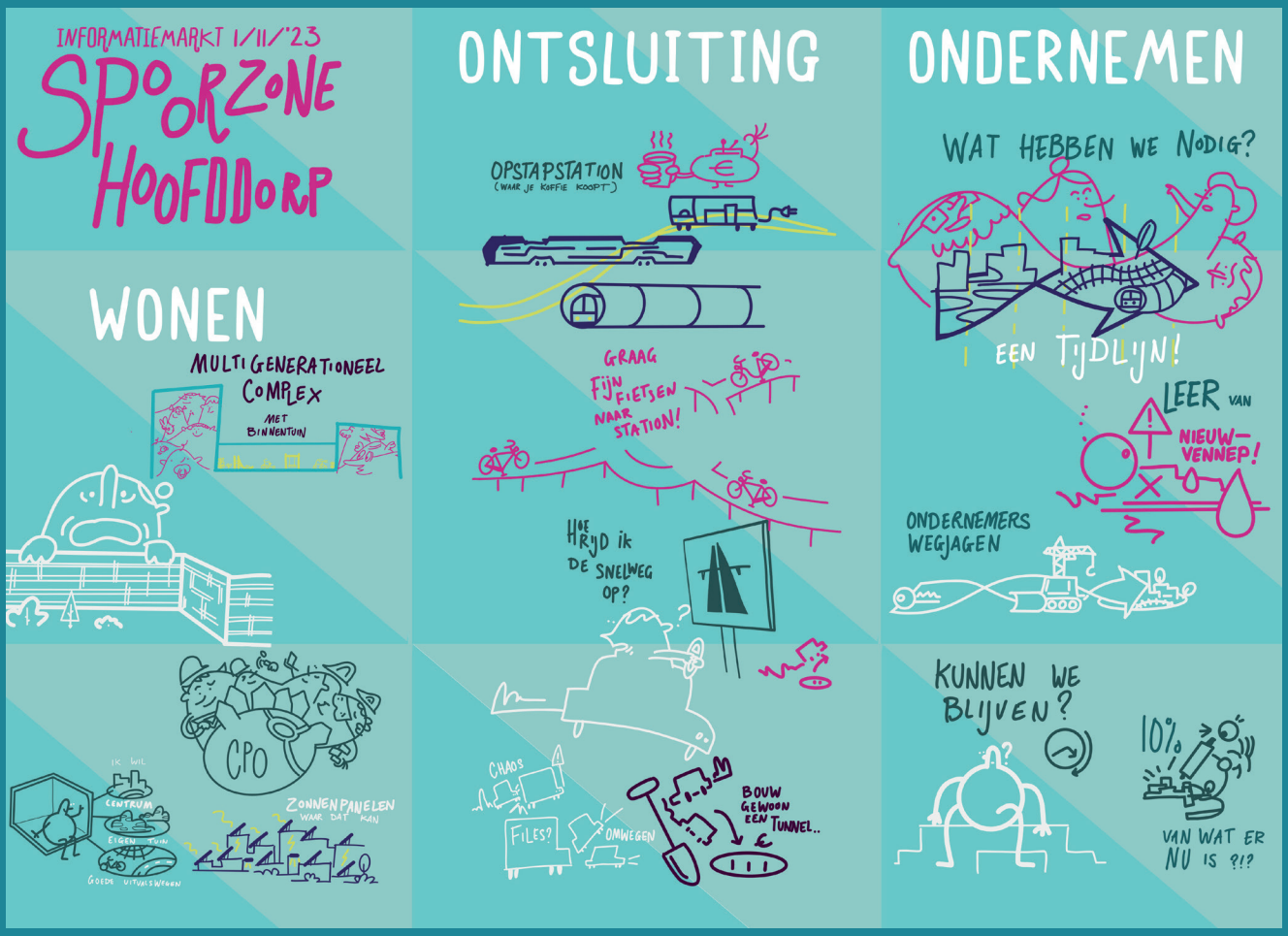


Verslag van de participatie over het concept Ontwikkelkader voor Spoorzone Hoofddorp

Mei 2024

spoorzonehoofddorp.nl

SPOORZONE HOOFDDORP

gemeente
Haarlemmermeer

Colofon

Tekst en vormgeving
Gemeente Haarlemmermeer
Programmateam Spoorzone Hoofddorp
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Telefoon: 0900 1852
Email: spoorzone.hoofddorp@haarlemmermeer.nl
spoorzonehoofddorp.nl

Beeld
Tekeningen: Ymke Wieringa
Foto's: Bibi Vastenhout

Versie: mei 2024

Inhoudsopgave

Aanleiding en wat vooraf ging 4

Participatieacties en reacties 6

Aanpassingen aan het concept Ontwikkelkader 15

Aanleiding en wat vooraf ging

In september 2023 besloot het college van burgemeester en wethouders het concept Ontwikkelkader voor Spoorzone Hoofdorp vrij te geven voor participatie. Zie de nota van BenW met nummer 8302577. Het doel van die participatie is om inwoners, ondernemers, marktpartijen, woningcorporaties, belangenverenigingen en andere belanghebbenden te informeren, hun reactie te horen en daarna mogelijk het concept Ontwikkelkader aan te passen. De gemeenteraad stelt het definitieve Ontwikkelkader vast. Het verslag van de participatie is een bijlage bij het raadsvoorstel over het vaststellen van het definitieve Ontwikkelkader.

In dit verslag leest u hoe we de participatie hebben georganiseerd en wat dat heeft opgeleverd

Het verslag is bedoeld voor de gemeenteraad van Haarlemmermeer en voor alle personen en organisaties die vragen hebben gesteld, hebben deelgenomen aan de participatieacties of geïnteresseerd zijn in de ontwikkeling. We publiceren dit verslag op de website spoorzonehoofddorp.nl.

Spoorzone Hoofddorp is het gebied rondom het station van Hoofddorp

Het wordt een veelzijdige plek om te wonen, te ondernemen en te leven. Voor mensen die hier nu al wonen, nieuwkomers uit de omgeving of reizigers die net zijn geland op Schiphol. Hier is altijd wat te doen en is de rust en het groen dichtbij. In het gebied bouwen we tot 10.000 woningen. Ook maken we ruimte voor 11.000 arbeidsplaatsen. Het grootste deel van de woningen komt in Stationskwartier en Graan voor Visch Zuid. De ontwikkeling versterkt Hoofddorp als stad. Het verlengen van de Noord/Zuidlijn geeft nieuwe mogelijkheden in het gebied. De ontwikkeling van Spoorzone Hoofddorp duurt ongeveer 20 jaar.

