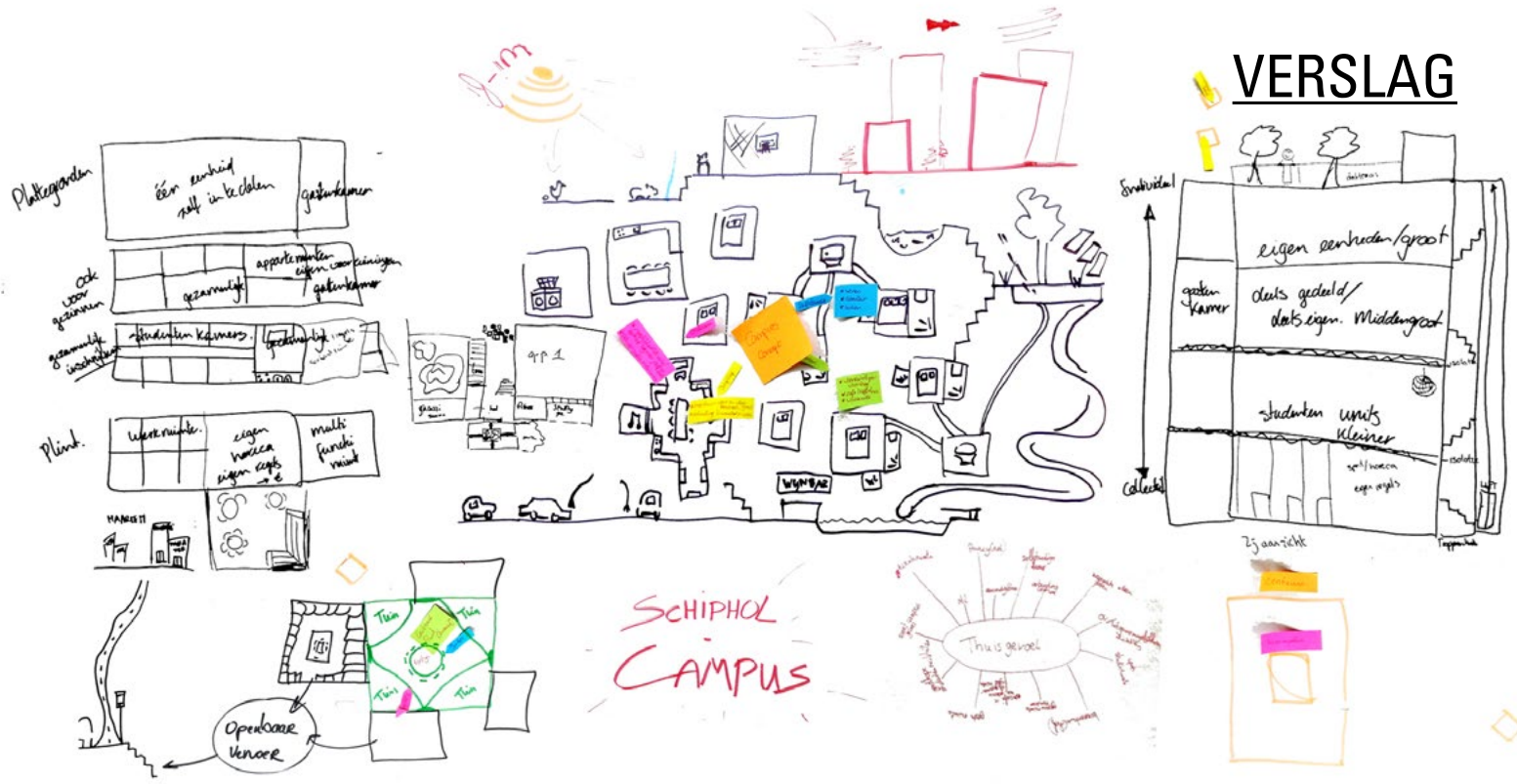


VERSLAG

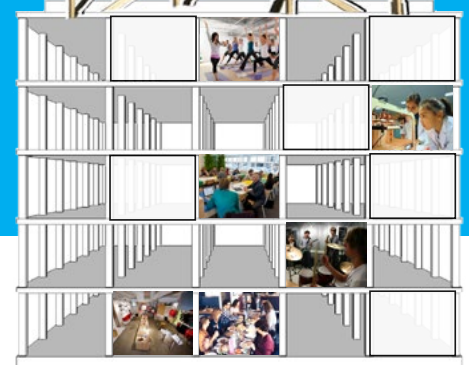


VERVOLGWORKSHOP

WIE WIL WONEN?

