



Nota van B&W

Onderwerp Prinspebesluit realisatie medisch centrum Toolenburg

Portefuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Collegevergadering 13 maart 2012
Inlichtingen Petra Kort-Hoogbeem (023-5676727)
Registratienummer 2012.0010084

Inleiding

Van Luling Vastgoed uit Aalsmeer heeft een initiatief ingediend voor de bouw van een medisch centrum in de wijk Toolenburg van Hoofddorp. De initiatiefnemer heeft hiervoor een *ontwerpend onderzoek* (zie bijlage) gedaan. Het initiatief behelst het onder één dak brengen van een aantal gezondheidsvoorzieningen. Van Luling vraagt of de gemeente juridisch planologische medewerking wil verlenen om het medisch centrum op deze locatie mogelijk te maken en bereid is tot verkoop van de grond.

Bestemmingsplaninformatie/strijdigheid

De gemeente is eigenaar van de grond. De beoogde locatie is gelegen tussen een bestaand appartementengebouw en de Van Heuven Goedhartlaan in het wijkpark Toolenburg aan de Assumburg/Lettenburg (zie kaart) en ligt binnen Bestaand Bebouwd Gebied (Provinciale Verordening) en binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindulingsbesluit (LIB) voor wat betreft de hoogte van de bebouwing (maximaal 50 tot 55 meter). Op de locatie is de bestemming 'Groen' van toepassing (bestemmingsplan 'Hoofddorp Toolenburg 2007'). De realisatie van een medisch centrum is strijdig met deze bestemming.

Kaart: ligging locatie beoogd medisch centrum Toolenburg



Beoordeling initiatief

Behoeftte aan medisch centrum

Het verzorgingsgebied van het medisch centrum zal voornamelijk gaan bestaan uit de Hoofddorpse wijken Pax, Overbos, Bornholm en Toolenburg¹. Momenteel wonen hier bijna 39.300 mensen. Richting 2030 neemt het inwoners aantal af met ongeveer 4% (zie tabel). In 2030 zullen er dan naar schatting nog zo'n 37.700 mensen wonen. Door de toekomstige vergrijzing in het verzorgingsgebied zal de behoefte aan zorg echter toenemen. Uit een onderzoek van REOS Zorg van januari 2010 naar de huisvestingsbehoeften van huisartsen van januari 2010 blijkt dat ouderen boven de 65 jaar gemiddeld een 2 tot 2,5 maal zo hoge contactfrequentie met een huisarts hebben dan een gemiddelde patiënt. Uit deze inventarisatie blijkt verder dat een aantal huisartsen binnen afzienbare termijn zal stoppen (pensioen) en dat zij niet in alle gevallen een geschikte praktijkruimte voor een (hopelijke) opvolger achterlaten. Ook is er sprake van gedoogde huisvesting van huisartsen in panden met een woonbestemming. Tot op heden is het heel moeilijk gebleken om andere huisvesting te vinden. Hiervoor kan dit nieuwe centrum voor deze huisartsen een mogelijke oplossing bieden.

Tabel: inwoneraantallen en aantal 65-plus

	2011 inwoneraantal	2030 prognose inwoneraantal	2011 65+	2030 prognose 65+
Pax	5.180	4.726	772 (15%)	1.082 (23%)
Bornholm	8.080	7.635	662 (8%)	1.267 (17%)
Overbos	10.697	10.242	834 (8%)	2.243 (22%)
Toolenburg	15.320	15.089	1.410 (9%)	3.078 (20%)
Totaal	39.277	37.692	3.678 (9%)	7.670 (19%)

Ook kan dit nieuwe centrum een kans zijn voor een geïntegreerde eerstelijnsvoorziening. De zorgverzekeraar Zorg en Zekerheid geeft aan dat er steeds meer behoefte is aan een eerstelijns GGZ (geestelijke gezondheidszorg) voorziening. Ook het toevoegen van een WMO loket of een CJG voorzieningen in een eerstelijnscentrum kan van grote toegevoegde waarde zijn. Centraliseren van gezondheidsvoorzieningen kan als nadeel hebben dat voor de individuele patiënt de reisafstand iets groter wordt. Het voordeel is dat er bij een geïntegreerde voorziening mogelijkheden zijn voor een one-stop-shop. Het REOS Zorg onderzoek ondersteunt de behoefte aan de uitbreiding met een nieuw medisch centrum.

Spreiding medische voorzieningen

Met de realisatie van het nieuwe medisch centrum zijn 4 huisartsen uit de wijken Bornholm, Overbos en Toolenburg voornemens naar deze nieuwe voorziening te verhuizen. Bovendien ligt de locatie voor de nieuwe medische voorziening op slechts 350 meter ten noorden van het winkelcentrum Toolenburg. Tegenover dit winkelcentrum is in de 'Meiermansflat' (voormalig kantoor woningbouwvereniging) reeds een apotheek en een medisch centrum met huisartsen en fysiotherapeuten gevestigd.

¹ In de behoefte berekening van het nieuwe medisch centrum naast de KSH is geen rekening gehouden met de nieuwbouw van de 2850 woningen in Hoofddorp Zuid. In het deelplan Sportpark Toolenburg is namelijk een nieuw gezondheidscluster gepland bedoeld voor alle toekomstige inwoners van Hoofddorp Zuid (ca. 7.000 inwoners). De onderhandelingen voor dit gezondheidsclusters zijn reeds gestart met de initiatiefnemers.

Het risico bestaat daarentegen dat de huisartsen door de bouw van een nieuwe medische voorziening in Toolenburg voor deze hoofddorpse wijken geconcentreerd raken in Toolenburg. Gezien de vergrijzing van de wijken Pax, Overbos en Bornholm is de nabijheid van zorg van belang. De bereikbaarheid van de nieuwe locatie vanuit alle omliggende wijken is daarom heel erg belangrijk zie verder onder '*bereikbaarheid*').

De locatie

De beoogde locatie is nu een groengebied dat onderdeel uitmaakt van het wijkpark Toolenburg. Dit wijkpark wordt omsloten door de van Heuven Goedhartlaan, het winkelcentrum en grondgebonden woningen. In het wijkpark aan de Lettenburg staan negen appartementengebouwen van 5 à 6 bouwlagen. Het park loopt tussen deze gebouwen door tot aan deze weg (zie kaart). Tussen de beoogde locatie en het appartementen gebouw dat het dichtst bij de van Heuven Goedhartlaan ligt, is een vrijliggend fietspad gesitueerd dat de wijk Toolenburg via een fietstunnel onder de van Heuven Goedhartlaan door, verbindt met de wijken Pax en Bornholm. Voorts ligt de beoogde locatie voor het medisch centrum nabij de halte Toolenburg van de Zuidtangent, naast de scholengemeenschap KSH, schuin tegenover de sporthal / zwembadcombinatie het Spectrum en op 350 meter afstand van een bestaand medisch centrum in het winkelcentrum Toolenburg.

- **Ligging**

Bebouwing op de gewenste locatie, en zeker de aanleg van het parkeerterrein betekent een aantasting van het groen van het wijkpark.

Bewoners van het appartementengebouw dat het dichtst bij de van Heuven Goedhartlaan ligt zijn al jarenlang gewend aan een vrij en groen uitzicht. Dit uitzicht gaat verloren. Voor hen betekent de realisatie van het medisch centrum uitzicht op een gebouw van drie bouwlagen, met een footprint van ca. 450 m² op circa 20 meter afstand.

- **Knooppunten**

In de in voorbereiding zijnde structuurvisie is opgenomen dat ons voorzieningenbeleid gericht dient te zijn op het benutten van knooppunten in het infrastructurele netwerk. Door clustering van functies op knooppunten wordt de bereikbaarheid van voorzieningen vergroot doordat inwoners of gebruikers het verkeer tussen hun woning, werk en voorzieningen beter kunnen combineren waardoor het aantal kriskrasbewegingen wordt beperkt. Anderzijds geeft het samenvoegen van functies de ruimte om een uitgebalanceerd sociaalruimtelijk programma neer te zetten dat rekening houdt met de leefstijlen van de gebruikers. Ten slotte ontstaan door clustering vanzelf nieuwe mogelijkheden voor ontmoeting. Echter, niet alle voorzieningen zijn hiervoor geschikt en voor sommige (bijvoorbeeld kwetsbare) inwoners zijn voorzieningen dicht bij huis soms wenselijk.

