Lincolnpark Tweede Fase

Stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen

24 september 2021



POSAD MAXWAN

strategy x design

INHOUD

		pagina
1.	Opgave, Ambitie en Uitgangspunten	03
2.	Visie	10
3.	Raamwerk	16
	Landschap en ecologie	17
	Water, klimaatadaptatie	26
	Bereikbaarheid	29
	Raamwerkkaart	36
4.	Deelgebieden	44
	Erven	45
	Centrum	50
	Rietlanden	57
	Elzenrijk	63
	Parkbos	68
5.	Bijlagen met Planspecificaties	72

,

Dit eerste hoofdstuk geeft een duiding van de context en de kaders waarbinnen dit stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen is uitgewerkt.

1. OPGAVE, AMBITIE EN UITGANGSPUNTEN

OPGAVE

Het project Lincolnpark Tweede Fase (LP2) behelst de realisatie van een gemengde stedelijke wijk in Hoofddorp. De Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 legt voor LP2 de uitgangspunten vast in ‘De Parken, Essentiekaart Hoofddorp zuidoost’. Voor Lincolnpark moet worden uitgegaan van een duurzame en circulaire gebiedsontwikkeling. Inmiddels zijn functionele projectdoelstellingen geformuleerd en vastgesteld (Projectdoelstellingen Duurzame en Circulaire Wijk van de Toekomst, Lincolnpark tweede fase, april 2020). Deze doelstellingen geven richting aan de brede ambities van duurzaamheid en circulariteit:

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

Het plangebied

Het plangebied voor Lincolnpark bevindt zich aan de zuidelijke rand van Hoofddorp, op de grens van stad en Park21. Dankzij de ligging aan de Hoofdweg Oostzijde en nabijheid van station Hoofddorp is Lincolnpark goed bereikbaar.

Lincolnpark is een van de laatste grote, binnenstedelijke terreinen die de gemeente zelf uit zal kunnen geven en heeft daarom de ambitie bij te dragen aan duurzaamheidsambities en het ontwikkelen van nieuwe woonvormen. Daarom wordt hier ingezet op alternatieve typologieën (met een kleiner aandeel grondgebonden woningen), hoogwaardige openbare ruimte, het mengen van functies en aandacht voor langzaam verkeer. Hiermee onderscheidt Lincolnpark zich van overige wijken in de Haarlemmermeer en richt het zich op bewoners die bewust voor een woonmilieu kiezen waarin duurzaamheid, gemeenschap en levendigheid centraal staan.

Stedenbouwkundig plan

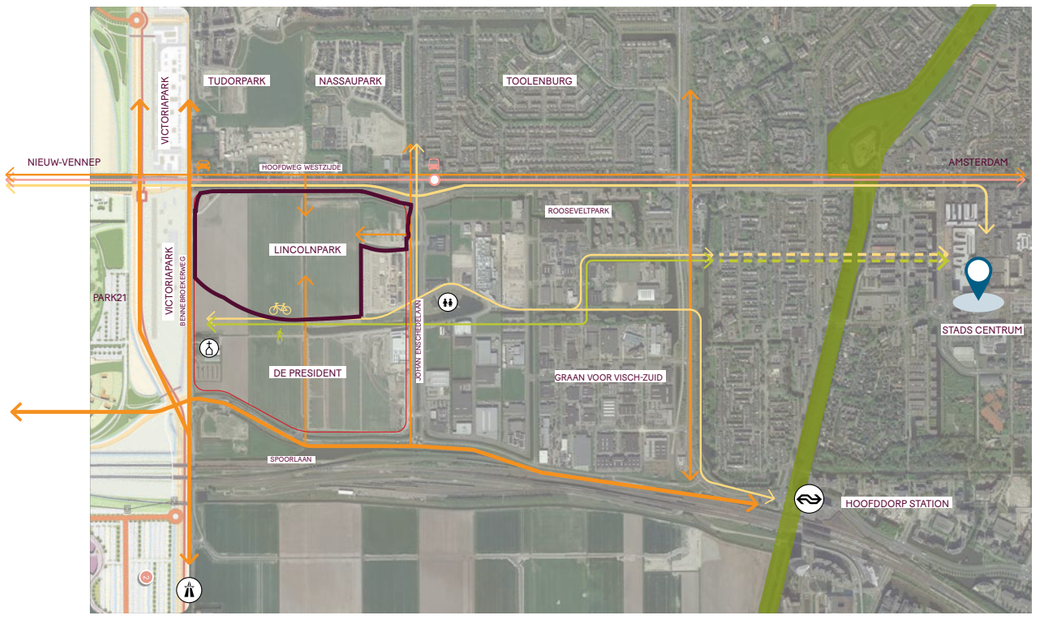
Dit document is een uitwerking van het stedenbouwkundige plan op hoofdlijnen dat voor Lincolnpark Tweede fase is opgesteld.

Het stelt de kaders vast voor verdere uitwerking in de kavelpaspoorten waar specifiekere regels en randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling in worden omschreven.

Ook biedt het houvast voor de verdere verfijning van de uitwerking van het gebied, gevisualiseerd in een ontwerp voor de openbare ruimte.



De Parken, Essentiekaart Hoofddorp zuid oost



Context van het plangebied

LINCOLNPARK

Naamgeving

De structuurvisie Hoofddorp 2030 geeft de mogelijkheid om woningbouw te realiseren op het westelijk deel van bedrijventerrein de President en een deel aan de Hoofdweg westzijde. Het terrein was aanvankelijk als bedrijventerrein De President bestemd, genoemd naar de naam van de voormalige boerderij uit 1885 aan de Hoofdweg. De naam is bedacht door de voorzitter en president van ‘de Commissie van beheer en toezicht over de droogmaking van de Haarlemmermeer’, Daniël Théodore Gevers van Endegeest. Hij liet de boerderij in het geografische middelpunt van de Haarlemmermeer bouwen.

Om aan te sluiten bij De President kreeg de wijk de naam van de Amerikaanse president Abraham Lincoln (12 februari 1809 – 15 april 1865). Hij wordt beschouwd als één van de grootste Amerikaanse presidenten. Lincoln wordt geprezen om zijn leiderschap tijdens de Amerikaanse Burgeroorlog, de afschaffing van de slavernij, de versterking van de nationale overheid en de modernisering van de economie. Met ‘Park’ wordt verwezen naar de omliggende parken (PARK21 en Toolenburgerplas) en wordt aangesloten bij andere wijknamen als Tudorpark en Nassaupark.

Lincolnpark is onderdeel van De Parken, de vijf nieuwe wijken in het zuiden van Hoofddorp. Hier ligt de eerste plek waar het bestuur van Haarlemmermeer samenkwam; op de kruising van de Bennebroekerweg en de Hoofdweg oostzijde stond vroeger namelijk het eerste raadhuis (secretarie) van Haarlemmermeer. Dit gebouw werd in 1856 gebouwd als woning voor de eerste gemeentesecretaris van de gemeente. Tegenwoordig herinnert een Verhalenpaal aan die plek; een herkenningspunt in het polderlandschap die het erfgoed van de polder beschrijft. Door de hele gemeente Haarlemmermeer staan twintig verschillende Verhalenpalen.





PROJECTDOELSTELLINGEN



ENERGIE NEUTRAAL

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



SOCIAAL DUURZAAM EN INCLUSIEF

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



GEZONDE LEEFOMGEVING

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



CIRCULAIR

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



KLIMAATBESTENDIG, BIODIVERS, FLEXIBEL EN ADAPTIEF

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

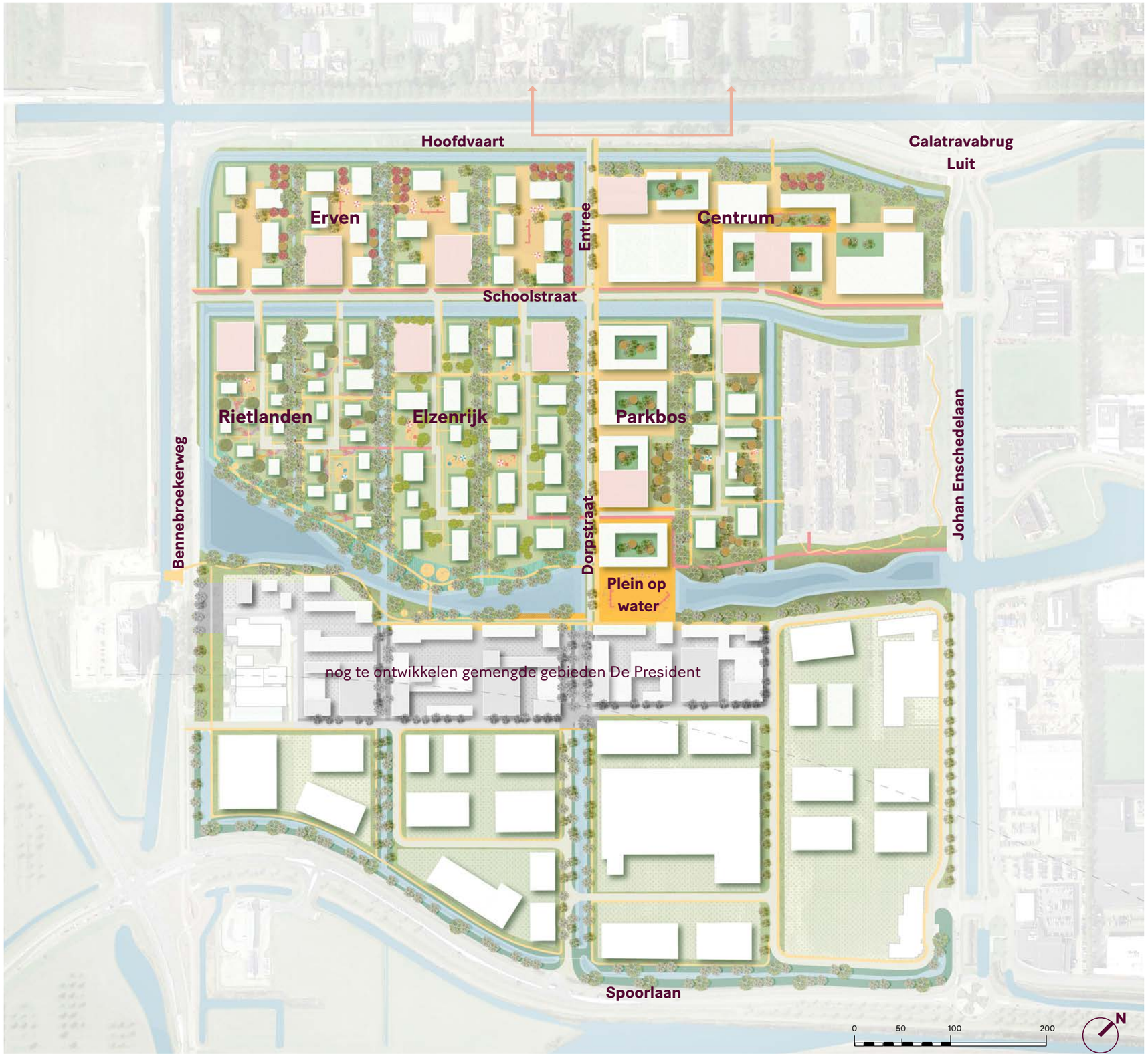
AMBITIE

Om invulling te geven aan de opgave en ambities voor Lincolnpark Tweede Fase heeft PosadMaxwan in opdracht van de gemeente Haarlemmermeer dit stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen opgesteld. Het plan formuleert kaders voor de verdere ontwikkeling van het gebied en legt vast welk deel van het gebied met welke randvoorwaarden uitgegeven kan worden.

Het kaartbeeld op deze pagina geeft een overzicht van een mogelijke invulling van de gehele gebiedsontwikkeling, in samenhang met de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein De President. De bouwhoogtes, dichtheden en het programma die in dit plan zijn opgenomen, zijn indicatief. In het bestemmingsplan is een enigszins ruimer programma gedefinieerd waardoor enige flexibiliteit in de toekomst mogelijk is.

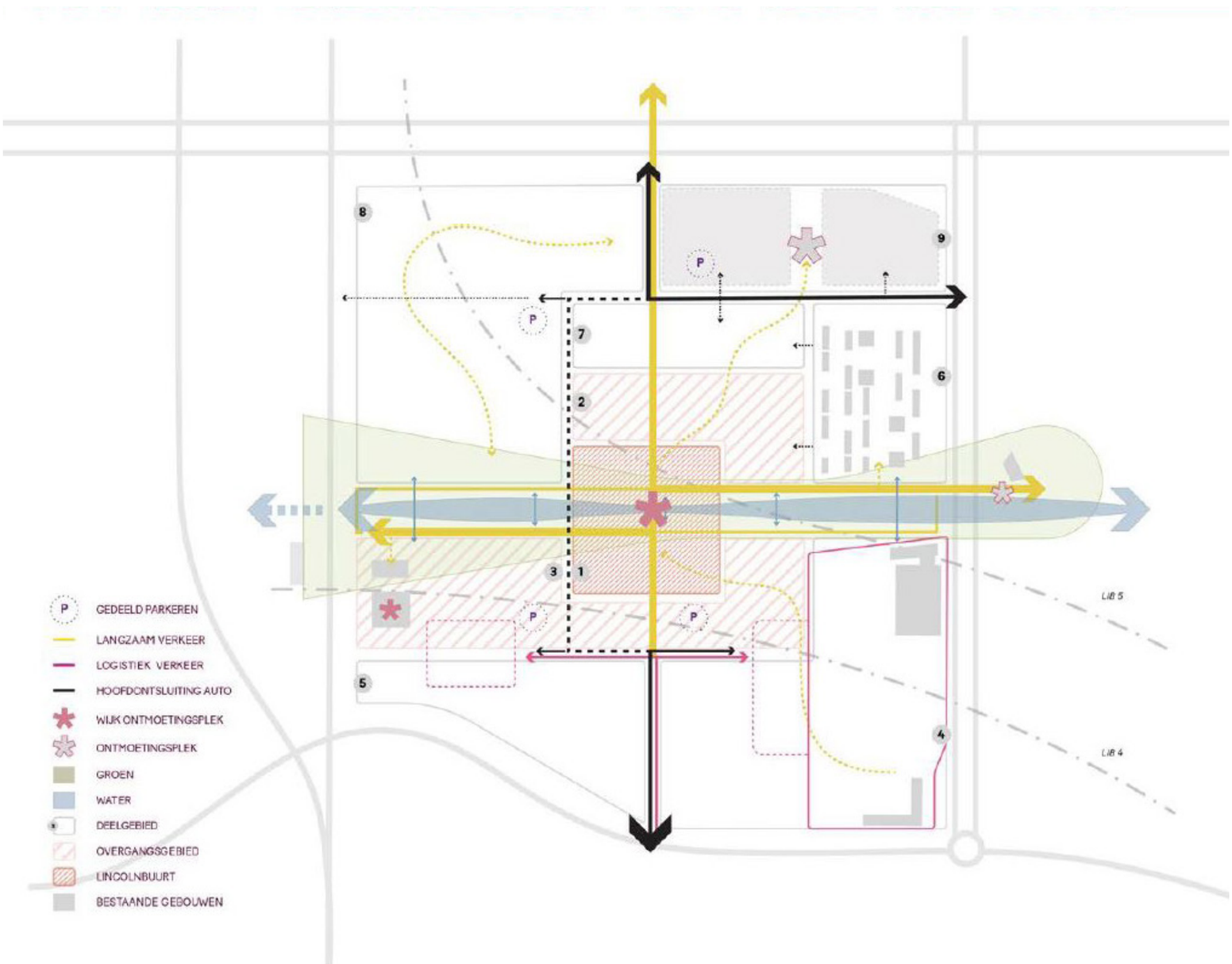
Het uitgeefbare gebied is opgedeeld in kavels. Voor ieder van deze kavels zal een kavelpaspoort opgesteld worden waarin de specifieke regels en randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgelegd zullen worden.

Met deze borging kunnen de ambities die in dit document zijn uitgewerkt worden vastgelegd. Zo kan Lincolpark de vernieuwende, duurzame, gezonde en ondernemende wijk worden, die een waardevolle toevoeging vormt voor Hoofddorp.



NIEUW PERSPECTIEF EN RAAMWERK VOOR ‘PRESIDENT LINCOLN’

In maart 2020 is, in opdracht van de gemeente Haarlemmermeer en SADC, een studie afgerond door Site en PosadMaxwan naar de mogelijkheden voor het realiseren van een betere overgang tussen het bedrijventerrein De President en het gebied van het Lincolnpark. Ook is globaal verkend of er met een hogere dichtheid in het Lincolnpark kan worden gebouwd dan eerder was voorzien (ca 825 woningen). De essentiekaart is de samenvatting van deze studie en het uitgangspunt voor de ruimtelijke visie: Lincolnpark Tweede Fase wordt programmatisch en fysiek sterk verknoopt met De President. Het adagium van de modernistische stedenbouw, het scheiden van stedelijke functies, wordt verlaten en vervangen door gemengde milieus.



Pagina uit ‘nieuw perspectief en raamwerk voor President Lincoln’: essentiekaart

ZONERING

Voor het gebied liggen al een aantal randvoorwaarden vast die als uitgangspunten gelden voor dit stedenbouwkundig plan. Hierdoor is het gebied globaal in te delen in 4 zones, waarvoor hieronder de ruimtelijke regels staan opgesomd.

Hoofdvaartzone

- Woningbouw over hele zone gewenst.
- Zoekruimte voor voorzieningen en commerciële ruimte in de hoek van de Hoofdvaartzone en Johan Enschedelaan.
- Bebouwingshoogte maximum van 15 meter.
- Dichtheid 35-50 woningen per hectare.
- Hoogte-accent maximum van 23 meter ter plaatse van ensemble De Luit.

Bennebroekerweg

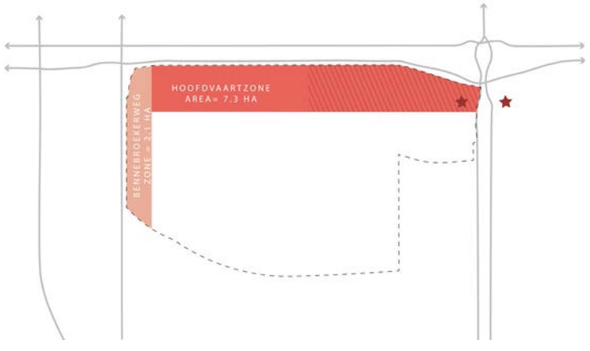
- Bebouwing die zich kenmerkt door kleine losse korrel, vergelijkbaar met de bebouwing ten westen van de Hoofdvaart.

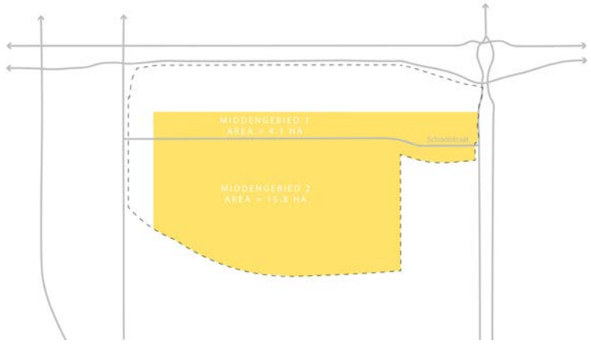
Middengebied

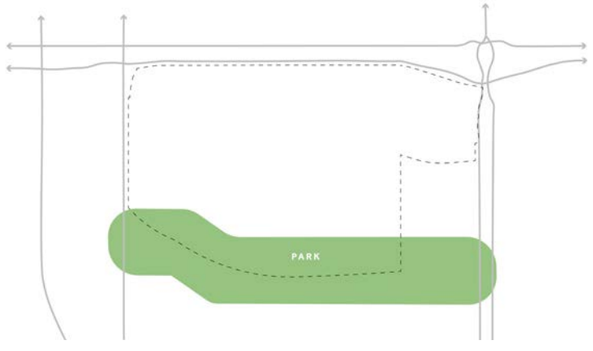
- Woningbouw over hele zone gewenst.
- Dichtheid nader te onderzoeken.
- Bebouwingshoogte maximaal 25 meter.

Parkzone

- Groene, ecologische verbinding met recreatieve gebruiksmogelijkheden.
- Programma, bebouwing en de inrichting van deze zone zowel aan de zijde van de President als Lincolnpark verbindend naar de omgeving. Er zal een mixed use zone ontstaan die waarde heeft voor beide gebieden.
- Het groen en de wijk grijpen in elkaar. Hierdoor wordt het groen tot ver in het omliggend gebied ‘voelbaar’ gemaakt.
- In de parkzone wordt een langzaamverkeersverbinding ingepast die aansluit op de geplande langzaam verkeersverbinding tussen Stadscentrum Hoofddorp en Park21.





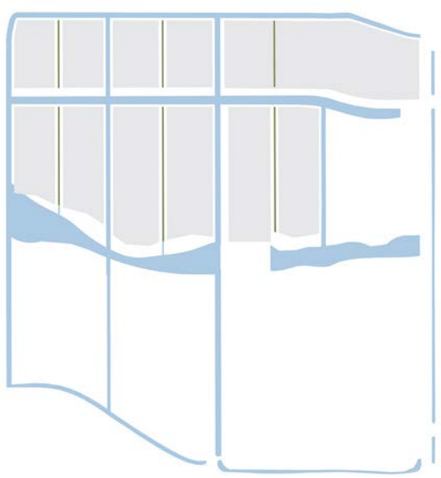


De overkoepelende visie op het plangebied is uitgeschreven in dit hoofdstuk en vormt de basis voor de hierop volgende hoofdstukken.

2. VISIE

POLDERSTRUCTUUR ALS BASIS

De orthogonale polderstuctuur van de Haarlemmermeer is het vertrekpunt voor de inrichting van het Lincolnpark. Het bestaande patroon van watergangen binnen het projectgebied wordt uitgebreid en is de basis voor de orthogonale hoofdstructuur van Lincolnpark. De wisselende breedtes van de watergangen zorgen voor herkenbaarheid en leesbaarheid. De watergangen zijn breed ter plaatse van de toegangen. Deels zal het grid worden uitgevoerd als wadi, wat de buurt klimaatrobuust maakt.



Overzicht van watergangen



Nieuwe en bestaande watergangen in het plangebied

VERKNOPEN LINCOLNPARK EN PRESIDENT: DE DORPSTRAAT

De Dorpstraat ligt naast de brede watergang in het hart van het gebied. De straat heeft een harde kade aan het water en een breed trottoir dat uitnodigt om te verblijven. In de plinten van de gebouwen langs de Dorpstraat liggen kleinschalige kantoor-, atelier- en praktijkruimtes. De 'polder van de Dorpstraat' wordt verlengd over de parkzone tot in de Mixzone.

De Dorpstraat vormt hiermee de schakel tussen de Mixzone en het voorzieningencluster op de hoek van de Hoofdweg Oostzijde en Johan Enschedelaan.

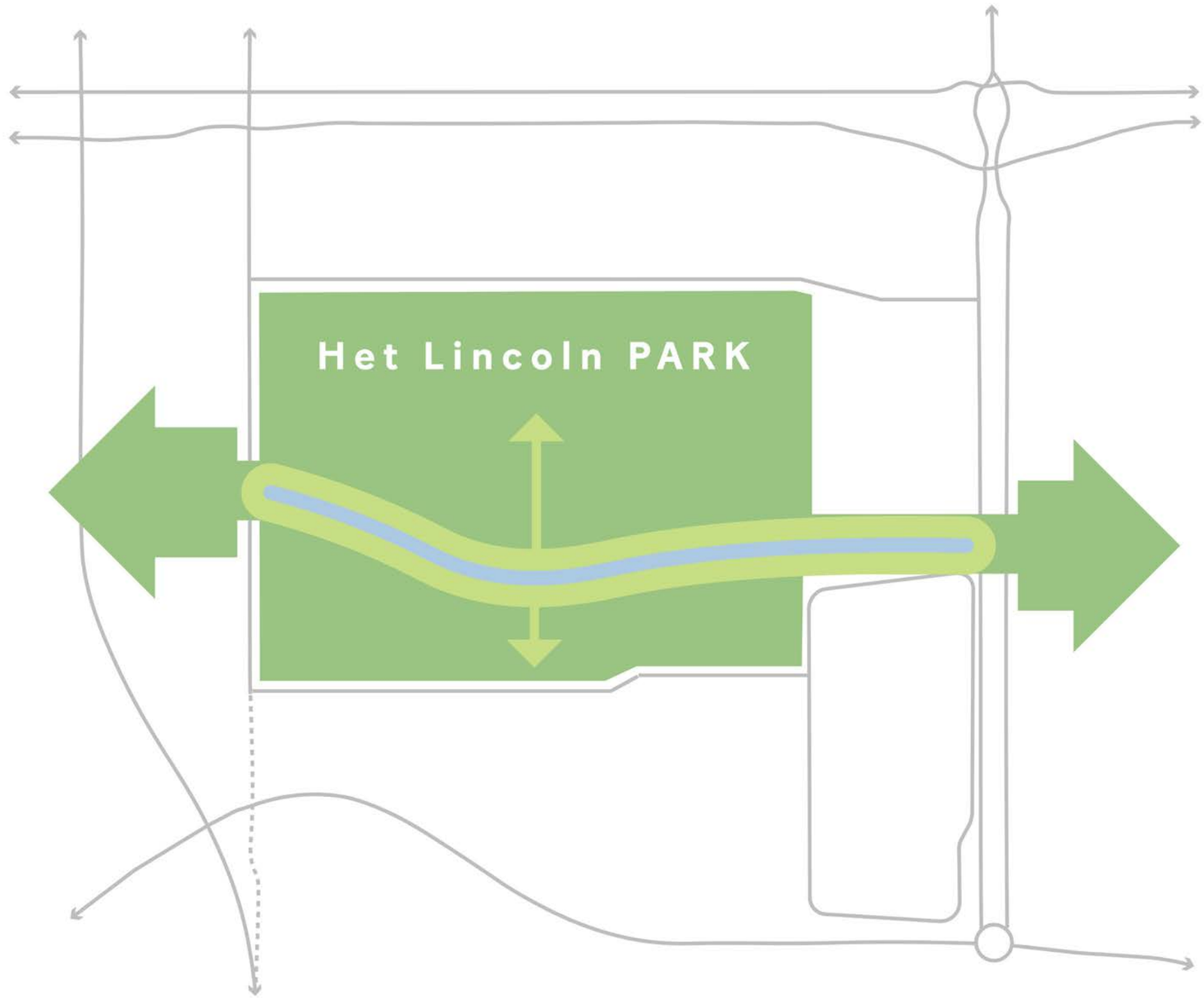
De bouwkavels aan de Dorpstraat zullen een centrale plek in de buurt innemen, en om de dynamiek in dit gebied te versterken zal de dichtheid hier hoger zijn dan in naastgelegen gebieden. Zo vormt dit gebied zowel een verbinding als een overgang in dichtheid tussen het voorzieningencluster en de Mixzone.



De Dorpstraat als verbinding tussen Voorzieningencluster en Mixzone

VERKNOPEN LINCOLNPARK EN PRESIDENT: WONEN EN WERKEN IN HET PARK

Het park is meer dan alleen de langgerekte smalle groenblauwe ruimte die Lincolnpark en De President scheidt. De parkruimte wordt verbreed zodat de meeste woongebieden in Lincolnpark en de Mixzone in De President onderdeel worden van deze parkzone. De parkzone verbindt door een samenhangend parkontwerp, een samenhangende routing rond de waterpartijen en het programma in het park dat door bewoners en werkenden wordt gebruikt. Vanuit het park zijn de aanliggende woongebieden en de Mixzone optimaal doorwaadbaar: het park wordt verlengd tot diep in de aanliggende gebieden.



Verbindende parkzone Lincolnpark

WONEN OP EILANDEN EN AAN ERVEN

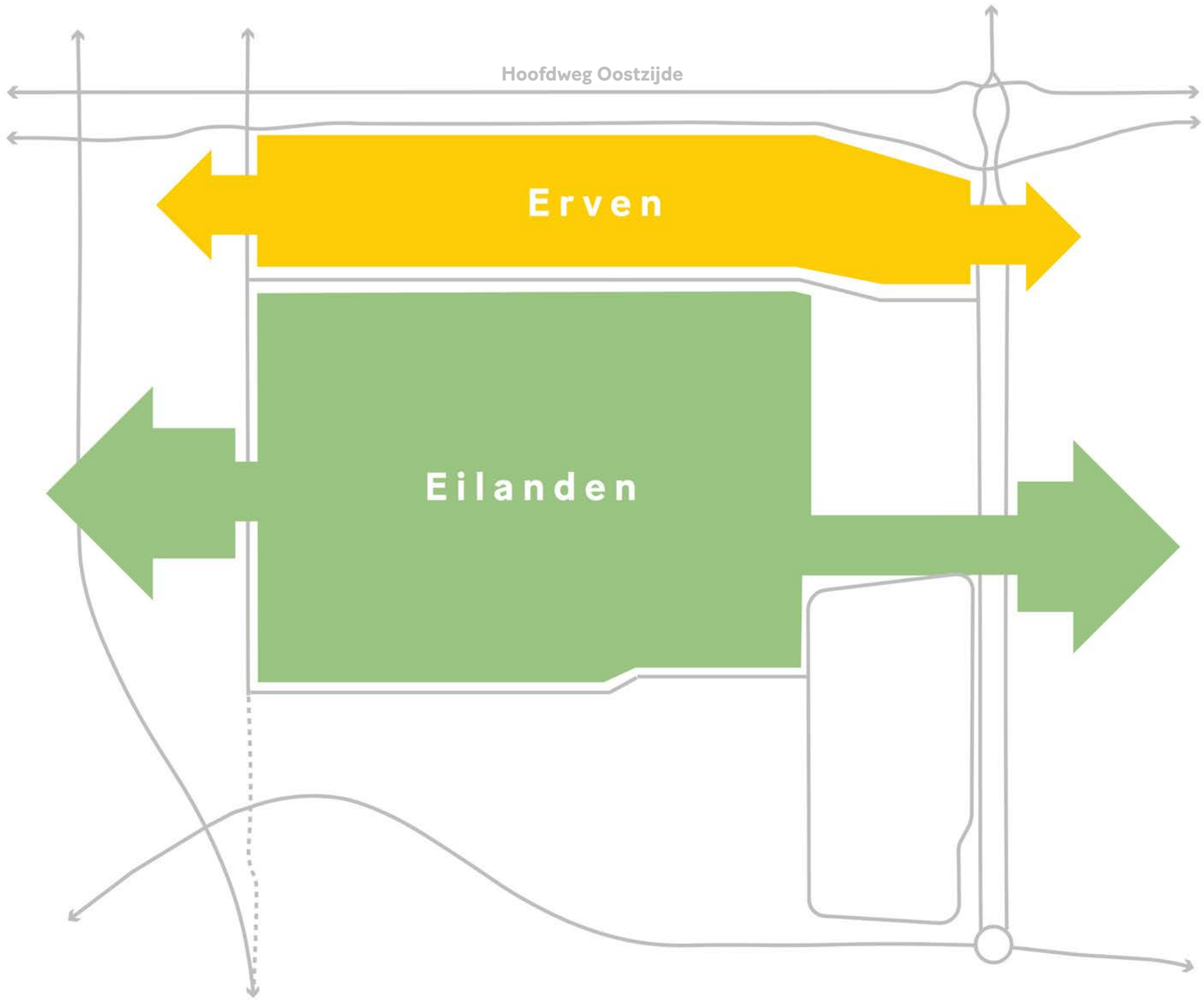
Erven

De bebouwing aan de Hoofdweg Oostzijde volgt de structuur van de boerenerven aan de hoofdvaarten. De gebouwen hebben een losse schikking rond een autovrij, verhard erf. In het voorzieningencluster bestaat dit erf uit een doorlopende openbare ruimte met een tweetal pleinen en een netwerk van smalle straten.

De andere erven zijn gebieden die door de eigenaren van de omliggende gebouwen in gezamenlijkheid worden gebruikt en onderhouden. Dit geldt ook voor de groene ruimte rond de gebouwen.

Eilanden

De bebouwing op de eilanden in het park refereren naar veenafgravingen: een centrale weg op de eilanden waarlangs de bebouwing losjes maar overwegend lineair is gerangschikt. De tussenliggende groene ruimten bestaan hoofdzakelijk uit mandelig gebied dat door de eigenaren in gezamenlijkheid wordt gebruikt en beheerd.

