Van:	Sonja Olthuis
Aan:	Griffie Centrale Postbus; Griffie Centrale Postbus
Onderwerp:	Ter informatie aan Raadsleden: Aanvullende reactie concept-Visie Stadscentrum Hoofddorp
Datum:	woensdag 24 maart 2021 15:07:37
Bijlagen:	Toekomstvisie Hoofddorp Hoofddorp Winkelstad vanuit ondernemersperspectief.docx 20210311 Presentatie webinar "Transformatie van (winkel)centra_ vastgoed in beweging".eml

Goedemiddag,

Wilt u dit mailbericht ter informatie doorsturen naar de Raadsleden ten behoeve van het agendapunt “Concept-Visie Stadscentrum Hoofddorp’ tijdens de Raadsvergadering morgenavond?

Bij voorbaat dank.

Hartelijke groet,
Namens Bestuur Stichting Ondernemersfonds Hoofddorp Centrum (SOHC)

Jan-Leo Oostman
Vice-Voorzitter

Sonja Olthuis
Centrummanager
06-17734375

Onderwerp: Aanvullende reactie concept-Visie Stadscentrum Hoofddorp

Geachte dames, heren,

Namens het Bestuur van Stichting Ondernemersfonds Hoofddorp-Centrum (SOHC) en in aanvulling op de survey ten behoeve van de concept-Visie Stadscentrum Hoofddorp brengen wij graag een aantal belangrijke zaken separaat onder uw aandacht.

Leesbaarheid
In algemene zin vinden wij het jammer, dat de concept-visie, evenals een aantal eerdere visie- en beleidsdocumenten, waarbij wij dit eveneens hebben aangegeven, te veel dubbele teksten bevat. Dit komt helaas de leesbaarheid niet ten goede en hierdoor verliest het document ook de aandacht, die het verdient. Diverse hoofstukken worden ingeleid met vrijwel dezelfde tekst.

Stadscentrum Hoofddorp
Samen met een aantal vastgoedeigenaren delen wij de mening dat ‘Stadscentrum Hoofddorp’ als naam voor het gehele gebied tussen station en Hoofdvaart, inclusief Hyde park, verwarrend werkt. Hyde Park is, evenals andere wijken in Hoofddorp, een wijk en behoort in onze optiek niet tot het Stadscentrum. Wij begrijpen, dat deze naam als werktitel gekozen is voor het omvangrijke ontwikkelingstraject. De associatie, die een bezoeker echter bij het Stadscentrum heeft, betreft het huidige Centrum van Hoofdvaart tot en met het Cultuurgebouw, dat nu nog de ‘merknaam’ ‘Hoofddorp Winkelstad’ draagt. Als eerder verzocht, zouden wij deze naam graag zo spoedig mogelijk inruilen voor ‘Stadscentrum Hoofddorp’ om verdere verwarring tegen te gaan. Wij pleiten er daarom nogmaals voor om de ‘werktitel Stadscentrum Hoofddorp’ aan te passen

naar bijvoorbeeld ‘Stad Hoofddorp’, zoals dat eerder in Antwerpen gekozen is, en de naam Stadscentrum toe te kennen aan het huidige Centrum. Deze naam zou nu al een opmaat zijn en bijdragen aan de toekomstbestendigheid van het huidige winkelgebied.
Wij verzoeken u nogmaals vriendelijk ons verzoek in overweging te nemen.

Ontwikkeling integrale visie
Uit overleggen hebben wij begrepen, dat de concept-Visie, na goedkeuring door de Raad, een aanvangs-/praatdocument is om met elkaar de complete visie te gaan uitwerken. Daarbij zou ook de mogelijkheid geboden worden om de input vanuit de nog te organiseren brainstormbijeenkomst met de stake holders (vastgoed en SOHC) in de visie te kunnen opnemen. Wij gaan er daarom vanuit, dat deze concept-Visie het basisdocument is om in gezamenlijkheid alsnog de noodzakelijke integrale visie, inclusief positionering en gebiedsprofilering, compleet uit te werken.
In de bijlage voegen wij nogmaals onze ‘Toekomstvisie vanuit Ondernemersperspectief’ toe met onze aanbevelingen naar een nieuw Stadscentrum. Deze notitie hebben wij u reeds vorig jaar aangereikt, evenals onze mondelinge toelichtingen daarop tijdens overleggen. Helaas zien wij tot op heden nog weinig van onze punten terugkomen in presentaties of documenten.
Dit komt mogelijk ook voort uit het feit, dat er geen overkoepelende supervisor is, anders dan bijvoorbeeld Stedenbouwkundigen en Projectleiders (die hun handen al meer dan vol hebben), die het proces overkoepelend bewaakt en alle punten samenbrengt. Voor een zo omvangrijk project als Stadscentrum Hoofddorp zou je dit in onze optiek mogen verwachten.
Wij gaan er graag vanuit, dat deze concept-visie binnenkort ruimte biedt om onze input te bespreken en al dan niet te integreren, zodat we in gezamenlijkheid tot een complete, integrale visie met de juiste positionering en gebiedsprofileringen voor het Centrum kunnen komen.
Bijgaand ontvangt u nogmaals onze ‘Toekomstvisie Hoofddorp Winkelstad vanuit Ondernemersperspectief’.