De verkozen locatie voor het medisch centrum betreft zo'n knooppunt omdat deze gedacht is nabij de halte van de Zuidtangent. Door het medisch centrum hier een plek te geven bieden we gebruikers van het medisch centrum de mogelijkheid een bezoek aan de arts of therapeut te koppelen aan hun doorreis met de Zuidtangent van of naar het naar werk. Bovendien is het nieuwe centrum goed centraal gelegen ten opzichte van het verzorgingsgebied. Ook dat is een reden dat deze voorziening op dit knooppunt past.

- Bereikbaarheid

De verkozen lokatie is gelegen nabij de halte van de Zuidtangent. De initiatiefnemer beschouwt dit als een pluspunt voor de bereikbaarheid van het medisch centrum. Het medisch centrum betreft echter voornamelijk een voorziening voor bewoners uit de wijken Toolenburg, Bornholm, Pax en Overbos. Voor hen is gebruik van de Zuidtangent naar het medisch centrum niet zinvol. Bezoekers van het centrum zullen voornamelijk lopend, met de fiets of met de auto het centrum bezoeken. Wel biedt de nabijheid van de halte de mogelijkheid om een bezoek aan het medisch centrum te combineren met woon-werk verkeer.

De bereikbaarheid per auto is goed. Autoverkeer van buiten de wijk moet door een aantal woonstraten om de locatie te bereiken. Maximale reisduur per auto vanuit Toolenburg, Overbos, Pax en Bornholm is 10 minuten. Ook de bereikbaarheid per fiets is goed. Fietsers uit de wijken Pax en Bornholm kunnen de locatie via de fietstunnel onder de Van Heuven Goedhartlaan door bereiken. De maximale reistijd per fiets is circa 15 minuten. Lopend is de maximale reistijd binnen het voedingsgebied ongeveer 30 minuten.

Aandachtspunt is wel dat de locatie aan het deel van de Assumburg komt te liggen dat nu uit fietspad bestaat. Dit fietspad maakt een belangrijk onderdeel uit van de verkeersluwe toegangsweg vanuit verschillende richtingen naar de scholengemeenschap KSH en de sporthal/zwembad combinatie het Spectrum. De toegang van het medisch centrum voor auto's mag niet ten koste gaan van het vrijliggende fietspad.

De auto's met bestemming medisch centrum zullen met name in de ochtend de fietsersstroom naar de KSH kruisen. Zeker in de ochtendspits als leerlingen naar school gaan tegelijkertijd met het bezoek van de huisartsenpraktijk, kan dit tot lastige verkeerssituaties leiden. In de praktijk zal dit zich beperken tot ongeveer een kwartier in de ochtend.

Verder verdient de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de voorziening voor minder validen aandacht. De Stichting BGH heeft daar onlangs onderzoek naar verricht. Het verdient aanbeveling bij de verdere ontwikkeling van de voorziening de wensen van de BGH te betrekken.

Tot slot is ook de bereikbaarheid vanuit de praktijk naar de patiënten van belang. De huisartsen moeten conform het afstandscriterium van de NMA hun patiënten in spoedgevallen binnen 15 minuten kunnen bereiken. Dit is makkelijk haalbaar.

- Parkeren auto's

In het ontwerp onderzoek zijn 28 parkeerplaatsen ingetekend. Uit een berekening op basis van de parkeernormen concluderen wij dat dit net niet voldoende is. De beoogde locatie van het medisch centrum is nabij de halte van de Zuidtangent aan de Van Heuven Goedhartlaan. In principe geeft dit "korting" op de parkeernorm, maar de verwachting is dat de doelgroep van het centrum niet of nauwelijks gebruik zal maken van de snelbus, tenzij zij op doorreis zijn naar werk of huis. Daarom gaat de korting op de norm hier niet op. De locatie van het medisch centrum is wel zeer goed bereikbaar met de fiets. Zo goed zelfs, dat we de korting op de parkeernorm van het openbaar vervoer overhevelen naar de goede fietsbereikbaarheid. De parkeernorm vermindert daardoor van 2

parkeerplaatsen per behandelkamer naar 1,75. En van 2,7 per 100m² bvo apotheek naar 2,2.

Het medisch centrum zal zeer waarschijnlijk van start gaan met 4 huisartsen, 2 fysiotherapeuten en een apotheek met een oppervlakte 433 m². In die situatie zijn 20 parkeerplaatsen nodig. Indien het centrum op termijn maximaal bezet wordt door artsen, therapeuten, prikklab en de apotheek dan horen daar 30,5 parkeerplaatsen bij.

In het ontwerpend onderzoek zijn 28 parkeerplaatsen ingetekend. In de aanvangssituatie is dit voldoende, maar in de maximale variant zijn er dan op basis van de normberekening twee à drie parkeerplekken te weinig. Met een inventieve herindeling van het terrein is dat wellicht op te lossen.

Het berekende aantal parkeerplaatsen dient op eigen terrein gevonden te worden. Want het is niet realistisch te verwachten dat in de directe omgeving gedurende de openingstijden van het centrum voldoende parkeerplaatsen gevonden kunnen worden. De parkeerdruk is al vrij hoog in het gebied door de nabijheid van het winkelcentrum en de halte van de Zuidtangent.

- **Parkeren fietsen**

Het medisch centrum is goed bereikbaar per fiets. Voor het parkeren van de fiets zijn er volgens de normberekening 22 plaatsen nodig. Dit is berekend op basis van de norm 1,3 fietsparkeerplaatsen per 100m² voor bezoekers en 0,4 voor medewerkers. In het ontwerpend onderzoek lijkt voldoende ruimte voor de fietsen aan weerszijden van de entree. Het verdient de voorkeur fietsklemmen te gebruiken voorzien van 'fietsparkeur' en tevens 2 ringen voor bromfietsen te plaatsen.

Rol van de gemeente

Zoals in de nota 'Meer doen aan gezondheid' staat, is de eerste lijn gezondheidszorg - waaronder ook de huisartsen vallen – formeel geen verantwoordelijkheid van de gemeente. Dat geldt eveneens voor de huisvesting van deze beroepsgroep. De gemeente heeft wel een zorgplicht ten aanzien van de zorginfrastructuur en is wel in staat om het proces positief te beïnvloeden voor de burgers. De gemeente heeft er belang bij dat er voldoende huisartsen zijn voor onze inwoners, met een goede spreiding.

Conclusie

Op grond van het voorgaande concluderen we dat er behoefte is aan het medisch centrum op deze locatie vanwege de toename van het aantal ouderen en pensionering van huisartsen. De nieuwe vestiging kan oplossingen bieden voor een aantal huisartsen met huisvestingsproblemen. Daarnaast biedt het medisch centrum kansen voor het realiseren van een geïntegreerde eerstelijns zorgvoorziening. Ten aanzien van de locatie beoordelen we de bereikbaarheid per openbaar vervoer, te voet, te fiets en met de auto als goed en is er voldoende plek is voor het stallen van fietsen. Tenslotte kunnen artsen vanuit de beoogde locatie hun patiënten in het geval van huisbezoek binnen de aanrijnorm van 15 minuten kunnen bereiken.

De beoogde medische voorziening op de locatie Assumburg/Lettenburg beoordelen wij derhalve als passend op het knooppunt nabij de Zuidtangenthalte. Wij geven in principe medewerking aan de realisatie van de medische voorziening op deze locatie en zijn bereid hiertoe de benodigde grond aan de initiatiefnemer te verkopen.

Randvoorwaarden

Gezien de eerdere overwegingen verbinden wij de volgende voorwaarden aan onze daadwerkelijke medewerking aan dit initiatief:

- Het compenseren van het verlies van het groengebied;
- Het oplossen van het parkeren op eigen terrein;
- Het treffen van maatregelen voor een veilige kruising van bezoekers die het *parkeerterrein oprijden met de fietsers op het vrijliggende fietspad*;
- Het zorgdragen voor een goede stedenbouwkundige inpassing.

Deze randvoorwaarden dienen door de initiatiefnemer te worden ingevuld in overleg met de gemeente.

Vervolgtraject en juridische aspecten

Wij zijn, zoals al aangegeven, in principe bereid medewerking te verlenen aan dit initiatief en de hiertoe benodigde grond te verkopen. De initiatiefnemer zal bij de verdere uitwerking van het initiatief invulling moeten geven aan de gestelde randvoorwaarden. De initiatiefnemer zal verder de ruimtelijke aanvaardbaarheid en de financiële haalbaarheid van het plan moeten aantonen. Deze ruimtelijke aanvaardbaarheid dient te worden opgenomen in een door de initiatiefnemer op te stellen ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing zal tezamen met het ontwerp van het medisch centrum, de basis vormen voor de te voeren ruimtelijk-juridische procedure die de afwijking ten opzichte van het vigerende *bestemmingsplan motiveert (aanvraag omgevingsvergunning), dan wel de strijdigheid* hiermee direct opheft (bestemmingsplan). De initiatiefnemer bepaalt welke ruimtelijk-juridische procedure ingezet zal gaan worden.

