

TOEKOMSTVISIE HOOFDDORP WINKELSTAD VANUIT ONDERNEMERSPERSPECTIEF.

- **Hoofddorp Winkelstad is de huidige merknaam van hèt winkel-, uitgaans-, woon- en werkgebied, nu vallend onder Stadscentrum Hoofddorp.**
- **Aan Hoofddorp Winkelstad zijn vanuit de Gemeente (nog) geen projecten en budgetten gekoppeld.**
- **In deze (dynamische) notitie zijn tevens een aantal aanbevelingen opgenomen ten behoeve van het Uitvoeringsprogramma en de -Agenda van de Nota Commerciële Voorzieningen 2019.**

Aanleiding

Deze notitie dient om, ten aanzien van de ontwikkelingen naar een nieuw Stadscentrum Hoofddorp, vanuit SOHC, OH en een aantal beleggers/ontwikkelaars (hierna partijen genoemd), zorgen, ideeën en wensen over Hoofddorp Winkelstad onder de aandacht te brengen.

Partijen hebben de wens om in nauwere samenwerking met Gemeente en belangrijke stake holders de mogelijkheden ten behoeve van de verdere ontwikkelingen in Hoofddorp Winkelstad te bespreken en gezamenlijk tot een toekomstbestendige visie en positionering te komen.

De teruggang van het fysieke winkelen en Covid19 heeft deze wens versterkt. De huidige plannen voor Hoofddorp Winkelstad zijn in de optiek van partijen ook (nog steeds) te optimistisch.

Partijen opteren in dit proces voor een nog actievere (regie)-rol vanuit de Gemeente.

Op dit moment zijn een aantal vastgoed-herontwikkelingen in Hoofddorp Winkelstad ingezet. De energie van deze partijen zou benut kunnen worden om ook minder betrokken stake holder te stimuleren kritischer te zijn op de toekomstbestendigheid van hun vastgoed. Dit zou bijdragen aan een betere kwaliteitsbalans in en een succesvoller Hoofddorp Winkelstad.

Een duidelijke integrale visie op Hoofddorp Winkelstad staat voor ogen, waarbij ontwikkelingen niet alleen afhankelijk zijn van marktpartijen en de marktwerking. Hoofddorp Winkelstad dient in balans te komen en ook intern dienen verbindingen tussen de gebieden te ontstaan. Hiertoe is een overkoepelende visie en positionering noodzakelijk.

Een flankerend beleid ten aanzien van bereikbaarheid, parkeren en toegankelijkheid dient vanuit een breder perspectief ontwikkeld en gekoppeld te worden.

Doel

Het doel is de ontwikkeling van een toekomstbestendig en succesvol Hoofddorp Winkelstad (en opvolgend nieuw merk) als totaalproduct en als onderdeel van Stadscentrum Hoofddorp.

Visie en Positionering

Partijen zijn van mening, dat eerst een duidelijke overkoepelende stedenbouwkundige en bedrijfseconomische visie nodig is om de balans in Hoofddorp Winkelstad te brengen. Door ook de indirecte gevolgen van Covid19 zijn de verwachtingen en perspectieven voor de retail drastisch en ook blijvend veranderd en dit heeft m.n. verregaande gevolgen voor het fysieke winkelbestand.

Ook dient de overkoepelende positionering voor een nieuw Hoofddorp Winkelstad opgesteld te worden om de identiteit en het merk goed te kunnen bepalen, waarmee richting gegeven kan worden aan o.a. inrichting openbaar gebied, aankleding, communicatie en verdere marketingactiviteiten.

Er zijn al een aantal gebiedsprofielen opgesteld, maar zonder een overkoepelende positionering zijn deze in feite losstaand en niet toetsbaar aan het uiteindelijke merk. Hierdoor blijft het risico op gebrek aan samenhang in Hoofddorp Winkelstad bestaan.

