in het hart van Lisserbroek-Noord, zodat ook het bestaande dorp en BinnenTurfspoor zijn aangesloten. Belangrijk is dat de bus gaat meerijden op de weg zodat een vrijliggende busbaan overbodig wordt en er geen al te zware fysieke barrières in de wijk ontstaan. In de fasering staat de aanleg van de busroute vooraan.

Een nieuwe doorfietsroute
Daarnaast is er een nieuwe doorfietsroute die Nieuw Vennep verbindt met Lisse. Deze route loopt dwars door Lisserbroek-Noord en geeft de fietser ruim baan.

LEGENDA ESSENTIEKAART

- BESTAANDE BEBOUWING
- BESTAAND DORPSCENTRUM LISSERBROEK
- GROEN-BLAUWE HOOFDSTRUCTUUR
- WATERGANGEN
- IJM — BOUWVELD IJWEGMILIEU
- BM — BOUWVELD BOSMILIEU
- DM — BOUWVELD DORPSMILIEU
- CDM — BOUWVELD CENTRUM DORPSMILIEU
- BOOMSTRUCTUREN
- SPORTVELDEN KAGIA
- S — SPORTHAL + SPORTKANTINE KAGIA
- HOOFDWEG + HOV
- P1 — PARKEERTERREIN SPORTHAL EN KAGIA
- P2 — PARKEREN VOORZIENINGEN CENTRUM
- HOV-HALTEN
- AUTOVERKEER BUURTEN
- LANGZAAM VERKEER VERBINDING
- AANSLUITING VOOR LANGZAAMVERKEER
- DOORFIETSROUTE
- VRIJLIGGENDE FIETSPADEN
- PLANGEBIED /SCOPE ESSENTIEKAART
- WANDEL- EN FIETSPADEN IN HET GROEN/BOSGEBIED
- 200 METERZONE IJWEG
- WANDELROUTES SPORTVELDEN
- ROUTE NOODHULP + BEVOORRADING
- ZOEKGEBIED GESTAPELDE BOUW
- ZOEKGEBIED VOORZIENINGEN IN COMBINATIE MET GESTAPELDE BOUW
- RESERVERING SPORT
- MIDDELWEG MET IN TE PASSEN PERSLEIDING RIOOL
- GBR DOORZETTEN NAAR AZYADE ONTWIKKELGEBIED
- GBR (GROEN-BLAUWE RUGGEGRAAT)
- PARKPAD IN DE GROEN BLAUWE RUGGEGRAAT
- LANGZAAMVERKEERSBRUG
- VOETBRUG
- BRUG GBR/ HOOFDWEG HOV
- CALAMITEITEN BRUG
- AUTOBRUG
- VERBINDING NAAR OLMENHORST
- PO — POTENTIELE BEBOUWINGSLOCATIE
- BD — BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN BESTAAND DORP
- TP — TIJDELIJKE WEG TIJDELIJK PARKEERTERREIN
- OVERSTEEK KAGIA
- BESTAANDE TRAFO
- BTS — BINNEN TURFSPOOR
- 5 — MAXIMAAL AANTAL BOUWLAGEN
- A 5 — MAXIMAAL AANTAL BOUWLAGEN ACCENT
- BEBOUWINGS ACCENT
- HORECA / VERBLIJFSPLEK

1.2 Infrastructuur in een groter verband



Op dit kaartbeeld is in beeld gebracht op welke wijze Lisserbroek-Noord is aangehaakt op de hoofdinfrastructuur. Aangegeven zijn de hoofdwegen voor autoverkeer, het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) met de halte in Lisserbroek-Noord en de doorfietsroute. Op de kaart is ook de toekomstigeknip in IJweg aangegeven.

Deze knip is nodig om het autoverkeer op dit polderlint van de Haarlemmermeer terug te brengen.
De hoofdinfrastructuur zoals aangegeven op de tekening is een uitgangspunt bij de uitwerking van Lisserbroek-Noord.

1.3 Landschap als drager

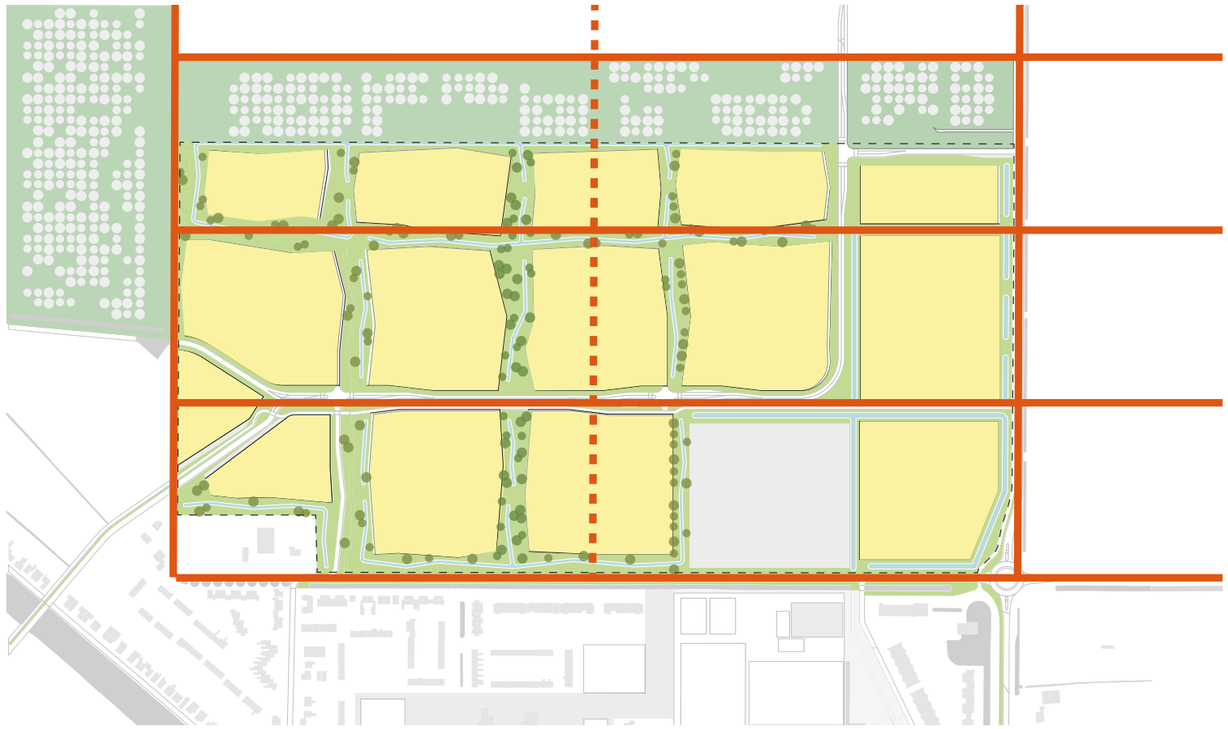
De groen-blauwe hoofdstructuur is het ‘cement’ van Lisserbroek-Noord en verbindt tevens het dorp met parkbos Zwaansbroek. Het water in combinatie met de droge bergingen met natuuroevers en bomen is gekoppeld aan de wandel- en fietsroutes die de woningen met het bestaande dorp, speelplekken en het omliggende landschap verbinden. Het systeem met droge bergingen wordt uitgelegd in hoofdstuk 1.11 en zijn o.a. te zien in de profielen in hoofdstuk 5.

De groenblauwe hoofdstructuur is een gebied waarin meerdere functies samen komen, zoals de waterhuishoudkundige functie, de recreatieve functie (fietsen, wandelen en spelen) en ecologie (flora en fauna). De structuur speelt de hoofdrol bij het realiseren van uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid in de vorm van klimaatadaptatie (water en hitte).

De structuur is voor een deel gekoppeld aan de oude lijnen van het cultuurlandschap van de droogmakerij. De zuidoost – noordwest lopende sloten die onderdeel zijn van het basispatroon van de Haarlemmermeer zijn hiervoor de dragers.

De open ruimten van de groenblauwe hoofdstructuur lopen net als de oude sloten tweehonderd meter uit elkaar. Door dit te doen blijft de Haarlemmermeer als landschappelijk drager of eenheid voelbaar in het woongebied. Bij het ontwerp van de eerste fase van het stedenbouwkundig verkavelingsplan zal de groen-blauwe hoofdstructuur nader worden uitgewerkt. Dit betekent dat er bij de uitwerking van delen van de hoofdstructuur onderscheid zal worden gemaakt in thema’s, beeld en functie-accenten.

De profielen laten zien hoe de groenblauwe hoofdstructuur is opgebouwd.



DE GROENBLAUWE HOOFDSTRUCTUUR



POLDERGRID IJTOCHT



POLDERGRID SLOTEN



Groen-blauwe hoofdstructuur - Sfeer impressie


NATUURINCLUSIEF


DROGE BERGING EN NATUURLIJKE OEVER


NATUURLIJKE OEVER


GROENBLAUWE STRUCTUUR
MET BOSBEPLANTING


WATEROPVANG SMALLE SLOOT


NATUURBOUW / ELZENSINGELS


NATUURLIJKE SPEELAANLEIDING


RUIGE BEPLANTING IN DE DROGE BERGING


RIET EN OEVERSBEPLANTINGEN


BLOEMRIJK GRASLAND


BLOEMRIJK GRASLAND


BIODIVERSITEIT


SPELEN


BERKENSINGELS


BIODIVERSITEIT


SMALLE SLOOT IN BOS

1.4 De Middelweg

De Middelweg is van origine een agrarische ontsluiting van boerderijen en landerijen tussen Lisserbroek en Nieuw-Vennep. Door de aanleg van de N207 en het bos is deze functie vervallen en wordt de huidige bebouwing ontsloten via de IJweg.

De Middelweg die ook onderdeel uitmaakt van het cultuur-historische patroon blijft in het stedenbouwkundig ontwerp aanwezig als zichtlijn. De lijn snijdt met een breedte van vijf meter door het gebied. De open strook zal in ieder plandeel een eigen betekenis en uitwerking krijgen.
Zo is het denkbaar dat de Middelweg een oprit wordt naar een parkeerhof of bijvoorbeeld een steeg tussen twee woongebouwen.



ZICHTLIJN VAN DE MIDDELWEG IN DE VORM VAN EEN STEEG



HUIDIGE MIDDELWEG

MIDDELWEG



1.5 Een groter en beter aangesloten dorpshart

Een belangrijk uitgangspunt is het realiseren van een nieuw aantrekkelijk dorpshart. Het dorpshart met een samenhangende identiteit is er voor zowel het bestaande Lisserbroek, BinnenTurfspoor en Lisserbroek-Noord. Het is een plek waar mensen elkaar treffen en het gevoel krijgen onderdeel uit te maken van Lisserbroek als geheel.
Dit dorpshart bestaat voor een deel uit de bestaande voorzieningen in Lisserbroek, een nieuw sportcentrum gelegen direct naast de voetbalvelden van KAGIA en een nieuwe voorzieningencentrum in Lisserbroek-Noord. De voorzieningen liggen aan de HOV-halte.

De bestaande voorzieningen zijn de basisschool De Reiger en dorpshuis De Meerkoet. Het nieuwe sportcentrum bestaat uit een sporthal met ruimte voor het realiseren van een nieuw accommodatie voor KAGIA.
In Lisserbroek-Noord wordt rekening gehouden met drie nieuwe sportvelden voor KAGIA. Hiermee krijgt Kagia in de toekomst vijf velden en een half veld voor trainingen. Omdat de velden grenzen aan het nieuwe dorpshart, worden ze gezien als een “Brink” in het dorp.
De voorzieningen in Lisserbroek-Noord bestaan uit 3.000 m2 commerciële voorzieningen en 1.460 m2 zorg- en gezondheidsfuncties.

Bij de commerciële voorzieningen wordt gedacht aan: een supermarkt, drogisterij, kapper, cafetaria, bakker, bloemist en mogelijk nog andere vers-winkels. Bij de zorg- en gezondheidsfuncties wordt gedacht aan een medisch cluster met huisarts, tandarts en bijvoorbeeld apotheek.

De combinatie van voorzieningen, HOV-halte en levendigheid, maakt dat dit deel van het plangebied zich ook leent voor huisvesting van de oudere Lisserbroeker in een prettige appartement, bereikbaar voor zorg.



DORPSHART

1.6 De GBR: een Groen-Blauwe Ruggegraat voor langzaam verkeer

Een belangrijke verbinding voor langzaamverkeer is de ‘Groen Blauwe Ruggengraat’, de GBR. Het accent bij de inrichting ligt op het wandelen waarbij rustig fietsen mogelijk moet zijn. De route bestaat uit één verharding waarbij wandelaars en fietsers door elkaar bewegen. De route zorgt voor sociale verbinding. De huizen langs de GBR kijken uit op het groen zodat het een veilig gebied wordt. Over de hele route ligt de GBR in een groene setting met een minimale breedte van 20 meter (behoudens uitzonderingen zoals aangegeven in hoofdstuk 1.1). In die 20 meter is ruimte voor natuuraanleg, water-opvang en spelen. Bomen zorgen voor voldoende schaduw en een fijn microklimaat. Het wordt een duurzame en klimaatadaptieve zone. De route verbindt BinnenTurfspoor met het bos Zwaansbroek. Onderweg worden allerlei voorzieningen aangedaan zoals sport, scholen, winkels en recreatieve-voorzieningen. De GBR doorkruist de “Brink”, de sportvelden van Kagia, die in de toekomst het ruimtelijk hart van Lisserbroek wordt. Vanaf de GBR komt een directe verbinding naar het nieuwe voorzieningencentrum en wordt een afslag gemaakt naar het bestaande centrum in Lisserbroek. Ook de Olmenhorst wordt met een veilige oversteek over de IJweg aangesloten op de GBR.

In BinnenTurfspoor heeft de GBR een slingerende structuur. In de aanloop naar Lisserbroek-Noord loopt de GBR langs de sportvelden in een bestaande groenzone. Daarna draait hij de Lisserweg op die autovrij en sportief wordt ingericht met bijvoorbeeld een 100 meter baan, fitness voorzieningen en een tappunt met gezond kraanwater. De GBR buigt op de Lisserweg af Lisserbroek-Noord in en loopt midden door het woongebied als onderdeel van de groen-blauwe hoofdstructuur. De route kruist de hoofdweg autoverkeer met daarop het HOV middels een voetgangersbrug en vervolgt zijn weg naar de bosstrook van Staatsbosbeheer. De GBR kruist de hoofdweg met een brug voor wandelaars. De brug wordt een icoon in Lisserbroek-Noord en krijgt speciale aandacht bij de vormgeving. De brug is niet geschikt voor minder validen. Voor minder validen is een alternatieve route via de twee kruispunten op de hoofdweg. Voor fietsers is een alternatief via een apart vrijliggend fietspad naar het bos. Deze keuze in gebaseerd op het idee dat de GBR overwegend een verblijfsgebied zal zijn. De groene ruimte rond de GRB is het wijkpark van Lisserbroek-Noord.









NADER TE ONTWERPEN VOETGANGERSBRUG





SPORTVOORZIENINGEN LANGS DE LISSERWEG





SCHETS INPASSING GBR IN GROEN-BLAUWE HOOFDSTRUCTUUR

MOESTUINEN



VOETGANGERSBRUG

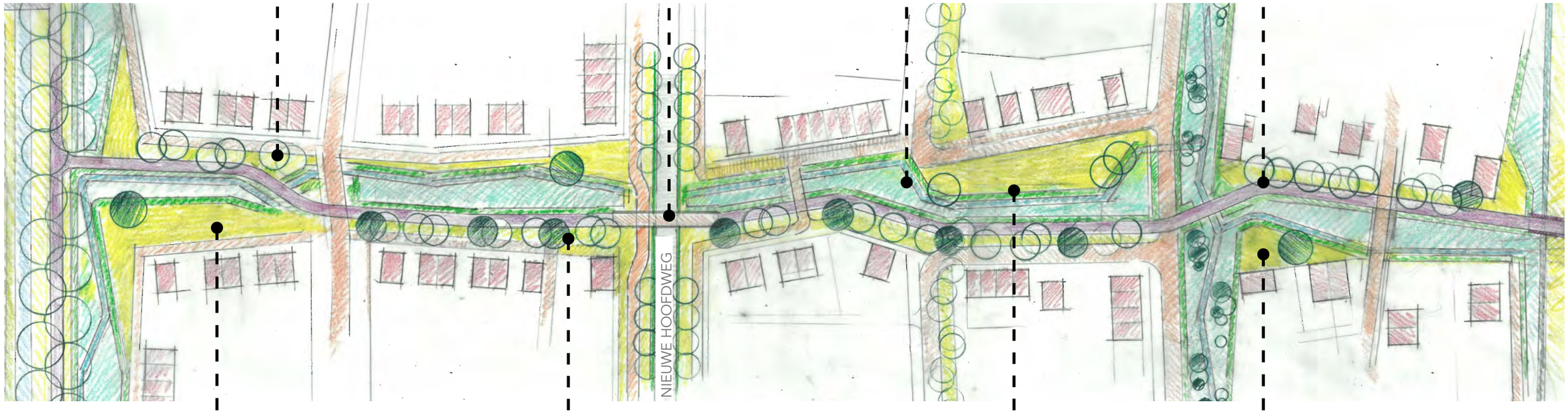


WATERBERGING



PAD







SPEELVOORZIENINGEN



NATUURLIJK SPELEN



SPEELVOORZIENINGEN



SPEELVOORZIENINGEN

1.7 Het ruimtelijke dorpshart; een groene Brink

In de toekomstige situatie liggen de sportvelden van Kagia centraal in het woongebied, direct grenzend aan het Dorpshart. De velden van Kagia worden bij de stedenbouwkundige uitwerking gezien als een groene “Brink” waar om heen woningen en voorzieningen staan. De sportvelden krijgen voor een deel een openbare functie waar gebruik van kan worden gemaakt buiten de tijden waarop de sportwedstijden plaatsvinden. Ook de scholen maken gebruik van de velden. De Brink als ruimtelijk centrum van een dorp wordt versterkt door de gebouwen rond de Brink te richten op de open ruimte. Ter hoogte van het voorzieningencentrum en aan de zijde van de IJweg komen appartementengebouwen. Door de openheid en de ruimte zijn hogere gebouwen passend op deze plek.
De bebouwing ten noorden van de Brink zijn grondgebonden woningen die qua architectonische vormgeving en uitstraling een relatie krijgen met de overige bebouwing rond de Brink. Op de noordwest hoek van de Brink ligt een bebouwingsaccent. Deze bebouwing markeert het uiteinde van de hoofdweg en de hoek van de Brink.

De Brink heeft een belangrijke landschappelijke betekenis. Daarom is gekozen de Brink rondom af te bakenen met bomen (perenlaantje). Rond de velden komt een wandelpad zodat de open ruimte vanuit alle richtingen goed kan worden ervaren en bereikt. De open ruimte biedt een goede oriëntatie vanuit alle windrichtingen. Naast dat men om De Brink kan lopen komen er ook wandelverbindingen over de Brink. De sportvelden zullen daarom in de toekomst worden ervaren als onderdeel van een grotere parkruimte. De GBR loopt dwars over de Brink waardoor het publieke karakter wordt versterkt. De velden van Kagia liggen zowel ten zuiden als ten noorden van de GBR. Om de Brink tot een goede functionele eenheid te smeden wordt een ruime oversteek gemaakt met een goede wandelverbinding tussen de beide delen van het sportcomplex. Met deze Brink wordt een nieuwe ruimtelijke identiteit aan het dorp Lisserbroek toegevoegd.



GROENE BRINK



BESTAANDE PADEN



RAND BRINK



PAD ROND SPORT



BEELDREFERENTIE BRINK



1.8 Appartementengebouwen

Appartementengebouwen zijn in Lisserbroek-Noord geboogd voor het betaalbare segment en de sociale huur (waaronder mogelijk met zorgfunctie). De meeste appartementen zijn nabij de HOV-halte en voorzieningen gesitueerd, in het centrum en aan de Brink.

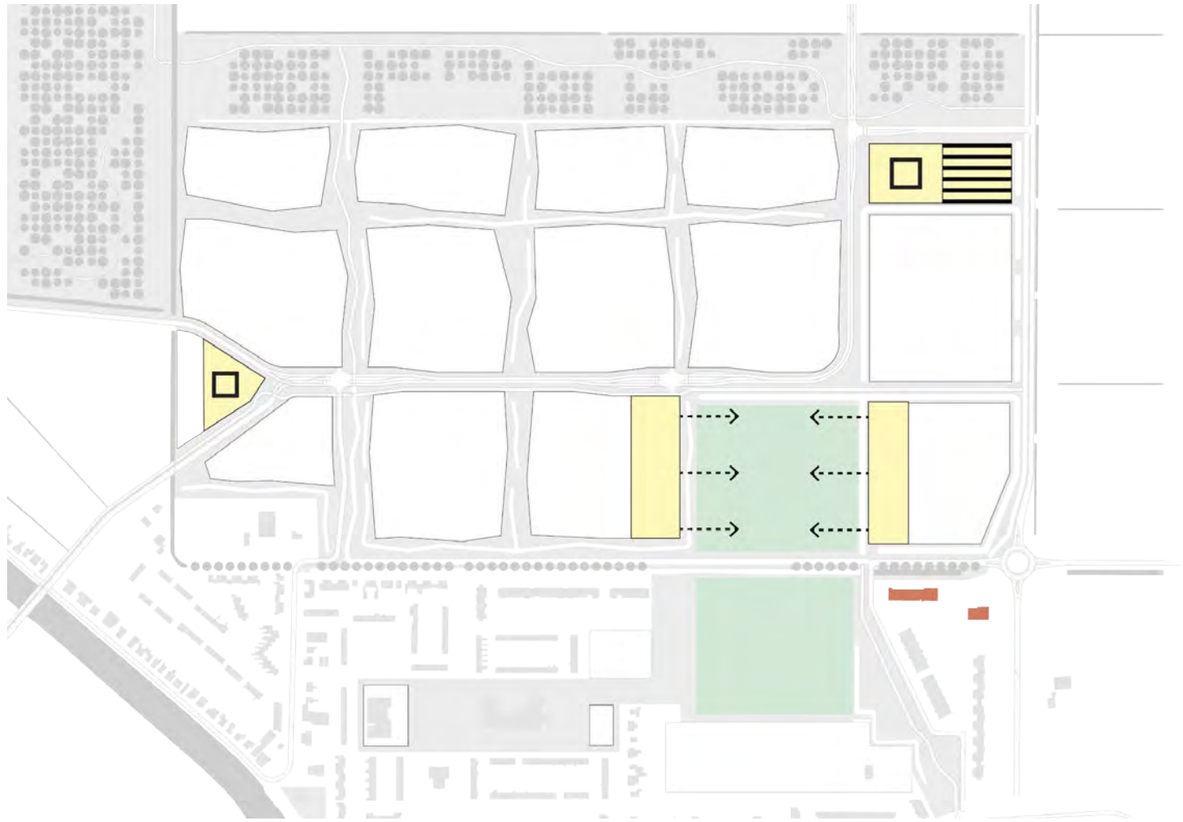
Vanwege het prijssegment wordt op maaiveld geparkeerd. De appartementengebouwen worden zorgvuldig op gepaste locaties ingepast en zijn daarmee evenwichtig in het plan verdeeld. De positionering brengt afwisseling, plaatselijke accenten en versterkt de stedenbouwkundige structuur.

Appartementen bij de Brink
De appartementengebouwen staan aan weerszijden van de Brink. De appartementen kijken uit op een groene ruimte met veelvuldige activiteit. Aan de noordwestzijde staan de appartementen op het voorzieningencentrum. Deze appartementen hebben een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen, dit is inclusief de plintlaag. De bovenste bouwlaag heeft een kapvorm aan de straatzijde. De achterzijde kan een rechte gevel hebben voor eventuele ontsluiting van de woningen. Op twee locaties bij het centrum is het mogelijk een accent-bebouwing te maken met een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen, dit is inclusief de plintlaag en de bovenste laag of de beëindiging heeft een kapvorm. De appartementengebouwen aan de zuidoostzijde van de Brink hebben maximaal 4 bouwlagen, géén kap en sluiten aan op de schaal en maat van de naastgelegen grondgebonden woningen. Deze appartementen sluiten tevens aan bij de bestaande appartementen gebouwen langs de Lisserweg.

Appartementen bij de entree van Lisserbroek Noord
Bij de entree van Lisserbroek-Noord is aan de zijde van de busbaan een zone aangegeven waarbinnen aanleiding is hoger te bouwen. De plek markeert de entree van de woonwijk en vormt een zichtbaar baken in het landschap. De maximale bouwhoogte is hier 7 bouwlagen inclusief een eventuele kap. In de kaplaag zijn woningen mogelijk of het gebouw wordt beëindigd met een kapvorm. In deze zone is het uitgangspunt dat de geleding in bouwdelen ogen als rank en opgaand. Tussen dit baken en de IJweg ligt een zoekgebied voor appartementen direct langs de IJweg. De bebouwing in deze zone refereert aan de agrarische bebouwing langs de IJweg en heeft een duidelijke kapvorm.

In deze zone langs de IJweg is de maximale bouwhoogte 4 bouwlagen met verplicht de bovenste bouwlaag uitgevoerd in een kapvorm.

Appartementen op uiteinde van de hoofdweg
Aan de noordwest kant van Lisserbroek Noord, nabij de IJtocht, ligt een appartementengebouw in het zicht vanaf de hoofdweg. Het gebouw markeert de splitsing van de hoofdweg met de busbaan richting Lisse en de mogelijke weg richting de Hillegommerdijk. Dit gebouw is maximaal 4 bouwlagen hoog.



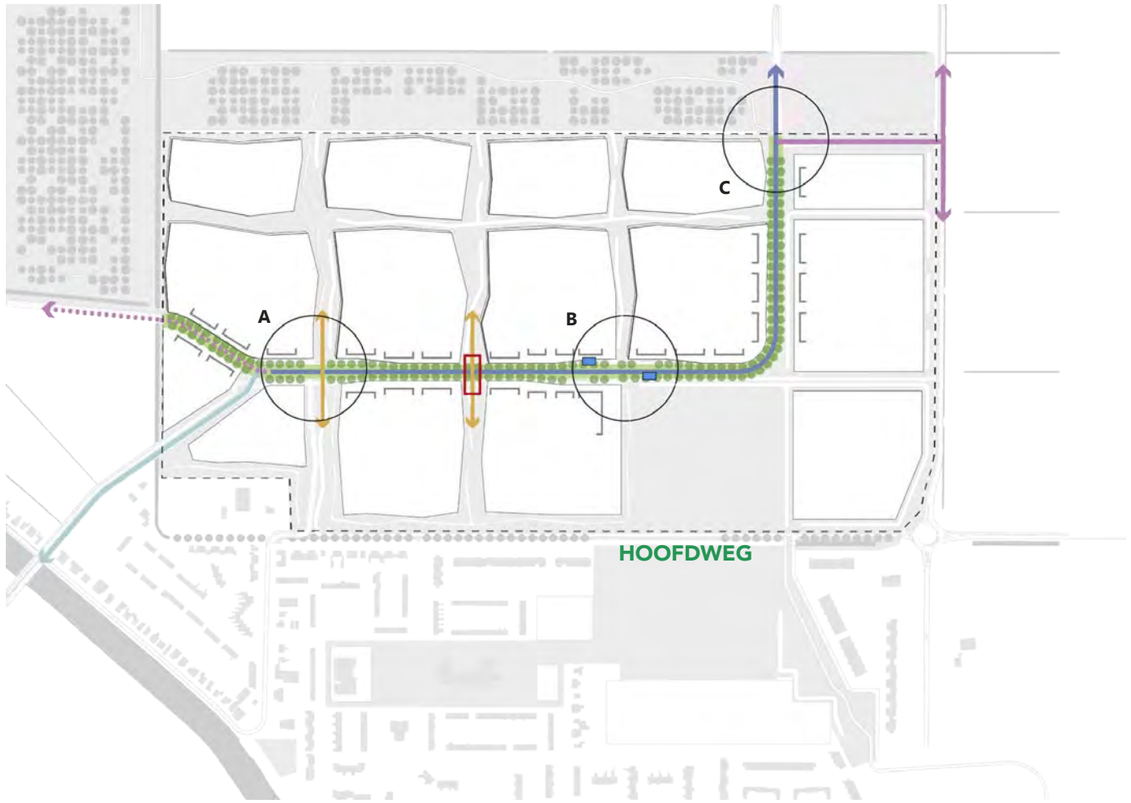
ORIENTATIE OP DE BRINK
ACCENT
ZOEKGEBIED APPARTEMENTEN
APPARTEMENTEN PASSEND IN IJWEGMILIEU
DE BRINK
BESTAANDE APPARTEMENTEN

1.9 Een mooie hoofdweg voor autoverkeer met hoogwaardig openbaar vervoer (HOV)

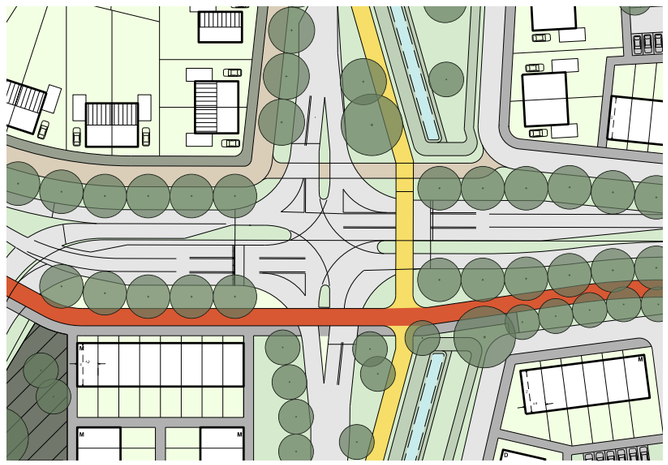
De snelle HOV-verbinding tussen Amsterdam (Schiphol) en Noordwijk doet ook Lisserbroek aan. Gekozen is de verbinding door Lisserbroek-Noord te laten lopen en een halte te maken naast het nieuwe voorzieningencentrum. De halte ligt als een spin in een web van verbindingen voor fietsers en wandelaars, dicht bij het bestaande dorp en Olmenhorst. De stopplaats van de bus is voor alle soorten van verkeer optimaal bereikbaar. Het is voor de kwaliteit van de leefomgeving van belang dat het HOV-tracé goed wordt ingepast in het woongebied. Daarom is gekozen de bus in Lisserbroek-Noord mee te laten rijden met het gewone autoverkeer.