In het kader van het aantonen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief/plan zullen door de initiatiefnemer de noodzakelijke onderzoeken moeten worden verricht (bv. bodem, watercompensatie, externe veiligheid etc.). Hierbij dient in ieder geval aandacht besteed te worden aan het aspect 'geluid'. Een medisch centrum is in de vigerende geluidwetgeving aangewezen als een 'andere gevoelige bestemming' en moet dus beschermd worden. In nader onderzoek voor de geluidsaspecten moet dan het volgende worden meegenomen:

- Geluidsniveau t.g.v. wegverkeer (Zuidtangent, van Heuven Goedhartlaan), maximale Hogere Waarde voor het medisch centrum bedraagt 53 dB Lden (streng normering).
- Geluidsniveau t.g.v. KSH, aan de zijde van het toekomstig medisch centrum zit de fietsenstalling, in kader van 'goede ruimtelijke ordening' wellicht stemgeluid relevant en indirecte hinder. Wettelijk (Activiteitenbesluit) zijn deze geluiden uitgesloten van toetsing.

De locatie dient dus goed onderzocht te worden zodat er geen verrassingen achteraf optreden. Bij een te hoog geluidsniveau ten gevolge van wegverkeer zijn er nog mogelijkheden in de bouwkundige sfeer. Dus bv toepassing 'dove gevel' of afscherming middels goede projectie en gevels van het ontwerp.

Wij maken de initiatiefnemer wel attent op mogelijke wijziging (versoepeling) van de wetgeving in deze.

Op basis van de wet Luchtkwaliteit zijn er geen belemmering voor het realiseren van de medische voorziening op de gewenste locatie. Het medisch centrum zal namelijk niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging omdat de verkeersaantrekkende werking beperkt is. Aangezien bij het nieuw medisch centrum geen sprake van verblijf zal zijn, hoeft bij de afweging van de locatiekeuze geen rekening te worden gehouden met het "Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)".

Uitvoerbaarheid/middelen

De realisatie van het beoogde plan gebeurt op gemeentegrond. Hiervoor zal met de initiatiefnemer een erfpachtovereenkomst worden gesloten. Deze overeenkomst zal moeten worden gesloten voordat overdracht van grond plaats kan vinden én voordat het nemen van een definitief ruimtelijk-juridisch besluit door ons zal worden opgestart. Door middel van de erfpachtovereenkomst zal ook het wettelijk voorgeschreven kostenverhaal worden geregeld.

In- en externe communicatie

De initiatiefnemer wordt schriftelijk in kennis gesteld van dit principebesluit. De initiatiefnemer wordt nadrukkelijk geadviseerd om de verdere voorbereiding van het medisch centrum in goed overleg met de omwonenden te laten plaatsvinden.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

- 1) in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een medisch centrum op de locatie Assumburg/Lettenburg te Hoofddorp en hiertoe te zijner tijd de benodigde grond te verkopen.
- 2) aan onze principemedewerking de volgende randvoorwaarden te stellen:
 - a. Het compenseren van het verlies van het groengebied;
 - b. Het oplossen van het parkeren op eigen terrein;
 - c. Het treffen van maatregelen voor een veilige kruising van bezoekers die het parkeerterrein oprijden met de fietsers op het vrijliggende fietspad;
 - d. Het zorgdragen voor een goede stedenbouwkundige inpassing;
 - e. Het invullen van de randvoorwaarden in overleg met de gemeente.
- 3) voor de uitgifte van de voor dit plan benodigde grond een erfpachtovereenkomst met de initiatiefnemer te sluiten.
- 4) over een plan dat voldoet aan de onder 2) en 3) gestelde randvoorwaarden en dat voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing, een definitief besluit tot medewerking en de alsdan te voeren procedure te nemen.
- 5) deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouder,



drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n)

Ontwerpend onderzoek medisch centrum Toolenburg

Onderwerp: M.C. Toolenburg
Onderdeel: Aanvulling duurzaamheid
Datum: 2 februari 2012

De initiatiefnemers van M.C. Toolenburg hebben duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Dit principe zal een leidend beginsel vormen en gehanteerd worden vanaf het bouwrijp maken tot aan de inrichting van het terrein. Boven de grond is met name veel aandacht voor een duurzame groenstructuur en wordt de openbare verlichting aangelegd met de meest zuinige LED-lampen.

De initiatiefnemers van M.C. Toolenburg zullen daarnaast ambitieus en duurzaam zijn op het gebied van energiebesparing, materiaalgebruik, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Oftewel een gebouw dat op termijn zijn waarde behoudt of – beter nog – in waarde toeneemt.

Op het gebouw zal onder andere gebruik gemaakt worden van zonne-energie. Dit kan zowel op een passieve als actieve manier geschieden.

Bij de passieve toepassing van zonne-energie zal bij de architectonische uitwerking rekening gehouden moeten worden met het principe dat op het noorden over het algemeen kleinere raampartijen worden toegepast en dat op het zuiden grotere raampartijen mogelijk zijn. In de zomerperiode dient de directe zoninval zoveel als mogelijk te worden vermeden, bijvoorbeeld door toepassing van overstekken. Een en ander dient op verantwoorde wijze binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan te worden ontworpen.

Bij actieve zonne-energie wordt gebruik gemaakt van systemen die zonlicht omzetten in thermische c.q. elektrische energie. Dit houdt in dat waar sprake is van gunstige oriëntatie van dakvlakken op de zon (voor, achter of opzij) panelen of collectoren kunnen worden toegepast. De zonne-energie systemen dienen op een visueel verantwoorde wijze in het dakvlak te worden geïntegreerd.

Duurzaamheid vertaalt zich op termijn in meerwaarde en dat is voor alle betrokken partijen interessant: zowel de gebruikers als de gemeente! Vragen hierover kunt u uiteraard altijd aan de Van Luling Vastgoed, één van de initiatiefnemers, stellen.

Medisch Centrum Toolenburg



Ontwerpend onderzoek

Inleiding

De planlocatie voor M.C. Toolenburg is gelegen aan de Lettenburg naast de nabijgelegen zes 'woontorens'. Het betreft momenteel een perceel grond met de bestemming 'Groen' gelegen op zichtlocatie langs de Van Heuven Goedhartlaan en naast de Katholieke Scholengemeenschap Hoofddorp (KSH). De gemeente Haarlemmermeer, tevens eigenaar van de grond, is voornemens om medewerking te verlenen om de huidige bestemming te wijzigen naar 'Maatschappelijke doeleinden'. De planlocatie is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Toolenburg 2007'.