Versterk wat goed is, saneer/transformeer wat zwak is
De ontwikkeling naar een nieuw Stadscentrum biedt ruimte voor toevoeging van extra commerciële meters, die niet altijd ten goede komen aan versterking van het huidige Centrum of de respectievelijke gebiedsdelen. De realiteit is, dat saneren in winkelgebieden, ten gevolge van Covid en andere ontwikkelingen in retail en horeca, meer voor de hand liggen nu de leegstand snel en fors toeneemt en de verwachting is, dat deze lijn zich zal voortzetten. De eerdere oplossing, waarbij leegstaande retailpanden heringevuld werden met horeca lijkt voorbij. Ook in Hoofddorp Winkelstad is het noodzakelijk sanerings- en transformatie-overwegingen te maken en daarop te gaan sturen. Bureau Stec was eerder betrokken bij de Nota Commerciële Voorzieningen, waarbij wij dringend verzocht hebben om opname van de mogelijkheid tot saneren/transformeren binnen Hoofddorp-Centrum. Ons verzoek werd toen niet niet gehonoreerd.
Met verwijzing naar het webinar en de presentatie ‘Transformatie van (winkel)centra’: vastgoed in beweging’ van Bureau Stec op donderdag 11 maart jl. verzoeken wij hierbij dringend opnieuw om alsnog de mogelijkheden tot saneren/transformeren van vastgoed in het Centrum op te nemen ten behoeve van een toekomstbestendig Centrum.
Bijgaand ontvangt u deze Presentatie.

Afvinkcultuur
Inmiddels hebben wij onze aanbevelingen en zorgen tijdens vele overleggen en via diverse documenten en berichten kenbaar gemaakt, maar helaas zien wij hiervan nauwelijks iets terug in

de voortgang van het ontwikkelingsproces. Langzaamaan vragen wij ons af of wij onderdeel zijn van een 'afvinkcultuur', waarbij een vinkje wordt geplaatst bij 'ondernemers' onder het kopje 'participatie', wanneer ons iets is meegedeeld zonder dat wij onze input op een later moment ergens terugzien. Dit proces baart ons niet alleen zorgen, maar kost ons ook veel tijd en energie, omdat wij continu moeten bewaken of onze punten alsnog meegenomen worden in het proces. Wij pleiten er daarom nogmaals voor om ons niet alleen te informeren, maar vooral ook om samen 'aan tafel te gaan' en met elkaar de noodzakelijke discussies te voeren, teneinde samen tot de beste scenario's te komen voor een toekomstbestendig Centrum.

Parkeren
Met betrekking tot het parkeren in het Centrum zagen wij eerder de parkeeraantallen teruglopen van 5.000 naar 3.800 en verder dalen met opnieuw honderden plaatsen vanwege bezwaren en voortijdige sluiting van de parking aan de B.v.d. Willigenlaan. Vanuit een nieuwsbrief moeten wij vernemen, dat de sloop van de parking gepland staat voor november 2021. Ervan uitgaande, dat de wereld tegen die tijd weer 'normaal' is en dit weer de belangrijkste omzetmaanden van het jaar voor onze ondernemers zullen worden, is het voor SOHC onacceptabel, dat de sloop juist dan gepland staat.
Wij verzoeken u hierbij dringend de sloop en herinrichting van deze parking af te ronden voor 1 oktober 2021.

In de visie wordt teruggegrepen naar onderzoeksresultaten van 2015 en 2021. Wij wijzen u erop, dat beide onderzoeken in crisisjaren zijn uitgevoerd, waardoor wij deze niet representatief achten, ongeacht de compensatiefactoren) voor te nemen belangrijke besluiten ten aanzien van parkeren in het Centrum. Een goede bereikbaarheid met ruim, voordelig en dichtbij parkeren blijven voor het winkelgebied belangrijke USP's., waarmee wij ons kunnen onderscheiden van de sterke concurrentie. De autoconsument is voor het Centrum van levensbelang, simpelweg omdat deze garant staat voor het hoogste aankoopbedrag. Het is een illusie, dat de autoconsument bereid is om bij het station te parkeren en de grote afstand (met aankopen) te voet zal afleggen. Zijn alternatief wordt dan onze concurrentie en een eenmaal uitgeweken consument zien wij niet of niet snel meer terug.
Wij verzoeken u dringend het overeengekomen aantal parkeerplaatsen van 5.000 niet zondermeer op te geven, opnieuw een parkeeronderzoek te plannen in 'normale' tijden en ons nauw te betrekken bij het onderwerp 'parkeren'.

Bereikbaarheid
Wij merken tijdens overleggen, dat oude discussies weer herleven over een goede bereikbaarheid en vlotte en logische verkeersafwikkeling in het Centrum. Oude problematieken, zoals de bereikbaarheid en rijrichting langs de Hoofdvaart en een dynamische PRIS doemen weer op. Dit is logisch want de verkeersplannen naar en in het Centrum zijn nooit afgerond vanuit het Deltaplan Bereikbaarheid, maar op enig moment gestaakt. Het lijkt of op dit moment vooral gekeken wordt naar de aanrijdroutes naar het Centrum, maar ook de circulatie binnen het Centrum is van uitermate groot belang voor een goede verkeersafwikkeling naar, binnen en van het Centrum. In onze optiek is flankerend beleid noodzakelijk en kan dit niet simpelweg 'even meegenomen' worden in de herontwikkelingsplannen naar Stadscentrum Hoofddorp.
Wij verzoeken u ons intensiever te betrekken bij de verkeersplannen en te komen tot een separaat verkeersplan voor het Centrum.

Wij hebben opnieuw de moeite genomen om deze voor ons zo belangrijke punten separaat

onder uw aandacht te brengen en hopen, dat hieruit een constructievere en intensievere samenwerking zal ontstaan, waarbij meer ruimte bestaat voor discussies over wederzijdse punten en onze input uiteindelijk ergens zal kunnen ‘landen’.

Met vriendelijke groet,
Namens Bestuur Stichting Ondernemersfonds Hoofddorp Centrum (SOHC)

Jan-Leo Oostman
Vice-Voorzitter