HOOFDDORP CENTRAAL
7 DECEMBER 2016

PLACEMAKING
HOOFDDORP CENTRAAL



WORKSHOP WIE WIL WONEN?

WONEN IN BEUKENHORST WEST
AFLEVERING 4 IN DE SERIE 2015-2016



De nieuwe eigenaar [Certitudo Capital](#) heeft concrete woonplannen voor het pand aan de Neptunusstraat 2-22 in Hoofddorp. [Hoofddorp Centraal](#) en [Podium voor Architectuur](#) zoekt mensen die mee willen denken over het gebruik van dit pand. Wie willen er wonen en ondernemen? Hoe moet de plattegrond worden? Hoe ziet de groenvoorziening eruit? Samen met de eigenaar en de architect brengen we de input in kaart.

Welkom en toelichting programma

Welkom door Yvonne Lub namens Podium voor Architectuur. We hebben inmiddels heel veel broedsessies gedaan voor een zeer divers publiek. Mensen hebben belangstelling om in dit gebied te wonen; er moet nu beweging in komen. Chris van der Dungen (projectontwikkelaar) en Owen van Trier (architect) zijn aanwezig namens Certitudo om hun plannen toe te lichten. Peter van Assche is aanwezig; hij is al lange tijd betrokken bij de ontwikkelingen van Hoofddorp-Centraal

(groengroep, fruittuinengroep, tennishalgroep, woongroep). Alle bezoekers stellen zichzelf voor (planologen, studenten, architect, young professionals, adviesbureau duurzaamheid).

Chris van der Dungen, [Certitudo Capital](#)

Certitudo heeft zich heel lang in de kantoormarkt begeven (logistieke centra en bedrijfspanden). In 2011 een pand gekocht in Den Bosch (oud belastingkantoor) en naar de gemeente gestapt met een plan om dit pand om te bouwen tot woningen. Ondanks de lange wachtlijsten voor sociale woningen was de gemeente niet direct enthousiast. Ondertussen kwam minister Blok met herzieningen op woninggebied waardoor de gesprekken met de gemeente on hold kwamen te staan tot er een ander plan vanuit de overheid kwam waarin gestimuleerd werd om de leegstaande en kansloze kantoor sneller uit te bouwen. Toen konden we met een korte procedure en een eenvoudige eisenpakket transformeren. Binnen een half jaar was er een vergunning. Problemen tijdens transitie waren: nutsbedrijven waren niet gewend kantoren om te bouwen; het bleek moeilijk om individuele ruimtes aan te sluiten. Gefaseerd opleveren bleek geen goede manier; bewoners hadden last van mensen die daarna verhuisden.

Al met al uiteindelijk een zeer succesvol traject. Er is ontzettend veel vraag naar woningen voor Young Professionals (25-35 jaar); trendy, moderne appartementen met luxe uitstraling. Wanneer een pand opgeleverd wordt kan men er direct wonen; het is helemaal af. Sinds dit project kwam e.e.a. in een versnelling (Chris laat aantal projecten zien in o.a. [Amsterdam](#), [Rotterdam](#), [Arnhem](#), [Apeldoorn](#)).



Via via is Certitudo terecht gekomen in Hoofddorp, heeft onderzoek gedaan en gesprekken gevoerd met de gemeente. Het pand aan Neptunusstraat

2-20 is gekozen om appartementen in te bouwen. Wat betreft de doorloop van station tot centrum stond deze locatie op nummer 1 om te transformeren. De gemeente heeft opdracht gegeven levensduur in het gebied te brengen door woon werk combinatie.