De hoofdweg krijgt allure door woningen aan de weg de situeren en langs de rijbaan groene bermen met een mooie laanbeplanting te realiseren. Door een goede vormgeving van deze belangrijke hoofdweg oogt Lisserbroek-Noord als één geheel en valt het niet uiteen in twee delen. In Lisserbroek-Noord komen twee kruisingen waar de buurtstraten op aansluiten. Een kruising ligt bij het nieuwe voorzieningencentrum en één kruising ligt meer westelijk waar de verbinding komt naar het bestaande dorp. De GBR kruist de hoofdweg met een bijzondere voetgangersbrug. De opbouw van de hoofdweg wordt zichtbaar in de profielen.

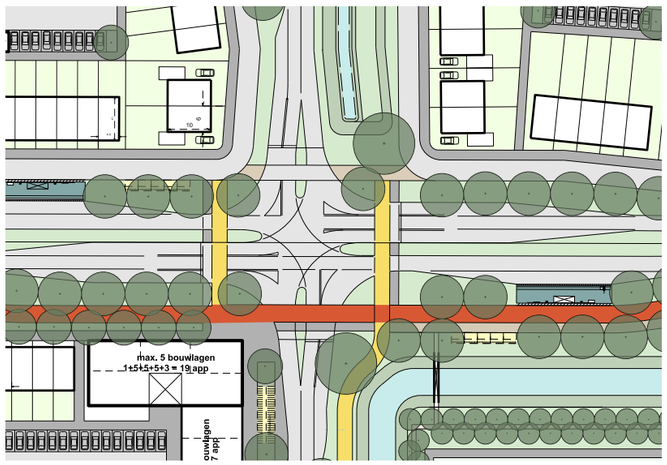




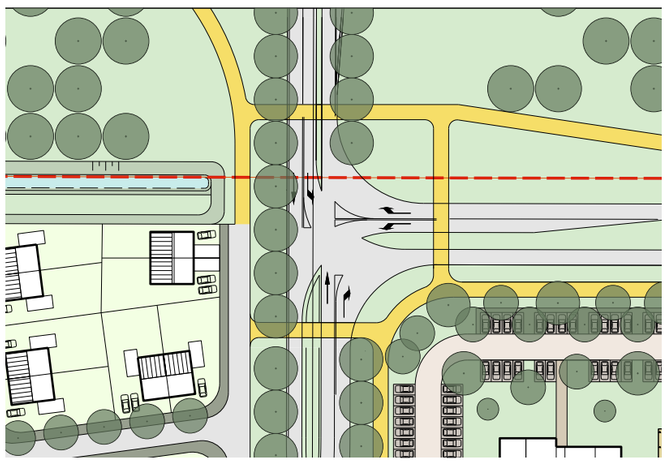
A

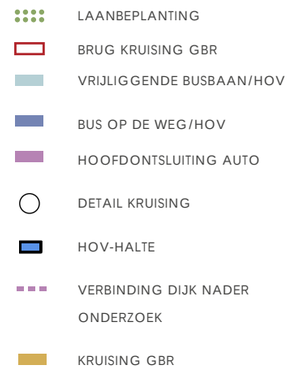


B



C



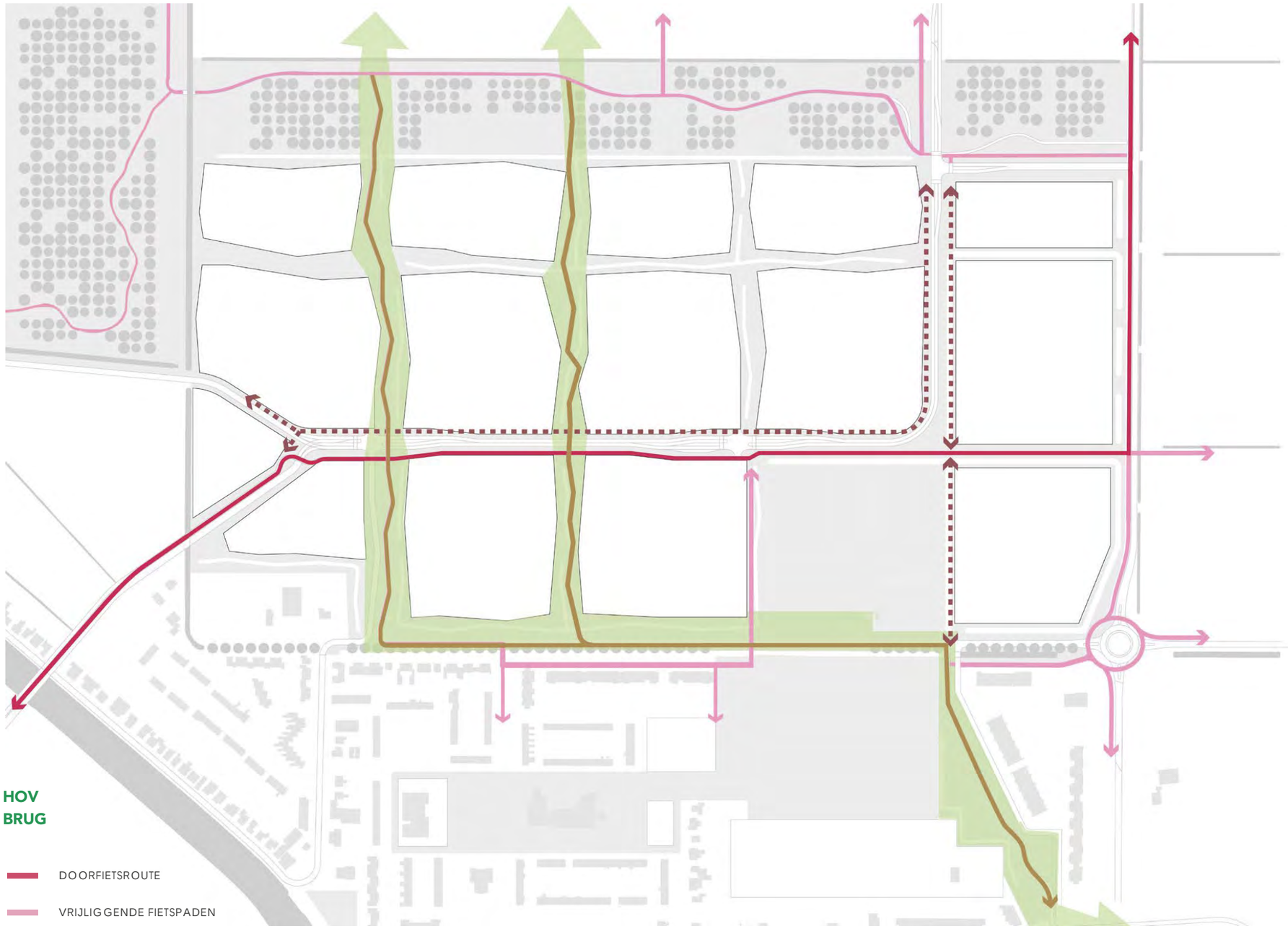


1.10 Een doorfietsroute en vrijliggende fietspaden

Door Lisserbroek-Noord loopt een nieuwe doorfietsroute die onderdeel uitmaakt van een verbinding tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep met Lisse. De route bestaat uit een vrijliggend breed fietspad en sluit aan op het te verbreden bestaande fietspad langs de IJweg. Vanaf de IJweg loopt de doorfietsroute door via een nog aan te leggen toekomstige bosstrook ten noorden van de Olmenhorst. Bij de Hillegommerdijk kruist de doorfiets-route de Ringvaart via de nieuwe HOV-brug en zorgt ervoor dat het Fioretti-college, sport- en overige voorzieningen aan de westzijde van de Ringvaart, goed bereikbaar zijn. Vanaf de Lisserweg komt, via de westelijk gelegen kruising op de hoofdweg, een vrijliggend fietspad in noordelijke richting. Dit pad verbindt het dorp met het bos.
De buurten in Lisserbroek-Noord worden dertigkilometer-gebied. Dit betekent dat op de rijwegen wordt gefietst en verder geen vrijliggende fietspaden worden aangelegd.







1.11 Ruimte voor spelen

Het spelen voor de oudere kinderen op buurt- en wijkniveau is gekoppeld aan de groen-blauwe hoofdstructuur. De speelplaatsen voegen zich in de ruimten langs de sloten en de droge bergingen op maaiveldhoogte. Centraal in de buurten van het dorpsmilieu liggen ook speelvoorzieningen als onderdeel van een autovrije zone. Centraal ligt de GBR gekoppeld aan de wijkparkvoorziening. Langs de GBR komen enkele speelplekken. Kinderen kunnen via de GBR van de ene speelplek naar de andere speelplek komen. De opeenvolging van speelmogelijkheden vormt samen een speelroute. Hiervoor wordt in de uitwerking van het plangebied een speelplan gemaakt.
Lisserbroek-Noord grenst direct aan de bosstrook van Staatsbosbeheer. Hoewel deze bosstrook buiten de speelnormeringen valt, is de verwachting dat dit gebied gaat functioneren als een groot wild speelterrein.
De directe koppeling van de nieuwe woonwijk met de bosstrook dient een factor van belang te zijn bij de uitwerking van het speelplan. In Lisserbroek-Noord wordt rekening gehouden met mogelijkheden om te kunnen sporten. Hiervoor wordt Kagia met extra sportvelden uitgebreid.

De gemeente heeft speelnormen vastgesteld. Deze normen zijn richtinggevend bij het opstellen van het speelplan.
De buurt-speelplaatsen liggen verspreid in de wijk en zijn bereikbaar binnen de 400 meter van de woningen.
De norm die hiervoor geldt is 6m2 per woning voor buurtvoorzieningen. De norm voor een wijkspeelplaats is 5m2 per woning. Deze speelplaats op wijkniveau ligt centraal in Lisserbroek-Noord langs de GBR en ligt binnen 800 meter van de woningen. Het spelen in de droge bergingen is extra. Dit valt buiten de normen.

Voor de kleinere kinderen worden speelplekken op bloknniveau aangelegd. Deze zijn bereikbaar binnen 100 meter van de woningen en liggen nooit nabij het water.
De norm die hiervoor geldt is 2,5 m2 per woning.
Omdat de groen-blauwe hoofdstructuur een natuurlijke invulling krijgt ligt het voor de hand voor de speelobjecten natuurlijke materialen te kiezen.



BEELDREFERENTIE NATUURLIJKE SPEEL EN SPORTPLEK



SPELEN

- SPELEN/SPORT OP DE AUTOVRIJE LISSERWEG
- SPELEN NIVEAU BLOK 100 METER
- BUURTPARK (BEREIK 400 METER)
- WIJKPARK (BEREIK 800 METER)
- SPORT
- GROENBLAUWE HOOFDSTRUCTUUR
- BOS ALS WILDSPEELTERREIN

1.12 Water vasthouden en natuurontwikkeling

In Lisserbroek Noord komt in samenspraak met het waterschap Rijnland een uniek robuust watersysteem waarbij met een flexibel waterpeil water kan worden vastgehouden in de groen-blauwe hoofdstructuur. Het vasthouden van water gebeurt door middel van een slotensysteem met daaraan gekoppeld een droge berging. Dit is een relatief laag gelegen oever die veelal droog zal zijn, maar onder water kan lopen bij hoge waterstanden. Vanwege het gevaar van opbarsten van zoute kwel (oud zeewater onder de kleibodem van de polder) krijgt het grootste gedeelte van Lisserbroek-Noord (noord-west) relatief smalle sloten en een kleiner deel (zuid-oost) brede sloten.

De droge berging die het gebied doorkruist wordt gebruikt voor de ontwikkeling van natuur in de woonwijk. Door de droge berging op verschillende manieren in te richten ontstaat er grote biodiversiteit. Dit kan het best met beplantingen die passen bij hoge grondwaterstanden en weinig gronddekking. Gedacht wordt aan moerasvegetaties in combinatie met water minnende boomsoorten en grasmengels geschikt voor natte, vochtige, voedselrijke grond. De droge bergingen zijn welkom voor kinderen en worden tevens geschikt gemaakt voor speelmogelijkheden.

Beheer water en droge berging

Voor het onderhoud van het water is het noodzakelijk dat in alle periodes in het jaar een onderhoudsvoertuig direct bij het water (de sloot) kan komen. Het onderhoudsvoertuig moet kunnen rijden op een stabiele ondergrond. Dit kan zijn vanaf het talud zoals dat in de hele Haarlemmermeer voorkomt of vanaf de verlaagde oever in de droge berging. Deze oever in de droge berging moet dan gestabiliseerd worden anders zakt het onderhoudsvoertuig in natte periodes weg.

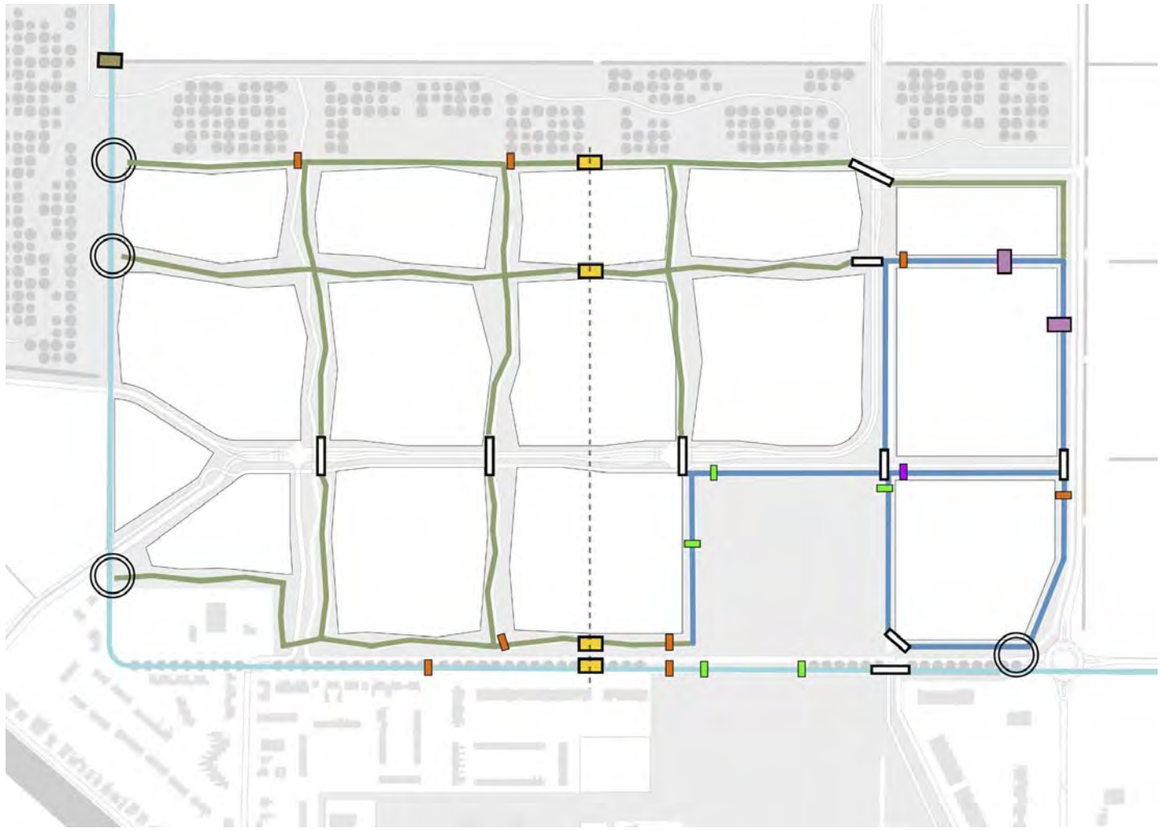
Deze oplossing, met een stabilisatie, wijkt af van de DIOR. De droge berging zelf wordt onderhouden in de drogere periodes. Daarom is een stabilisatie van de ondergrond voor het onderhoud van de droge berging niet nodig.
In alle gevallen moet er een rijstrook beschikbaar zijn van minimaal 2,5 meter breed. Vanwege het opbarstingsgevaar worden de taluds 1 : 2 aangelegd. Ook dit wijkt af van de DIOR. Bij de taluds 1 : 2 is het noodzakelijk een beschoeiing aan te leggen i.v.m. het gevaar van uitzakking van het talud. Het onderhoudsvoertuig moet altijd met één wiel op het gestabiliseerde maaiveld kunnen blijven rijden. Het andere wiel kan een stukje in het talud.

Bij een talud 1 : 3 is een beschoeiing niet nodig en kan het onderhoudsvoertuig volledig op het talud rijden. De wijze waarop de beschoeiing en het aangrenzende grondprofiel moet worden aangelegd is te zien in het bijgevoegde beeld. De precieze inrichting van de droge berging en de beplantingen die daar bij horen vergt nadere studie. Speelplekken worden aangelegd op maaiveld en liggen niet in de droge berging.

Waterpeilen

In deze figuur zijn de waterpeilen zichtbaar. De ondergrens van het te verwachte waterpeil is - 6.27 NAP. Het water kan flexibel stijgen naar verwachting in de zomer tot - 5.87 NAP en in de winter tot - 6.02 NAP. Dit zijn de reguliere peilen. Daarnaast kan bij extreme waterval het peil verder stijgen en zal de droge berging onderlopen. Dit komt naar verwachting incidenteel voor.



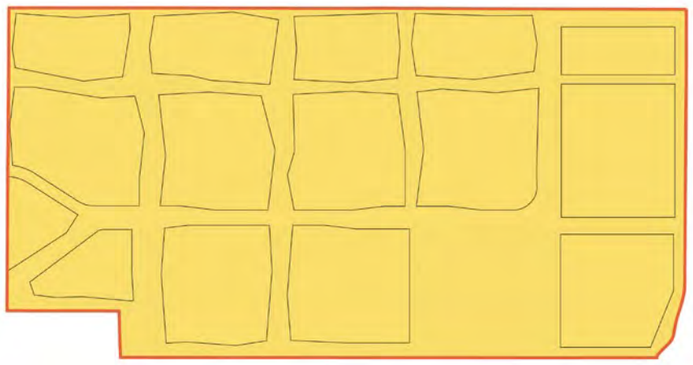


DROGE BERGING
BREDE SLOOT
BESTAANDE WATERGANG BUITEN PLANGEBIED
LANGE DUIKER
STUW
LANGZAAM VERKEERSBRUGGEN
VOETBRUG
KRUISING PERSLEIDING
AUTOBRUG MET LANGZAAM VERKEER
BESTAANDE BRUG ALLEEN LANGZAAM VERKEER
CALAMITEITENBRUG

(OVERIGE KRUISINGEN BIJ DROGE BERGINGEN ZIJN DAMMEN)

1.13 Bruto woning dichtheid

De gemeente heeft het ontspannen dorps woonmilieu voor Lisserbroek gedefinieerd. Voor het plangebied van deze Essentiekaart is de gemiddelde dichtheid maximaal 25,3 woningen per hectare. Het totale plangebied heeft een oppervlak 47.6 hectare en daarmee komt het maximale aantal woningen van het plangebied op circa 1.200 woningen. De dichtheden verschillen binnen het plangebied. Zo is de dichtheid aan de bosrand lager en in het centrum juist hoger. Bij de bruto woningdichtheid zijn alle oppervlakten voor de groen-blauwe hoofdstructuur en de sportvelden meegeteld, met uitzondering van de bestaande Lisserweg.



PLANGEBIED BEREKENING BRUTO WONING DICHTHEID

TOTALE PLANGEBIED

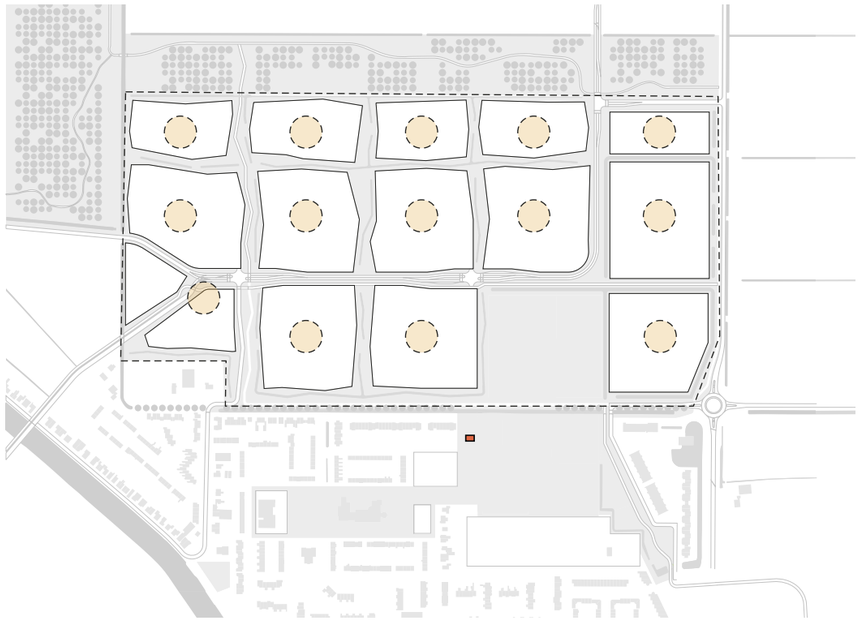
47.6 HECTARE

DICHTHEID BRUTOWOONGEBIED

CIRCA 23 WONINGEN PER HECTARE

1.14 Energie en trafo’s

Het voorstel is om een standaard trafo met inpassing te ontwerpen. Deze trafo wordt in het gehele gebied toegepast. Vooraf wordt ingeschat dat het gaat om grofweg één trafo per 75 woningen. Dit betekent dat er in Lisserbroek-Noord ongeveer 14 trafo’s moeten komen. De initiatiefnemer zal aan het begin van het ontwerpproces contact opnemen met de nutsbedrijven voor het ontwerp van de trafo’s. Het uitgangspunt is de trafo’s een meerwaarde te geven in de planvorming.
Of ze zijn netjes ingepast en weggewerkt of ze spelen een rol bij de opbouw van een plek. In dat geval worden ze aandachtig vormgegeven en integraal ingepast.



ZOEKGEBIED TRAFO

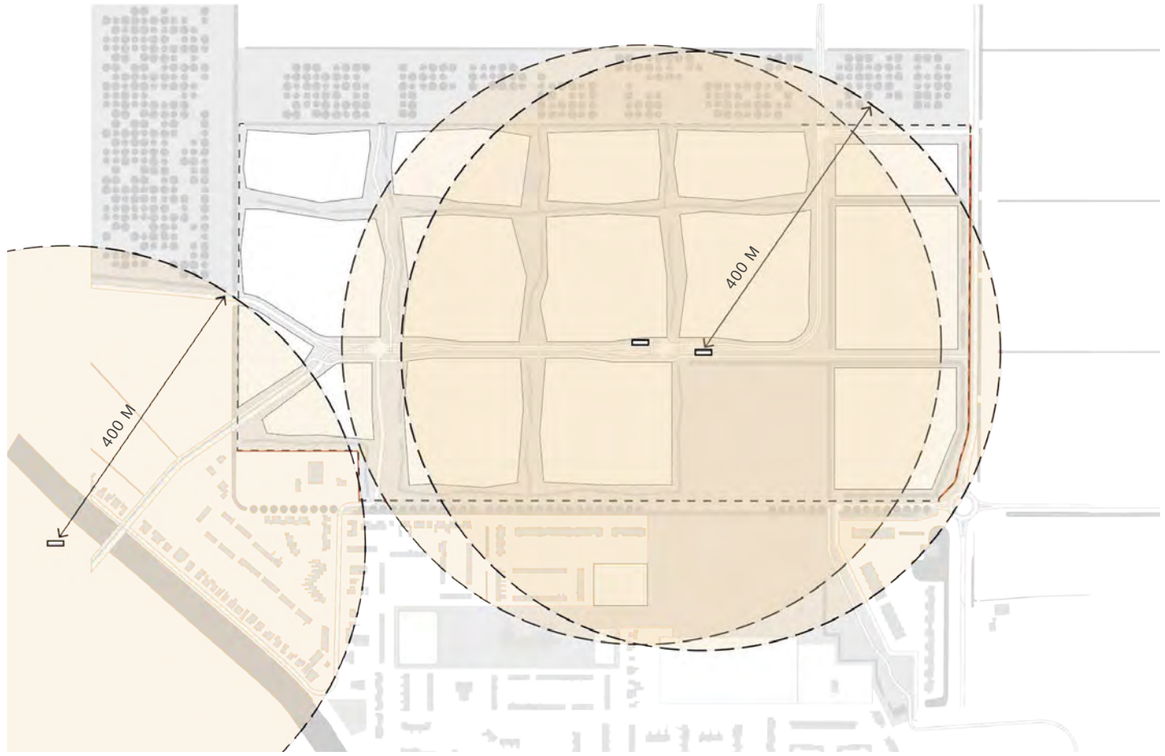
BESTAANDE TRAFO

1.15 Parkeren

Het landschap en de straten zijn zo veel mogelijk het domein van de voetganger en de fietser, auto's zijn te gast. De hoeveelheid verharding wordt waar mogelijk beperkt en de auto's staan zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de groen-blauwe hoofdstructuur. Parkeervoorzieningen worden gerealiseerd conform de meest actuele parkeernorm van de gemeente geformuleerd in het "Handboek parkeernormengemeente Haarlemmermeer 2018". Per bouwveld wordt gezocht naar de meest passende parkeeroplossing. Volgens de normen van het CROW valt Lisserbroek-Noord binnen matig stedelijk en rest bebouwde kom. Omdat midden in de wijk een HOV-halte wordt gerealiseerd, mag er in een zone van 400 meter tot aan de halte rekening gehouden worden met een minimale parkeernorm en tussen de 400 meter en 700 meter met een gemiddelde parkeernorm voor de vrije sector woningen.

Woningtype	Afstand HOV-halte	Parkeerplaats per woning
Rijwoningen	Tot 400 m	1,5
Rijwoningen	Tot 700 m	1,9
Twee-onder-één-kap woningen	Tot 400 m	1,7
Twee-onder-één-kap woningen	Tot 700 m	2,1
Vrijstaande woningen	Tot 400 m	1,8
Vrijstaande woningen	Tot 700 m	2,2
Sociale huur	Tot 400 m	1,0
Sociale huur	Tot 700 m	1,2

1.0 parkeerplaats per woning.



400 METER ZONE

HOV HALTE

HALTE FIORETTI COLLEGE



2. KERNWAARDEN EN DOELGROEP

2.1 Kernwaarden

In Lisserbroek-Noord komen circa 1.200 woningen. Deze woningen liggen verspreid over een gebied van circa 48 hectare. Hoewel de bouwlocatie nu bestaat uit open akkerland zijn er in de toekomstige opbouw van de wijk duidelijke verschillen aan te wijzen. Deze variatie in beeld is uitgewerkt in drie woonmilieus. Het Dorpsmilieu sluit zich op een vanzelfsprekende manier aan bij het bestaande dorp Lisserbroek. Het IJwegmilieu houdt de sfeer langs de polderlinten levendig. Het bosmilieu maakt de nabijheid van de bosgebieden voelbaar in Lisserbroek-Noord.
Een nieuwe wijk vraagt draagvlak en daartoe heeft tijdens de voorbereidingen van de planvorming participatie van omwonenden plaatsgevonden. Deze participatie heeft geleid tot het formuleren van vier kernwaarden:
De kernwaarden; natuurlijk verbonden, onbezorgd leven, uitnodigend en markante twist zorgen voor samenhang in beeld, sfeer en kwaliteit in Lisserbroek-Noord. De thema's komen terug op alle schaalniveaus. Zowel op het schaalniveau van de wijk, de buurt als de straat. De kernwaarden vormen als het ware een checklist die bij iedere ontwerpbeslissing in het oog moet worden gehouden. Bij het opstellen van de Essentiekaart is dat gebeurd. Met het oog op de nieuwe bewoners die naar Lisserbroek-Noord komen zijn die kernwaarden als volgt in te delen.

Uitnodigend: voor iedereen en ook voor mensen van buitenaf, mensen die open staan voor nieuwe dingen; ruimte voor recreëren, sporten, ontmoeten en de natuur ontdekken.

