



Raadsbesluit 2018.0003672

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Assumburg 2-4

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 30 januari 2018
nummer 2018.0003672;

besluit:

1. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. niet in te stemmen met de zienswijzen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Assumburg 2-4' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHfdassumburg2-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 maart 2018.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

O. Hoes



Raadsvoorstel 2018.0003672

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Assumburg 2-4

Portefeuillehouder Adam Elzakalai
Steller J. Monster
Collegevergadering 30 januari 2018
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor de bouw van maximaal 97 appartementen aan het Assumburg 2-4 te Hoofddorp.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

Wat mag het kosten?

Indien sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro), dient in beginsel een exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, namelijk door een gesloten anterieure overeenkomst. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Dit plan draagt bij aan de realisering van de woondoelstelling van de MRA.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

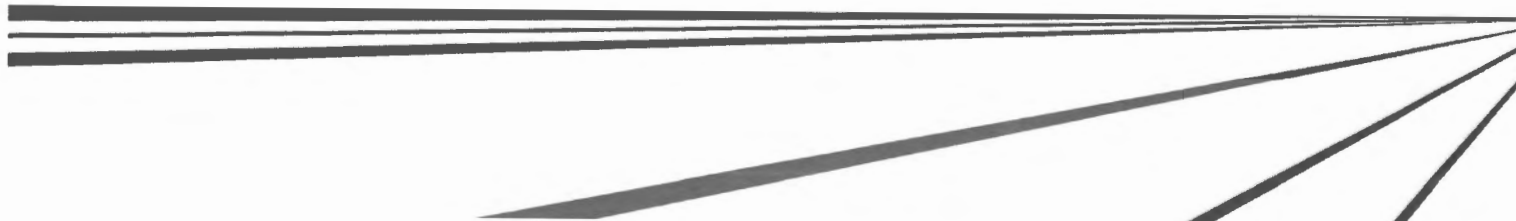
Op grond van de Wro stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is namens het college het eerste aanspreekpunt voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Wat betekent dit voor de herindeling Haarlemmermeer – Haarlemmerliede en Spaarnwoude? (preventief toezicht/ beleidsharmonisatie)

De beslispunten van dit voorstel vallen niet onder het preventief toezicht in het kader van de samenvoeging, omdat met de financiële gevolgen rekening is gehouden in de vastgestelde programmabegroting.



Harmonisatie is niet van toepassing op dit voorstel want het is een ruimtelijk plan in de zin van artikel 34 van de Wet algemene regels herindeling.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. niet in te stemmen met de zienswijzen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Assumburg 2-4' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHdassumburg2-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor de bouw van maximaal 97 appartementen aan het Assumburg 2-4 te Hoofddorp.

Wat gaan we daarvoor doen?

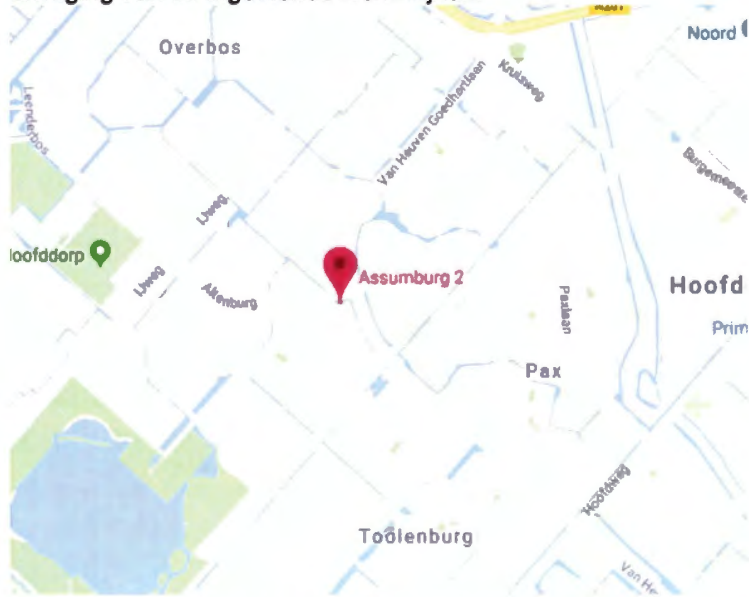
Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

Inleiding

Op het terrein van het voorheen aan Assumburg 2-4 gevestigde autobedrijf willen wij voorzien in de bouw van 97 appartementen.

Op 14 maart 2017 hebben wij hiervoor het voorontwerpbestemmingsplan vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen. Het plan is aan vaststelling toe, onder afweging van de ingediende zienswijzen.



Ligging plangebied Hoofddorp Assumburg 2-4 bij de rode aanwijzer



Ligging plangebied Hoofddorp Assumburg 2-4 binnen de rode omlijning

Doel en inhoud van het bestemmingsplan

Het plan behelst een ontwikkeling waarbij de bouw van 97 appartementen mogelijk wordt gemaakt. Die komen in de plaats van de voormalige autoshowroom en het benzinestation met omliggende verharding.

Duurzame verstedelijking

Landelijke regelgeving stuurt aan op duurzame verstedelijking. Het houdt in dat moet worden voorzien in een behoefte en dat bij voorkeur wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat er sprake is van een grote regionale woningbehoefte. Van de 97 appartementen worden er minimaal twintig gebouwd in het middensegment (woningen met huur tussen € 710,- en ongeveer € 900,-). Daarmee wordt gebouwd naar de behoefte in de woningmarkt en wordt doorstroom vanuit de sociale huur bevorderd. Het plan voorziet hiermee in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De locatie Assumburg 2-4 is bestaand stedelijk gebied en is een van de locaties voor woningbouw die in de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 al zijn voorzien om bij te dragen aan de grote binnenstedelijke woningbouwopgave.

Stedenbouwkundige inrichting

Het bestemmingsplan geeft de kaders aan waarbinnen de woningbouw ontwikkeld kan worden.

Wij willen aansluiten op de aangrenzende bebouwing van de school aan de zuidzijde van het terrein met op de hoek Altenburg – Van Heuven Goedhartlaan een hoogte-accent.

Ook houden wij in het oog dat op het perceel aan de andere zijde een woningbouwontwikkeling gaande is. In dat bestemmingsplan, genaamd 'Hoofddorp Assumburg 1', zijn grondgebonden woningen voorzien, met uitzondering van de hoek Assumburg-Altenburg, waar als accent gestapelde woningbouw in vijf bouwlagen passend is, met een hoogte van maximaal 16 meter. De raad heeft dat bestemmingsplan vastgesteld op 21 september 2017 (2017.0033461).

De auto-ontsluiting vindt plaats aan één zijde vanaf het Assumburg. Daarmee leidt de ontwikkeling niet tot meer autoverkeer door het omringende woongebied.

Voor de appartementen is de parkeerbehoefte bepaald – en voorhanden – conform het geldende parkeerbeleid. Voor de 97 appartementen komt het uit op 164 parkeerplaatsen.