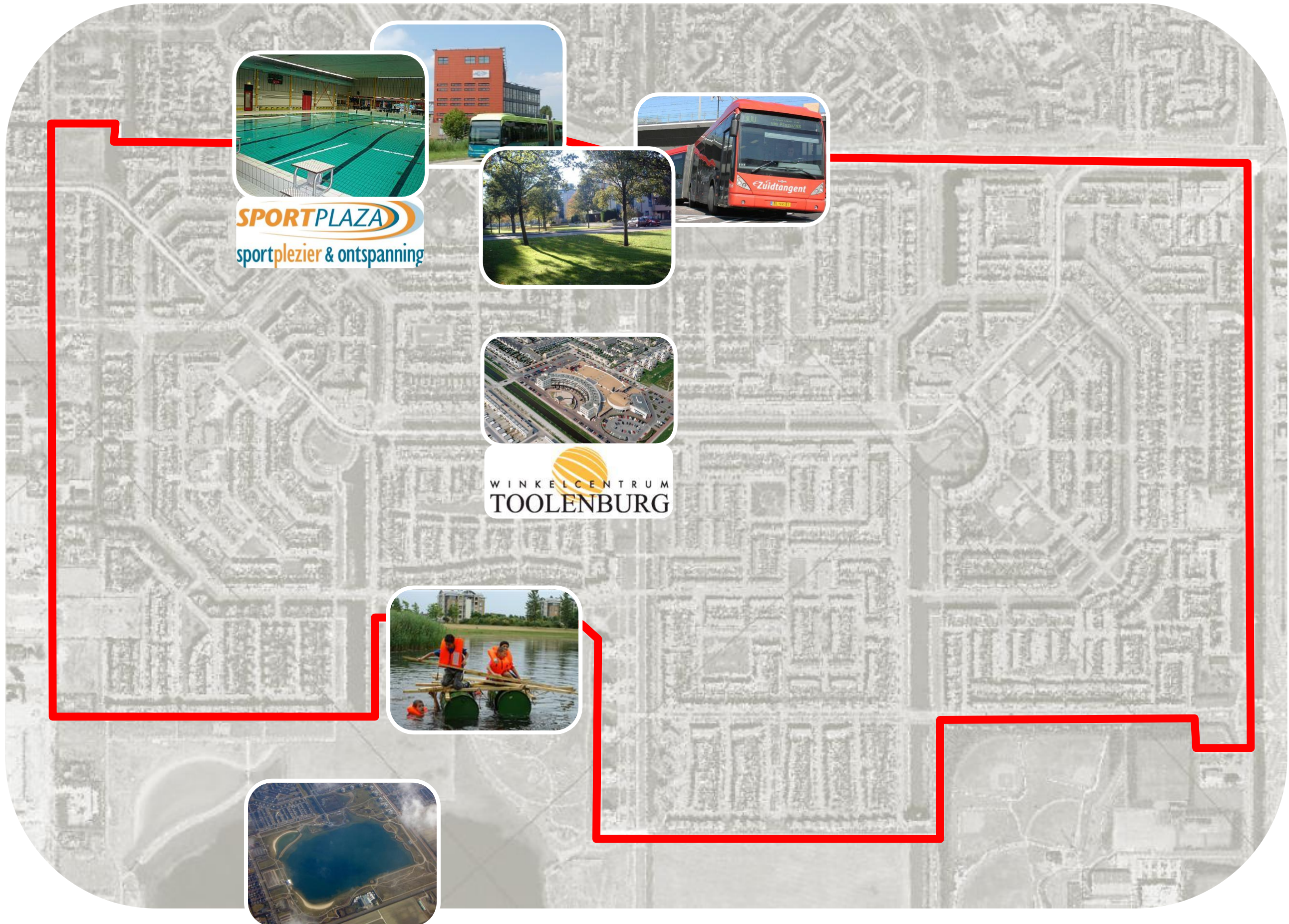
Op dit moment is ENZO architecten uit Burgerveen bezig met het schetsontwerp. Dit schetsontwerp zal ter goedkeuring aan de gemeente Haarlemmermeer worden aangeboden. Gezamenlijk met de initiatiefnemers van M.C. Toolenburg zal Van Luling Vastgoed na goedkeuring het proces voortzetten. De individuele wensen van een ieder zullen in deze fase moeten worden vertaald naar een voorlopig ontwerp aan de hand van een programma van eisen met het daarbij behorende financiële plaatje. Daarna kan worden gewerkt aan een definitief ontwerp, waarna de bestemmingsplanprocedure in gang kan worden gezet.

M.C. Toolenburg

- Toolenburg en Bornholm
- De planlocatie
- Het project
- Schetsontwerp (ingevoegd)
- Bereikbaarheid
- De initiatiefnemers
- Beleid
- Realisatie

Toolenburg en Bornholm

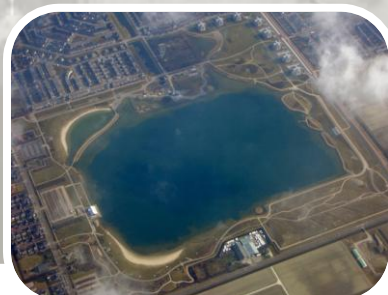
Wonen	Toolenburg: 15.320 inwoners (1-1-2011) Bornholm: 8.080 inwoners (1-1-2011)
Bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> • Vnl. praktijk of bedrijf aan huis ('transitwoningen') • Enkele andere bedrijven (bijv. garagebedrijf, tankstation)
Centrum	Overdekte winkelcentra met wijkverzorgend karakter (Toolenburg/Skagerhof)
Onderwijs	Middelbare school (KSH), basisscholen, KDV's en BSO's
Recreatie	Toolenburg: sportcentrum 'Het Spectrum', Jeugdland Bornholm: danscentrum 'Fokker', Trapveldjes, tennispark, gymzalen
Groen	Wijkpark, buurtparken, brede groenstroken, Geniedijk
Verkeer	<ul style="list-style-type: none"> • Auto: Hoofdwegen (Van Heuven Goedhartlaan, Hoofdweg, Lettenburg) • Fiets: Vrijliggende fietspaden • OV: Zuidtangent



