

Verslag

Verslag informatiebijeenkomst Project: Hof.24 te Hoofddorp

Datum: 12 oktober 2021

Simon de Roo, gespreksleider van De Wijde Blik, opent de avond en heet iedereen welkom. Tijdens deze online informatiebijeenkomst wordt het plan besproken voor de herontwikkeling van de 'Benelite locatie' in Hoofddorp. De naam van het te ontwikkelen project op deze locatie is Hof.24. Gertjan van den Berg van Did Vastgoedontwikkeling zal de stand van zaken van het plan toelichten. Er waren in totaal 24 deelnemers aanwezig. Simon neemt eerst de praktische zaken door. Deelnemers kunnen vragen stellen via de chatfunctie van Zoom.

Het plan: Hof.24

Did Vastgoedontwikkeling en Thunnissen zijn de initiatiefnemers van het plan. Zij zijn verenigd in de 'TD Projecten BV' en hebben de locatie in 2019 aangekocht. Wij hebben veel gesprekken gehad met de gemeente, gemeentelijke stukken bestudeerd en marktonderzoek gedaan en daaruit kwam naar voren dat er veel woningbehoefte is in Hoofddorp. Inwoners van Hoofddorp en de rest van de Haarlemmermeer hebben veel behoefte aan eengezinswoningen. Wij proberen hier zo goed mogelijk op in te spelen.

In de presentatie is de projectlocatie te zien. Dit is een centrale locatie dicht bij het centrum, gelegen aan de Hoofdweg en de Burgemeester Pabstlaan. Op dit moment is het een bedrijventerrein, waar o.a. de Kwikfit is gevestigd. De Kwik-Fit is nog tot medio 2022 verhuurd. Het voormalige tankstation op deze plek is inmiddels ontmanteld. Gertjan laat hier nog een aantal beelden van zien in zijn presentatie om een impressie van de huidige situatie te geven. De locatie is een doorn in het oog van de gemeente, aangezien het een rommelige uitstraling heeft. De gemeente wil graag dat wij hier woningbouw realiseren.

Uitgangs- en aandachtspunten

Onderstaand een overzicht van de uitgangspunten en aandachtspunten waar wij rekening mee houden in ons plan:

- Burgemeester Pabstlaan en Hoofdweg zijn druk. Kwaliteit en rust zoeken in het plan.
- Zorgvuldige inpassing in omgeving
- Steen → groen
- Verbinding
- Gezond Wonen en Vitaal Leven
- Bouwen voor gezinnen die het leuk vinden om samen aan een hof te wonen
- Gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld parkeernorm)

De
Wijde
Blik

• Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
• 020 523 50 90

• Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
• 070 762 04 06

• info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Het plan

Hof.24 bestaat uit 24 eengezinswoningen met parkeerplaatsen die geclusterd zijn binnen het plangebied. De woningen zijn zo gepositioneerd dat een hof ontstaat. Een ideale situatie, bewoners kunnen namelijk kiezen voor de privacy van de achtertuin of de sociale interactie van het veilige autovrije hof tussen de woningblokken. Voor de inrichting van de openbare ruimte heeft dit een bijzondere betekenis. Inzet is verbinden, dus dat ontmoeten in een groene omgeving wordt gestimuleerd.

Het hof wordt – zoals het er nu naar uit ziet - openbaar. Dit betekent dat het niet alleen gebruikt kan worden door de aanwonenden, maar ook door de buurt. Kinderen uit de buurt kunnen hier spelen met kinderen uit het hof. Het groen zal in overleg met de gemeente (en hopelijk met de toekomstige bewoners) ingericht worden.

In Hof.24 is onderscheid gemaakt tussen vier blokken die allemaal zicht hebben op het hof (zie afbeelding in de presentatie). Er is rekening gehouden met omliggende bebouwing. Links in de hoek bij de kruising zijn twee-onder-een-kap woningen ingetekend, die zijn in lijn met de andere woningen op de Hoofdweg. De rij aan de Burgemeester Pabstlaan (aan de bovenkant van de schets) wordt vierlaagse woningen. Het dwarse blok zal 2 lagen met een kap krijgen. En het laatste blok (op de schets onderaan) krijgt 2 lagen met een kap of 3 lagen met plat dak. Gertjan laat vervolgens voorbeelden van andere woningbouw zien. Hof.24 moet een warme architectuur krijgen met veel groen in het hof.

Planning

Onderstaand een overzicht van de planning. Deze is onder voorbehoud en geeft een indicatie:

- Bestemmingsplan ter inzage: medio november 2021
- Aanvraag vergunning: 1e kwartaal 2022
- Start verkoop: 2e kwartaal 2022
- Start sloop: 3e kwartaal 2022
- Sloop en bouwwerkzaamheden duren ca 1,5 jaar

Voordat de sloopwerkzaamheden gaan plaatsvinden stellen wij u - als omwonende - op het hoogte van het plan van aanpak.