Definitie positionering en metafoor

De definitie van positionering voor een winkelgebied blijkt in de praktijk te verschillen. Veelal worden hiervoor alleen functionele uitgangspunten benoemd, zoals compleet, compact, voor iedereen, goed bereikbaar, etc.. SOHC stelt, dat functionele uitgangspunten, doelgroepen, proposities en kernwaarden zeker onderdeel zijn van de positionering, maar dat een verdere uitwerking met een metafoor en referentiebeelden eveneens gewenst is. Hierdoor laat het verhaal zich duidelijker verbeelden naar alle partijen.

Het is noodzakelijk, dat alle stake holders dezelfde definitie voor ogen hebben om te komen tot de uiteindelijke positionering.

Positionering

- Voor wie is het?
- Wat wil je zijn?
- Hoe wil je dat uitstralen en bereiken?

Functionele Positionering

Hoofddorp Centrum is het levendige, multifunctionele hart van de Haarlemmermeer, waar je elkaar ontmoet en graag (samen) verblijft. Wonen, werken, winkelen, uitgaan, cultuur, maatschappelijke functies, sport en educatie laten zich hier uitstekend combineren.

Pijlers Positionering

Een goede positionering is noodzakelijk en geeft richting aan ontwikkelingen ten behoeve van de:

- Balans, omvang en inrichting van het winkelgebied, inclusief loopcircuits
- Functies en voorzieningen in het Centrum (als totaalproduct)
- Te vestigen ondernemers
- Sfeer (openbaar gebied, groen, meubilair, banieren, decoratie, etc.)
- Marketing (events, communicatie)

Voorwaarden voor een goede voortgang van de ontwikkelingen in Hoofddorp Winkelstad:

- Start z.s.m. een nauwere samenwerkings- en overlegstructuur tussen de belangrijkste stakeholders op, waarbij duidelijk regie wordt gevoerd. In de toekomst zou de oprichting van een overkoepelende stichting, zoals deze in veel steden opereert, overwogen kunnen worden.
- Stel gezamenlijk een overkoepelende visie op t.b.v. o.a. balans in Hoofddorp Winkelstad.
- Stel gezamenlijk een duidelijke positionering met metafoor op t.b.v. identiteit en merk.
- De Nota Commerciële Voorzieningen vormt de basis, maar is te positief en inmiddels deels achterhaald door de marktontwikkelingen en Covid19.
- Het Uitvoeringsprogramma en de -Agenda liggen in concept gereed. Hierin bestaat ruimte om te corrigeren op de positieve verwachtingen in de Nota.
- Algemene uitgangspunten en kernwaarden Hoofddorp Winkelstad (t.b.v. Uitvoeringsprogramma):
 - Versterken wat goed is, saneren/transformeren wat zwak is en alleen uitbreiden als dit absoluut noodzakelijk is om Hoofddorp Winkelstad te verbeteren en in balans te brengen.
 - Hoofddorp Winkelstad als ontmoetings- en verblijfsplaats, waar je elkaar ontmoet en samen graag lang verblijft.
 - Hoofddorp Winkelstad als 'totaalproduct' met wonen, winkelen, dag- en avondhoreca, zorg, dienstverlening, cultuur, leisure, educatie, kantoren, ambachten, kunst.
 - Ruimte voor starters, broedplaatsen, ateliers (al dan niet in combinatie met wonen).
 - Wonen in Hoofddorp Winkelstad is belangrijker dan ooit. Jongere bewoners moeten zich kunnen verbinden met een levendig Centrum: 'my place to be.'
 - Daghoreca staat niet langer ten dienste van het winkelgebied, maar heeft een eigen bezoekfunctie gekregen.
 - Een compleet, compact en overzichtelijk Hoofddorp Winkelstad
 - Voldoen aan de basisvoorwaarden op een hoger kwaliteitsniveau: schoner, heler, veiliger
 - Goed bereikbaar met alle verkeersmiddelen, ruim en voordelig parkeren, duidelijke toegankelijkheid (USP's). Een goed flankerend beleid!
 - Sfeervol, veilig, groen en duurzaam met fraaie bestrating, meubilair, afvalbakken, verlichting, bewegwijzering op basis van positionering.
 - Flexibiliteit, zodat ingespeeld kan worden op veranderende marktomstandigheden, trends en ontwikkelingen op lokale, regionale, landelijke en internationaal niveau.
 - Duidelijke functionele routes voor winkelen en horeca. Verbinding door loopcircuits.
 - Aanpak leegstand: aanslag o.b.-gebruikersdeel ook aan eigenaar opleggen!
 - Hoofddorp Winkelstad als visitekaartje voor Stadscentrum Hoofddorp. Zorg dat het Centrum de bouwputperiode doorstaat en klanten behouden blijven.
 - Een goed communicatieplan gedurende de herontwikkelingen is noodzakelijk om de bereikbaarheid en toegankelijkheid te kunnen waarborgen.

