



Dorpshart Badhoevedorp: Masterplan buiten werking, dorp buiten spel

Tien punten van zorg:

Geen visie op dorps- of winkelcentrum, geen duidelijkheid over uitgangspunten, geen integratie van ruimtelijk, economisch en gebruikersperspectief, geen zicht op het programma of een analyse stedenbouwkundig bureau en geen gelegenheid om bij een en ander stil te staan. In december 2017 bracht de VDB deze zorgen over het ontwikkeltraject onder de aandacht ¹.

Er blijken nu twee concept-plannen voor het dorpscentrum te zijn ontwikkeld. De "compacte" versie, passend binnen de afspraken van de SOK 2016, werd in april 2018 gepresenteerd aan bewoners en ondernemers, zie afbeelding 1.

In de Voortgangsrapportage aan de Raad (mei 2018) staat een "integraal ontwerp voor een groter gebied, waarin het centrumgebied nog verder verbetert". Bewoners en ondernemers horen voor het eerst van een tweede plan. Zie afbeelding 2.

De plannen verschillen op cruciale punten, maar geven aanleiding tot dezelfde en ongewijzigde zorgen. Deze zorgen leefden ook onder de bewoners, waaronder veel direct omwonenden, met wie de VDB sprak tijdens een zestal spreekuren en een openbare bijeenkomst in maart 2018². Op deze punten, die zijn gebracht in de begeleidingsgroep, is geen reactie ontvangen.

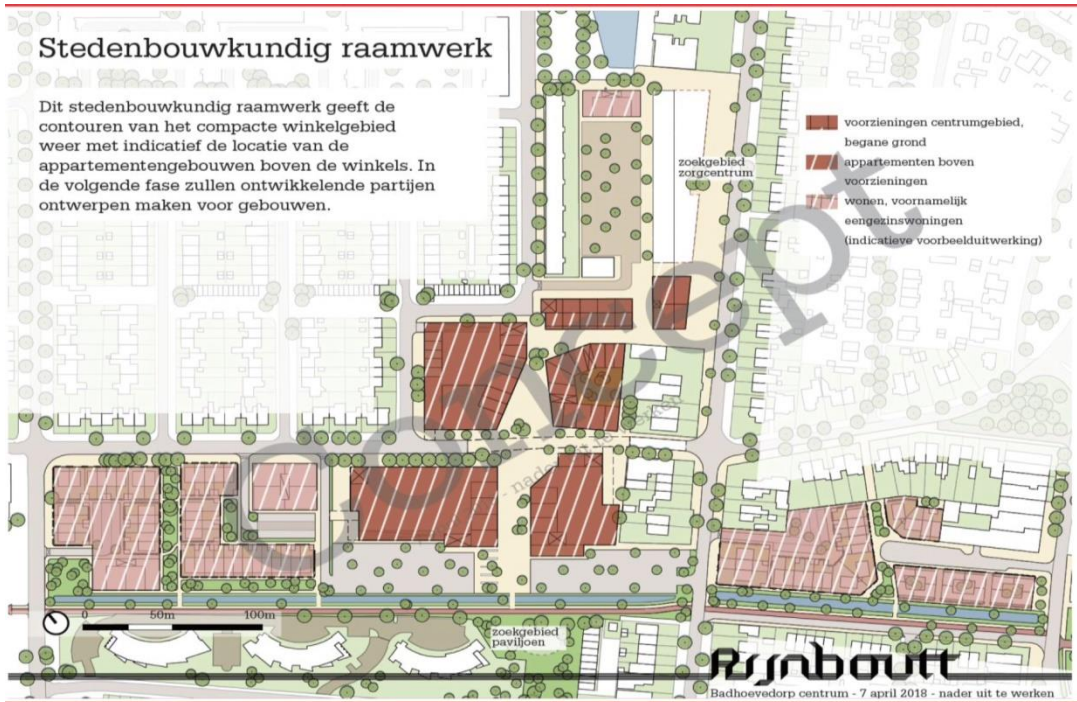
Hieronder staan de 10 zorgpunten toegelicht.