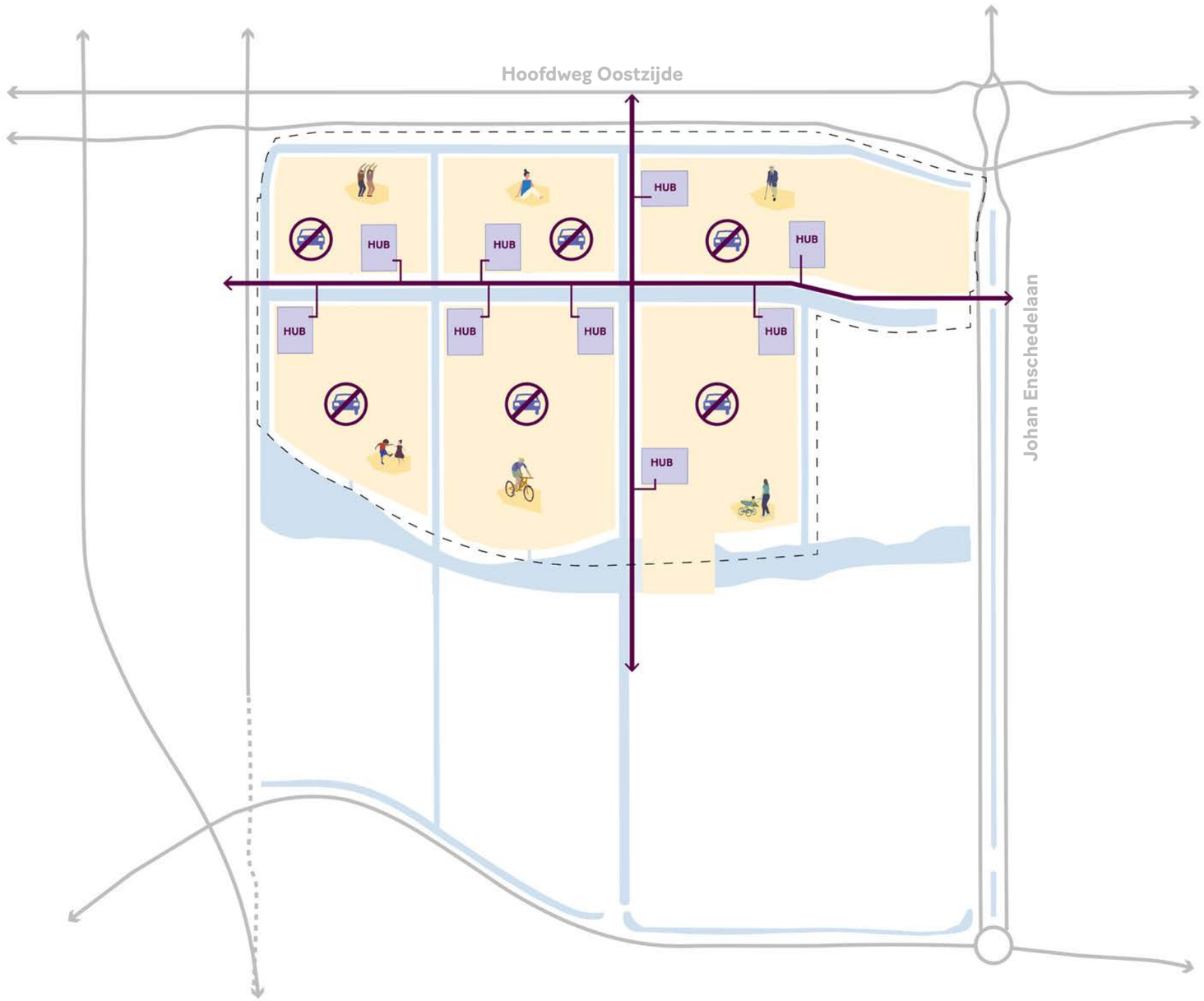


Ruimtelijke zonering Erven en Eilanden

AUTOLUWE WIJK

Lincolnpark wordt een duurzame en gezonde wijk waar ontmoeting tussen mensen en het vormen van gemeenschappen wordt gestimuleerd. Hierbij hoort ook een duurzaam en gezond mobiliteitsaanbod, waarbij lopen en fietsen maximaal worden gestimuleerd. Het wordt een wijk die vrijheid en veiligheid biedt voor alle kinderen die er opgroeien; je kunt er veilig en zelfstandig spelen en leren fietsen in een gezonde, groene leefomgeving.

Een belangrijke randvoorwaarde voor Lincolnpark is het creëren van een aantrekkelijke openbare ruimte die uitnodigt tot sporten, spelen, ontmoeten en rust. Het is de plek waar deze ambities concreet hun vorm kunnen krijgen. Om dit mogelijk te maken kiezen we voor een autoluwe wijk; goed bereikbaar met de auto, maar de auto staat niet overal voor de deur. De manier waarop we dit realiseren wordt nader toegelicht in het hoofdstuk Bereikbaarheid.



Ligging van Hubs aan de rijwegen. Woongebieden zijn autoluw.

Het ruimtelijk raamwerk voor Lincolnpark Tweede Fase is opgebouwd uit verschillende lagen: landschap en ecologie, water en klimaatadaptatie, bereikbaarheid en openbare ruimte. Al deze lagen zijn aan het eind van dit hoofdstuk over elkaar gelegd in een raamwerkkaart als ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het gebied.

3. RAAMWERK

De visie op een duurzame gebiedsontwikkeling van Lincolnpark start vanuit een sterke onderlaag van de landschappelijke en ecologische waarden in het gebied. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is goed gekeken naar de mogelijkheden om de landschappelijke structuren in te bedden in de nieuwe wijk. Juist door voort te borduren op wat er al is, versterken we het landschap en zorgen we voor een rijkere ecologie met waardevolle habitats voor mens en dier.

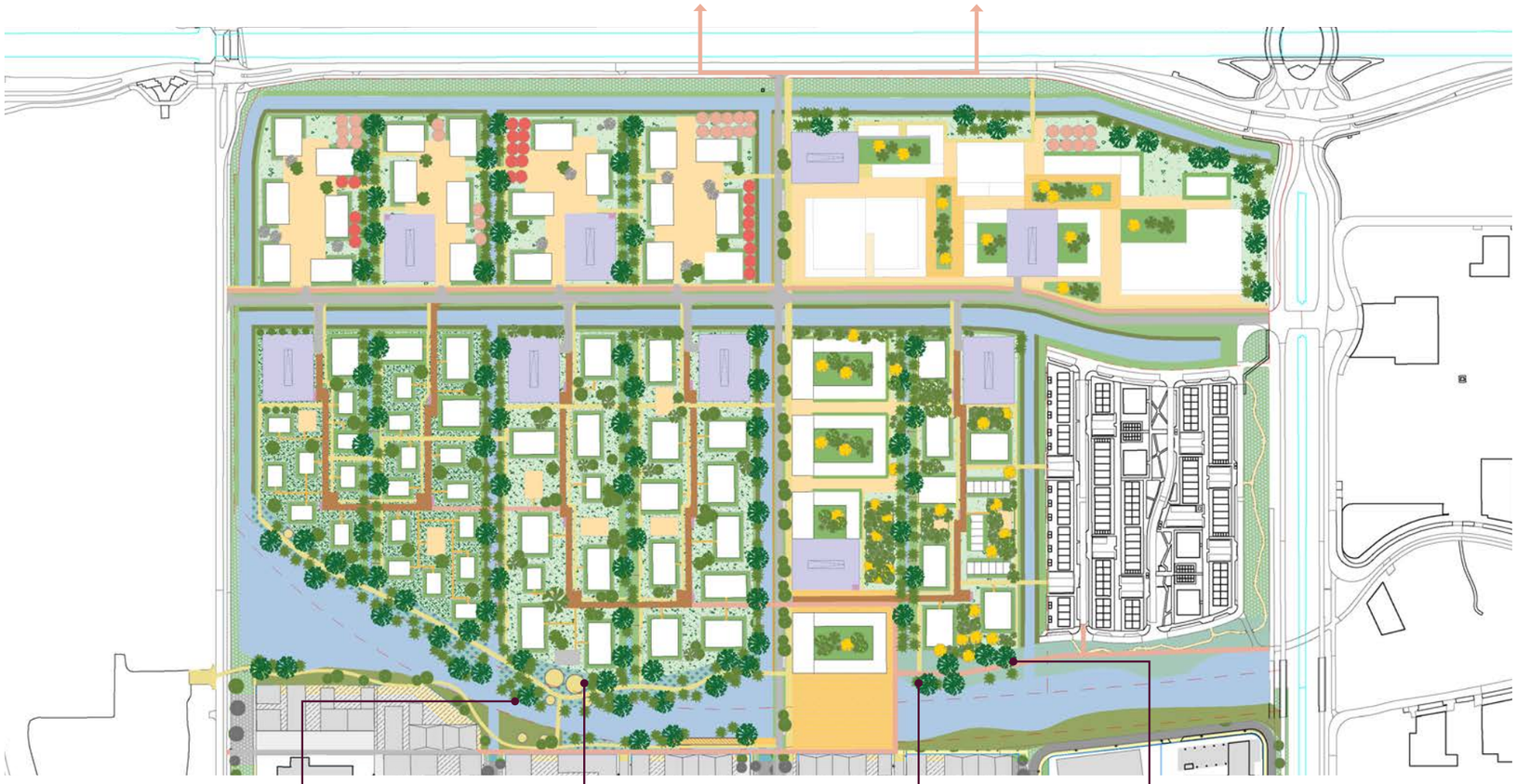
Landschap en ecologie

PARK

Deze wijk heet niet voor niets LincolnPARK. Het doel van het plan is om alle bewoners en bezoekers van het gebied de ervaring te geven dat men zich in een parkomgeving bevindt. De wijk is als een goed gevuld park waar het groen alom aanwezig is. De grootste open groene ruimte ligt tussen de eilanden van Lincolnpark en de Mixzone van De President. In deze kernzone van het park rond de waterpartij is een sport,- spel- en ontmoetingsprogramma geplaatst voor bewoners, bezoekers en werkenden in het gebied.

Een voetpad door de rietkragen maakt het mogelijk van de Dorpstraat een rondje om het water te lopen. Het parkprogramma wordt opgespannen tussen enerzijds de fietspaden over de eilanden en anderzijds het voetpad. Vanaf het voetpad zijn er steigers door het riet naar het open water waar rustige verblijfsplekken zijn aangelegd met vlonders aan het water. Het parkprogramma bestaat uit diverse sport- en spelvoorzieningen voor alle leeftijden, afgewisseld met rustige verblijfsplekken. Ook is het voor het langzaam verkeer optimaal bereikbaar en voor iedereen toegankelijk.

Waar de Dorpstraat aan de grote waterpartij ligt, is een plek voorzien voor kleinschalige horeca, als centrale ontmoetingsplek op het kruispunt van routes door het park.





Sfeerbeelden van de parkzone

SPORTEN, SPELEN EN ONTMOETEN

Om Lincolnpark een echt gezonde wijk te maken is het programma voor sporten en spelen in alle deelgebieden aanwezig. Op logische plekken in de openbare ruimte zijn kleinschalige voorzieningen in de vorm van klim- en speeltoestellen en zitgelegenheden geplaatst. Het programma dat meer specifieke voorzieningen en ook meer ruimte vraagt, zoals een uitgebreide speeltuin of een trapveldje, is op specifiek aangewezen locaties in het plan ingepast. Deze meer specifieke en grotere voorzieningen liggen met name in de deelgebieden van het Voorzieningencluster, bij de Sporthal en de scholen, en in de eilanden met hogere dichtheden, als onderdeel van de brede parkstrook.

Naast de specifieke voorzieningen, nodigt de natuurlijke inrichting van het hele gebied uit tot spelvormen waar je simpelweg alleen een veilige en inspirerende ruimte voor nodig hebt. Zo nodigt de inrichting ook uit tot wandelen, hardlopen en andere sporten in de buitenlucht. De plekken waar specifiek zitgelegenheid in de openbare ruimte wordt gefaciliteerd, is nabij de sport- en spelvoorzieningen, op de pleinen in het voorzieningencluster en langs de Dorpstraat. Dit zijn plekken waar ontmoeting in de openbare ruimte logischerwijs plaats zal vinden. De speel- en verblijfplekken zijn voor alle leeftijden.

Binnen de deelgebieden vormen de hubs logische plekken voor ontmoeting. Daarnaast bieden ook de stukken collectief groen, met collectieve (moes-)tuinen mogelijkheden tot ongedwongen ontmoeting tussen bewoners.

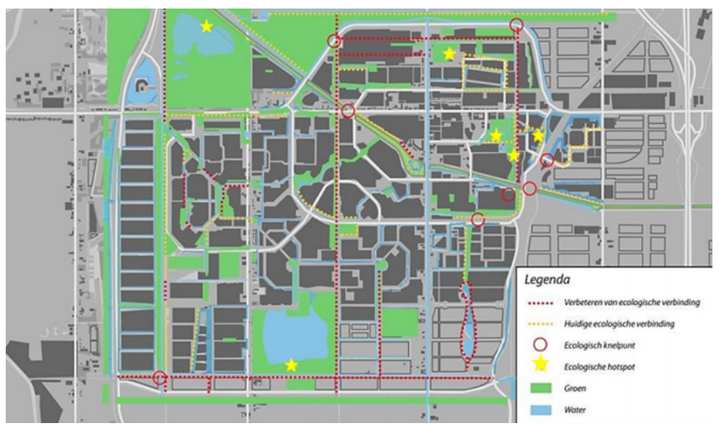


Indicatieve positie van speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken

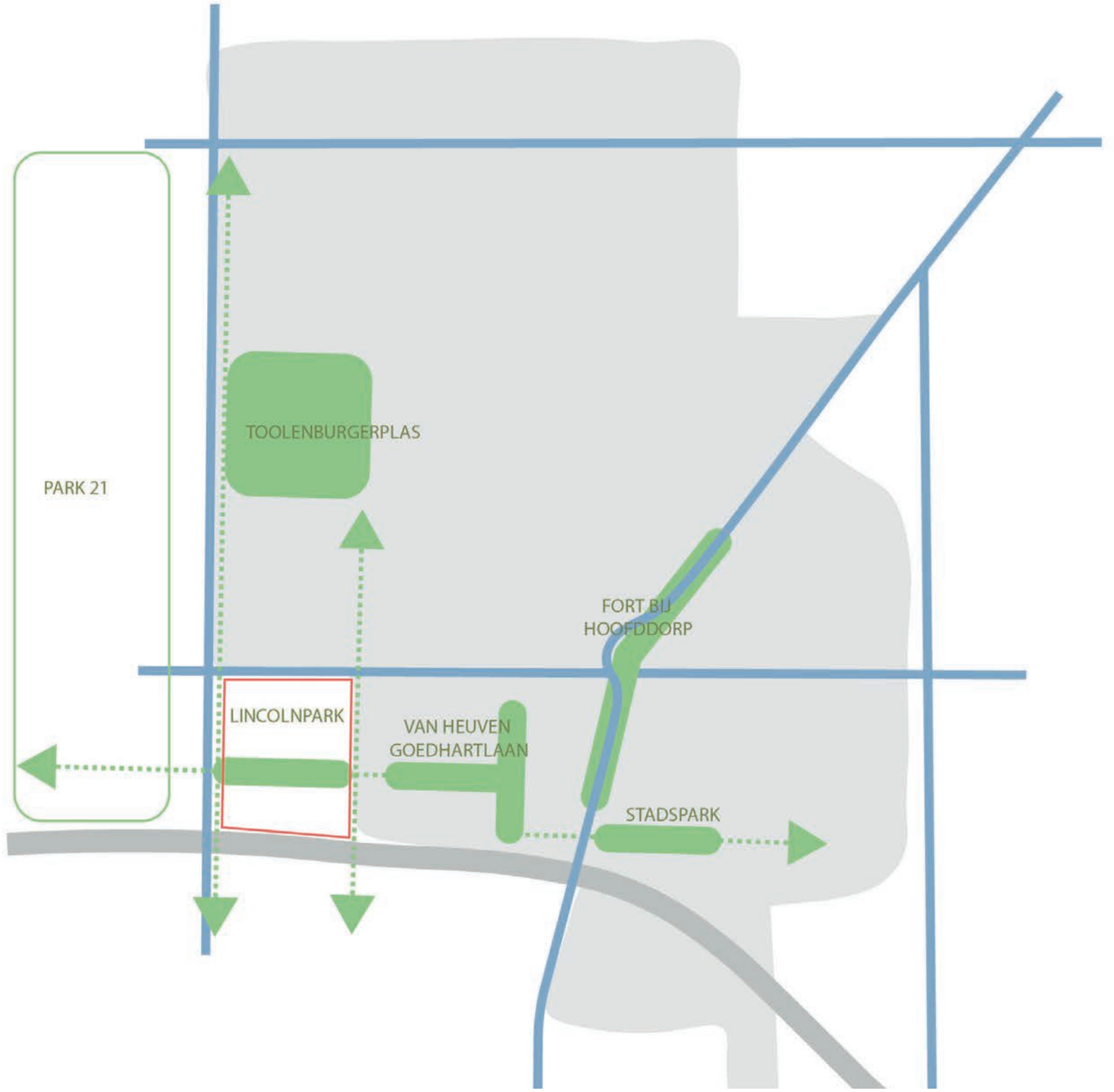
SCHAKEL IN ECOLOGISCH NETWERK

In de Deelstructuurvisie Hoofddorp (onderdeel van de Gemeentelijke Structuurvisie 2030) is de onderstaande kaart opgenomen. Hieruit blijkt dat er aan de oostzijde een (verbetering van een) ecologische verbinding geprojecteerd is, evenals aan de zuidzijde langs de Bennebroekerweg (NNN verbinding). De Hoofdvaart staat in de Structuurvisie niet als een route aangegeven, maar er is bekend dat deze onder andere gebruikt wordt als vliegroute voor vleermuizen.

Het Lincolnpark is onderdeel van een groter netwerk van groenblauwe ruimtes met ecologische waarde. De inrichting en de beplanting van het Lincolnpark dient het netwerk te verbinden en te verrijken. Ook de verbinding via het Victoriapark met Park21 is een waardevolle schakel in het ecologisch netwerk.



Ecologisch netwerk, deelstructuurvisie Hoofddorp

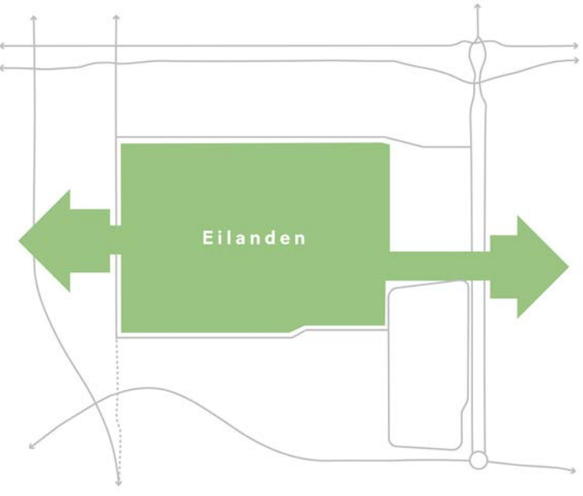


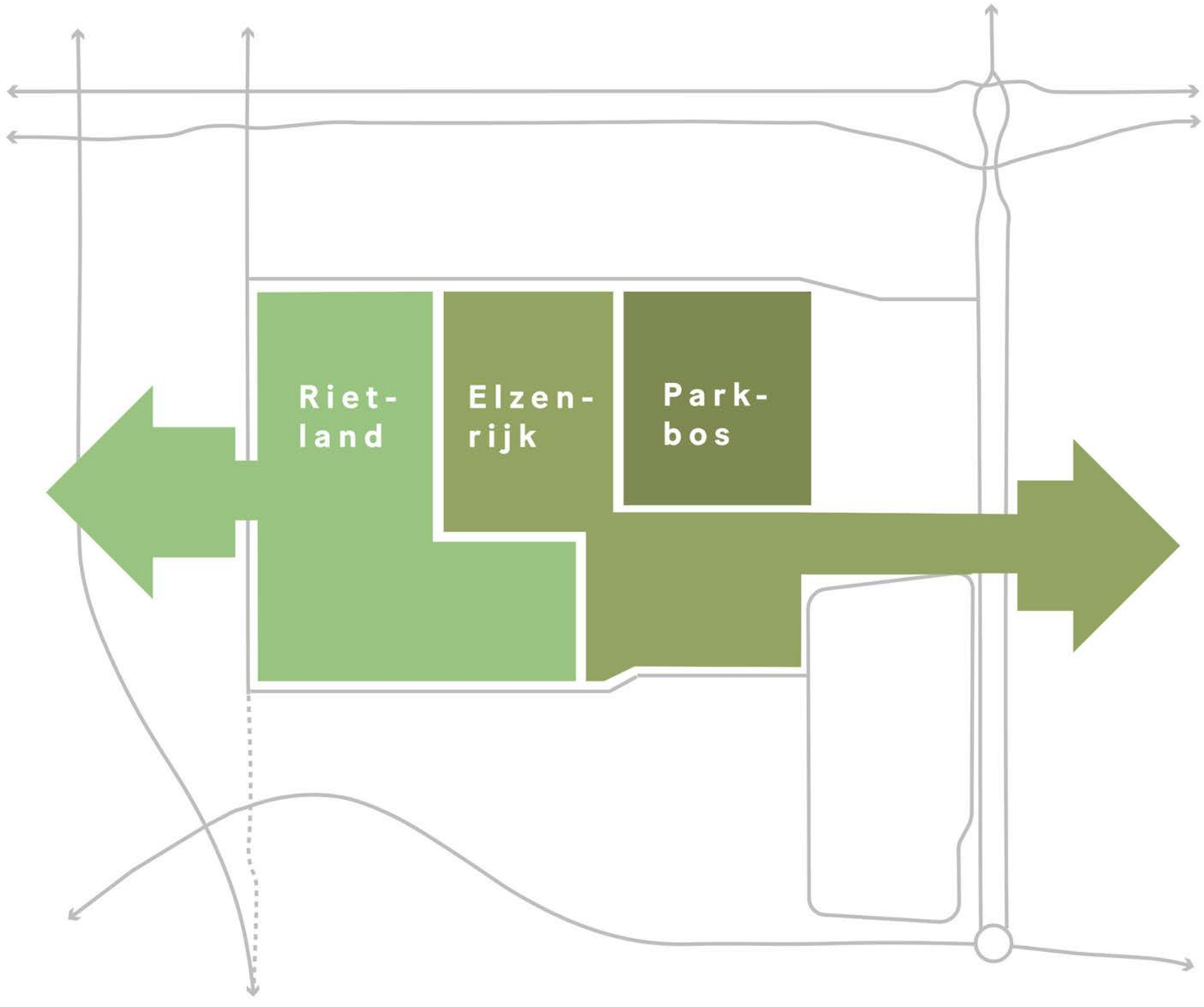
Lincolnpark is een schakel in een netwerk van groenblauwe ruimten

KARAKTERS

Door de parkzone op te rekken tot over de eilanden met woningbouw, vergroten we ook de mogelijkheden om de ecologie te versterken. Dit doen we door een groene inrichting te maken die uitgaat van bomen en plantensoorten die hier een natuurlijke groeiplaats kunnen vinden.

Het basisidee voor de groene inrichting is om de identiteit van de drie eilanden voor een deel door de beplantingsstrategie te laten bepalen. Onze analyse van de Potentieel Natuurlijke Vegetatie (PNV) laat zien dat op deze groeiplaats drie verschillende bostypen hier van nature kunnen voorkomen. Welk bostype uiteindelijk werkelijk tot ontwikkeling komt, wordt bepaald door de hoogte van de grondwaterstand.





Drie karakters in het natuurlandschap op de eilanden

VARIATIE IN MAAIVELDHOOGTEN

Om drie verschillende typen bos te creëren, is het interessant de grondwaterstand te laten variëren. Dat kan door op ieder eiland een ander maaiveldniveau te realiseren door de vrijkomende grond bij het graven van de kanalen en fundaties niet gelijkelijk over de eilanden te verdelen. Het maaiveld op de eilanden naast de Bennebroekerweg behoudt het huidige maaiveldniveau, op de Centrale eilanden wordt het maaiveld verhoogd en op de Dorpstraat-eilanden wordt het nog iets verder verhoogd. Hierdoor ontstaat op elk eiland een ander grondwaterregime, en dus een andere groeiplaats met daaraan gekoppeld een andere PNV. Dit zorgt vervolgens weer voor onderscheid in beplanting.

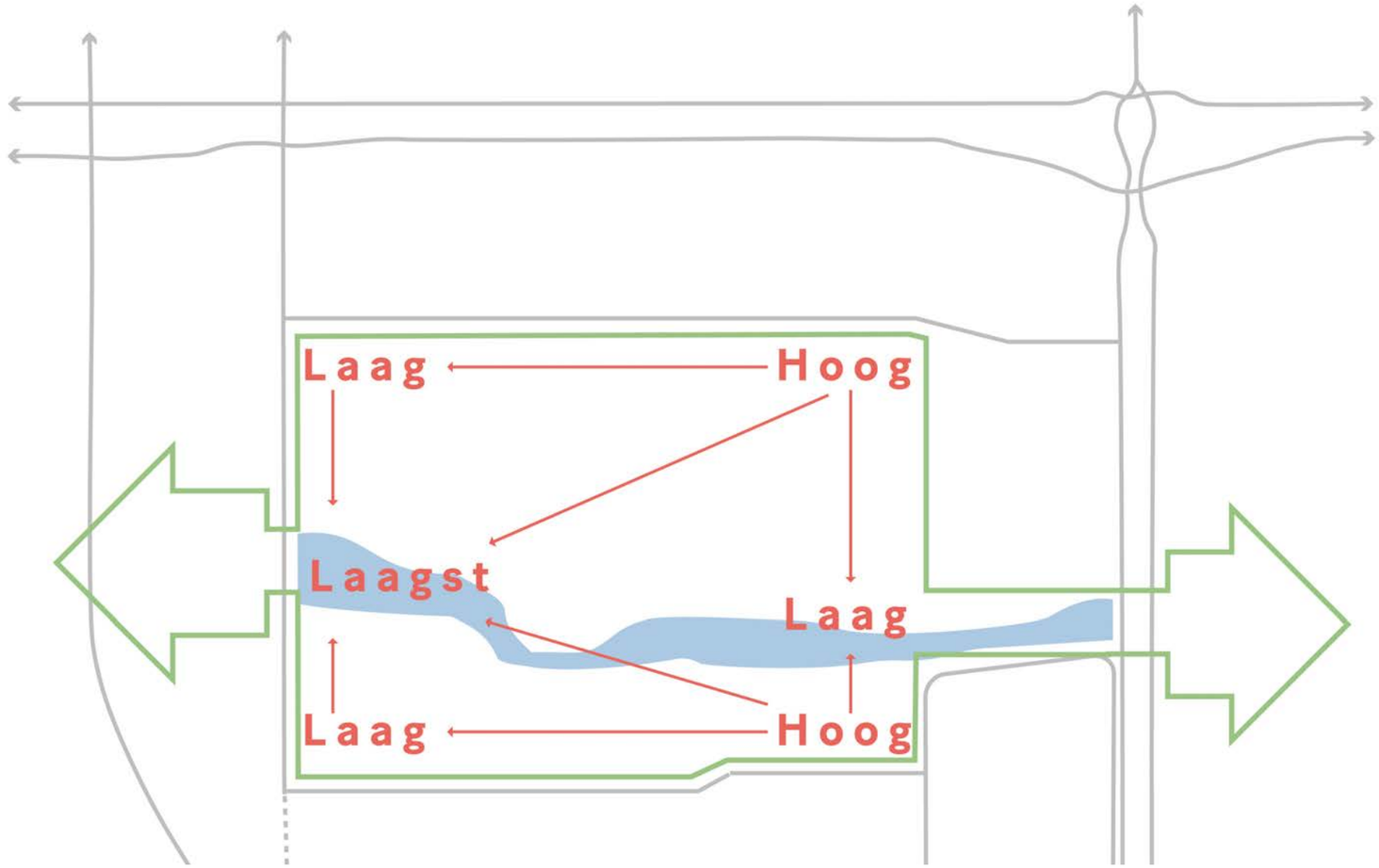
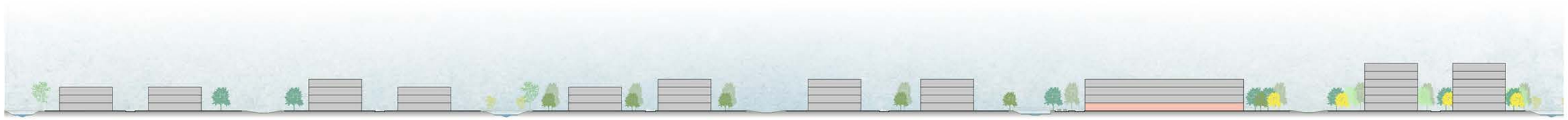


Diagram variatie in maaiveldhoogte



Onder: Doorsnede eilanden

Rietland

Elzenrijk

Parkbos

DRIE EILANDEN

RIETLAND

Op het eiland naast de Bennebroekerweg is de groeiplaats voornamelijk nat. Dit is het domein van de PNV Ruigt-Elzenbos. Het Ruigt-Elzenbos is een vrij open bosgemeenschap, met veel riet en als hoofdboomsoort de zwarte els. Verder komen schietwilgen, de zachte berk en sporadisch de zomereik voor. Dit bostype kent weinig struiken, eigenlijk alleen de grauwe wilg.

ELZENRIJK

Op de centrale eilanden is de groeiplaats iets droger. Dit is het domein van de PNV Elzenrijk-Essen-lepenbos. Ook hier is de zwarte els een belangrijke soort, aangevuld met de veldiep, zomereik en schietwilg. Dit bostype heeft veel minder open ruimte en ook weinig riet. Wel zijn er meer struiken dan binnen het Ruigt-Elzenbos aanwezig: zoals de eenstijlige meidoorn, hazelaar en sleedoorn.

PARKBOS

Op de eilanden bij de Dorpstraat ligt de droogste groeiplaats. Hier komt een droog Essen-lepenbos tot ontwikkeling. Boomsoorten binnen dit bostype zijn de zoete kers, zomerlinde, zomereik, spaanse aak en zwarte populier. De struiklaag is bijzonder rijk, met hazelaar, framboos, eenstijlige meidoorn, wilde liguster, hondsroos, rode kornoelje, inlandse vogelkers, aalbes en gelderse roos.

Onderstaande beelden dienen als inspiratie voor de verschillende sferen per deelgebied:



referentie Nationaal park De Weerribben – Wieden



referentie Ruigt elzenbroekbos



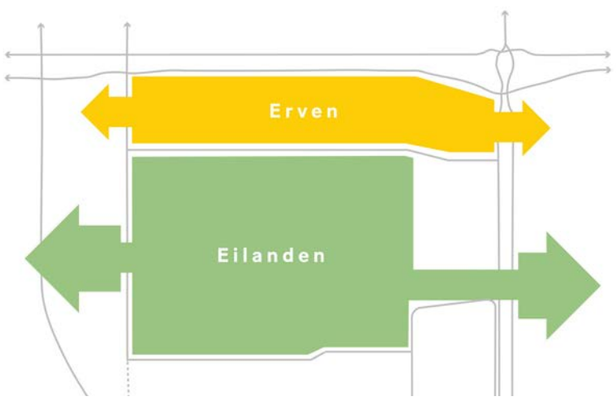
referentie Tiny Forest in Zaandam

DE ERVEN

De inrichting van de beplanting op de Erven is samengesteld op basis van het vegetatie- en habitattype ‘droog essen-iepenbos’.

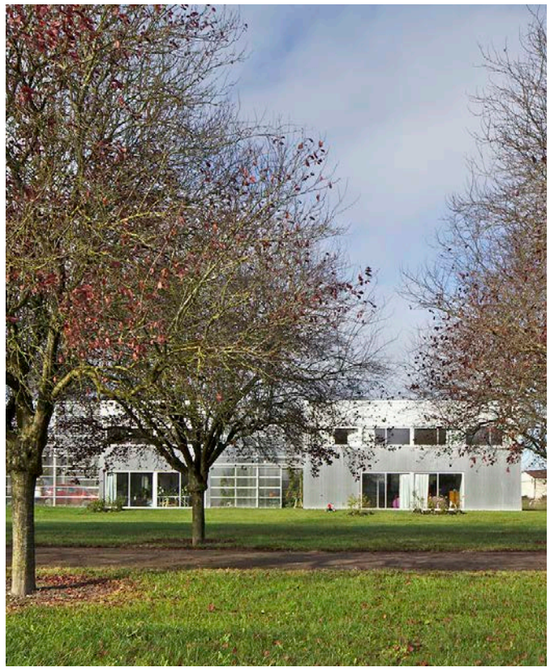
Op de Erven staan behalve bijzondere solitairen ook fruitbomen van oude hoogstamrassen met lage vegetatie van heggen uit verschillende soorten als haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn en sleedoorn, aangevuld met kruidentuinen. Ook zijn er gaarden met klein fruit als aalbessen, rode bessen, framboos, braam en kruisbessen.