Het concept Ontwikkelkader is het plan op hoofdlijnen voor de toekomst van Spoorzone Hoofddorp

Ook staat erin hoe we dit uitwerken in het ontwerp van straten, woningen, groen en winkels. Het concept Ontwikkelkader gaat over Stationskwartier met het station en het stationsplein en over Graan voor Visch Zuid. Het geeft een beeld van het gebied over 20 jaar. De gemeente heeft het concept Ontwikkelkader Spoorzone Hoofdorp gemaakt in samenwerking met de provincie Noord-Holland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties. Er is afstemming geweest met de Metropoolregio Amsterdam (MRA), Vervoersregio Amsterdam, ProRail, NS en het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

De afgelopen jaren konden inwoners meepraten over plannen die Spoorzone mogelijk maken

- Zo zijn de omgevingsgesprekken in 2019 belangrijk geweest bij het maken van de **Omgevingsvisie**. In die visie staat: *'We willen bij deze haltes en rond het station (in eerste instantie Hoofddorp) gemengde stedelijke gebieden maken en daarmee de plaatswaarde verhogen. We creëren aantrekkelijke gebieden waar je kunt wonen, werken, ontmoeten en sporten en alles bij de hand hebt. Op die manier wordt de noodzaak van mobiliteit minder.'*
- Als uitwerking van de omgevingsvisie hebben we de **Verdichtingsvisie** gemaakt. Ook daarover konden inwoners en andere belanghebbenden meepraten.
- De Verdichtingsvisie hebben we uitgewerkt in het **Verdichtingsplan** voor het Stationsgebied. Het Verdichtingsplan beschrijft een gebied met een stads (in plaats van dorps) karakter. Volgens het Verdichtingsplan komt er meer en hogere bebouwing dan in andere delen van Hoofddorp.

- In 2022 hebben we voor de deelgebieden Stationskwartier en Graan voor Visch Zuid voorkeursrecht gevestigd op grond van de oude Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Hiermee heeft de gemeente een ‘eerste recht van koop’ op het moment dat een eigenaar percelen (gebouwen en grond) wil verkopen. Daarover hebben de eigenaren van de panden waar het om gaat een brief ontvangen en een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst op 19 april 2022. Doel van die informatiemarkt was om het gesprek aan te gaan met de vastgoedeigenaren en huurders en om vragen over de WvG te beantwoorden. Tijdens de bijeenkomst hebben we gesprekken gevoerd met aanwezigen over de kansen en risico’s van Spoorzone. Ook andere geïnteresseerden waren welkom om zich te laten informeren over de plannen van Spoorzone. In die periode heeft een omgevingsmanager van de gemeente persoonlijke gesprekken gevoerd. In februari 2023 waren medewerkers van Spoorzone ook aanwezig op een informatiemarkt over Stadscentrum Hoofddorp.
- In 2023 hebben we de **notitie Positionering Spoorzone Hoofddorp** gemaakt. Ook daarover hebben partijen meegedacht. Het doel is dat de gemeente, ontwikkelaars, woningcorporaties, bewoners, bezoekers en bedrijven die zich in het gebied vestigen de toekomstige identiteit en positionering omarmen en uitgedragen. Deze partijen moeten zich herkennen in het verhaal van Spoorzone Hoofddorp. Daarom is ervoor gekozen om de identiteit en positionering te bepalen met een participatief proces. Dat bestond uit: een flitspeiling, interviews met verschillende experts en 2 workshops. In totaal hebben 695 inwoners de flitspeiling volledig ingevuld. Tijdens de interviews is gesproken met een aantal ontwikkelaars en architecten en stedenbouwers die bij de plannen voor Spoorzone betrokken zijn. De 20 deelnemers van de 2 workshops waren vertegenwoordigers van onder meer wijkraden, winkeliers- en ondernemersverenigingen en woningcorporaties.
- In de plannen voor Spoorzone Hoofddorp is de Van Heuven Goedhartlaan ter hoogte van het station een stadsstraat: een straat die niet voor ‘doorgaand autoverkeer’ (nl. wel fiets) is en veel smaller is dan nu. Verkeer dat nu van en naar de A4 over deze weg gaat, rijdt dan een andere route. Daarvoor is een verdubbeling van de Nieuwe Bennebroekerweg nodig. Dat is beschreven in het **verkeersstructuurplan (VSP) Hoofddorp**. De gemeenteraad heeft het VSP vastgesteld in oktober 2023. Daar zijn verschillende gesprekken met inwoners aan vooraf gegaan. Er zijn een paar informatiebijeenkomsten voor inwoners geweest.

Participatieacties en reacties

Op verschillende manieren hebben we inwoners, ondernemers, belangenverenigingen, woningcorporaties, ontwikkelaars en andere belanghebbenden geïnformeerd over het concept Ontwikkelkader Spoorzone Hoofddorp en om reacties gevraagd. Hieronder staat een overzicht van de participatieacties en de reacties die we ontvingen.

Spoorzone.hoofddorp.nl en nieuwsbrief

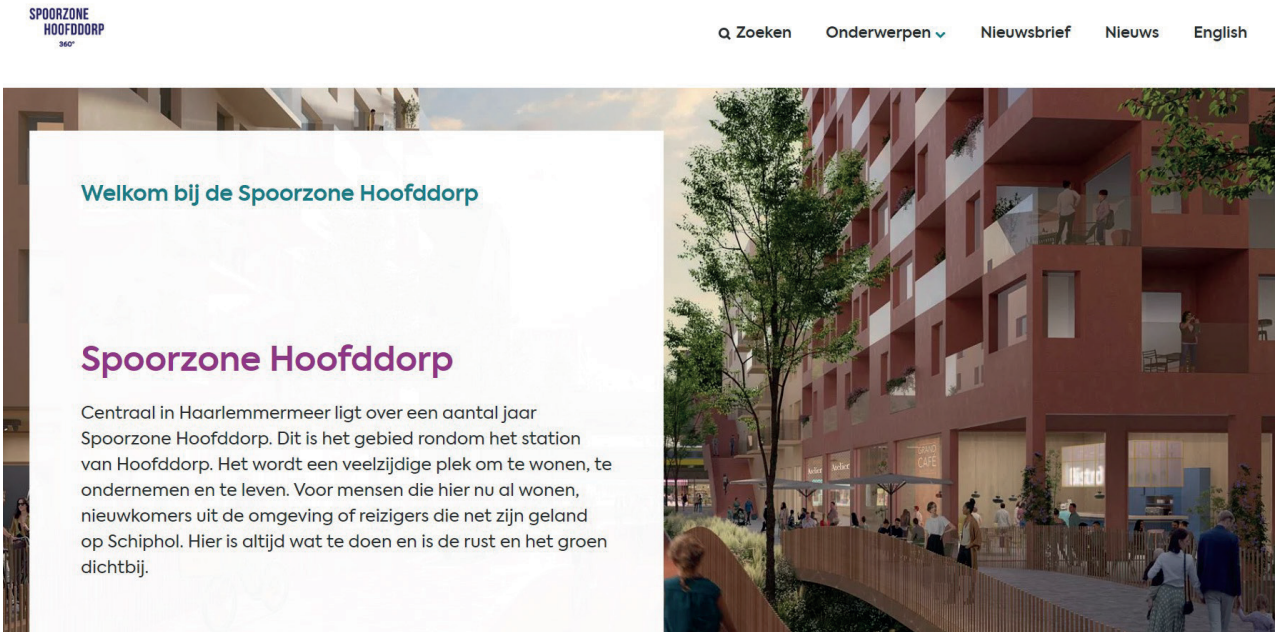


Direct na het besluit van burgemeester en wethouders over het concept Ontwikkelkader in september 2023 hebben we een website gepubliceerd. Daarop staat onder meer het complete concept Ontwikkelkader en een samenvatting daarvan. Via de website kunnen geïnteresseerden zich aanmelden voor een nieuwsbrief. Al eerder, tijdens de informatiemarkt van 19 april 2022 hadden al ruim 400 mensen zich aangemeld voor de nieuwsbrief. Op de website staat een e-mailadres dat inwoners en organisaties kunnen gebruiken om een vraag of reactie te sturen aan Spoorzone Hoofddorp. Een paar mensen hebben ons via dat e-mailadres een vraag gesteld.