¹ Mail december 2017 aan projectteam, stedenbouwkundig bureau en raadsleden

² Reacties bewoners <http://dorpsraadbadhoevedorp.nl/images/verslagen/2018-03-27-Centrumontwikkeling-reactie.pdf>



Afbeelding 1, presentatie ondernemers april 2018, gemeente Haarlemmermeer ³



Afbeelding 2 Voortgangsrapportage Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp 2018, p 27 ⁴



³ <https://haarlemmermeergemeente.nl/file/11931/download>

⁴ <https://haarlemmermeergemeente.nl/file/12631/download>



1. Hoog tempo, weinig of geen transparantie of onderbouwing inhoudelijke keuzes en programma

- Het gaat om een belangrijke transformatie: de ontwikkeling van een toekomstbestendig dorpshart-met-winkelcentrum
- Kaders worden genoemd, maar de randvoorwaarden uit de vastgestelde documenten niet omschreven
- Zonder dat uitgangspunten besproken zijn of het programma bekend is, wordt ook meteen aan de ruimtelijke invulling (concept-plan) gewerkt
- Aantallen en soorten van woningen, winkels en parkeerplaatsen blijven onduidelijk, evenals parkeernormen (inclusief dubbel grondgebruik) en het deelgebied waarvoor e.e.a. geldt.
- Door functies (en winkels) toe te voegen verandert het programma. Alle onderdelen van het programma zijn aan eisen en normen gebonden. Zonder zicht op het programma is moeilijk te beoordelen of combinatie van alle eisen echt mogelijk is zonder aan kwaliteit afbreuk te doen.
- Waar over verkeersafwikkeling al cijfers bestaan, worden deze niet ter beschikking gesteld.

2. Geen visie op een dorpscentrum: Masterplan buiten werking

- Het Masterplan 2008 is een kader voor de centrum ontwikkeling. Alleen "*wordt het centrumgebied uit het plan gehaald. Dat is verder geen bespreekpunt*"⁵.
- "Dorps karakter" verwees volgens visie onder het Masterplan naar bomen in laanstructuren en de aanblik van een luxe villadorp.
- Er is geen vervangende visie ontwikkeld die recht doet aan huidige en toekomstige eisen: integraliteit, duurzaamheid en passend bij de ligging als dorp in de Metropoolpolder.
- Wat "dorps karakter" inhoudt wordt nergens omschreven, maar wel telkens als argument gebruikt.
- Dorpscentrum wordt gelijk gesteld aan winkelcentrum.

3. Geen visie op het winkelcentrum: kleinere winkels geen kans

- De Marktanalyse⁶, bestaande uit een contextanalyse en haalbaarheidsanalyse, is leidend. Onderbouwing blijft beperkt, ook van de vraag of Badhoevedorp wel in het rijtje benchmarkgemeenten past.
- Uitspraken over concentratie van supermarkten en parkeren op maaiveld maar ook indeling openbare ruimte zijn rechtstreeks vertaald in het concept plan.
- Een visie op een winkelcentrum, passend bij toekomstig Badhoevedorp, ontbreekt.
- Voor het «dagelijkse-boodschappen-plus» winkelcentrum op de grens tussen stad en polder, wordt geen enkele aandacht besteed aan ontwikkelingen in voedselproductie en -distributie in MRA-verband. Deze zullen hun weerslag hebben op (locatie van) supermarkten.
- Concentratie van drie supermarkten wordt niet als dorps gezien, noch als gezellige of aantrekkelijke omgeving voor plein of horeca.
- Kansen die te maken hebben toerisme blijven buiten beschouwing. Dit werd overigens ook in zijn algemeenheid geconstateerd bij de evaluatie van het beleid commerciële voorzieningen. Daarnaast biedt long- en mediumstay stay zakelijke markt kansen voor niche-winkels (Corendon grootste hotel van Europa).

⁵ Verslag oktober 2017 <https://haarlemmermeergemeente.nl/file/10791/download>

⁶ Marktanalyse <https://haarlemmermeergemeente.nl/file/7418/download>



- In de Marktanalyse wordt als belangrijkste bedreiging gezien: het niet benutten van het momentum. In combinatie met ontwikkelingen van 8 tot 10 jaar hebben bewoners zorgen over de financiële haalbaarheid voor winkeliers zowel van de overbrugging tot het nieuwe winkelcentrum, als het nieuwe winkelcentrum zelf ("ontwikkelen voor leegstand").
- Volgens de Marktanalyse is een goede bereikbaarheid vanuit alle windstreken in Badhoevedorp een randvoorwaarde. Bereikbaarheid is echter een knelpunt.