Onbezorgd leven: waar kinderen veilig kunnen opgroeien, in een gezonde woning en een gezonde omgeving, comfortabel. Onderhoudsarm en klaar voor de toekomst. Er is ruimte voor sport, door beweging en spelen optimaal vorm te geven.

Natuurlijk verbonden: het groenblauwe raamwerk is de eerste relatie met de natuur. De GBR verbindt op natuurlijke wijze met het dorp, de voorzieningen en omliggend natuurgebied. De architectuur reflecteert de verbinding met de natuur en de polder, het geheel geeft verbinding en harmonie.

Markante twist: ruimte voor individualiteit en uitzondering, bijvoorbeeld in architectuur. Dit staat ook voor innovatief en vullen we in door vooruitstrevend en toonaangevend te zijn op gebied van duurzaamheid.

Bij de uitwerking van de beeldkwaliteit komt het thema natuurlijk verbonden met name terug bij het kiezen van een kleurpalet voor de woningen, bouwen met authentieke referenties (traditie-innoverend) uit de polder en het aansluiten van de woonmilieus bij hun omgeving.
Het thema uitnodigend krijgt speciale aandacht bij de overgangen van openbaar naar privé. Het nieuwe dorpscentrum en de appartementengebouwen sluiten aan bij het aanbrengen van een markante twist. De volgende opsomming geeft inzicht in wijze waarop de kernwaarden voorkomen.

Kernwaarde 1: Natuurlijk verbonden
- De GBR (Groen Blauwe Ruggegraat) legt de verbinding met het bestaande dorp.
- De Groenblauwe hoofdstructuur is de klimaat-adaptieve drager van een nieuw natuurlandschap en legt de verbinding met de cultuurhistorie van de droogmakerij.
- Een netwerk van wandel en fietspaden, inclusief een doorfietsroute verbindt Lisserbroek-Noord met de omgeving.
- Woonmilieus sluiten aan op omgeving de natuurlijke omgeving en beleving.
- Met een natuurpalet bij de materialisatie van de woningen en door authentiek te bouwen hecht het woongebied zich aan de ondergrond.

Kernwaarde 2: Onbezorgd leven
- De droge bergingen zorgen voor een goed en veilig watersysteem dat bestand is tegen zware regelval.
- De buitenruimte is veilig en overzichtelijk voor kinderen en fijn om in te spelen.
- De openbare ruimte is gebruiksvriendelijk met goede oplossingen voor parkeren en het wegbrengen van afval.
- De openbare ruimte is sociaal veilig.
- Mooie woningen in een mooie omgeving zorgen voor een waardevaste toekomst.

Kernwaarde 3: Uitnodigend en sportief
- Het nieuwe voorzieningencentrum nodigt uit tot verblijf en vormt een nieuw hart van Lisserbroek.
- De straten en erven worden vormgegeven zodat mensen elkaar ontmoeten.
- De openbare ruimte nodigt uit tot bewegen en sporten.
- Overgangen van de woningen naar de openbare ruimte worden zodanig ingericht dat mensen elkaar zien en tegenkomen.

Kernwaarde 4: Markante twist
- Karakteristieke centrumbebouwing.
- Bijzondere appartementengebouwen maken.
- Een bijzondere brug verbindt de GBR over de hoofdweg en springt in het oog.
- De Lisserweg wordt autovrij gemaakt voor de wandelaar en de fietser maar wordt ook een sportvoorziening.
- Groene brink wordt een bijzondere openbare ruimte waar wordt gesport en mensen elkaar ontmoeten.
- Bijzondere zichtlijn over de Middelweg.
- Bij de uitwerking van de architect zal de uitzondering de regel bevestigen.



2.2 Voor wie wordt gebouwd

Met de gebiedsontwikkeling Lisserbroek-Noord voorzien wij graag aan een lokale en regionale vraag aan woningen. Hierbij is plek voor starters, empty nesters en senioren. Maar ook is het een wijk voor gezinnen met lokale doorstromers, starters en instroom van buitenaf.
De kernwaarden die geformuleerd zijn passen bij deze doelgroepen en zullen de basis vormen bij de verdere uitwerking van het gebied.

- Ouder dan 50 jaar
- Samen
- Geen kinderen
- Loondienst, ondernemer, vrij beroep, (pre)pensioen
- Hoger of universitair opgeleid
- 2 keer modaal of meer
- Koopwoning of huurappartement
- 1 of meer auto's
- Golfen, tennissen, fietsen, wandelen
  Vaak op reis
  Opera, theater, museum
  Beleggen
  Vrijwilligerswerk
  Literatuur
  VPRO
  NPO 4, Classic FM
  Kampioen, reismagazines
  NRC Handelsblad

50-plussers met alle tijd en middelen voor een onbezorgd leven.

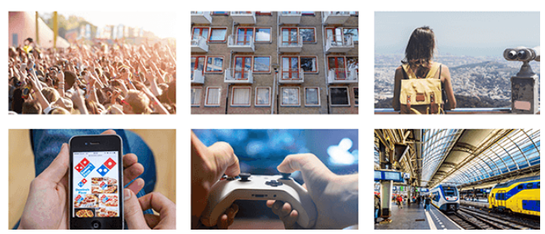




- Jonger dan 40 jaar
- Alleenstaand
- Geen kinderen
- Studerend, werkloos of zoekend, loondienst
- Havo/vwo, hoger opgeleid
- Benedenmodaal of modaal
- Huurappartement
- Trein, bus
- Festivals
  Gaming
  Avontuurlijke vakanties
  Attractiepark
  Snowboarden, vechtsporten
  MTV
  Slam!, FunX
  Cosmopolitan, Glamour, Elle, Vogue
  nrc.next

Aan het begin van de maatschappelijke ladder met nog alle kansen open.

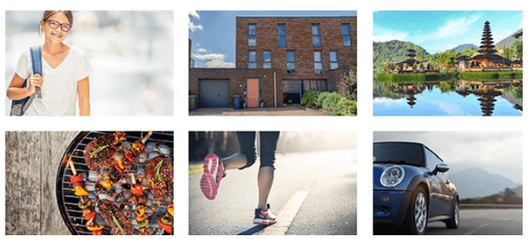




- 30 - 55 jaar
- Samen
- Kinderen in alle leeftijdsgroepen
- Loondienst, ondernemer
- Hoger of universitair opgeleid
- 2 keer modaal of meer
- Koopwoning
- Twee auto's
- Verhuizing
  Voetbal, hockey, tennis
  Zomervakantie naar Frankrijk
  Wintersport
  Pretpark, dierentuin
  Beleggen
  QMusic, Radio 538
  WIJ Jonge Ouders, Ouders van Nu

Carrièregedreven gezinnen bij wie het altijd spitsuur lijkt.

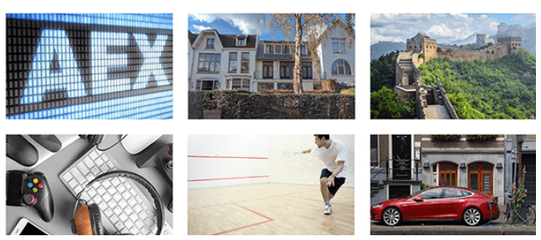




- 45 - 75 jaar
- Samen
- Huishoudens met en zonder kinderen
- Loondienst, ondernemer, vrij beroep, (pre)pensioen
- Hoger of universitair opgeleid
- Meer dan 2 keer modaal
- Koopwoning
- Twee auto's
- Golf, snowboarding, paardrijden
  Verre reizen
  Wintersport
  Opera, theater, museum, casino
  Beleggen
  Delicatessenwinkel
  VPRO
  BNR nieuwsradio
  Residence, Eigen huis & Interieur

De happy few die in ongekende luxe leven.





- 30 - 60 jaar
- Samen
- Kinderen in alle leeftijdsgroepen
- Loondienst
- Middelbaar opgeleid
- 1 tot 2 keer modaal
- Koopwoning
- 1 of meer auto's
- Verhuizingen
  Sport
  Doe-het-zelven
  Caravan, bungalowpark
  Bezoek pretpark
  Gezelschapsspellen
  Nickelodeon
  QMusic, Radio 538
  WIJ Jonge Ouders, Ouders van I

Een 'traditioneel' gezin in een rijtjeshuis met de auto voor de deur.







3. DUURZAAMHEIDSAMBITIE LISSERBROEK-NOORD

3. DUURZAAMHEIDSAMBITIE LISSERBROEK-NOORD

INLEIDING

De Gemeentelijke ambitie
De gemeente Haarlemmermeer heeft de ambitie om in 2050 klimaatneutraal, klimaatbestendig en circulair te zijn. Deze transitie naar een duurzame samenleving heeft ingrijpende gevolgen voor hoe we woningen bouwen, hoe we onze steden samen inrichten en transformeren, en hoe we ons landschap gebruiken. Energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en gezondheid worden leidend bij de transformatie van de bestaande stad en nieuwbouwontwikkelingen.

Lisserbroek-Noord wordt een plek die duurzaam genereus is voor het individu en de omgeving. Bewoners leven bewust gezond, ze kennen geen stress maar comfort. Ze worden hiertoe in hun fysieke omgeving gestimuleerd. Veel bewegen, comfortabel wonen en in energie, eigen voedselproductie en recycling bijdragen aan een gezonde buurt. Het energie en mobiliteit systeem is innovatief en zoveel mogelijk zelfvoorzienend. Met water, groen en afval wordt slim omgegaan. We bouwen zo veel mogelijk biobased en met hergebruikte materialen. De gebouwen beschouwen we als een materialendepot, en alle informatie wordt bewaard in een materialenpaspoort.
Met de buurt gaan we een gezonde toekomst tegemoet. Lisserbroek-Noord zal zich inspannen om deze ambitie zo goed mogelijk in te vullen. De haalbaarheid ambities en uitgangspunten worden onderzocht waarbij we openstaan voor nieuwe innovaties, technieken en oplossingen die zich de komende jaren kunnen voordoen.

De ambitie van BPD: Duurzaam versnellen
BPD wil een belangrijke bijdrage leveren aan het versnellen van de transitie naar een duurzame samenleving. Als grote gebiedsontwikkelaar voelen wij ons daarvoor sterk verantwoordelijk. Door het ontwikkelen en realiseren van duurzame, gezonde leefomgevingen geven we antwoord op dé opgave van deze tijd: klimaatverandering. BPD realiseert al heel lang gebieden waar mensen gezond en prettig kunnen wonen en leven. Ook voor toekomstige generaties willen we dat mogelijk maken. In al onze gebiedsontwikkelingen bieden we daarom samenhangende oplossingen op het gebied van Klimaat & Landschap, Energie, Circulariteit en Mobiliteit. Meer informatie is te vinden op www.bpd.nl

Hoe gaan we dat in Lisserbroek-Noord bereiken?
De kern daarvan is het volgende: Zoals eerder in deze Essentiekaart aangegeven is de groen-blauwe hoofdstructuur het ‘cement’ van Lisserbroek-Noord.
Deze duurzame hoofdstructuur vormt de drager en de inspiratie in de gehele ontwerp- en realisatiefase om duurzame ambities te verbinden en zoveel mogelijk in te zetten. Het geheel geeft identiteit aan de wijk.

De groen-blauwe hoofdstructuur en vele duurzame ingrepen zijn zichtbaar. Dus de duurzaamheid in Lisserbroek-Noord is te beleven, is tastbaar. Hiermee zien en voelen bewoners en bezoekers de voordelen van een duurzame leefomgeving en geeft het inspiratie om ook zelf duurzame keuzes te maken. Om een duurzaam plan te maken zijn een aantal onderdelen van belang.
Naast groen, mooie, energieminimale gebouwen maken we een buurt die goed is voor mens en dier, voor nu en voor de toekomst van onze planeet. Om de ambities te kunnen halen nemen we afscheid van fossiele energiebronnen en zetten we in op energiebesparing en hernieuwbare energie. Uiteraard zullen ook de bewoners daaraan moeten bijdragen door het kiezen van ‘groene stroom’ en een bewuste levensstijl. We richten de omgeving waterrobuust en klimaatbestendig in tegen wateroverlast, hittestress en langdurige perioden van droogte.

Bovenal gaan we opgaven integraal en op gebiedsniveau benaderen. De groen-blauwe hoofdstructuur is hierbij de verbinder en de drager. Natuur- en landschapsbeleving voorop. In de toekomst is de kwaliteit van het landschap goed zichtbaar en toegankelijk voor ook de omringende woongebieden. Het vormt een uniek raamwerk voor een eigentijds en onderscheidend woonmilieu met een eigen identiteit. Wij streven naar een zo sterk mogelijke verbinding tussen wonen en een duurzame leefomgeving binnen het plangebied. We hechten veel waarde aan de binding van de bewoners aan het landschap en aan de sociale cohesie tussen dit plangebied en de omringende woongebieden. Zowel de recreant, passant, als de doelgerichte bezoeker of bewoners; ieder beleeft hier rust en ontspanning. Bewust en onbewust beleeft men de voordelen van een duurzame leefomgeving en ontstaat inspiratie voor een duurzame toekomst.



WWW.BPD.NL

3.1 Klimaat en natuur

Een natuurinclusieve leefomgeving die weerbaar is tegen de gevolgen van klimaatverandering. Lisserbroek-Noord wordt klimaatadaptief en natuurinclusief ontwikkeld en daarmee wordt ingezet op behoud en ontwikkeling van natuur en biodiversiteit in het gebied. We realiseren een groen-blauwe hoofdstructuur die zorgt voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. We realiseren een aangenaam gebied om te leven en dragen tegelijkertijd bij aan klimaat-bestendige en biodiverse gemeente en regio. Lisserbroek-Noord wordt zo ingericht dat deze weerbaar is tegen de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast, hittestress en langdurige droogte. Klimaatadaptatie en natuurinclusief ontwikkelen vragen lokaal maatwerk en de maatregelen zijn daarom verweven met het ontwerp van de buitenruimte. We hebben gekozen voor doelmatige ambities waarin de eindgebruiker centraal staat.



Koppeling groenverbindingen tussen Lisserbroek-Noord en groengebieden in de omgeving (bosstrook van Staatsbosbeheer em bos Zwaansbroek).



Lokale verwerking / hergebruik regenwater: stimulering van lokaal & individueel hergebruik van regenwater.



We gaan ons inzetten om bewoners mee te nemen met een pakket voor een natuurinclusieve tuin en (collectieve) moestuin.



Beplanting voor biodiversiteit: Natuurlijke erfscheidingen toepassen in de vorm van bijvoorbeeld hagen. Dit is milieuvriendelijker dan gebouwde voorzieningen en geeft ruimte aan bijvoorbeeld insecten.



Natuurlijke oplossingen voor klimaatadaptatie: Bomen inzetten als natuurlijke zonwering in de zomer en zon doorlatend in de winter. Dit bespaart materiaal-/ grondstoffen zoals voor zonwering. Ook in de openbare ruimte helpen bomen tegen hittestress en vormen ze een habitat voor o.a. vogels, eekhoorns etc.



Toepassen van droge bergingen die water bergen door middel van een flexibel waterpeil (zie ook paragraaf droge bergingen).



Veilige woning-peilhoogte: Aanleg van een woningvloerpeilhoogte die voldoende afstand heeft ten opzichte van het grondwater dit om overlast in de woningen door regenpieken te vermijden.



Onverharde openbare ruimte: zoveel mogelijk toepassen van onverharde materialen en bijdragen aan een zo biodivers mogelijk aandeel openbare ruimte in de groen blauwe hoofdstructuur.



Onderzocht wordt de mogelijkheid om groene daken of gevels toe te passen; dit is mede afhankelijk van de inzet van zonnepanelen.



Groen in openbare ruimten zodanig selecteren en toepassen dat deze op natuurvriendelijke wijze beheert kan worden met oog op behoudt van biodiversiteit (zoals niet te vaak maaien).



Biodiversiteit verhogende inrichting

3.2 Energie

Een fossielvrij energiesysteem voor een gezond en comfortabel woonklimaat. In Lisserbroek-Noord onderzoeken we de haalbaarheid van duurzame energieopwekking, warmte-opwekking, laadinfrastructuur en energieopslag (elektriciteit en warmte) integreren in een duurzaam energiesysteem. We maken hierbij zoveel mogelijk gebruik van duurzame energiebronnen.
Het resultaat wordt energieneutrale en indien mogelijk zelfs energieleverende woningen. Onderdeel van het energiesysteem is een elektriciteitsconcept met zo min mogelijk impact op het elektriciteitsnet en een toekomstbestendige elektriciteits-infrastructuur. Daken benutten we zo veel mogelijk voor opwekking van elektriciteit. Het leefklimaat in onze woningen is gezond omdat we goed koelen en ventileren. Het duurzame energiesysteem zorgt daarmee voor een gezond en comfortabel woonklimaat.
Hierbij horen de volgende ambities/uitgangspunten:



All-electric smart grid. Haalbaarheidsonderzoek doen tot aanleg elektrisch smart-grid door netwerkbeheerder.



Hoog isolatieniveau met aandacht voor oriëntatie op de zon.



Hernieuwbare energie uit zon en bodem benutten. Inzetten op individuele warmtepompen op kavelniveau voor laagwaardige warmte op basis van water en /of lucht.



Laadpalen. Onderzoek doen naar de inzet van laadpalen (voor individueel gebruik, collectieve parkeerplaatsen en mobiliteitshub) en bidirectionele opslag.



Energieopslag. Mogelijke onderlinge uitwisseling en voor optionele opslag met bijvoorbeeld individuele batterijen of een buurtbatterij.



Bewustwording. Bewoners bewust maken van energiegebruik en bekend maken met de systemen.



Smart verlichting openbare ruimte. Uitvoering van openbare verlichting in LED met aanpasbare lichtkleur afhankelijk van locatie (naast bos) & voorkomende fauna (nachtdieren).

3.3 Circulariteit

Een woning, een woonwijk is een grondstoffenbron van de toekomst, daar willen we zorgvuldig mee omgaan.

We streven er naar zo min mogelijk grondstoffen te verspillen en dragen bij aan het sluiten van grondstof-kringlopen op het daarvoor meest geschikte schaalniveau: wijk, gemeente, provincie of nationaal.
In Lisserbroek-Noord zetten we ons in om de transitie naar een circulaire economie naar een volgende stap te brengen. Wij doen dit door een milieuvriendelijk gebied te ontwikkelen waarin zo veel mogelijk biobased, hergebruikte en herbruikbare materialen worden toegepast. We besparen op grondstoffen.
We dringen de afvalstroom terug en geven vorm aan gebieden waarin grondstofkringlopen worden gesloten op het daarvoor gewenste schaalniveau.
We gebruiken het materialenpaspoort en ontwerpen de woningen en de openbare ruimte zodanig dat we zo veel mogelijk elementen en materialen ook in de toekomst kunnen hergebruiken. We pionieren door beton waar mogelijk te vervangen door alternatieven zoals hout. En door producten waar mogelijk te hergebruiken.
Zo leggen wij in Lisserbroek de grondstoffenbank van morgen aan.



Demontabele bouwmethodiek: Waar mogelijk losmaak- en herbruikbaar ontwerpen en detailleren (‘remontabel’).



Donorbos kwekerij: Inzetten op het kweken van ‘eigen’ bomen en beplanting in een gebied van Staatsbosbeheer. Beplanting later aanplanten in Lisserbroek-Noord.
En bomen opvangen uit omgeving die later kunnen worden gebruikt.



Hergebruik materialisatie: Inzetten op de toepassing van materialen in collectieve ruimtes en utiliteitsbouw dat niet nieuw is.



Circulaire materialisatie openbare ruimte: Inzetten op een structureel deel, biobased en/of hergebruik materialen.



Onderzoek naar toepassing van een Materialenpaspoort.



Adaptieve ontwerpmethodiek: Inspelen op functie-aanpassingen, ruimte voor uitbreiding en aanpasbaarheid van woningen en gebouwen(voorzieningen).



Biobased materialisatie bebouwing: onderzoek tot aanleg deel van gevel, interieur en constructie uit biobased materiaal en producten.



Aanvoer bouwmateriaal via water: onderzoek naar vervoer grond en bouwmateriaal via waterwegen.

3.4 Gezondheid en mobiliteit

Slimme, gezonde en schone leefomgevingen
Lisserbroek Noord wordt een gebied waar bewoners in verschillende levensfases aangenaam kunnen leven: van veilig opgroeien tot vitaal oud worden. Dat vraagt om woningen met een aangename inrichting en binnenklimaat. En dat vraagt om frisse woon- en leefgebieden met voldoende voorzieningen in de buurt: wandel- en fietsroutes om langs te bewegen, parken om in te verblijven en zorg in de buurt.

De inrichting van de openbare ruimte zal in belangrijke mate bijdragen aan een gezondere buurt. In dit gebied creëren we plekken waar je tot rust kunt komen en waar je spontaan medebewoners kunt ontmoeten. Veel gebiedsontwikkelingen worden gedimensioneerd op het autobezit en autogebruik. Ook in Haarlemmermeer geldt nog steeds een stevige parkeernorm. Uit de eerdere doelgroepenanalyse blijkt dat hier gezinnen komen wonen die in principe 1 tot 2 auto's meenemen. Het doel is om bewoners te verleiden andere, duurzame en gezonde keuzes te maken door alternatieven aantrekkelijk en toegankelijk te maken. Gebiedsontwikkeling biedt de uitgelezen kans om een gedragsverandering in de mobiliteit te bewerkstelligen en te werken aan een duurzaam mobiliteitsconcept voor het gebied.
Te meer omdat een verhuizing één van de schaarse momenten waarop bewoners hun mobiliteit heroverwegen. In Lisserbroek-Noord richten we ons op het veranderen en verduurzamen van mobiliteit.

Wandelen en fietsen (gezonde, actieve mobiliteit) geven we voorrang. We zetten in op voldoende hoogwaardig openbaar vervoer, gekoppeld aan mobiliteitsvoorzieningen. Innovaties bieden kansen om de mobiliteit in Lisserbroek-Noord op een andere en slimmere wijze te organiseren dan louter het aanbieden van parkeerruimte, zoals het aanbieden van deelmobiliteit op mobiliteitshubs en eventueel via deelauto's als daar voldoende vraag naar is.



INTEGRALE STADSLANDBOUW



INTEGRATIE VAN ZICHTBAAR CIRCULAIRE INGERICHTE OPENBARE RUIMTE



SOCIALE WERKPLAATS



INTEGRATIE VAN MOBILITEITSHUB.



INTEGRATIE SPORTFACILITEITEN



PRIORITERING LANGZAAM VERKEER: INZETTEN OP DICHT NETWERK VOOR LANGZAAMVERKEER MET FIETSPADEN EN WANDELPADEN.



INZETTEN OP AANLEG DRINKWATERPUNTEN



HOV HALTE MET VERBINDING RICHTING LISSEN-NOORDWIJK EN SCHIPHOL.



4. PROFIELEN VAN DE HOOFDSTRUCTUUR

4. Profielen van de hoofdstructuur

In dit hoofdstuk worden de profielen van de hoofdstructuur zichtbaar. Dit zijn voor de Lisserweg en de IJweg de profielen van de bestaande situatie en de toekomstige situatie. De gekozen profielen laten zien: de Lisserweg, de IJweg, de Entreeweg, en de weg naar het bestaande dorp.

Profiel 1 is het profiel van de bestaande Lisserweg.

Profiel 2 is de nieuwe Lisserweg met de GBR. In dit profiel wordt de groenblauwe hoofdstructuur zichtbaar. Het profiel laat ook zien hoe de de droge berging onderdeel van de openbare ruimte kan worden.

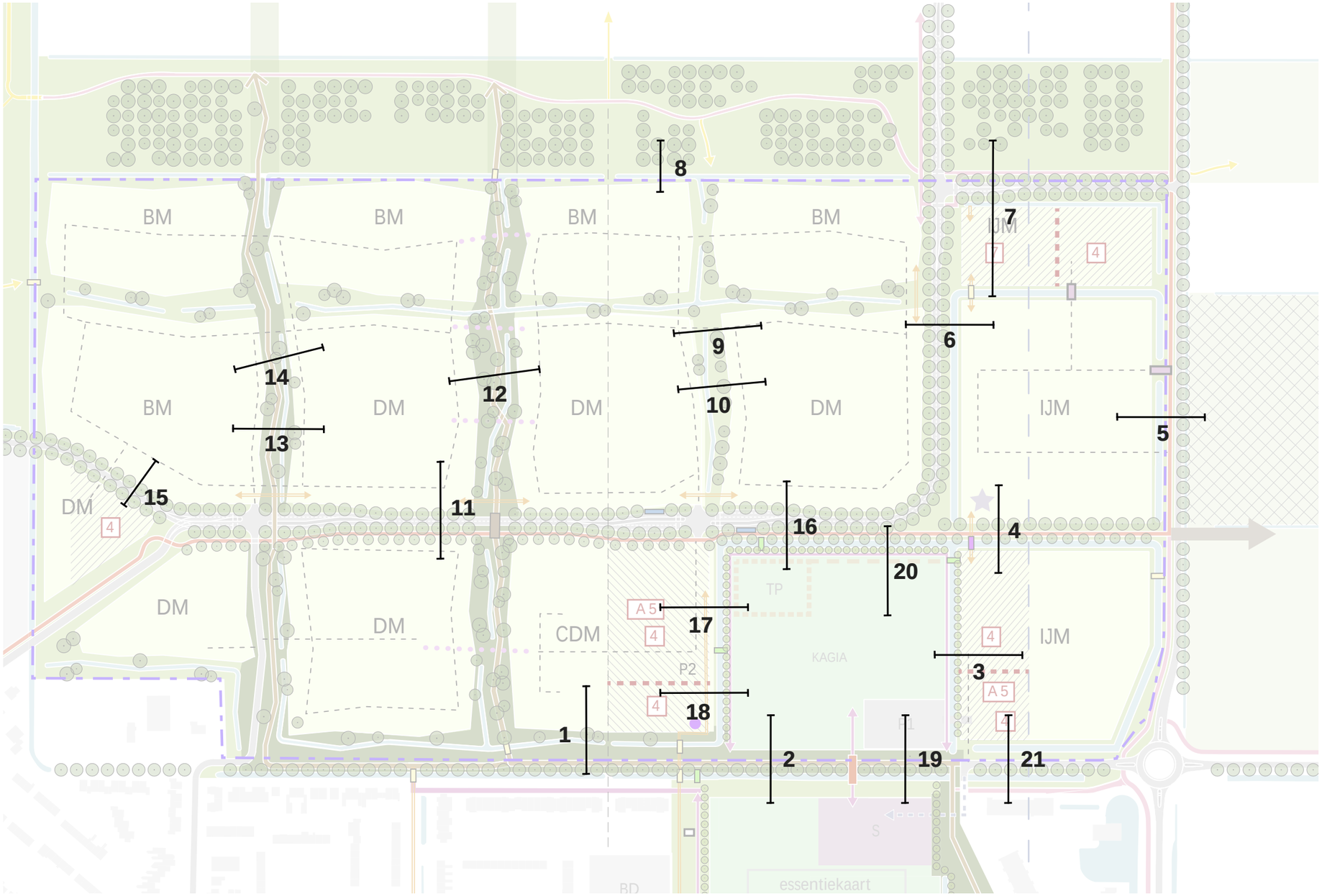
Profiel 3 is de nieuwe Lisserweg ter hoogte van de sportvelden. Hier wordt zichtbaar op welke manier de sportvelden ten zuiden en ten noorden van GBR tot één geheel kunnen worden gemaakt.

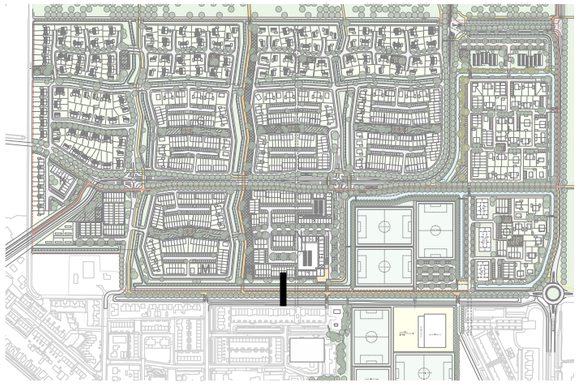
Bij profiel 4 wordt inzichtelijk gemaakt hoe de nieuwe verbindingsweg naar het bestaande dorp wordt gemaakt. In dit profiel ligt een vrijliggend fietspad.

Profiel 5 is de bestaande IJweg.