Pers- en nieuwsberichten

Naar aanleiding van het besluit van burgemeester en wethouders in september 2023 hebben we een persbericht verstuurd. Daarin nodigden we onder meer inwoners en organisaties uit voor een informatiebijeenkomst op 1 november 2023. We nodigden daarin ook woningcorporaties en marktpartijen uit om zich aan te melden voor rondetafelgesprekken. Verschillende lokale media en vakbladen hebben een artikel geplaatst. Zie onder meer:

- Tot 10.000 woningen in groen en levendig Spoorzone Hoofddorp | InforMeer (haarlemmermeergemeente.nl)
- Haarlemmermeer wil tot tienduizend woningen bouwen rondom station - NH Nieuws
- Spoorzone Hoofddorp, plan voor duizenden woningen rond NS-station, wordt 'Stad van de Toekomst' | Noordhollands Dagblad
- Gemeente ziet plek voor 10.000 woningen in Spoorzone Hoofddorp | NUL20
- Tot 10.000 woningen in groen en levendig Spoorzone Hoofddorp | Magazine Stationslocaties





- Spoorzone Hoofddorp wordt groen, levendig met zo'n 10.000 woningen - HCnieuws | Nieuws uit de regio Hoofddorp
- Tienduizend woningen in Spoorzone Hoofddorp | PropertyNL

Social media

Via Facebook, Instagram en X hebben we het nieuws over het concept Ontwikkelkader en de informatiemarkt van 1 november 2023 gedeeld. Via advertenties op Facebook hebben we een online vragenlijst (zie verderop) gedeeld.

In totaal waren er 200 opmerkingen in reactie op 10 berichten op Facebook, X en Instagram. De reacties via de vragenlijst zijn positiever dan de reacties op de berichten op de social media. Op de social media staan wel 224 hartjes, duimpjes en smileys. De meest genoemde zorgen op social media gaan over het tekort aan betaalbare woningen, en of de woningen voor de Hoofddorpers beschikbaar zijn (geen expats), het afsluiten van de Van Heuven Goedhartlaan voor doorgaand verkeer, toenemend autoverkeer en ruimte voor huisartsen. Ook zijn er veel opmerkingen van mensen die het er niet mee eens zijn dat veel (gewenste) ontwikkelingen in Hoofddorp wel mogelijk zijn en in andere kernen niet of veel minder.
Ook wijkraden zoals die van Graan voor Visch plaatsten berichten over Spoorzone op hun pagina.

Informatiemarkt 1 november 2023

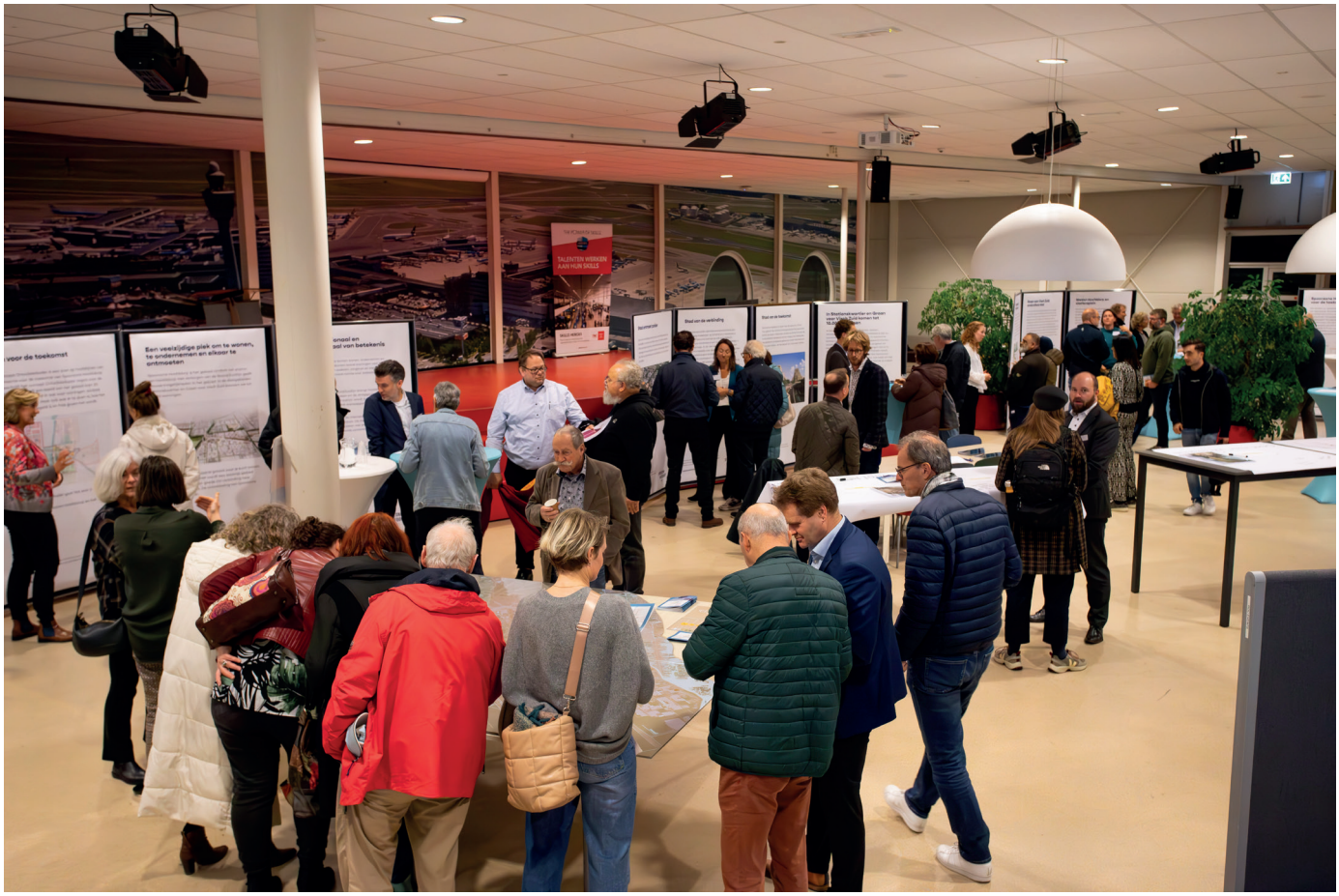
Naar schatting 150-200 bezoekers waren aanwezig op een informatiemarkt op 1 november 2023 in het ROC College Airport in Graan voor Visch Zuid. Ondernemers van Graan voor Visch Zuid waren het eerste uur welkom. De stedenbouwkundigen hebben hun presentatie over het concept Ontwikkelkader een aantal maal gegeven. Bezoekers konden in gesprek met medewerkers van de gemeente