Specifiek voor het voorzieningencluster is de beplanting op de pleinen. Bomen, in ronde boomspiegels, vormen een aaneengesloten, schaduw biedend, bladerdak op grote delen van de pleinen. Naast verharding kennen de pleinen ook grote groen- en waterelementen met hoge zitranden en overgangen met heggen naar naastgelegen groene ruimtes.

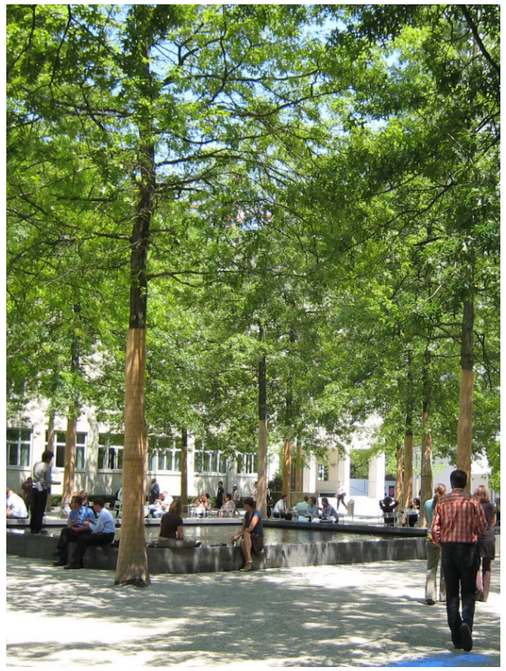



Inspiratie boerenerf


GWL terrein, Amsterdam


Neuville-sur-seine, Frankrijk


GWL terrein, Amsterdam


Novartis Headquarters, Basel

DIVERSE BEPLANTING, RIJKE ECOLOGIE

Door de beplanting in te richten op basis van specifiek aan de groeiplaats aangepaste soorten, ontstaat er een unieke identiteit. Die uit zich bijvoorbeeld in het voorjaar, doordat de struiken aanwezig op de eilanden ieder op een ander tijdstip bloeien. Maar dat niet alleen: door deze keuze komen ook verschillende biotopen tot ontwikkeling, biotopen die een habitat bieden aan inheemse soorten. Ook het water, en vooral de oevers, bieden interessante biotopen voor veel plantensoorten en dieren die in en aan het water leven.

In de uitwerking van de bebouwing besteden we, behalve aan de beplanting in het gebied, ook aandacht aan het versterken van de ecologische waarde. Dit doen we door het mogelijk begroeien van gevels en het bieden van nestgelegenheden voor verschillende diersoorten. Er ontstaat door onze aanpak daardoor een sterke verhoging van de biodiversiteit.



Diagram concet beplanting per deelgebied

De deelgebieden binnen Lincolnpark worden omringt door watergangen. De waterstructuur geeft zo structuur aan het plan en identiteit aan de verschillende gebieden. De belangrijkste routes lopen langs de waterrijke groengebieden, die het gebied aantrekkelijk en klimaatrobuust maken.

WATER, KLIMAATADAPTATIE

WATERPLAN

De structuur van waterstromen is erop gericht zoveel mogelijk regenwater via de verharding op de eilanden naar het oppervlaktewater en de wadi's af te voeren. Dit principe zorgt voor een water-inclusieve omgeving, waar de positieve effecten van water worden gemaximaliseerd en de risico's geminimaliseerd.

De wegen op de eilanden hebben een waterafvoerend karakter; het water wordt naar de dichtstbijzijnde wadi gebracht welke tussen de eilanden bevinden. Zo wordt voorkomen dat de bebouwing wateroverlast ondervindt en wordt de waterinfiltratie tussen de eilanden versterkt. Dit heeft ook een positieve impact tijdens droge periodes: het overtollige water uit de wadi's wordt naar het oppervlaktewater van het park afgevoerd.

Met het hoogheemraadschap van Rijnland wordt verkend of een verhoogd peil kan worden ingesteld in het plangebied Lincolnpark.

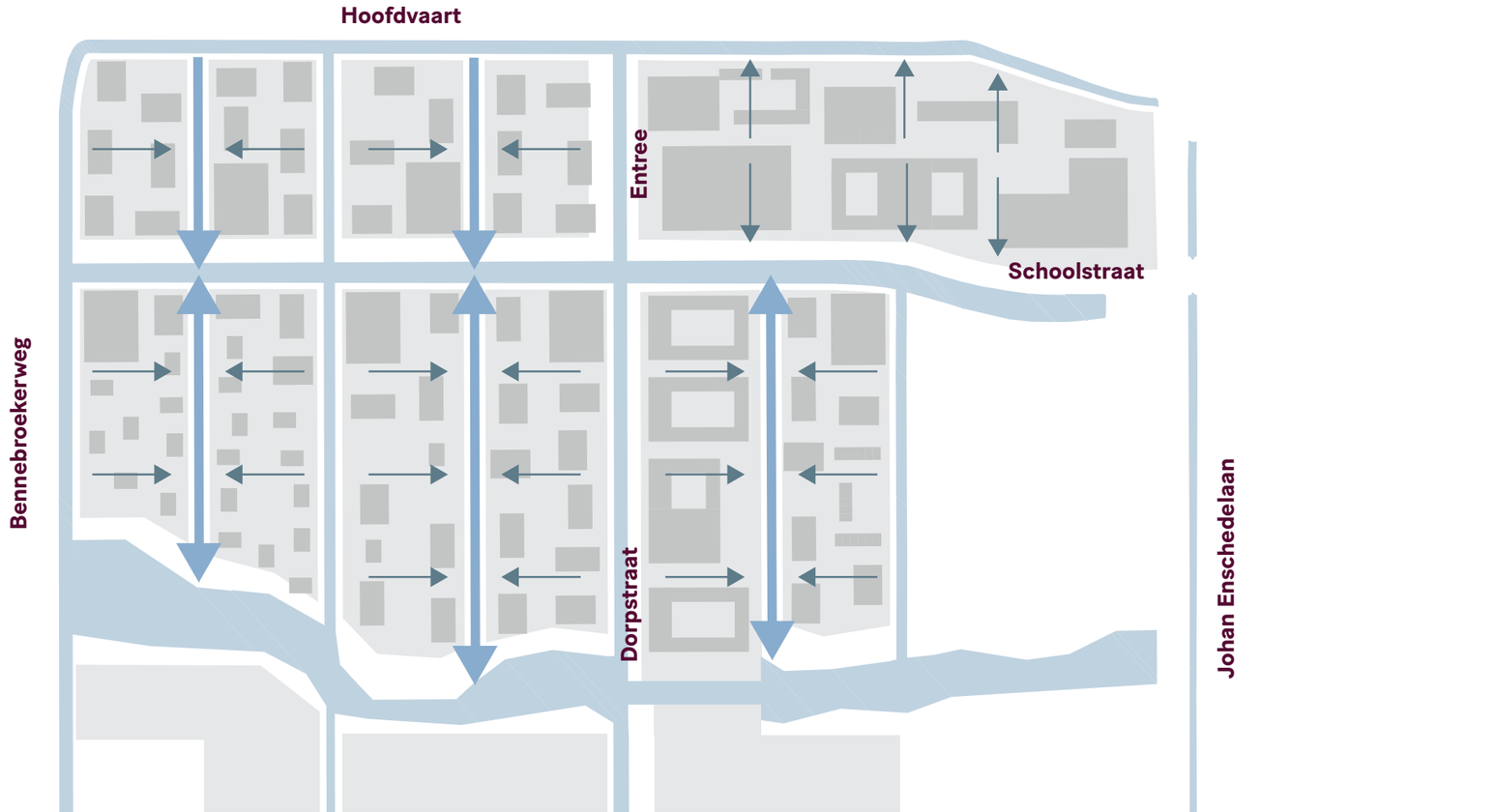


Diagram waterplan, afvoer van regenwater



Droge wadi



Volle wadi

eerste waterstromen - afvoeren

tweede watersromen - infiltratie + afvoeren

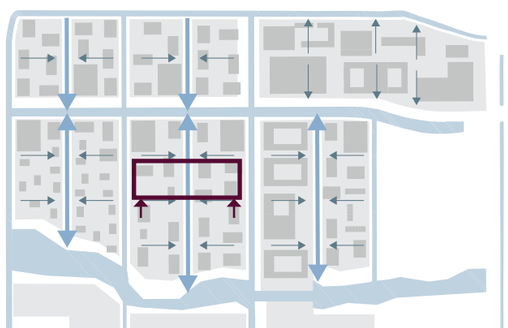
oppervlaktewater

WATERPLAN

Ontwerpprincipes voor waterberging

Water wordt zoveel mogelijk eerst naar de wadi's gebracht om infiltratie te vergemakkelijken. Het systeem van straten en paden wordt gebruikt om water naar de wadi te transporteren, waarbij simpelweg gebruik wordt gemaakt van de zwaartekracht en vorm van het eiland. Subtiele hoogteverschillen verdelen de eilanden in een systeem van stroomgebieden van vergelijkbare grootte, om ophoping van regenwater in beperkte wadi-inlaten te voorkomen.

Het profiel van de eilanden heeft een bolle vorm. Dit maakt het mogelijk het water op een natuurlijke manier, in open goten, in de richting van de dichtstbijzijnde wadi af te voeren.
De wegen op de eilanden zijn voorzien van hooggelegen delen van waaraf het water in twee richtingen wordt afgevoerd. 15m brede wadi's met een natuurlijk talud van 1:6 vormen het laagste punt van de doorsnede, waar infiltratie mogelijk is en vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater kan worden gerealiseerd.



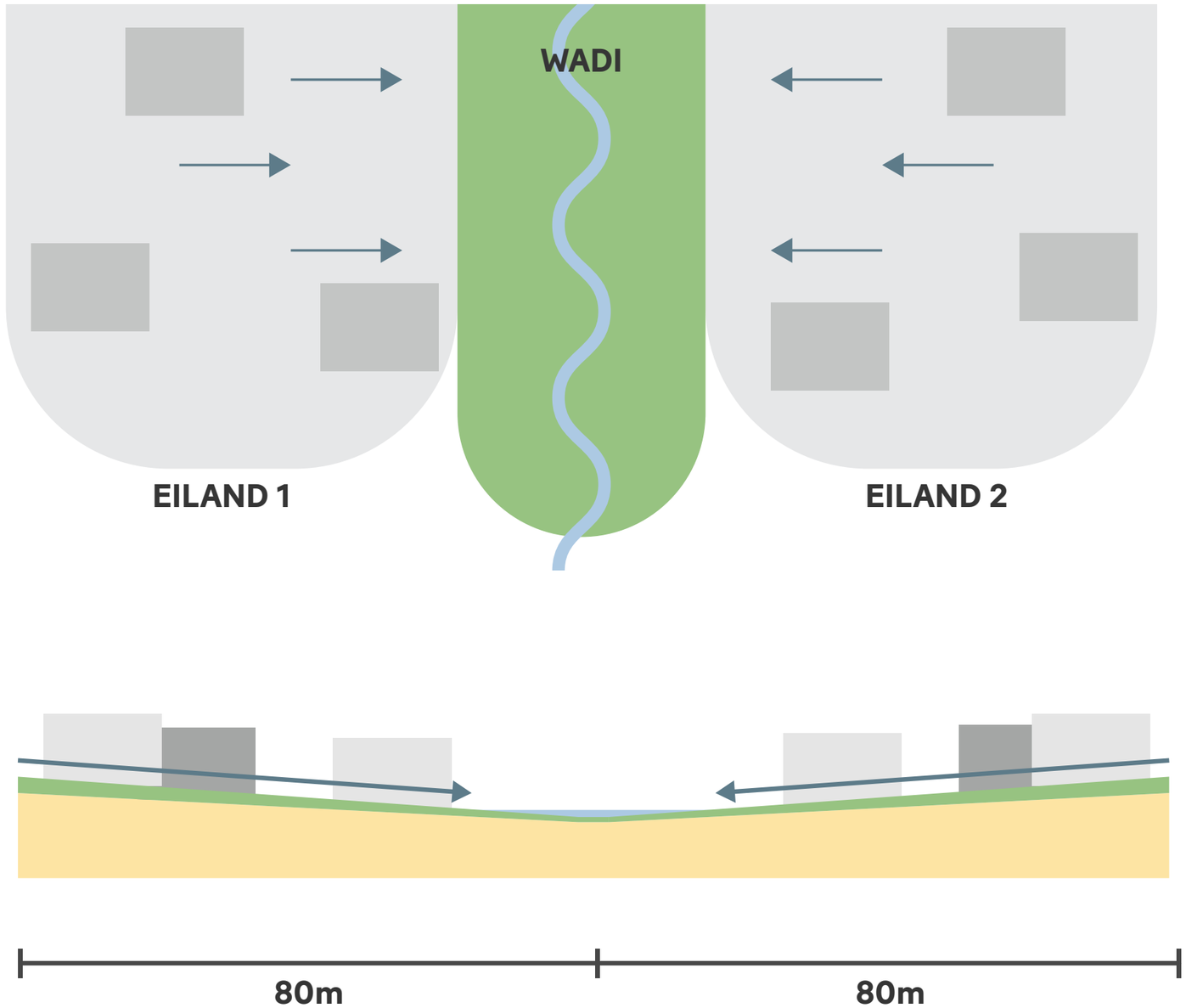


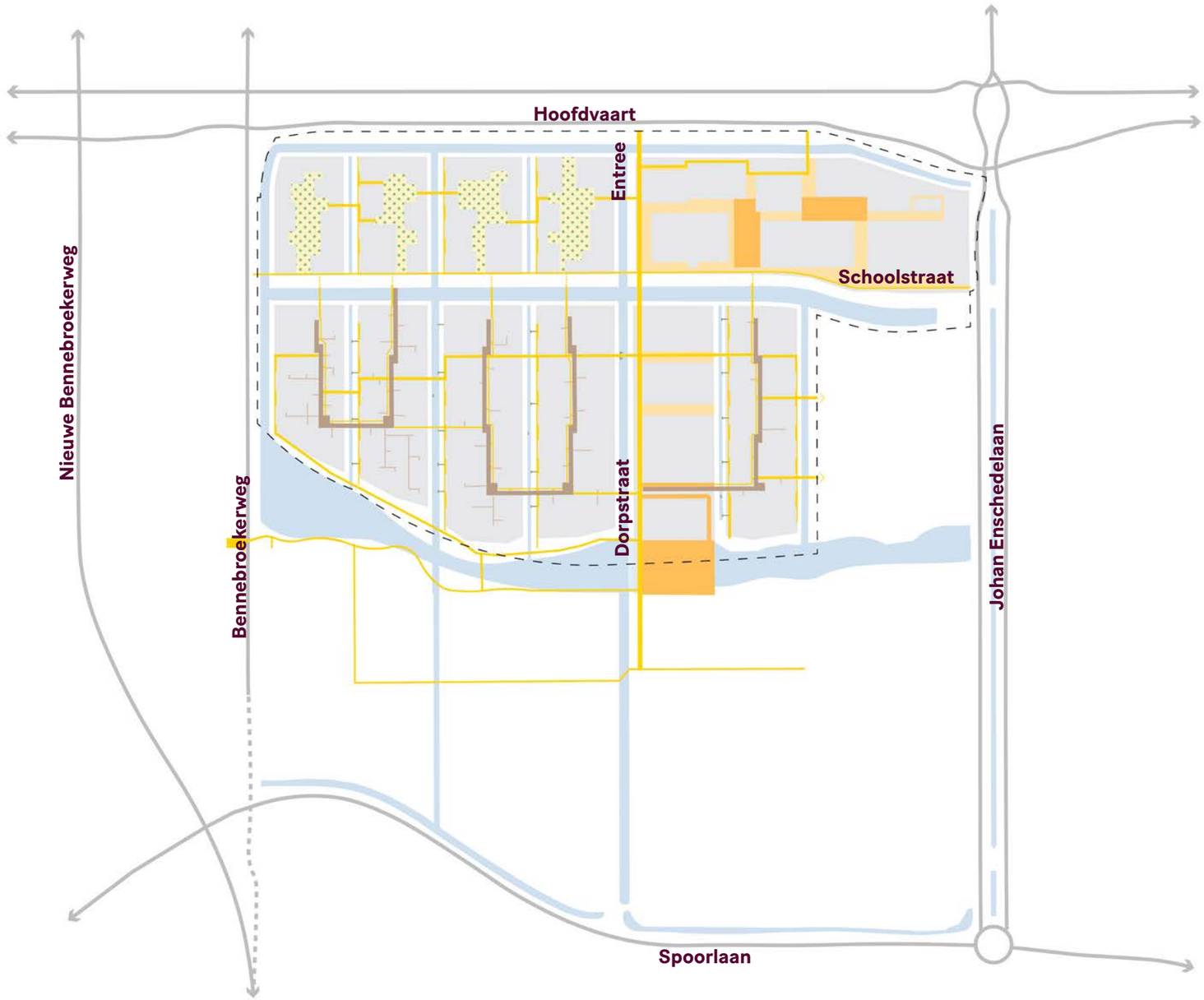
Diagram regenwaterafvoer richting wadi

Om een goede bereikbaarheid voor het gebied te waarborgen, volgen we het STOMP principe. STOMP staat voor Stappers, Trappers, Openbaar vervoer, Maas, Prive-auto. Dit wil zeggen dat de ruimte in eerste instantie wordt ingericht om lopen en fietsen maximaal te faciliteren. Vervolgens wordt de bereikbaarheid van openbaar vervoer zo goed mogelijk gewaarborgd en wordt er gekeken naar mogelijke inpassing van vormen van deelmobiliteit. Ten slotte wordt ook de privé-auto goed ingepast. Door deze volgorde te hanteren waarborgen we een gezonde en duurzame inpassing van de mobiliteit in het gebied. Voor Lincolnpark is het mobiliteitsconcept nader uitgewerkt in Mobiliteitsplan Lincolnpark Tweede Fase, 8 juni 2021, Goudappel.

Bereikbaarheid

VOETGANGER

Om het gebied maximaal groen en gezond te maken wordt bij de ontwikkeling gestuurd op een autoluw karakter. Het Lincolnpark biedt volop ruimte voor het langzaam verkeer. Er is een fijnmazig netwerk van verbindingen voor de voetganger met een ruim palet aan typen ruimten: erven, speelstraten, pleintjes en bruggen. Het netwerk is aantrekkelijk, schaduwrijk en stimuleert wandelen en ontmoeten.



Overzicht verbindingen voetganger

LEGENDA

- erven
- openbare ruimte
- pleinen
- gedeelde ruimte
- voetpaden
- toegang tot entree woningen

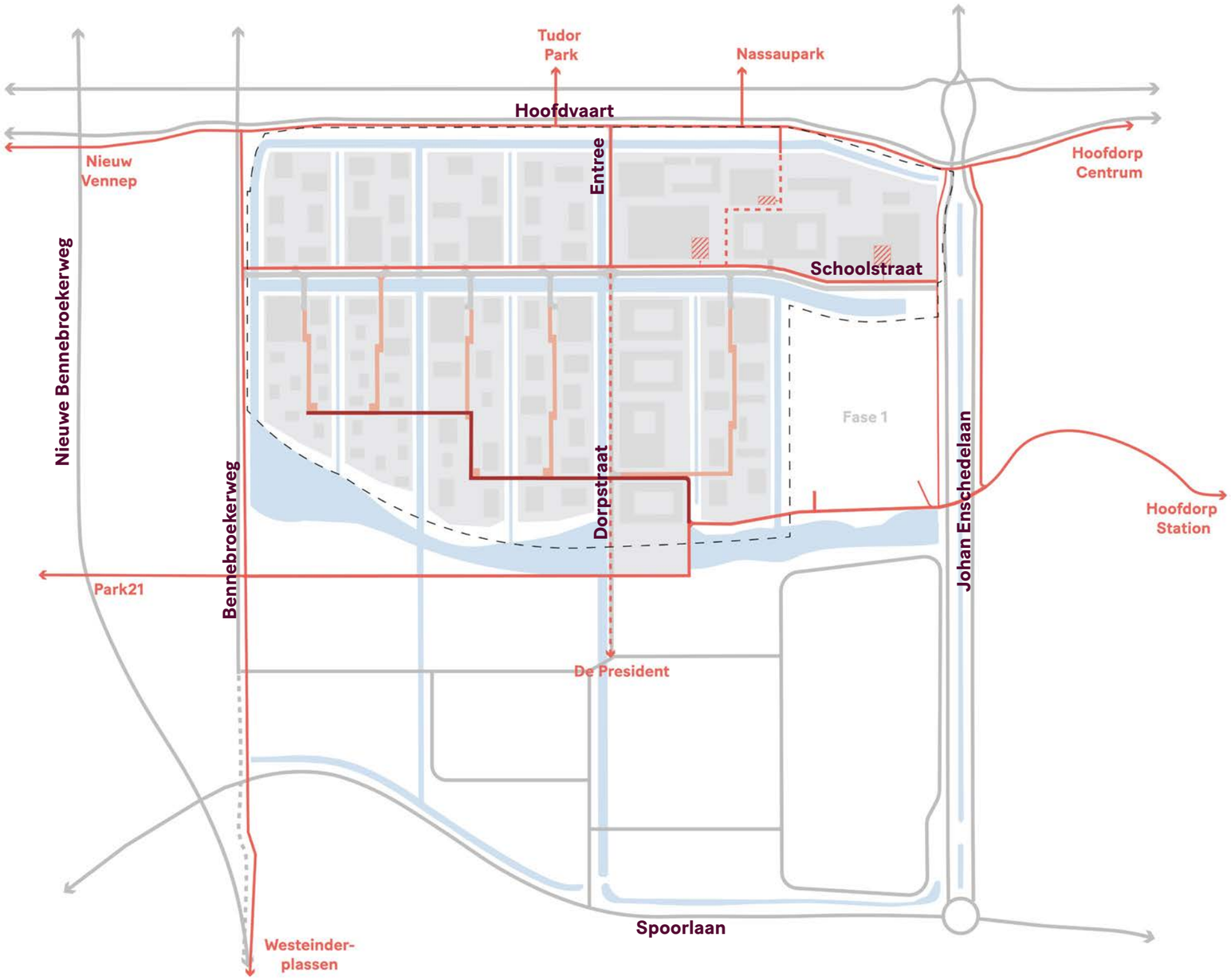
FIETS

In het Lincolnpark wordt fietsgebruik gestimuleerd. Het gebied sluit naadloos aan op de bestaande fietspaden in de omgeving: snelle, comfortabele fietsroutes naar het station en centrum zijn gegarandeerd maar ook naar Park21. In het gebied is een fijnmazig netwerk van fietsverbindingen ontworpen. In het gebied is bijna overal de ontwerpsnelheid 30km/u. Daarom worden, waar mogelijk, auto en fiets gecombineerd zoals in de Dorpstraat en op de wegen op de eilanden. In de Schoolstraat is veel autoverkeer en worden fietsers van auto's gescheiden met vrij liggende fietspaden.

In de openbare ruimte is voldoende stallingsmogelijkheid voor fietsen meegenomen, met name in het centrumgebied en langs de Dorpstraat. Aantrekkelijk en inpandig stallen van fietsen heeft bijzondere aandacht bij de supermarkten en de scholen die in het centrumgebied worden gerealiseerd. Alle woningen in Lincolnpark hebben inpandige fiets-parkeerplekken, opgenomen in de hoofdvolumes van de bebouwing.

LEGENDA

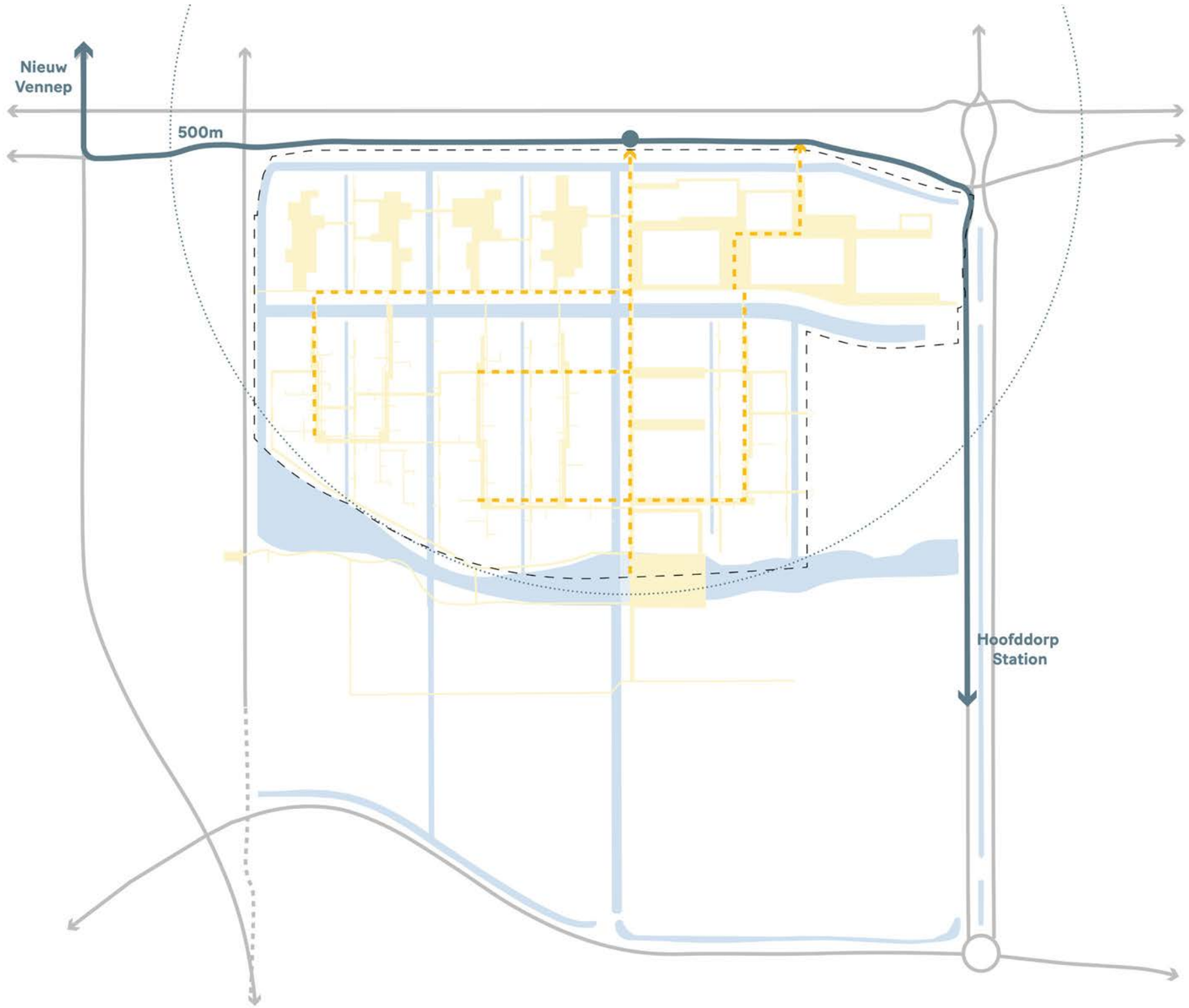
- vrijliggende fietspad
- gedeelde ruimte (auto te gast)
- op rijweg (Dorpstraat) of via openbare ruimte (Centrum)
- hoofdfietsverbinding via 3 deelgebieden
- indicatieve locatie gezamenlijke fietsstallingen(Centrum)



Overzicht verbindingen fiets

OPENBAAR VERVOER

Op de Nieuwe Bennebroekerweg en op de Hoofdvaart Oostzijde rijden bussen. De mogelijkheid van een HOV lijn met hoge frequentie (elke 5 minuten een bus) over de Nieuwe Bennebroekerweg, Hoofdvaart en Johan Enschedelaan wordt onderzocht. De halte van deze lijn aan de Hoofdvaart wordt direct toegankelijk via voetgangersverbindingen vanuit het voorzieningencluster, zowel via de Entree als ter hoogte van de sporthal en de scholen. Het NS station Hoofddorp is in 10 minuten te bereiken per fiets. Dit knooppunt biedt al uitstekende verbindingen binnen de regio en daarbuiten via trein en (HOV-) bus en ook naar de belangrijkste werkgebieden in de metropoolregio Amsterdam. De regio werkt ook hard aan het mogelijk maken van een doorgetrokken Noord-Zuidlijn tot station Hoofddorp. Hiermee wordt er ook een metrolijn op dit knooppunt ingepast en zal er mogelijk ook een eindstation voor de metro gerealiseerd worden aan de Oostkant van de Spoordijk, ter hoogte van de Johan Enschedelaan.



Overzicht verbindingen openbaar vervoer

LEGENDA

- Mogelijke HOV-tracé
- Indicatie ligging OV-halte
- Voetgangers routes naar OV-halte

AUTO

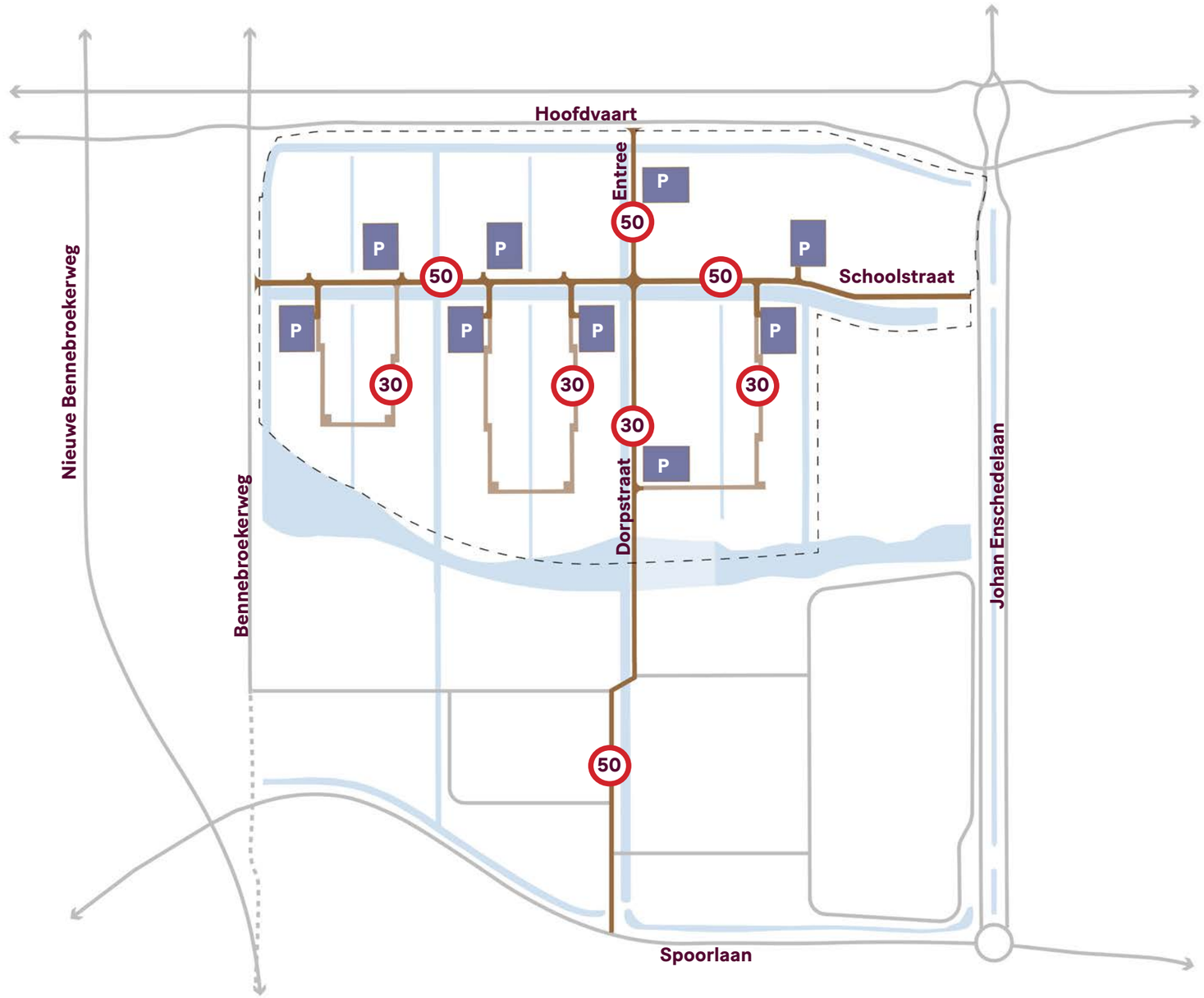
Straten

Om het gebied maximaal groen en gezond te maken wordt bij de ontwikkeling gestuurd op een autoluw karakter. De toegangen van het gebied zijn via de Spoorlaan (via bedrijventerrein De President), de Johan Enschedelaan, de Hoofdweg Oostzijde en de Bennebroekerweg. De laatste drie toegangen komen uit op de Schoolstraat. De entree via de Spoorlaan komt uit op de Dorpstraat met kleinschalige voorzieningen. De Dorpstraat is bedoeld voor, met name, bestemmingsverkeer en zal als zodanig worden ingericht. Doorgaand verkeer blijft wel mogelijk.