4. Dorps karakter: leeg begrip

- Stedebouwkundige uitgangspunten hangen in de lucht
- Uitgangspunten bevatten keuzes die niet onderbouwd worden – plein – en containerbegrippen die niet uitgewerkt worden – behoud van dorps karakter.
- Keuze voor één centraal plein is voorkeur van de supermarkten.
- Een centraal plein brengt ook mee dat er een bus over rijdt. Daarover staat op de gemeentelijke site «het liefst leggen we de Zeemanlaan om in plaats van door het centrum heen». Deze situatie staat in afbeelding 2 (Voortgangsrapportage).
- Wat een dorps karakter is wordt kennelijk bepaald door gemeente, vastgoed en projectontwikkelaars. Bewoners vinden een winkelstraat met woningen dorps, een supermarktplaats niet. Zeker 's avonds niet. Horecaondernemer is dezelfde mening toegedaan.
- Er wordt op geen enkele manier verwezen naar de beschikbare stedebouwkundige analyse van Badhoevedorp, opgenomen in DSO Quatrebras en DSO Schuilhoeve (2011/2013). Hierin staat een positionering van Badhoevedorp: kracht is gelegen in de relatieve landelijkheid, zeker in de drukke NoordHollandse context.

Positionering Badhoevedorp 'landelijk dorp'



Afbeelding 3 DSO Schuilhoeve p 14 (ook in DSO Quatrebras opgenomen)

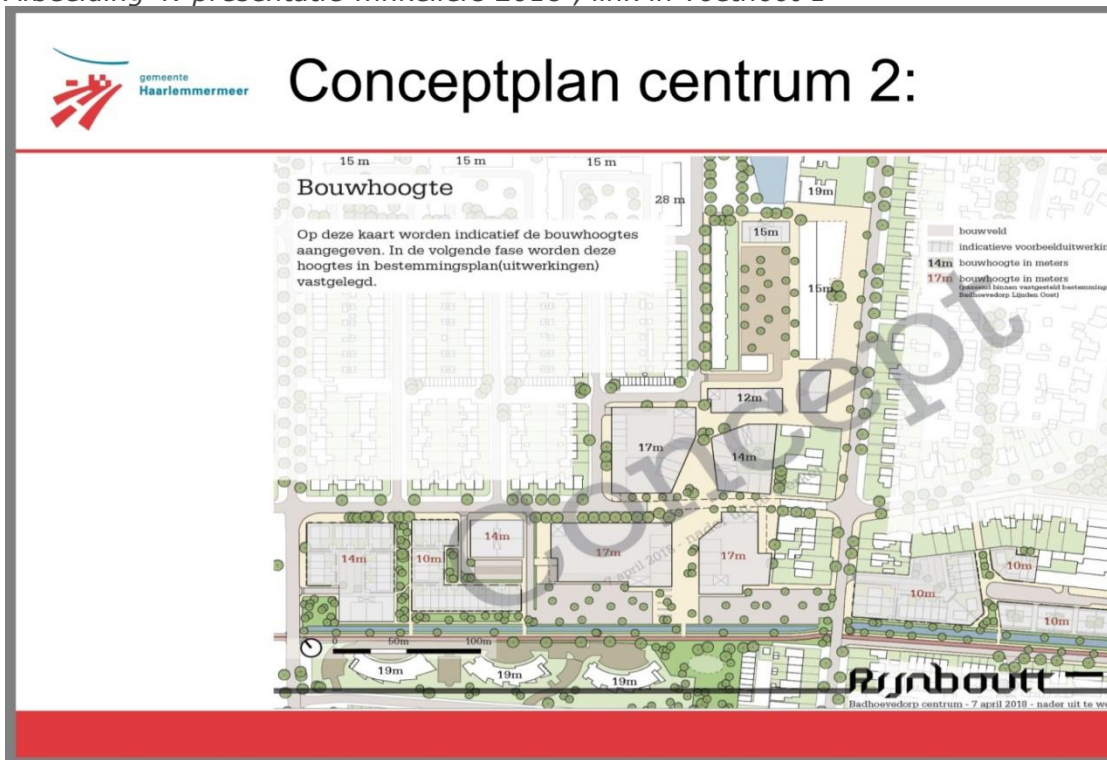
- «**Flats detoneren door schaalprobleem**» staat bij een foto van de flats in de Franklinstraat , Uitvinderswijk (=Centrum) (p 9 DSO)
- Wordt bij de evaluatie commerciële voorzieningen nog vermeld dat er een «variatie aan kappen» zal zijn, in het concept plan staan alleen platte daken.