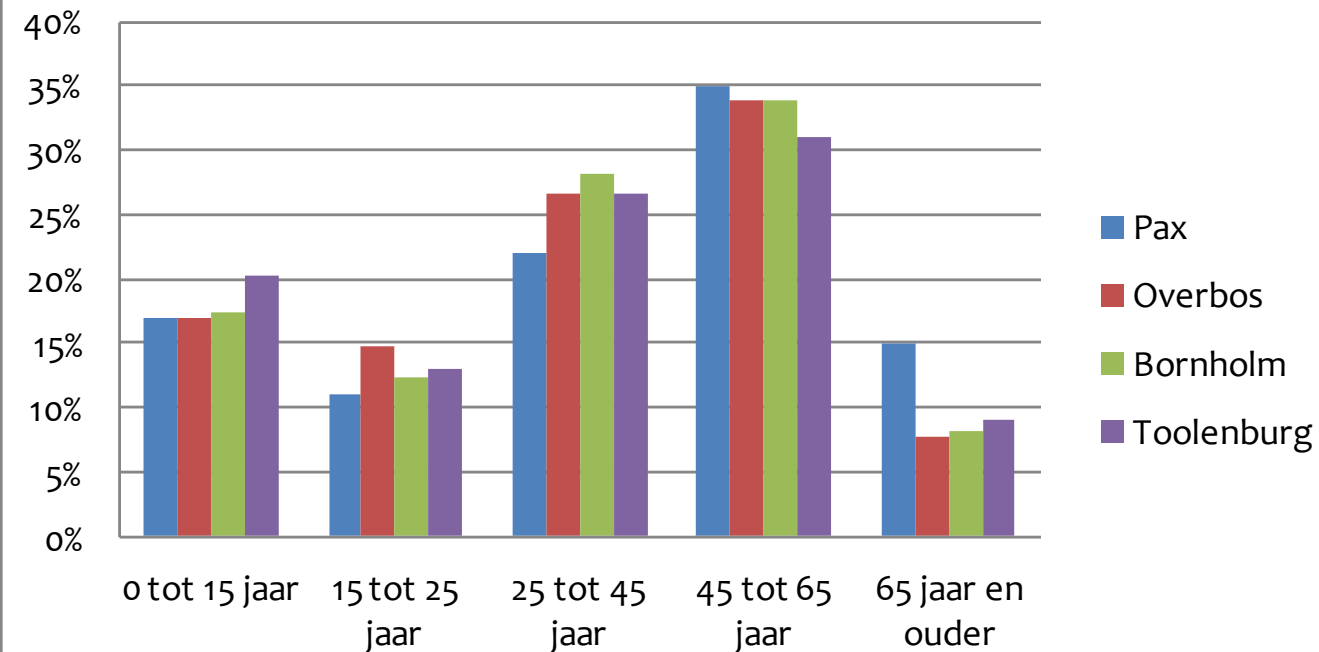
SPORTPLAZA
sportplezier & ontspanning



**WINKELCENTRUM
TOOLENBURG**



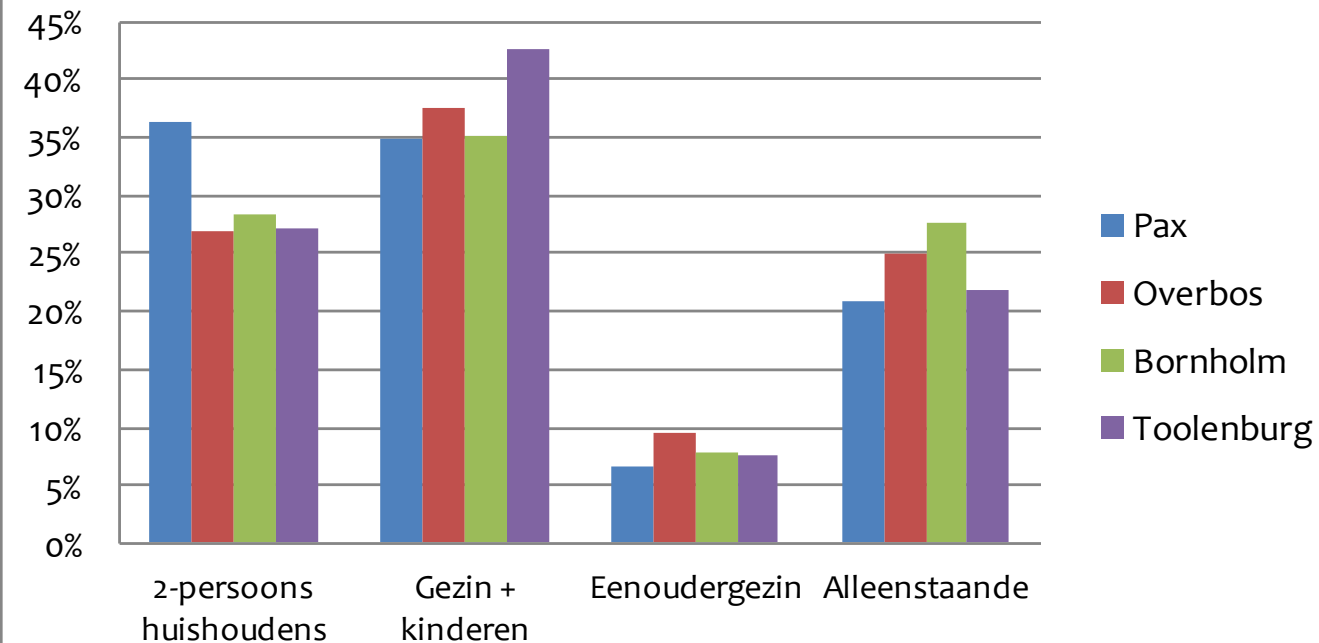
Bevolking naar leeftijdsgroep



Met de toename van de bevolking verandert ook de leeftijdsamenstelling. De toekomstige veranderingen in de leeftijdsopbouw in Toolenburg kan worden geïllustreerd aan de hand van aandelen jongeren tot 15 jaar en aandelen ouderen vanaf 65 jaar.

- Het relatieve aandeel jongeren tot 15 jaar ligt momenteel op ruim 20,8% in Toolenburg en 17,3% in Bornholm. Tot 2030 zal dit aandeel licht afnemen tot bijna 16,5% in Toolenburg en 17,2% in Bornholm.
- Op dit moment is bijna 8,8% van de bevolking in Toolenburg 65 jaar of ouder en ca. 7,6% van de bevolking in Bornholm. Tot 2030 zal dit aandeel toenemen tot 18,1% in Toolenburg en tot 13,2% in Bornholm.

Bevolking naar gezinssamenstelling



In Toolenburg wonen relatief veel gezinnen met kinderen in tegenstelling tot Bornholm (43% t.o.v. 35%). Kijkend naar de alleenstaanden scoort Bornholm hoger met 28% t.o.v. 22% voor Toolenburg.

De planlocatie



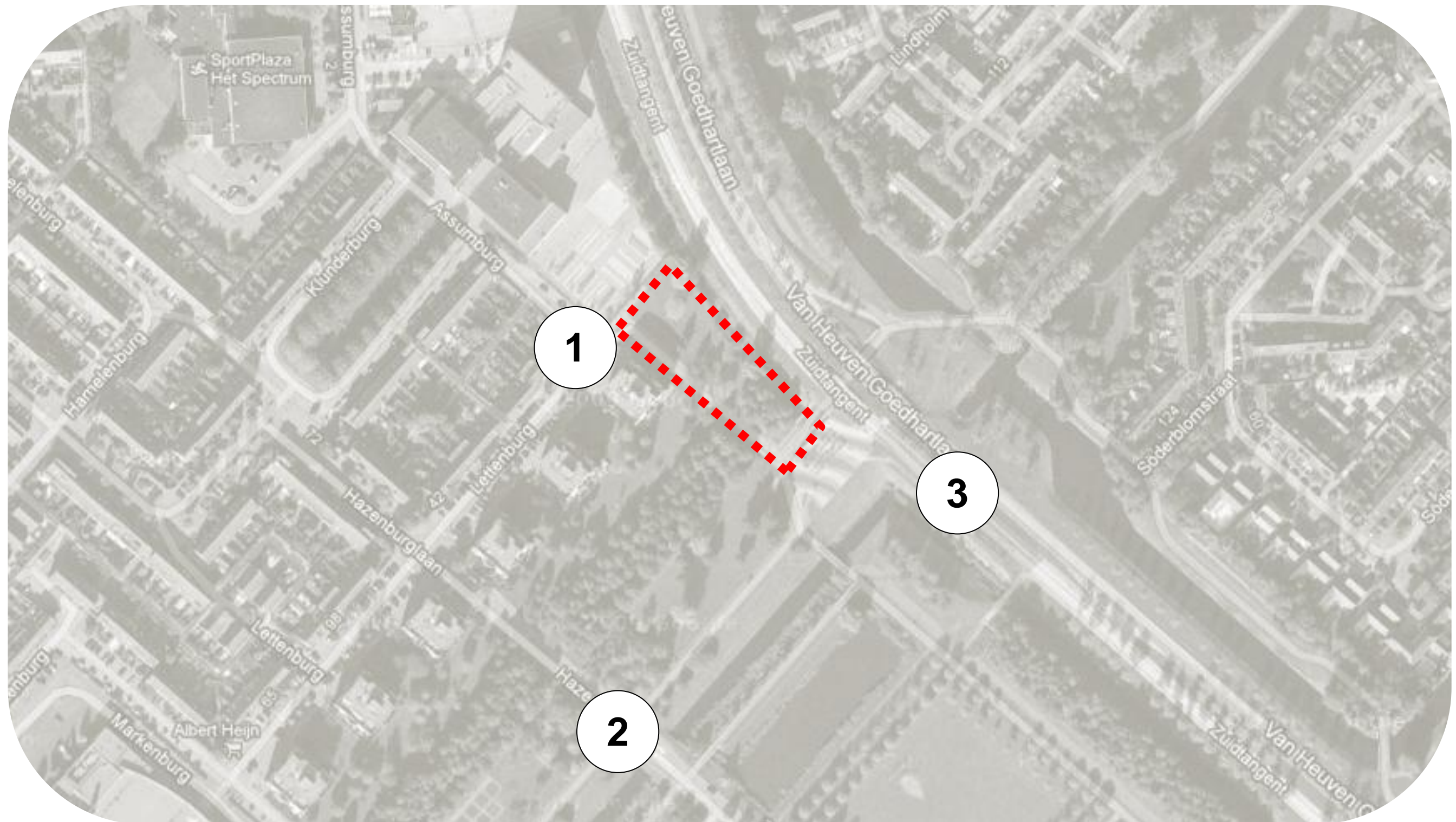
Plangebied MC Toolenburg: Lettenburg, Hoofddorp

Het project

Wie	<ul style="list-style-type: none">• Verheul & Weerman fysiotherapeuten• Huisartsen Van Delft, Marmelstein, Wolsak en Pannekoek (o.v.b.)• 2 à 3 andere huisartsen• 1 apotheek• Nader in te vullen functies (indien nodig)
Wat	Gezondheidsvoorzieningen in één gebouw
Waar	<ul style="list-style-type: none">• In Toolenburg (Hoofddorp) nabij het centrum en naast het KSH• Op zichtlocatie langs de Van Heuven Goedhartlaan• Goed bereikbaar per auto, fiets en OV
Wanneer	Medio juni 2013
Waarom	Diverse redenen (o.a. uitbreiding, opvolging)
Hoe	<ul style="list-style-type: none">• Medisch Centrum Toolenburg (of bijv. Gezondheidscentrum Toolenburg)• Ca. 1.300 m²

**Voor schetsontwerp ENZO architecten zie de
volgende pagina's.**

Bereikbaarheid



Auto**1**

De hoofdontsluiting zal plaatsvinden via de Lettenburg, de weg naar het winkelcentrum van Toolenburg. Op de Lettenburg zijn onder andere de Assumburg, Hazenburglaan en de Markenburg aangesloten. Een deel van de Assumburg is nu echter in gebruik als fietspad. De overige gebiedsontsluitingswegen in Toolenburg zijn de Haya van Somerensingel, de Maria Tesselschadelaan en de Frankenburgsingel.

**Fiets****2**

De toegangswegen rondom de planlocatie, zonder vrij liggende fietspaden, zijn allemaal 30-km wegen. Het Altenburg en de Van Heuven Goedhartlaan beschikken over vrijliggende fietspaden. De fietsertunnel maakt M.C. Toolenburg ook uitstekend bereikbaar vanuit Bornholm. Van de fietspaden rondom M.C. Toolenburg wordt veel gebruik gemaakt, o.a. door de nabijheid van de KSH en de halte van de Zuidtangent.