Over de verkeersveiligheid op de kruising Assumburg-Altenburg-Sonderholm hebben wij de raad een informatieve brief gestuurd op 21 december 2017 (X2017.55077).

Planvorm

Het bestemmingsplan geeft in de regels de stedenbouwkundige randvoorwaarden aan. Het bestemmingsplan geeft hiermee een directe bouwtitel. Er hoeft na het in werking treden van dit bestemmingsplan geen nader uitwerkings- of wijzigingsplan worden opgesteld ter uitvoering van de woningbouw.

Milieu- en externe veiligheidseffecten

Ten aanzien van verschillende aspecten zoals flora en fauna, externe veiligheid, luchtkwaliteit zijn onderzoeken of beschouwingen gedaan. De essentie daarvan is verwoord in de toelichting.

Over het aspect geluid, toegespitst op wegverkeerslawaaï, merken wij het volgende op. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer van het Altenburg en de Van Heuven Goedhartlaan overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende waarde bedraagt 58 dB. Het ontwerp-hogerewaardenbesluit heeft tegelijk met ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen. Bij besluit van 16 oktober 2017 (2017.0035854) hebben wij hogere waarden vastgesteld.

Gevolgdte procedure

In mei 2016 heeft op de locatie een inloopavond plaatsgevonden waarbij de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling zijn getoond. Na deze bijeenkomst is een klankbordgroep samengesteld uit omwonenden en een vertegenwoordiging van de wijkraad Toolenburg en van de wijkraad Bornholm. Het concept-voorontwerpbestemmingsplan is aan de klankbordgroep toegelicht. De klankbordgroep en de wijkraden hebben daarna de gelegenheid gehad te reageren op het voorontwerp, dat wij op 14 maart 2017 vaststelden. In het kader van het buitengemeentelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) is het voorontwerp aan het Hoogheemraadschap van Rijnland voorgelegd en toegezonden aan de wijkraad Toolenburg en de wijkraad Bornholm.

Omdat er geen rijksbelangen of provinciale belangen in het geding zijn, is het voorontwerp niet aan rijk en provincie voorgelegd.

Het Hoogheemraadschap heeft ons van een positief wateradvies voorzien. Er zijn geen reacties ontvangen van de wijkraden.

Voorafgaand aan de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan heeft de vertegenwoordiger van een groep omwonenden bij de raad ingesproken op 20 juli 2017. Voordien en nadien hebben omwonenden hun standpunten schriftelijk kenbaar gemaakt. In de gemeentelijke reacties daarop is nadere informatie gegeven over het proces en enige aspecten van de inhoud van het plan. De bedoelde brieven en de vooroverlegpartners zijn van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan op de hoogte gesteld. Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 21 augustus 2017 bekendgemaakt en heeft met de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 22 augustus 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen.

Afweging zienswijzen

Er zijn 52 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, door bewoners van Toolenburg en Bornholm. In de zienswijzen, waarvan de meeste gelijkluidend zijn, gaat het over een veelheid van onderwerpen: stedenbouwkundige aspecten, beschaduwning in verhouding tot zonne-energie, luchtkwaliteit, verkeerslawaaï en verkeersdrukke, leefbaarheid en woongenot, privacy, waardevermindering en diverse communicatie-aspecten.

Alle zienswijzen zijn afgewogen in de Nota van zienswijzen, die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit voorstel. Hierin is ook uitdrukkelijk aandacht besteed aan eigen opmerkingen van diverse reclamanten.

De algehele conclusie die wij in de Nota van zienswijzen hebben getrokken, is het voorstel aan de raad om niet in te stemmen met de zienswijzen.

Ook ambtshalve zijn er geen elementen die wijziging vergen.

Het voorstel aan de raad is dan ook het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Wat mag het kosten?

Indien sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro, dient in beginsel een exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, namelijk door de gesloten anterieure overeenkomst. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wro stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is namens het college het eerste aanspreekpunt voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Participatie, communicatie en procedure na vaststelling

We delen het raadsbesluit mee aan de zienswijze-indieners, de ontwikkelaar van het bestemmingsplan en aan de vooroverlegpartners.

Na bekendmaking en terinzagelegging van het vastgestelde plan wordt dat van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan direct na de beroepstermijn wel in werking.

4. Ondertekening

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

drs. Carel Brugman

de burgemeester,

Onno Hoes

Bijlage(n):

- planstukken bestemmingsplan Hoofddorp Assumburg 2-4 (verbeelding, regels en toelichting)

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Hoofddorp Assumburg 2-4

Dit is een bijlage van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Assumburg 2-4'

De Nota van zienswijzen kent de volgende hoofdindeling.

- A. Bestemmingsplan Hoofddorp Assumburg 2-4**
- B. Procedure**
- C. Zienswijzenbeoordeling**
- D. Algehele conclusie**

A. Bestemmingsplan Hoofddorp Assumburg 2-4

Het vigerende bestemmingsplan voor de gronden Assumburg 2-4 is 'Hoofddorp Toolenburg 2007'. Dat is vastgesteld op 14 februari 2008. In dat plan heeft het plangebied de bestemming 'Garagebedrijf e/o bedrijven 1'. Daarnaast heeft een deel van het perceel de aanduiding 'Verkooppunt van motorbrandstoffen'. De bestaande bebouwing is voorzien van enkele bouwvlakken, waarbinnen grotendeels een bouwhoogte van 7 meter is toegestaan. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de gebruiks- en bouwmogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt een woningbouwplan van 97 appartementen mogelijk gemaakt.

B. Procedure

Op 13 juni 2017 heeft mevrouw M. IJzerman ons een brief gestuurd met zijn zienswijze. Die brief is ten aanzien van het verzoek om stukken feitelijk in september 2017 afgehandeld; ter bevestiging daarvan is in onze antwoordbrief van 5 december 2017 vermeld dat wij zijn genoemde brief als zienswijze zullen behandelen.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 21 augustus 2017 bekendgemaakt en heeft met de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 22 augustus 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Er zijn tijdens de tervisieligging 51 zienswijzen binnengekomen.

Alle 52 zijn in de lijst hierna in alfabetische volgorde genoemd, uit privacy-overwegingen zonder vermelding van adres.