5. Woningen: stedenbouwkundige spelregels gewijzigd

- De bouwhoogte wordt gerelateerd aan de maximale hoogte in het bestemmingsplan = 17 meter.
- Dat is 2m lager dan de detonerende flats van de Franklinstraat van 19 m.
- Bewoners herinneren zich nog heel goed dat ten tijde van het Masterplan gesproken is over veel lagere bouw, max 4-5 verdiepingen (bevestigd door oud-gebiedsmanager). Zie afbeelding
- Deze hoogbouw past niet in een dorp, vinden bewoners.
- Hoogte beperken, lokatie en spreiding van de blokken goed plannen.
- Het aantal van 150 tot 170 appartementen in het gebied van het winkelcentrum - tussen huidige Rabobank en Sloterweg - stond op de gemeentelijke site, maar is verwijderd.
- Tussen Rabobank en Kamerlingh Onneslaan en tussen Sloterweg en Pa Verkuijllaan worden ook woningen getekend – maar niet besproken. Dit gaat om 70 tot 100 grondgebonden woningen.
- Aan de kop van de Sloterweg komt een blok met 58 sociale huurwoningen (nog niet uitonderhandeld).
- Uit het verleden is een totaal van 232 woningen voor het gehele gebied bekend (mededeling projectontwikkelaar 2016).
- Bestemmingsplan noemt 200-300 woningen
- Projectenlijst BVW: 77 grondgebonden woningen, 100 appartementen
- Verschil projectenlijst – optelling van een en ander is een factor 2.
- Dat heeft natuurlijk grote gevolgen voor het uiteindelijke programma voor het Centrum o.a. in verband met parkeren.
- Op totaal aantal woningen inclusief transformaties is geen zicht.
- In ieder geval *niet voor de behoefte van het dorp*

Afbeelding 4: presentatie winkeliers 2018 , link in voetnoot 1



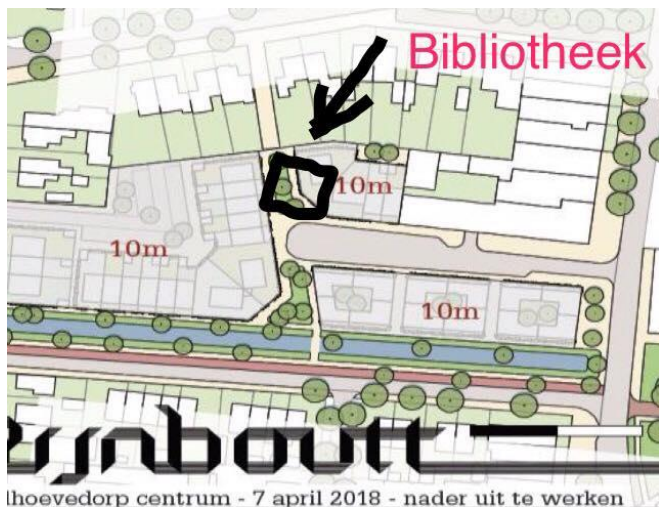


Afbeelding 5 : zicht op het plein vanaf het Groene Lintin het Masterplan (p 85)