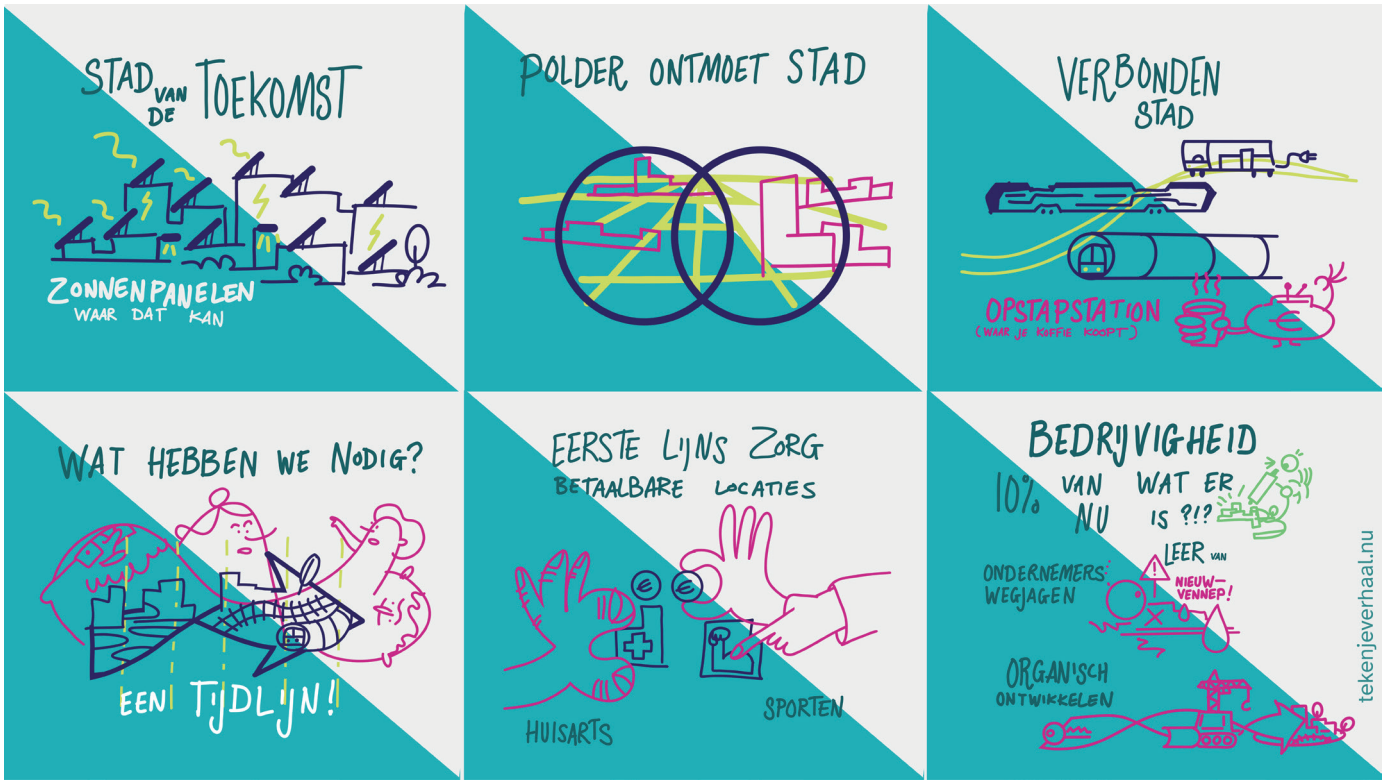


over het concept Ontwikkelkader en hun reactie geven. Er waren informatiepanelen over het concept Ontwikkelkader en over het VSP (verkeersstructuurplan).

In de gesprekken, tijdens de presentaties en via reactieformulieren kwamen er verschillende onderwerpen aan bod. Veel bezoekers hadden vragen over de veranderende verkeerssituatie rondom het station. Ook was men benieuwd naar de verhouding tussen bedrijvigheid en wonen in de deelgebieden Graan voor Visch Zuid en Stationskwartier. En wat dit betekent voor de gevestigde bedrijven. Daarnaast gingen de gesprekken onder andere over betaalbaarheid van woningen, bouwhoogtes, voorzieningen en groen.

Veel bezoekers gaven aan dat ze de plannen mooi vinden. Er zijn ook zorgen, bijvoorbeeld over verkeer. De ondernemers van Graan voor Visch Zuid hebben vooral behoefte aan duidelijkheid: moeten ze verplicht weg, wanneer en waarheen?





We hebben tekenaar Ymke Wieringa gevraagd om tijdens de informatiemarkt reacties van bezoekers te illustreren. Haar tekeningen staan op verschillende plekken in dit verslag.

Gesprekken met de BIZ Graan voor Visch Zuid

Na vrijgave van het concept Ontwikkelkader Spoorzone heeft het programmateam Spoorzone het bestuur van de BIZ Graan voor Visch Zuid uitgenodigd voor de informatiemarkt op 1 november 2023. Het bestuur van de BIZ heeft daarbij ook gevraagd om separaat het gesprek aan te gaan om te praten over de vragen die leven bij ondernemers over het concept Ontwikkelkader en over de toekomstplannen en de mogelijkheden. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 11 oktober 2023.





Op 1 november 2023 hebben meerdere ondernemers en eigenaren de informatiemarkt bezocht. En voor wie daar niet bij kon zijn, hebben we vanuit de gemeente ook een presentatie gegeven over het concept Ontwikkelkader op de Algemene Ledenvergadering van de BIZ op 28 november 2023. Daar hebben we, samen met wethouder Jurgen Nobel, vragen van de aanwezigen beantwoord.

Uit al die gesprekken blijkt dat de voornaamste zorg van de ondernemers de vraag is waar ze naartoe moeten en wanneer ze dan weg moeten. Daarnaast heeft men de zorg dat als de gemeente niet doorpakt in de plannen er straks een bedrijventerrein ligt dat half verlaten en verloederd is. Men heeft het voorbeeld van het bedrijventerrein in Hoofddorp Noord voor ogen. Omdat de voortgang van de ontwikkeling afhankelijk is van de eigenaren die willen ontwikkelen, kan de gemeente geen planning geven. Dat maakt dat sommige ondernemers niet weten of ze nog moeten investeren in hun bedrijf. Dit zijn vaak de huurders die afhankelijk zijn of de eigenaar het contract verlengd.

Behalve aan die gezamenlijke gesprekken heeft een partij uit Graan voor Visch Zuid ook meegedaan aan het rondetafelgesprek op 9 februari (zie verder) over het concept Ontwikkelkader om daar hun inbreng te kunnen geven. Zij willen graag zo snel mogelijk met de gemeente starten aan de ontwikkeling.

Enkele anderen willen in gesprek met de gemeente over ontwikkeling van hun kavel. Die gesprekken worden opgestart. Belangrijk is wel dat eerst het Ontwikkelkader wordt vastgesteld.

Ondernemers kunnen de gemeente individueel benaderen. Daarnaast hebben we met de BIZ afgesproken dat we elkaar benaderen als daartoe aanleiding is. De BIZ-leden zijn eigenaren van het bedrijventerrein. Ook de gebruikers (dus huurders) kunnen terecht bij de BIZ.

Online vragenlijst

We hebben een vragenlijst opgesteld om op een makkelijke manier te peilen wat mensen vinden van wat er in het concept Ontwikkelkader staat. De vragen gingen bijvoorbeeld over voorkeuren voor woningen, voor- en nadelen van gemengde wijken met woningen, bedrijven en voorzieningen, gezamenlijke voorzieningen, voorkeuren voor verschillende vormen van vervoer en groen. Er was een variant voor inwoners en reizigers en een variant voor ondernemers. De vragenlijst hebben we gepubliceerd op de website en onder meer via advertenties op Facebook onder de aandacht gebracht.