De personen

Hr.	R.	Ahmed Khatab
Hr.	S.	Ahmed Khatab
Mw.	S.	Ahmed Khatab
Hr.	J.	Andringa
fam.	P.	Bakker
Mw.	P.	Biben
Mw/hr	N.J.	Boon
Hr.	J.	Boonstra
Mw/hr	W.J.	Brik
Hr.	R.P.	Bruijnes

Hr.	C.P.M.	Burger
Hr.	P.M. de	Graaf
Hr.	M.F. de	Haan
Hr.	A.H.	Hanssen
Mw.	E.M.E.	Hanssen-Kooijmans
Hr.	R.Th.	Hartsuiker
Mw.	M.	Hofmijster-Garcia
Hr.	A.J.	Horden
Mw.	M.	IJerman
Hr.	W.	Jansen
Hr.	M.F. de	Jong
Mw/hr	R. de	Jong
Hr.	P.J.M.	Keizer
Mw/hr		Klomp
Mw.	G.M.	Kos-Kuijpers
Hr.	M.	Kruger
Hr.	C.L.	Lammerse
Hr.	K.C.	Leegwater
Mw.	E.A.	Leegwater-Oldenburger
Mw/hr	M.	Lichtenberg
Mw/hr	H.K.	Marjara en D. Namdeo
Mw.	S.M.P.	Meijer
Mw/hr	S.W.	Meijer
fam.	E.	Post
Mw/hr	I. van	Ravenstein
Mw/hr	W.M.	Rinkema
Hr.	E.F.	Savonije
Mw.	P.J.M. van	Schaik-Bank
fam.	L.	Siegel
Hr.	W.	Somhorst en mw. E. Rozendal
Hr.	A.J.	Spaans
Mw/hr	N.A.	Swart
Mw/hr	M.J.	Taekema
Hr.	F.	Thomassen
Hr.	R.	Vermeulen
Mw.	B.E.	Verzaal en hr J. Driehuis
Mw.	T.V.	Vrgotic
Hr.	C.	Wierink
Mw.	A.L.	Winkelhuis
Hr.	M.H.C.	Winkelhuis
Mw.	F.	Youssef
Mw/hr	J.	Zwiesereijn

De formele aspecten

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.

De meeste zienswijze-indieners hebben volgens de bijlage van de digitale zienswijze hun bericht geadresseerd aan burgemeester en wethouders. Dat had de gemeenteraad moeten zijn. Alle stukken zijn meteen na binnenkomst aan de gemeenteraad doorgezonden.

Het bewonerscollectief Lindholm heeft ons een email gestuurd (in de rubriek 'cc') op 21 september 2017, waarin hij aan bewoners van Lindholm, Birkholm en Sonderholm over het bestemmingsplan mededelingen doet. Het onderwerp van de mail is 'Huidige stand van zaken nieuwbouwplannen voormalig Lexpoint-terrein Assumburg 2-4'. Wij hebben dat emailbericht niet als zienswijze aangemerkt.

Mocht dit bericht als zienswijze zijn bedoeld, dan is het volgende van formeel belang. Deze zienswijze is alleen per email kenbaar gemaakt. Dat is geen juiste methode. Daarom zou het bericht als zienswijze niet-ontvankelijk moeten worden verklaard. Het bewonerscollectief is niet in zijn belangen geschaad, want de door hem aan bewoners aangereikte tekst hebben de voornoemde bewoners gebruikt om hun zienswijze individueel in te dienen.

C. Zienswijzenbeoordeling

De meeste zienswijzen zijn gelijklopend. Een aantal zienswijzen kent eigen extra of afwijkende tekst. Dat is wegens de woonlocatie en/of om diverse aspecten te benadrukken of achterwege te laten. Daarom zijn de zienswijzen zo veel mogelijk **per onderwerp** benoemd/ samengevat en van een reactie voorzien.

De zienswijzen van de reclamanten die andere onderwerpen naar voren brengen of accenten leggen, zijn daarna afzonderlijk benoemd en besproken.

Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030, stedenbouwkundige aspecten

Zienswijze

Men ziet het Lexpointterrein niet benoemd als 'ontwikkelgebied stedelijk compact'.

Nergens in Hoofddorp is midden in een bestaande woonwijk zo hoog gebouwd als nu hier wordt voorgesteld. Het bouwen van tien bouwlagen is buitenproportioneel en past niet in de stedenbouwkundige structuur. Het plan doet onevenredig afbreuk aan het straat- en bebouwingbeeld.

Reactie (begint op de volgende pagina en loopt door tot op pagina 9)

Hoofddorp woningbouwlocatie Assumburg 2-4, 'De Monarch'

Bestaande situatie

Eén van de belangrijkste wegen van Hoofddorp is de Van Heuven Goedhartlaan met de ernaast gelegen hoogwaardig openbaar vervoerslijn. Het kruispunt met Altenburg vormt één van de entrees van de wijk Toolenburg, maar is ook een belangrijke ontsluiting voor de wijken Overbos en Floriande. Bij de ontwikkeling van de wijk Toolenburg in de jaren 80 zijn nabij het kruispunt diverse voorzieningen gesitueerd. Aan de noordzijde van de kruising een garagebedrijf en aan de zuidzijde een garagebedrijf, een school voor middelbaar onderwijs, een sporthal en een zwembad. In het begin van deze eeuw is met de komst van de Floriade langs de Van Heuven Goedhartlaan een hoogwaardig openbaar vervoerslijn aangelegd tussen Haarlem-Schiphol-Amsterdam. Nabij de locatie van genoemde voorzieningen is een bushalte gerealiseerd.

Het garagebedrijf ten zuiden van de kruising en het ernaast gelegen zwembad staan al enige tijd leeg en geven het gebied een vervallen indruk. Voor beide locaties is een plan in ontwikkeling voor transformatie naar woningbouw.



Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030

De deelstructuurvisie is een uitwerking van de Structuurvisie Haarlemmermeer. De deelstructuurvisie is concreter en gedetailleerder. De gemeentelijke structuurvisie gaat in op de ruimtelijke hoofdkeuzes voor Hoofddorp en sociale duurzaamheid. De deelstructuurvisie is een ruimtelijke visie, waarbij de ruimtelijke aspecten van de sociale duurzaamheid een plek hebben gekregen. De deelstructuurvisie kan door zijn grotere concreetheid gebruikt worden als basis voor toekomstige bestemmingsplannen en initiatieven. De deelstructuurvisie is de uitwerking van de 10 opgaven uit de Startnota 'Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030', die in mei 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld als kader. Die 10 opgaven zijn derhalve de kern van de deelstructuurvisie. Op basis van analyses, participatie met de wijk- en buurtraden en onderzoek zijn de 10 opgaven uitgewerkt.

De 10 opgaven voor Hoofddorp 2030

1. Bouwen van minimaal 3300 woningen voor starters, nieuwkomers en doorstromers.
2. Voorzieningen realiseren die passen bij de veranderende behoeften.
3. Herstructureren en transformeren van oudere bedrijven en sportgebieden.
4. Bereikbaarheid garanderen door scheiden lokaal van regionaal verkeer.
5. Fiets- en openbaar vervoer-infrastructuur verbeteren.
6. Het centrum op een logische en toekomstgerichte wijze bereikbaar houden.
7. Koppelen van het werkgebied ten oosten van het spoor aan het centrum en het woongebied aan de westzijde van het spoor.
8. Versterken en combineren van groen, water en ecologie met routes.
9. Identiteit en herkenbaarheid van Hoofddorp verbeteren
10. Van Hoofddorp een klimaatbestendige en klimaatneutrale plaats maken.