**Openbaar vervoer****3**

Per openbaar vervoer is M.C. Toolenburg zeer goed bereikbaar. Ten eerste door de nabijgelegen halte van de Zuidtangent (buslijn 300, frequentie = 16x per uur) op ca. 100 meter. Daarnaast is de bushalte van buslijn 194 (frequentie = 4x per uur) op ca. 2 minuten loopafstand gelegen. Beide buslijnen verbinden M.C. Toolenburg met grote gedeelten van Hoofddorp.



Initiatiefnemers

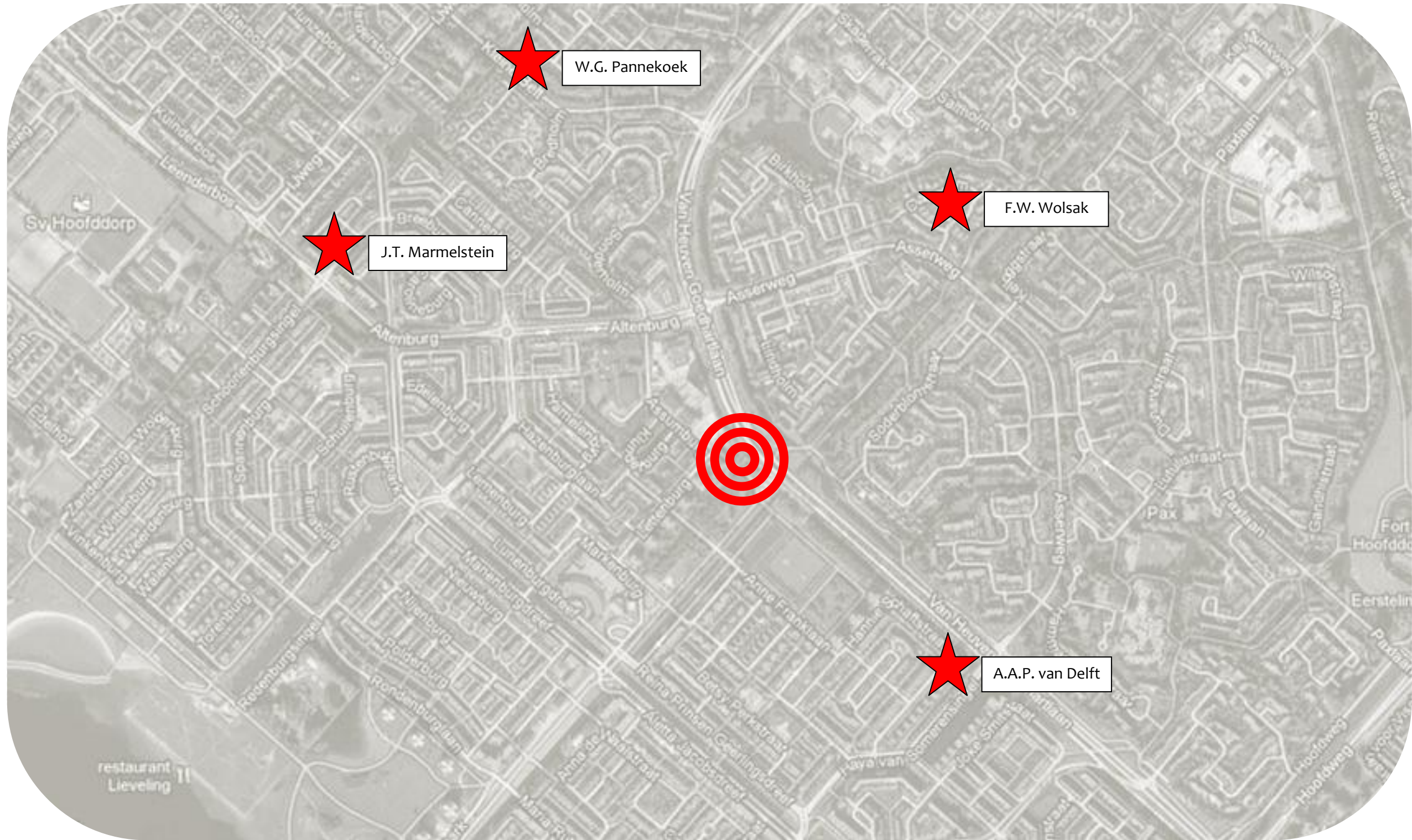
1. Verheul & Weerman fysiotherapeuten



2. Huisartsen Marmelstein en Van Delft

3. Van Luling Vastgoed





Huisartsen als gesprekspartner

Beleid

Rijksbeleid (*valt binnen het beleid*)

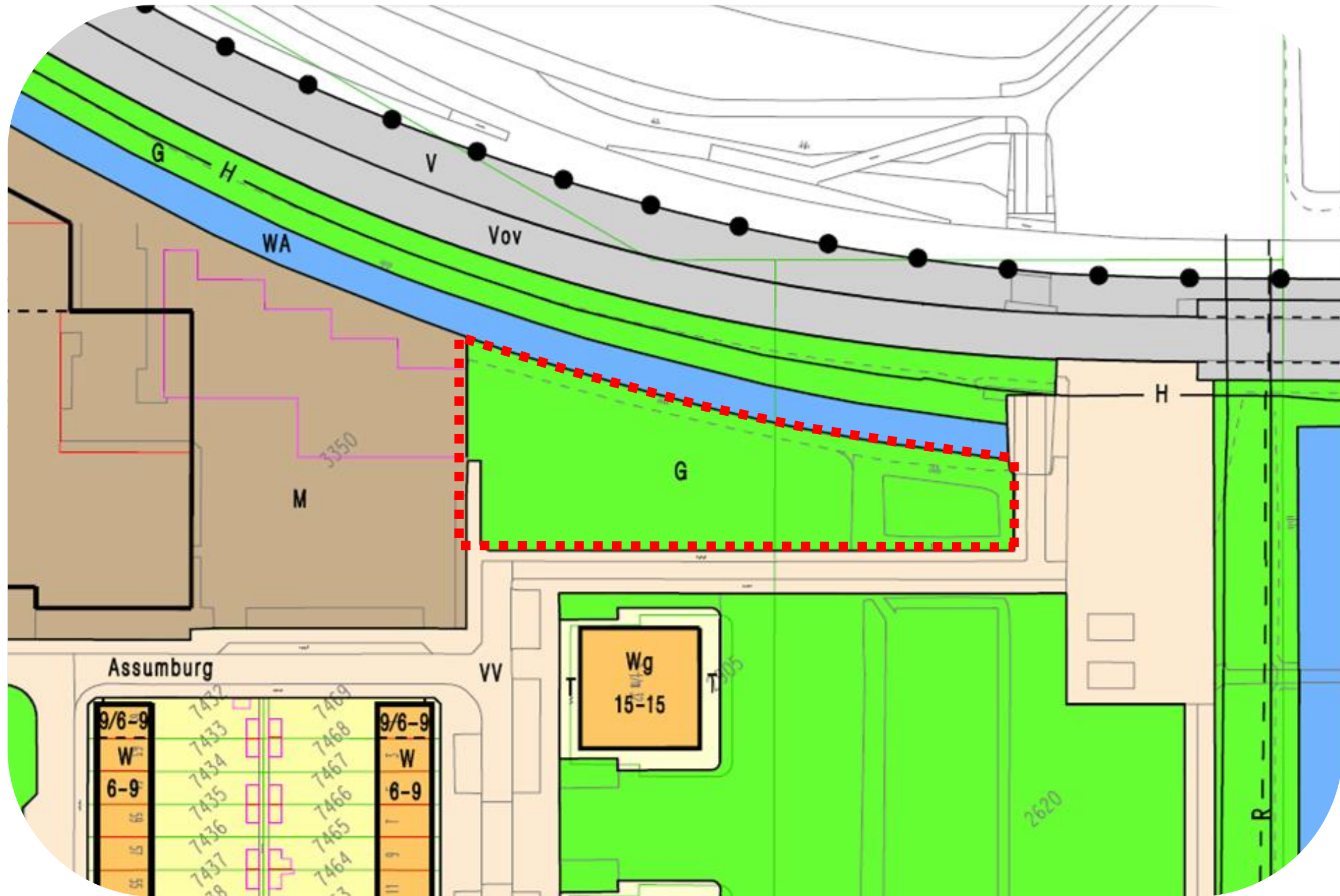
- Planlocatie is binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) en binnen het gebied met beperkingen in verband met het aantrekken van vogels gelegen.
- De planlocatie is buiten de in het Paraplubestemmingsplan opgenomen veiligheidszone, geluidssloopzone en 10^{-6} individueel risicogebied gelegen.