572 mensen hebben in november 2023 de online vragenlijst ingevuld. Een groot deel van de respondenten (46,2%) reist soms of vaak via Station Hoofddorp. Ook wonen veel respondenten in de buurt van Spoorzone (34,8%). 6,6% van de respondenten gaf aan in de toekomst misschien in Spoorzone te willen wonen. Maar 16 ondernemers vulden de vragenlijst in.

Het sentiment van de reacties is gevarieerd, maar over het algemeen positief. Het concept van Spoorzone Hoofddorp spreekt het grootste deel van de respondenten deels of helemaal aan. In de open antwoorden uiten respondenten zowel enthousiasme als zorgen.

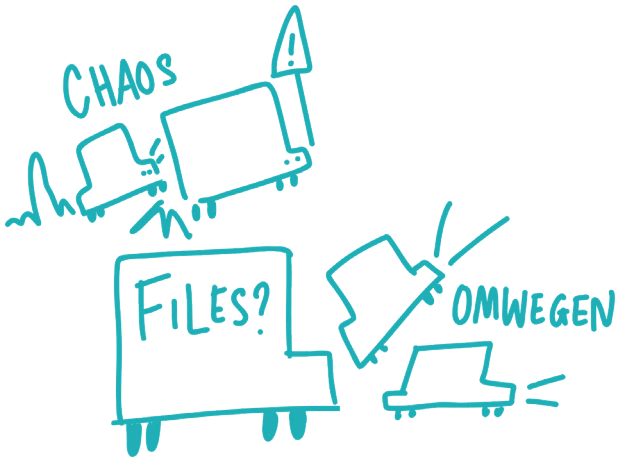
Belangrijke thema's zijn verkeer (bereikbaarheid, parkeren, drukte en ov), veiligheid, haalbaarheid en (betaalbare) woningbouw.

Sommige mensen pleiten voor de groei en ontwikkeling van Hoofddorp, anderen maken zich zorgen over de impact op het woongenot, bereikbaarheid en veiligheid. Respondenten moedigden de gemeente aan om zorgvuldig te luisteren naar de behoeften en zorgen van de inwoners.

Respondenten zien Spoorzone Hoofddorp voor zich als een levendig gebied waar mensen werken, wonen, reizen en ontmoeten. Dit draagt volgens hen bij aan de levendigheid en sociale cohesie in het gebied. Respondenten maken zich wel zorgen om veiligheid en het verkeer in het gebied.

Respondenten willen een groen gebied met verschillende soorten (betaalbare) woningen. Respondenten zien graag gelijkvloerse woningen, woningen op de begane grond met toegang tot een binnentuin, gezinswoningen en starterswoningen in het gebied. In de open antwoorden kwam betaalbaarheid van de woningen naar voren als zorg. Gedeelde voorzieningen zijn welkom als ze veilig zijn en geen overlast geven.

Een gebied met kleine bedrijven en horeca vormt volgens de respondenten straks de kern van de bedrijven in het gebied, met in Stationskwartier vooral horeca en in Graan voor Visch Zuid kleine bedrijven. Respondenten zien graag winkels voor dagelijkse boodschappen, (kleine) horeca, zorgvoorzieningen, scholen, speeltuinen en sportfaciliteiten in Spoorzone. Ook benoemden sommige respondenten dat zij graag een wijkcentrum of buurthuis in het gebied willen.



Voetgangers, fietsers, OV en de auto moeten welkom zijn. Respondenten willen vooral fietsers en voetgangers de ruimte geven in Spoorzone. Openbaar vervoer logischerwijs ook. Dat neemt niet weg dat er behoefte is aan ruimte voor de auto. Respondenten uitten meermaals zorgen over bereikbaarheid met en parkeergelegenheid voor de auto in het gebied.

Tips van respondenten

Bereikbaarheid en parkeren:
- Zorg voor voldoende parkeergelegenheid.
- Houd het gebied goed bereikbaar voor auto's, met specifieke aandacht voor bezoekers, mensen met meerdere auto's en mensen met mobiliteitsproblemen.
- Overweeg de gevolgen van autoluwe gebieden, aangezien dit mogelijk kan leiden tot andere vormen van overlast en onveiligheid.

Woningbouw:
- Bouw voldoende sociale huurappartementen en woningen voor starters.
- Zorg voor betaalbare woningen.
- Voorkom overbevolking en behoud groen in het gebied.

Veiligheid:
- Prioriteit geven aan veiligheid, zowel overdag als 's avonds.

Voorzieningen:
- Zorg voor voldoende gezondheidszorgvoorzieningen, zoals huisartsenpraktijken.
- Creëer aantrekkelijke horeca en levendige plekken voor ontmoeting.

Openbaar vervoer:
- Verbeter de toegankelijkheid en frequentie van het openbaar vervoer.
- Overweeg een betere verbinding tussen Hoofddorp en omliggende steden.

Groen en leefbaarheid:
- Maak het gebied groen en aantrekkelijk met aandacht voor leefbaarheid.

Overige aandachtspunten:

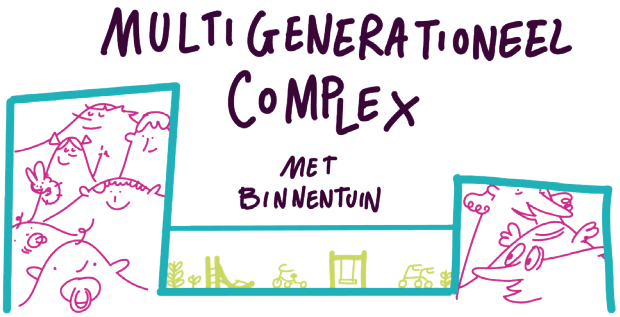
- Denk aan doorstroomverkeer en behoud van belangrijke verkeersaders zoals de Van Heuven Goedhartlaan.
- Voorkom onnodige druk op het gebied en behoud de identiteit van Hoofddorp.
- Zorg voor goede verlichting en overdekte wachtruimtes bij het station.
- Wees transparant over plannen en betrek de lokale gemeenschap bij de besluitvorming.
- Er is een wens om het karakter van Hoofddorp te behouden, maar ook open te staan voor modernisering.

Rondetafelgesprekken

- Op 5 en 12 februari 2024 hebben woningcorporaties met wie de gemeente prestatieafspraken heeft, deelgenomen aan rondetafelgesprekken. Het gaat om 5 corporaties. We hebben het concept Ontwikkelkader gepresenteerd en gesproken over (het beheer van) (gezamenlijke) voorzieningen, type woningen, doelgroepen, parkeren en ontmoetingsfuncties. De corporaties vinden de plannen mooi, maar ook ambitieus. De corporaties willen meepraten over de ontwikkelstrategie. De corporaties geven aan dat ze graag woningen willen bouwen op ‘werkbare kavels’: niet ‘de restproducten van de markt’. Ook geven ze aan dat ze graag samenwerken met de gemeente en vroegtijdig bij de ontwikkelingen betrokken willen worden. Opvallend is dat de parkeernorm wat corporaties betreft laag kan zijn. Deelmobiliteit is wel interessant. Voor ouderen is belangrijk dat bezoek en thuiszorg kan parkeren.