De in de deelstructuurvisie genoemde hoofdambitie is dat Hoofddorp een levendige, duurzame en goed bereikbare stad wordt.



Compact bouwen is de duurzame toekomst voor Hoofddorp. Dat is ook de mening van Provincie en Rijk. Het Rijk heeft eerder al in de structuurvisie Randstad 2040 aangegeven dat er binnenstedelijk gebouwd zou moeten worden in de Randstad. In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011) bevestigt het Rijk zijn beleid door de introductie van een ladder voor duurzame verstedelijking. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid. De Provincie geeft in haar structuurvisie Noord-Holland 2040 aan dat zij bouwen binnen bestaand bebouwd gebied voorstaat om ruimte te blijven bieden aan groen en recreatie buiten de stad.

Gezien de duurzaamheidopgave (opgave 10) wordt in de deelstructuurvisie aangegeven dat daar waar mogelijk binnenstedelijk en compact gebouwd gaat worden in Hoofddorp en dit zodanig vorm te geven dat het woonklimaat voor de bewoners er beter op wordt. Eén van de uitgangspunten van deze hoofdambitie is dat hoogbouw en intensieve laagbouw opties zijn voor verstedelijking. Op bepaalde plekken is hoogbouw van circa 30 meter en hoger niet alleen acceptabel, maar juist wenselijk om een compacte stad vorm te geven. Denk daarbij aan herkenningspunten in het gebied. Uitgangspunt bij de keuze voor verdichting in de vorm van appartementen is, dat de locatie een meerwaarde met zich meebrengt wat betreft voorzieningen, bereikbaarheid of uitzicht. In de visie wordt gesteld dat hoogbouw bijvoorbeeld mogelijk is bij haltes van hoogwaardig openbaar vervoer.

De deelstructuurvisie geeft de locatie 'Toolenburg Lexpoint' aan als potentiële woningbouwlocatie. Voor de te transformeren locatie van garagebedrijf naar woningbouw wordt gedacht aan een centrum stedelijk woonmilieu. Een belangrijk argument om het leegstandsprobleem van deze locatie aan te pakken is het tegengaan van verpaupering. Voorkomen moet worden dat een negatieve spiraal ontstaat. Bij een situatie van structurele leegstand is geen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en goede ruimtelijke ordening. Zeker niet wanneer er ruimteclaims van andere functies zoals wonen, water en groen bestaan.

De visie vraagt om op strategische plekken in Hoofddorp gebouwen of kunstwerken te ontwikkelen die de herkenbaarheid van Hoofddorp vergroten. Met name gaat het dan om entrees van Hoofddorp, belangrijke routes, nieuwe wijken en ontmoetingsplekken. Doel daarvan is om een coherent geheel te vormen van Hoofddorp, zo mogelijk met kenmerkende ontwerpen.

De kruising van Heuven Goedhartlaan/ Altenburg wordt aangegeven als 'spotlight'. De mensen maken hier keuzes welke richting ze op gaan en ze zijn afhankelijk van herkenningspunten. Dit zijn de plekken die mensen zich proberen te herinneren om de weg te vinden als ze ergens heen willen. Als die plekken in een stad er goed uitzien heeft dat een positief effect op het imago van de stad. Het is van belang dat bij ontwikkeling van deze plek goed wordt nagedacht over de architectuur en de gewenste functies.

Het bouwplan

Het bouwplan is gesitueerd op de locatie waar eerder het garagebedrijf Lexpoint met benzinestation was gevestigd. In 2007 is het garagebedrijf verhuisd naar bedrijventerrein De President, aan de oostzijde van Hoofddorp. Sinds die tijd staat het pand leeg of was tijdelijk verhuurd voor diverse activiteiten. Na 10 jaar van leegstand maakt het geheel nu een verpauperde indruk. De economie trekt weer aan en Van Rhijn Bouw heeft een plan ontwikkeld voor de transformatie van deze voormalige bedrijfslocatie naar een woningbouwplan voor 97 appartementen. De locatie wordt omsloten door de wegen Van Heuven Goedhartlaan, Altenburg en Assumburg. De school voor middelbaar onderwijs KSH ligt ten zuiden van het te bebouwen perceel.



Het U-vormige gebouw richt zich met de open zijde naar de naastgelegen school voor middelbaar onderwijs KSH. De andere 3 zijden van het gebouw begeleiden de aangrenzende wegen. Via een overbouwde toegang is het pand bereikbaar vanaf Assumburg. Van het gebouw wordt de begane grondverdieping benut voor het realiseren van parkeerplaatsen en bergingen voor de woningen. Op de eerste verdieping komen een leefdek met terrassen, groenvoorzieningen en toegangen tot de appartementen. Aan de zijde van Altenburg en Assumburg heeft het gebouw 5 bouwlagen, met ter verbijszondering van de entree van het gebouw op het hoekpunt Altenburg/Assumburg een iets terugliggende 6^e bouwlaag.



Langs het brede profiel van de van Heuven Goedhartlaan wordt het gebouw uitgevoerd in 6 bouwlagen met een hoogte-accent op het hoekpunt met Altenburg. Dit hoekpunt heeft 10 bouwlagen.

Planologische en ruimtelijk stedenbouwkundige beoordeling

In 2007 is de bedrijfsvoering van het garagebedrijf met benzinestation dat op deze locatie was gevestigd, beëindigd. Sinds die tijd is de bebouwing en het terrein niet meer onderhouden en nu (begin 2018) maakt het geheel een verpauperde indruk. Transformatie van dit perceel van bedrijfsfunctie naar woningbouw is een gewenste ontwikkeling. De locatie ligt zeer centraal in Hoofddorp te midden van woonwijken van wat oudere datum (Bornholm, Overbos en Toolenburg) en de wat recentere VINEX-wijk Floriande. De woonfunctie ligt hier meer voor de hand dan een garagebedrijf met benzinestation.

De locatie ligt op een kruispunt van wegen en nabij een halte van hoogwaardig openbaar vervoer. De van Heuven Goedhartlaan vormt samen met de Weg om de Noord een ringweg om het centrum van Hoofddorp. Altenburg is een ontsluitingsweg voor de wijken Toolenburg, Overbos en Floriande. Het is gewenst op deze strategische plek een gebouw te ontwikkelen dat de herkenbaarheid van Hoofddorp vergroot en de compacte stad vorm geeft.

Het U-vormige gebouw richt zich met de open zijde naar de naastgelegen school. De gevels van het bouwwerk volgen de richting van de 3 omringende wegen. Het gebouw heeft langs de belangrijkste weg, de van Heuven Goedhartlaan, een hoogte van 6 bouwlagen. Langs Altenburg en Assumburg is de bouwhoogte 5 bouwlagen, met op het hoekpunt iets terugliggend een 6^e bouwlaag. Op het hoekpunt van Heuven Goedhartlaan/ Altenburg heeft het gebouw 10 bouwlagen. In het binnengebied van het gebouw komt een 'opgetild' maaiveld, waaronder het parkeren en waarop terrassen, groenvoorzieningen en toegangen tot de appartementen worden gerealiseerd. De toegang tot het gebouw is via een poort aan de zijde van Assumburg.