6. Kwaliteit van de openbare ruimte onder druk: geen aantrekkelijk plein, geen Groen Lint

- Verblijfskwaliteit is sluitstuk voor zowel het plein als het Groene Lint
- Verblijfskwaliteit ook uit economische overwegingen van belang – zie ook het beleid Commerciële voorzieningen.
- Huidige inzichten zijn dat verblijfskwaliteit en een aantrekkelijke plek niet op de tekentafel tot stand komt, maar gebaseerd dient te zijn op inzicht in gebruik en ervaring van bewoners.
- Perspectief bewoners is niet gebruikt bij het conceptplan
- Bewoners willen graag een levendig en aantrekkelijk centrum met veel activiteiten
- Terrasjes, bankjes, fontein of muziektent, zicht op groen en water
- Over een aantrekkelijk plein rijdt *geen* bus.
- Voor bewoners hoeft het niet noodzakelijk één groot centraal plein te zijn; waarom de keuze hiervoor is gemaakt is niet duidelijk.
- In het Masterplan – dat voor het centrumgedeelte «buiten werking» is gesteld- was voorzien in een plein bij de Pa Verkuijllaan /RK Kerk. Dit is het gedeelte van het exploitatiegebied waarover niet gesproken kon worden, maar wel woningen zijn ingetekend. Zonder plein. Zie afbeelding 6.



Afbeelding7 detail presentatie winkeliers met ingetekend locatie bibliotheek



Afbeelding 8 hetzelfde gebied uit **Masterplanp** 87 zicht op centrum vanuit Pa Verkuijllaan

Masterplan 8.4 centrum:

Het dorpscentrum concentreert zich rond het nieuwe plein op de kruising van de Sloterweg met de Zeemanlaan. Winkels en andere voorzieningen zoals bijvoorbeeld een grand café zijn rondom het nieuwe dorpsplein gesitueerd en sluiten aan op het bestaande winkelgebied. Routes vanaf het plein koppelen het centrum met het park en het MFA en de winkels aan de Pa Verkuyllaan. De Zeemanlaan wordt aan de westzijde opnieuw ontwikkeld met een straatwand met eigentijdse herenhuizen die doorlopen naar de parkrand en richting de Snelliuslaan. Achter de herenhuizen in het gebied tot aan de bestaande Zuiderbogen liggen voetgangersstraatjes die de Zeemanlaan verbinden met de Franklinstraat. De woningen in dit intiem vormgegeven binnengebied zijn gegroepeerd rondom groene hoven. De nieuwe herenhuizen langs de Zeemanlaan gaan bij het dorpsplein over in een gebied met winkels en voorzieningen met daarboven appartementen. Het parkeren voor de woningen en het centrum met zijn voorzieningen kan hier ondergronds worden georganiseerd. De verbinding van de huidige Arendstraat en de Adelaarstraat tussen het centrum en de Pa Verkuyllaan wordt heringericht tot een nieuwe promenade.

De gebieden aan weerszijden wordt waar mogelijk afgezoomd met woningen MFA of voorzieningen met woningen of een appartementgebouw met voorzieningen in de plint. Ter hoogte van de Pa Verkuijllaan komt aan de noordzijde een pleintje met een horecagelegenheid met het terras onder de bomen en uitzicht op de Engelbewaarderskerk. .



- Het Groene Lint grenst aan twee parkeerplaatsen en een doorgang tussen twee supermarkten.
- Gemiste kans voor een waterfront.
- Ouderen en kwetsbare weggebruikers zullen shared space mijden
- Specifieke groep: bewoners van de Cirkel (Adelaarstraat) met dagbesteding bij Kinderboerderij de Hoeve (Park Quatrebras)
- Groen is bijna niet ingepland
- GroenEffectRapportage (GER) niet toegesneden op eisen van deze tijd
- Vrijwel geheel versteend gebied
- Klimaattechnisch zeer slecht voorbeeld

7. Bereikbaarheid is knelpunt: eerst bewegen dan bouwen?

- Al bij de vaststelling van het bestemmingsplan (2013) en in de MER wordt verkeersontwikkeling en afwikkeling als knelpunt benoemd in verband met de omgevingskwaliteit en leefbaarheidswinst van de omlegging.
- Verbindingen en aansluiting tussen de deelgebieden zijn in het VSP (verkeerscirculatieplan) 2013 nog niet uitgewerkt.
- Verkeersstructuur verschilt in beide conceptplannen.
- Eerst bewegen dan bouwen: er zijn verkeersonderzoeken gedaan, resultaten zijn nog niet gedeeld.
- Bewoners hebben zeer veel zorgen over de bereikbaarheid (uit alle windstreken) en toegankelijkheid van winkelcentrum en de parkeerplaatsen.
- Parkeerplaatsen zijn onderling niet verbonden, zodat omrijden via de Schipholweg of woonstraten bij volle parkeerplaats noodzakelijk wordt.
- Straten als Keizersweg, Einsteinlaan, Marconistraat, van der Waalsstraat zijn al smal voor huidig tweerichtingsverkeer en zijn niet berekend op een functie als toegangsweg voor een winkelcentrum.
- Dat geldt zeker voor vrachtverkeer/bevoorrading. Heeft gevolgen voor omwonenden – die niet in begeleidingsgroep vertegenwoordigd waren.
- Shared space «Groene Lint» is niet geschikt voor de *functionele route* die deze asfaltbaan langs een winkelcentrum uiteraard is.