Trends

- De invloed van Covid19, ook op de retail en horeca, is groot, zowel in negatieve als positieve zin:
 - o Bestedingen verleggen zich.
 - o Het online winkelen is toegenomen, ook onder ouderen, en zal zeker verder doorzetten.
- Saneren/Transformeren al actief in winkelgebieden in heel Nederland.

Ontwikkelingsideeën vanuit Ondernemersperspectief

- o Openbaar gebied

Voor het openbaar gebied in het huidige Centrum dient een integraal plan ontwikkeld te worden. Hierbij dient samenhang te ontstaan tussen openbaar gebied, nieuwe ontwikkelingen en bestaande bouw, maar ook onder andere tussen de pleinen onderling en de looproutes.

De upgrade van het bestaande openbaar gebied dient parallel te lopen met de geplande nieuwbouwontwikkelingen in het bestaande Centrum en aan te sluiten bij het niveau van het nieuwe Stadscentrum en met name het aangrenzende Raadhuisplein.
- o Raadhuis

Het Raadhuis aan het Raadhuisplein doet afbreuk aan het karakter en de levendigheid van het nieuwe 'Uitgaansplein'. Een Podium Duycker, de vestiging van een hotel met horeca en/of een andere leisurefunctie zou hier beter op zijn plek zijn om het 'Uitgaansplein' te versterken.

Plaats het Raadhuis aan de Hoofdvaart en versterk de relatie met het dan tegenover gelegen Oude Raadhuis t.b.v. formele gelegenheden en als trouwlocatie.
- o Raadhuisplein

Met de herontwikkeling van het Apriscoterrein wordt de zuidkant van het plein eindelijk afgekaderd met horeca met terrassen op de zon, passend bij het 'Uitgaansplein'. Gezien de reeds aanwezige functies leent het Raadhuisplein zich goed voor culturele voorzieningen en leisure.

SOHC en OH pleiten ervoor het deel van de Prins Hendriklaan, grenzend aan het plein, te verwijderen of te verleggen tussen de achtertuinen en Tree House, zodat deze weg van het plein verdwijnt. Het expeditieverkeer van de Nieuweweg kan bij voorkeur voor 11 uur expediëren en ofwel terugkeren, ofwel via de Tussenweg wegrijden.

Het fietspad kan mogelijk via een shared space-situatie (voetgangersgebied, fietsen mag) verder weg voor de terrassen komen.

Bij de invulling van de plint aan de Westzijde van Tree House vestigen zich bij voorkeur zorgfuncties en geen commerciële functies, die keihard nodig zijn in het kernwinkelgebied. Een uitbreiding met meer winkels of horeca is hier ongewenst in de optiek van SOHC en OH. De huidige Raadhuislocatie zou hier niet opnieuw ingevuld moeten worden met het nieuwe Raadhuis, maar juist met meer uitgaansfuncties, die de levendigheid van het Uitgaansplein verder versterken. Denk hierbij aan een hotel met horeca, het naar buiten brengen van (een deel van) Podium Duycker of andere uitgaansfuncties.
- o Kruisweg

De leegstand op de Kruisweg neemt de laatste jaren fors toe. De bestemming is hier al jaren geleden verruimd. Ook is weer tweerichtingsverkeer ingevoerd, wat aan de omzet van de ondernemers ten goede is gekomen. Om de stop- en runfunctie voor boodschappenwinkels en dienstverlening te versterken en meer van dergelijke branches, maar ook zorgfuncties, aan te trekken, is een kort parkeertarief van € 0,10 voor het eerste half uur ingevoerd. Dit betreft m.n. functies, die niet persé aan een loopcircuit gevestigd behoeven te zijn.