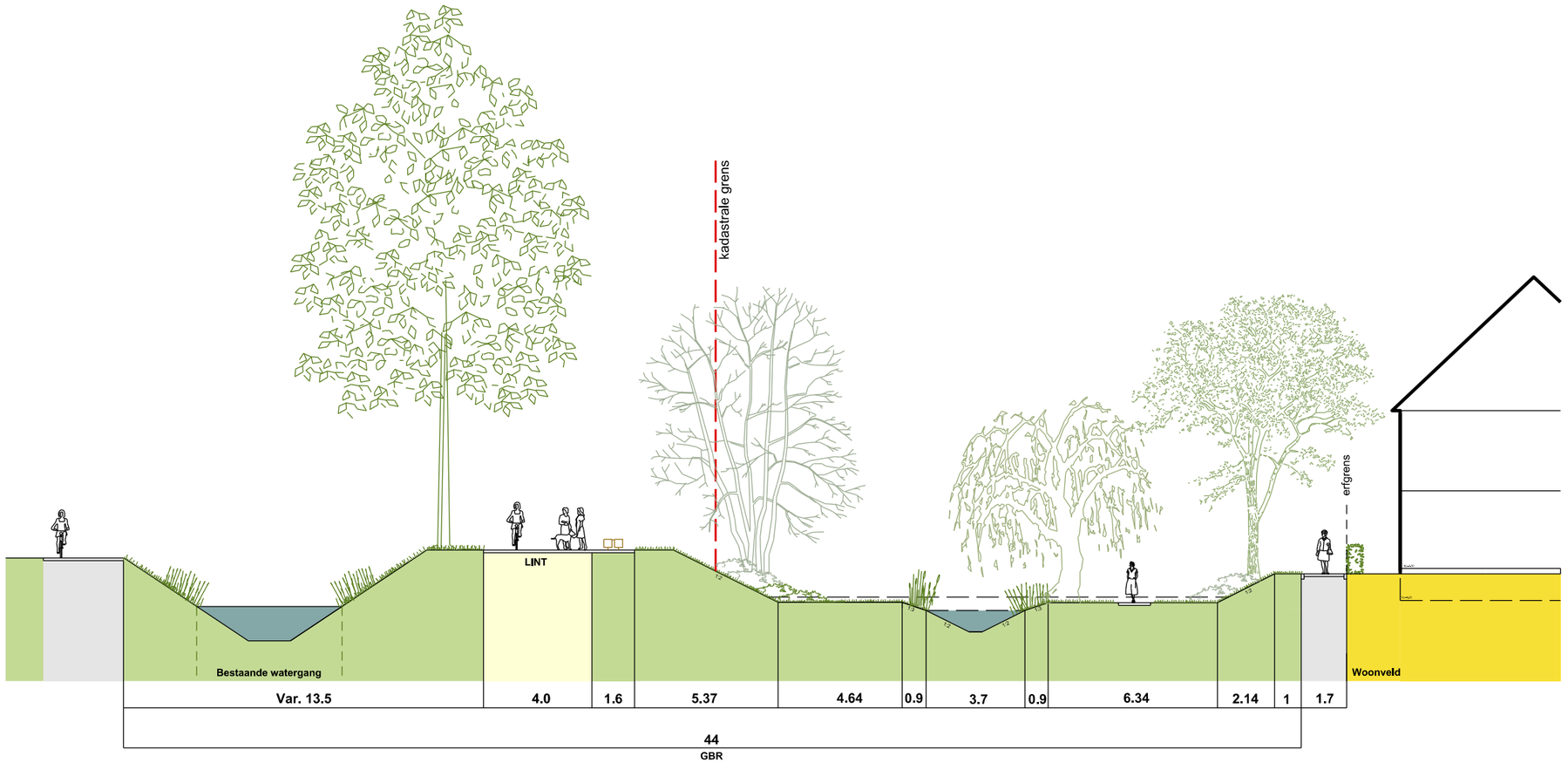
De nieuwe situatie van de IJweg wordt zichtbaar in profiel 6. In dit deel van de IJweg wordt het bestaande fietspad omgezet in de Doorfietsroute.

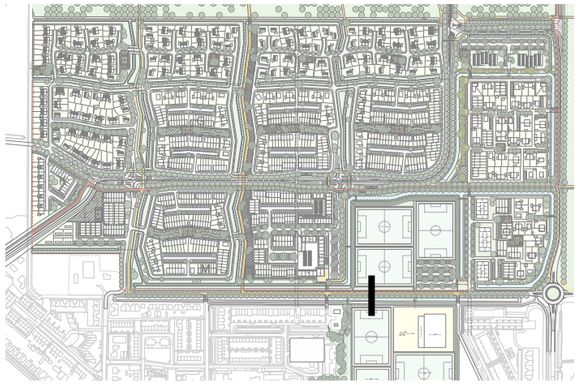
In profiel 7 is de Entreeweg van Lisserbroek-Noord vanaf de IJweg uitgewerkt.