Ruimtelijk sluit het plan goed aan bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk Toolenburg. De openbare ruimte in de wijk wordt grotendeels vormgegeven door voorgevels van woningen. Nabij entrees van de wijk, aan belangrijke openbare ruimtes en ter beëindiging van zichtlijnen staat hogere bebouwing, meestal in de vorm van appartementen. Een iets verderop gelegen entree van de wijk vanaf de van Heuven Goedhartlaan wordt gekenmerkt door de aan weerszijden van de entree gelegen appartementsgebouwen die een hoogte hebben van 6 bouwlagen. Een andere entree van de wijk (Maria Tesselschadelaan) wordt vormgegeven door aan weerszijden van de weg gelegen appartementen met een hoogte van 8 en 12 bouwlagen.

De bouwhoogte van het gebouw in 5 bouwlagen (15 meter) en 6 bouwlagen (18 meter) sluit goed aan bij bouwhoogtes die gerealiseerd zijn bij de opzet van de wijk Toolenburg eind jaren 80 en begin jaren 90. Het hoekpunt in 10 bouwlagen (32 meter) heeft een bescheiden omvang wat betreft vloeroppervlakte. De verdiepingen 6 t/m 8 bestaan elk uit 2 woningen en de hoogste 9^e verdieping heeft 1 woning. Deze bouwhoogte is in plannen van recentere datum vaker gerealiseerd, onder

andere bij de entree van de wijk Maria Tesselschadelaan, in de VINEX-wijken eind jaren 90 en begin van deze eeuw en in het centrumgebied van Hoofddorp. Hogere bouwhoogtes passen bij de verstedelijking van Hoofddorp en de wens om meer binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen of te transformeren.

Ingaande op de opmerking van reclamanten dat men Assumburg niet in de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 benoemd ziet als ontwikkelgebied stedelijk compact, wijzen wij erop dat de kruising waaraan het plangebied ligt, een knooppunt is. In de samenvatting van de deelstructuurvisie, waar het gaat om de voorziene bouw van eerst 5.000, later nog eens 6.000 woningen, staat dat bij deze aantallen uitgegaan is “van relatieve stedelijk compacte woonmilieus in het centrum en op knooppunten”.

Samenvatting en conclusie aspect stedenbouw

Transformatie van het geruime tijd leegstaande bedrijfsgebouw naar woningbouw is een gewenste ontwikkeling en zal het verpauperde gebied een ruimtelijk kwalitatieve impuls geven. Het beleid van gemeente, Provincie en Rijk richt zich op compact bouwen binnen stedelijk gebied. Hoogbouw en intensieve laagbouw zijn opties voor verstedelijking bijvoorbeeld bij haltes van hoogwaardig openbaar vervoer zoals deze locatie. De deelstructuurvisie Hoofddorp geeft de kruising van Heuven Goedhartlaan/ Altenburg aan als ‘Spotlight’; een belangrijke plek die vraagt om een herkenbaar gebouw met een positieve invloed op het imago van de stad.

De basis van het gebouw met 5 en 6 bouwlagen voegt zich goed in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het hoogte-accent bij de kruising van Heuven Goedhartlaan/ Altenburg benadrukt het belang van de plek, is een goed herkenningspunt in het stedelijk gebied en past in de stedenbouwkundige opzet van de wijk Toolenburg, waar nabij entrees van de wijk, aan belangrijke openbare ruimtes en beëindiging van zichtlijnen hogere bebouwing is gerealiseerd.

Wat betreft de directe omgeving sluit het plan goed aan bij de enige jaren geleden tot stand gekomen uitbreiding van de naastgelegen school voor middelbaar onderwijs KSH die een bouwhoogte heeft van 22 meter. Verder bedraagt de ruimte tussen de beoogde appartementen en de eengezinswoningen aan de overzijde van de van Heuven Goedhartlaan 100 meter. Het bouwplan is daardoor niet alleen stedenbouwkundig aanvaardbaar, maar beleidsmatig en ruimtelijk een gewenste ontwikkeling.

Zonlicht annex zonne-energie

Zienswijze

Men heeft moeite met verlies van zonlicht door de beschaduwing.

Die schaduw zorgt er vervolgens voor dat zonnepanelen op de daken minder zin heeft.

Men stelt dat vermindering van zonlicht schadelijk voor de gezondheid is.

Reactie

Op 14 juni 2017 stuurden wij de raad een informatieve brief ter beantwoording van raadvragen over de beschaduwing door toedoen van het bestemmingsplan en de vermoede effecten. Wij stelden toen dat de ontwikkelaar de beschaduwing goed inzichtelijk heeft laten maken. De weerslag daarvan wordt gevormd door tekeningen op drie tijdstippen op de dag, op drie representatieve dagen in het jaar: 19 februari, 21 juni en 21 oktober, op de tijdstippen 9.00 uur, 13.00 uur en 17.00 uur.

Aan het schaduwverloop op de tekeningen is te zien dat de beschaduwing van een bepaald huis, zeker door het hoogste gedeelte, per dag slechts een relatief korte periode beslaat. Wij zien dit als acceptabel.

Wij stelden ook: “naar onze mening zal dit geen invloed hebben op de energierekening of op het weerhouden van het plaatsen van zonnepanelen”.

Over dit laatste heeft de ontwikkelaar onderzoek laten doen. Het bureau Edri heeft rapport uitgebracht op 31 oktober 2017. De conclusie daarvan is de volgende:

“Uit de berekening blijkt dat de opbrengst na realisatie van het complex bij de Birkholm 99,97% bedraagt van de opbrengst zonder het complex. Aan de Lindholm is dat percentage 99,8%. De theoretische afname van de opbrengst van een zonnestroom systeem met maximaal 0,2% is zeer gering.”

Wij kunnen ons vinden in de berekening en de bijbehorende geciteerde conclusie.

Dit betekent dat de vrees van reclamanten “dat het investeren in zonne- en warmtecollectoren voor bewoners van deze woningen (Lindholm en Birkholm) minder aantrekkelijk gaat worden”, ongegrond is.

De stelling van de reclamanten dat vermindering van zonlicht schadelijk is voor de gezondheid van de bewoners, is niet onderbouwd. Zo absoluut als het gesteld is, onderschrijven wij de stelling niet.

Luchtkwaliteit

Zienswijze

In de zienswijzen staat onder het kopje Gezondheid dat als gevolg van de ontwikkeling de uitstoot van onder andere fijn stof zal toenemen.