Voorstel vanuit een aantal zittende ondernemers is om het fietspad te verleggen naar de zuidzijde van de Kruisweg en hiervoor in de plaats een fraaier trottoir met terrassen en evt woningen met werkfunctie te creëren. Ook de parkeer- en laad- en losfuncties/-locaties dienen opnieuw beoordeeld te worden t.b.v. versterking van de Kruisweg.
- o Polderplein-Buiten

Dit pleintje bestempelen wij bij voorkeur als het 'warme hart' van het Centrum. Iedere bezoeker komt hier wel op of langs tijdens een bezoek aan het Centrum. Het pleintje eigent zich m.n. voor dag-horeca met gezellige terrassen op de zonzijde. Het plein leent zich minder voor (zeer late) avondhoreca i.v.m. de bovenliggende woningen rondom het gehele plein. Het

‘warme hart’-karakter wordt onderschreven door de Projectwethouder en hij heeft inmiddels een opdracht verstrekt om te onderzoeken hoe de sfeer op kortere termijn reeds verhoogd kan worden.

Op verzoek van de betreffende horeca-ondernemer wordt de koperen ring verwijderd t.b.v. terrasuitbreiding. Ook zijn er wensen om het groen sfeervoller en praktischer in te richten en de natuurstenen fonteinbanken op maaiveldniveau terug te brengen met waterspuwertjes vanaf het grondniveau. Hierdoor kan deze oppervlakte breder ingezet worden bij b.v. kleinschalige optredens of activiteiten.

- Burgemeester van Stamplein

Dit plein heeft, i.v.m. het ontbreken van een afkadering aan de zuidkant, nooit een echt pleinkarakter gekregen. De vrijdagse Weekmarkt heeft hier een dominante functie, maar is ook een belangrijke en goed functionerende markt met een meer dan lokale functie, die op vrijdag grote koopstromen genereert. Deze functie zou versterkt kunnen worden door het plein te voorzien van een kasachtige overkappings-constructie in relatie met de eerder door de ondernemers gekozen Polderstad-positionering. Het Centrum en de Weekmarkt zouden zich hiermee onderscheiden van de overige centra in de brede regio en mogelijk kunnen ook andere markten hier onderdak vinden, waarbij een aantal ondernemers zich mogelijk permanent met dit karakter kan vestigen.

De vraag is ook of de huidige horeca in de plint van Vier Meren kan overleven als het Uitgaansplein en het Dik Tromplein herontwikkeld zijn. Mogelijk kunnen hier grotere winkels gevestigd worden met een bronpunt in Vier Meren of twee bronpunten (binnen en plint). De Markthalconstructie kan ook (kleinere) events onderdak bieden, waardoor vaker en beter iets georganiseerd kan worden, ook bij minder goed weer.

- Marktlaan

De Marktlaan karakteriseert zich als de hoofdwinkelstraat van het Centrum, de centrale ader, doorkruist door de Concourslaan en Tuinweg. Hier worden veel fietsen geparkeerd, maar ook gefietst.

Voorstel: creëer ook hier een shared space-zone (voetgangerszone, fietsen toegestaan), waarbij centraal in de Marktlaan op opvallende wijze (bv. groen asfalt) een fietspad wordt aangelegd. Bij voorkeur worden de fietsnietjes beperkt en bestaat tegen die tijd het alternatief van een (on)bewaakte stalling. (Voorbeeld: Amersfoort-Centrum). Voordeel is, dat voetganger en fietser op elkaar bedacht zijn in tegenstelling tot nu.