Slot

Om op de hoogte te blijven kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief op de website www.hof24.nl. Ideeën en opmerkingen kunt u kwijt in het contactformulier dat ook te vinden is op www.hof24.nl.

Vragen en antwoorden:

Woningen

Gaat het in dit plan om koop-of huurwoningen?

Het gaat in dit project alleen om koopwoningen.

Is er al een indicatie van de prijs van de woningen?

Nee, dit is nog niet bekend. Hierover zullen wij t.z.t. rond start verkoop meer over bekend maken.

Hebben de twee-onder-een-kap woningen aan de Hoofdweg, een berging die op de erfgrrens wordt gebouwd?

Een en ander moet nog definitief vorm krijgen. Maar voor nu zullen de bergingen tegen de erfgrrens aangebouwd worden.

Er staat dat er 24 eengezinswoningen worden gebouwd, maar de appartementen aan de kant van Burgemeester Pabstlaan bestaan uit meerdere (vier) lagen. Hoeveel woningen worden hier dan gerealiseerd?

De rij woningen aan de Burgemeester Pabstlaan worden 9 grondgebonden, vierlaagse woningen.

Hebben wij als omwonenden voorrang bij het kopen van de woning?

Nee, er is geen voorrangsregeling.

Aansluiting met de omgeving

Er staat nu een muur aan de zijde van de Draverslaan. Blijft deze staan? Hier staan soms overkappingen aan vast.

De muur staat op ons perceel. Wij zullen de muur laten staan.

Als het muurtje blijft staan, wie wordt dan de eigenaar?

De muur staat op ons perceel. Wij zullen de muur laten staan.

Voor wat betreft de omgeving houden jullie rekening met de hoogte van alle gebouwen, maar niet met de hoogte van het oude gasbedrijf (appartementen, circa 6 meter).

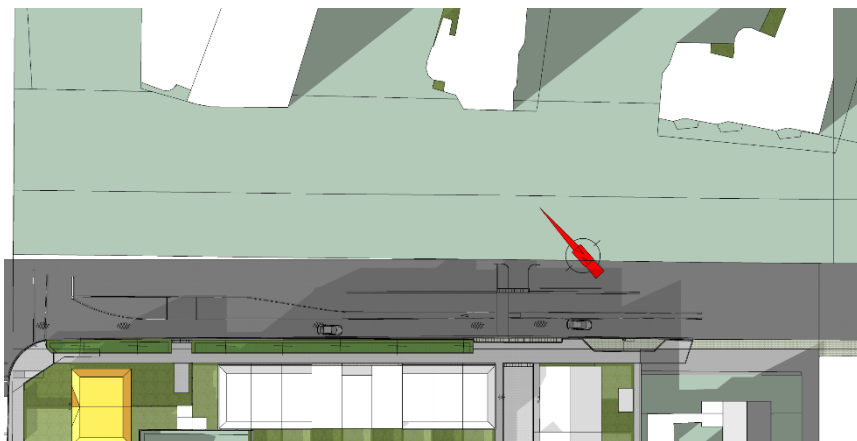
Het is niet helemaal duidelijk wat er wordt bedoeld, maar de woningen worden qua hoogte bepaald door te kijken vanuit een stedenbouwkundig oogpunt en de bezonning. Vandaar de hoogtes die eerder in de presentatie genoemd zijn. Daarnaast is dit plan en zijn de hoogtes van de woningen in overleg met de gemeente bepaald en vastgelegd in het bestemmingsplan. De maximale hoogtes zijn:

- Tweekapper Hoofdweg: 6,5m goothoogte, 11,5m bouwhoogte
- Rij Burg Pabstlaan: 12,5 m goot- en bouwhoogte
- Rij dwars: 6,5m goothoogte, 10,5m bouwhoogte
- Rij hof: 10,5 m goot- en bouwhoogte

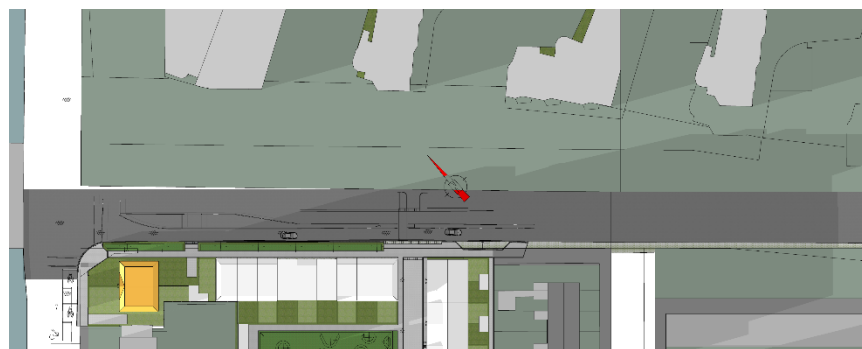
Meerdere lagen, betekent dus helaas nog meer schaduw bij het appartement gebouw waar ik woon.