Verkeerskundig (qua aantallen auto's) kunnen alle straten in het plangebied worden ingericht op een maximum snelheid van 30 km/uur. Om een veilige en functionele inpassing van de verschillende verkeersstromen te waarborgen, is op dit moment voor de planvorming besloten om de Entreestraat en de Schoolstraat in te richten met een ontwerpsnelheid van 50 km / u met vrij liggende fietspaden. Mogelijk kan later in het planvormingsproces nog worden besloten om deze straten (deels) op 30 km / u in te richten. Alle overige straten, waaronder de Dorpstraat worden ingericht op 30 km / u.

LEGENDA

- hub
- rijweg
- gedeelde ruimte (auto te gast)

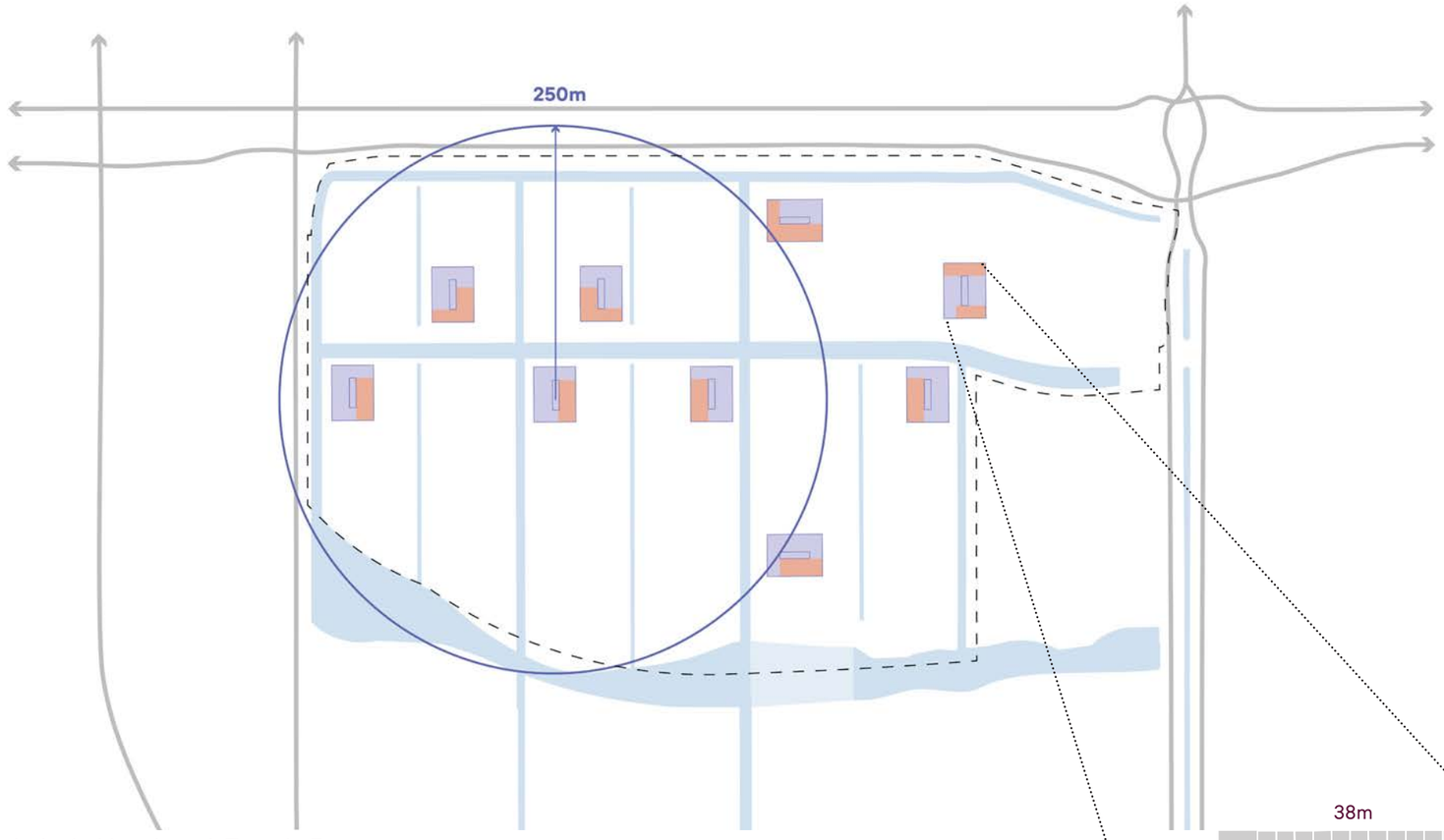


Overzicht verbindingen en parkeren autostraten

PARKEREN IN HUBS

Parkeren voor de deur wordt in Lincolnpark Tweede Fase vervangen door parkeren in gemeenschappelijke parkeervoorzieningen; de zogenaamde parkeerhubs. De hubs spelen een rol bij het versterken van het buurtgevoel en zijn zo een aanjager voor collectiviteit in het gebied. De hubs worden geplaatst op de eilanden en de erven. Een parkeerhub heeft circa 70 parkeerplekken per verdieping, de hoogte van de hubs sluit aan bij de behoefte aan parkeren en de hoogte van de omliggende bebouwing. Voor de meeste hubs geldt dat er ruimte is voor mogelijke uitbreiding met een extra laag parkeren, indien hier in de toekomst behoefte aan is.

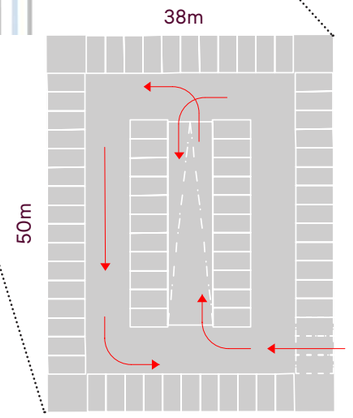
Vanaf deze parkeerhubs wandelen de bewoners naar de eigen woning. De maximale loopafstand bedraagt 250 meter. In principe zijn de eilanden autoluw en zijn de straten het domein van voetganger en fietser; de auto is er te gast. Mindervaliden hebben de mogelijkheid om te parkeren bij de woning, gebruik door overige bewoners is incidenteel toegestaan (zware boodschappen, verhuizingen). Pakketdiensten leveren pakketjes af bij de hub. Voor nood- en hulpdiensten, vuilophaaldiensten, afgifte van goederen en verhuiswagens zijn alle woningen bereikbaar.



Positie van hubs in Lincolnpark Tweede Fase

Behalve een veilige en autoluwe buurt, bieden de parkeerhubs vooral ook een grote ruimtebesparing. De 9 hubs hebben samen een capaciteit van ruim 2.400 parkeerplekken. Ten opzichte van traditionele parkeeroplossingen op maaiveld levert dit een ruimtebesparing op van ongeveer 40.000 m2. Deze extra ruimte komt ten goede aan de hoeveelheid uitgeefbaar gebied in het plan.

Voor alle voorzieningen wordt het reguliere parkeerbeleid gehanteerd, voor het woonprogramma is een lagere norm uitgewerkt door Goudappel (Mobiliteitsplan Lincolnpark Tweede Fase, 8 juni 2021, Goudappel). Voor meer informatie zie de bijlage Parkeerbalans vanaf bladzijde 86.



Principe-indeling parkeerlaag (deze afmetingen zijn indicatief en worden nader uitgewerkt in de kavelpaspoorten)

HUBS EN DE MOBILITEITSTRANSITIE

De hub is veel meer dan een parkeergebouw. De hub is een aanjager van collectiviteit en zorgt voor ontmoeting tussen bewoners. Het delen van auto's wordt gestimuleerd. In de grotere hubs wordt deelmobiliteit aangeboden (scooters, fietsen) en is er een verzamelpunt voor pakketjes.

Fietsparkeren kan ook in de hub worden ingepast, maar een stalling dichter bij de woningen heeft de voorkeur. De fiets zal altijd makkelijker te nemen moeten zijn dan de auto.

Duurzame voorzieningen kunnen in de hub een plek krijgen. We denken aan bijvoorbeeld een warmtekoude-opslag, opwekking van zonne-energie op het dak en uiteraard het laden van elektrische voertuigen voor de buurt. Het bundelen van deze laadvoorzieningen levert ook een aanzienlijke besparing op ten opzichte van een netwerk dat door de hele wijk aangelegd moet worden. De onderstations van het elektranet zullen in ieder geval in de volumes van de hubs worden opgenomen.

Op de begane grond van de hubs worden, waar mogelijk, actieve plinten gerealiseerd met een collectief programma. Dit programma kan sterk verschillen per hub en kan bestaan uit een divers programma om ontmoeting te stimuleren en het



Open gevel met groen rondom
Parkeergarage Diakonessenhuis, Leiden



Actieve plint met buurtdiensten
Mobiliteitshub onderzoek, PosadMaxwan





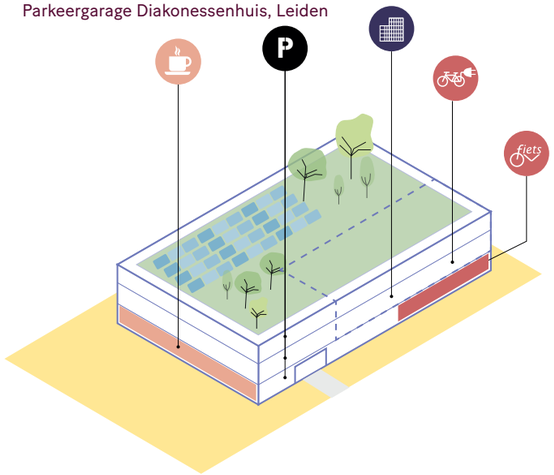
Groene gevel.
Sportplaza Mercato, Amsterdam en MFO Park, Zurich



Sporthal, Polen



Parkeergarage Katwolderplein, Zwolle



gebied te verlevendigen. Denk aan bijvoorbeeld een gezamenlijke werkplaats om te sleutelen aan fietsen, flexibele werkplekken, gezamenlijke wasruimte, buurthuiskamer, gezamenlijke opslag van gereedschap en tuinspullen en terrastafels etc.

De hoogte, het programma en de uitstraling van de hubs zal in de verschillende deelgebieden een andere uitwerking krijgen. Op de rieteilanden is het bijvoorbeeld een laag gebouw en landschappelijk ingepast. In het Centrumgebied zijn de hubs opgenomen in het grotere volume van bebouwing. Ook in de gevelafwerking zullen de hubs aansluiten op het palet van materialen van het deelgebied waar de hub zich in bevind. Dit alles zal zorgen voor een diversiteit in de verschijningsvorm van de 9 hubs.

De netwerken voor landschap, ecologie, water, klimaatadaptatie en de bereikbaarheid zijn uitgewerkt in lagen die samen de basis voor de raamwerkkaart van Lincolnpark Tweede Fase vormen. Binnen dit Raamwerk zullen kavels uitgegeven worden voor verdere ontwikkeling van de bebouwing.

Raamwerkkaart

RAAMWERKKAART MET PROEFVERKAVELING

De netwerken voor landschap, ecologie, water, klimaatadaptatie en de bereikbaarheid en openbare ruimte komen met deze raamwerkkaart vast te liggen. Het kaartbeeld op deze pagina toont een mogelijke invulling van de bebouwing op Lincolnpark. Deze proefverkaveling is het uitgangspunt voor de vaststelling van de globale indeling in uitgeefbaar en niet uitgeefbaar gebied, zoals is weergegeven op de volgende pagina. Ook is dit de basis voor de verdeling van het programma, de waterbalans, de grondbalans, de parkeerbalans en de berekeningen die hieruit voortkomen als input voor de grondexploitatie.

De eerder benoemde deelgebieden de Erven, het Centrum met het voorzieningencluster en de drie eilanden Rietland, Elzenrijk en Parkbos zijn allen opgedeeld in meerdere kavels. Voor ieder van deze kavels zal in een vervolgfase een kavelpaspoort met specifieke kaders worden opgesteld.

Voor de vijf deelgebieden is in het volgende hoofdstuk uitgewerkt wat de algemene stedenbouwkundige kaders zijn. De proefverkaveling is hierbij gebruikt om elementen te concretiseren.

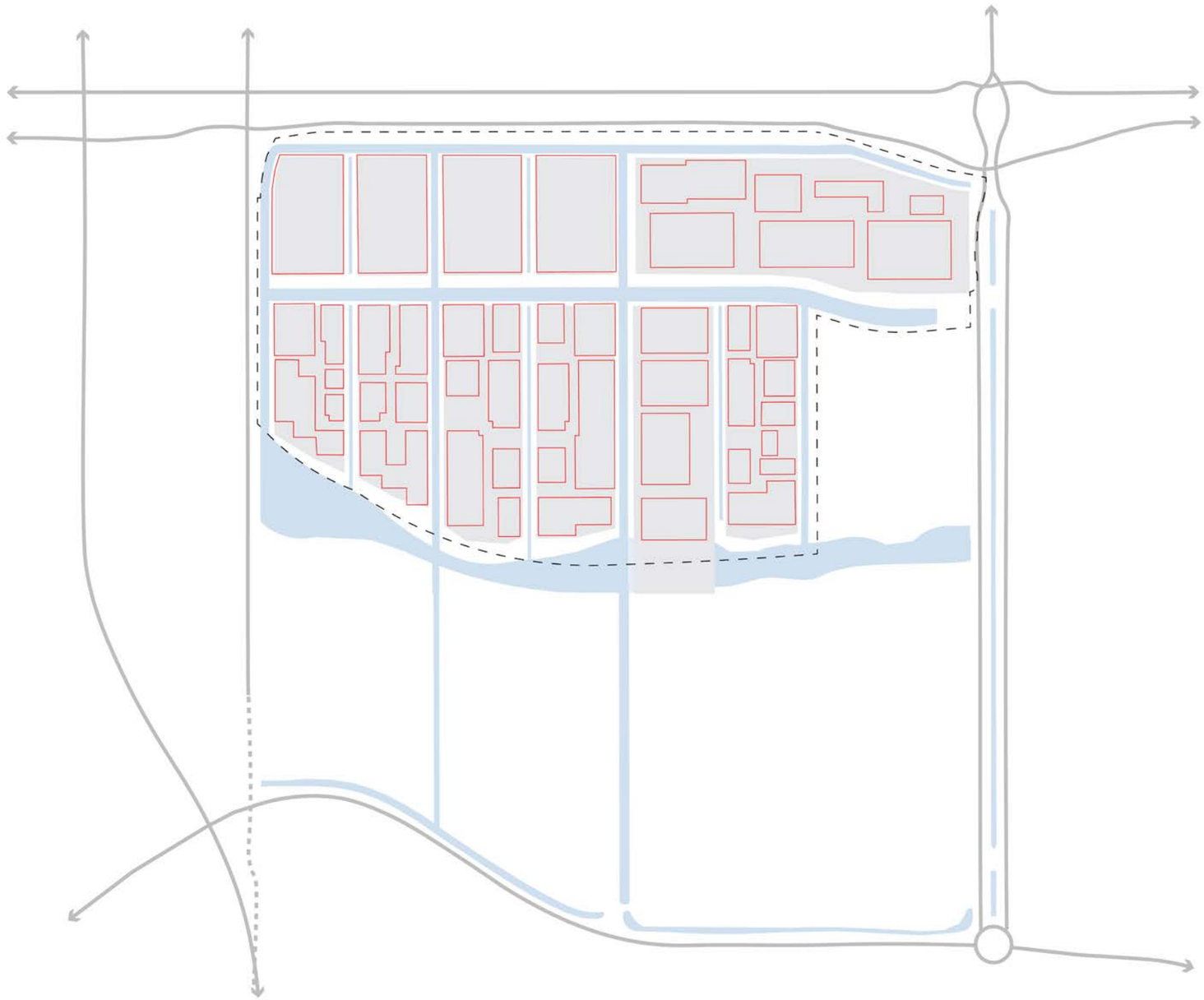


UITGEEFBAAR / OPENBAAR

Het overgrote deel van de deelgebieden bestaat uit uitgeefbaar terrein. In het geval van het voorzieningencluster en het deel van Parkbos aan de Dorpstraat, vallen de uitgeefbare kavels gelijk met de bouwblokken. Dit wil zeggen dat het uitgeefbare kavel vrijwel gelijk valt met de bebouwing. Hier is het dan ook zo dat uitgeefbaar terrein vrijwel volledig bebouwd is en dat vrijwel alle open ruimte ook niet-uitgeefbare openbare ruimte is.

Dit principe is ook van toepassing op de kavels waar de hubs op gelegen zijn. De gemeente is voornemens om ook deze kavels uit te geven aan ontwikkelende partijen. Gezien dit een relatief nieuw te ontwikkelen programma is, is het nog nader te onderzoeken welke vormen van ontwikkeling hier mogelijk zijn en welke positie de gemeente hier precies in kan nemen.

In de overige delen van het gebied ligt het anders; daar bestaat een groot deel van het uitgeefbare terrein uit openbaar toegankelijk gebied. Het betreft hier mandelig gebied dat door de bewoners van het kavel gezamenlijk wordt gebruikt en beheerd.



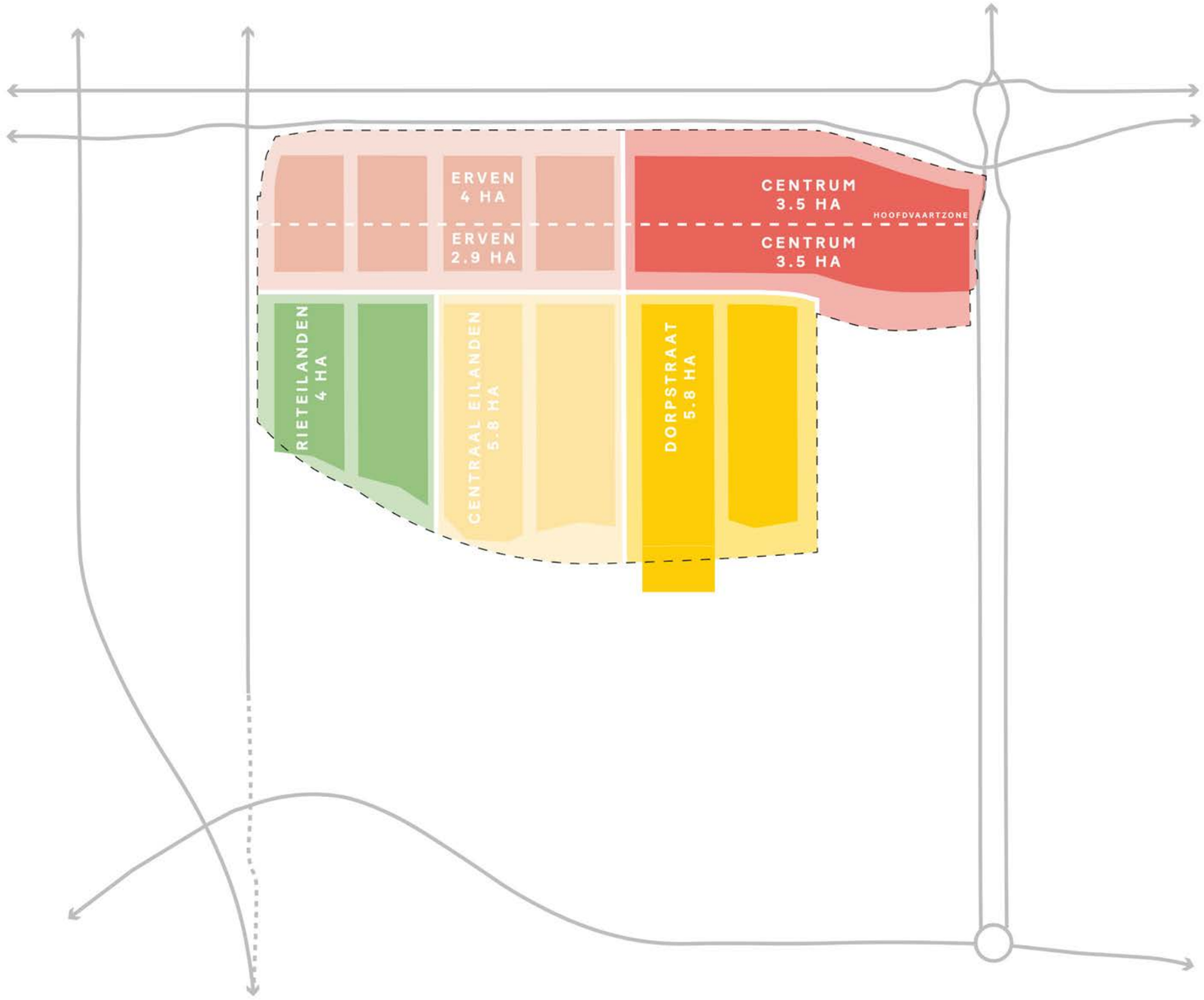
Overzicht van uitgeefbaar/openbaar terrein

OPPERVLAKTEN DEELGEBIEDEN

De vijf deelgebieden hebben een oppervlakte, variërend van 4 tot 7 hectare.

Het principe van onderverdeling naar uitgeefbare kavels is voor elk van de gebieden anders, net als de opzet van de openbare ruimte en de inpassing van bebouwing. Desondanks is het percentage uitgeefbaar gebied in de gebieden vergelijkbaar.

In de uitganspunten is de Hoofdvaartzone aangeduid als een brede strook in het plangebied langs de Hoofdvaart. Deze zone kent specifieke randvoorwaarden, waaronder een maximum toegestane hoogte voor de bebouwing. Deze zone maakt deel uit van zowel deelgebied Erven als deelgebied Centrum; daarom hebben we aangegeven welk deel van deze gebieden binnen deze Hoofdvaartzone vallen.



Oppervlakten deelgebieden

HOOGTES

De toegestane gebouwhoogtes in de deelgebieden variëren. In algemene zin geldt dat de hogere volumes zijn gelegen in de deelgebieden Centrum en Parkbos, met een aanzienlijk hoogteaccent in de hoek van het plangebied van de Hoofdweg en Johan Enschedelaan. Deze hogere bebouwing is een onderdeel van een samenspel van volumes rond de ruimte waar de markante brug van ontwerper Calatrava in staat. De volumes vormen een subtiele inkadering van deze ruimte langs de langgerekte Hoofdvaart.

De Erven en Elzenrijk zijn overgangsgebieden in hoogte. In de Erven is er gekozen voor een hogere bebouwing met afwisseling tussen 4 en 6 lagen langs de Schoolstraat. Ook in Elzenrijk is de bouwhoogte 4-5 lagen van bebouwing in een opstelling van losse volumes.

In Rietland bestaat de bebouwing uit losse, maar kleinere volumes en in een hoogte van 2 tot 3 lagen met hogere bebouwing langs de Schoolstraat.



Overzicht gebouwhoogtes

WONINGDICHTHEDEN (BRUTO)

Net als in de hoogte, zien we in de dichtheid van de bebouwing ook een gradiënt met een hoge dichtheid in het centrum en parkbos, een overgang op de erven en in Elzenrijk en een lage dichtheid in de Rietlanden. Deze gradiënt maakt dat er steeds meer lucht en open ruimte tussen de gebouwen is aan de ene zijde van het plangebied die geleidelijk overgaat in een meer dynamische, stedelijke ruimte in de dichter bebouwde gebieden.

De woningdichtheid volgt in grote lijnen deze verdeling, met als belangrijke uitzondering het centrum. Hier ligt de dichtheid aan woningen lager, omdat een substantieel deel van het bouwvolume hier wordt ingenomen door voorzieningen, waaronder twee supermarkten, een sporthal, twee scholen en ook het aanvullend programma voor parkeren dat hier bij hoort.

Met een woningdichtheid van 35 woningen per hectare wordt er toch nog een aanzienlijk aantal woningen in dit gebied gerealiseerd. Dit zal er voor zorgen dat het te allen tijde een levendig gebied zal blijven.



Woningdichtheden per deelgebied

WOONTYPOLOGIEËN

Lincolnpark komt te bestaan uit verschillende woontypologieën, passend bij verschillende prijsklassen. De woningvoorraad in deze ontwikkeling zal bestaan uit 30% sociaal, 20% midden en 50% duur. Er worden bovendien 100 zorgwoningen ontwikkeld. In totaal worden er 1683 woningen ontwikkeld.

De verdeling in prijsklasse is als volgt:

- Sociaal: 325 woningen
- Midden: 366 woningen
- Duur: 892 woningen
- Zorg: 50-100 woningen

Voor meer informatie over de typologieën zie de bijlage vanaf bladzijde 81.

Type woningen	Won (#)	BVO (TTL)	%
Totaal Tweede Fase	**1683**	**183.775**	
Sociaal	**550**	**39.200**	**30%**
Tweede Fase	325	23.450	
Eerste Fase	225	15.750	
Midden	**366**	**39.155**	**20%**
Derde segment	186	21.155	10%
Midden	180	18.000	10%
Duur	**892**	**116.169**	**50%**
Zorgwoningen	***100***	***5.000***	-
Totaal incl Eerste Fase, excl zorgwoningen	**1808**	**100%**	**100%**

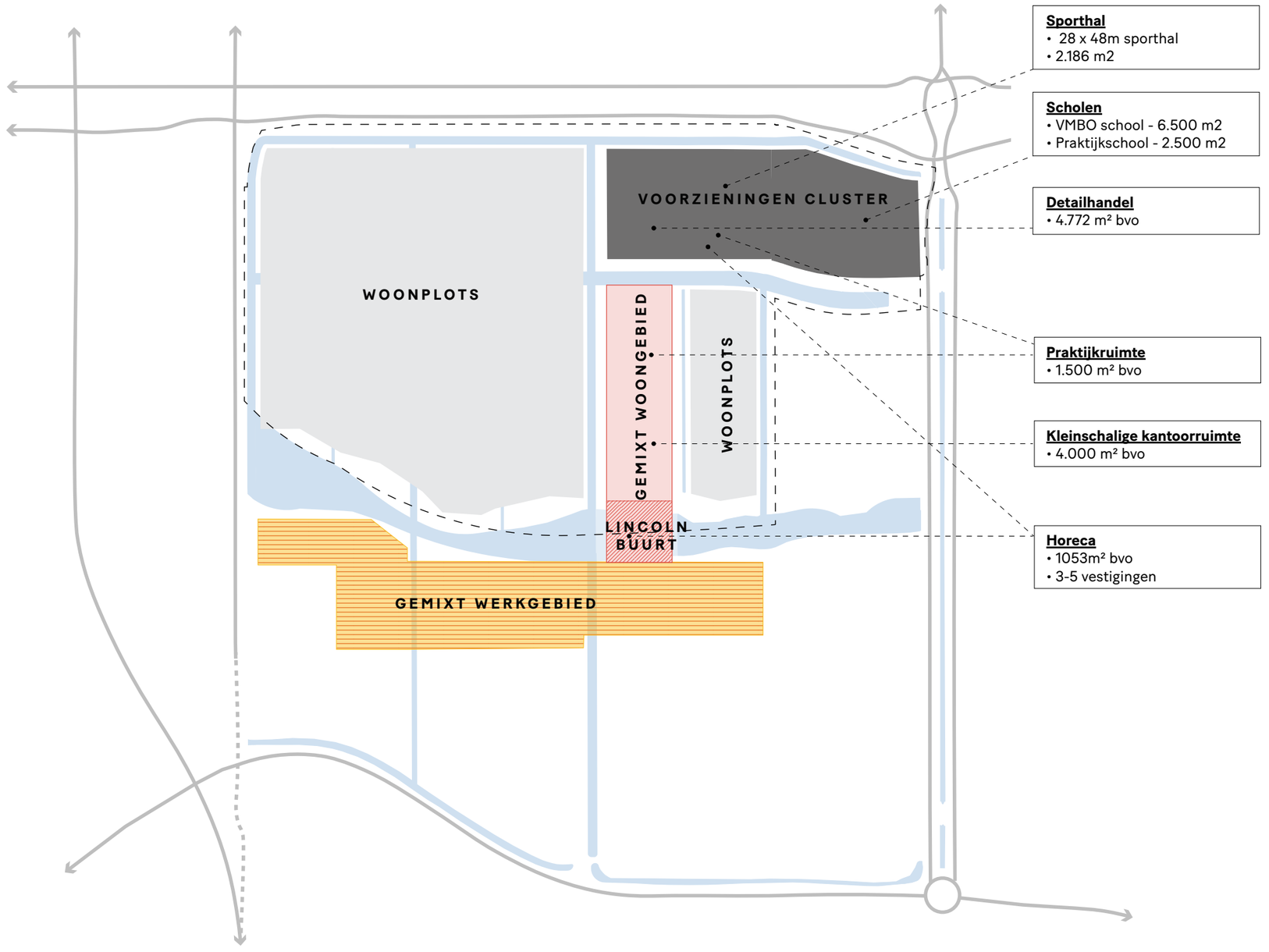
Overzicht woningaantallen



VERDELING OP HOOFDLIJNEN PROGRAMMA

Voor het bepalen van een passend programma is uitgegegaan van de inschatting van de marktvraag voor voorzieningen en bedrijvigheid, zoals uitgewerkt door de STEC-groep. Een deel van het programma uit het onderzoek van Stec is opgenomen in het plangebied Lincolnpark Tweede Fase, een ander gedeelte wordt gerealiseerd in De President. Het kaartbeeld op deze pagina toont de globale verdeling van het programma in het gebied, waarbij het programma dat niet volledig bestaat uit wonen, voornamelijk in het voorzieningen cluster van deelgebied Centrum ligt en langs de Dorpsstraat in deelgebied Parkbos.

Zo wordt de programmatische en ruimtelijke verbinding gelegd met het werkgebied en het gemengde woon-werkgebied van de Mixzone in De President.



Programmaverdeling

In dit hoofdstuk staat de beoogde uitwerking van de verschillende deelgebieden, per deelgebied afzonderlijk, nader verbeeld en omschreven.

4. DEELGEBIEDEN

Erven aan de Hoofdvaartzone

De erven liggen tussen de Hoofdvaart Oostzijde, Schoolstraat, Bennebroekerweg en de Entreestraat. In de structuur van het poldergrid zijn vier erven geplaatst, gescheiden door poldervaarten of wadi’s.



PLANKAART

Parkeren vindt plaats in twee hubs grenzend aan de Schoolstraat, daarom zijn de erven onderling gekoppeld. De erven lijken op boerenerven; de woongebouwen zijn gegroepeerd rond een erf. De woongebouwen hebben een verspringende rooilijn aan de zijde van de Hoofdvaart, aan de Schoolstraat staan de gebouwen in de rooilijn. De gebouwen zijn alzijdig, type urban villa. Het erf is autovrij en ingericht voor het langzaam verkeer. Het erf is mandelig, het onderhoud ligt bij de bewoners, zij kunnen besluiten delen van het erf in te richten voor gezamenlijke activiteiten.

Het stallen van fietsen en overige voorzieningen voor bergingen wordt inpandig opgelost in de hoofdvolumes en eventueel ook in het hoofdvolume van de hub. Losse bebouwing in de vorm van bergingen of overkappingen is op de erven niet toegestaan.