Provinciaal beleid (*valt binnen het beleid*)

- In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 ligt de planlocatie binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (voorheen rode contour).

Gemeentelijk beleid / vigerend bestemmingsplan (*valt buiten het beleid*)

- Bestemmingsplan Hoofddorp Toolenburg 2007
 - Vastgesteld door gemeenteraad: 14 februari 2008
 - Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten: 14 oktober 2008
- Huidige bestemming: Groen
 - Gewenste bestemming ('Maatschappelijke doeleinden') in strijd met vig. bestemmingsplan



Bestemmingsplankaart 'Hoofddorp Toolenburg 2007'

Realisatie

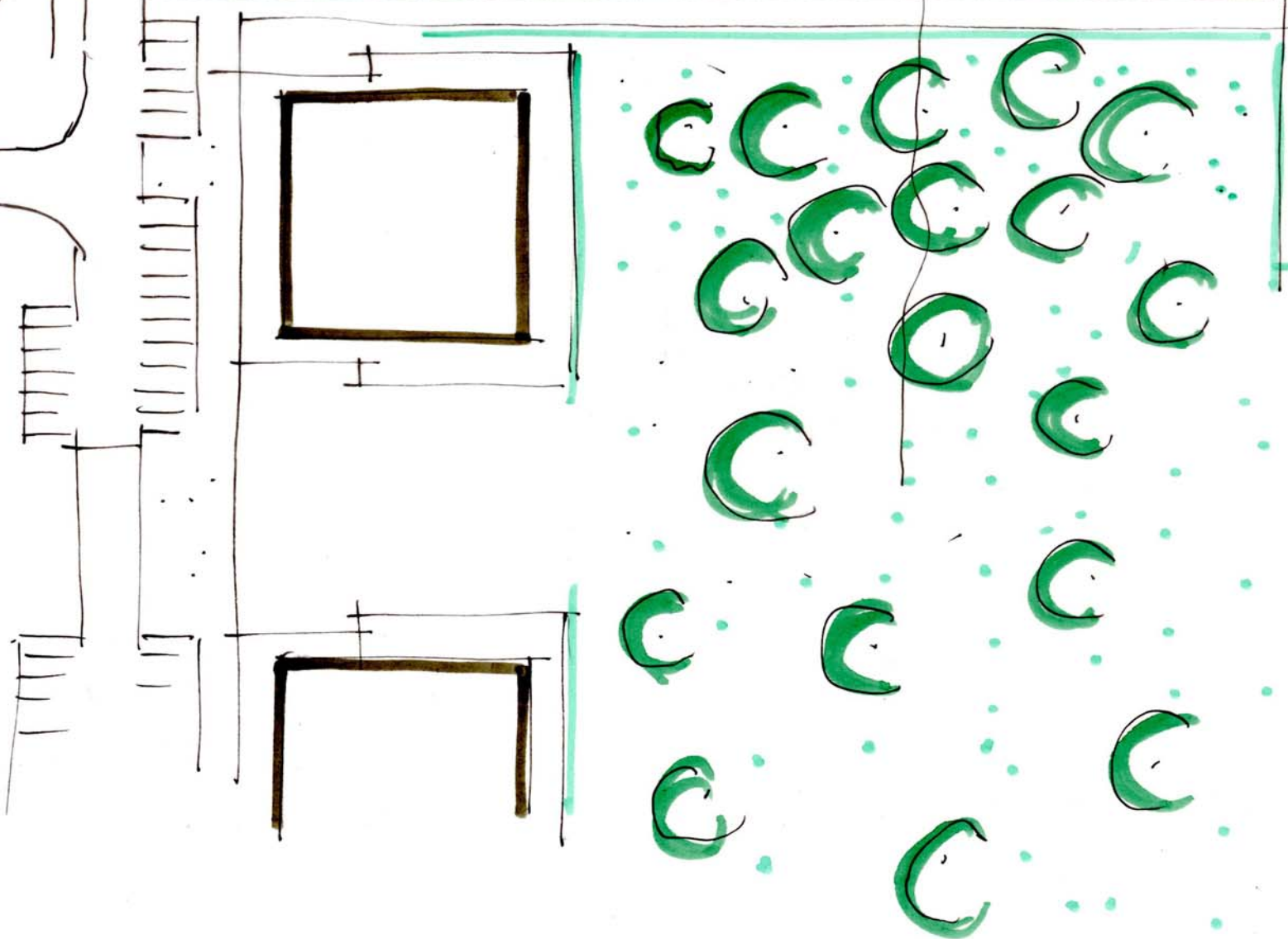
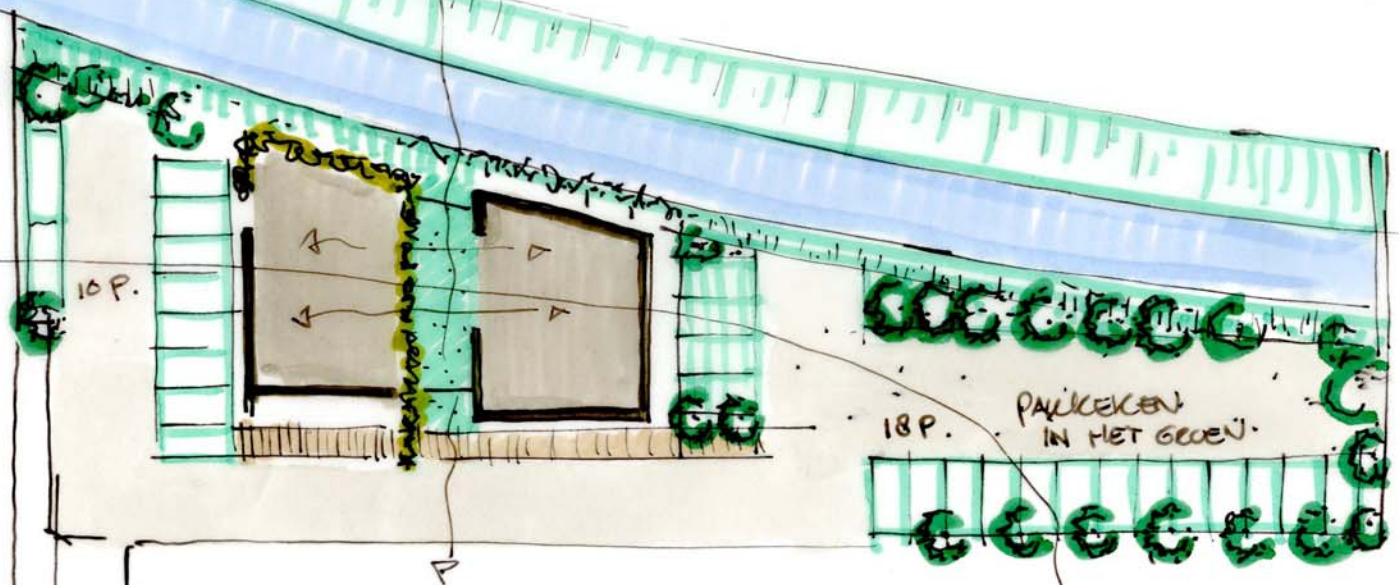
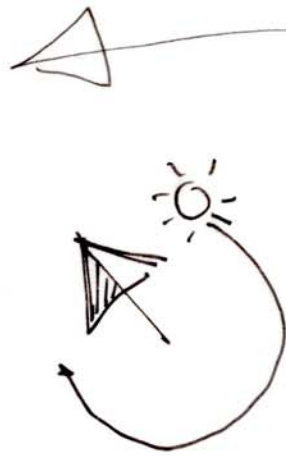
Economisch Het medisch centrum zal ontwikkeld worden door Van Luling Vastgoed in samenwerking met de initiatiefnemers van het project.