Reactie

Als wij deze opmerking lezen als de vermelding van een feit, kunnen ook wij de juistheid ervan veronderstellen. Gelezen naar de strekking, als zou de ontwikkeling uit een oogpunt van luchtkwaliteit niet acceptabel zijn, wijzen wij op paragraaf 5.9 van de plantoelichting. Daarin hebben wij gemotiveerd waarom het aspect luchtkwaliteit, inclusief fijn stof, geen belemmering vormt voor de in dit plan bestemde ontwikkeling.

Het beoogde aantal van 97 appartementen valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld aan toetsing aan de wettelijke grenswaarden. De ontwikkeling voldoet aan de luchtkwaliteitswetgeving, en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Voorts blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Altenburg en Van Heuven Goedhartlaan (maatgevende doorgaande wegen langs het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen. Daarom is de conclusie getrokken dat ter plaatse van het hele plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat de reclamanten op meer dan of minstens gelijke afstand wonen van de maatgevende wegen, geldt de conclusie ook voor hun woon- en leefklimaat.

Geluid

Zienswijze

Onder het kopje Geluidhinder schrijven de reclamanten het volgende.

“De geluidoverlast van de van Heuven Goedhartlaan op de omliggende wijken zal stevig toenemen door onder andere weerkaatsing van verkeerslawaaï tegen de geplande woontoren. Hoewel het college ... aan de bewoners heeft geschreven dat er geen aanzienlijke toename is van de geluidhinder, heeft het college op 11 juli 2017 wel degelijk een besluit genomen tot het vaststellen van hogere grenswaarden op de van Heuven Goedhartlaan. Hieruit blijkt dat de overlast zal toenemen voor de bewoners van Lindholm en Birkholm.”

Reactie

Volgens de wettelijke regeling zijn nieuwe geluidgevoelige functies, zoals de woonfunctie, die bedacht zijn binnen een zone van een weg, onderhevig aan de verplichting om de geluidbelasting op de nieuwe buitengevels te berekenen. De berekening gaat over een periode van tien jaar, in dit geval zit daar ook de prognose in tot en met 2027. In de berekening is verwerkt hoeveel en wat voor verkeer er over de gezoneerde wegen gaat. In ons ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden uit juli is nader uiteengezet wat de regeling behelst en hoe we die op dit geval hebben toegepast.

De vaststelling van hogere waarden ziet op de nieuwe woningen. De hogere waarden zijn op zichzelf geen indicatie voor de (wijziging van de) geluidssituatie op de gevels van bestaande woningen.

Om na te gaan of “de overlast zal toenemen voor de bewoners van Lindholm en Birkholm” – kennelijk ondervindt men daar al overlast, dus van de huidige situatie – heeft de aanvrager daarnaar onderzoek laten doen. Het bureau Rho heeft er op 23 maart 2017 rapport over uitgebracht.

Wij citeren hierna de conclusie van het rapport.

“Het plangebied bestaat in de voormalige situatie uit een autoshowroom met benzinstation. In de toekomstige situatie wordt een woningbouwontwikkeling gerealiseerd. De gevels van de woningbouw zal voor een groot deel uit glas bestaan. De standaard reflectiefactor van 0,80 (gehanteerd in de voormalige situatie) is voor de toekomstige situatie ingesteld op 1,00. Daarnaast is ten opzichte van de voormalige situatie in de toekomstige situatie de verkeersaantrekking van de woningbouwontwikkeling meegenomen.

Getoetst is of sprake is van een significante geluidtoename van 1,5 dB of meer (bij een waarde boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB) door weerkaatsing van het gebouw op het plangebied. De toename voor iedere afzonderlijke bron is ten hoogste berekend op 0,25 dB. Deze toename is niet merkbaar voor het menselijk gehoor. De gecumuleerde geluidbelasting neemt minder toe.

Doordat de toename voor iedere afzonderlijke bron en voor de bronnen gecumuleerd niet toeneemt met meer dan 1,5 dB, is het verschil niet merkbaar voor het menselijk gehoor. Geconcludeerd wordt dat het akoestisch leefklimaat in de toekomstige situatie niet verslechtert.”

Wij onderschrijven de conclusie. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat van de reclamanten niet hoorbaar verslechtert door toedoen van het bestemmingsplan.

Verkeersdrukte

Zienswijze

De afwikkeling van het verkeer, vooral komend vanaf Altenburg, zal verslechteren. De nieuwe woningen zorgen voor meer verkeershinder en geluidsoverlast en verkeersgevaarlijke situaties.

Reactie

Dat het drukker wordt op Assumburg en de uitmonding op Altenburg, is een feit. Dat is evenzo het geval voor de uitmonding van Altenburg op de van Heuven Goedhartlaan. Realisering van de vast te stellen bestemmingen genereert immers verkeer. En dat verkeer moet kunnen worden verwerkt. Verkeerskundig gezien zijn de genoemde kruispunten zodanig gedimensioneerd, dat zij voldoende capaciteit hebben om ook dit bestemmingsplan-verkeer af te handelen. Wij delen dan ook niet de vrees van de reclamanten voor meer verkeershinder.

Over het geluid hebben wij gereageerd bij het voorgaande onderwerp Geluid.

Verkeersveiligheid was ook bij de raadsbehandeling op 14 september 2017 van het bestemmingsplan voor het naastgelegen perceel, ‘Hoofddorp Assumburg 1’ aan de orde. Zoals wethouder Horn toen heeft toegezegd, hebben wij over ongevallen de raad een informatieve brief geschreven, op 21

december 2017. Daarin zijn de vier geregistreerde ongevallen in de periode 2014-2017 omschreven die op de kruising Assumburg-Altenburg-Sonderholm hebben plaatsgevonden. Wij sloten de brief af met de zin: "Wij zijn daarom nog steeds van mening dat op basis van deze informatie onvoldoende aanleiding is om op korte termijn het kruispunt te herzien."

Die conclusie is getrokken met de wetenschap dat de 97 appartementen van het nu voorliggende bestemmingsplan eveneens zullen uitmonden op het kruispunt.

Daarom zien wij geen onaanvaardbare vergroting van de verkeersdruk door het voorliggende plan.

Leefbaarheid, woongenot en privacy; waardevermindering

Zienswijze

"De geplande hoogbouw van tien verdiepingen resulteert gezien het bovenstaande dan ook in vermindering van de leefbaarheid van de leefomgeving, het woongenot in mijn buurt en de privacy van direct omwonenden."

De hoogbouw resulteert ook in waardevermindering van de woningen aan Lindholm en Birkholm.

Reactie

Vermindering van privacy wordt hier voor het eerst genoemd. Het begrip wordt niet voorzien van enig argument. Wij zien het zo dat de privacy van de reclamanten door het plan niet wordt beïnvloed, gelet op de ruime afstand tussen het plangebied en de locatie van de reclamanten.