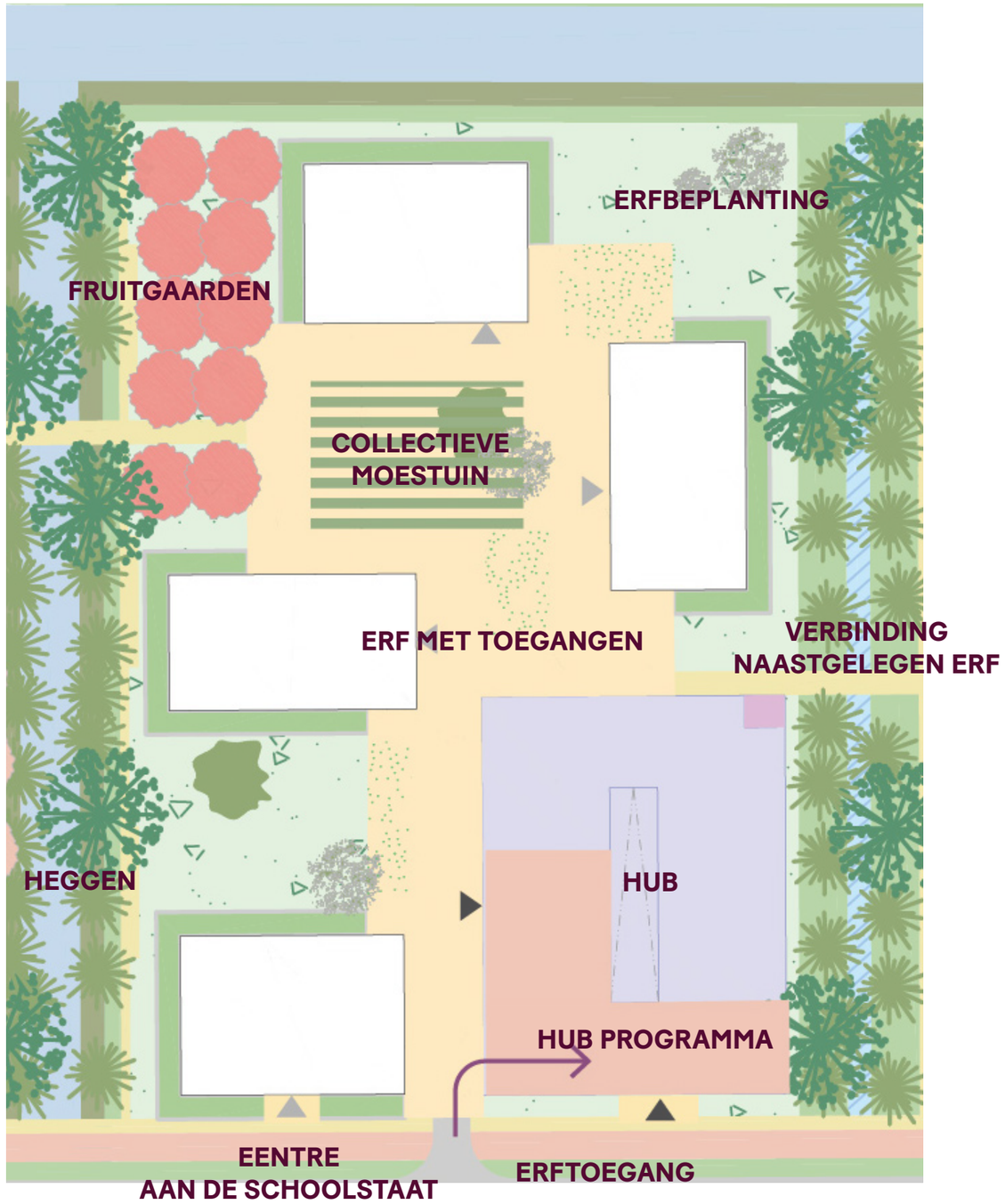


Plankaart De Erven

INRICHTINGSPRINCIPES

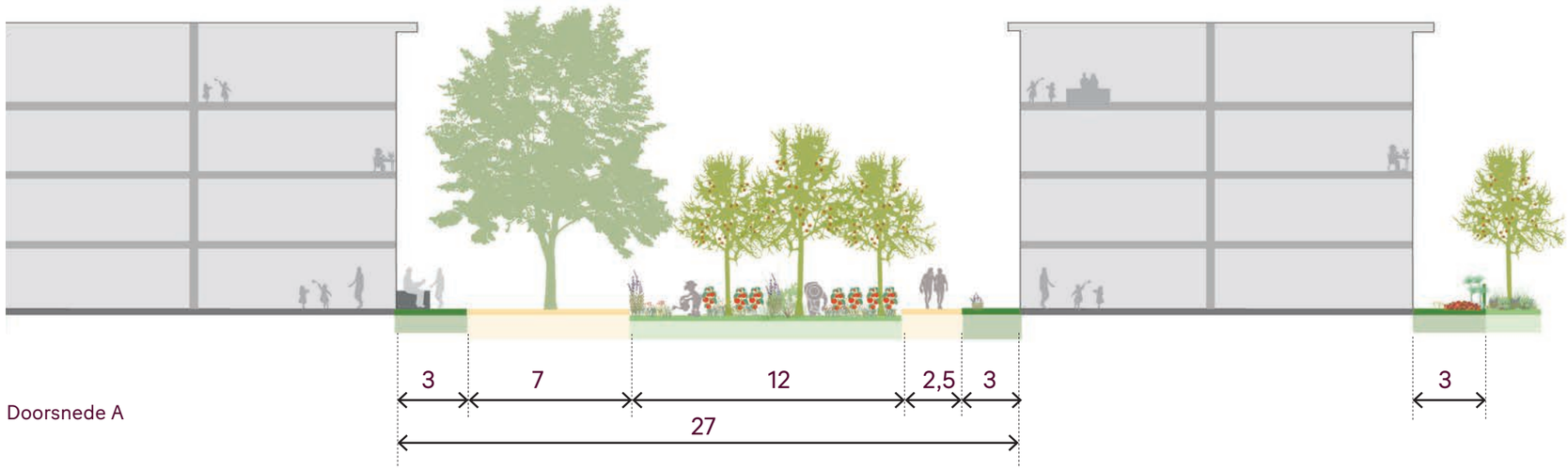
Alle gebouwen oriënteren zich op het erf, hier liggen alle toegangen van de gebouwen. Uitgezonderd zijn de entrees van de gebouwen aan de Schoolstraat. De collectieve entrees tot de gebouwen liggen altijd aan de zijde van het erf. Eventuele individuele entrees van woningen op de begane grond, liggen ook aan het erf, of aan de Schoolstraat. De private buitenruimte van de woningen op de begane grond heeft een maximale diepte van 3 meter ten opzichte van de gevellijn.

Het verharde erf gaat over in een zachte rand rond het erf met ruimte voor vergroening, heggen en fruitgaardjes en collectieve tuinen. De vergroening beperkt zich niet tot deze randen, het erf zelf is ook vergroend en verschaft koele, schaduwrijke plekken in de zomer.



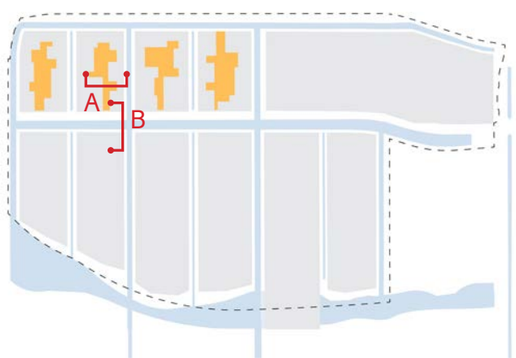
PROFIEL ERVEN, GROENE UITVOERING

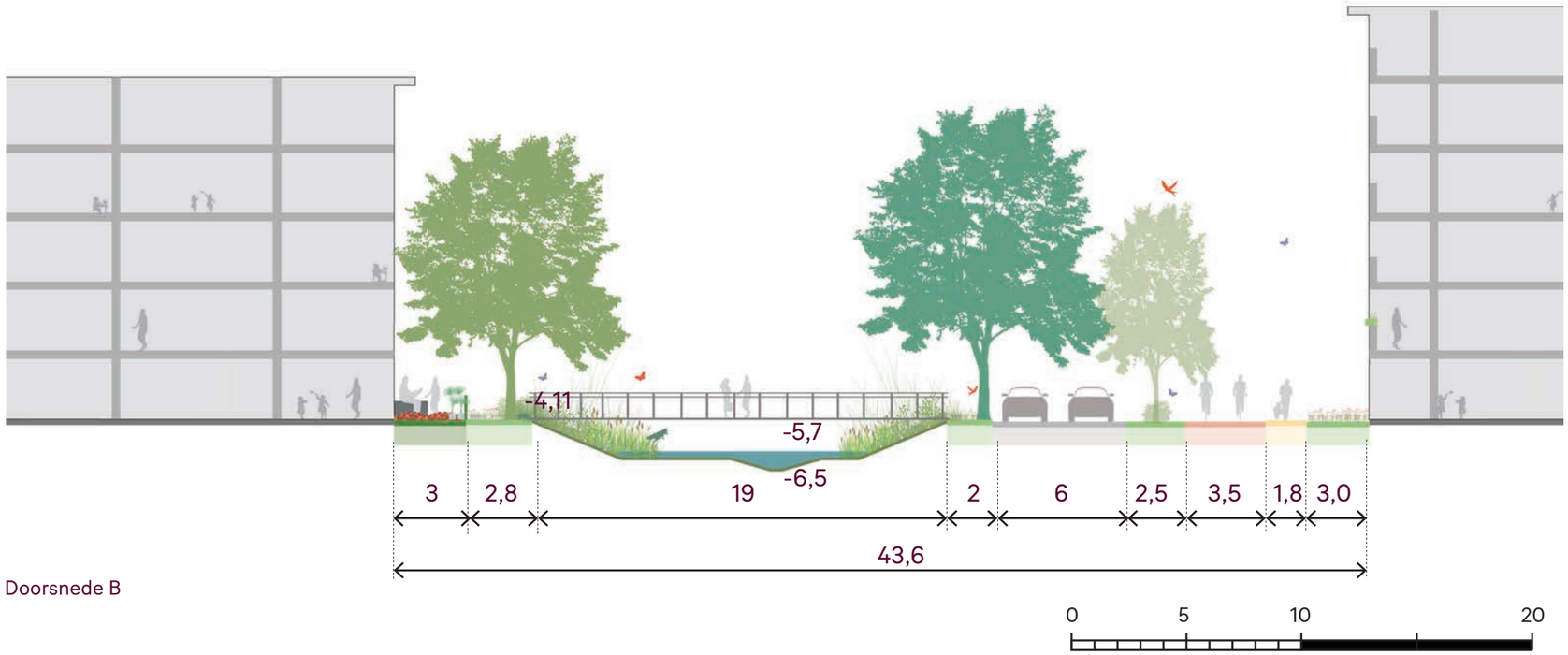
Het profiel van de erven karakteriseert zich door de overgang van verharde en onverharde, groene ruimte. Vanuit alle woningen is een deel van het collectieve gebied te ervaren. Het maakt dat er altijd veel ogen op het collectieve erf zijn gericht en dat er dus een natuurlijke, sterk sociale controle zal zijn. Rond de gebouwen ligt de zone van 3 meter waarbinnen private buitenruimte kan worden voorzien. De begrenzing van deze buitenruimte tot het erf is in de vorm van lage hagen of lage hekwerken in een uniforme uitvoering over het erf als geheel.



Doorsnede A

Langs de Schoolstraat staan de gebouwen van de erven in de rooilijn, met tussen de gebouwen afwisselende groene ruimten van watergangen en wadi's en de toegangen tot de erven. De brede watergang langs de Schoolstraat heeft zachte oevers met veel lage beplanting en bomen.





Doorsnede B

WONINGAANTALLEN

52.600 m² BVO
21 gebouwen

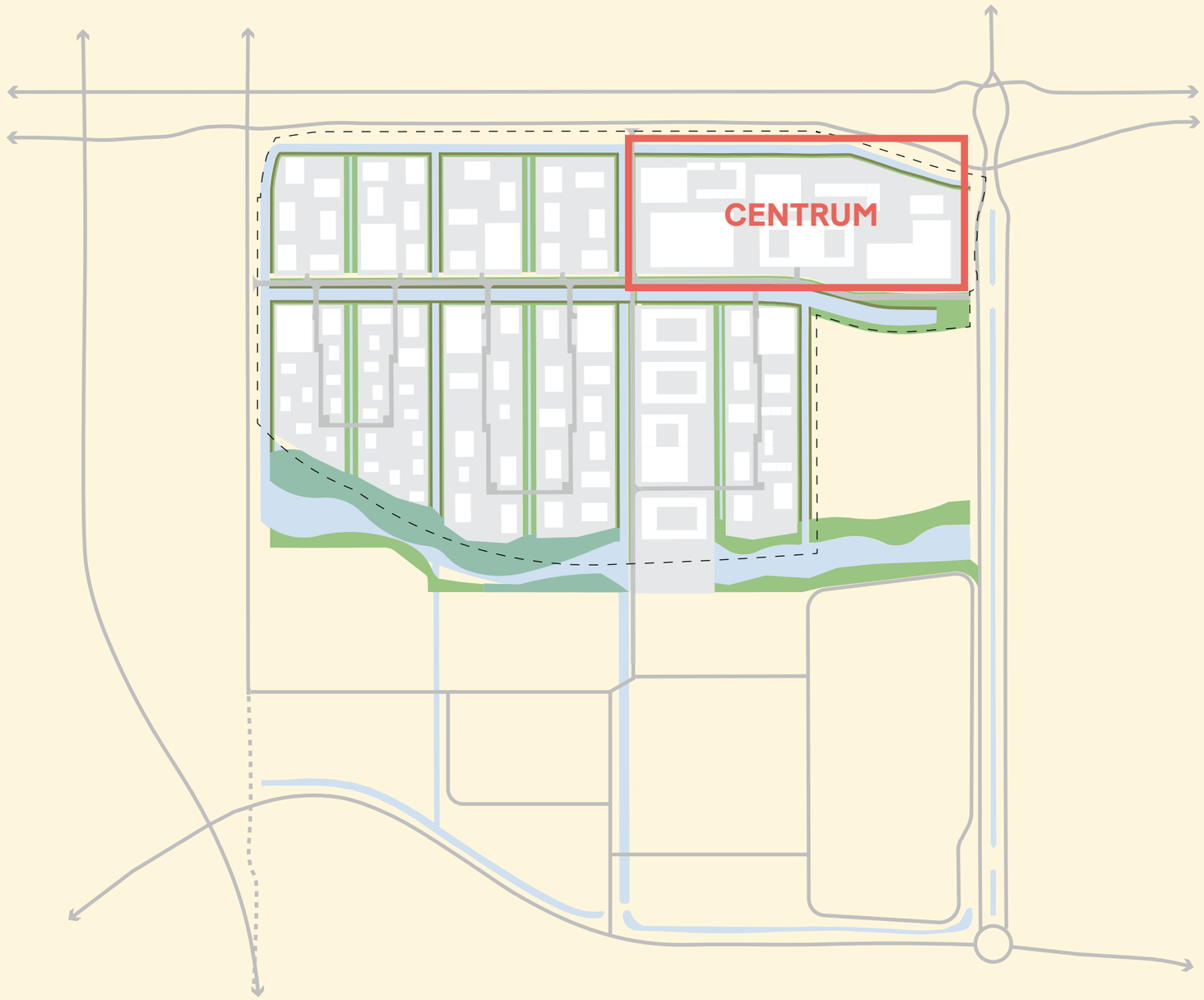
457 woningen:
- 76 sociaal
- 109 midden
- 272 duur

AANTAL WONINGEN = 457



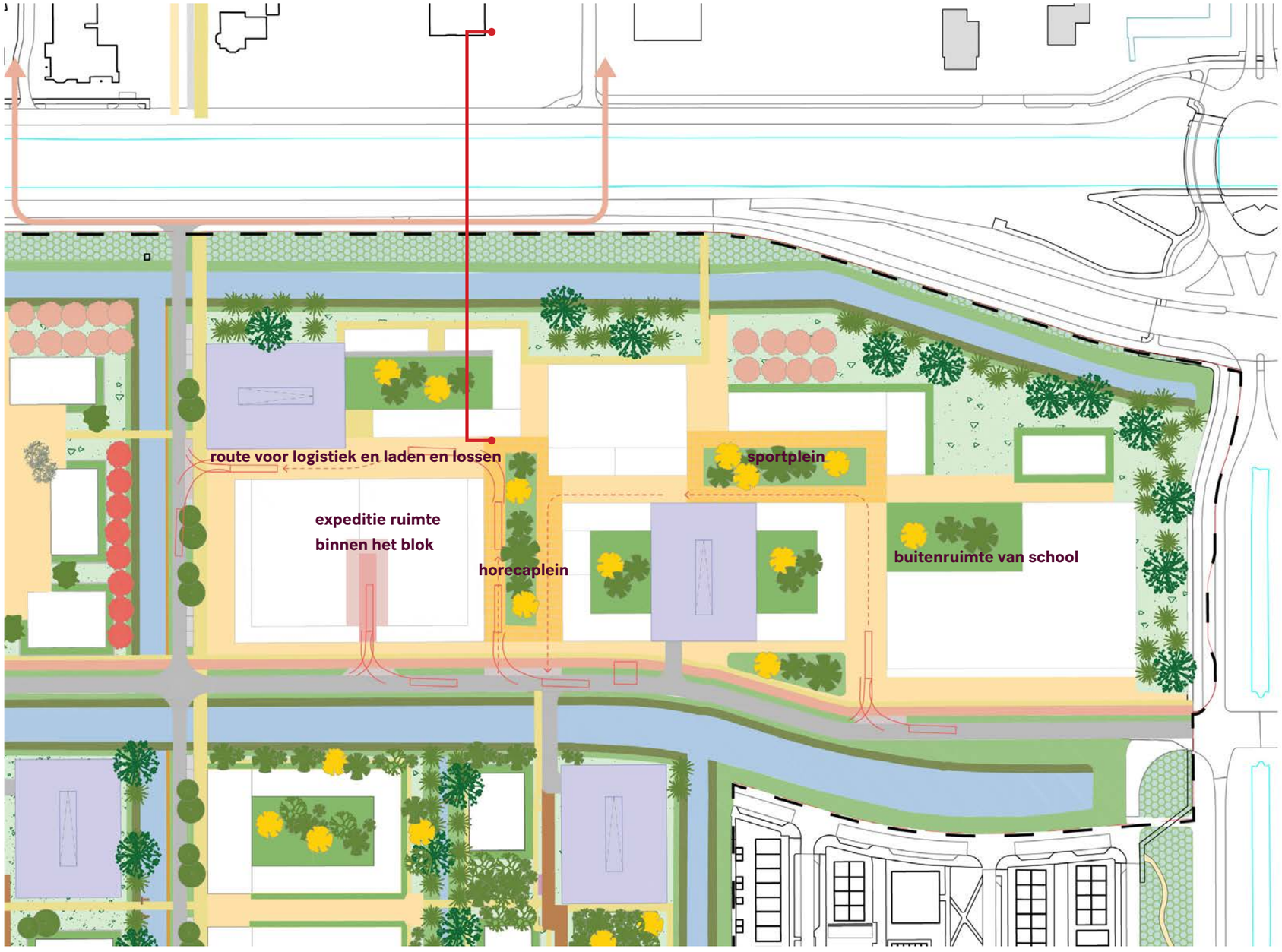
Centrum

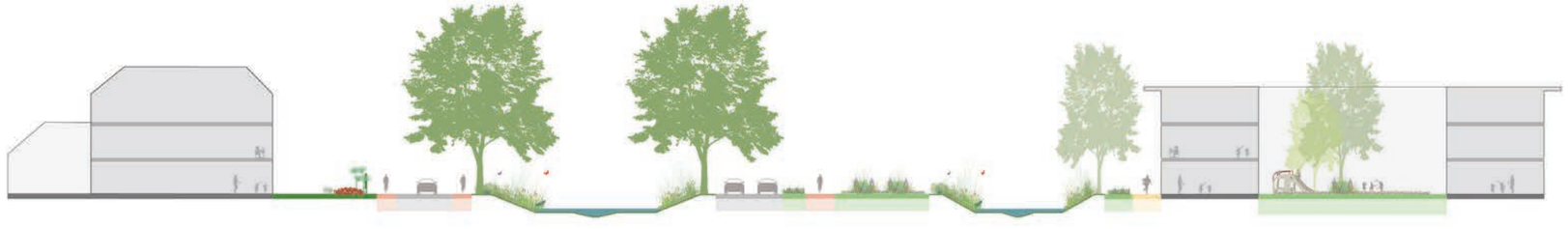
Het Centrum ligt tussen de Hoofdvaart Oostzijde, Joh. Enschedelaan, Schoolstraat en Entreestraat. De structuur van het poldergrid is te fijnmazig voor de omvang van de gebouwen en is hier niet afleesbaar. Het Centrum bevat een aantal voorzieningen met een groter verzorgingsgebied dan alleen Lincolnpark.



PLANKAART

Ook voor het Centrum is het boerenerf het vertrekpunt. Het erf wordt gestructureerd door twee grotere pleinruimten welke onderling verbonden zijn. De gebouwen zijn zo geplaatst dat de pleinruimten sterk worden begrensd. Het erf is ingericht voor langzaam verkeer en toegankelijk voor nood- en hulpdiensten, parkeren voor minder validen, vuilophaaldiensten en verhuiswagens. Door de plinten van de supermarkten en hubs in te richten met rondom een levendig programma, wordt voorkomen dat er dode, onaantrekkelijke zijden aan deze gebouwen ontstaan.





Illustratieve doorsnede Hoofdvaart (met rechts Centrum Lincolnpark)

PROGRAMMA

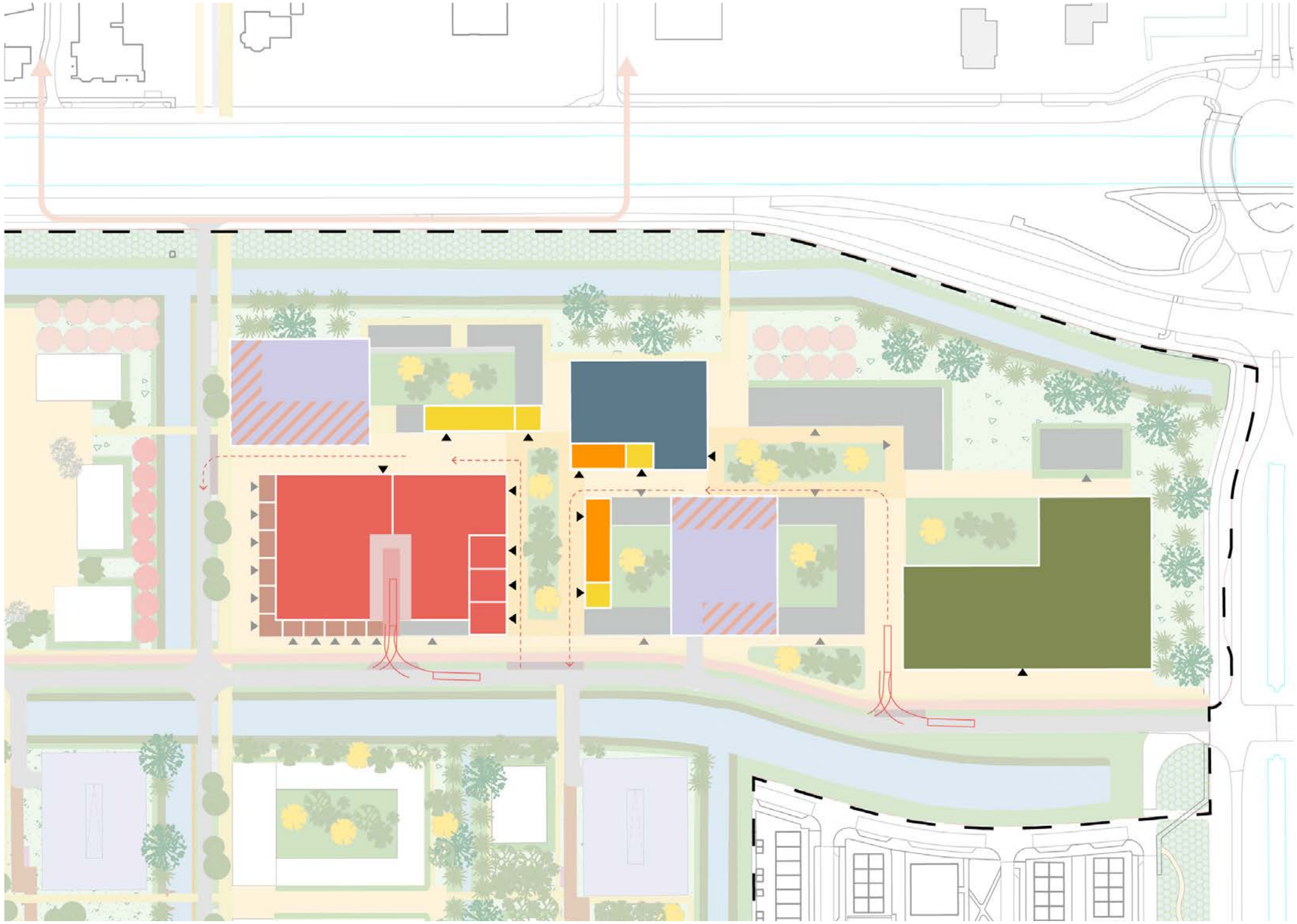
Naast de Entreestraat ligt het blok met twee supermarkten en ertussen een straat voor logistiek. De parkeerplaatsen worden ondergebracht in een hub aan de Hoofdvaart, de parkeerplaatsen van de woningen naast de supermarkten zijn ook in de hub opgenomen. De entrees van de supermarkten zijn gericht naar de hub. Deze ruimte wordt voorzien van een afsluitende gevel en dak waardoor een droogloop tussen supers en hub ontstaat.

De gesloten gevels van de supermarkten worden ingepakt met grondgebonden woningen, mogelijk met kleine werkruimten op de begane grond en een aantrekkelijke collectieve buitenruimte op het dak van de supermarkten. In het verlengde van de hub aan de Hoofdvaart liggen enkele grondgebonden woningen.

LEGENDA

Functies commercieel	BVO m²
Detailhandel	4.772 m²
Horeca	550 m²
Praktijkruimten commerciele dienstverlening	640 m²
Ateliers van woon-werk units	590 m²

Functies maatschappelijk	
Scholen (totaal)	9.018 m²
Sporthal (totaal)	2.186 m²
Hubs, actieve plint	1.500 m²
Indicatieve entree wonen	
Indicatieve entree niet-wonen	
Indicatie logistieke routes	



Programma Centrum

PROGRAMMA

Aan het eerste plein ligt de sporthal naast een plint met commerciële ruimten. Naast de sporthal vormen twee U-vormige woongebouwen met daartussen een tweede hub één groot bouwblok met op de begane grond commerciële ruimten.

De school ligt op de hoek van de Joh. Enschedelaan en de Schoolstraat. Toegangen bevinden zich aan de Schoolstraat, schoolplein aan de zijde van de Hoofdvaart. De rooilijn van de school verspringt ten opzichte van de supermarkten en de hub waardoor de toegang aan een verbreding van het trottoir komt te liggen.

Ten noordwesten van de school zijn een aantal woongebouwen geplaatst. Om het ensemble De Luit te maken worden schijfvormige gebouwen zodanig geplaatst dat de 'hoek' afgebakend wordt en de ruimte rond de Calatrava brug De Luit als een stedenbouwkundig ensemble leesbaar is.

LEGENDA

Functies maatschappelijk
- Scholen
- Sporthal
- Zorgwoningen (2.500m² in 2 lagen)
- Groene dak



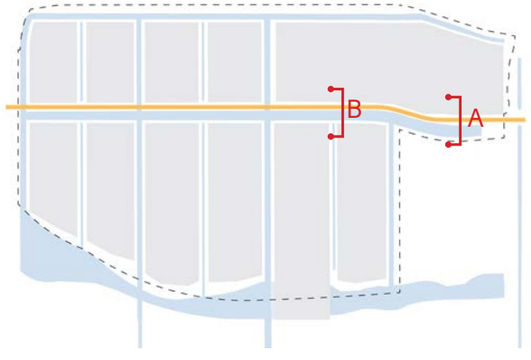
Programma Centrum

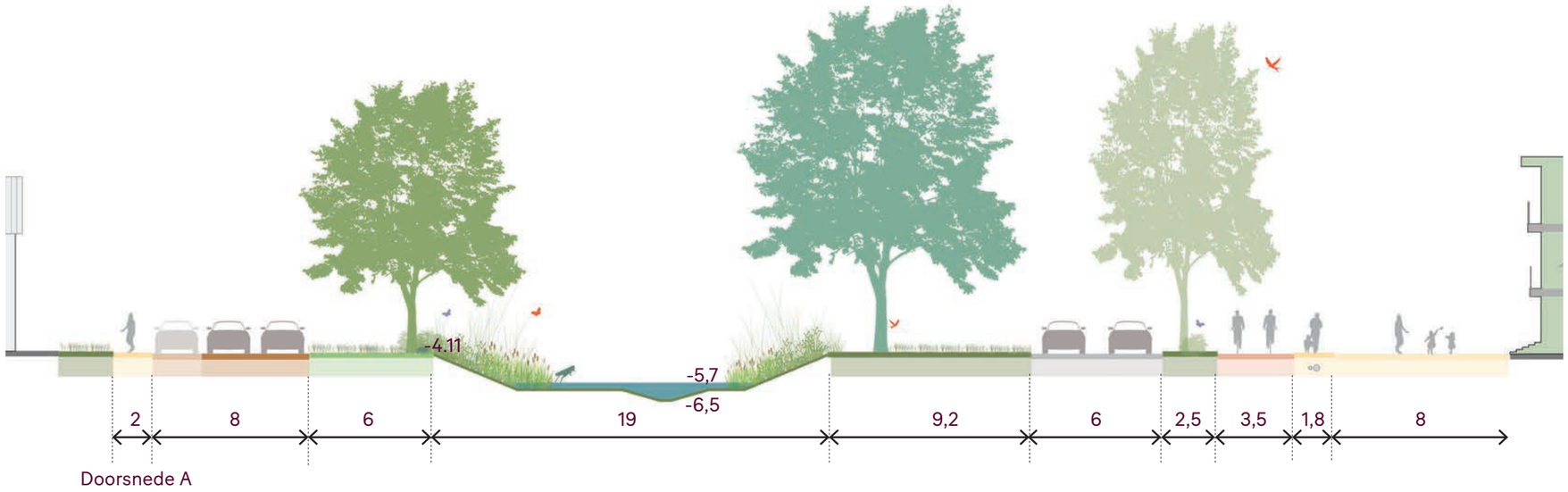
N

PROFIEL SCHOOLSTRAAT TPV VOORZIENINGEN

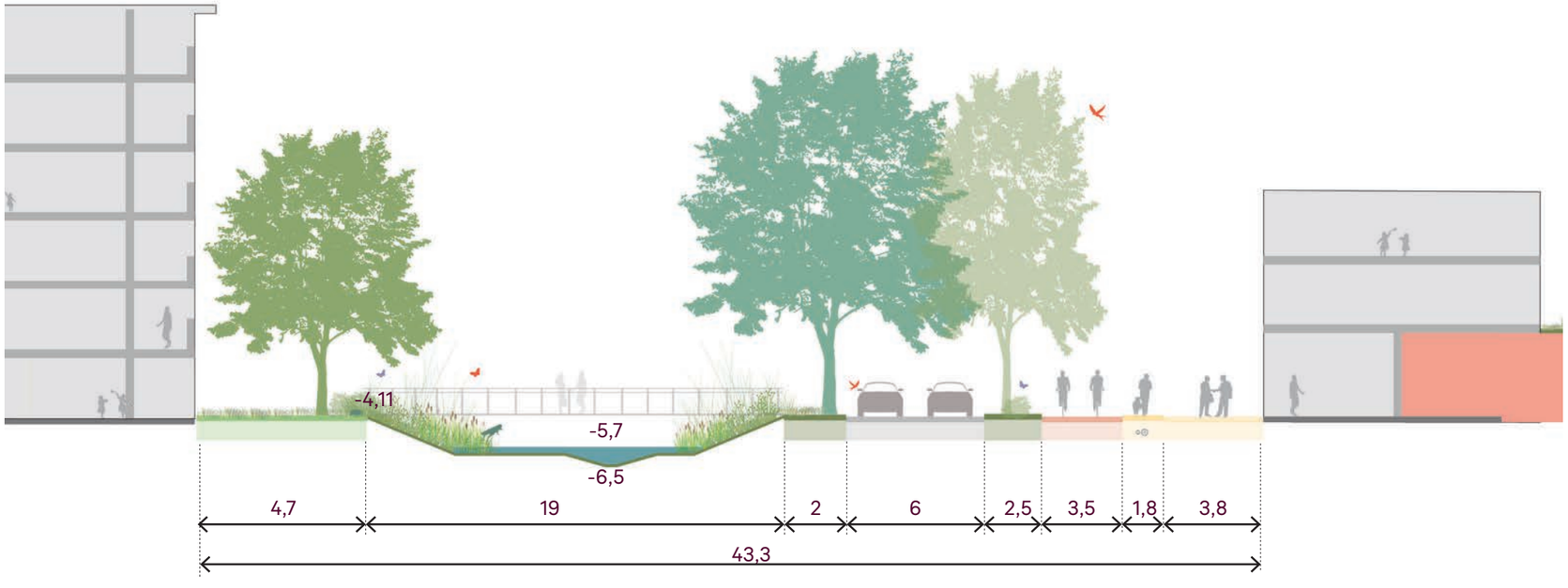
Het voorzieningencluster kent een aaneengesloten openbare ruimte met een programma voor sporten, spelen en verblijven op de pleinen en in de groene ruimte aan de rand van het gebied.
De zone aan de gevel is openbaar gebied dat op bepaalde plekken door de bewoners en de gebruikers met losse elementen als picknicktafels en planetenbakken in gebruik kan worden genomen tot een afstand van 2,5 meter van de gevel.