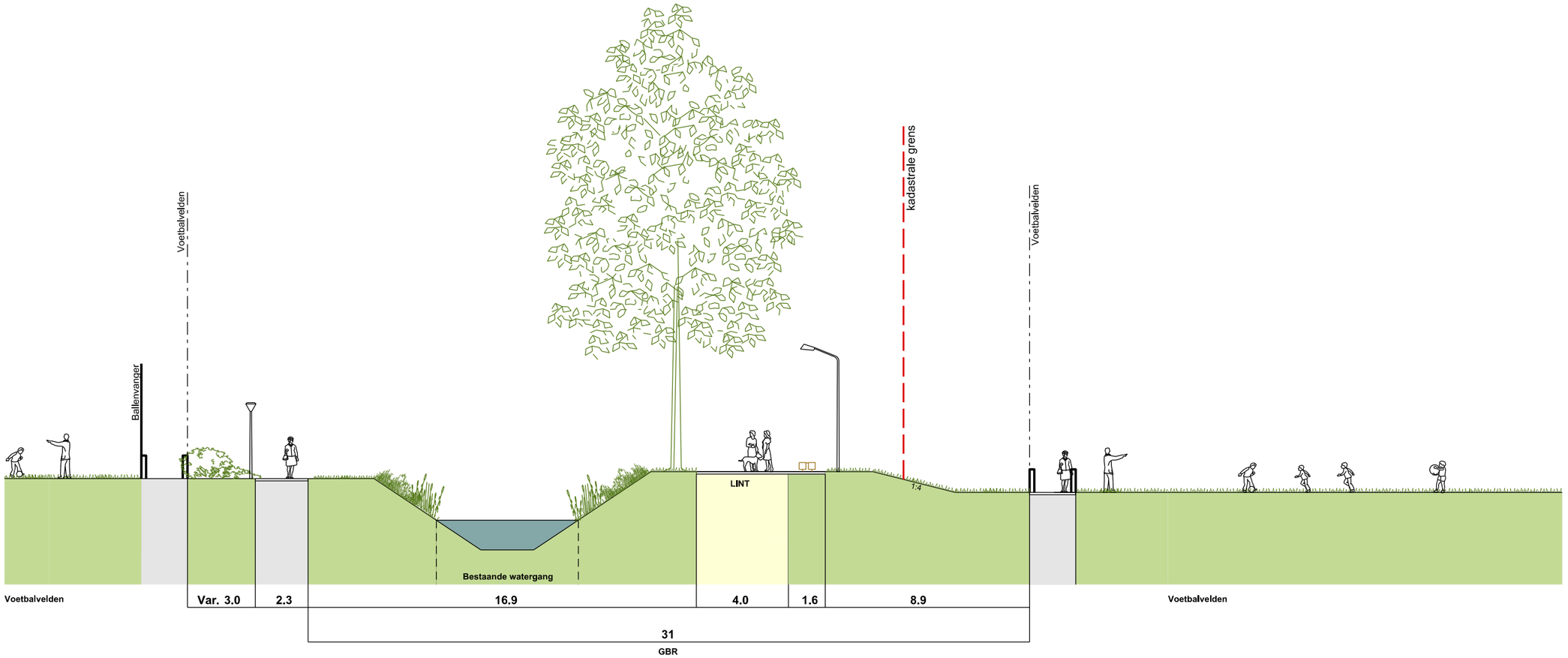


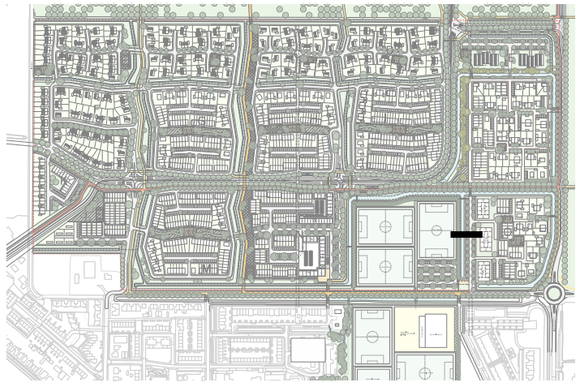
PROFIEL 1, LISSERWEG - DEELGEBIED N



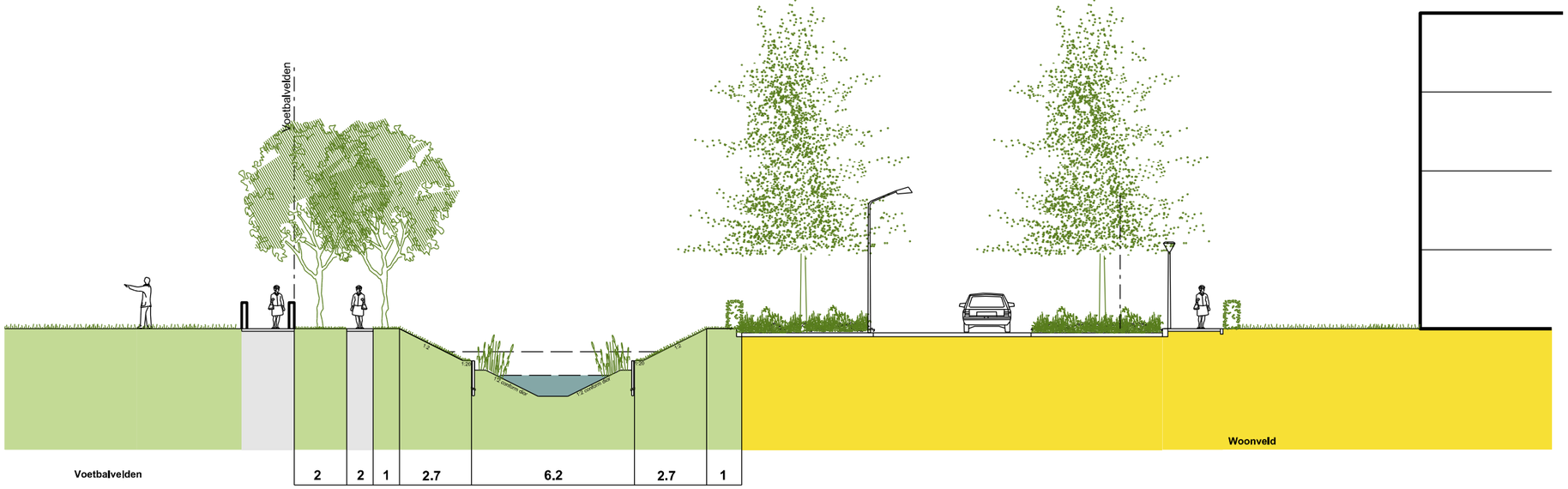


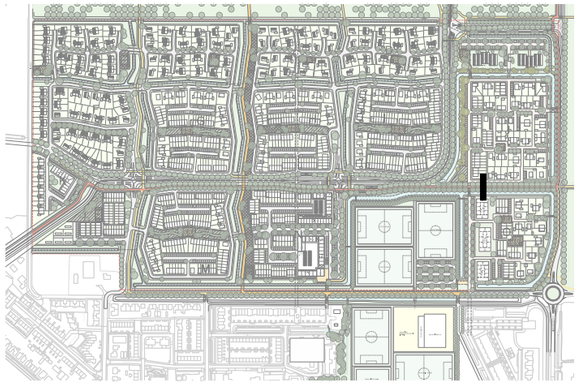
PROFIEL 2, LISSERWEG - SPORTVELDEN



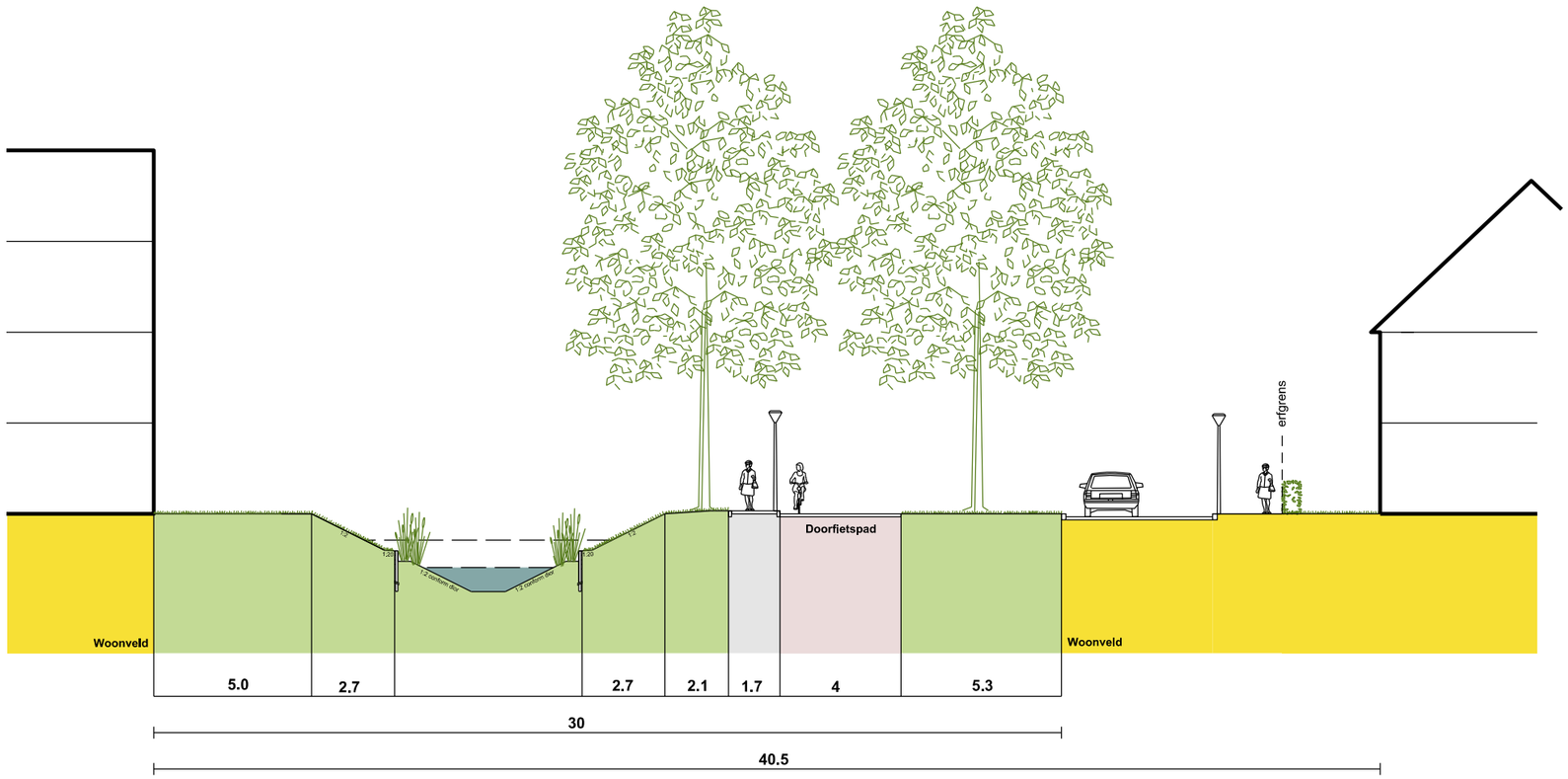


PROFIEL 3, SPORTVELDEN - DEELGEBIED O

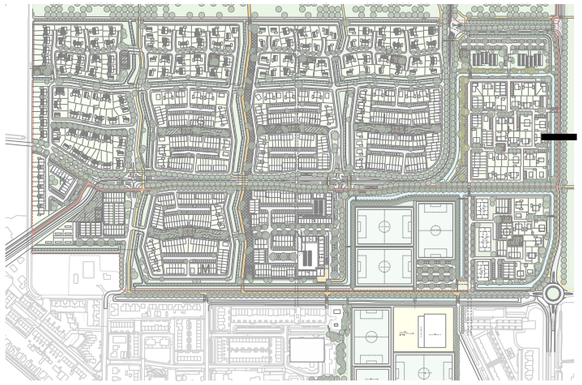


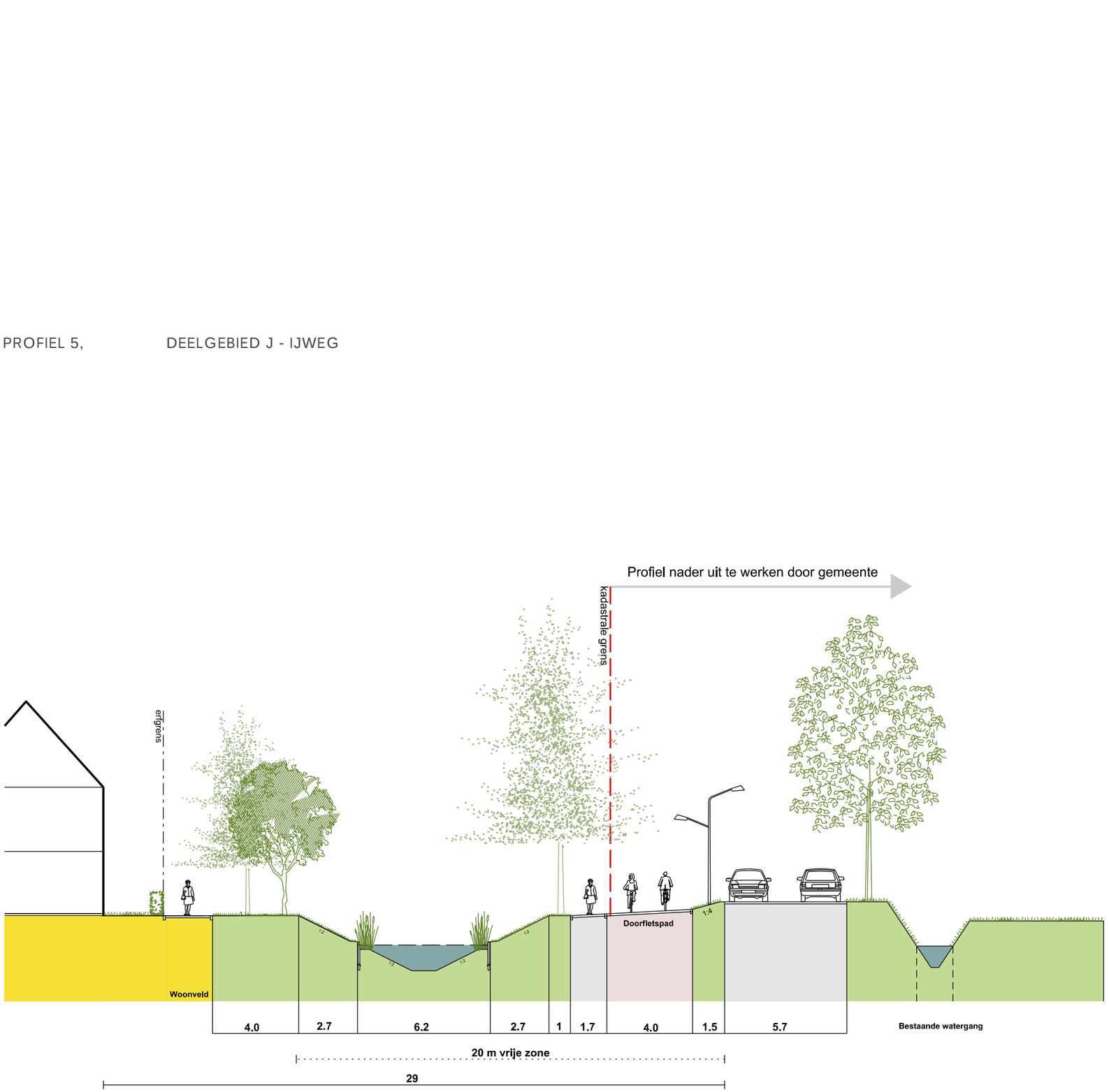


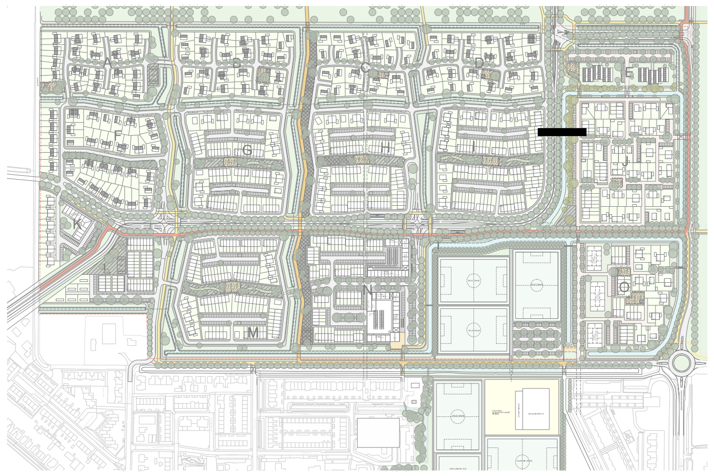
PROFIEL 4, DEELGEBIED O - DEELGEBIED J



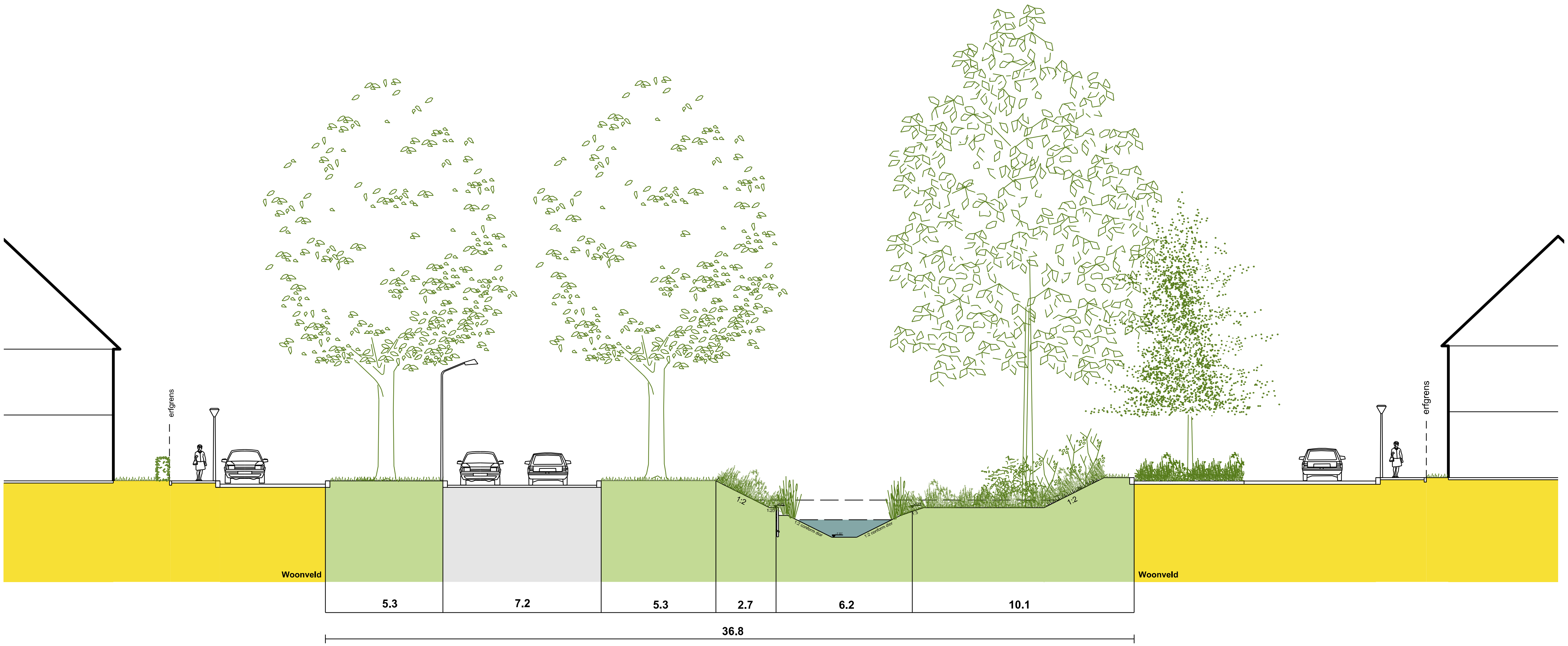
PROFIEL 5, DEELGEBIED J - IJWEG

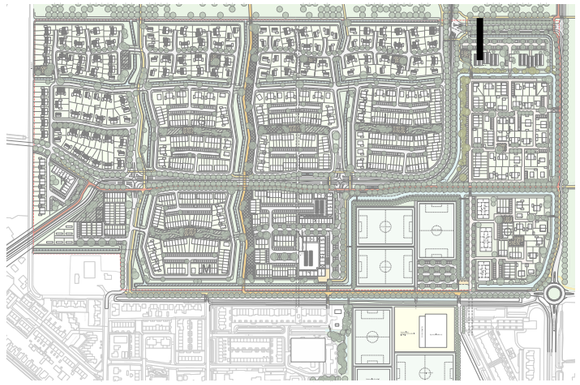




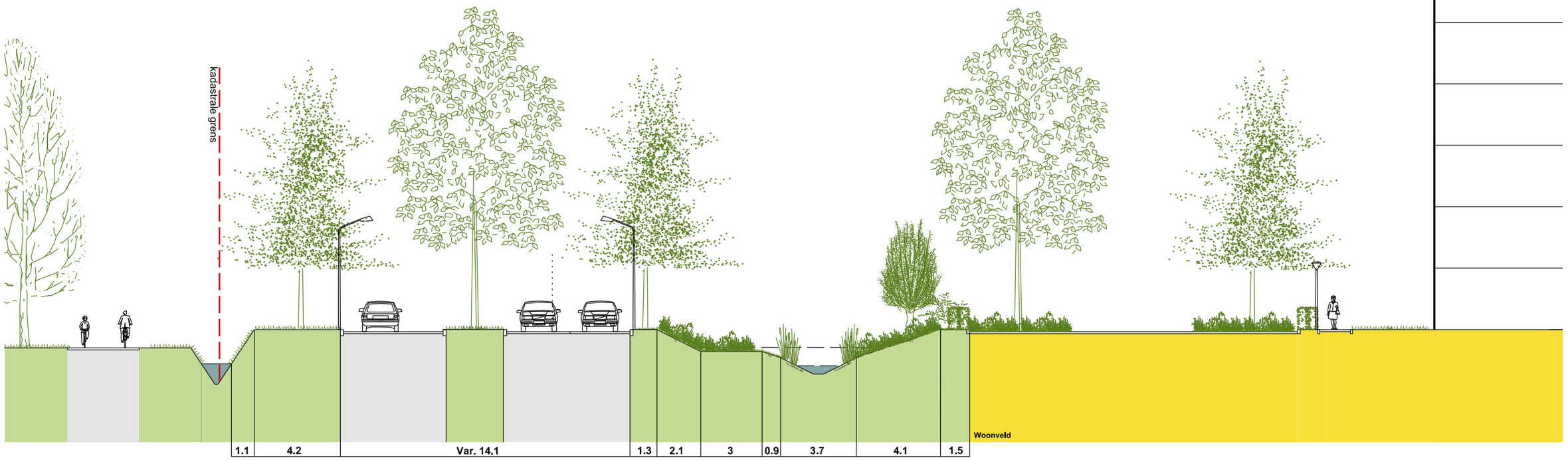


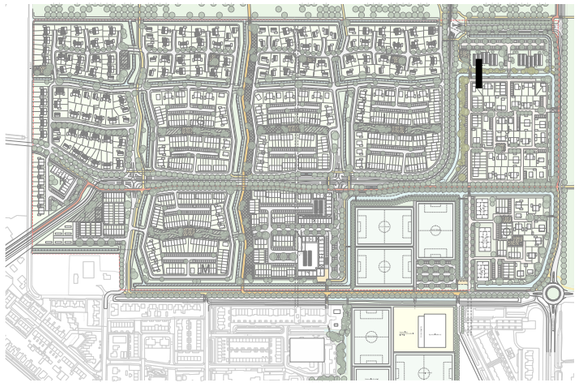
PROFIEL 6, DEELGEBIED I - DEELGEBIED J



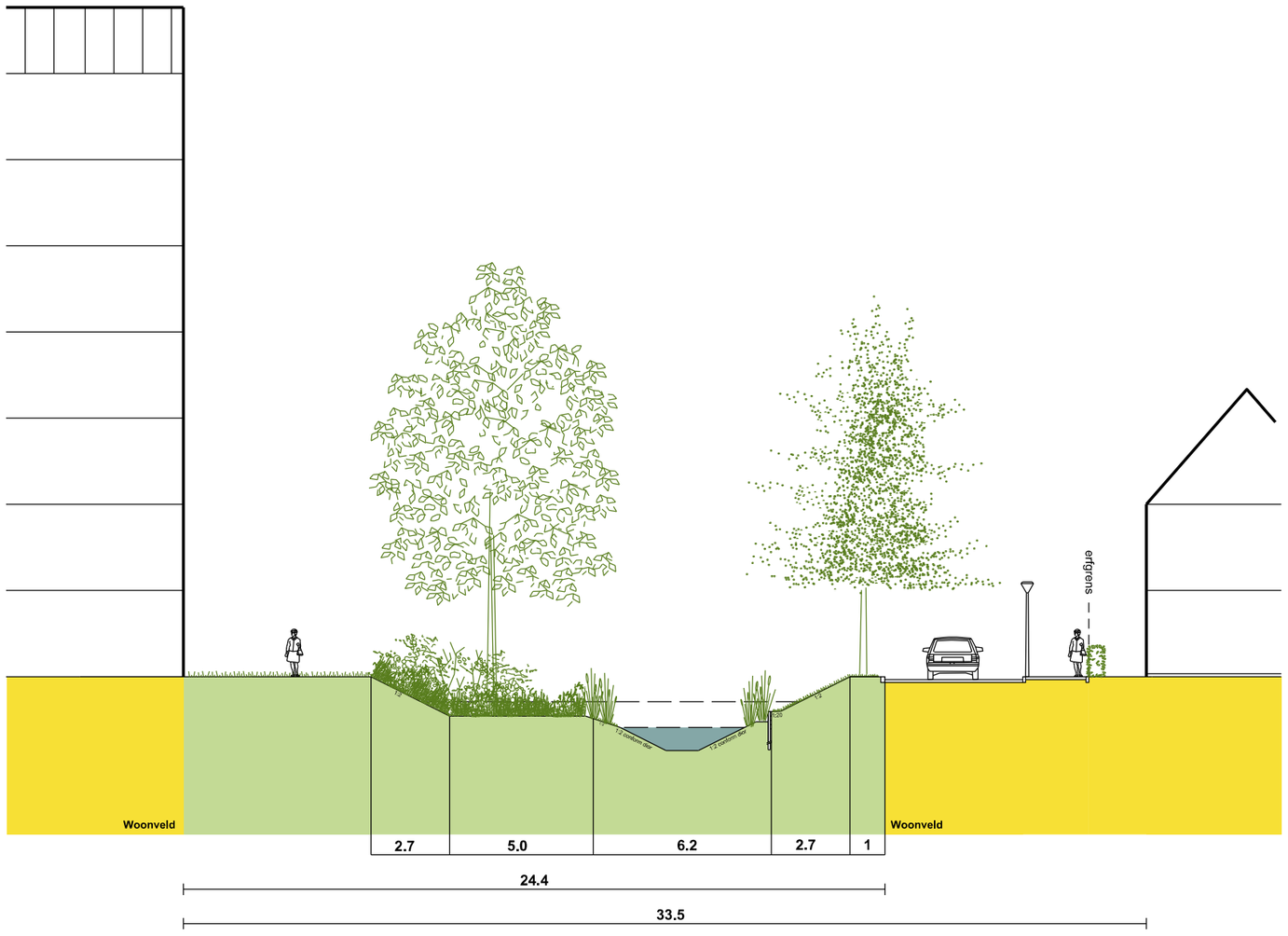


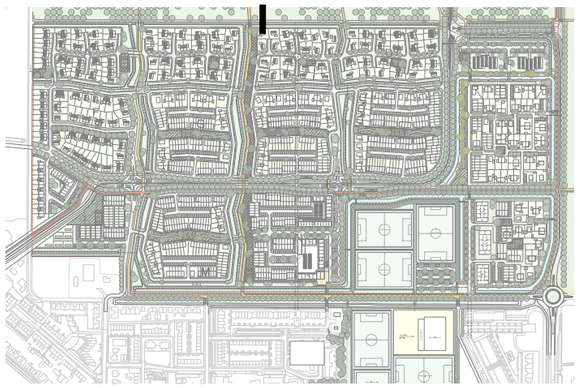
PROFIEL 7,1 DEELGEBIED E



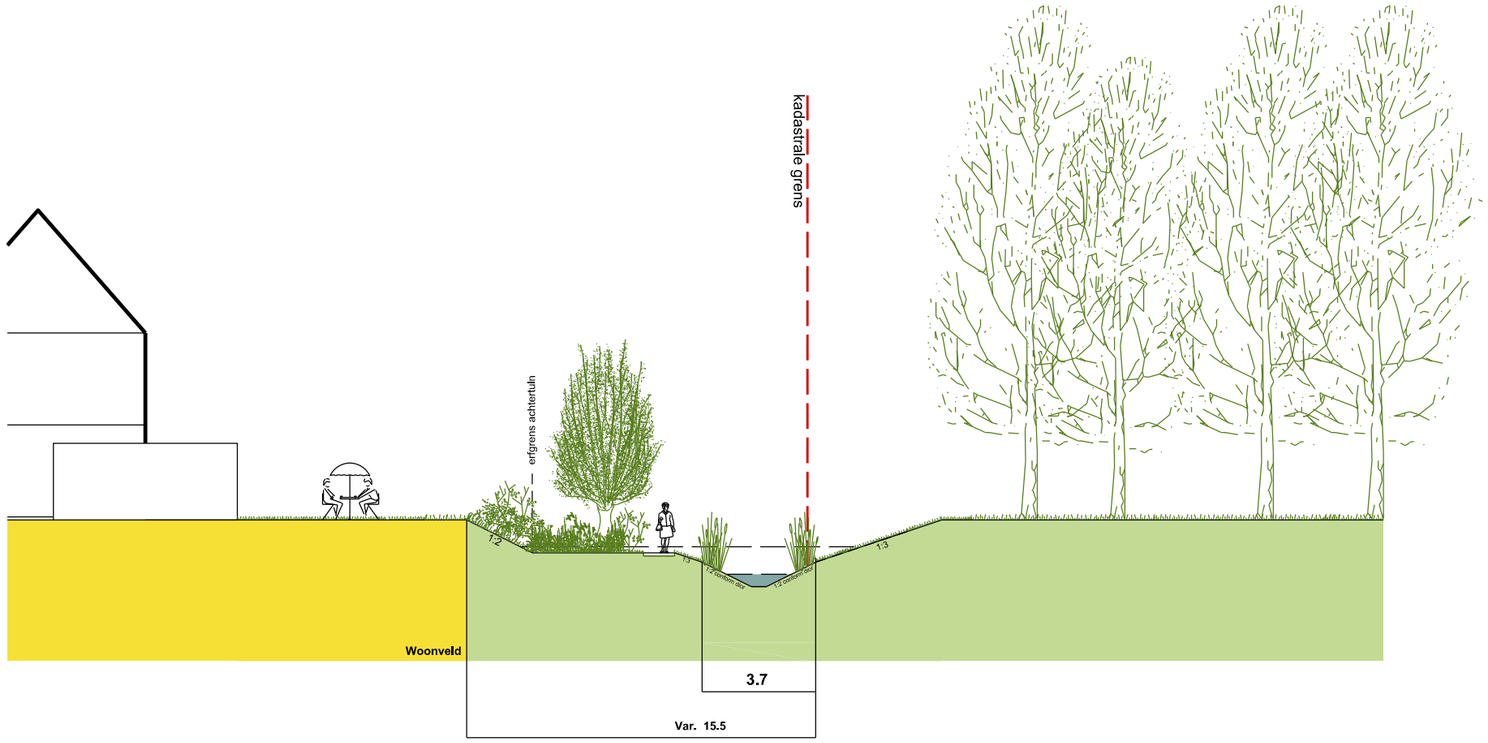


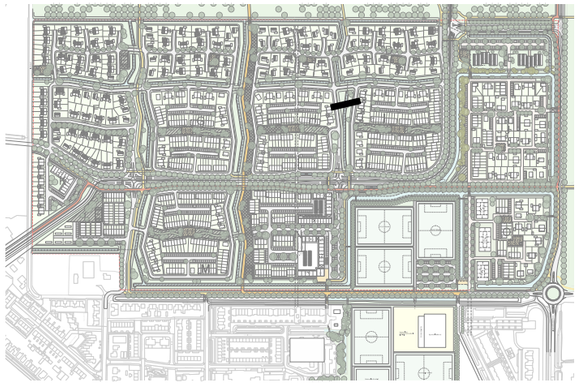
PROFIEL 7.2 DEELGEBIED E



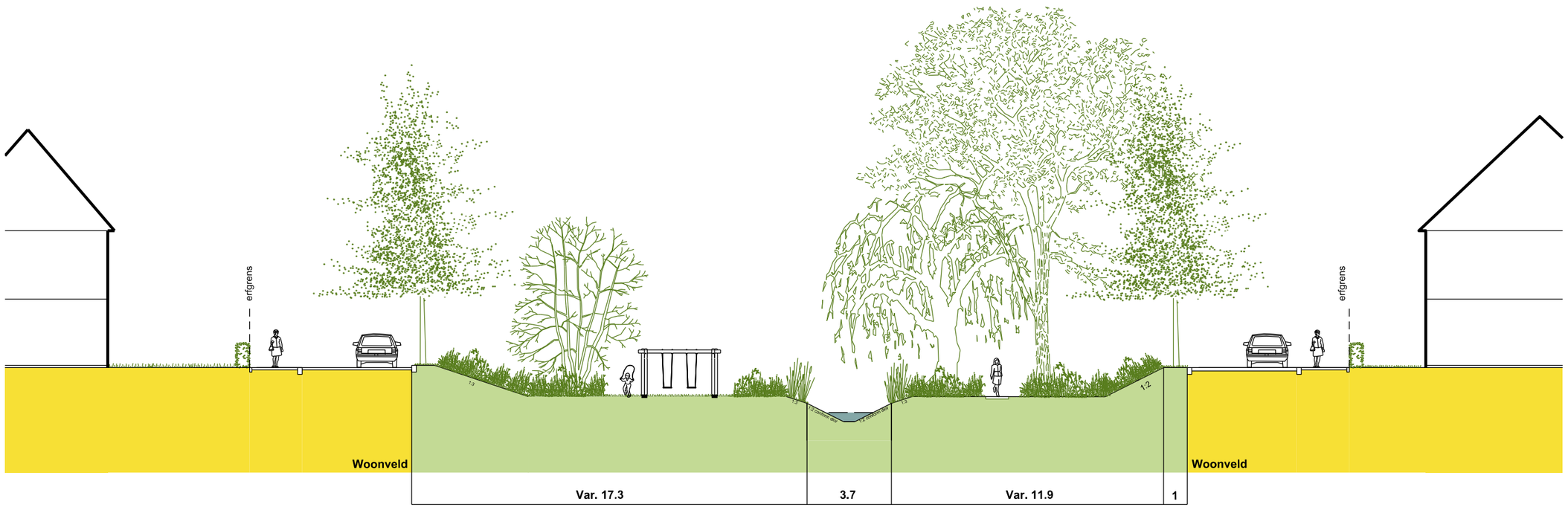


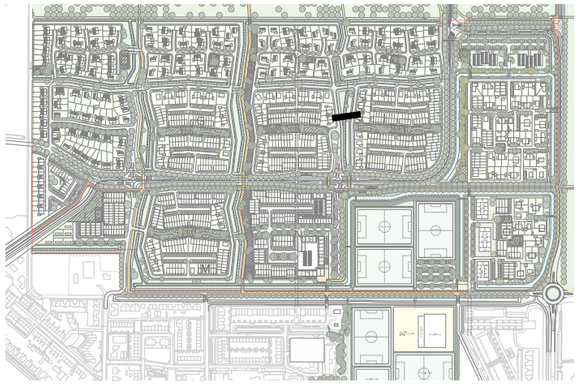
PROFIEL 8, DEELGEBIED H - DEELGEBIED C - BOS



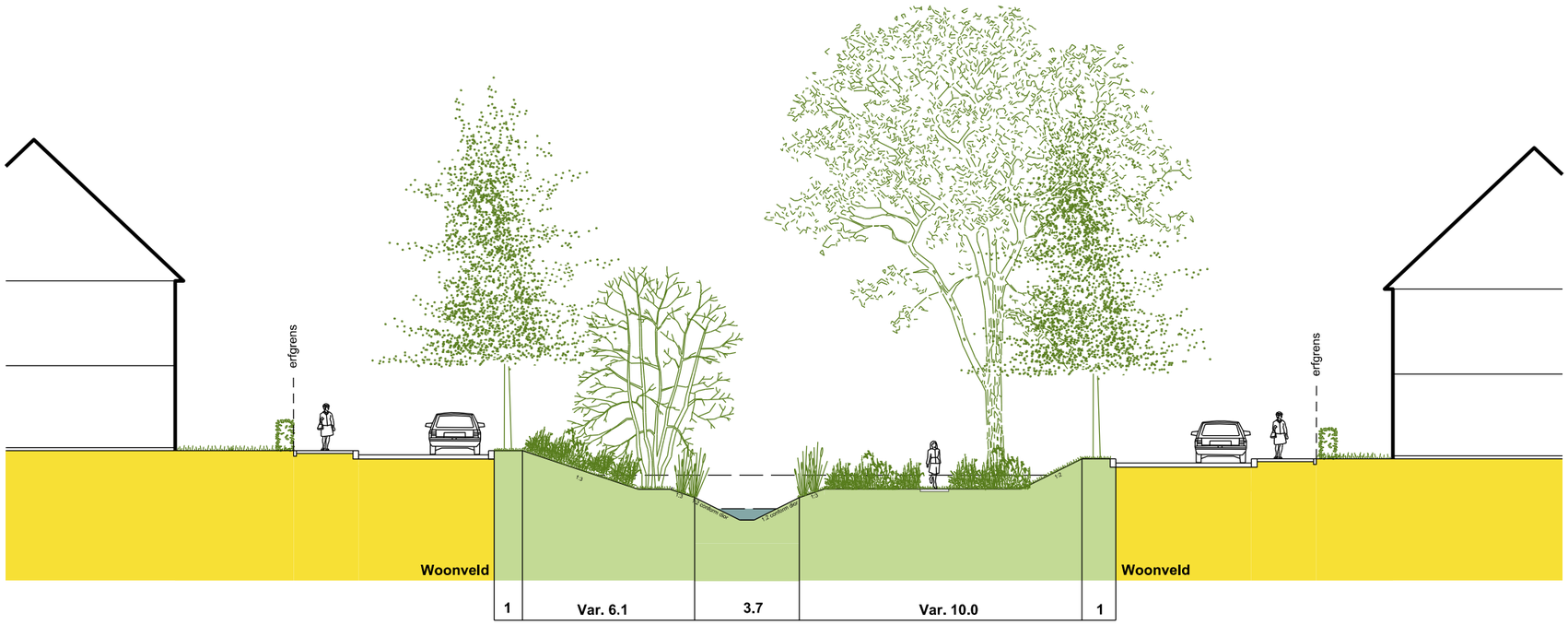


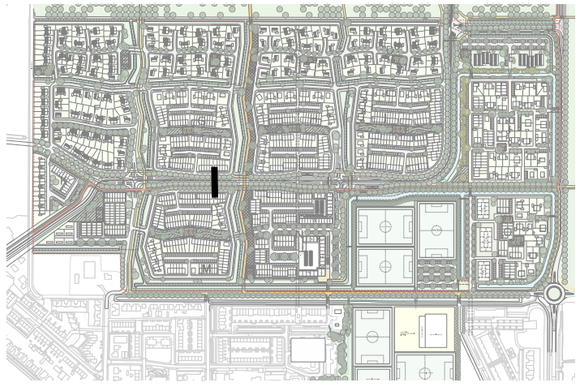
PROFIEL 9, DEELGEBIED H - DEELGEBIED I (BREDE DROGE BERGING)



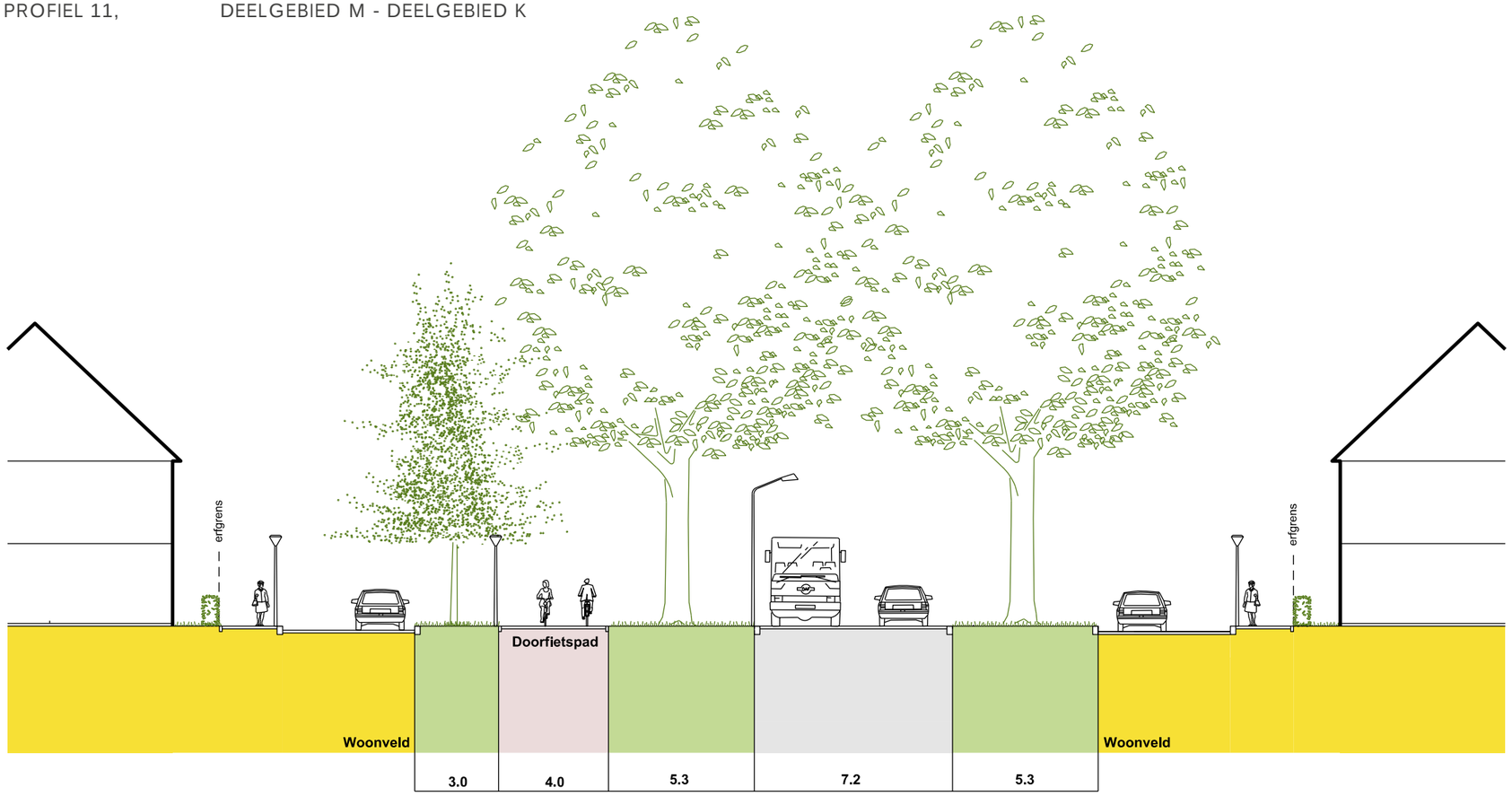


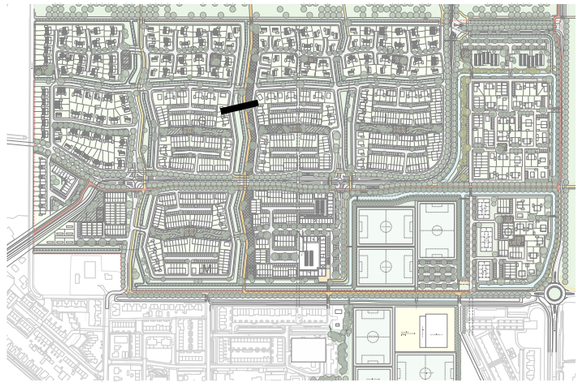
PROFIEL 10, DEELGEBIED H - DEELGEBIED I



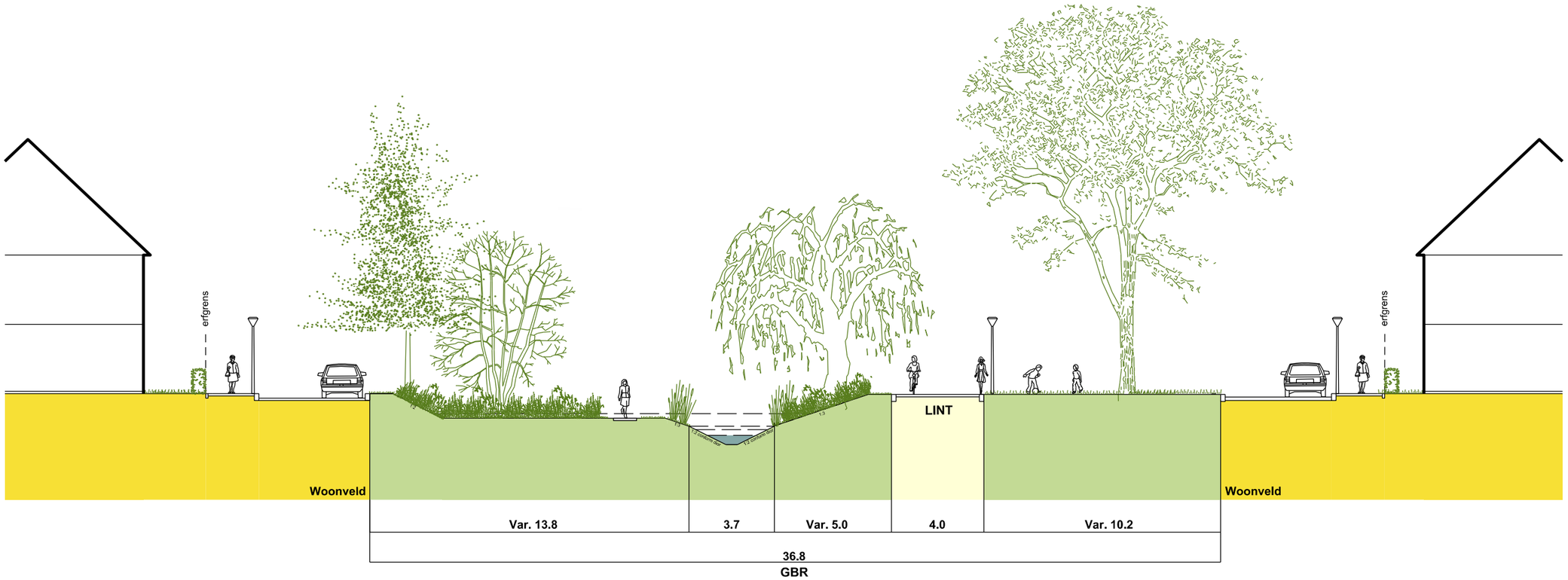


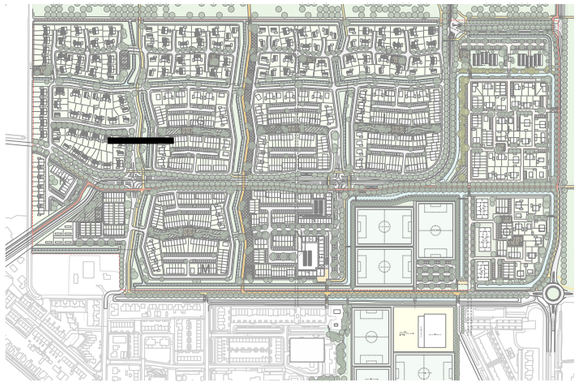
PROFIEL 11, DEELGEBIED M - DEELGEBIED K



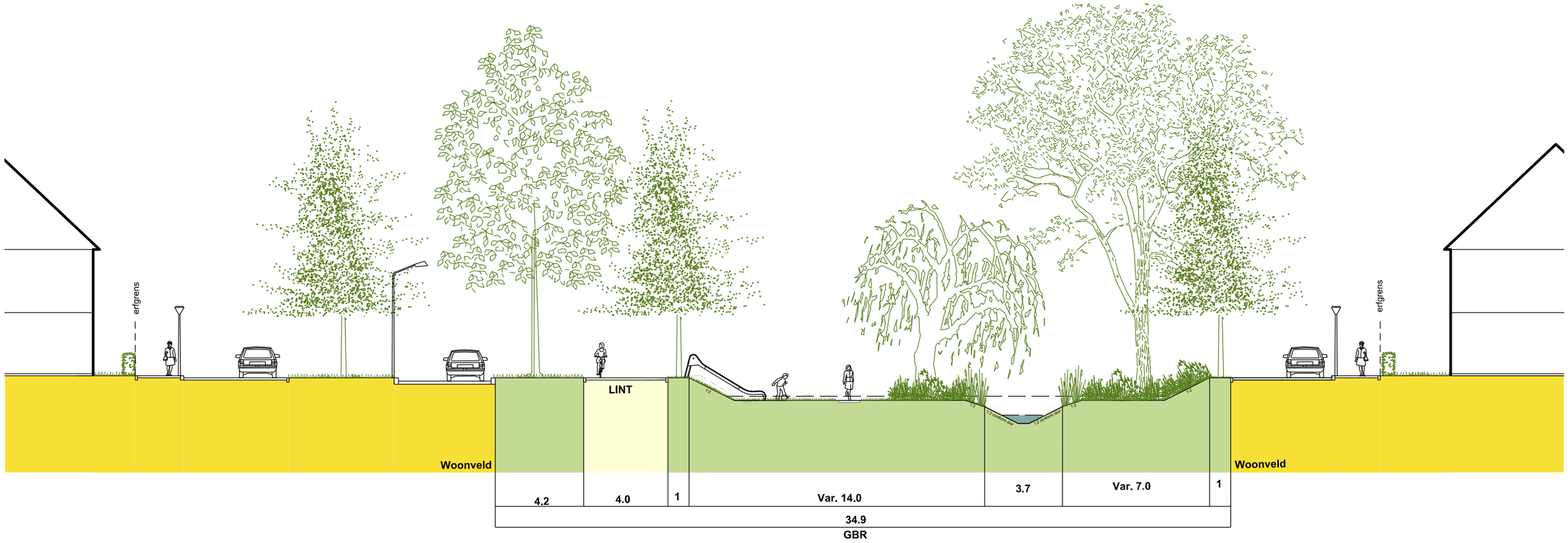


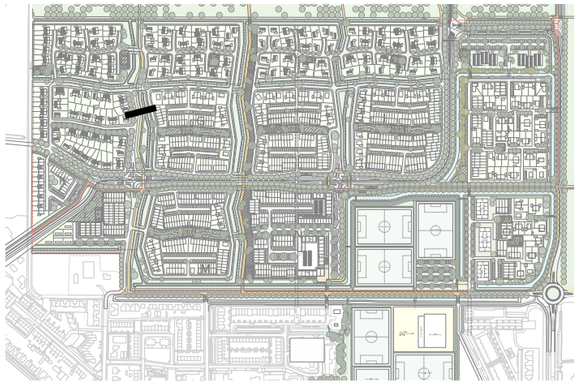
PROFIEL 12, DEELGEBIED G - DEELGEBIED H (GBR)