Maatschappelijk

- Gelegen naast het KSH (= bestemming ‘Maatschappelijk’)
- Geen nadelige gevolgen wat betreft schaduwwerking
- Er blijft in ruime mate groen aanwezig t.b.v. recreatie/ontspanning/uitlaten
- Ligt in lijn der bebouwing langs de Van Heuven Goedhartlaan (KSH) en achterliggende appartementen

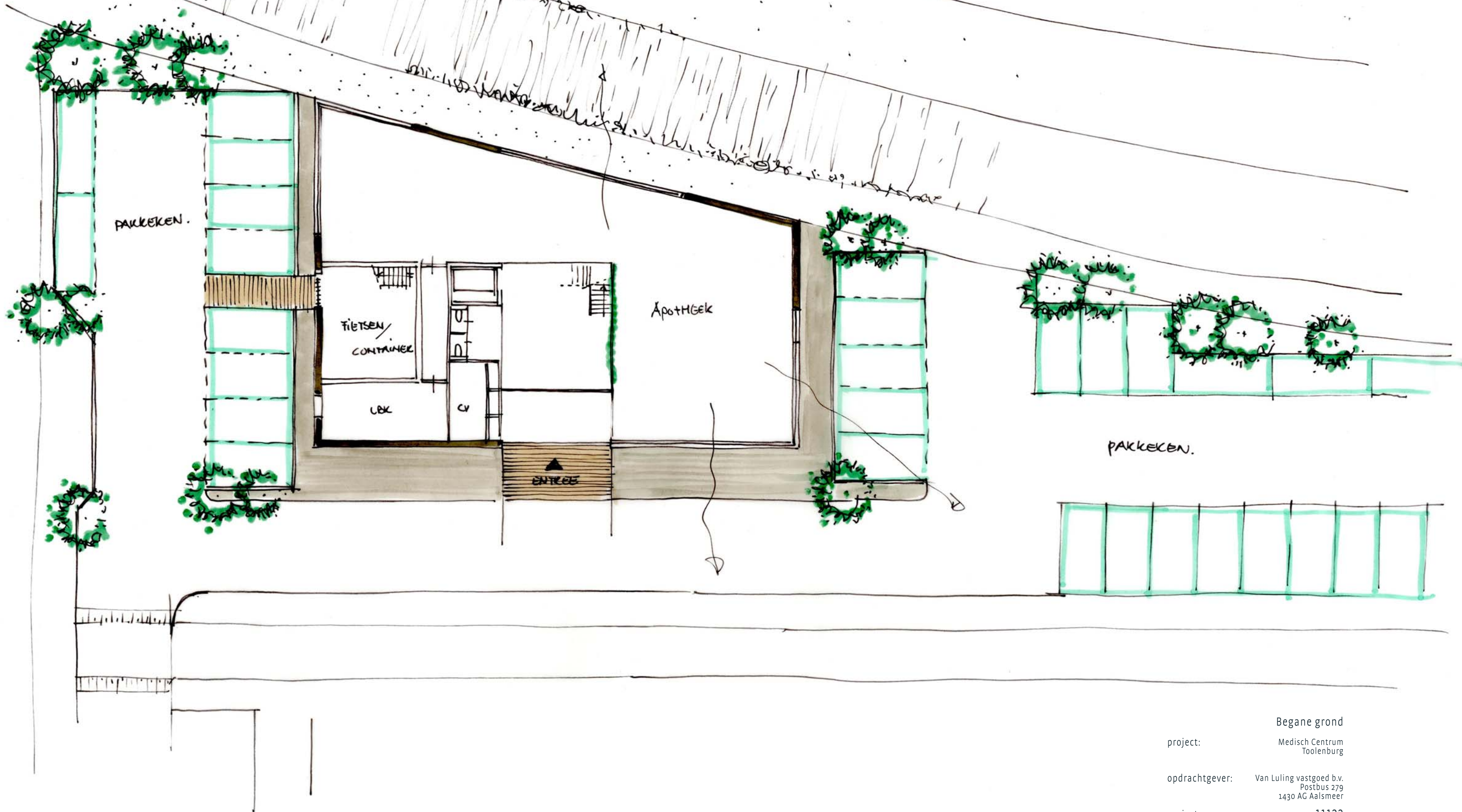


GRAS



11

Situatie
 project: Medisch Centrum Toolenburg
 opdrachtgever: Van Luling vastgoed b.v. Postbus 279 1430 AG Aalsmeer
 projectnummer: 11132
 datum: 01-11-2011



Begane grond

project: Medisch Centrum
Toolenburg

opdrachtgever: Van Luling vastgoed b.v.
Postbus 279
1430 AG Aalsmeer

projectnummer: 11132

datum: 01-11-2011



Eerste verdieping

project: Medisch Centrum
Toolenburg

opdrachtgever: Van Luling vastgoed b.v.
Postbus 279
1430 AG Aalsmeer

projectnummer: 11132

datum: 01-11-2011



Voorgevel

project: Medisch Centrum
Toolenburg

opdrachtgever: Van Luling vastgoed b.v.
Postbus 279
1430 AG Aalsmeer

projectnummer: 11132

datum: 01-11-2011



Rechter zijgevel

project: Medisch Centrum
Toolenburg

opdrachtgever: Van Luling vastgoed b.v.
Postbus 279
1430 AG Aalsmeer

projectnummer: 11132

datum: 01-11-2011



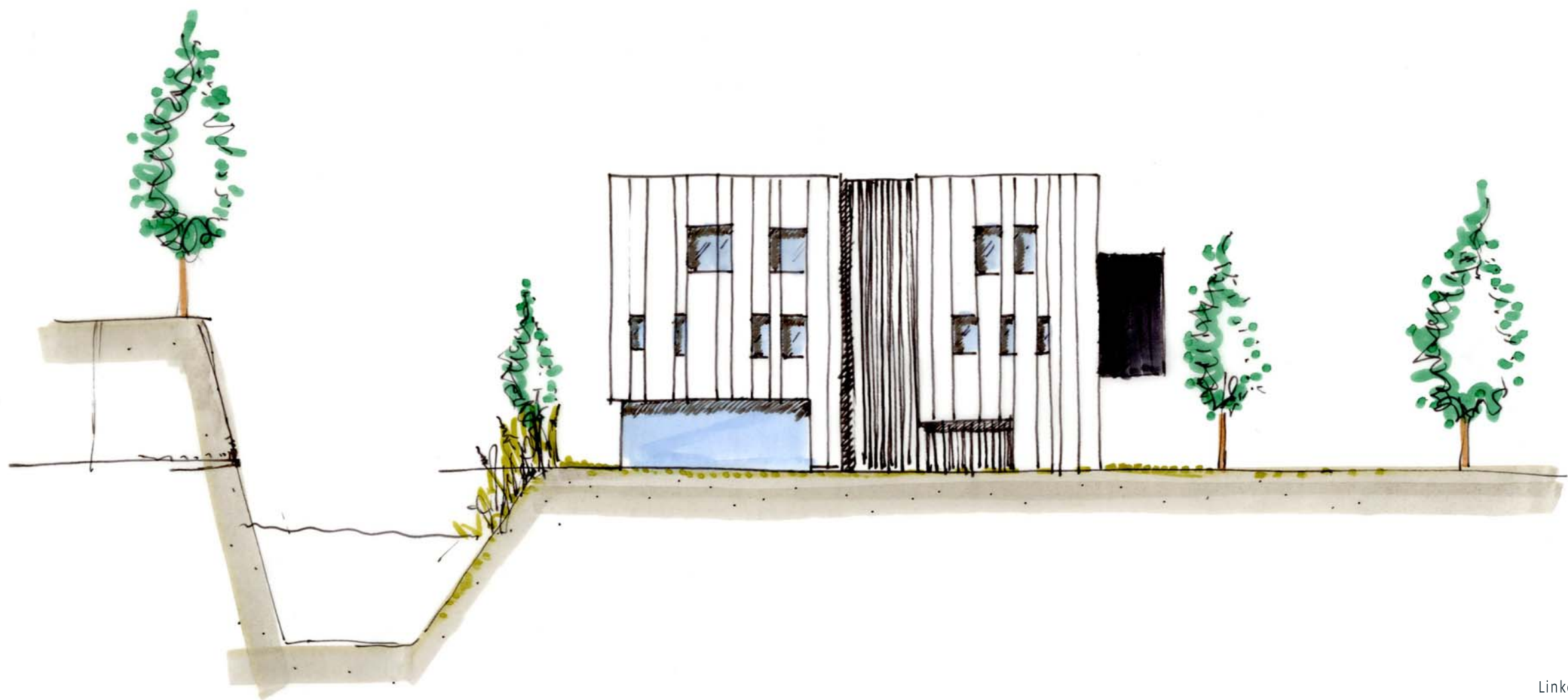
Achtergevel

project: Medisch Centrum
Toolenburg

opdrachtgever: Van Luling vastgoed b.v.
Postbus 279
1430 AG Aalsmeer

projectnummer: 11132

datum: 01-11-2011



Linker zijgevel

project: Medisch Centrum
Toolenburg

opdrachtgever: Van Luling vastgoed b.v.
Postbus 279
1430 AG Aalsmeer

projectnummer: 11132

datum: 01-11-2011