- Concourslaan

Als ooit omschreven in het Positioneringsdocument (de groene Boomgaard van het Centrum) van SOHC is ook in de Concourslaan een shared space-situatie gewenst, waarbij de auto en fiets te gast zijn. De straat dient rustiger en speelser heringericht te worden met meer groen, meer terrasmogelijkheden, minder parkeerplekken en een voetgangersvriendelijke rijbaan voor auto's en fietsers, waarbij de speelse route met beplanting voor afremming kan zorgen.

- Tussenweg

De smalle ‘tussenweg’ is een expeditie- en geen winkelstraat, waar zich door de jaren heen wel winkels hebben gevestigd in ruimtes achter de winkels, die in feite bedoeld waren als opslagruimtes. De huurprijzen zijn hier lager, dus interessant voor bepaalde branches als een nagelstylist, buitenlandse eettentjes en een fietswinkel. Uitgaande van het versterken van het echte winkelgebied zou je deze winkels en horeca in feite in de B- en C-straten willen zien. Vanuit de Polderarchitect bestaan ideeën om juist een verbindende ‘onderlaag’ in het Centrum te creëren. SOHC en OH zouden hierover graag van gedachten wisselen.

- Dik Tromplein

De herontwikkeling van deze hoek naast het historische hart van Hoofddorp brengt eindelijk evenwicht in het Centrum en maakt een verbinding met de ondernemers aan de Kruisweg. Het Dik Tromplein kan – naast de uitbreiding van het retailaanbod aan de Marktlaan – de functie als tweede en intiemer horecaplein (hoger niveau, ook zakelijk) invullen, waarbij het Centrum de lang gewenste avondhorecafunctie kan realiseren. Een avondje stappen of kroegentochtje is nu niet goed mogelijk, waardoor jongeren en jongere ouderen uitwijken naar o.a. Amsterdam en Haarlem. Voorwaarde is, dat een goede verbinding gaat ontstaan tussen de Uitgaanspleinen.

- Mobiliteit

Een nieuw flankerend beleid en verkeersplan ten aanzien van de mobiliteit, aansluitend bij de ontwikkelingen in Stadscentrum Hoofddorp, is noodzakelijk. Bereikbaarheid en parkeren vormen twee van de belangrijkste USP's van het Centrum.

- Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het Centrum met alle vervoersmiddelen dient verbeterd en vergroot te worden, gezien vanuit een bredere scope. De verkeerscirculatie naar, van en in het Centrum vormt al jaren een forse uitdaging voor zowel bezoekers met de auto, fiets of openbaar vervoer. De toename van nieuwe functies en meer bewoners verhoogt de toestroom naar het Centrum.

- Toegankelijkheid

De toegankelijkheid tot het Centrum dient zo kort en duidelijk mogelijk te zijn. Op dit moment ontbreekt goede bewegwijzering naar en in het Centrum.

- Parkeren

Door de jaren heen is de parkeernorm voor het Centrum teruggedraaid van 5.000 naar 3.800 parkeerplaatsen. Dit aantal staat nog steeds onder druk en is deels afhankelijk van ontwikkelaars/beleggers.

Voor parkeren bestaat geen integrale visie, waarbij gedacht kan worden aan het koppelen van bestaande parkeervoorzieningen (ondergrondse parkings) aan nieuwe ontwikkelingen, waardoor (kosten)efficiënter en effectiever gebouwd en geëxploiteerd kan worden. Bovendien kan een vriendelijker en comfortabeler parkeeraanbod gerealiseerd worden.

- Bereikbaarheid tijdens herontwikkeling

Voor de start van de herontwikkeling dient een goed en duidelijk communicatieplan opgesteld te zijn, waarin per fase conceptmatig wordt vastgelegd welke communicatie op welke locaties nodig is, zodat de huidige bezoekers van het Centrum behouden kunnen blijven en niet uitwijken naar concurrerende winkelgebieden.

Figuur 7: Stadscentrum Hoofddorp in zes deelgebieden