De corporaties hebben ons na afloop van de rondetafelgesprekken hun gezamenlijk reactie gestuurd. Hoofdpunten uit die gezamenlijke reactie zijn:

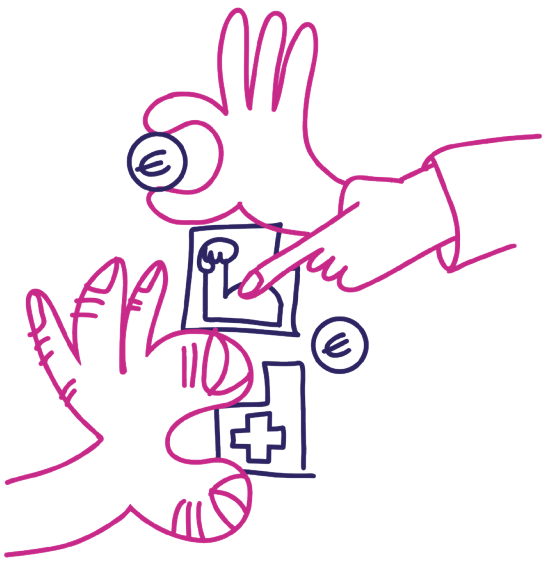
- Wij willen en kunnen investeren in Spoorzone.



- Algemene bevindingen van de corporaties:
  - Waardering voor hoge ambitie, maar voor ons met deze ambities lastig om financieel haalbare woningbouwcomplexen te realiseren.
  - We staan positief tegenover de basisambities in het ontwikkelkader.
  - De verbeeldingen en visualisaties laten weinig zien van het aanhaken op een Hoofddorpse identiteit.
  - De combinatie van hoogstedelijk met groen-dorpse plekken is soms geforceerd.
  - Liever gebruik maken van beproefde maten en verhoudingen tussen straten en pleinen elders in Hoofddorp.
  - Zorgen over de relatie tussen het Ontwikkelkader en ander gemeentelijk beleid.
  - Er zijn risico’s door gedeeld grondeigendom, bijvoorbeeld speculatie.
- Woningbouwprogramma:
  - Gezien de grote vraag naar betaalbare huurwoningen in Haarlemmermeer achten wij het noodzakelijk dat meer dan 30% sociale huur gerealiseerd zal worden.
  - Studentenwoningen passen goed in het hoogstedelijke milieu van Stationskwartier.
  - Zorgen over de (financiële) haalbaarheid van superblokken. We werken graag samen aan ‘werkbare’ kavels. Het concept van een superblok vraagt om VvE-constructies. Dit maakt het lastig.
  - Bij ‘niet-wonen’ functies in de plinten is een duidelijke visie op bedrijfs- en maatschappelijke vastgoed nodig.

- Parkeernormen kunnen voor sociale huurwoningen lager zijn dan het huidig gemeentelijk beleid. Investeren in parkeervoorzieningen is duur.
- Stationspleinen zijn vaak geen ‘gezellige’ ontmoetingspleinen. Daarom is er behoefte aan goede ontmoetingspleinen elders.
- De diversiteit van woningen in Graan voor Visch Zuid juichen we toe.

- Spelregels:
  - We zien de regels graag indicatief, niet normatief.
  - We kunnen nu nog niet aangeven in hoeverre het mogelijk is een woonblok te realiseren dat binnen alle genoemde normen en eisen valt.
- Samenwerking:
  - Mede doordat wij minimaal 30% van het totale woningbouwprogramma zullen afnemen en wellicht aanvullend nog een deel in het middeldure huursegment, zien wij onszelf als essentiële samenwerkingspartner. Dit betekent dat we vanaf het begin in gezamenlijkheid willen werken aan de totale opgave en worden uiteraard graag benoemd als specifieke samenwerkingspartner.
  - We willen in gezamenlijkheid werken aan de volgende onderdelen:
    - Ontwikkelstrategie
    - ‘Werkbare’ kavels
    - Energie- en mobiliteitsconcepten: ambities en uitgangspunten
    - Visie voor bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed



Voor marktpartijen hebben we op 23 januari en 9 februari 2024 rondetafelgesprekken georganiseerd. We hebben daarvoor zo’n 50 partijen uitgenodigd die een relatie hebben met Haarlemmermeer. 2 partijen zijn op onze uitnodiging ingegaan. De gesprekken gingen vooral over de samenwerking en de ontwikkeling van eigendom in het gebied. Er waren vragen over een alternatieve vestigingsplaats voor bedrijven van Graan voor Visch Zuid, de kwaliteit van de onderdoorgang van het spoor als onderdeel van het toekomstige stationsplein. Ook hebben zij twijfels over het aantal woningen in relatie tot de financiële haalbaarheid.

1 van deze marktpartijen en 1 andere hebben per e-mail gevraagd om toelichting op een aantal zaken in het concept Ontwikkelkader.

Reacties van belangenverenigingen

In oktober en in november 2023 hebben we dorps- en wijkraden en belangenverenigingen via e-mail uitgenodigd om te reageren via de online vragenlijst en via e-mail aan spoorzone.hoofddorp@haarlemmermeer.nl. Van de Fietsersbond, de wijkraden Graan voor Visch en Hoofddorp-Centrum en de Belangengroep Gehandicapten (BGH) hebben we een reactie ontvangen.

De BGH geeft tips om het wooncomfort en leefbaarheid in de openbare ruimte te vergoten voor mensen met een beperking, bijvoorbeeld: vlakke en stroeve bestrating, looplijnen voor blinden en slechtzienden. Ook geeft BGH tips voor de toegankelijkheid van het station en voor levensbestendig bouwen. De BGH wil graag betrokken worden bij de ontwikkeling.

De wijkraad Graan voor Visch geeft aan dat een busbaan en een strook groen niet zijn ingetekend in het concept Ontwikkelkader zoals eerder besloten of besproken. De wijkraad vindt dat 2 bruggen over de Van Heuven Goedhartlaan door Graan voor Visch voldoende is. Verder zegt de wijkraad dat het concept Ontwikkelkader lastig te lezen is en dat het lastig is om te bepalen wat het precies gaat

inhouden voor Graan voor Visch Noord. De wijkraad vraagt aandacht voor toegankelijkheid van het gebied voor mensen met een beperking.

Ook de Fietsersbond wil graag betrokken worden bij de uitwerking van de plannen, bijvoorbeeld het plan voor de fietsruit rond het station. De Fietsersbond zegt: *'Het idee achter het creëren van de "ruit" lijkt goed te zijn. Het voorkomen dat doorgaand fietsverkeer zich moet mengen met het bestemmingsfietsverkeer lijkt hiermee te worden behaald.'* In de reactie staan vervolgens een aantal opmerkingen over de ruit. Verder geeft de Fietsersbond wensen over de toeleidende fietspaden, hoogteverschillen in fietsroutes en mogelijke overlast van harde wind, afzetplaatsen en fietsenstallingen.



De wijkraad Hoofddorp Centrum is positief over de groei van de gemeente en het beschikbaar komen van woningen: *'De maatschappelijke noodzaak is ook voor de bewoners van Hoofddorp Centrum evident.'* De wijkraad adviseert om de druk die deze ontwikkelingen gaan hebben op de leefbaarheid in Hoofddorp goed in kaart te brengen. De wijkraad maakt zich zorgen over maatschappelijke voorzieningen zoals eerstelijns gezondheidszorg, over geluidsoverlast en slechte luchtkwaliteit.