Aan de Schoolstraat ligt een breed trottoir en een vrij liggend fietspad om een optimale toegankelijkheid te bieden tot het gebied.
De brede watergang met zachte oevers ligt in een ruime groene strook tussen het voorzieningencluster en het Parkbos.

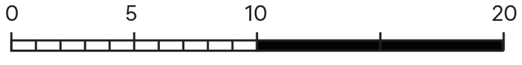




Doorsnede A



Doorsnede B



REFERENTIES

De bebouwing in het voorzieningencluster bestaat uit relatief grote volumes. Door de compositie van deze volumes, maar ook door de samenstelling ervan lezen de volumes echter wel als een samengesteld geheel van kleinere delen. Met name aan de hoofdvaartzone is deze kleinere korrel van belang om een goede overgang naar de bebouwing aan de erven te maken en ook naar de overige bebouwing langs de Hoofdvaart. De volumes van de supermarkten en de scholen zijn markante gebouwen bij de entrees van het gebied. Met name de supermarkten met de hub aan de Entree zullen een markant herkenningspunt vormen voor alle bezoekers uit de omgeving die van het voorzieningencentrum gebruik gaan maken.

Alle hoofdentrees van de gebouwen aan de pleinen liggen ook direct aan het plein. Er wordt voornamelijk gewoond op de verdiepingen, maar daar waar woningen en praktijkruimten grenzen aan de Begane Grond, is er een open plint, net als bij de winkels en overige voorzieningen.



Woningen boven winkels
Kop van het Ruim, Dronten



Sporthal in het hart van de wijk
Zwembad De Waterlinie, Eva Lanxmeer



Integreren speelvoorzieningen de in openbare ruimte
Plein Bavnehøj Arena, Kopenhagen



Bebouwing de Luit
Poortgebouw, Deventer

WONINGAANTALLEN

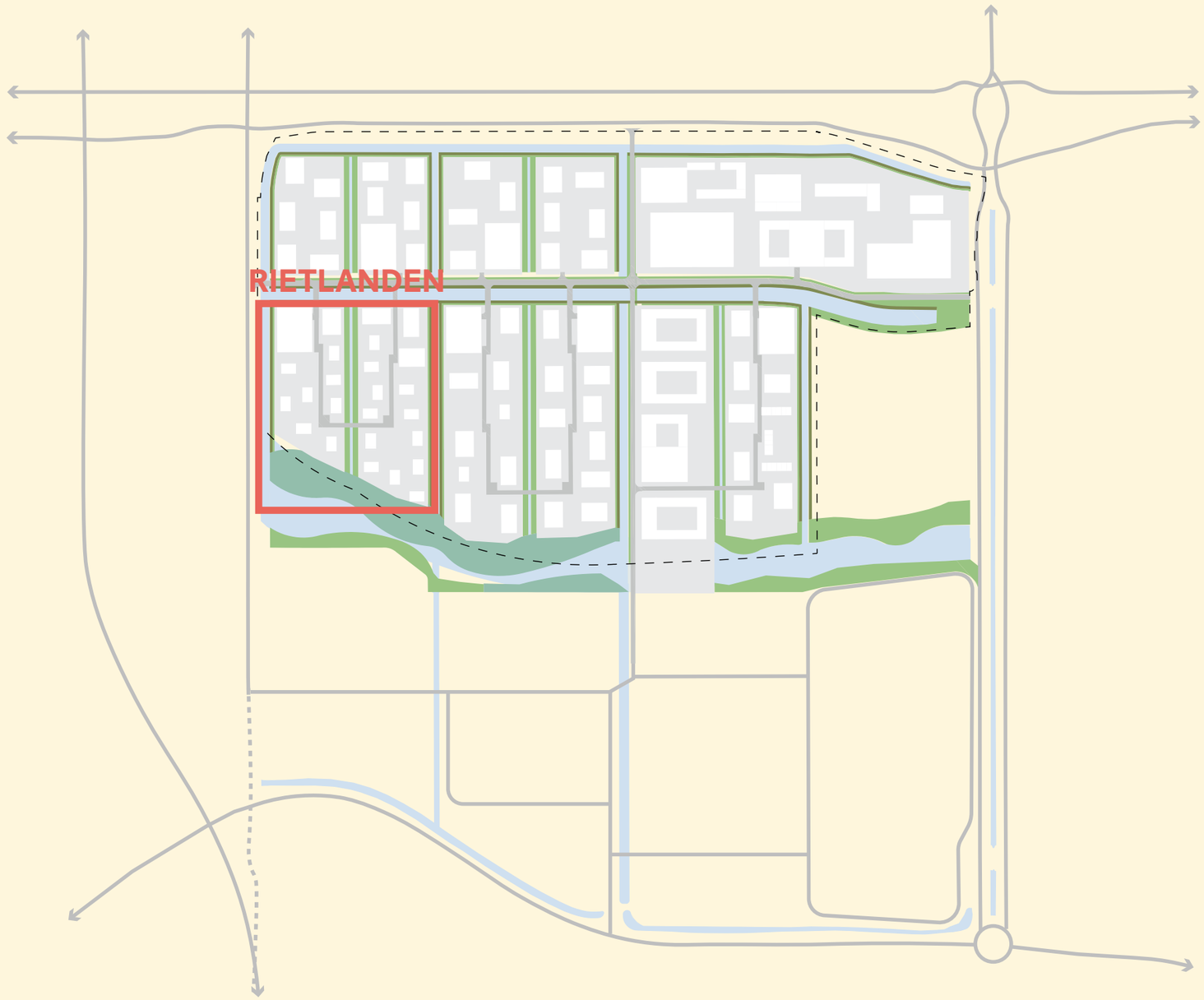
21.730 m² BVO (excl niet-wonen)
6 gebouwen
247 woningen:
- 76 sociaal
- 125 duur
- 50 zorgwoningen

AANTAL WONINGEN = 247



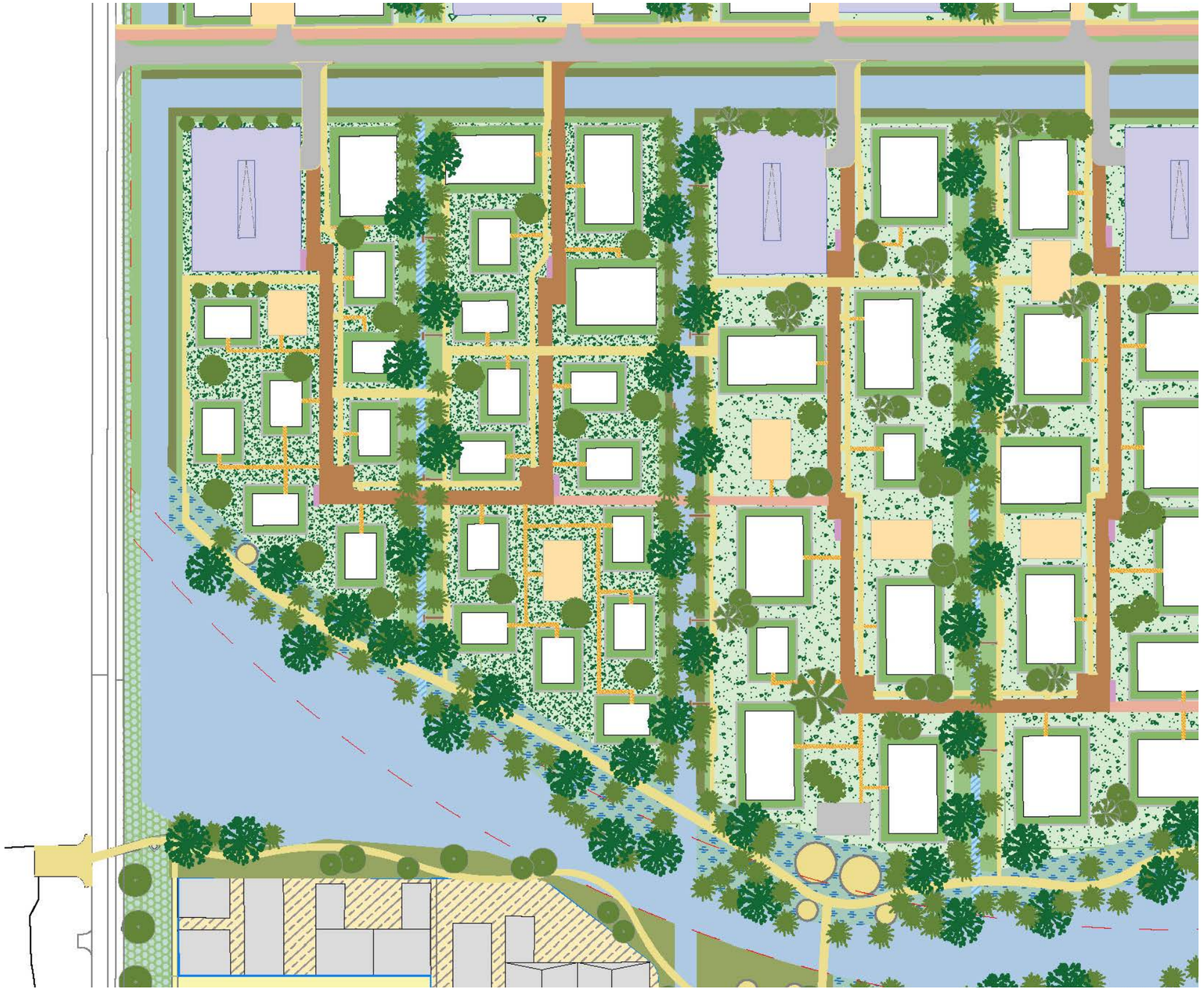
Rietlanden

De Rietlanden worden begrensd door de Bennebroekerweg, Schoolstraat, poldervaart en park. De inspiratie voor de Rietlanden is het landschap van de veenafgravingen. Het landschap is open, de structuur van de bebouwing versterkt deze openheid door een losse schikking van de volumes.



PLANKAART

De parkeervoorziening is collectief in de vorm van een parkeerhub aan de Schoolstraat.
De bebouwing langs de woonstraat wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing van 2-4 lagen in de groene collectieve ruimte.



Plankaart Rietlanden

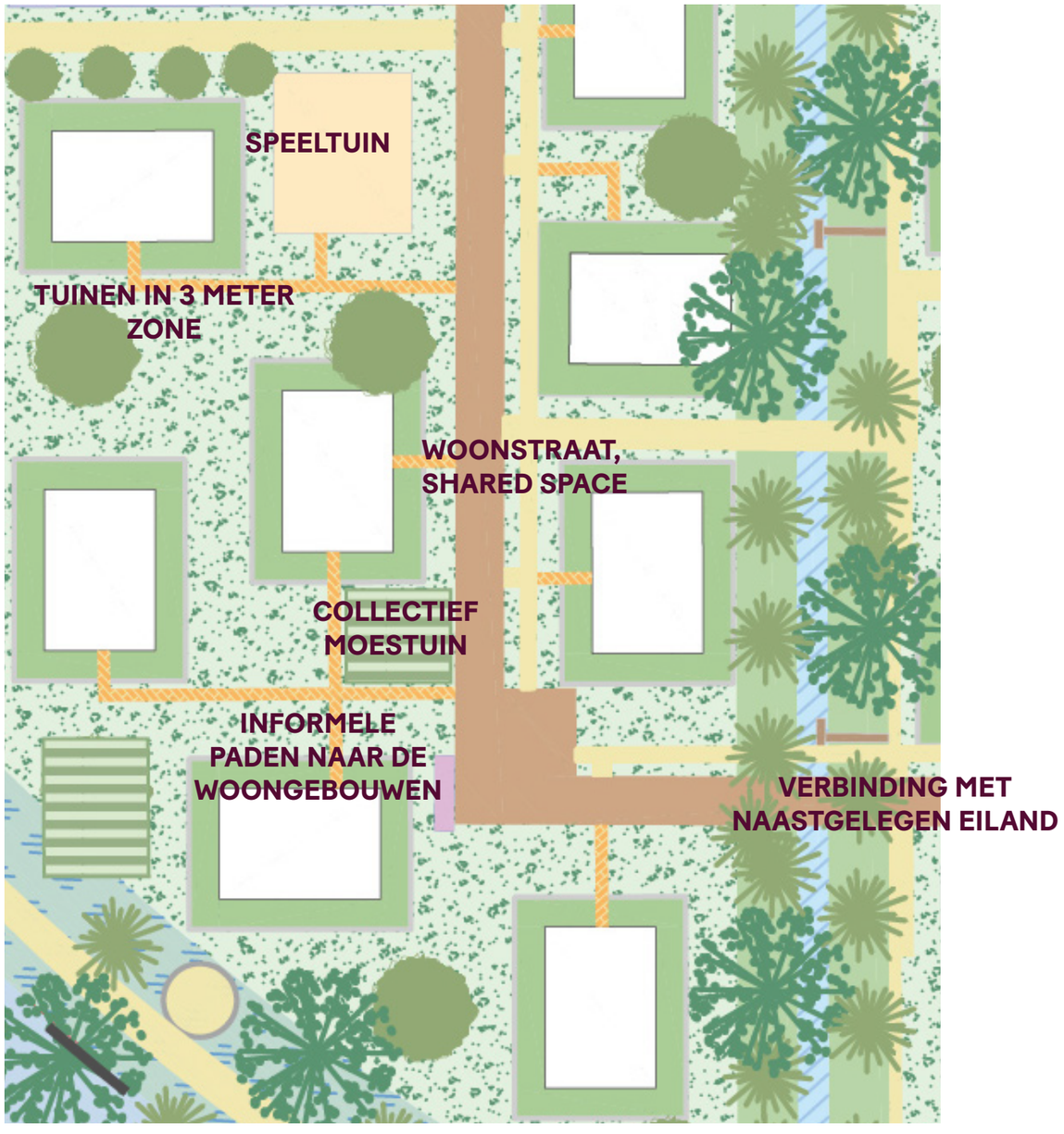
INRICHTINGSPRINCIPE

Buitenruimte privé en collectief

De woongebouwen staan los in het groen en zijn met een informeel pad gekoppeld aan de woonstraat. De woningen hebben bescheiden buitenruimten, georganiseerd in een zone van ca. 3 meter rond het gebouw. Aangrenzend zijn de collectieve buitenruimte met moestuinen, speelplekken en ontmoetingsplekken. Deze ruimte wordt door de bewoners collectief gebruikt en beheerd.

De gebouwen zijn alzijdig georiënteerd en de entrees van de woningen kunnen ook aan alle zijden van het gebouw ingepast worden, mits goed toegankelijk met een breed voetpad.

Op specifieke plekken zijn de woonstraten verbreed. Op deze plekken kan het ophalen van afval worden ingepast. De breedte van de woonstraten is zo bepaald dat parkeerfaciliteiten voor mindervaliden ingepast kunnen worden en dat er ook plekken zijn voor het tijdelijk laden en lossen.



Inrichtingsprincipe Rietlanden

WONEN AAN HET WATER

Een groot deel van de woningen in de Rietlanden ligt aan of nabij het water. De woningen hebben een private buitenruimte van maximaal 3 meter diep. De afscherming van deze buitenruimten heeft de vorm van een lage haag of hekwerk.

Deze ruimte kan een strook zijn in de volle grond, maar voor de woningen aan het water kan dit ook in de vorm van een vlonder aan het huis.

Het stallen van fietsen en de overige bergingen worden in de hoofdvolumes van de bebouwing opgenomen. Het is niet toegestaan om kleinere bijgebouwen in het mandelige gebied te plaatsen.



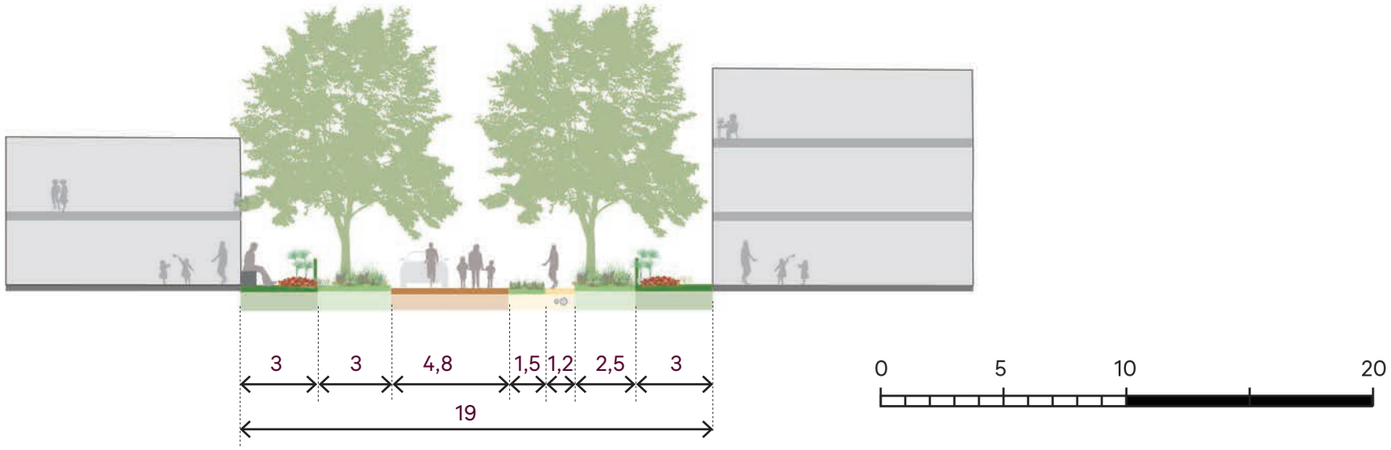
Collectief wonen in mandelig gebied
Lanxmeer Culemborg

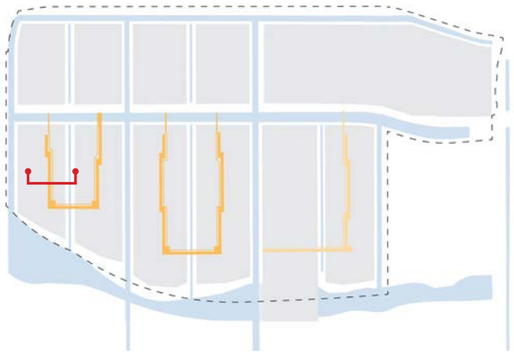


Ontmoetingsplek aan het water
Cultuurpark Westergasfabriek, Amsterdam

STRAAT EN COLLECTIEVE BUITENRUIMTE

De woonstraat is het domein van de voetgangers; auto's zijn er te gast. De woonstraat heeft een zeer groene uitstraling doordat de rooilijn terugligt; de ruimte die hierdoor ontstaat wordt ingeplant met kruiden en grassen volgens het recept van het rietlandenlandschap.





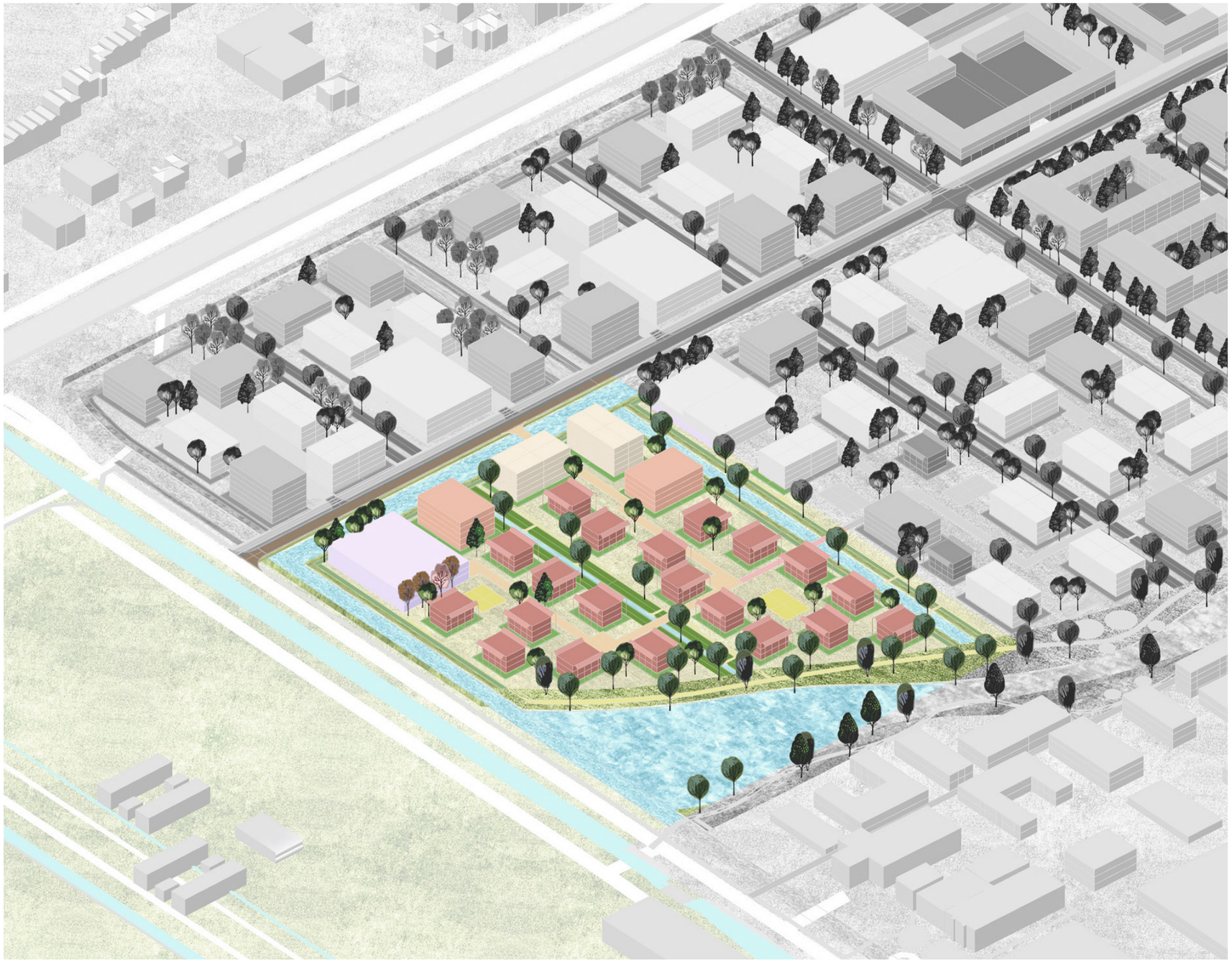


Berkenbos, Zuidlaren

WONINGAANTALLEN

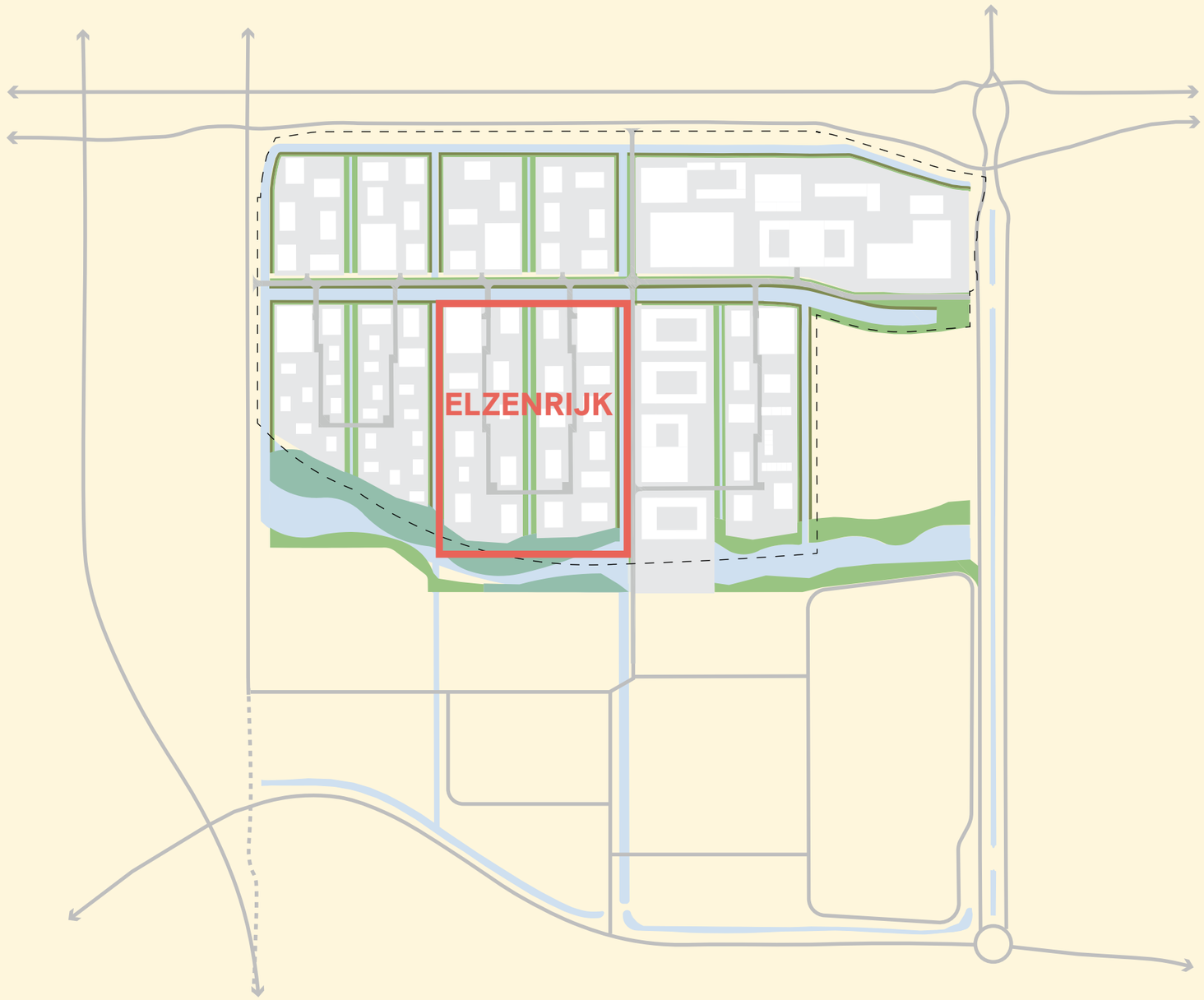
20.240 m^2 BVO
24 gebouwen
189 woningen:
- 35 sociaal
- 60 midden
- 74 duur
- 20 zorgwoningen

AANTAL WONINGEN = 189



Elzenrijk

Elzenrijk wordt begrensd door de Schoolstraat, poldervaarten en park. Twee hubs aan de Schoolstraat zorgen voor voldoende parkeerplekken.

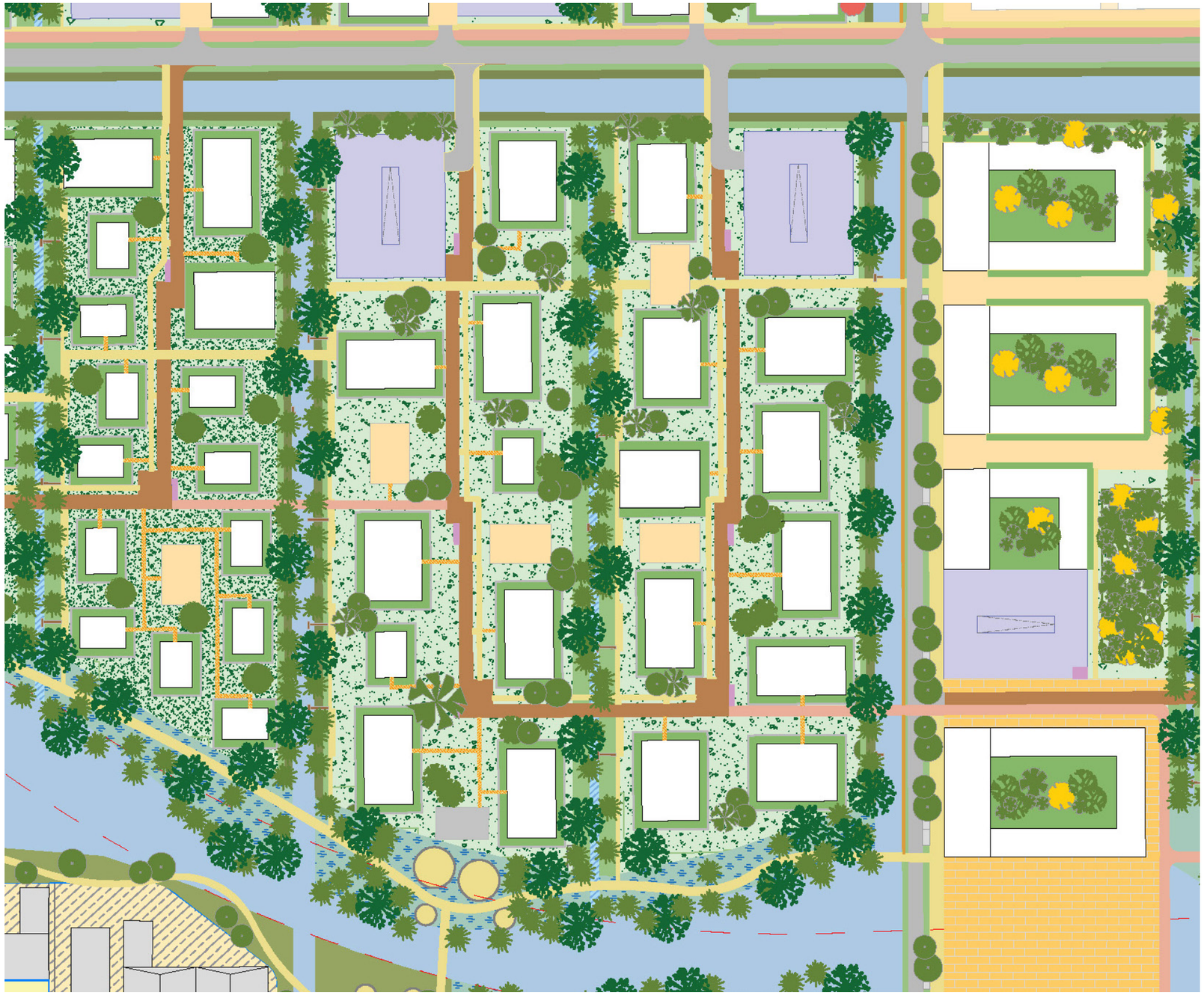


PLANKAART

Ook bij Elzenrijk volgt de bebouwing het landschap. De beplanting is hierbij dichter dan bij het Rietland eiland. Daarnaast zijn de gebouwen groter en hoger. Sport- en speelplekken zijn geordend langs de verbindingen tussen de eilanden.

De entrees van de gebouwen liggen aan de straat. Eventuele entrees van woningen op de begane grond kunnen aan alle zijden van de bebouwing liggen, mits goed ontsloten met een breed voetpad.

Het terrein tussen de gebouwen is niet openbaar, maar mandelig gebied, dat door de bewoners gezamenlijk wordt gebruikt en beheerd.



Plankaart Elzenrijk

WONEN AAN HET WATER

Ook in Elzenrijk ligt een groot deel van de woningen aan of nabij het water. De woningen hebben een private buitenruimte van maximaal 3 meter diep. De afscherming van deze buitenruimten heeft de vorm van een lage haag of hekwerk. Deze ruimte kan een strook zijn in de volle grond, maar voor de woningen aan het water kan dit ook in de vorm van een vlonder aan het huis.

Het stallen van fietsen en de overige bergingen wordt in de hoofdvolumes van de bebouwing opgenomen. Het is niet toegestaan om kleinere bijgebouwen in het mandelige gebied te plaatsen.