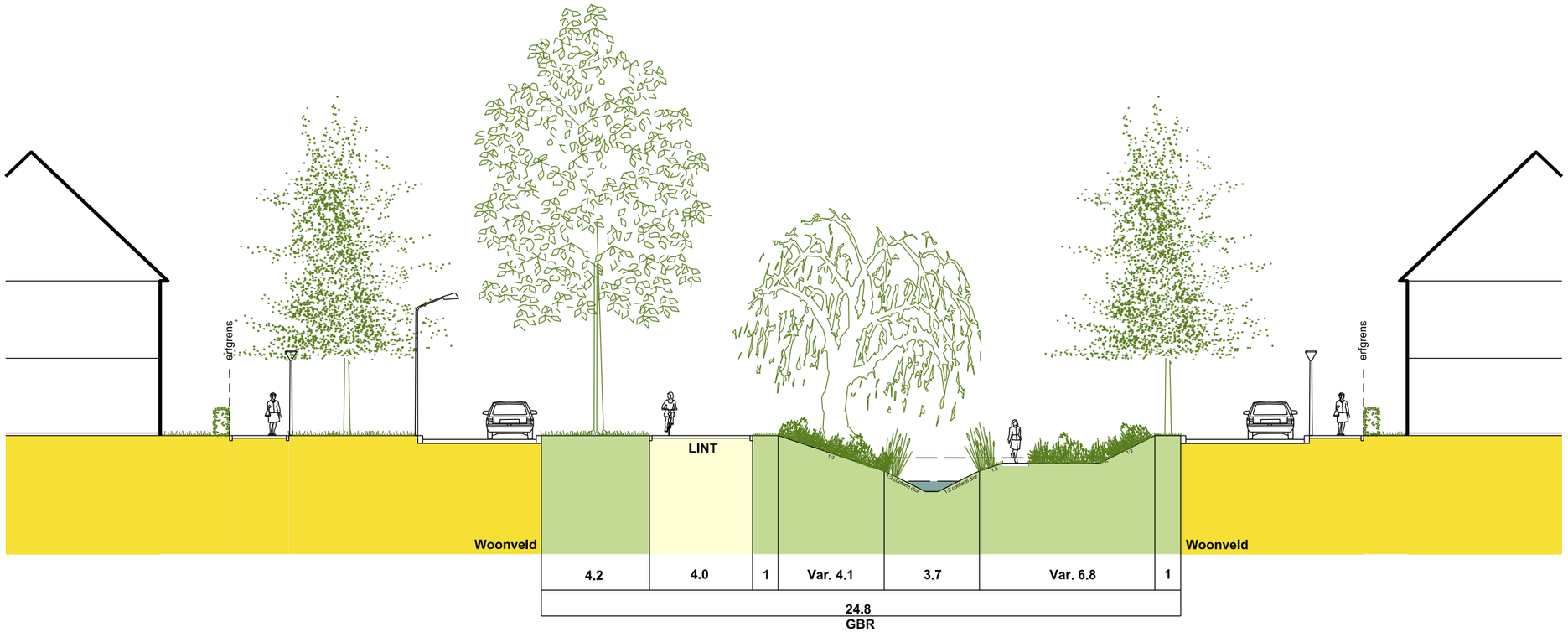


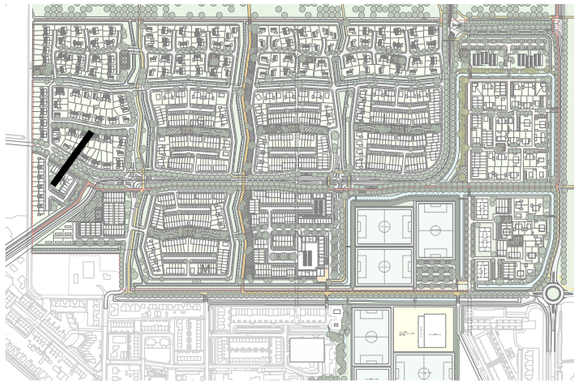
PROFIEL 13, DEELGEBIED F - DEELGEBIED G



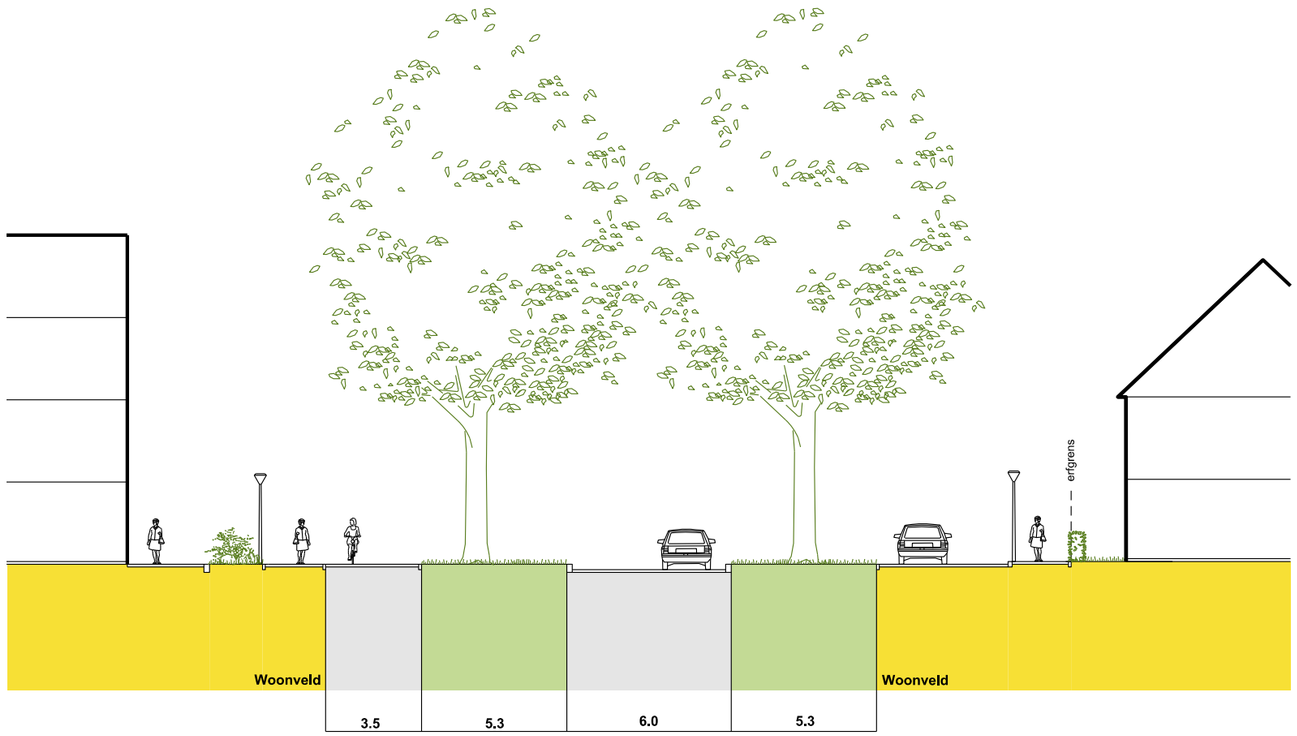


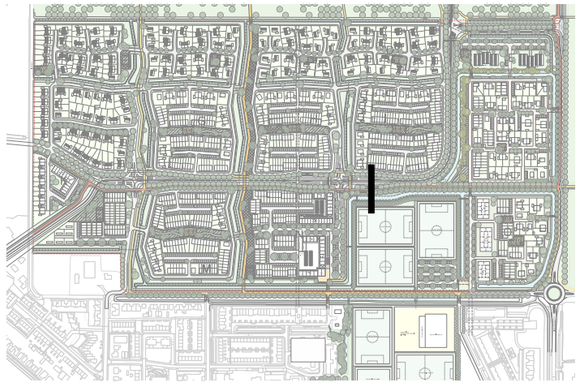
PROFIEL 14, DEELGEBIED F - DEELGEBIED G (MINIMALE DROGE BERGING)



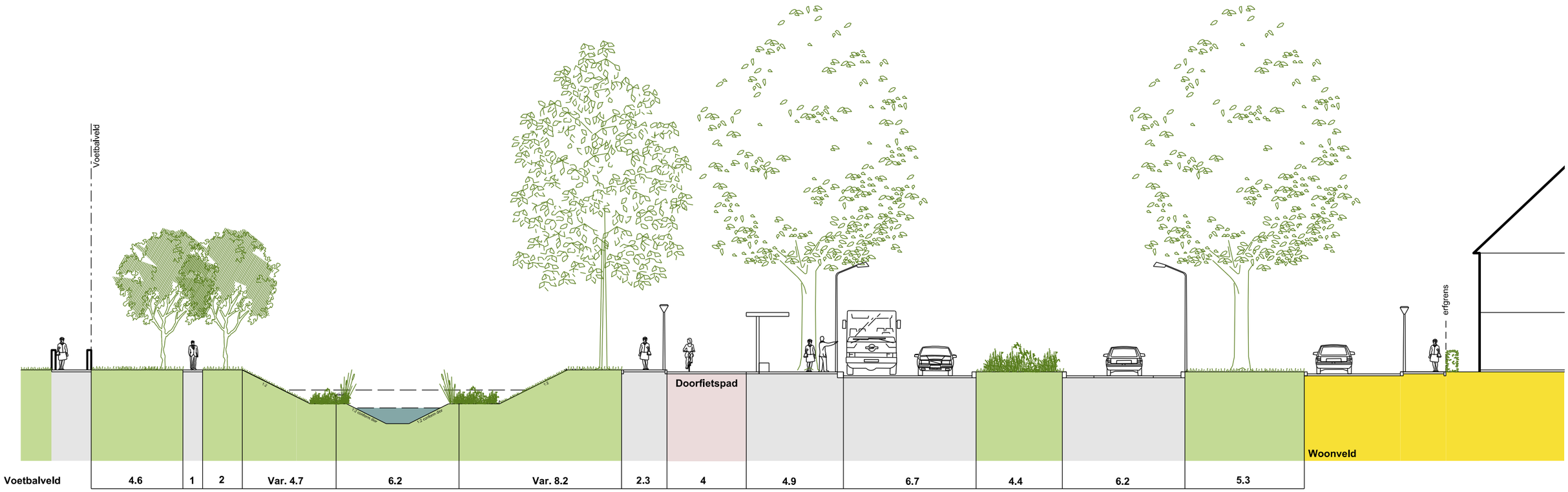


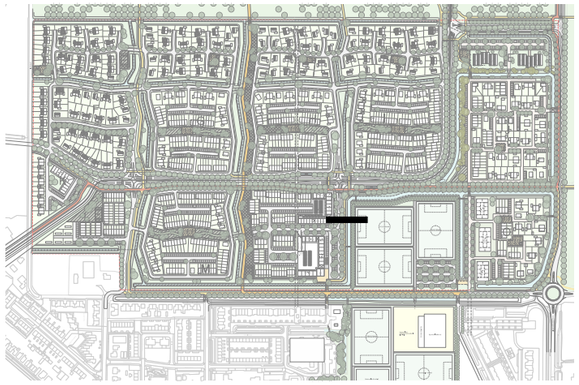
PROFIEL 15, DEELGEBIED K - DEELGEBIED F



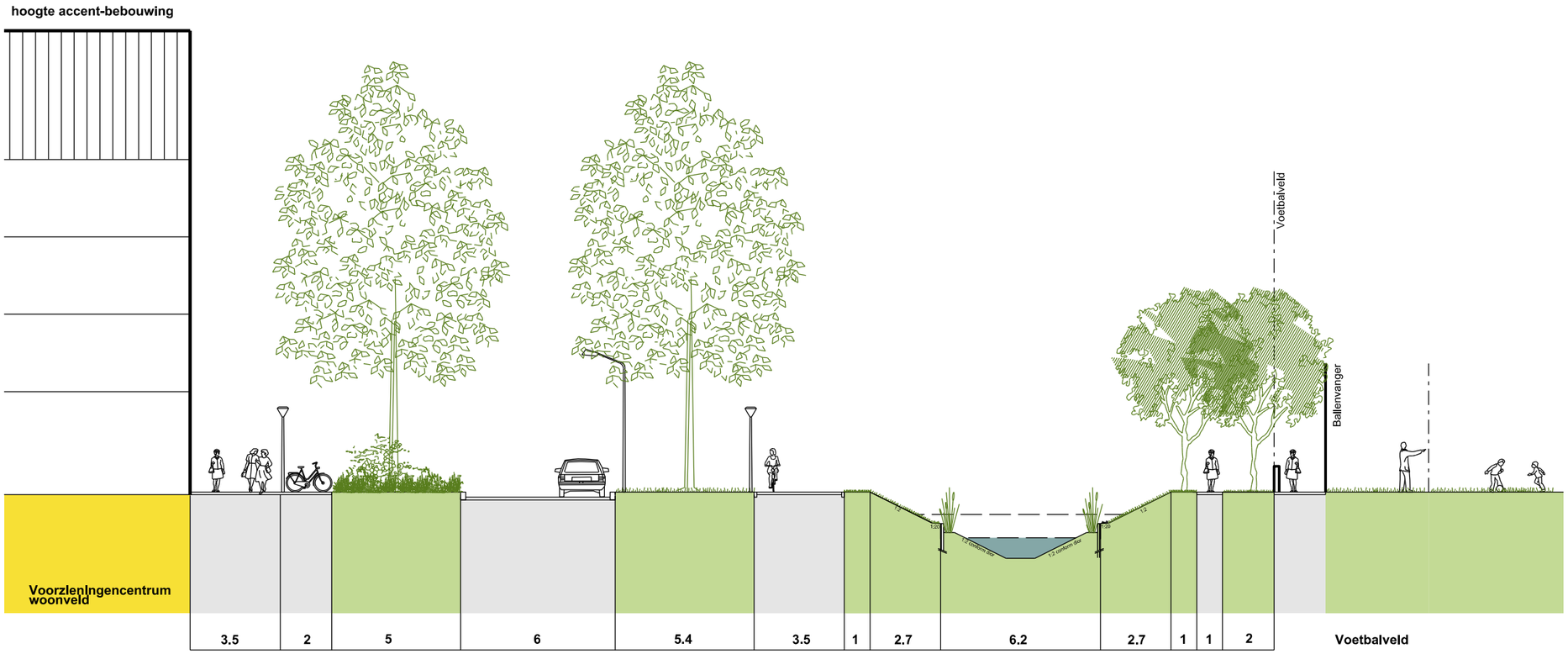


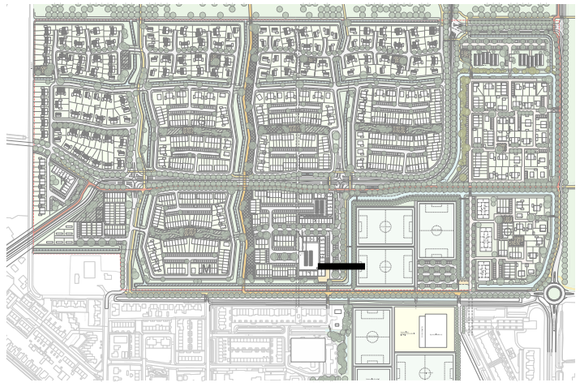
PROFIEL 16, SPORTVELDEN - DEELGEBIED I



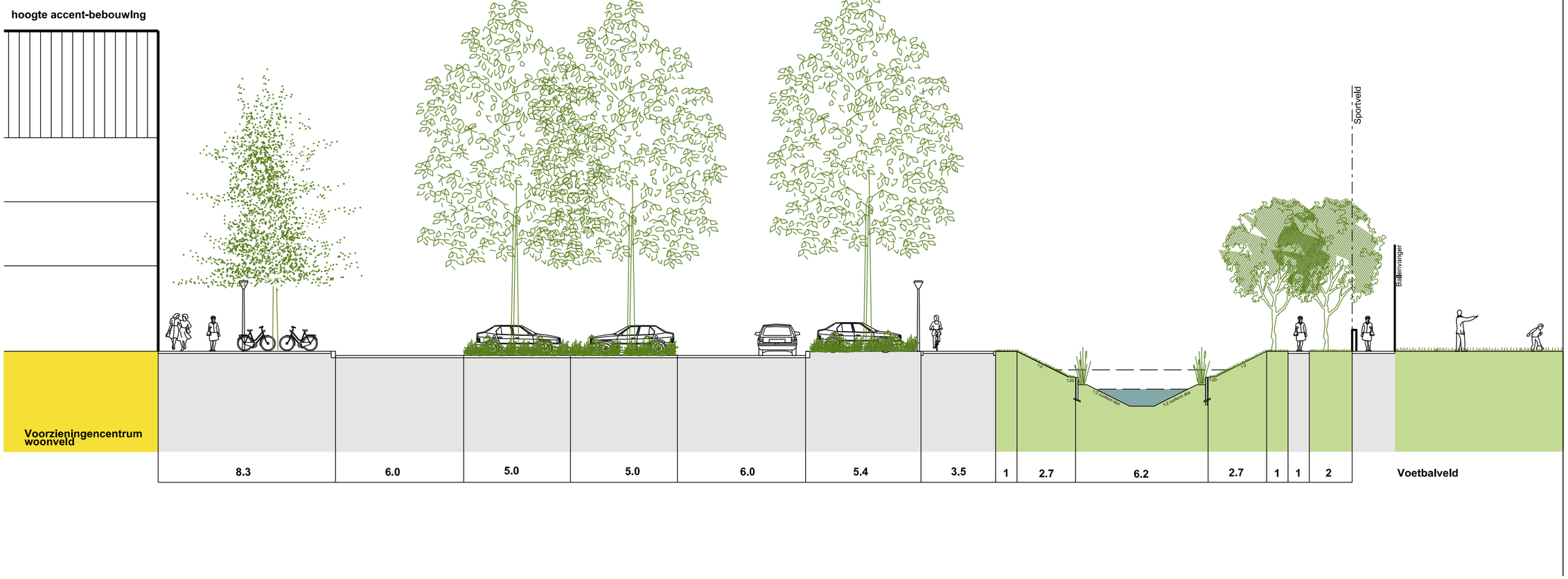


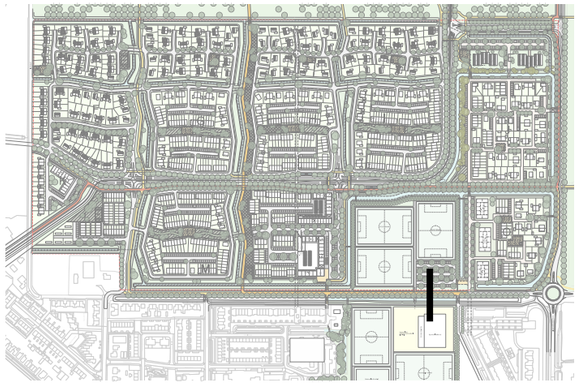
PROFIEL 17, DEELGEBIED N - SPORTVELDEN



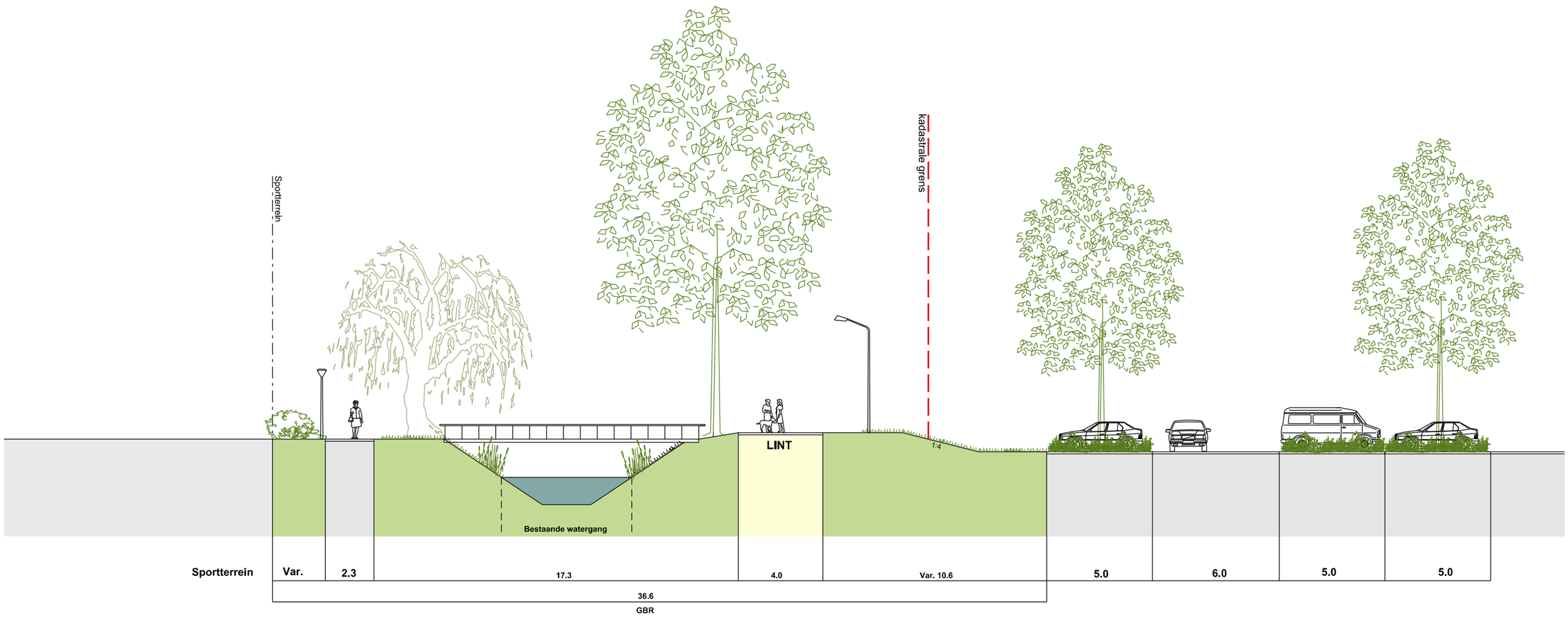


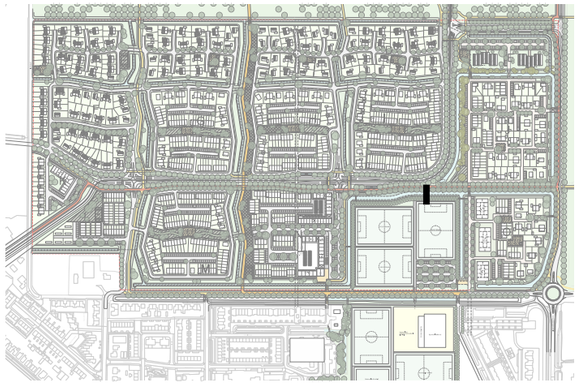
PROFIEL 18, DEELGEBIED N - SPORTVELDEN



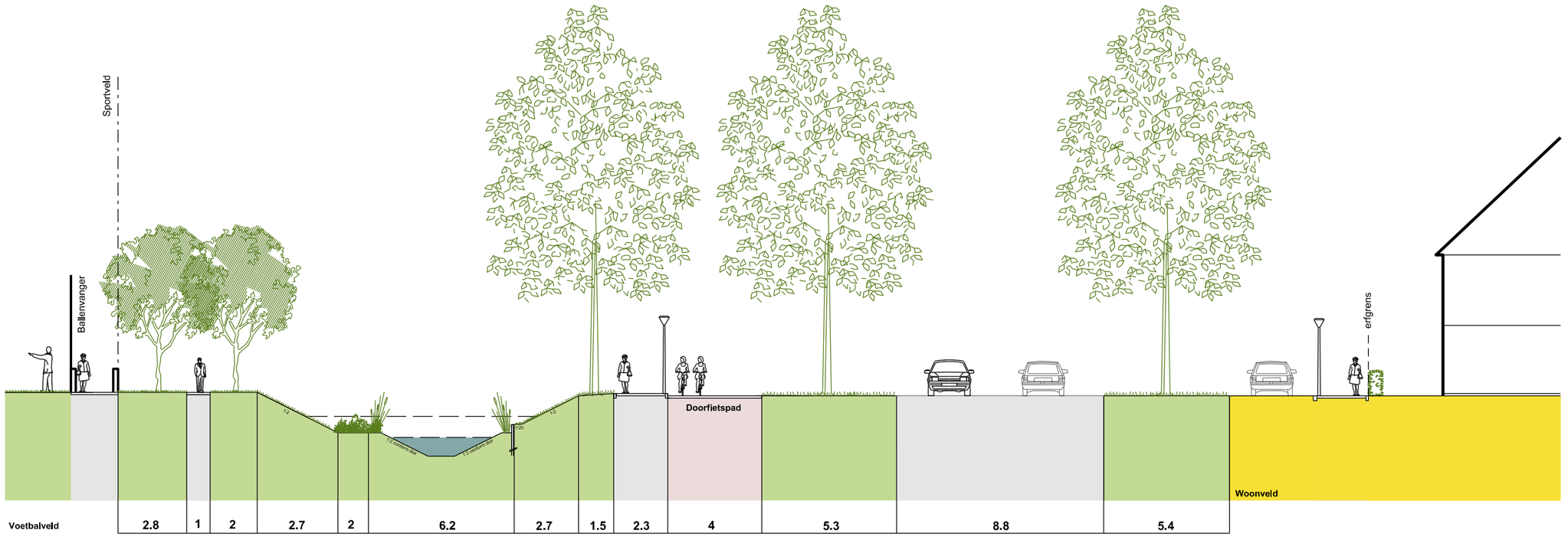


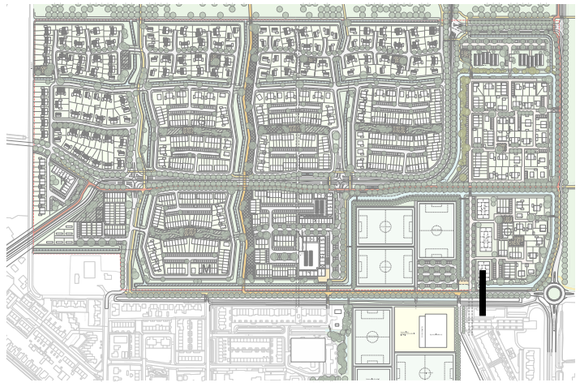
PROFIEL 19, SPORTCENTRUM - SPORTVELD



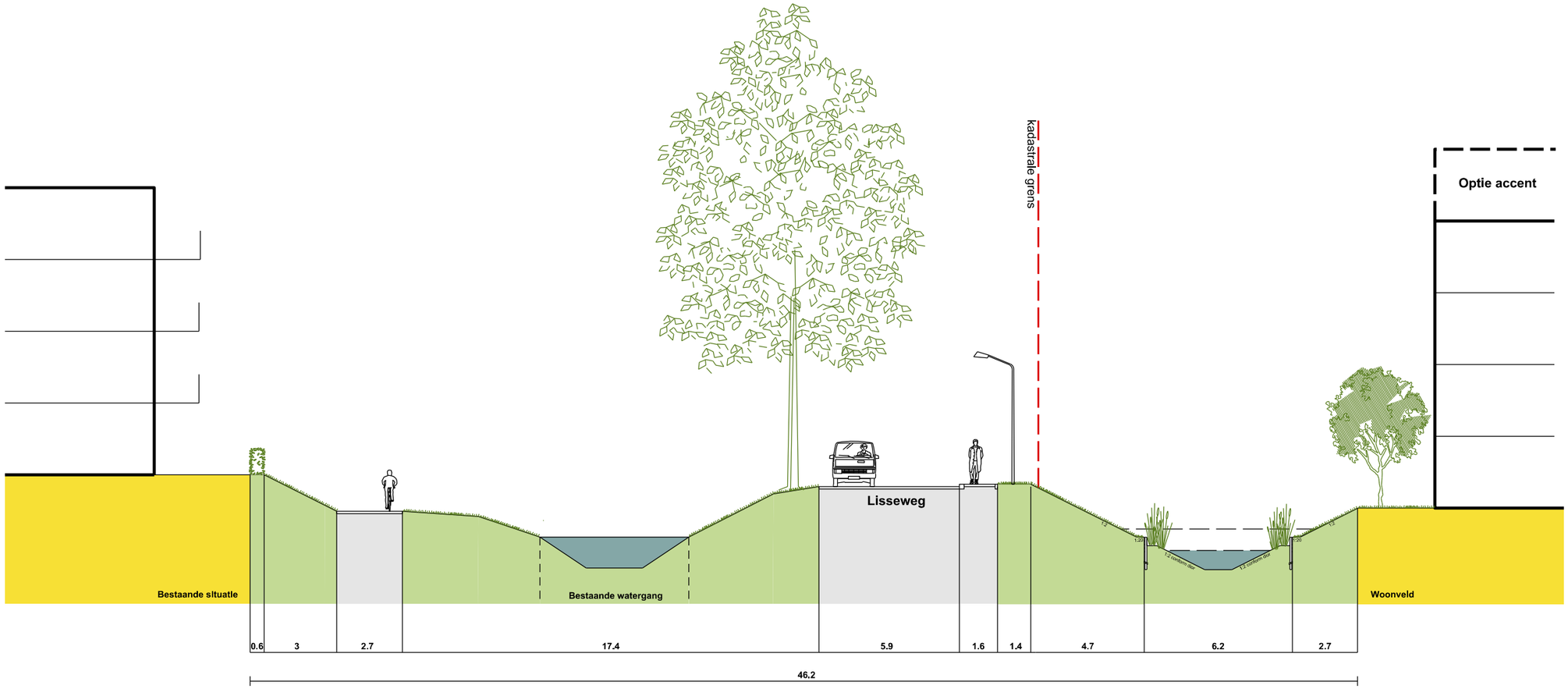


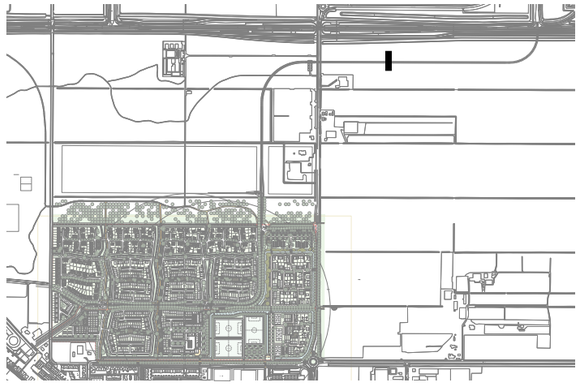
PROFIEL 20, SPORTVELD - DOORFIETSPAD



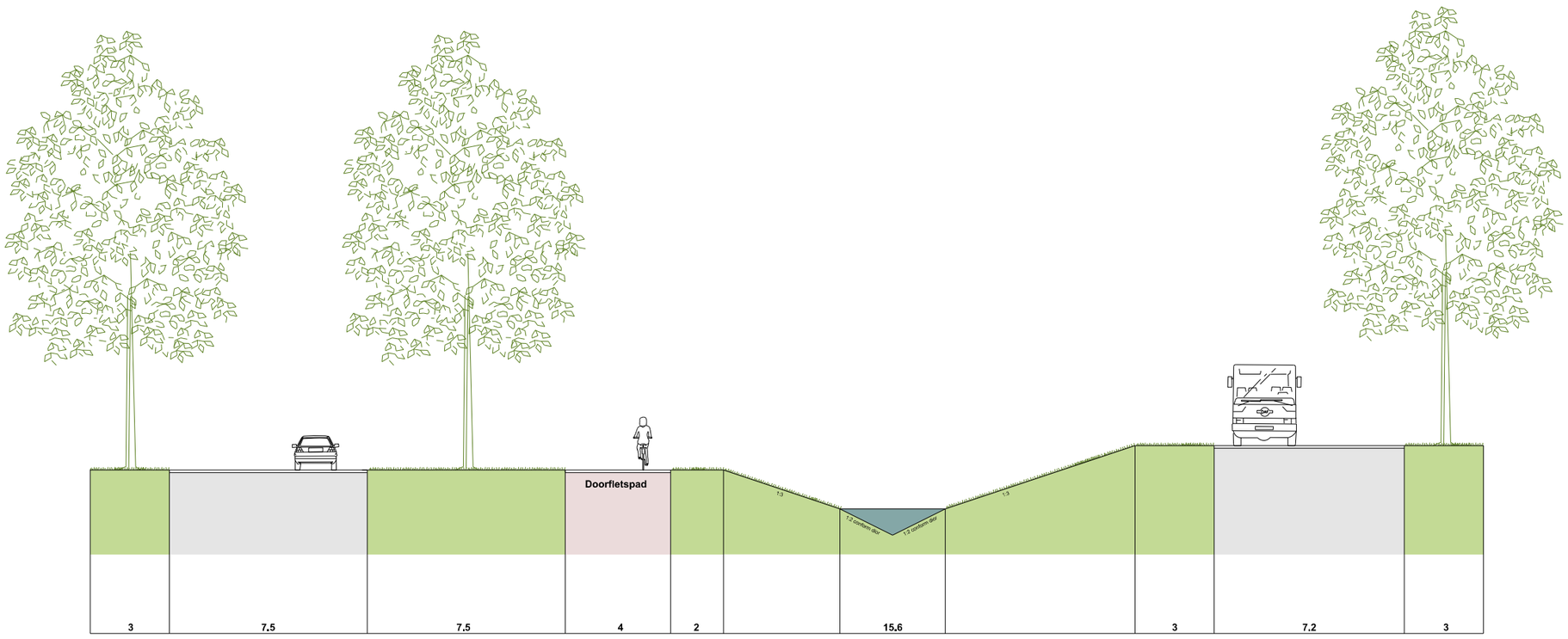


PROFIEL 21, APPARTEMENTENGEBOUW - BOUWVELD O





PROFIEL 22, VERBINDINGSWEG





5. FASERING BOUW EN INFRASTRUCTUUR

5. VOORLOPIGE FASERING



WONINGEN LISSERBROEK-NOORD

- FASE A (inclusief centrum voorzieningen)
- FASE B
- FASE C
- FASE D

OVERIGE ONTWIKKELINGEN

- SPORT (door gemeente)

INFRASTRUCTUUR

- tijdelijke weg en parkeren
- wegen
- GBR
- HOV (in fase A)
- doorfietsroute
- aansluiting Olmenhorst

DISCLAIMER
Deze kaarten geven een inschatting van bouwfases en infrastructuren en is onder voorbehoud van wijzigingen. Aan deze kaarten kunnen geen rechten worden ontleend.