Owen van Trier heeft opdracht gekregen de kantooruitstraling op een slimme manier een ander aanzicht te geven. Geveldelen slopen heeft vaak constructief en bouwkundig grote gevolgen en de kosten zijn dermate hoog dat het pand dan niet meer te transformeren is. Ontwikkelaars blijven altijd in gesprek met welstand om een goede balans te krijgen. Transformaties brengen grote risico met zich mee, er moet op een voor iedereen aantrekkelijke wijze andere invulling aan gevelbeeld gegeven worden, maar ontwikkelaar is gebonden aan de indeling van het gebouw.

(2-kamer appartementen). Wij bieden die variatie. De tekeningen worden toegelicht:

Begane grond: woon of woon/werk combinatie.

Aan de binnenzijde kleine studio's met werkruimte die van buitenaf toegankelijk is (voor bewoners ook binnendoor).

Eerste verdieping: aan een kant zullen kleinere units komen, aan de andere kant appartementen met aparte slaapkamer, leefruimte en apart toilet (35-66 m²).

Bovenste verdieping: grotere appartementen (rond 100 m²) met extra slaapkamers en ruimere badkamer. Deze grote appartementen hebben een berging; kleine appartementen hebben deze niet, een fietsenstalling is wel meegenomen in het plan.

Groenvoorziening / tuin zal samen met Kometenplein worden aangepakt. Zo kan er gezamenlijk een heel ander straatbeeld gecreëerd worden en zorgt bij het pand voor een wat minder hotel-achtige uitstraling.

Peter van Assche, Bureau SLA

We zijn gestart met het inventariseren van wensen en mogelijkheden wat betreft jongerenhuisvesting op Beukenhorst West tijdens het Proefstation op 9 oktober en 24 november 2015. Hoofddorp is een typische woonplaats voor een gezinswoning; mensen die dit niet willen, vertrekken. We hebben tekeningen gemaakt en een enquête gehouden: 'Wat heb je nodig om prettig te wonen?' en 'Hoe zou je het liefst met anderen willen wonen?'. Samen wonen maakt Beukenhorst leuk; samen ruimtes delen zoals een keuken, toilet of zelfs leefgedeelte. Maar wil je meer voor jezelf, dan kan dat ook. Jongeren hebben plannen bedacht, maar ouderen mengden zich er ook in tijdens de februari sessie.



Owen heeft kleurenpalet te beoordeling neergelegd bij gemeente; dit voorstel wordt ook voorgelegd aan de aanwezigen die hier positief op reageren. Er zou ook met kunstenaar (graffiti?) gewerkt kunnen worden. Er is ook veel aandacht voor groen en zitjes. Individuele balkons creëren is in dit soort panden praktisch onmogelijk, daarom is er gekozen voor een gezamenlijk dakterras voor ontmoeting tussen de huurders. De meerwaarde van een dakterras is gebleken in voorgaande projecten en een USP geworden.

Owen: wij willen leren van input van de mensen. Waar is men naar op zoek; dit varieert van kleine studio tot appartement met aparte slaapkamer