Douweler have, Deventer



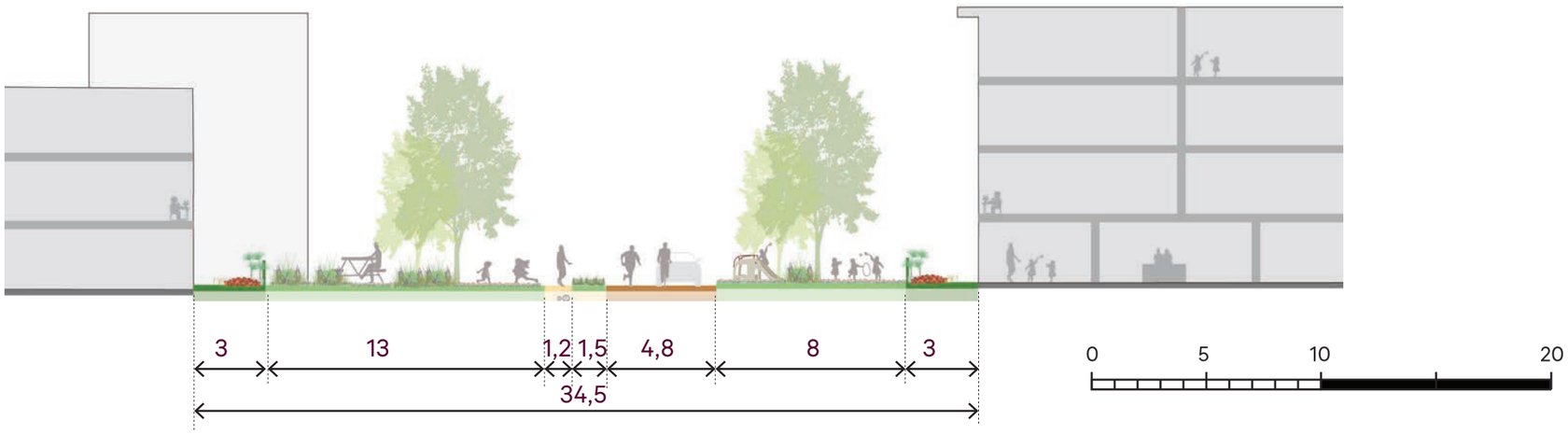
Wonen in het riet, Amsterdam

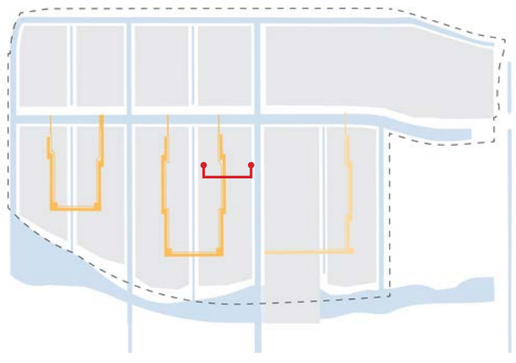
PROFIEL WOONSTRAAT

De woonstraat in de zone Elzenrijk kenmerkt zich door een gemeenschappelijke straat en een voetpad gescheiden door een groenstrook waardoor auto's niet op straat kunnen parkeren, behalve in de specifiek daarvoor aangewezen plekken (bijvoorbeeld voor mindervaliden). Het voetpad biedt ruimte om ondergrondse infrastructuur in te passen.

Aan weerszijden zijn actieve openbare ruimtes die voor alle bewoners toegankelijk zijn. Elk van de gebouwen heeft daarnaast een zone van 3m die als privétuin te gebruiken is.

Net als in de Rietlanden is de woonstraat in Elzenrijk het domein van spelende kinderen. Het is een veilige autoluwe omgeving waar kinderen zelfstandig kunnen spelen in een natuurlijke omgeving.







Alphons Sieberspad, Nijmegen

WONINGAANTALLEN

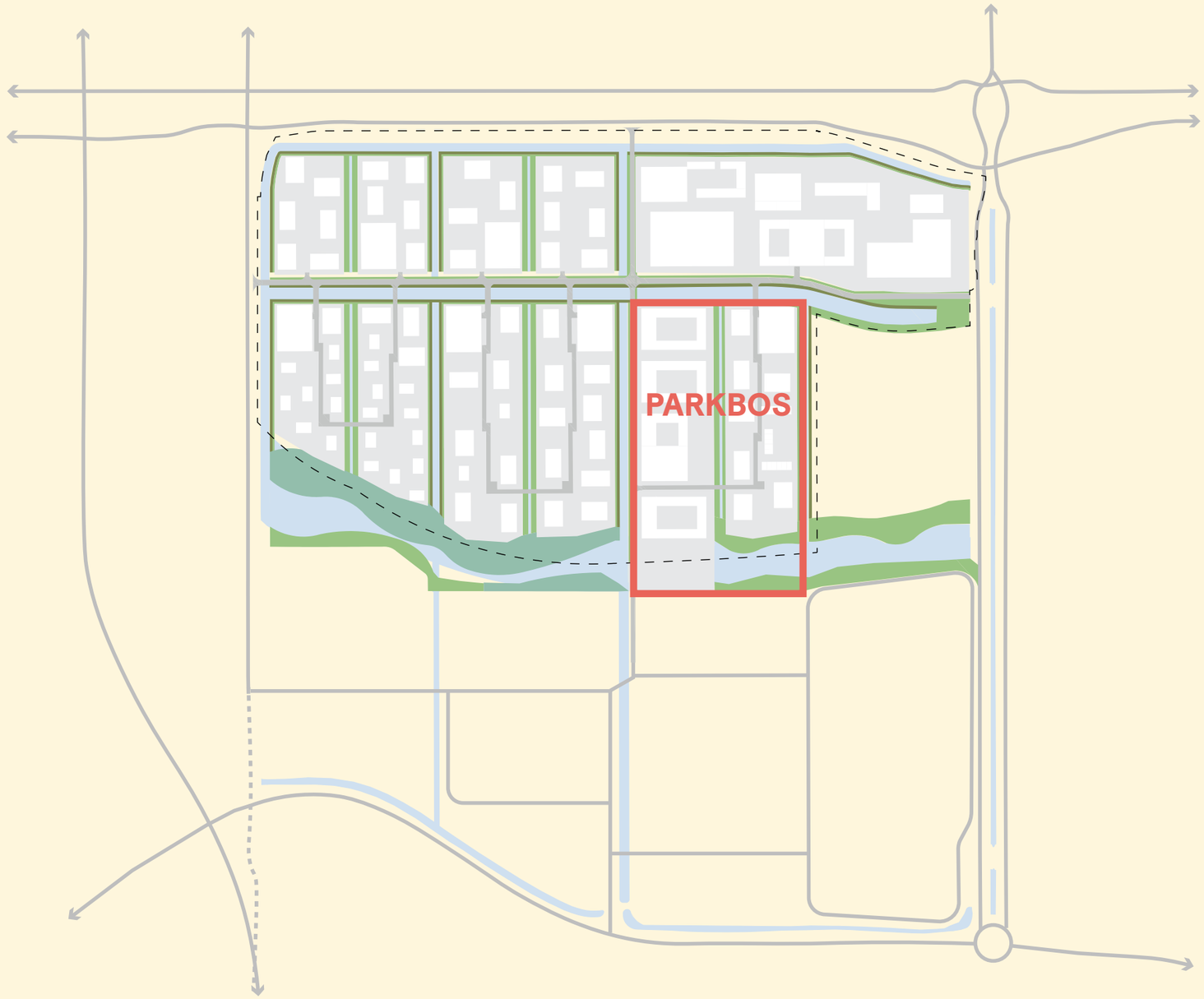
37.370 m^2 BVO
19 gebouwen
325 woningen
- 35 sociaal
- 30 midden
- 230 duur
- 30 zorgwoningen

AANTAL WONINGEN = 325



Parkbos

Parkbos is het dichtst bebouwde eiland. Het zwaartepunt ligt bij de Dorpstraat welke de verbinding maakt met het Centrum en de Mixzone. De plinten zijn gevuld met commerciële ruimten met daarboven woningen. De bouwblokken aan de Dorpstraat bestaan aan de overige zijden uit een mix van appartementen en herenhuizen in een 4 laagse bebouwing. Middels een strook met urban villa's en rijwoningen wordt de overgang gemaakt naar de eerste fase van Lincolnpark.



PLANKAART

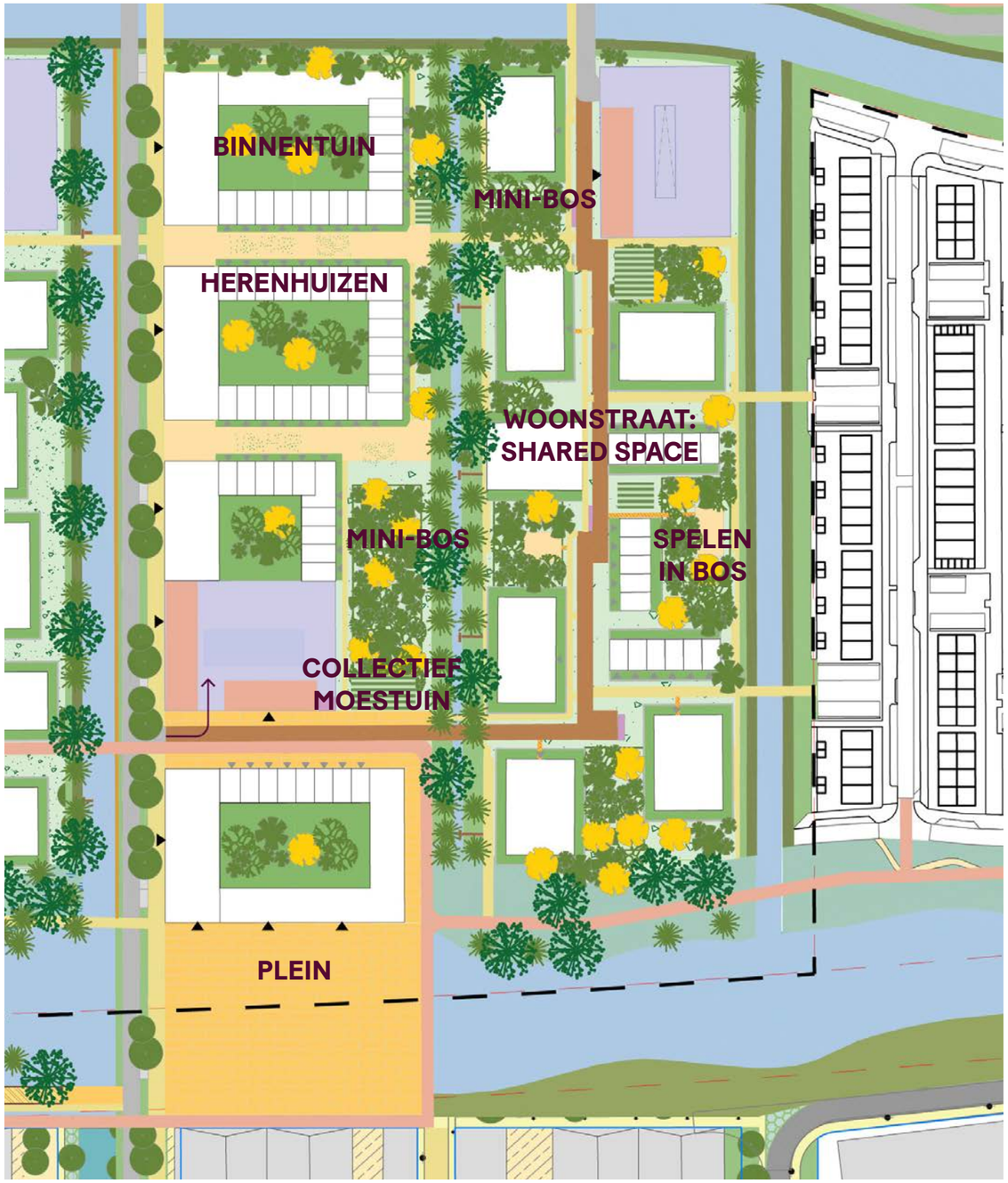
Het gedeelte van het Parkbos grenzend aan Lincolnpark Eerste Fase neemt de structuur van de bebouwing ervan over: hier ligt een mix van rijwoningen in een opzet met gedeelde binnenhoven en urban villa's. De verbinding met Eerste Fase wordt gemaakt door aan te sluiten op de twee parkeerkoffers.

Het gebied is gerangschikt rond een zestal kleine bossen met een hele dichte beplanting. Deze mini-bossen bieden een rijkdom aan ecologische waarde en vormen sterke groene volumes in het plangebied. Het grootste bos ligt aan de fietsroute die door het plangebied loopt richting de eilanden. Door de positionering van de bosjes ontstaat er langs alle zichtlijnen in dit gebied een blik op het bos, en bovendien heeft een groot deel van de woningen hier direct zicht op. Dit versterkt het gevoel dat men omringd is door groen.

De binnentuinen in de blokken aan de Dorpstraat hebben ook een collectief karakter en zijn ingericht met dezelfde mix aan planten en bomen als de openbare ruimte. Langs de kleinere binnenstraatjes die naar de Dorpstraat leiden liggen de lagere volumes met herenhuizen in vier lagen. Deze woningen hebben een zone van interactie in de buitenruimte, wat wil zeggen dat bewoners de openbare ruimte tot 2,5 meter uit de gevel in kunnen richten met los meubilair, geveltuinen en plantenbakken.

In de openbare ruimte zijn sport- en spelvoorzieningen opgenomen in de zone aan de brede waterpartij. Ook is er een aantrekkelijk programma voor alle leeftijden op het plein dat de overgang vormt tussen het Parkbos en de Mixzone van het bedrijventerrein De President. De preciese uitwerking van deze pleinruimte is onderdeel van het verdere ontwerp van de verbindende parkruimte tussen de woonwijk en het bedrijvengebied.

De collectieve entrees van de gebouwen aan de Dorpstraat liggen ook aan deze straat, als onderdeel van een levendige plint. De zijstraten worden gekenmerkt door veel toegangen naar individuele woningen op de begane grond, danwel de herenhuizen. In het overgangsgebied naar de Eerste Fase worden voor de toegangen tot de woningen dezelfde principes toegepast als in Elzenrijk, waaronder het collectief inpandig fietsparkeren en het verbod op realiseren van bijgebouwen.

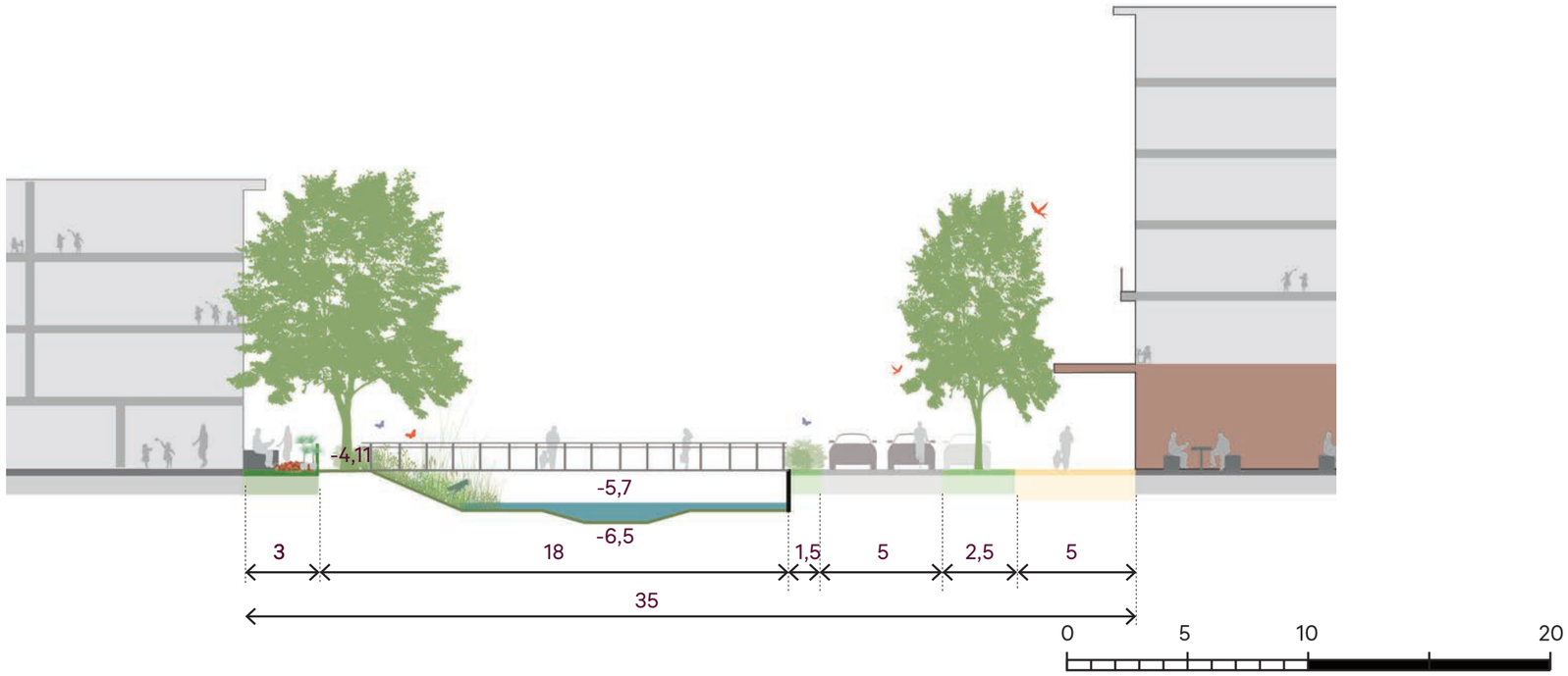


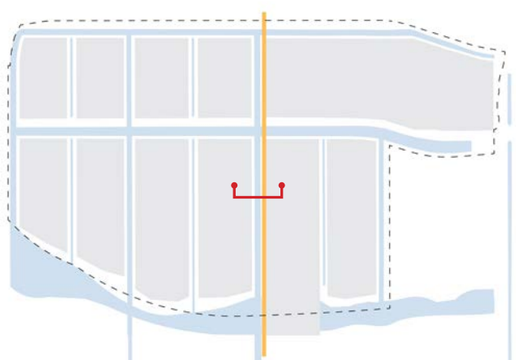
Plankaart Parkbos

DORPSTRAAT

De Dorpstraat is een actieve straat die in lijn ligt met actieve gebouwplinten van het voorzieningencluster, met een invulling van praktijkruimten, ateliers, kantoren en aan de pleinzijde kleinschalige horeca. Deze straat grenst aan het waterprofiel met een harde rand waardoor het mogelijk is om aan de waterrand te zitten en te genieten van het uitzicht. Ook kunnen er op deze plek bootjes afgemeerd worden.

Het brede troittoir van de Dorpstraat nodigt uit tot ontmoeting en is ingericht met plekken om te zitten in kleine groepen. In de strook langs het trottoir zijn parkeerplekken opgenomen waar kort geparkeerd kan worden en waar laad- en loszones voor de gebouwen aan de Dorpstraat zijn opgenomen. Fietsparkeren is ook goed gefaciliteerd in deze zone.







Hoge dichtheid aan het water
Houthavenkade, Amsterdam



Levendige plint aan de Dorpstraat
Bishop's palace house, Kingston

WONINGAANTALLEN

51.830 m² BVO
14 gebouwen
465 woningen
- 107 sociaal
- 167 midden
- 191 duur

AANTAL WONINGEN = 465



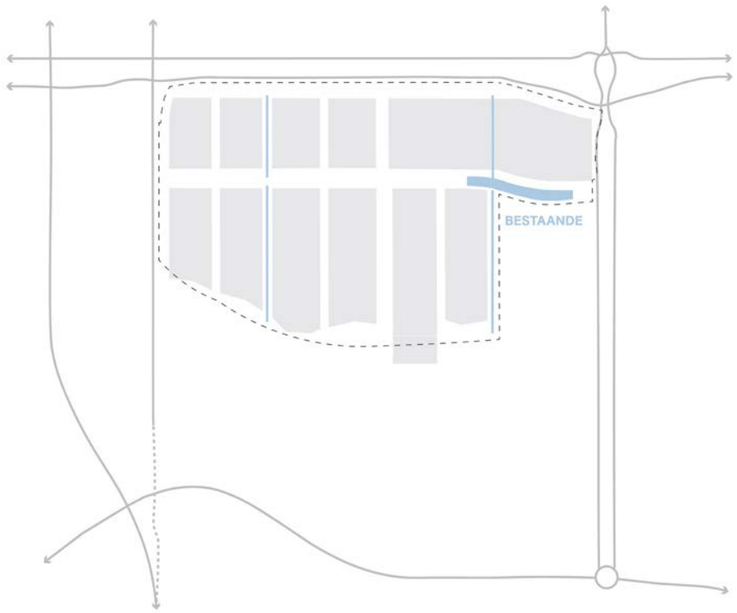
In dit hoofdstuk zijn de verschillende specificaties gebundeld van het uitgewerkte stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen en de bijbehorende proefverkavelingen. Deze specificaties zijn allen indicatief en dienen als input voor het opstellen van de grondexploitatie voor het plan.

5. Bijlagen met Planspecificaties

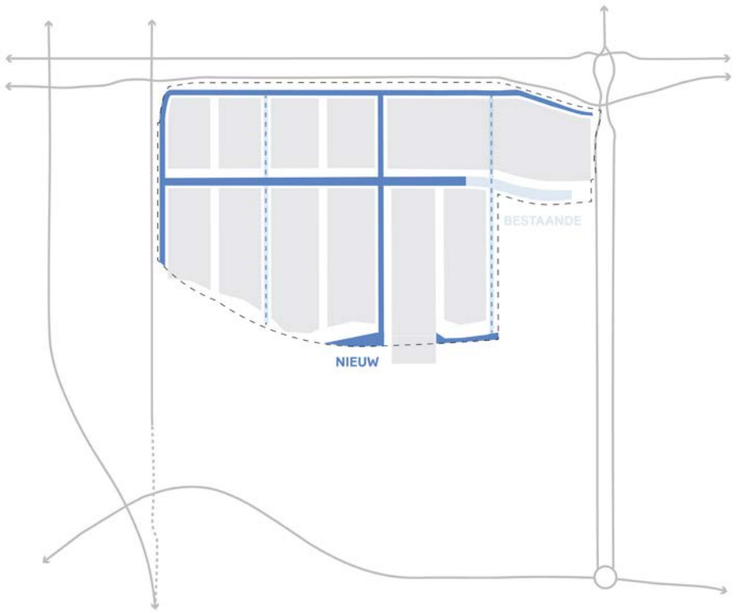
OPPERVLAKTEWATER

De toevoeging van bebouwd volume en verhard oppervlak vraagt om een compensatie in de vorm van open water en ruimte voor waterbuffering. Deze watercompensatie wordt gerealiseerd door de vervolmaking van de waterstructuur in het plangebied.

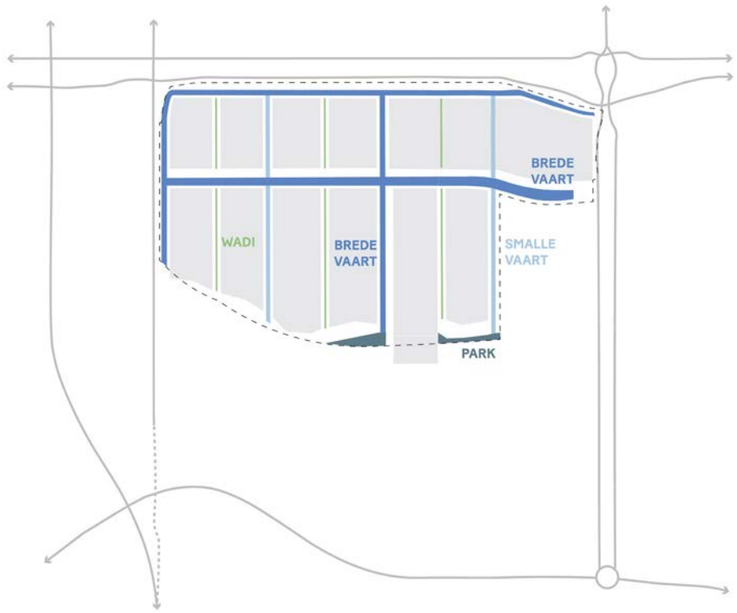
HUIDIG



NIEUW, 3,2 HA



BESTAAND + NIEUW



Huidige situatie

Type oppervlakte	Waarde	Eenheid
Dakoppervlak	0,0	m2
Wegen en voetpaden	3.264,1	m2
Tuinen nieuwbouwwoning	0,0	m2
Half open verharding	0,0	m2
Half open verharding met volledig bodem infiltratie	0,0	m2
Lijnvormige verharding op ≥1 m afstand van een watergang	0,0	m2
Overige verharding	0,0	m2
Onverhard	287.862,9	m2
Oppervlaktewater projectgebied (totaal)	5.193,0	m2
Oppervlaktewater beschikbaar voor compensatie BINNEN projectgebied (roze op kaart)	357,0	m2
Oppervlaktewater niet beschikbaar voor compensatie (lichtblauw op kaart)	4.836,0	m2
Oppervlaktewater beschikbaar voor compensatie BUITEN projectgebied (turquouise op kaart)	954,5	m2

Overzicht oppervlaktes huidige situatie

Type oppervlak	Waarde	Eenheid
Totaal	296.320,0	m2
Verhard	3.264,1	m2
Onverhard (excl. Water)	287.862,9	m2
Oppervlaktewater	5.193,0	m2
Oppervlaktewater beschikbaar voor compensatie	1.311,4	m2

WATERBALANS

Toekomstige situatie

Type oppervlakte	Waarde	Eenheid
Dakoppervlak	72.061,6	m2
Wegen en voetpaden	40.931,3	m2
Tuinen nieuwbouwwoning	69.818,4	m2
Toegelaten verharding in tuinen nieuwbouwwoning (vanuit Keur standaard 50%, a	50,0	%
Half open verharding	0,0	m2
Half open verharding met volledig bodem infiltratie	0,0	m2
Lijnvormige verharding op ≥1 m afstand van een watergang	4.177,3	m2
Overige verharding	2.095,0	m2
Te dempen watergang	371,0	m2
Onverhard	77.535,8	m2
Totaal oppervlaktewater	30.265,5	m2

Overzicht oppervlaktes toekomstige situatie		
Type oppervlak	**Waarde**	**Eenheid**
Verhard	149.997,1	m2
Onverhard (excl. Water)	116.622,3	m2
Oppervlaktewater	30.265,5	m2
Totaal	296.884,9	**m2**
Controle	Totale oppervlakte toekomstige situatie akkoord	

Te compenseren verhard oppervlak		
Bestaand verhard oppervlak	3.264,1	m2
verhard oppervlak nieuwe situatie	149.997,1	m2
Verschil	146.733,0	m2
Te compenseren verhard oppervlak	22.010,0	m2

Te compenseren gedempte watergang		
Te compenseren gedempte watergang	371,0	m2

Totaal te compenseren oppervlak		
Te compenseren oppervlak door oppervlaktewater	371,0	m2
Te compenseren oppervlak door oppervlaktewater en/of alternatieve waterberging	22.010,0	m2

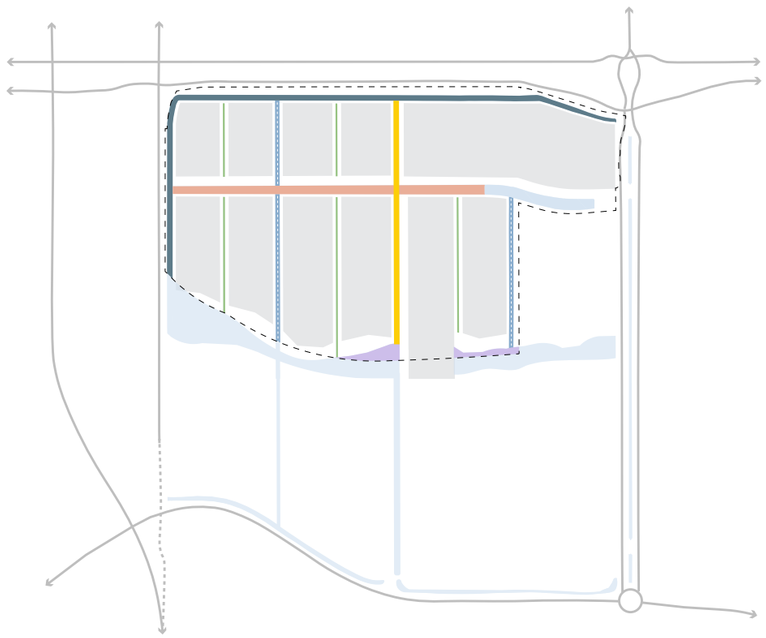
Compensatie verhard oppervlak dmv alternatieve waterberging		
Alternatieve waterberging toekomstige situatie	242,1	m3
Maximaal toegelaten bergingscapaciteit vanuit Keur	242,1	m3
Resterend te compenseren verhard oppervlak	17.608,0	m2

Compensatie verhard oppervlak dmv oppervlaktewater		
Minimaal benodigd opppervlaktewater	22.444,0	m2
Oppervlaktewater beschikbaar voor compensatie	26.740,9	m2
Overschot aan oppervlaktewater (wordt voldaan aan eis)	**9.133,0**	**m2**

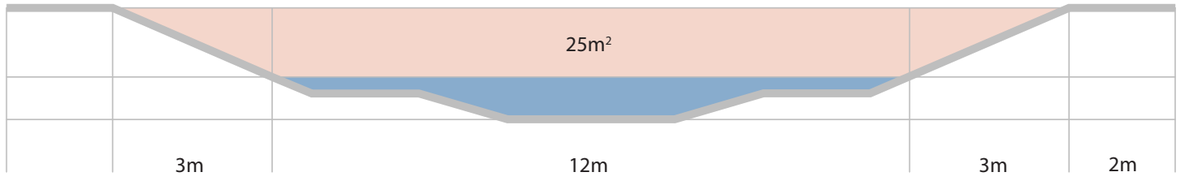
GRONDBALANS

Het uitgraven van de waterstructuur heeft grote invloed op de grondbalans in het gebied. De hoogte van het waterpeil is hierbij sterk bepalend. Er is nu een mogelijkheid om door het graven van de waterstructuur het hele gebied op te hogen, waardoor ook het waterpeil theoretisch zou kunnen stijgen. Dit moet nog nader bekeken worden samen met het Hoogheemraadschap.

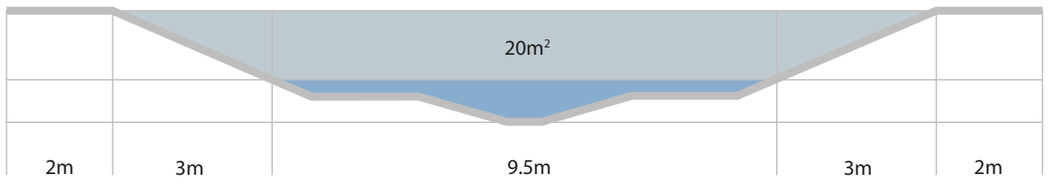
Op basis van 5 typen doorsneden van de watergangen en wadi's in het plan is bepaald welk volume aan grond er vrij gaat komen bij het uitgraven.



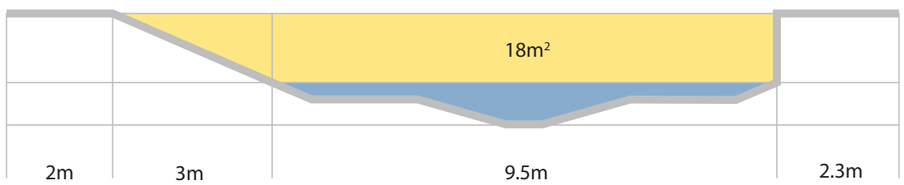
Schoolstraat, 720m (-190m bestaand) / 13.250m³



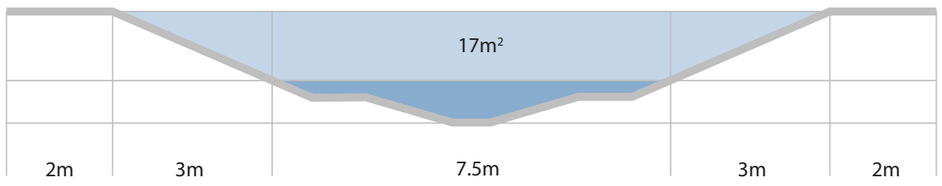
Randen van de site, 1050m / 21.000m³



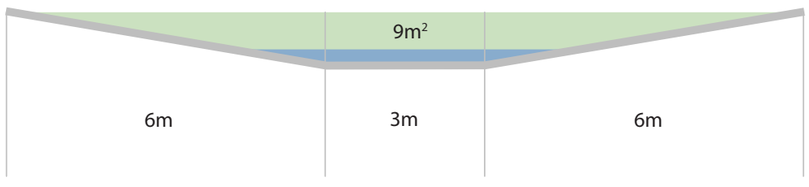
Dorpstraat, 400m / 7.200m³



Kleine kanalen, 664m (-332m bestaand) / 5.645m³



Wadis, 955m / 8.595m³

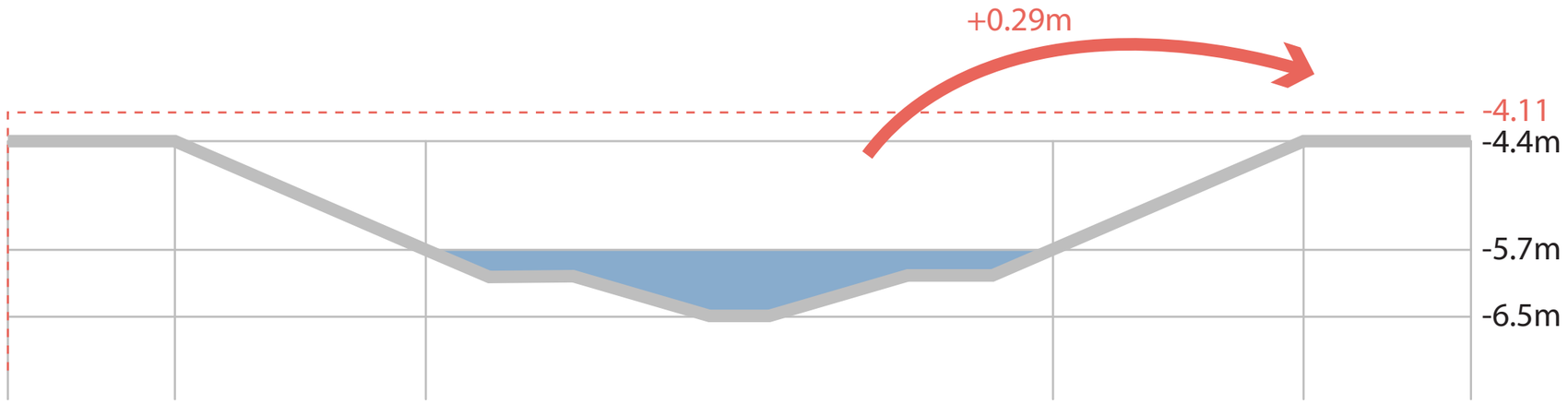


TOTALE UITGRAVING WATERGANGEN - 55.690 M³

We streven in Lincolnpark Tweede fase een gesloten grondbalans na, zodat er zo min mogelijk tot geen grond afgevoerd hoeft te worden. Met het uitgraven van de watergangen komt 55.690 m^3 grond vrij. Dit leidt tot een gemiddelde ophoging van de rest van het gebied met circa 29 cm.