Wat de reclamanten voorts onder deze kopjes vermelden, is te lezen als de essentie en de resultante van wat zij in het voorgaande inhoudelijk hebben opgemerkt.

Leefbaarheid en woongenot zien wij, gelet op onze voorgaande reacties, niet onevenredig geschaad. Het 'niet onevenredig' duidt erop, dat sprake is van een belangenafweging.

De belangen aan de zijde van de gemeente worden gevormd door het streven naar het tot uitvoering laten komen van beleidsdoelen. Een belangrijk beleidsdoel is gelegen in de woningbouwopgave die onze gemeente heeft, vooral in regionaal verband. De aantallen te bouwen woningen, evenwichtig verdeeld naar segment en over in aanmerking komende locaties, liegen er niet om. In dit stuk volstaan wij met te verwijzen naar de afdoende motiveringen, getalsmatig onderbouwd, onder meer in de provinciale rapportages ter monitoring van de actuele en voorziene woningbouwproductie. Wij vinden dat een zwaarwegend algemeen belang. Wij vinden ook dat de argumenten die naar voren zijn gebracht tegen de voorliggende concretisering van dat algemene belang, minder zwaar wegen, nog daargelaten dat bij diverse onderwerpen niet veel of in het geheel geen argumentatie is aangevoerd.

Waardevermindering wordt genoemd met verwijzing naar de besproken inhoudelijke argumenten.

Nu wij in onze reacties bij alle besproken onderwerpen vinden dat de belangen die gediend zijn met het plan, meer gewicht toegekend dient te worden dan de belangen die de reclamanten hebben aangevoerd, blijft over, dat misschien sprake is van planschade.

De Wet ruimtelijke ordening kent een regeling over tegemoetkoming in schade die iemand lijdt ten gevolge van een bestemmingsplan, welke schade redelijkerwijs niet voor zijn rekening hoeft te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is. Onze gemeente heeft een verordening, waarin criteria en de gang van zaken zijn geregeld. Momenteel (januari 2018) is dat de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008". Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan worden gedaan vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is en binnen een periode van vijf jaar sindsdien.

Communicatie

Zienswijze

Men geeft aan dat de informatievoorziening en de participatie sterk te wensen heeft overgelaten en dat niet alleen de aanvrager van het bestemmingsplan maar ook de gemeente in deze verantwoordelijkheid draagt.

Reactie

Wij vinden het spijtig dat mensen zich onvoldoende respectabel bejegend hebben gevoeld in diverse contacten. Wat aan de zijde van de aanvrager een rol heeft gespeeld, daar blijven wij buiten.

Zakelijk benaderd, zien wij ons verantwoordelijk voor een verantwoorde inhoud van het plan en om die beschikbaar te stellen en om daarover desgevraagd nadere uitleg te geven.

Er is, inherent aan de procedure, een cesuur tussen het traject dat voorafgaat aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststellingsfase, die erop volgt.

Het voortraject bestaat uit het maken van een voorontwerp en het raadplegen van instanties en de reguliere lokale platforms zoals in dit geval de twee wijkraden. Het is dat stadium wel de gemeente die in voorlopige zin achter het plan staat dat dan extern bekend raakt, maar het is de initiatiefnemer die verantwoordelijk is voor welke informatie naar buiten treedt en de manier waarop hij dat doet en wie hij daarmee bereikt. De gemeente faciliteert en is op de achterhand beschikbaar voor uitleg over planinhoud, zeker waar het gaat over de manier waarop het woningbouwplan planologisch-juridisch vertaald is in de bestemmingsplanvorm. Dat laatste, en in het algemeen de besluitvorming over ruimtelijke plannen, is bij uitstek een overheidstaak.

De gemeente heeft wel de volledige verantwoordelijkheid voor het wettelijk verplichte proces en de inhoud van het plan vanaf het moment dat het college besluit tot vaststelling van het ontwerp. Dat collegebesluit wordt uitgevoerd door het ontwerpplan ter visie te leggen en gelegenheid te geven aan een ieder (niet slechts aan belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht) tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Naar ons inzicht heeft de gemeente niet, zoals reclamanten beweren, willens en wetens verkeerde informatie verstrekt.

Mocht de indruk ontstaan zijn dat het indienen van zienswijzen – en eventueel na vaststelling van het plan het instellen van beroep – één op één leidt tot het niet in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in planschade, dan is die indruk niet juist. Het is wel zo dat als iemand al eerder met hetzelfde oogmerk een tegemoetkoming is verstrekt, dat invloed kan hebben op de uitkomst c.q. de hoogte van de tegemoetkoming als slotsom van een verzoek om zo'n tegemoetkoming. In het betreffende artikel in de Wro staat namelijk: "en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd". Indien de initiatiefnemer een dergelijk initiatief heeft willen ontplooien, is dat iets wat regulier in het wettelijk systeem past.

Tot zover onze reacties op wat de meeste mensen gelijklopend hebben aangevoerd.

Eigen opmerkingen van diverse reclamanten

Voor zover een reactie relevant is, vermelden wij die direct na de betreffende opmerking van de reclamant. De reclamanten zijn genoemd in alfabetische volgorde van hun achternaam.

Opmerking

Mevrouw Biben geeft als extra in de inleiding van haar zienswijze te kennen dat zij op haar adres, in Toolenburg, niets van de gemeente heeft vernomen over de plannen, wel van het bewonerscollectief Lindholm.

Zij heeft moeite met de effecten van de beschaduwing door de geplande hoogbouw: extra vocht en schimmel, en waardevermindering.

Reactie

Op alle drie elementen – procedure, schaduw en waardevermindering – is eerder in deze Nota ingegaan.

Opmerking

De heer C. Burger merkt op dat er een problematische verkeerssituatie zal ontstaan als hier woningen worden gebouwd, het is nu in de ochtendspits al moeilijk vanuit Sonderholm naar Altenburg te komen.

Reactie

Onze reactie over dit onderwerp staat eerder in deze Nota.

Opmerking

De heer en mevrouw Hanssen laten enkele paragrafen die met communicatie te maken hebben, achterwege in hun zienswijzen.

De heer Lammerse doet dat ook.

Reactie – geen aparte reactie nodig.

Opmerking

Mevrouw Hofmijster denkt dat er uit zonnepanelen geen rendement te halen is als er hoogbouw komt. Zij vreest minder zon en daglicht en meer inkijk, ondanks de hoge bomen.

Reactie

Onze reactie over dit onderwerp staat eerder in deze Nota.

Opmerking

Mevrouw IJerman gaat in zijn zienswijze in op de volgende onderwerpen: schaduw, minder zon; duurzaamheid; verkeersdruk, waardevermindering, stedenbouw en communicatie.

Reactie

Onze reactie over deze onderwerpen staat eerder in deze Nota.

Opmerking

De heer M. de Jong voert als extra element de angst voor precedentwerking aan; de angst namelijk dat wanneer de bebouwing op het Opel-terrein ooit wordt afgebroken, de gemeente zonder met bewoners in overleg te gaan, nieuwe hoogbouw zal realiseren.