Andere presentaties

Sinds het najaar van 2023 hebben we op meerdere plekken in en buiten Haarlemmermeer presentaties geven over de plannen voor Spoorzone Hoofddorp, bijvoorbeeld aan rotaries, business clubs en de Dag voor de Volkshuisvesting in november



2023 in Den Bosch. Begin april 2024 hebben we deskundigen op het gebied van verkeer en wonen van andere gemeenten uitgenodigd voor een presentatie van het concept Ontwikkelkader en een gesprek daarover. Formeel zijn deze gesprekken geen onderdeel van de participatie, maar ze bieden wel kansen om de reacties op de plannen te peilen en het Ontwikkelkader te verrijken.

Aanpassingen aan het concept Ontwikkelkader

Van alle reacties gaan de meeste over verkeer en mobiliteit. Ook zijn er veel reacties over de betaalbaarheid van de woningen en er zijn mensen die vragen of er ook sociale huurwoningen komen en hoe ze zich kunnen inschrijven voor een woning. Daarna volgen opmerkingen over het kunnen blijven van bedrijven en alternatieve vestigingslocaties. Sportvoorzieningen en eerstelijnsvoorzieningen worden ook vaak genoemd. Over meepraten/samenwerking, groen en duurzaamheid zijn weinig reacties ontvangen. De peiling via de online vragenlijst geeft dezelfde resultaten.

Over het geheel bezien lijkt er voldoende draagvlak te zijn voor de ontwikkeling van Spoorzone Hoofddorp. Reacties die dat illustreren:

- *'De Wijkraad Hoofddorp Centrum is positief gestemd over de groei van onze gemeente en het beschikbaar komen van woningen, de maatschappelijke noodzaak is ook voor de bewoners van Hoofddorp Centrum evident.'*
- *'We staan positief tegenover de basisambities in het ontwikkelkader.' (corporaties)*

Daarbij is er aanleiding om het concept Ontwikkelkader op een aantal punten vooral tekstueel aan te passen. De reacties op de strategie en werkwijze geven aanleiding om 2 fundamentele vragen opnieuw te bevestigen.

Een aantal reacties leidt tot tekstuele aanpassingen die de inhoud duidelijker maken, maar niet veranderen. Veel reacties nemen we mee naar de volgende planfase: die van de stedenbouwkundige plannen. Deze commentaren zijn te specifiek voor het karakter van het Ontwikkelkader en kunnen wel in de stedenbouwkundige plannen worden verwerkt.

Tenslotte zijn er reacties van mensen die hun waardering of complimenten uitspreken over de plannen en reacties die niet tot aanpassing of verwerking leiden omdat we van mening zijn dat het Ontwikkelkader hier niet op hoeft te worden aangepast. Een aantal van die opmerkingen kunnen we wel verwerken in de stedenbouwkundige plannen. Ook zijn er veel verzoeken om informatie en vragen die niet betrekking hebben op Spoorzone, maar gaan over andere gebieden in de gemeente.

Reacties over de strategie en werkwijze

'Spoorzone bevindt zich in de frontlinie van de strijd leefomgeving versus luchtvaart. Daarom moet een Leefbaarheid Effect Rapportage uitgevoerd worden om de druk van de ontwikkelingen op Hoofddorp als geheel in kaart te brengen.' (Wijkraad Hoofddorp Centrum).

'Bent u bekend met het gezondheidsrapport dat er gezondheidsproblemen zijn voor mensen die binnen X meter van een station wonen?' (bewoner).

Wij onderkennen dat op de locatie Spoorzone de milieuaspecten geluid en luchtkwaliteit absoluut aandacht behoeven. Voor deze aspecten houden we ons aan het geldende beleid. Op dit moment bereiden we een MER (milieu-effectrapportage) voor. Die gaat over alle woningbouwontwikkelingen in Hoofddorp, inclusief Spoorzone Hoofddorp. De eerste stap in een MER-procedure is een NRD (notitie reikwijdte en detailniveau). Daarin staat wat in de MER aan de orde komt. Als de NRD ter inzage ligt, kunnen inwoners daarop reageren en aangeven wat volgens hen aan de orde moet komen in de MER.



'Waar moet ik heen met mijn bedrijf?' (bedrijven)

'Waarom wijst de gemeente geen terreinen aan waar bedrijven uit Graan voor Visch Zuid naartoe zouden kunnen verhuizen?' (bedrijven)

'De scope van het Ontwikkelkader moet aangepast worden. Een alternatieve locatie voor te verplaatsen bedrijven uit Graan voor Visch Zuid moet onderdeel van de ontwikkeling worden om Graan voor Visch Zuid succesvol te kunnen ontwikkelen.' (ontwikkelaar).

De gemeente verplicht bedrijven niet om het gebied te verlaten. Niet alle gevestigde bedrijven zijn inpasbaar in het toekomstige woon-werkgebied. Vooralsnog is voor bedrijven die nu in Graan voor Visch Zuid gevestigd zijn amper (passende) verplaatsingsruimte beschikbaar. Als voor deze bedrijven geen alternatieve locatie beschikbaar komt, is de ontwikkeling van dit deelgebied zoals nu voorzien is in het Ontwikkelkader niet mogelijk binnen afzienbare termijn. Daarom onderzoeken we waar bepaalde bedrijvigheid in de toekomst gehuisvest kan worden.

Huurders van bedrijfsruimte raden we aan om bij de verhuurder te informeren naar de plannen. Het is mogelijk dat verhuurders op een bepaald moment willen gaan ontwikkelen.

'Er moet meer aangehaakt worden bij de Hoofddorpse identiteit.'

'Ik hoop dat het 'dorpse' en landelijke karakter niet te veel verloren zal gaan.

'De verbeeldingen en visualisaties laten weinig zien van het aanhaken op een Hoofddorpse identiteit.'

In de komende tijd wordt een verkenning gedaan met het Podium voor Architectuur naar de mogelijkheden om de lokale identiteit herkenbaar door te laten klinken in de later op te stellen stedenbouwkundige plannen en in het verschijningbeeld en de beleving van Spoorzone.

'Er zijn te veel ambities op elkaar gestapeld. Is dat betaalbaar en realistisch? (corporaties).

Wij zijn ons bewust van het ambitieniveau. In het Ontwikkelkader spreken we deze ambities uit, juist omdat we een hoge kwaliteit wensen voor de ontwikkeling van dit gebied. Per deelgebied werken we de plannen verder uit, inclusief de financiële haalbaarheid.

'Er wordt gesproken over publiek-private samenwerking, maar niet over publiek-coöperatieve samenwerking. Dat is te meer van belang omdat de corporaties 30 procent van de woningen zullen realiseren.' (corporaties).

Dit hebben we aangepast conform het commentaar.

Reacties die we tekstueel en/of in de kaarten verwerken

Het ROC wil dat de huidige situatie met parkeerterrein en sportterreinen op de kaart wordt ingetekend omdat ze niet willen verdichten en de sportterreinen en parkeerplaatsen willen handhaven.

De kaart passen we niet aan. Er zijn ook bedrijven die de huidige situatie willen handhaven. Die worden ook niet ingetekend. De kaarten van het Ontwikkelkader geven een wensbeeld voor de verre toekomst, zijn indicatief en kunnen niet op kavelniveau worden geïnterpreteerd. De toekomst van individuele plots komt in het stedenbouwkundig plan aan de orde. In de tekst van het Ontwikkelkader hebben wij benadrukt dat het ROC als functie goed in het gebied past en niet gedwongen verplaatst zal worden. (pagina 18)

'Graag aandacht voor een aantal specifieke maatregelen ten behoeve van mensen met een beperking.' (Belangengroep gehandicapten Haarlemmermeer).