Proefstation 24 november 2015



workshop 10 februari 2016



Proefstation 24 november 2015



workshop 10 februari 2016



Proefstation 24 november 2015

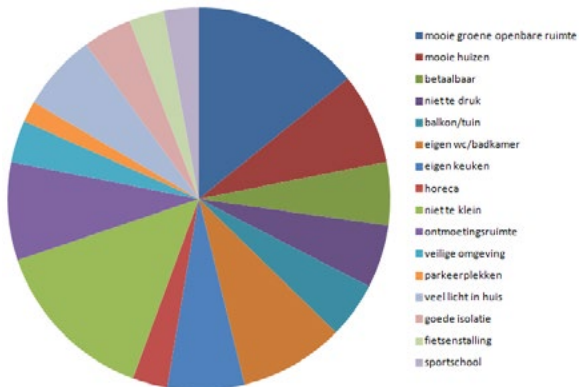


workshop 10 februari 2016

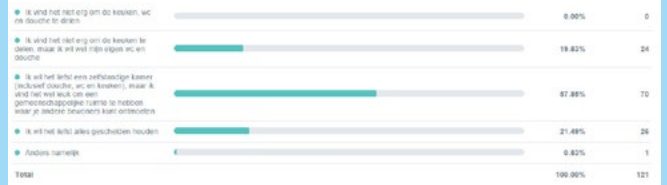


Beelden voorgaande workshops uit de presentatie van Bureau Sla

Wat heb je nodig om plezierig te wonen?

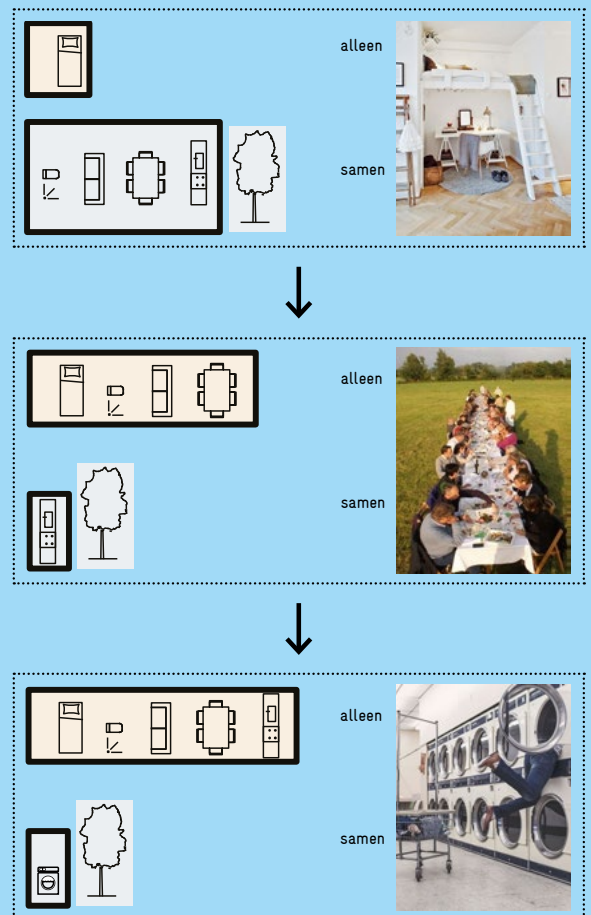


Hoe zou je het liefst met anderen willen wonen?



Beelden conclusies en aanbevelingen van de voorgaande workshops uit de presentatie van Bureau Sla

Veranderende levenssituatie en keuzes voor delen



Wat opviel:

- Jongeren vinden ouderen ok en andersom
- Delen is fijner
- Huursubsidie is nodig
- Een community is fijn
- Combineren woon en werkruimte
- Samen eten en chillen
- Casco is geen probleem

Owen sluit aan

Huursubsidie is een hot item; het geeft aan dat je een zelfstandige woonruimte hebt. Er zijn echter mogelijkheden, die moeten goed onderzocht worden. Er komt een inkomenseis, maar veel lager dan gemiddeld. Ook kunnen ouders garant staan. Huur wordt aan de hand van WWS-huurpuntenstelsel berekend. Deze gemeente vraagt om zoveel mogelijk sociale woningen; commerciële afwegingen worden gemaakt in overleg met de gemeente.



De deelnemers en de overwegingen

Het plan zoals dit nu is gepresenteerd, ligt niet ver van wat we eerder met elkaar bedachten. Alleen de vrije ruimtes ontbreken (ontmoetingsplekken), maar dat is in het betreffende plan niet haalbaar. Het moet ook commercieel worden ingedeeld. Als het bestemmingsplan gewijzigd kan worden zal er ook horeca kunnen vestigen. Dit creëert dan direct ook mogelijkheden – naast het dakterras – voor ontmoeting en sociale veiligheid in de omgeving.