04-05-2022

Lisserbroek-Noord



6. BEELDKWALITEITSPLAN

Kernwaarden als onderliggende basis

In Lisserbroek-Noord komen circa 1.200 woningen. Deze woningen liggen verspreid over een gebied van circa 48 hectare. Hoewel de bouwlocatie nu bestaat uit open akkerland zijn er in de toekomstige opbouw van de wijk duidelijke verschillen aan te wijzen. Deze variatie in beeld is uitgewerkt in drie woonmilieus. Het Dorpsmilieu sluit zich op een vanzelfsprekende manier aan bij het bestaande dorp Lisserbroek. Het IJwegmilieu houdt de sfeer langs de polderlinten levendig. Het Bosmilieu maakt de nabijheid van de bosgebieden voelbaar in Lisserbroek-Noord.

Een nieuwe wijk vraagt draagvlak en daartoe heeft tijdens de voorbereidingen van de planvorming participatie van omwonenden plaatsgevonden. Deze participatie heeft geleid tot het formuleren van vier kernwaarden:
De kernwaarden; natuurlijk verbonden, onbezorgd leven, uitnodigend en markante twist zorgen voor samenhang in beeld, sfeer en kwaliteit in Lisserbroek-Noord. De thema's komen terug op alle schaalniveaus. Zowel op het schaalniveau van de wijk, de buurt als de straat. De kernwaarden vormen als het ware een checklist die bij iedere ontwerpbeslissing in het oog moet worden gehouden. Bij het opstellen van de Essentiekaart is dat gebeurd. Met het oog op de nieuwe bewoners die naar Lisserbroek Noord komen zijn die kernwaarden als volgt in te delen.

Natuurlijk verbonden
- De architectuur reflecteert de verbinding met de natuur en de polder, het geheel geeft verbinding en harmonie.
- Met een natuurpalet bij de materialisatie van de woningen en met authentieke referenties (traditie-innoverend) hecht het woongebied zich aan de ondergrond.
- Verbonden uit de polder en het aansluiten van de woonmilieus bij hun omgeving.
- De Groenblauwe hoofdstructuur is de klimaatadaptieve drager van een nieuw natuurlandschap, de eerste relatie met de natuur en legt de verbinding met het dorp en omliggend bos.
- Een netwerk van wandel en fietspaden, inclusief een doorfietsroute verbindt Lisserbroek-Noord met de omgeving.

Uitnodigend en Sportief
- Overgangen van de woningen naar de openbare ruimte worden zodanig ingericht dat mensen elkaar zien en tegenkomen.
- Voor iedereen en ook voor mensen van buitenaf.
- Mensen die open staan voor nieuwe dingen; ruimte voor recreëren, sporten, ontmoeten en de natuur ontdekken.
- Het nieuwe voorzieningencentrum nodigt uit tot verblijf en vormt een nieuw hart van Lisserbroek
- De straten en erven worden vormgegeven zodat mensen elkaar ontmoeten.
- De openbare ruimte nodigt uit tot bewegen en sporten.

Onbezorgd leven
- De buitenruimte, de GBR in het bijzonder, is veilig en overzichtelijk voor kinderen en fijn om in te spelen.
- Onderhoudsarm en klaar voor de toekomst.
- De droge bergingen zorgen voor een goed en veilig watersysteem dat bestand is tegen zware regenval.
- De openbare ruimte is gebruiksvriendelijk met goede oplossingen voor parkeren en het wegbrengen van afval.
- Er is aandacht voor sociale veiligheid.
- Mooie woningen in een mooie omgeving zorgen voor een waardevaste toekomst.

Markante twist
- Ruimte voor individualiteit en uitzondering, bijvoorbeeld in architectuur.
- Dit staat ook voor innovatief en vullen we in door vooruitstrevend en toonaangevend te zijn op gebied van duurzaamheid.
- Karakteristieke centrumbebouwing.
- Bijzondere appartementengebouwen.
- Een bijzondere voetgangersbrug verbindt de GBR over de hoofdweg en springt in het oog.
- De Lisserweg wordt autovrij gemaakt voor de wandelaar en de fietser maar wordt ook een sportvoorziening.
- De groene brink wordt een bijzondere openbare ruimte waar wordt gesport en mensen elkaar ontmoeten
- Een bijzondere zichtlijn over de Middelweg.
- Bij de uitwerking van de architect zal de uitzondering de regel bevestigen.



NATUURLIJK VERBONDEN



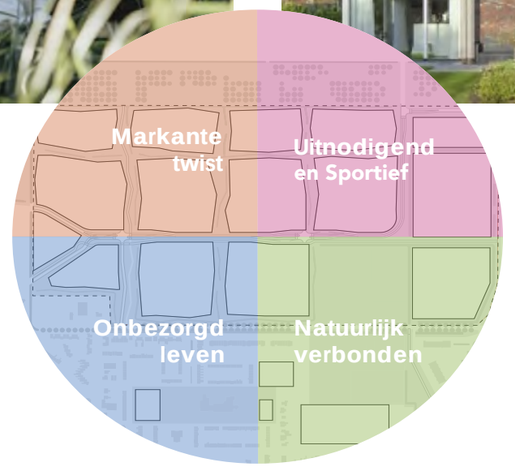
UITNODIGEND EN SPORTIEF



ONBEZORGD LEVEN



MARKANTE TWIST



Samenhangende kwaliteiten

natuurlijk verbonden met een natuurpalet

Doelomschrijving
De ruimtelijke opbouw van Lisserbroek Noord wordt gedragen door een groenblauwe hoofdstructuur.
De groenblauwe hoofdstructuur is een open ruimtelijk structuur met een integrale opbouw.
Waterberging, natuurontwikkeling en recreatie komen hier samen. Het uitgangspunt voor de inrichting van de groenblauwe structuur is het ontwerpen van een meer natuurlijk beeld in tegenstelling tot een parkachtig beeld.
De beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de woningen sluit aan op de aanwezigheid van de natuurlijk vorm-gegeven ruimtelijke hoofdstructuur. De uitstraling van de gebouwen refereren aan de nabijheid van natuurlijke omgeving.

Middelen
- De natuurlijk ingerichte groen blauwe hoofdstructuur is de kapstok voor de beeldkwaliteit.
- Lisserbroek Noord krijgt een samenhangend beeld, met een aantrekkelijke variatie is sfeer op onderdelen.
- De woningen en de openbare ruimte worden op elkaar afgestemd en uitgevoerd in een natuurpalet.
- Er wordt gebouwd binnen een natuurpalet.
- De woningen bestaan uit metselwerk, hout en/of andere duurzame materialen.
- De kleur van het metselwerk bevindt zich tussen bruin - geel - brons - beige - grijs.
- Uitzonderingen op het pallet zijn incidenteel mogelijk (uitzonderingen bevestigen de regel).
- Het metselwerk is overwegend gemêleerd, het bevat binnen een sortering meerdere kleuren.
- Het merendeel van de daken worden uitgevoerd in donkere kleuren met matte keramische pannen.
- Kozijnen, deuren, boeidelen, enz. hebben een duidelijke kleur die is afgestemd op het metselwerk.
- Er is aandacht voor passend voegwerk.
- Zonnepanelen worden netjes ontworpen in heldere vlakken op de daken.
- Het terug dringen van de warmtelast wordt onderdeel van het ontwerp, veranda's, luiken overstekken worden onderdeel van het architectonisch beeld).


KOZIJNEN AFSTEMMEN OP BAKSTEEN


GEÏNTEGREERDE ZONNEPANELEN

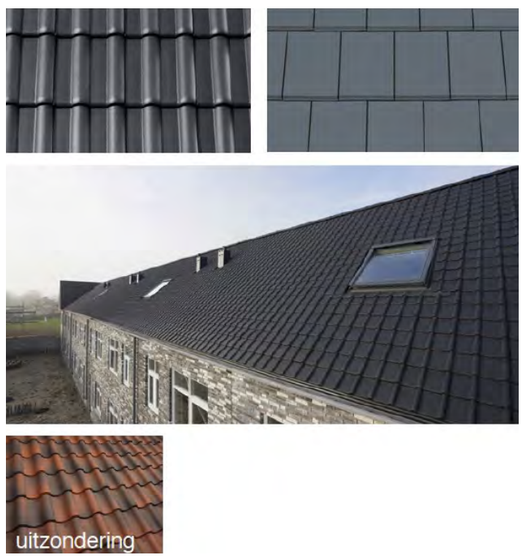

HOUT OF HOUTACHTIGE ARCHITECTUUR


HOUTBOUW


NATUURPALET


BIJVOORBEELD OVERSTEKKEN TEGEN DE WARMTELAST


NATUURPALET / ARCHITECTUUR




MET EEN GEDIFFERENTIEERD NATUURPALET WORDT ONDERSCHEID GEMAAKT TUSSEN BUURTEN, CLUSTERS EN INDIVIDUELE WONINGEN

Traditie innoverend ontwerpen

Doelomschrijving
Het idee is Lisserbroek-Noord te laten ogen als een eigentijdse woonwijk. De uitstraling van de architectuur past bij de huidige tijd en sluit aan bij de omgeving van het plangebied. Gevraagd wordt bij de beeldtaal van de architectuur, Lisserbroek-Noord onderdeel te laten uitmaken van de droogmakerij en/of het dubbeldorp Lisse/ Lisserbroek. Naast het vinden van referenties in de droog-makerij is het ook mogelijk inspiratie op te doen aan de westkant van de ringvaart. Op deze manier zijn er twee inspiratiebronnen voor de uitwerking van de bouwplannen. De architectuur krijgt een extra laag (een verhalende of vertellende laag) en wint aan authenticiteit.

Middelen
De intentie bij de uitwerking van de architectuur is traditie-innoverend. Dit is een eigentijdse bouwvorm die refereert aan historische bouwvormen. De keuze van de referentie is vrij. Ieder bouwproject levert minimaal één referentie. De referentie kan gevonden worden overal in de Haarlemmermeer of in de bollenstreek rond Lisse en kan gaan over bouwmassa, gevelopbouw, karakteristieke details, bijzondere materialen, karakteristieke schakeling van woningen, enz. Het is bij uitstek niet de bedoeling historiserend te bouwen, het gaat slechts om verwijzingen.














TRADITIE

TRADITIE INNOVERENDE BOUWSTIJL

TRADITIE

TRADITIE INNOVERENDE BOUWSTIJL

Uitnodigende overgangen realiseren

De overgangen tussen openbaar en privé worden helder en zorgvuldig vormgegeven. Juist deze overgangen dragen bij aan de uitnodigende sfeer van de wijk. Belangrijk bij een goede aansluiting is dat er altijd voorkanten grenzen aan de groen-blauwe hoofdstructuur waar de droge bergingen liggen. De woningen richten zich op het groen.
De voorgevels zijn zo veel mogelijk open van karakter waarbij de zichtrelatie tussen binnen en buiten wordt geoptimaliseerd. Lage borstweringen aan de voorzijde hebben de voorkeur.

Bij de uitwerking wordt speciale aandacht besteed aan de hoekwoningen. Hoekwoningen hebben altijd een tweezijdige oriëntatie met twee representatieve, uitnodigende gevels.

In de woonmilieus kan gekozen worden voor verschillende typen oplossingen voor de woning; stoep, tuin, veranda, enz. Van belang is dat er een oplossing wordt gekozen die niet direct leidt tot aanpassing van de bewoners en uitnodigt tot verrommeling. Te kleine/smalle voortuinen zijn niet gewenst. Ook parkeren in de voortuinen voor de woning is niet gewenst. Daarnaast is aandacht voor het situeren van mogelijke afvalbakken aan de voorzijde van de woningen.

Op de plaatsen waar achtertuinen grenzen aan parkeerhoven dienen hoogwaardige overgangen en afscheidingen te worden vormgegeven. In deze situaties dient vergroening mogelijke te worden gemaakt.



VOORBEELDEN STOEP





PARKEREN MET HAGEN



ERFAFSCHEIDING PARKEERHOF



AFVALCONTAINERS WORDEN ZO VEEL MOGELIJK AAN HET ZICHT ONTTROKKEN.



GROENE ERFAFSCHEIDINGEN



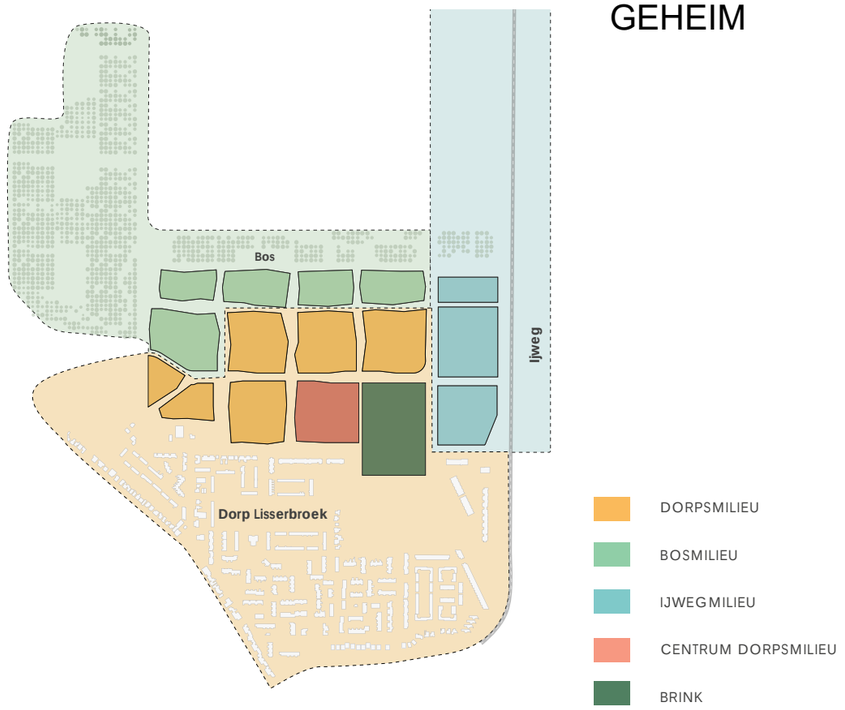
VOORBEELDEN VOORTUINEN



Drie onderscheidende woonmilieus sluiten aan op de omgeving

Doelomschrijving
Om te voorkomen dat de woonwijk eenvormig wordt is er aanleiding deze verschillen te gebruiken voor het maken van variatie in beeld. De woonwijk grenst in feite aan drie zones. Ten eerste het bestaande dorp Lisserbroek, als tweede de bosgebieden van Staatsbosbeheer, Zwaansbroek en als derde de IJweg die onderdeel uitmaakt van de hoofdstructuur. Voor het maken van variatie zijn deze drie zones de aanleiding geweest drie woonmilieus uit te werken.

Aan de noordzijde, grenzend aan het bos ligt het bosmilieu, langs de IJweg komt een woongebied in de vorm van het IJwegmilieu en aan de zijde van de Lisserweg komt het Dorpsmilieu. Het dorpsmilieu sluit zich op een vanzelfsprekende manier aan bij het bestaande dorp Lisserbroek. Het IJwegmilieu houdt de sfeer langs de polderlinten levendig. Het Bosmilieu maakt de nabijheid van de bosgebieden voelbaar in Lisserbroek-Noord.
In alle woonmilieus is aandacht voor de eindwoningen en de hoekwoningen. Eind- of hoekwoningen in het zicht hebben altijd een representatieve gevel.



1. DORPSMILIEU



Onderscheidend in buurten
- Iedere eenheid buurt heeft een eigen identiteit.
- Het Dorpsmilieu sluit aan op het bestaande Lisserbroek
- Gebouwd in het natuurpallet
- In het Dorpsmilieu is het metselwerk dominant, aanvullende materialen
- De af te stemmen eenheden zijn de buurt (30 – 50 woningen)

2. IJWEGMILIEU



Onderscheiden milieu in 200m polderstramienen
- De 200m profielen begeleiden de bebouwingsstructuren als een stramien
- De bebouwingsstructuren bestaan uit bouwclusters die een samenhangende eenheid vormen
- Ieder stukje van 200m kent een eigen subtiele vorm/identiteit
- Materialen zoals hout, houtachtig, zink, riet, onderscheidende keramische pannen en andere mooi verouderende materialen toevoegen aan het palet
- Gebouwd in het naturpalet
- Een substantieel aantal woningen heeft een lage goot (3 tot 4.5 meter).
- Een deel van de woningen uitgevoerd met rode pannen. Omdat het contrast met zonnepanelen groot is, wordt dit alleen toegepast op plekken waarbij kan worden volstaan met zonnepanelen aan de achtertuinzijde / uit het openbare blikveld.

3. BOSMILIEU



Onderscheidend op gebouwniveau
- Het Bosmilieu sluit aan op de aangrenzende bosgebieden.
- Gebouwd in het natuurpalet, dit kan enigszins verkleuren naar rood
- Materialen zoals hout, houtachtig, zink, riet, onderscheidende keramische pannen en andere mooi verouderende materialen toevoegen aan het palet
- In het Bosmilieu wordt onderzocht om een substantieel deel van de woningen in hout te bouwen.
- De af te stemmen eenheden zijn het object (de individuele woningen, waarbij herhaling in het Bosmilieu voorkomt)
- Een substantieel aantal woningen heeft een lage goot (3 tot 4.5 meter).

Dorpsmilieu - referenties

Het bestaande dorp Lisserbroek
Het dorp Lisserbroek-Noord heeft historische woningen langs de Lisserdijk en aan een klein stukje van de Lisserweg. Langs de Narcissenstraat zijn enkele vooroorlogse bouwblokken te vinden. Verder bestaat het dorp uit na-oorlogse-bouw waarvan het merendeel is gebouwd tussen 1906 en 1985. Aan de zuidoostkant van het dorp ligt de meest recent gebouwde woonbuurt. Met uitzondering van de appartementen bij de huidige rotonde op kruising van Lisserweg en de IJweg is het dorp gegroeid met laagbouw. Het zijn vooral rijwoningen met op enkele plekken twee-onder-éénkapwoningen en vrijstaande woningen. Het water en de groen zorgen voor openheid tussen de bebouwing. De bebouwing bestaat uit open bouwstructuur opgezet in een orthogonale structuur. De bouwblokken hebben kappen en zijn wisselend van lengte. Karakteristiek is dat alle woningen gericht zijn op de straat. Veel woningen hebben uitbouwen of aanbouwen aan de straatzijde. Dit geeft een dorps beeld. Afwisselend ligt de goot aan de straatzijde op 3 meter hoog en 6 meter hoog. De lage goot en de situaties waarbij bergingen aan de straat staan versterken ook het dorpse beeld. Alle straten hebben stoepen die de open plekken met elkaar verbinden. Sommige straten zijn volledig verhard en sommige straten hebben een groen karakter.


VOORTUINEN


GROENE WOONSTRAAT


GROENE WOONSTRAAT


WOONPAD


VOORTUINEN


WOONPAD


GÉÉN BERGINGEN AAN VOORZIJDE TOEPASSEN



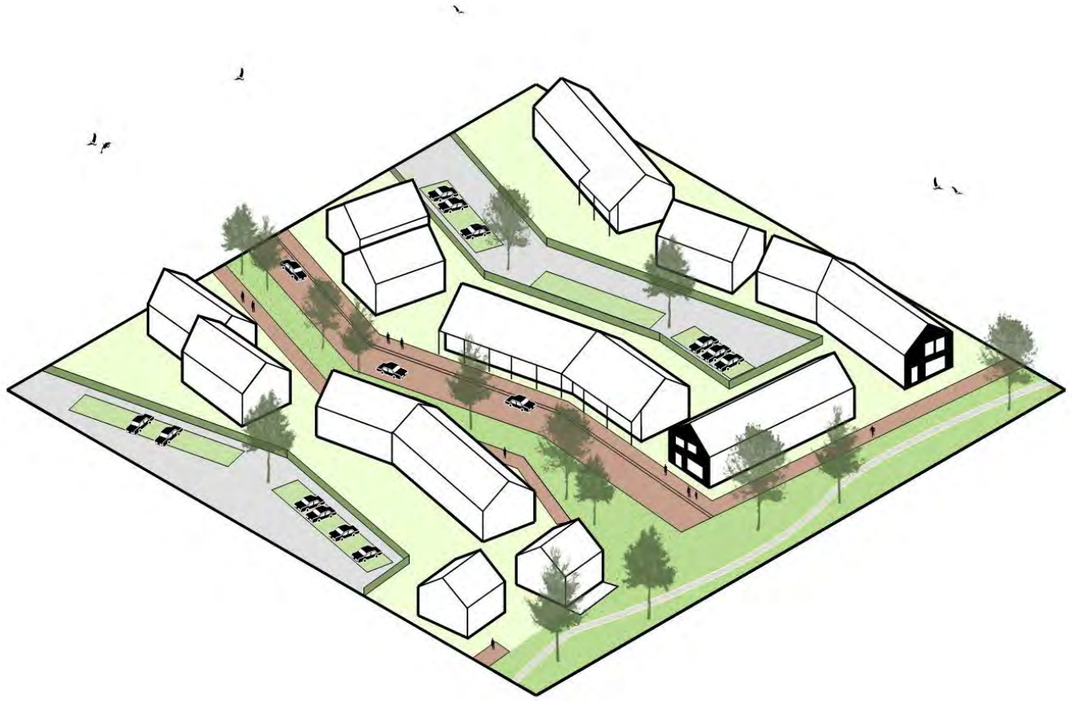
Dorpsmilieu - beeldkwaliteit

Hoofdkenmerken
- Stedenbouwkundige eenheid: Het ontwerp van de straat staat centraal. Woongebouwen accentueren het straatbeeld doormiddel van eenvoudige hoofdvormen refererend aan een landelijk beeld.
- Straatbeeld: Een aantrekkelijk beeld ontstaat door dorpse variaties binnen een stedenbouwkundige eenheid, zoals accenten, bijzondere gevelbehandelingen en afwisseling met andere woningtypen.
- Parkeren: Zo veel mogelijk parkeren in semi-openbare parkeerhoven en het bezoekers-parkeren in langsparkeervakken aan de rijweg.
- Overgang openbaar-privé: Met stevige groene voortuinen of uniform ontworpen stoepen.

Stedenbouwkundige typologie

De wens bestaat Lisserbroek-Noord op een vanzelfsprekende manier onderdeel uit te laten maken van Lisserbroek. Daarvoor is het Dorpsmilieu bedacht. Het dorpsmilieu zorgt voor de geruisloze aansluiting van oude en nieuwe bebouwing. Het bestaande dorp kenmerkt zich door uniforme rijwoningen. De woningen in het nieuwe dorpsmilieu bestaan voornamelijk uit rijwoningen, tegelijk refereren de woningen wel aan een landelijk-dorps beeld. In het nieuwe dorpsmilieu staat net als in het bestaande dorp de woonstraat centraal. De straten zijn de ruimten waar mensen het meeste komen en waar wordt gewandeld. De stoepen en de relatie tussen de stoep en de woningen dient dan ook aandacht te krijgen. De woningen richten zich op de straat en hebben mooi vormgegeven overgangen tussen openbaar en privé. De overgang lokt mensen uit ook aan de voorzijde van hun woningen buiten te kunnen zitten.
Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een uniform vormgegeven stoep, voortuinen of veranda's, enz. De rijwoningen versterken met hun massa en uitdrukking het straatbeeld. Om te voorkomen dat er een te eentonig beeld ontstaat worden de bouwblokken voorzien van accenten of verspringingen in de rooilijnen.

Gevels zijn niet te vlak en worden aantrekkelijk gemaakt met bijvoorbeeld; neggen, luifels, hoekramen, bloemramen en dakoverstekken. Daarnaast zorgt een menging met Twee-onder-éénkapwoningen voor afwisseling. Om te voorkomen dat er een dominante hoofdrichting in het gebied ontstaat wordt op kruispunten of hoeken waar bouwblokken bij elkaar komen om en om voorrang gegeven aan het doorlopen van bouwblokken. Deze afwisseling op de hoeken draag bij aan een gevarieerd straatbeeld. De kopgevels op de hoeken die in het zicht liggen worden vormgeven als aantrekkelijke voorgevels. De bebouwingen in alle buurten worden op speelse manier geplaatst, afwijkend van de orthogonale polderstructuur, om een vriendelijke, meer ontspannen sfeer te creëren. Op deze manier ontstaan er ook bijzonder zichten en bijzondere plekken. Deze plekken vragen ook om een goede inpassing met bijzondere architectonische voorstellen. Het dorpsmilieu bestaat uit enkele buurten omgeven door de hoofdgroenstructuur. De groene ruimten die het dorpsmilieu omkaderen verschillende van karakter. De woningen reageren op het onderscheid van deze groene ruimten. Zo zal bijvoorbeeld de vormgeving van een woning en zijn overgang naar de openbare ruimte, aan de hoofdweg of aan het wijkpark of aan een autovrij buurtpark verschillen.



Op deze manier kunnen onderscheidende beelden en identiteiten binnen het dorpsmilieu worden gerealiseerd. De interactie tussen de woningen en de aangrenzende openbare ruimte biedt een mogelijk voor het realiseren van verschil en onderscheiden straatbeelden.

Principeprofiel Dorpsmilieu

Het principeprofiel bestaat uit een straat met langsparkeren langs een breed trottoir. De woningen hebben een voortuin of een mooie stoep. In het dorpsmilieu komt ook een woonpad voor. Dit is een relatief smalle straat in een autovrij gebied.



BLOKKEN GELEDEN MET BEHOUD VAN STEDENBOUWKUNDIGE EENHEID



AFWISSELING IN WONINGTYPEN



AANTREKKELIJKE EINDWONING



VOORBEELD WOONSTRAAT

Het centrum dorpsmilieu

Doelomschrijving
Onderdeel van het dorpsmilieu is de buurt waarin het voorzieningencentrum ligt. Deze buurt wordt aangemerkt als een buurt met een centrum-dorpsmilieu. Het doel is het maken van een nieuw dorpshart dat het bestaande dorp Lisserbroek, BinnenTurfspoor en Lisserbroek-Noord met elkaar verbindt. De buurt met het nieuwe voorzieningencentrum smeedt de delen van Lisserbroek aan elkaar. In toekomst ontstaat het gevoel dat het hier gaat om één dorp en niet om een dorp met twee nieuwe uitbreidingswijken. De centrum-dorpse buurt grenst aan de Brink. Samen met de andere bebouwing rond de Brink ontstaat een beeld dat hier de voorzieningen liggen. In het centrum-dorpsmilieu is ruimte voor ontmoeting en bewoners verblijven er graag.

Stedenbouwkundige typologie
Voor de aantrekkingskracht van het nieuwe dorpshart is gekozen in Lisserbroek-Noord een nieuw voorzieningencentrum te maken met een nieuwe supermarkt en aanverwante functies. Dit voorzieningencentrum in Noord vormt samen met de bestaande voorzieningen in het dorp, de basisscholen en het buurtcentrum De Meerkoet, het nieuwe dorpshart. Om de eenheid tussen nieuw en oud te versterken is gekozen van de Lisserweg een autovrij gebied te maken in de vorm van de Groen Blauwe Ruggegraat. Het bestaande dorp en het nieuwe Lisserbroek-Noord worden niet gescheiden door druk autoverkeer. De wandelaar en de fietser krijgen op de grens van oud naar nieuwe ruim baan. De voetbalvelden van Kagia met daarbij een nieuwe sportcentrum horen ook bij het dorpshart. Immers de activiteit bij Kagia is in de weekeinden groot.
De nieuwe voorzieningen en de sportvoorzieningen geven samen voor een belangrijk deel vorm aan de “Brink”, een centrale groene ruimte waar omheen wordt gebouwd.
De Brink is een centrale groene plek die de functies bindt. Daarom is het cruciaal dat het deel van de velden van Kagia in Noord openbaar toegankelijk worden en dat er een openbaar wandelpad komt rond de velden.