8. Parkeren: onderbouwing buiten beeld

- Voor de supermarkten is er parkeren op maaiveld, verdeeld over het gebied.
- Is gebaseerd op de marktanalyse en op wens van de supermarkten.
- Bewoners vinden parkeren bovengronds veel ruimte kosten.
- Voor parkeerplaats tussen Marconistraat/Sloterweg moeten garage/fietsboxen verdwijnen.
- Verblijfskwaliteit neemt af (zeker na sluitingstijd!).
- Ondergronds parkeren, of bovengronds verwerkt in bebouwing heeft de voorkeur.
- Dit zou allemaal «niet dorps» zijn en te duur.
- Parkeerbalans alleen mondeling en kwalitatief verstrekt zodat afweging en discussie ontbreekt.
- Zicht op parkeerdruk centrum en omgeving ontbreekt



Openbare ruimte en parkeren:



Afbeelding 6 presentatie winkeliers, link in voetnoot 1.

9. Duurzaamheid en gezondheid zijn geen issue: geen toekomstbestendig centrum

- Badhoevedorp zou goed voorbeeld kunnen zijn van toekomstbestendige inrichting (besproken met Reneman/Elzakalai 2015).
- Duurzaamheid is geen onderwerp van gesprek /onderdeel van de eisen aan vastgoed/projectontwikkelaars.
- Omgevingskwaliteit (lucht en geluid) als gevolg van toegenomen verkeersbewegingen is onderwerp.
- Gebruik maken van gebouwde omgeving in verband met afscherming tegen geluid en uitstoot van Schiphol is geen onderwerp.
- Groen – ook als groene gevels en daken/ «verticale groennorm» – geen onderwerp
- Bewegvriendelijkheid – goede toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers: geen onderwerp
- Waarom geen «green deal» Badhoevedorp?



10. Bewoners zijn de sleutel, maar dorp staat buiten spel

- Belangenanalyse begeleidingsgroep is niet openbaar.
- Aantal deelnemers neemt af gedurende het traject: niet alleen BCB/VDB, ook bewoner meldt zich af.
- Andere deelnemers stemmen met de voeten: aanwezigheid bijeenkomsten daalt tot vijf personen.
- Wat met inbreng wordt gedaan is onduidelijk – wordt niet teruggekoppeld.
- Dat geldt voor de inbreng van de begeleidingsgroep, voor bewoners met wie de VDB sprak of die individueel input gaven.
- Van directe betrokkenheid van bewoners is geen sprake.
- Terwijl het om een dorpshart gaat van een dorp waar een weg is verwijderd om «één» te worden, maar dat sociaal gezien een mozaiekkern is.
- Al sinds 2014 is VDB in gesprek met gemeente over belang van betrekken bewoners bij centrumparticipatie, bijv met placemaking.
- Mogelijkheden onderzoeken om vanaf het begin met alle stakeholders samen om tafel te gaan was de afspraak die de VDB met Reneman/Elzakalai gemaakt meende te hebben (2016): deze intentie blijkt bekend noch geborgd.

Voor inzicht in het verwerken van input uit begeleidingsgroep Centrum in ontwerp zie het overzicht van een deelnemer (ook bekend bij de gemeente):

<http://dorpsraadbadhoevedorp.nl/images/verslagen/2018-07-07-tbv-participatie-tov-gemeente.pdf>

Voor de input van een individuele bewoner:

<http://dorpsraadbadhoevedorp.nl/images/verslagen/2018-06-26-Centrum-HvK.pdf>

Met als bijlage een samenvatting van de ideeën (voorheen) de Klankbordgroep:

<http://dorpsraadbadhoevedorp.nl/images/verslagen/2018-06-26-HvK-architectonische-uitgangspunten-Centrumgebied-Bdorp.pdf>