Bewoners zouden kunnen parkeren in de parkeergarages die op dit moment niet optimaal gebruikt worden. Dit zou ruimte voor meer groen geven. De meeste aanwezigen hebben er geen bezwaar tegen niet direct voor de deur te parkeren.

Samenvattend: positief met wat kleine opmerkingen. Er moet goed gekeken worden naar het parkeren. Alle partijen zijn enthousiast een mooie plek voor de doelgroep te maken. Om een idee te krijgen van het proces is er een kort filmpje op [YouTube](#) te vinden van een vorig project.



Op dit moment zijn er 61 woningen (vanaf 35 m2 tot 100 m2) en 10 commerciële ruimtes. We zijn gebonden aan de indeling van de verdiepingen (vluchtwegen, kolommen, ramen). Alle woningen worden afgeleverd incl. pvc-vloeren, gespoten muren, compleet betegelde badkamer met wastafel en inloopdouche; in vergelijking met de woningbouw luxe! Door extra dakisolatie, nieuwe ramen en extra isolatie in de wanden zullen de woningen met een energielabel A kunnen worden opgeleverd.

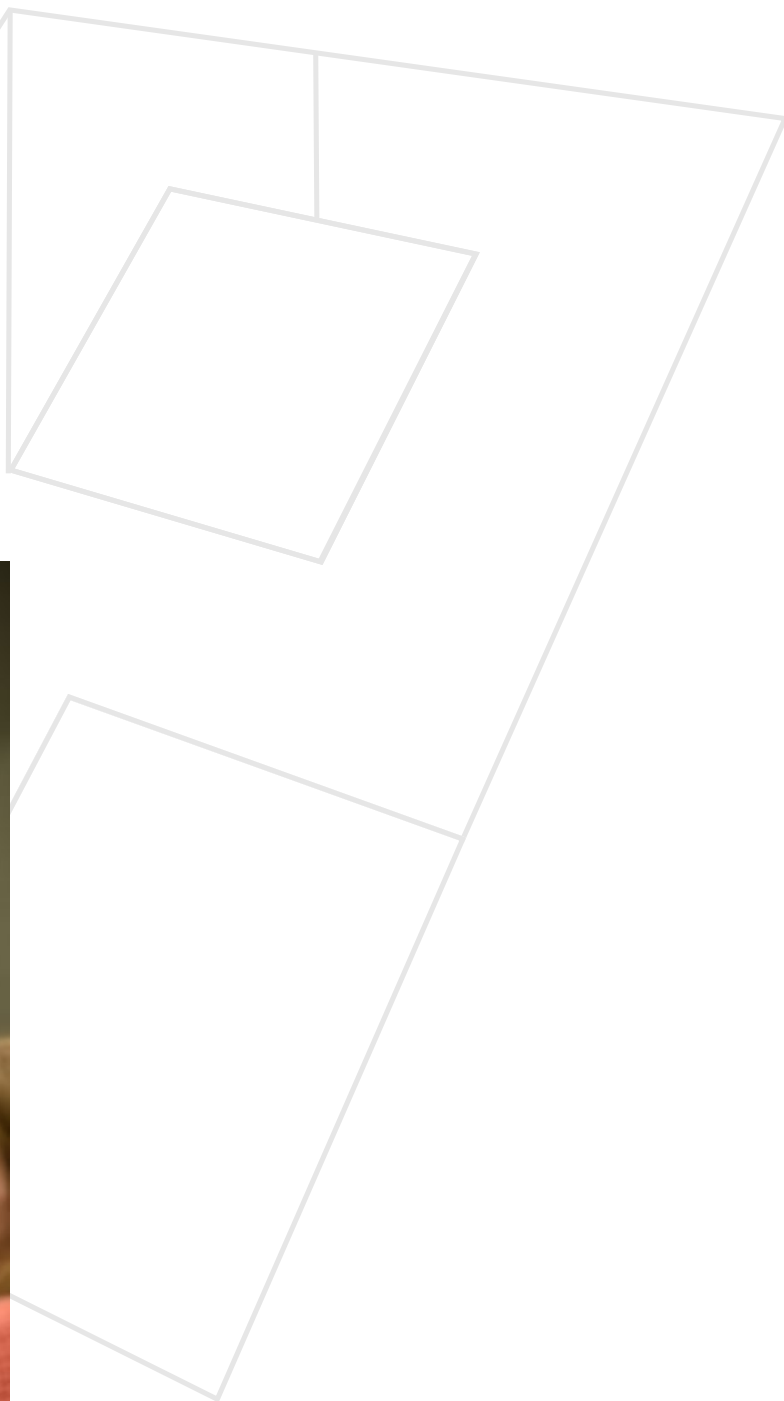