Richtlijnen
De centrum-dorpse woonbuurt oogt als één geheel.
De grondgebonden woningen vormen samen met de voorzieningen en de woningen op de voorzieningen een eenheid.
Het merendeel van de appartementen op de voorzieningen bestaan uit vier bouwlagen met eventuele hoogteaccenten tot maximaal vijf bouwlagen. Kappen en kapvormen kunnen worden ingezet voor een aantrekkelijk silhouet van de buurt.
Om een goede aansluiting te maken met de appartementen en de voorzieningen worden de grondgebonden woningen meer pands-gewijs uitgewerkt. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm gesegmenteerde rijwoningen, herenhuizen of ander soortige statige woningen aan het groen. Op deze manier onderscheid het centrum-dorpsmilieu zich van het dorpsmilieu.

De architectonische uitwerking van het centrum-dorpsmilieu richt zich op schaalverkleining. De gebouwen met de voorzieningen staan altijd met gemetselde penanten op de begane grond. Deze geleding oogt als het ware als een aaneenschakeling van grote huizen. De rooilijnen kunnen daarbij verspringen en het metselwerk varieert. Op de begane grondniveau is een plint aanwezig met voldoende hoogte en ruimte om voorzieningen te huisvesten en een flexibele plattegrond mogelijk te maken. Bij de uitwerking van de plint dient voorkomen te worden dat er blinde gevels ontstaan. Er is binnen de supermarkt geen ruimte om intern te laden en te lossen. De opening voor het laden en lossen wordt zorgvuldig ontworpen en doet geen afbreuk aan de leefbaarheid en maakt snel laden en lossen mogelijk. De openbare ruimte direct grenzend aan de gebouwen met de voorzieningen wordt ingericht om te verblijven.
De openbare ruimte wordt hoogwaardig ingericht in de sfeer van een verblijfsgebied. Bij de voorzieningen komen parkeerplaatsen. Om te voorkomen dat parkeerplaatsen het openbaar gebied gaan domineren worden de parkeerplaatsen verspreid gesitueerd in de buurt. Alle parkeerplaatsen worden ruimtelijk ingepast met hagen en bomen.




WONEN BOVEN WINKELS


VERBLIJFSKWALITEIT


METSELWERK TOT AAN HET MAAIVELD


OPDELEN IN BOUWDELEN


PANDSGEWIJS BOUWEN

IJwegmilieu - referenties

Het bestaande beeld langs de IJweg
De IJweg maakt onderdeel uit van het poldergrid van de Haarlemmermeer. Het is één van hoofdwegen waarlangs de oorspronkelijke agrarische bebouwing met erven lag. In de loop der jaren heeft de ruimte tussen de agrarische bebouwing langs de IJweg zich verzelfstandigd. Bij de stedenbouwkundige ontwikkelingen langs de IJweg heeft dit geleid tot een bijzondere zone van circa 100 meter breed aan weerszijde van de IJweg.

Het IJwegmilieu markeert het begin van de lange IJweg. Het is enerzijds een polderlint, maar door zijn specifieke ligging tegen het bestaande dorp en door zijn specifieke begrenzingen (Zwaansbroek bos, bedrijf Frigo en De Olmenhorst) wijkt de IJweg hier af van de weg elders in de Polder. In de zone langs de IJweg komen verschillende soorten invullingen voor. Buiten de bebouwde kom zijn het vooral losse bebouwing in de vorm van bedrijven, agrarische erven en tuinderswoningen. Sommige daarvan liggen verstopt in het groen andere staan open en bloot in de polder. Bij de nieuwe woonwijken zijn twee principes herkenbaar:

1). De bebouwing van de woonwijk ligt op afstand van de IJweg. In de IJwegzone is gebouwd in lage dichtheden of bevat bijzondere functies.

2). Het andere principe is dat de woonwijk grenst aan de IJweg en de zone in meer of mindere mate herkenbaar blijft door de keuze van een stedenbouwkundige opzet waarbij ofwel een eerstelijns bebouwing bestaat uit voornamelijk vrijstaande en twee onder één kap woningen dan wel woningen geclusterd aan de IJweg liggen. De woningen worden dan als een soort boerenerf rond één oprit naar de IJweg gebouwd. Op deze manier zijn de woningen achter de eerstelijns-bebouwing toch bij de IJweg betrokken.

BEELDREFERENTIES BETAANDE BEBOUWING IJWEG


HOFJE AAN DE IJWEG


BOEREN ERF


SCHUURVORM


VRIJSTAANDE WONINGEN


ERFBEPLANTING

IJwegmilieu - beeldkwaliteit

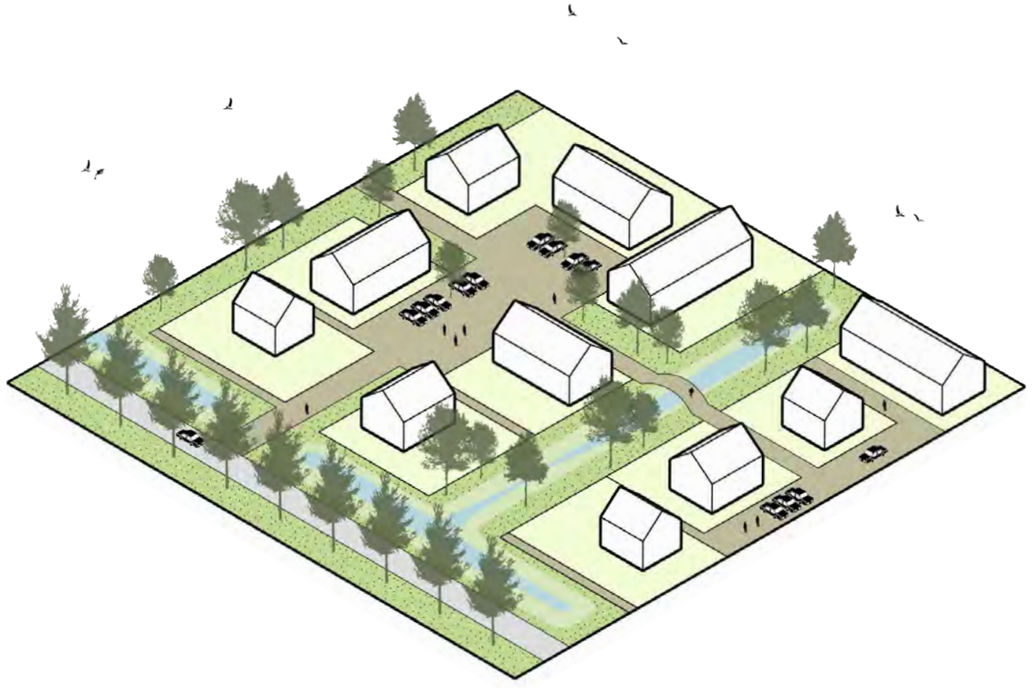
Hoofdkenmerken
- Stedenbouwkundige eenheid: Het cluster of het erf met woningen in samenhang ontwerpen.
- Straatbeeld: Divers afwisselend beeld waarin daken, hoogten, kleuren, nokrichtingen, wisselen.
  De hoofvormen van de gebouwen zijn terughoudend en eenvoudig.
  De objecten zijn argeloos geplaatst binnen met een orthogonale opzet.
- Parkeren: parkeren op wisselden manieren oplossen: langsparkeren, kleine parkeerhofjes,
  op eigen erf of op het achtererf. Parkeerplaatsen liggen zo veel mogelijk uit het zicht.
- Overgang openbaar-privé: Wisselde overgangen (stoepen tuinen en erven) waarbij het beeld van het gebouw
  direct grenzend aan het erf dominant is.

Stedenbouwkundige typologie
Het IJwegmilieu is bedacht om langs de IJweg het cultuur-historische aspect van het polderlint voelbaar te houden. De aangegeven 100 meterzone dient voelbaar te worden gemaakt in de uitwerking. Doordat het IJwegmilieu ingesloten ligt tussen de IJweg en de nieuwe busbaan valt te bezien of er precies aan 100 meter wordt vastgehouden of dat dit op een alternatieve manier vorm krijgt. Daarnaast dient te worden gekeken op welke wijze de appartementen worden opgenomen in het IJwegmilieu.

De appartementen staan niet direct langs de IJweg maar zijn op afstand van de IJweg gesitueerd. In het IJwegmilieu is het belangrijk het beeld te laten afwijken van het Dorpsmilieu. Daarom wordt gekozen voor de stedenbouwkundige typologie van het cluster. Het cluster in het IJwegmilieu is aanmerkelijk kleiner dan de genoemde buurt in het Dorpsmilieu.

Het andere verschil is dat de bebouwing zich richt op een collectieve ruimte en niet op een traditionele woonstraat. In tegenstelling tot het Dorpsmilieu is de individuele expressie van de woningen belangrijk. Een cluster van woningen kan bijvoorbeeld worden gebaseerd op de typologie van het agrarisch erf. De bebouwing is veel diverser van aard en argelozer (losser, informeel) geplaatst zoals we dat tegenkomen in de bestaande bebouwingen langs de IJweg. Korte rijtjes zijn toegestaan. Grenzend aan de IJweg als eenheid ontworpen. Massa's en dakrichtingen wisselen. Woningtypen worden gemengd en er staan nooit dezelfde bouwblokken naast elkaar. Het beeld is samenhangend maar kent geen herhalingen. Bij de keuze van de architectuur is de agrarische bebouwing in de polder de inspiratiebron. Op deze manier ontstaat een woonmilieu dat sterk afwijkt van het Dorpsmilieu en zich richt op de IJweg.

Principeprofiel IJwegmilieu
Het principe-profiel in het IJwegmilieu is een profiel van een woonerf. De aansluiting van de woning op de openbare ruimte lijkt op hoe schuren van een boerderij op een erf staan. Het erf bindt de gebouwen. De woningen grenzen direct aan een erfverharding of hebben een kleine voortuin, dan wel een groene rand. Er zijn geen straten of traditionele trottoirs. De auto's staan verspreid geparkeerd en zoveel mogelijk uit het zicht. Parkeren gebeurt afwisselend in een afgeschermde parkeerkoffer, op eigen en erf of langs de weg. Het idee is een 15-kilometergebied waar de auto op bezoek is bij de voetganger. Aan de westzijde van het IJwegmilieu mag de bebouwingstypologie aansluiten op het dorpsmilieu.





BOUWEN IN CLUSTERS / ERF



ORTHOGONALE OPZET



HOOFDVORMEN EENVOUDIG

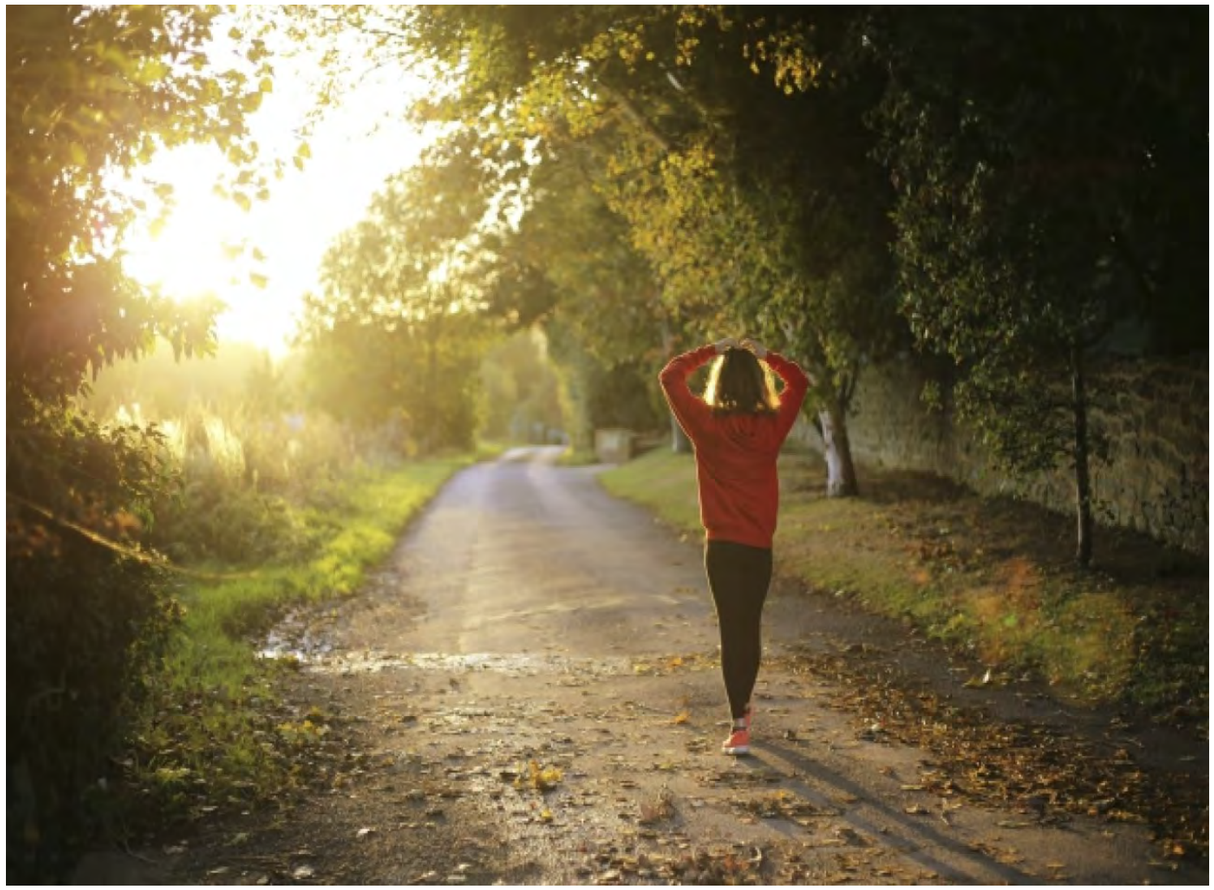


VOORBEELD ERFPROFIEL

Bosmilieu - referenties

Het huidige bos Zwaanshoek en de bosstrook
Lisserbroek-Noord grenst aan de bosgebieden van Staatsbosbeheer. Het gebied bestaat uit het bos Zwaansbroek en een 90 meter brede bosstrook die loopt van de IJweg tot aan de IJtocht. Door de bosstrook loopt een breed pad waarop wordt gefietst en gewandeld. Het pad sluit aan op de paden van het bos Zwaanshoek. Over de IJtocht ligt een brede langszaamverkeersbrug.

Via de Middelweg kan het noordelijk gelegen bosgebied worden bereikt. Het is jong bos met veel inheemse soorten die typisch zijn voor de kleigronden in de Haarlemmermeer. De bosstrook bestaat uit groepsgewijze beplanting, waardoor op sommige plekken door de strook heen kan worden gekeken. Het beeld wordt bepaald door de grijze wilg, zwarte els, populier, veldesdoorn, enz. Het bosvak ten zuiden van de Middelweg is jonger en heeft een iets andere beplantingssamenstelling met veel eik.









BEELDREFERENTIES BETAANDE BOSSTROOK STAATSBOSBEHEER

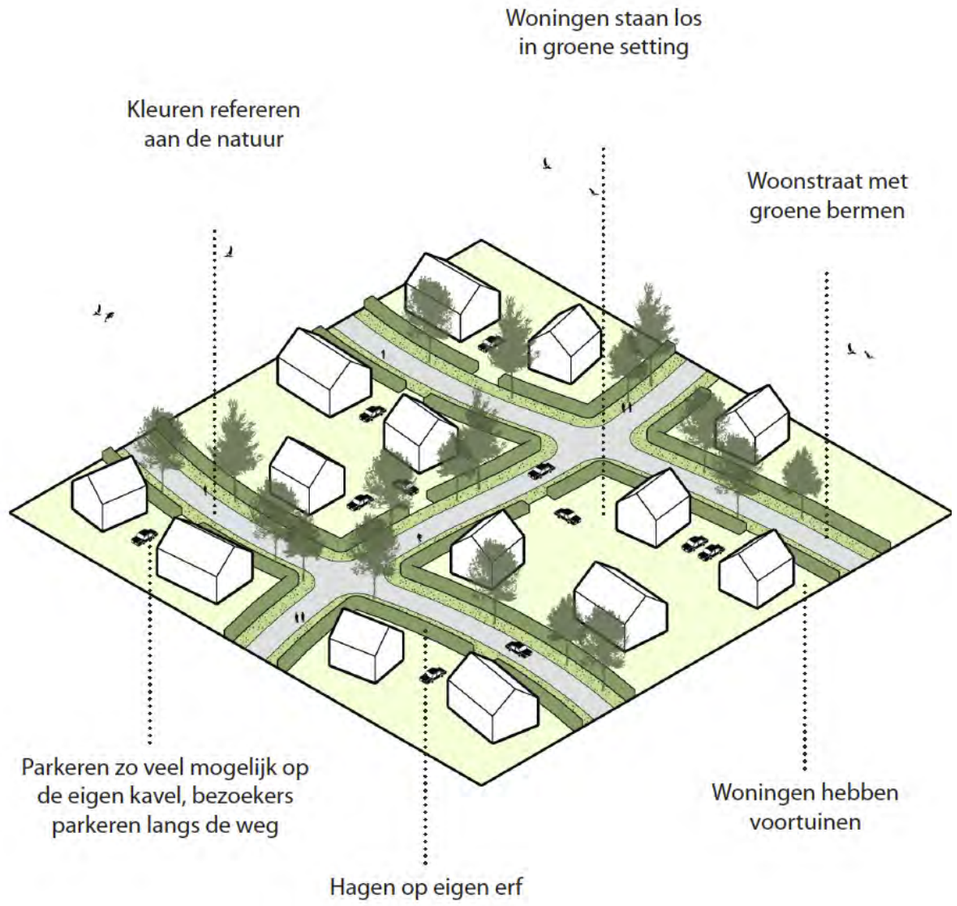
Bosmilieu - beeldkwaliteit

Hoofdkenmerken
- Stedenbouwkundige eenheid: Gebouwen zijn individueel en staan los met vloeiende overgangen tussen het erf en de openbare ruimte
- Straatbeeld: Straten met aan beide zijde van de rijweg groene bermen met losstaande, alzijdige woningen zonder repetitie van volumes
- Aan de plaatsing van de woningen zijn geen voorwaarden qua richting. De rooilijnen verspringen. Incidenteel dient er ruimte te zijn voor bomen op eigen erf.
- Parkeren: Zo veel mogelijk op eigen erf. Het bezoekersparkeren in de vorm van langsparkeren of in enkelzijdige kleine parkeerhoven.
- Overgang openbaar-privé: Privé-erven worden begrensd met hagen op eigen terrein.

Stedenbouwkundige typologie
Om tot nog meer afwisseling in Lisserbroek-noord te komen is gekozen de rand van de woonwijk langs het bos af te laten wijken van het Dorpsmilieu en het dorpsmilieu. Het idee is het groen uit het bos Zwaanshoek en de bosstrook de woonwijk in te trekken. Dit kan heel goed omdat Lisserbroek-Noord een groenblauwe hoofstructuur krijgt die kan aansluiten op het bos. De inheemse beplanting uit het bos kan ook worden aangeplant in het Bosmilieu.
Het voelbaar maken van de nabijheid van het groen kan ook door de stedenbouwkundige typologie anders te maken. Daarom is gekozen de dichtheid in de buurten van het bos relatief lager te maken en het beeld te richten op het individuele bouwblok. Het is het beeld van het huis aan de bosweg waarbij de kavels op een vloeiende manier overlopen naar de openbare ruimte. De woningen staan zo mogelijk enigszins verborgen opgesteld en worden omgeven door een lommerrijke groene sfeer. De woningen staan losjes in de ruimte en trekken zich niet al te veel aan van de strenge rechthoekige polderstructuur. Onderzocht wordt om een deel van de woningen in hout uit te voeren.
Deze woningen komen het meest tot hun recht in het bosmilieu.

Het groen domineert in zowel de openbare ruimte als op de eigen kavels. Hiervoor is speciale aandacht bij de vormgeving van de ruimte tussen de woning en de straat. Met name hier moet het bos voelbaar zijn. De straten in het bosmilieu ogen als bospaden en hebben geen traditionele trottoirs met stoeptegels en trottoirbanden. De woningen zijn alzijdig representatief en hebben dominante kapvolumes. Het streven is woningen waar mogelijk van elkaar te laten verschillen en repetitie dient te worden vermeden. De architectuur is object gericht. Het zijn over het algemeen meerzijdig georiënteerde gebouwen met stevige kappen die bij wijze van spreken het maaiveld raken.

Principeprofiel Bosmilieu
In het bosmilieu ligt het zogenaamde Heilooer-profiel. Dit is een smalle rijweg met een weerszijde van de rijbaan een smalle groenstrook. Aan één zijde van de weg liggen de kabels en leidingen in een grasstrook en aan de andere zijde van de weg is ruimte voor kleine bomen. Als een straat te druk wordt moet er naast de rijbaan een loopstrook worden gemaakt. De groenstroken langs de weg sluiten aan op de privétuinen. De groene straten samen met het groen in de voor- en zijtuinen van de woningen zorgen voor het gewenste bosmilieu.




STRAATEN MET GROENE BERMEN


GEEN REPETITIES NAAST ELKAAR

INCIDENTEEL BOMEN OP EIGEN ERF




VOORBEELD GROENE WOONSTRAAT

Markante appartementengebouwen

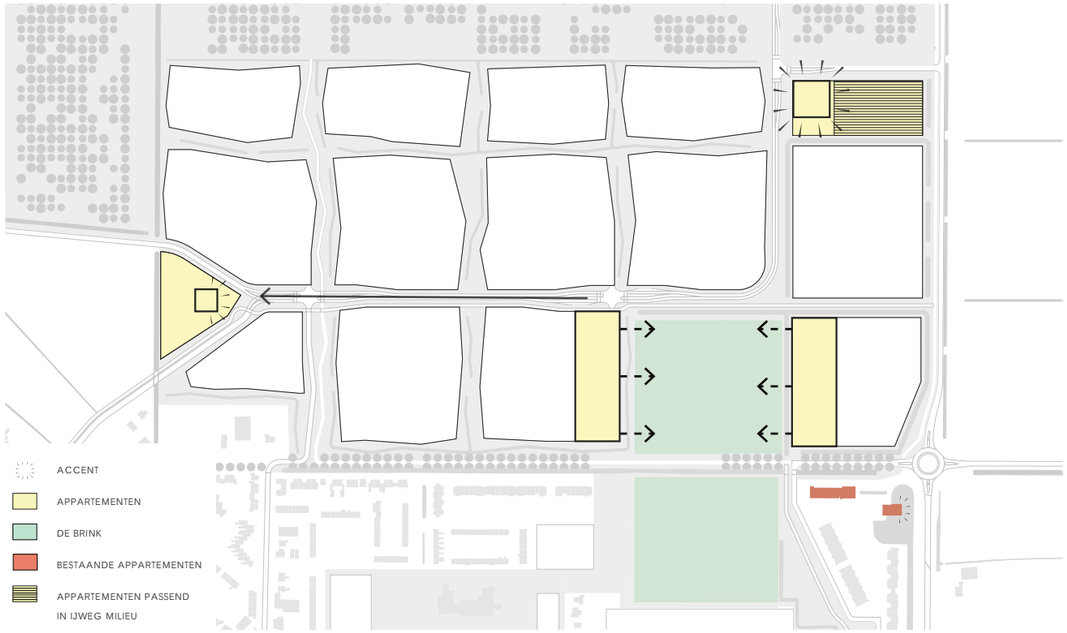
Doelomschrijving
Lisserbroek-Noord wordt een mooie woonwijk met een evenwichtige verdeling en plaatsing van de appartementengebouwen. Dit betekent het kiezen van appartementen op de juiste locaties zodat de stedenbouwkundige structuur wordt versterkt. Grootschalige gebouwen brengen afwisseling voort en kunnen accenten leggen in de ruimtelijke structuur van een wijk. Met de keuze van de appartementen moet in het oog worden gehouden dat het hier gaat om appartementen in de betaalbare categorieën. Dit betekent dat er geen architectonische hoogstandjes kunnen worden gemaakt maar goed en degelijk architectuur. Daarnaast wordt er overal op maaiveld geparkeerd.

Middelen
Om de ruimte van de Brink te versterken is gekozen aan de weerszijde van de Brink hogere gebouwen te maken. Aan de noordwestzijde van de Brink komen appartementengebouwen op de voorzieningen. De bebouwing op de voorzieningen past bij het centrum-dorpsmilieu. De bebouwing is verticaal gesegmenteerd om de gewenste kleinschaligheid te bereiken. De segmenten lopen vanaf de verdiepingen door tot aan het maaiveld. Gebouwen “staan” op de grond. De gebouwen bestaan uit maximaal 4 bouwlagen, inclusief de plintlaag, met eventuele accenten door een 5e bouwlaag. De bovenste bouwlaag heeft een kapvorm aan de straatzijde of worden beeindigd met een kapvorm. De achterzijde kan een rechte gevel hebben voor eventuele ontsluiting van de woningen. Aan de zuidoostzijde van de Brink staan appartementengebouwen bestaande uit 4 bouwlagen met een plat dak. De schaal van deze gebouwen sluit aan bij de openheid van de voetbalvelden van Kagia en bij de aangrenzende grondgebonden woningen. Daarom zijn de gebouwen alzijdig representatief. Deze appartementen aan de zuidoostzijde sluiten tevens aan bij de bestaande appartementen gebouwen langs de Lisserweg.
Bij de entree van Lisserbroek-Noord aan de IJweg is aanleiding hoger te bouwen. Aan de zijde van de busbaan komt een accentbebouwing met maximaal 7 bouwlagen met een eventuele kaplaag waarin woningen kunnen zitten of wordt met een kapvorm beëindigd. Dit gebouw vormt een baken in het landschap. Bij deze locatie is het belangrijk een bijzonder silhouet te ontwerpen omdat het gebouw(of gebouwdelen) vanuit de wijde omtrek zichtbaar zijn. Het maken van een kap met een beeldrelatie van de polder ligt hier voor de hand.
Een rank en smal beeld wordt hier bereikt door het gebouw te geleden in bouwdelen. Een bouwdeel (geleding) is altijd substantieel hoger dan dat het breed is. Aan de IJweg ligt een locatie voor appartementen. Deze appartementen passen in het beeld langs de IJweg.

De gebouwen hebben een landelijkje uitstraling en eenvoudige hoofdvormen. Aan de noordwest kant van Lisserbroek Noord, nabij de IJtocht, ligt een appartementengebouw in het zicht vanaf de hoofdweg. Het gebouw markeert de splitsing van de hoofdweg met de busbaan richting Lisse en de mogelijke weg richting de Hillegommerdijk. Dit gebouw is maximaal 4 bouwlagen hoog en heeft een plat dak.

Richtlijnen
- Appartementengebouwen hebben een eigentijdse uitstraling.
- Appartementengebouwen hebben een metselwerkgevel.
- De appartementen hebben lichte tinten, fris en niet te bont.
- De kleuren van de kozijnen en de deuren hebben de kleurtoon van het metselwerk. Spierwitte kozijnen zijn ongewenst.
- Er zit ritmiek en plastiek in de gevel. De gevel is niet vlak. Gevels hebben details in metselwerk, het metselwerk oogt zorgvuldig vormgegeven met accenten.
- Ramen hebben neggen van minimaal een halve steen.
- Bij balkons aan het hoofdvolume ogen de balkons smal en rank.
- Kleur hekwerken op de balkons terughoudend en niet opvallend.
- Balkons begane grond zweven boven maaiveld of liggen als terrassen in het groen omgeven door een laaghekwerk in combinatie met een haag.
  De grens privé en openbaar is helder.
- Er zijn geen blinde gevels op de begane grond.
  In het geval dat delen van de gevel op de begane grond gesloten zijn worden deze geveldelen met verticaal groen bedekt.
- Verticaal groen dient zorgvuldig vormgegeven te worden waarbij en voldoende ruimte is voor groei. Groeimiddelen zoals draadwerk of roosters maken onderdeel uit van de architectuur en worden niet los op de gevel aangebracht.
- Zonnepanelen kunnen worden opgenomen in de gevel mits dit niet ten koste gaat van het metselwerk als dominant beeldmiddel voor het gebouw. Zonnepanelen maken in dat geval onderdeel uit van de gevel (b.v. als onderdeel van het kozijn) en worden niet OP de gevel aangebracht.

LOCATIE EN ORIËNTATIE APPARTEMENTENGEBOUWEN




ACCENT BEBOUWING


METSELWERK GEVEL


RITMIEK EN PLASTIEK IN DE GEVEL BALKONS OGEN SMAL EN RANK

Lisserbroek-Noord

bpd
bouwfonds property development

RRog
stedenbouw en landschap

Hoewel deze Essentiekaart met zorg is samengesteld, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.