Dat hebben wij toegevoegd in het aangepaste Ontwikkelkader. (pagina 17)

'Ook in de tijdelijke situatie moet de verkeersafwikkeling ook voor voetgangers en fietsers goed zijn. Graag aandacht voor huidige kwaliteitsproblemen zoals de route van het station via Buma Stemra Hoofddorp in.'

Dit hebben we expliciet in de tekst opgenomen in het aangepaste Ontwikkelkader. (pagina 34)
'Breng verschillende generaties zoals ouderen en jongeren samen in bouwblokken.'

Dit hebben we in de tekst opgenomen. (pagina 17)



'Komt er wel betaalbare ruimte voor eerstelijns zorg (huisartsen)?'

'Is er gedacht aan voldoende eerstelijnszorg en maatschappelijke voorzieningen, scholen? Is er voldoende ruimte voor sport?'

Voor de raming van de benodigde maatschappelijke voorzieningen (inclusief huisartsen) hebben we in het 'Beoordelingskader Integraal Accommodatieplan' referentienormen vastgelegd. Deze referentienormen hebben we gebruikt voor Spoorzone. In de tekst van het definitieve Ontwikkelkader hebben we duidelijker aangegeven dat het een punt van aandacht is dat voldoende betaalbare ruimte beschikbaar komt voor eerstelijnszorg (bijvoorbeeld de huisarts, de tandarts en de apotheek. (pagina 17)

'Graag aandacht voor de lange tussenfase in verband met late oplevering metro.'
(Spoorbouwmeester, bewoner).

Daaraan hebben een tekst gewijd in het aangepaste Ontwikkelkader. (pagina 34)

'Aandacht voor groen tussen Graan voor Visch en Graan voor Visch Zuid. Hoort dit bij het ene of bij het andere gebied? Begrenzing van het plangebied is niet consequent getekend.'
(Bewoners Graan voor Visch Zuid).

De kaarten hebben we aangepast.

'Hoe wordt het station aangesloten op het stadscentrum? De route is onduidelijk.'
(bewoner)

Er is een tekst opgenomen in het aangepaste Ontwikkelkader dat dit een te verbeteren aspect is. (pagina 34) In het stedenbouwkundig plan voor Stationskwartier besteden we hier aandacht aan.

Er zijn veel vragen over de aanpassing van de verkeerscirculatie. Die aanpassingen betekenen onder meer omrijden via de Weg om de Zuid. Deze vragen liggen primair op het terrein van het verkeersstructuurplan. Dit hebben we verduidelijkt in de tekst van het aangepaste Ontwikkelkader.

De Fietsersbond heeft een aantal opmerkingen bij de fietsinfrastructuur.

De kaarten hebben we hierop aangepast.

Reacties die we in de volgende fase oppakken en/of verwerken

De corporaties en DUWO hebben een specifiek voorstel voor de differentiatie van het aandeel betaalbare woningen gedaan. (corporaties).

We gaan daarover in gesprek in het kader van de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties.

'Graag 'werkbare kavels' voor betaalbare woningen.' (corporaties).

We gaan daarover in gesprek in het kader van de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties.



'Graag overleg over energie- en mobiliteitsconcepten.' (corporaties).

We gaan daarover in gesprek in het kader van de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties.

'Een apart segment betaalbare huurwoningen wordt gevormd door studentenwoningen. De behoefte aan studentenwoningen is extra interessant bij vestiging van een HBO-instelling. Wanneer deze niet komt, zijn studentenwoningen vooral voor Haarlemmermeerse jongeren die elders studeren. Studentenwoningen zien we graag gerealiseerd worden in het Stationskwartier. Deze passen goed binnen het daar beoogde hoogstedelijke milieu.' (corporaties)

Deze reactie sluit aan bij onze visie. Wij gaan in de volgende fase graag met de woningcorporaties in gesprek over de aantallen studentenwoningen die wenselijk zijn, mede in verhouding tot andere doelgroepen.

'We gaan graag over de spelregels in gesprek bij de uitwerking.' (corporaties).

We gaan daarover in gesprek in het kader van de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties.

'Het programma/de dichtheid van Graan voor Visch Zuid is onvoldoende om financieel uit te kunnen. Graag een gezamenlijke rekensessie.' (ontwikkelaar).

We bezien of er aanleiding is voor een gezamenlijke rekensessie.

Veel vragen over het soort woningen en de betaalbaarheid daarvan.

In de volgende fasen van planontwikkeling zal het woningbouwprogramma worden uitgewerkt in samenspraak met corporaties en marktpartijen.

'De spelregels zijn hier en daar normatief. Kunnen die niet indicatief gemaakt worden? We gaan graag over de spelregels in gesprek bij de uitwerking. (corporaties)'

We gaan hier in het vervolg van het proces over in gesprek.

'Hoe worden starters en jongeren betrokken (bewoner)? En hoe bedrijven?'

Er gaat voor het vervolg een vorm van participatie voor bewoners en voor bedrijven komen. In de communicatie en participatie hebben we extra aandacht voor de doelgroep jongeren.

Reacties die we niet verwerken

De corporaties hebben aangeboden 7.500 woningen in het betaalbare segment te realiseren en zijn van mening dat er meer dan 30 procent sociale huur moet worden gerealiseerd.

Ons uitgangspunt is dat het woningbouwprogramma voor ten minste 50 procent uit betaalbare woningen moet bestaan. Daarbij zetten wij in op ten minste 30 procent sociale huur en ten minste 20 procent middensegment. Omdat de vraag naar betaalbare woningen groot is, verhogen wij deze percentages als subsidie van het Rijk dat mogelijk maakt. In volgende fases blijven wij bekijken wat de mogelijkheden zijn.

'Trek je niet te veel expats aan?' (bewoner).

We zien dat de MRA en ook Haarlemmermeer populair is als vestigingsplek voor expats. In Haarlemmermeer zien we dat deze groep aan gezinsvorming doet en deelneemt aan het openbare leven bij sportclubs, verenigingen en bij lokale scholen. Het is geen doel om specifiek deze groep aan te trekken in onze gebiedsontwikkeling. Bij de gebiedsontwikkeling is het van belang om er aandacht voor te hebben dat verschillende groepen mensen prettig samen leven in een nieuwe wijk. Het uiteindelijke gebruik van de woningen valt buiten de scope van het Ontwikkelkader. Het plan richt zich primair op de eigen woningbehoefte, maar is ook onderdeel van de regionale woningmarkt.



'Waarom geen auto's door de huidige bustunnel onder het spoor?' (bewoner).

De bustunnel is nodig voor het hoogfrequente busverkeer. De autoroute via Weg om de Zuid sluit ook beter aan op de A4omdat daar meer capaciteit is.

'Omdat stationspleinen vaak niet gezellig zijn is er behoefte aan ontmoetingsplekken elders.' (corporaties).

Het stationsplein kan zeker een aantrekkelijk plein worden. In het Ontwikkelkader zijn al meerdere andere pleinen opgenomen.

'Parkeernormen kunnen voor sociale woningen lager zijn.' (corporaties).

De parkeernormen zijn gebaseerd op het huidige beleid. Daar wordt nu aan vastgehouden.



SPOORZONE HOOFDDORP