Reactie

Doorgaans is er niet slechts ruimte voor een situationele beoordeling, maar is het ook geboden om een zaak op zijn specifieke merites te bezien. Daarom is het vermoeden voor precedentwerking wel begrijpelijk, maar niet geheel terecht, omdat de locatie van het Opel-terrein locatie-kenmerken heeft die de situatie doen verschillen van Assumburg 2-4, en daarmee ook de beoordeling van enig toekomstig plan.

Opmerking

De heer Keizer heeft vooral bezwaar tegen de hoogte. Hij verwacht minder daglicht en minder zonlicht, juist wanneer in de zomer mensen buiten zitten. Hij stelt voor om niet hoger te bouwen dan de naastgelegen KSH.

Reactie

Onze reactie over dit onderwerp staat eerder in deze Nota.

Opmerking

Mevrouw Leegwater en de heer Leegwater noemen in hun eigen zienswijzen dat hoogbouw niet past, nu Bornholm en Toolenburg eerder een dorps dan een stedelijk karakter hebben. Te vrezen valt, vindt hij, dat een precedentwerking uitgaat van een gebouw dat duidelijk hoger is dan de omgeving. Hij roept op om de hoogte van het KSH-gebouw, dus zes verdiepingen, een richtlijn te laten voor de maximale hoogte van nieuwbouw in de toekomst. Hij stelt als tweede element van zijn zienswijze dat de beschaduwing van zijn woning in Bornholm door de hoogbouw op gespannen voet staat met het energiebeleid.

Reactie

Onze reactie over deze onderwerpen staat eerder in deze Nota.

Opmerking

Mevrouw of de heer Van Ravenstein maakt verscheidene aanvullende opmerkingen.

Bij Duurzaamheid staat: Heb geconstateerd dat wanneer de zon naar binnen schijnt, de temperatuur in de woonkamer binnen 30 minuten met 1 graad stijgt.

Bij Stedenbouwkundig staat: Tijdens de raadsvergadering van 20 juli 2017 zei wethouder Horn dat er tussen de hoogte van KSH en die van de geplande woontoren maar een klein verschil zit. De reclamant vindt een hoogteverschil van 10 meter niet gering.

Reactie

De opmerking over de temperatuurstijging in de woonkamer is wat lastig te vertalen naar het effect van de beschaduwing op de opbrengst van zonnepanelen op de woning.

Over het hoogteverschil merken wij het volgende op. Om de context weer te geven, citeren wij een passage uit het verslag van de raadsvergadering van 20 juli 2017.

“... [het woningbouwplan] ... is beoordeeld hier in huis tegen het licht dat we het hier over een binnenstedelijk gebied hebben waar inderdaad, zoals mijnheer De Baat terecht zegt, ook een hoogteaccent was gepland dat iets hoger is dan het KSH dat ernaast staat. Het werd net door de inspreker vergeleken met het politiebureau, maar het KSH staat ernaast en is iets lager. Daar zit een klein verschil in.”

Het gaat hier om het verschil tussen de hoogte van het politiebureau en de KSH. Dat hoogteverschil is ongeveer 2 meter.

Opmerking

Mevrouw Van Schaik vermeldt in haar zienswijze de stedenbouwkundige en de duurzaamheidsargumenten, geen andere.

Reactie – geen aparte reactie nodig.

Opmerking

De heer Thomassen heeft in zijn eigen zienswijze niet de diverse communicatie-aspecten genoemd. Wat hij als eerste extra noemt, als zijn punt 4, is dat het een beter idee is om dit gebied beschikbaar te houden voor (toekomstige) recreatie.

Wat hij als tweede extra noemt, als zijn punt 6, is dat hij waarneemt dat het tankstation aan Sonderholm wordt bevoorrad met brandbare vloeistoffen, terwijl het ontwerpbestemmingsplan aangeeft dat in de directe omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen bekend is.

Wat hij aan het slot van zijn zienswijze anders dan de meeste andere reclamanten noemt, is het verzoek om de bouwhoogte te beperken tot maximaal drie woonlagen.

Reactie

De heer Thomassen heeft eerder tegen het ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Assumburg 1 een zienswijze ingediend. De toenmalige punten 1 tot en met 5 zijn ongeveer gelijk aan die in zijn zienswijze tegen Hoofddorp Assumburg 2-4. De overige komen grotendeels overeen met wat de meeste overige reclamanten hebben aangevoerd.

Daarom verwijzen wij primair naar onze reacties eerder in deze Nota.

Als reactie op zijn specifieke punt inzake recreatief gebruik van Assumburg 2-4 citeren wij onze beantwoording in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Hoofddorp Assumburg 1.

“In de oude situatie was dit gebied in eenzelfde mate bebouwd. De sporthal wordt gerenoveerd, waarmee voor de wijk een grote voorziening behouden blijft die we niet in elke wijk kunnen bieden. Met een wijkpark en twee buurtparken en het op relatief korte afstand gelegen recreatiegebied Toolenburger Plas, is in de wijk Toolenburg goed voorzien in recreatiemogelijkheden. Daarnaast is binnen de woonbuurten op veel plekken voorzien in speelvoorzieningen. In de woningbouwontwikkeling op het Spectrum-terrein zal ook voorzien worden in een speelvoorziening en daarnaast wordt in de inrichting ingespeeld op mogelijkheden voor gebruik van de openbare buitenruimte voor sport en spel. Wij menen dan ook dat in de omgeving in voldoende mate in mogelijkheden voor recreatie, sport en spel wordt voorzien.”

Deze redenering en conclusies gaan in essentie ook op voor het voorliggende plangebied.

Over gevaarlijke stoffen merken wij op dat het dan gaat om LPG, niet om benzine en dergelijke. Er vindt bij het plangebied geen vervoer van LPG plaats.

Ten aanzien van de gewenste maximale bouwhoogte verwijzen wij naar onze uitgebreide stedenbouwkundige motivering, eerder in deze Nota.

De heer Thomassens opmerkingen over de verkeerssituatie zijn eerder in deze Nota behandeld, bij het onderwerp Verkeersdrukke.

Opmerking

Mevrouw of de heer Zwiesereijn merkt het volgende op.

“De hoogbouw is geen optie. Allerlei negatieve effecten: slechte ligging, omliggende huizen zijn hun vrijheid kwijt. De plek voor de flat is niet geschikt voor wonen. Neemt zon, licht en privacy weg voor de omwonenden. Alternatief: groene plek, die hebben wij in deze woonwijk niet zo veel.”

Reactie

Op al deze elementen is eerder in deze Nota ingegaan.

D. Algehele conclusie

Over het geheel genomen zien wij geen reden om op enig aangevoerd punt in te stemmen met de zienswijzen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is er dan ook alle reden om de raad voor te stellen het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.