Daarnaast zal er ook nog veel grond vrij komen bij het aanleggen van tracés voor kabels en leidingen, wegcunetten en kruipruimten. Dit zou nog tot een aanvullende ophoging van het maaiveld van circa 30 cm kunnen leiden.





55.690m3 / 191.000m2 = 0.29m

Bij het bepalen van een passend programma voor het gebied is gebruik gemaakt van een onderzoek van de STEC-groep (Marktanalyse Lincolnpark Tweede Fase en President, Stec groep, 15 december 2020) naar de marktbehoefte voor voorzieningen en bedrijvigheid in het gebied. Op basis hiervan zijn principes opgesteld voor de toewijzing van dit programma in de verschillende deelgebieden.

Programma

BESTAAND PROGRAMMA IN DE OMGEVING

Het mogelijk aanvullende programma op wonen, positioneert zich in een omgeving waar al veel verschillende functies aanwezig zijn. Deze kaart laat zien dat met name de zone tussen Hoofdvaart en Spoorlaan een gebied is met een grote diversiteit aan programma. Een gevarieerd programma in Lincolnpark kan hier goed op aansluiten.



LEGENDA

Functies
- Wonen
- Winkels
- Scholen
- Horeca / ontmoetingsruimte
- Gezondheid
- Kantoren
- Industrie
- Sport
- Andere functies

Bestaande functies in omgeving

FUNCTIES

De Stec-groep heeft een marktanalyse uitgevoerd naar een mogelijk programma voor Lincolnpark en De President. Het overzicht hiervan is gevat in deze tabel.

STEC GROEP MARKTANALYSE LINCOLN PARK

Functie	Omvang	Locatie	Parkeer- min*	Parkeer- max*	Ruimtebeslag	
Detailhandel	• In totaal 2.800 tot 3.400 m² wvo. Onderverdeeld naar twee supermarkten (1.300 - 1.400 m² wvo voor fullservice supermarkt en 1.000 - 1.200 m² wvo voor discounter) en 500 - 800 m2 wvo	• Voorzieningencluster	**193***	**270***	• 4.150 m² bvo. • 200 tot 250 parkeerplaatsen op maaiveld (5.000 - 6.250 m² grondoppervlak, incl. anvoerroutes). • 1.000 - 1.500 m² grondoppervlak voor inrichting openbare ruimte	500 - 800 m² kleine speciaalzaak (bakker / slager / drogist) Evt boekhandel / blokker
Horeca	• Maximaal 1.000 m² vvo. In de vorm van een cafetaria, broodjeszaak, afhaalrestaurant en werkcafé of lunchroom.	• Cafetaria, broodjeszaak en afhaalrestaurant in voorzieningencluster. • Werkcafé of lunchroom in overgangsgebied (bijv. Lincolnbuurt)	**37***	**74***	• 1.175 m² bvo. Onderverdeeld naar 3 vestigingen van 250 m² bvo en 1 vestiging van 400 m² bvo.	
Kleinschalige kantoorruimte	• 5.000 - 6.000 m² vvo.	• Kleinschalige kantoren tot 500 m² vvo in Lincolnbuurt (max. 4.000 m² bvo), gemixt woongebied (max. 2.000 m² bvo) en woonplots (beperkt en flexibel, 50-300 m² bvo per eenheid).	**76***	**76***	• Onderverdeeld naar 12 kleinschalige kantoorruimte tot 500 m² vvo (in Lincolnbuurt en gemixt woongebied).	
Praktijkruimte	• 1.500 - 2.000 m² bvo (8 tot 10 vestigingen)	• Voorzieningencluster (publiekstrekkers zoals kapper). • Overige functies in Lincolnbuurt, gemixt woongebied en woonplots (beperkt en flexibel, 50-300 m² bvo per eenheid).	**28***	**38***	• Onderverdeeld naar 8 vestigingen met een mvang van 80 tot 120 m² bvo en 2 vestigingen met een omvang van maximaal 500 m² bvo.	Kapper / schoonheidssalon / stomeri / lijstenmakerij / stofeerderij / kledingreparatie

bron: Marktanalyse Lincolnpark Tweede Fase en President, Stec groep, 15 december 2020

* Parkeerbalans zie bijlage A

VERDELING PROGRAMMA

Het kaartbeeld op deze pagina toont de verdeling van het programma, anders dan wonen, over de deelgebieden. Behalve het voorzieningencluster en langs de Dorpstraat is er mogelijk programma voorzien in de plinten van de parkeerhubs.



LEGENDA

	Functies commertioneel	BVO m²
	Detailhandel	4.772 m²
	Horeca	1.053 m²
	Praktijkruimten commerciele dienstverlening	1.500 m²
	Kleinschalige kantoorruimte (units <500m²)	4.000 m²
	Ateliers van woon-werk units	590 m²
	Functies maatschappelijk	
	Scholen	9.018 m²
	Sporthal	2.186 m²
	Hubs, actieve plint	tot 5.000 m²
	Zorgwoningen (50-100 units)	tot 5.000 m²
	Wonen	

Op de volgende pagina’s zijn de totalen voor het mogelijk te realiseren bouwvolume en de totalen van de uitgeefbare grond voor ieder deelgebied nader gespecificeerd. Deze overzichten zijn gebruikt als input voor het opstellen van de voorlopige grondexploitatie. Het zijn geen definitieve getallen, maar ze geven een overzicht van de mogelijke kosten en baten waarmee meer inzicht is verkregen in de haalbaarheid van het plan.

Totalen per deelgebied

PROGRAMMA TOTAAL OVERZICHT

	Woningaantallen	Erven	Rietlanden	Eizenrijk	Parkbos	Centrum	Totaal	
	Sociaal	76	35	35	107	72	325	
	Middel	109	60	30	167		366	
	Duur	272	74	230	191	125	892	
	Zorgwoningen		20	30		50	100	
	Totaal	**457**	**189**	**325**	**465**	**247**	**1683**	*woningen*
	Niet-wonen m2 BVO							
	Detailhandel					4,772	4772	
	Horeca, circa 3 plekken				500	550	1050	
Functie	Kleinschallige kantoorruimten (units <500vvo)				4,000		4000	
commercieel	praktijkruimten commerciele dienstverlening				860	640	1500	
	sporthal (exclusief horeca)					2,186	2186	
Functies maatschappelijk	Scholen Hoofdvaartcollege, praktijkschool De Linie en ISK (875 leerlingen)					9,018	9018	
	Totaal				**5,360**	**17,166**	**22,526**	*m2 BVO*

bron: Planmaat

PROGRAMMA WONINGEN PER DEELGEBIED

Woningbouwmixer

Totaal	

Type woningen	Won (#)	BVO (TTL)	%
Totaal Tweede Fase	**1683**	**183.775**	
Sociaal	**550**	**39.200**	**30%**
Tweede Fase	325	23.450	
Eerste Fase	225	15.750	
Midden	**366**	**39.155**	**20%**
Derde segment	186	21.155	10%
Midden	180	18.000	10%
Duur	**892**	**116.169**	**50%**
Zorgwoningen	***100***	***5.000***	-
Totaal incl Eerste Fase, excl zorgwoningen	**1808**	**100%**	**100%**

1.583

Fase 1	BVO
Appartement sociaal	70
Totaal	

Blokken	Lagen	won per verd	Won (#)	BVO (TTL)	Huidig %
			225	-	100%
-	-	-	**225**	-	**100%**

Erven	BVO
Appartement sociaal	70
Appartement sociaal	95
Appartement derde segment	112
Appartement derde segment	112
1. Portiek 80 gbo	100
2. Portiek 90 gbo - derde segment	112
2. Portiek 90 gbo	112
2. Portiek 95 gbo	117
2. Portiek 100 gbo	122
2. Portiek 105 gbo	127
2. Portiek 110 gbo	132
2. Portiek 125 gbo	150
Rijwoning derde segment	135
Rijwoning koop	150
2 onder 1 kap	180
Totaal	

Controle

Blokken	Lagen	won per verd	Won (#)	BVO (TTL)	Huidig %
1	6	8	**48**	3.360	11%
1	4	7	**28**	2.660	6%
2	4	6	**48**	5.357	18%
1	6	6	**36**	4.018	
					0%
1	5	5	**25**	2.790	5%
2	5	5	**50**	5.580	11%
1	6	5	**30**	3.506	7%
			-	-	0%
			-	-	0%
12	4	4	**192**	25.344	42%
				-	0%
				-	0%
				-	0%
				-	0%
21			**457**	**52.614**	**100%**

21.254

Rietlanden	BVO
Appartement sociaal	70
Appartement derde segment	112
1. Portiek 80 gbo	100
2. Portiek 90 gbo	112
2. Portiek 95 gbo	117
2. Portiek 100 gbo	122
2. Portiek 105 gbo	127
2. Portiek 110 gbo	132
2. Portiek 125 gbo	150
Rijwoning derde segment	135
Rijwoning koop	150
Zorgwoningen	*50*
Totaal	

Controle

Blokken	Lagen	won per verd	Won (#)	BVO (TTL)	Huidig %
1	5	7	**35**	2.450	19%
1	5	6	**30**	3.348	16%
1	5	6	**30**	3.000	16%
			-	-	0%
1	4	5	**20**	2.337	11%
			-	-	0%
			-	-	0%
			-	-	0%
			-	-	0%
			-	-	0%
18	3	1	**54**	8.100	29%
2	*2*	*5*	**20**	1.000	11%
24			**189**	**20.235**	**100%**

20.870

Elzenrijk	BVO
Appartement sociaal	70
Appartement derde segment	112
1. Portiek 80 gbo	100
2. Portiek 90 gbo	112
2. Portiek 95 gbo	117
2. Portiek 100 gbo	122
2. Portiek 105 gbo	127
2. Portiek 110 gbo	132
2. Portiek 125 gbo	150
Rijwoning derde segment	135
Rijwoning koop	150
Zorgwoningen	*50*
Totaal	

Controle

Blokken	Lagen	won per verd	Won (#)	BVO (TTL)	Huidig %
1	5	7	35	2.450	11%
1	5	6	30	3.348	9%
			-	-	0%
			-	-	0%
			-	-	0%
			-	-	0%
5	4	4	80	10.164	25%
9	4	4	144	19.008	44%
			-	-	0%
			-	-	0%
2	3	1	6	900	2%
1	*3*	*10*	30	1.500	9%
19			**325**	**37.370**	**100%**

Parkbos	BVO
Appartement sociaal	70
	70
Appartement derde segment	112
1. Portiek 80 gbo	100
2. Portiek 90 gbo	112
2. Portiek 95 gbo	117
2. Portiek 100 gbo	122
2. Portiek 105 gbo	127
2. Portiek 110 gbo	132
2. Portiek 125 gbo	150
	150
Rijwoning derde segment	135
Rijwoning koop	150
Totaal	

Controle

Centrum	BVO
Appartement sociaal	70
Appartement derde segment	112
1. Portiek 80 gbo	100
2. Portiek 90 gbo	112
2. Portiek 95 gbo	117
2. Portiek 100 gbo	122
2. Portiek 105 gbo	127
2. Portiek 110 gbo	132
2. Portiek 125 gbo	150
Rijwoning derde segment	135
Rijwoning koop	150
Zorgwoningen	*50*
Totaal	

Controle

Totaal	BVO
Appartement sociaal	70
Appartement derde segment	112
1. Portiek 80 gbo	100
2. Portiek 90 gbo	112
2. Portiek 95 gbo	117
2. Portiek 100 gbo	122
2. Portiek 105 gbo	127
2. Portiek 110 gbo	132
2. Portiek 125 gbo	150
Rijwoning derde segment	135
Rijwoning koop	150
Zorgwoningen	*50*
Totaal	

38.551

Blokken	Lagen	won per verd	Won (#)	BVO (TTL)	Huidig %
1	3	19	57	3.990	23%
1	5	10	50	3.500	
					0%
5	6	5	150	15.000	32%
			-	-	0%
			-	-	0%
1	3	5	15	1.830	3%
1	1	14	14	1.779	3%
2	6	4	48	6.336	10%
2	1	32	64	9.600	25%
2	5	5	50	7.500	
17	2	0,5	17	2.295	4%
			-	-	0%
32			**465**	**51.830**	**100%**

51000

Blokken	Lagen	won per verd	Won (#)	BVO (TTL)	Huidig %
2	6	6	72	5.040	29%
			-	-	0%
			-	-	0%
4	5	4	80	8.928	32%
3	3	5	45	5.258	18%
			-	-	0%
			-	-	0%
			-	-	0%
			-	-	0%
			-	-	0%
			-	-	0%
1	*2*	*25*	50	2.500	20%
10			**247**	**21.726**	**100%**

Blokken	Lagen	won per verd	Won (#)	BVO (TTL)	Huidig %
			325	23.450	19%
			169	18.860	10%
			180	18.000	11%
			130	14.508	8%
			95	11.101	6%
			15	1.830	1%
			94	11.943	6%
			384	50.688	23%
			114	17.100	7%
			17	2.295	1%
			60	9.000	4%
			100	5.000	6%
-	-	-	**1.683**	**183.775**	**100%**

bron: Planmaat

GEBOUWTYPES OVERZICHT

Dit kaartbeeld toont de verschillende gebouwtypologieën zoals gehanteerd in de voorbeeldverkaveling. Deze typologieën hebben ook gediend als input voor de grondexploitatie.



LEGENDA

- Portiekwoning 8-spanner
- Portiekwoning 7-spanner
- Portiekwoning 6-spanner
- Portiekwoning 5-spanner
- Portiekwoning 4-spanner
- Galerijwoning
- Grondgebonden:
- urban villa met 3 woningen
- herenhuizen
- stadswoningen met werkatelier op begane grond
- stadswoningen

N

UITGEEFBAAR TERREIN

Erven	kavel nummer (zie kaart)	oppervlakte uitgeefbaar m2
	ER-1	9.799
	ER-2	9.558
	ER-3	10.725
	ER-4	10.842
totaal		**40.924**

Centrum	kavel nummer (zie kaart)	oppervlakte uitgeefbaar m2
	V-1	2.052
	V-2	2.652
	V-3	5.306
	V-4	1.994
	V-5	5.099
	V-6	1.528
	V-7	720
	V-8	5.689
totaal		**25.039**

Rietlanden	kavel nummer (zie kaart)	oppervlakte uitgeefbaar m2
	R-1	2.464
	R-2	3.764
	R-3	1.437
	R-4	406
	R-5	539
	R-6	2.418
	R-7	1.094
	R-8	3.823
	R-9	2.254
	R-10	1.463
totaal		**19.664**

Elsenrijk	kavel nummer (zie kaart)	oppervlakte uitgeefbaar m2
	E-1	2.464
	E-2	1.334
	E-3	3.952
	E-4	1.485
	E-5	2.419
	E-6	1.236
	E-7	979
	E-8	1.188
	E-9	2.358
	E-10	1.096
	E-11	2.799
	E-12	2.464
	E-13	5.594
totaal		**29.366**

Parkbos	kavel nummer (zie kaart)	oppervlakte uitgeefbaar m2
	P-1	3.528
	P-2	3.528
	P-3	4.009
	P-4	3.150
	P-5	1.153
	P-6	2.027
	P-7	873
	P-8	2.876
	P-9	2.464
	P-10	1.277
	P-11	912
	P-12	456
	P-13	636
totaal		**26.887**

alle kavels	**141.880**



In de parkeerbalans wordt het te ontwikkelen programma gekoppeld aan de parkeernorm om inzichtelijk te maken wat de parkeervraag is. Vervolgens wordt in beeld gebracht hoe deze parkeervraag wordt ingevuld door middel van parkeerhubs.

Parkeerbalans

PARKEERBALANS

Functies, parkeernormen en parkeerplaatsen Lincolnpark, **zonder dubbelgebruik.**

reg nr	bouw deel	naam	bijzonderheden (vrije tekst)	maak eerst keuz hoofdgroep	maak vervolgkeuze: typering functie	reken eenheid	m2 g woning	m bvo	aanta eenheden	toe te passen norm	norm bezoek	norm eigen gebruik	norm deel auto	zonder dubbelgebruik: eigen gebruik	bezoek	deel auto	totaal
1	centrum	centrum	wonen sociaal	wonen	sociaal	woning			72	1,00	0,30	0,60	0,10	43	22	7	72
2	centrum	centrum	wonen duur	wonen	duur	woning			125	1,30	0,30	0,90	0,10	113	38	13	163
3	centrum	centrum	wonen	wonen	zorgwoning	woning			50	0,70	0,30	0,40	0,00	20	15	0	35
4	centrum	centrum	supermarkt	detailhandel	Supermarkt full-service	100 m2 bvo		4.772	47,72	5,90	5,49	0,41	0,00	20	262	0	282
5	centrum	centrum	horeca	horeca_recreatie	Café/bar/cafetaria	100 m2 bvo		550	5,5	7,00	6,30	0,70	0,00	4	35	0	39
6	centrum	centrum	comm dienstverlening	werken	commercële dienstverl	100 m2 bvo		640	6,4	2,50	0,50	2,00	0,00	13	3	0	16
7	centrum	centrum	sporthal	sport_cult_ontspan	Sporthal	100 m2 bvo		2.186	21,86	2,90	2,78	0,12	0,00	3	61	0	63
8	centrum	centrum	875 leerlingen	onderwijs	ROC	100 leerlingen		9.018	8,75	5,30	0,37	4,93	0,00	43	3	0	46
9	parkbos	parkbos	wonen sociaal	wonen	sociaal	woning			107	1,00	0,30	0,60	0,10	64	32	11	107
10	parkbos	parkbos	wonen midden	wonen	midden	woning			167	1,20	0,30	0,80	0,10	134	50	17	200
11	parkbos	parkbos	wonen duur	wonen	duur	woning			191	1,30	0,30	0,90	0,10	172	57	19	248
12	parkbos	parkbos	horeca	horeca_recreatie	Café/bar/cafetaria	100 m2 bvo		500	5	7,00	6,30	0,70	0,00	4	32	0	35
13	parkbos	parkbos	kantoor	werken	kantoor	100 m2 bvo		4.000	40	1,90	0,10	1,81	0,00	72	4	0	76
14	parkbos	parkbos	comm dienstverlening	werken	commercële dienstverl	100 m2 bvo		860	8,6	2,50	0,50	2,00	0,00	17	4	0	22
15	elzenrijk	elzenrijk	wonen sociaal	wonen	sociaal	woning			35	1,00	0,30	0,60	0,10	21	11	4	35
16	elzenrijk	elzenrijk	wonen midden	wonen	midden	woning			30	1,20	0,30	0,80	0,10	24	9	3	36
17	elzenrijk	elzenrijk	wonen duur	wonen	duur	woning			230	1,30	0,30	0,90	0,10	207	69	23	299
18	elzenrijk	elzenrijk	wonen	wonen	zorgwoning	woning			30	0,70	0,30	0,40	0,00	12	9	0	21
19	rietlande	rietlanden	wonen sociaal	wonen	sociaal	woning			35	1,00	0,30	0,60	0,10	21	11	4	35
20	rietlande	rietlanden	wonen midden	wonen	midden	woning			60	1,20	0,30	0,80	0,10	48	18	6	72
21	rietlande	rietlanden	wonen duur	wonen	duur	woning			74	1,30	0,30	0,90	0,10	67	22	7	96
22	rietlande	rietlanden	wonen	wonen	zorgwoning	woning			20	0,70	0,30	0,40	0,00	8	6	0	14
23	erven	erven	wonen sociaal	wonen	sociaal	woning			76	1,00	0,30	0,60	0,10	46	23	8	76
24	erven	erven	wonen midden	wonen	midden	woning			109	1,20	0,30	0,80	0,10	87	33	11	131
25	erven	erven	wonen duur	wonen	duur	woning			272	1,30	0,30	0,90	0,10	245	82	27	354
														1506	908	158	2572

samenvatting alle parkeerbalansen

locatie	totaal te realiseren plaatsen	eigen gebruik bewoners	bezoek bewoners	eigen gebruik bedrijven	bezoek bedrijven	deel auto's	totaal zonder dubbelgebruik		plaatsen dubbelgebruik
centrum 1	317	156	59	48	81	20	364	dubbelgebruik	46
centrum 2	352	20	15	34	282	0	351		
parkbos 1	297	186	70	46	20	23	345	dubbelgebruik	49
parkbos 2	294	184	69	46	20	23	342	dubbelgebruik	49
elzenrijk 1	196	132	49	0	0	15	196		
elzenrijk 2	195	132	49	0	0	15	196		
erven 1	281	189	69	0	0	23	281		
erven 2	280	189	68	0	0	23	280		
rietlanden	217	144	57	0	0	17	218		
	2429						2573		

In totaal zijn (inclusief dubbelgebruik) 2429 parkeerplaatsen benodigd.

Voor nadere uitwerking van de mobiliteit in het Lincolnpark, zie ook het document 'Mobiliteitsplan Lincolnpark Tweede Fase' (Goudappel, 8 juni 2021).

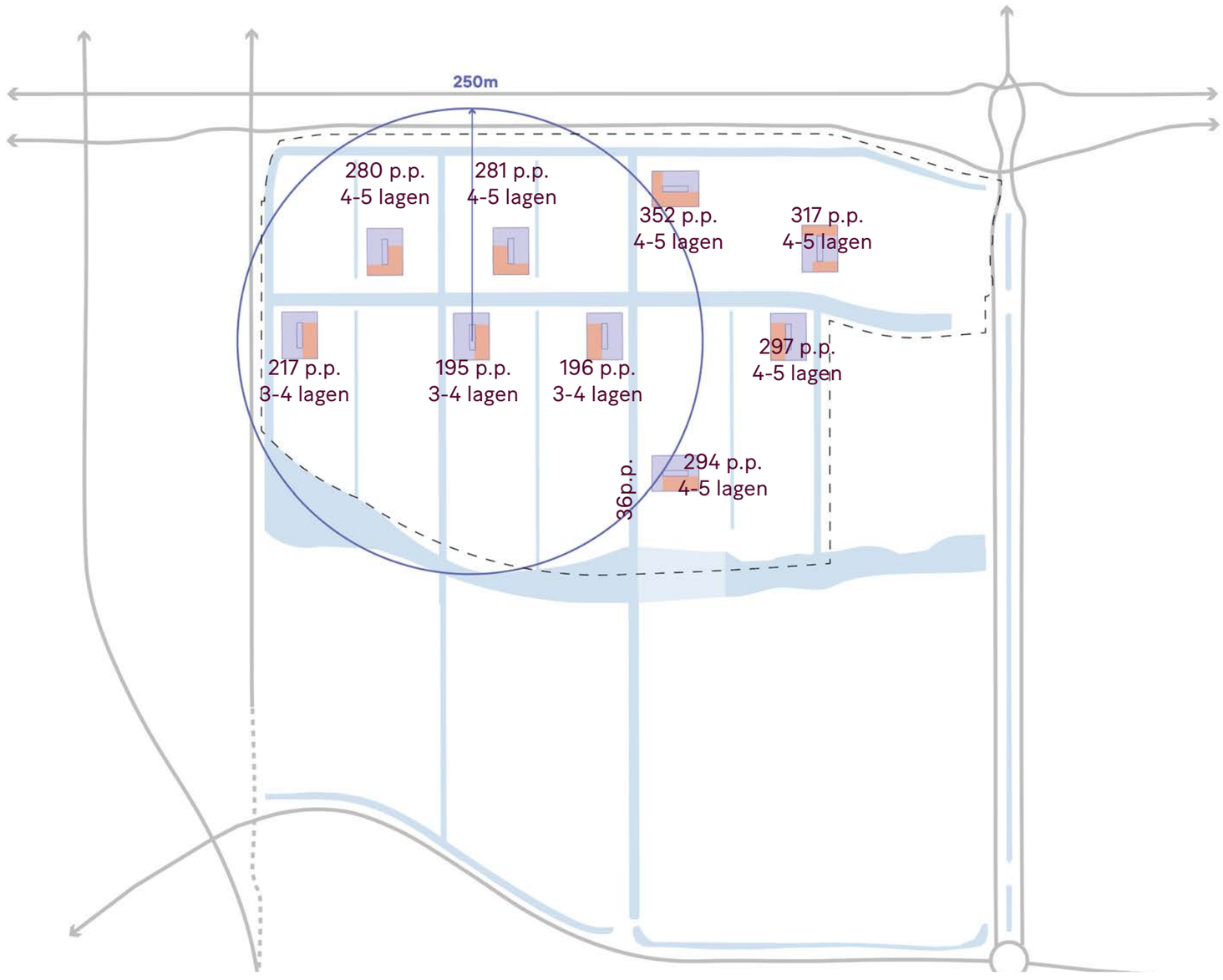
bron: Parkeerbalans, Empaction. 15 september 2021

PARKEERBALANS. HUBS

Op basis van parkeerbalans zijn er (inclusief dubbelgebruik) 2429 parkeerplaatsen nodig. Het kaartbeeld op deze pagina toont de benodigde capaciteit van de hubs en het benodigde aantal parkeerlagen per hub.

De begane grond heeft in iedere hub een hoogte van 4 meter, zodat er voldoende ruimte is voor publiek functies in de plint. De overige verdiepingen kunnen flexibel worden ingericht ten behoeve van de inpassing in de omgeving, bijvoorbeeld door:

- Het dak te gebruiken voor parkeren. Dit gaat ten koste van de mogelijkheid de daken in te richten met groen en/of PV-panelen.
- De begane grond half te verdiepen.
- Op locaties waar transformatie van parkeren naar een andere functie onwaarschijnlijk lijkt (zoals in deelgebied Centrum) een lagere verdiepingshoogte te hanteren.



BRONNENLIJST

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

Pagina 5:
Onder links – Bron: https://haarlemmermeergemeente.nl/file/6411/download

Onder rechts – eigen uitwerking op google earth afbeelding

Pagina 18:

Onder links – Bron: https://www.archdaily.com/508306/umea-campus-park-thorbjorn-andersson-sweco-architects

Onder midden links – Bron: https://www.archdaily.com/793523/sydney-park-water-re-use-project-turf-design-studio-plus-environmental-partnership-alluvium-turpin-plus-crawford-dragon-fly-and-partridge Foto door Adam Hunter

Onder midden rechts – Bron: https://www.streetlife.nl/en/products/drifter-benches

Onder rechts – Bron: https://www.masuplanning.com/wp-content/uploads/2018/08/IMG_6388_1400.jpg

Pagina 23:

Onder links - Bron: https://www.dreamtheworld.nl/weerribben-wieden-fietsen-wandelen-varen/ Foto door Carolien Boogaard

Onder midden - Bron: https://ecopedia.s3.eu-central-1.amazonaws.com/styles/colorbox-groot/sa/media/6/602-master.jpg?itok=PTOszpVA fotograaf onbekend

Onder rechts - Bron: https://edepot.wur.nl/446911 Foto door Fabrice Ottburg

Pagina 24:

Boven links - Bron: https://hetnoordererf.nl/wp-content/uploads/2016/12/boerenerf-hagen-fruitbomen-3.jpg fotograaf onbekend

Boven rechts - Bron: http://portfolios.htwchur.ch/visua1/difronzo/2016/05/29/urban-gardening/ fotograaf onbekend

Onder links - Bron: https://www.archdaily.com/545117/maison-agence-herard-and-da-costa Foto door Philippe Ruault

Onder mideen - Bron: https://www.kcap.eu/nl/projects/v/gwl_terrein/

Onder rechts - Bron: https://architizer.com/projects/novartis-headquarters Foto door David Blake Walker

Pagina 27:

Onder links - Bron: https://www.dreiseitlconsulting.com/hangalleen-hannover-kronsberg

Onder rechts - Bron: https://krebsundherde.ch/projekte/wohnueberbauung-hardegg-bern-2/

Pagina 35:

Boven links - Bron: https://www.metadecor.nl/projecten/parkeergarage-alrijne-ziekenhuis-in-leiden/

Boven midden links - Mobiliteitshub, PosadMaxwan

Boven midden rechts - Bron: https://www.archdaily.com/341219/sportplaza-mercator-venhoevencs Foto door Luuk Kramer

Boven rechts – Bron: https://www.jakob-usa.com/gallery/green-walls/?_gallery=gg-10-113

Onder midden - Bron: https://architektura.muratorplus.pl/zycie-w-architekturze/2012/sala-sportowa-w-pankach/576/

Onder rechts - Bron: https://www.archdaily.com/894789/car-park-katwolderplein-dok-architects Foto door Arjen Schmitz

Pagina 55:

Boven links - Bron: https://www.wurck.nl/projecten/kop-van-het-ruim-dronten/ Foto door Hans Pattist

Bocen rechts- Bron: http://www.eva-lanxmeer.nl/over/realisatie/bedrijvigheid/zwembad-de-waterlinie

Onder links - Bron: http://landezine.com/index.php/2014/02/plaza-at-bavnehoj-arena-by-opland-landskabsarkitekter/plaza_at_bavnehoj_arena-by-opland_landskabsarkitekter-16/ Foto door Dorte Krogh

Onder rechts - Bron: https://www.orangearchitects.nl/ru/projects/poortgebouw/#visualstory-1 Foto door Arthur Blonk

Pagina 60:

Boven links - Bron: https://www.vibe.be

Boven rechts - Bron: https://www.archdaily.com/803228/cultuur-park-westergasfabriek-gustafson-porter-plus-bowman Foto door Thomas Schlijper

Pagina 61:
Onder rechts - Bron: https://faro.nl/projecten/berkenbos/

Pagina 65:

Boven links – Scannen uit boek: Reina Bos, Jaap van den Bout en anderen, (2012). *"Landschappelijk wonen - 34 voorbeelden in en om de stad"* Uitgeverij Blauwdruk.

Boven rechts – Bron: https://www.urbangreenbluegrids.com/measures/green-riparian-zones-and-wet-biotopes/ Foto door Madeleine d'Ersu

Pagina 66:

Onder rechts – Google Street View

Pagina 70:

Onder links – Bron: https://schlijper.nl/170807-img-7485-houthavenkade.photo Foto door Thomas Schlijper

Onder rechts – Bron: https://www.skellyandcouch.com/projects/item/65-bishop-s-palace-house-kingston-riverside#3 Foto door Tangle Photography

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

Colofon

Dit stedenbouwkundige plan op hoofdlijnen is opgesteld door PosadMaxwan in opdracht van de gemeente Haarlemmermeer. Dit rapport is mede mogelijk gemaakt met subsidie van de provincie Noord-Holland.

PosadMaxwan:
Emile Revier, Rene Heijne, Elena Bulanova, Gijs de Haan, Vincent Peters, Martina Germanà, Maria Kibera, Szymon Michalski

PosadMaxwan
Binckhorstlaan 36
2516 BE Den Haag
tel: 070 322 2869

september 2021

gemeente Haarlemmermeer

Provincie Noord-Holland

POSAD MAXWAN
strategy x design