Het schaduweffect van de gebouwen hebben we bekeken.

Onderstaand de situatie op 21 juni om 18:00 uur (boven) en 20:00 uur (onder).



21 juni 18:00 uur



21 juni 20:00 uur

Hoeveel meter zit er tussen de woningen in dit plan en de woningen aan de burgemeester Pabstlaan?

Circa 42 meter.

Is het binnenhof afgesloten of voor iedereen toegankelijk?

Het is voor iedereen toegankelijk. Het hof en de parkeerplaatsen worden openbaar (dus van de gemeente). In overleg met de gemeente wordt dit vormgegeven. De kinderen uit de buurt kunnen hier dus ook spelen.

Blijft de metalen afscheiding aan de kant van de Parklaan staan?

Het hekwerk staat op ons perceel. Op dit moment weten wij nog niet wat hiermee gaat gebeuren: handhaven of vervangen. Wij zullen ten allen tijden een afscheiding hier houden.

Komt er nog een verbinding van het Hof naar de Parklaan?

Nee, er is één weg in en uit.

Klopt het dat jullie op het zuidelijke gedeelte van het plan gaan bouwen op de erfgrans van de Hoofdweg?

Dit is nog niet in detail bekend. Maar de woning zal iets van de erfgrans af gebouwd worden.

Wordt er ook rekening gehouden met inktijk in de tuin de burenen? Dus geen ramen aan de zijkant van huizen.

Het plan is nog in begin stadium qua ontwerp, dus hier is nog niet naar gekeken. Maar we zullen hier wel rekening mee houden.

Plan en planning

Wijkt de hoogte van dit plan af van het huidige bestemmingsplan van het gebied?

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd en in het nieuwe bestemmingplan worden de bouwhoogtes genoemd waar wij ons aan moeten houden. Zie eerder antwoord.

Wanneer wordt het project daadwerkelijk gerealiseerd?

In de planning wordt uitgegaan van (circa) 3^e kwartaal van 2022 zal gestart worden met de sloop. Het is naar verwachting begin 2024 klaar zijn.

Bouwwerkzaamheden

Is er geen sprake van vervuilde grond bij het tankstation? Hoe wordt daarmee omgegaan bij de sloop/bouw?

Er is sprake van vervuilde grond, welke al door uitvoerig onderzoek in kaart is gebracht en besproken met het bevoegd gezag. De vervuilde grond zal worden gesaneerd. Op welke manier is op dit moment nog niet bekend. Maar e.e.a. uiteraard volgens de juiste wet- en regelgeving.

Is er al een heimethode bedacht? Sommige woningen in de buurt zijn namelijk niet onderheid.

Er zal gebruik worden gemaakt van een trillingsarm heisysteem dat past bij de context van binnenstedelijk bouwen.

Beoogd aannemer Thunnissen is bekend met binnenstedelijk bouwen, en is bekend met de grondslag in de Haarlemmermeer. Hier zal rekening mee worden gehouden bij het bepalen van de uiteindelijke heimethode en de grondwerkzaamheden.

Krijgen wij een inventarisatie van scheuren in ons huis?

Van de woningen die direct aan het plangebied grenzen zal een bouwkundige opname gemaakt worden door een extern gespecialiseerd bureau , alvorens er werkzaamheden gaan plaatsvinden.

Verkeer en parkeren

Zijn er nog gesprekken met de gemeente om de verkeersdoorstromen beter te laten lopen?

Het plan is besproken met een verkeersdeskundige van de gemeente. Hierbij is goed gekeken naar de huidige en gewenste toekomstige situatie. De entree van het plan komt aan de Burgemeester Pabstlaan. Deze straat wordt hierop aangepast.

Wordt het betaald parkeren?

De parkeerplaatsen worden openbaar en zijn dus van de gemeente. Vooralsnog is het parkeren rondom het plangebied nog vrij.

Er staat nu groen ingetekend op de Burgemeester Pabstlaan waar mijn oprit zit. Hoe zit dat?

Wij zullen hierover contact opnemen met de persoon die deze vraag heeft gesteld om e.e.a. verder uit te zoeken en met elkaar af te stemmen.

Afsluiting

Simon bedankt iedereen voor de deelname en geeft aan dat mensen zich kunnen aanmelden via de site www.hof24.nl om een melding te krijgen wanneer het verslag online wordt geplaatst.