COLOFON

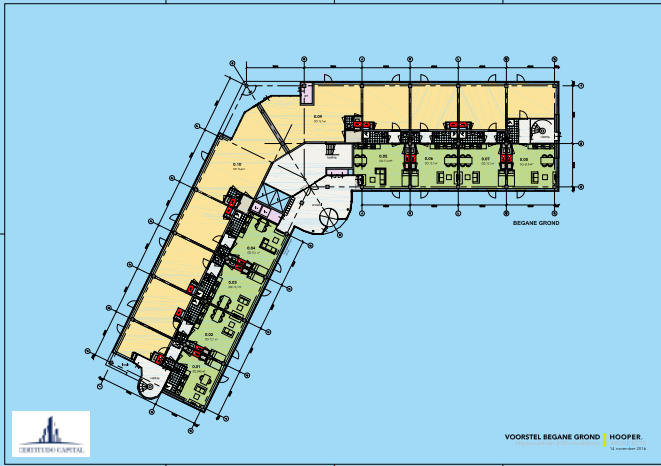
Aanwezig: Wim van der Lee (Hoofddorp Centraal), Chris van den Dungen (Certitudo), Owen van Trier (Hooper. Architects), Peter van Assche, Shari Lorang (Bureau SLA), Yvonne Lub, Froukje van de Klundert, Vincent van Dam (Podium voor Architectuur)

Deelnemers: Gregory Park (New Tech), Esther van den Brink (student verpleegkunde), Rianne Kort (student bouwkunde), Daniela Wullers (adviseur en onderzoeker), Esther Uithoven, Jamie Hooi (docent HVC), Theo Bakkum (Toga Real Estate), Monique Terlouw (zzp'er), Petra Kort (strategisch adviseur gemeente Haarlemmermeer)

Fotografie door: Karin Dekkers

Verslaglegging door: Monique Terlouw





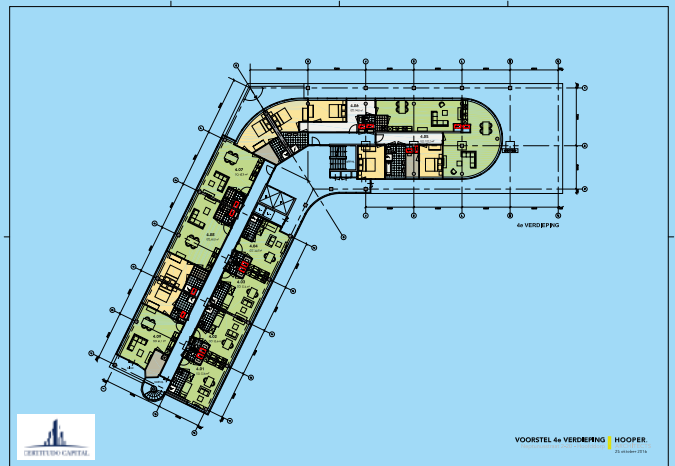
VOORSTEL BEGANE GROND | HOOPER.
20 november 2016



VOORSTEL 1e VERDEPFG | HOOPER.
20 november 2016



VOORSTEL 2e & 3e VERDEPFG | HOOPER.
20 november 2016



VOORSTEL 4e VERDEPFG | HOOPER.
20 november 2016

Plattegronden van de plannen
door Hooper. Architects