



PODIUM VOOR
ARCHITECTUUR
HAARLEMMERMEER
EN SCHIPHOL

Inventarisatie Stedenbouw Bottom-up Haarlemmermeer

juni 2012



INHOUD

Voorwoord	8
Door Podium voor Architectuur	
Inleiding	10
Door Beitske Boonstra	
Verslag Inventarisatieronde	11
Door Barbara Luns	
Overzichtskaart projecten	13
Keuze voor projecten	15
Inleiding Groepsinterviews	16
Door Paul Bos	
Parklaan Rijnsenhout	17
Door Paul Bos	
SEIN Cruquius	21
Door Paul Bos	
De Beuk Erin	25
Door Paul Bos	
Park 20 20	29
Door Paul Bos	
De Boshoeve	33
Door Barbara Luns	
De Liede Zuid	37
Door Barbara Luns	
Hart van Zwanenburg	39
Door Barbara Luns	
De Hoek	43
Door Barbara Luns	
Zwanenburg Wilgenlaan	45
Door Barbara Luns	
Deelnemerslijst	46
Colofon	48





VOORWOORD

In de ruimtelijke ontwikkelingen van Haarlemmermeer lijken de bedrijvenparken rond Schiphol en aan de oostelijke zijde van Hoofddorp leidend. Binnen de bestaande parken is veel leegstand, stilstand, maar ook bouwactiviteit. Er wordt gezocht naar nieuwe vormen van samenwerking en nieuwe initiatieven om een verbinding tussen wonen, werken, leven te leggen. Ondernemers zoeken op eigen kracht naar de link tussen werken en vrije tijd, zoals met acties om werknemers te verleiden te pauzeren in het aangrenzende landelijk gebied. Aan landschaparchitectuurbureaus worden opdrachten verstrekt om het contact te leggen tussen betreffende ondernemers en ervaringsdeskundigen uit het landelijke erfgoedgebied.

Als architectuurcentrum signaleren wij dat er veel gebeurt in Haarlemmermeer. Maar er zijn ook vragen. Wie is leidend? Wie neemt het initiatief? Wie bepaalt? Waar zitten knelpunten bij bottom-up initiatieven? Wat is de stand van zaken rond grote stagnerende projecten? Zijn er nieuwe ontwerpprocessen, vormen van beheer en financiering mogelijk en wie zijn de actoren?

Om de bottom-up initiatieven in Haarlemmermeer te inventariseren hebben wij een gefaseerde opbouw voorgesteld:

- Inventarisatie innovatieve initiatieven, plannen en projecten
- Inspiratieronde. Een groep interdisciplinaire deskundigen nodigen we uit om input te leveren en initiatieven en projecten te selecteren. Ter inspiratie hebben we Beitske Boonstra uitgenodigd om een inleiding te geven over haar onderzoek voor TNO over doe-het-zelf initiatieven.
- Journalistiek onderzoek op basis van een selectie van de initiatieven, plannen en projecten

Met de nadruk vanuit het Fonds op stedenbouw heeft

het Podium voor Architectuur ervoor gekozen zich te concentreren op projecten op grotere schaal. De kleinere schaal van de architectonische projecten hebben we daarom niet geïnventariseerd.

Het onderzoek spitst zich toe op een aantal keuzes voor specifieke gebieden en plannen. We hanteren het middel onderzoeksjournalistiek om naar resultaten toe te werken, door middel van interviews met betrokken partijen.

Het onderzoek strekt zich uit over de gehele Haarlemmermeer, een groot gebied dat we voor dit onderzoek onderverdelen in drie ringen.

- De focus ligt op de binnenste ring, te weten het gebied rond Schiphol en Hoofddorp, dat gedomineerd wordt door bedrijfs – en logistieke terreinen maar waar ook beschermd landelijk groen ligt zoals de Geniedijk, deel van de Stelling van Amsterdam.
- De tweede ring betreft de overgangszone van werken naar wonen met Hoofddorp en Nieuw Vennep. In deze gebieden waar wonen dominant is, liggen gebouwen en kleine zones die voor hergebruik en herinrichting in aanmerking kunnen komen, of waar al enige activiteit te bespeuren valt, al dan niet met inbreng van de omwonenden. Het agrarische tussengebied is bestemd voor Park 21, waar het ontwerp en masterplan de fase van exploitatie ingaat.
- De derde Ring strekt zich uit tot aan de Ringvaart, een landelijk gebied met menging van wonen in dorpen, werken vanuit oude bedrijven, kleinschalige bedrijfsontwikkelingen, kastuinbouw en half industriële gebieden waar semi particuliere initiatieven ontstaan.

We hebben het oorspronkelijke voorstel nagenoeg 1 op 1 uitgevoerd. Het was een plezier om aan te werken. De kennis die het ons heeft opgeleverd maar ook het Fonds en daarmee de overheid daagt uit tot verder onderzoek en monitoren van de 'nieuwe' stedenbouwkundige praktijk.

Team Podium voor Architectuur
Haarlemmermeer en Schiphol



INLEIDING

‘Dankzij de hedendaagse netwerk en informatie maatschappij is het meer dan ooit mogelijk om snel en effectief energie en mensen met elkaar te verbinden’

Een makelaar, een architect, een dorpsraadlid, een ondernemer, een zorginstelling, een vastgoedeigenaar. Zomaar een aantal initiatiefnemers in Haarlemmermeer, die zichzelf hebben georganiseerd om ruimtelijke ontwikkelingen in gang te zetten. Niet omdat iemand dat van ze verwachtte, maar simpelweg omdat zij zelf de mogelijkheid en de kans zagen om meer kwaliteit aan hun leef- of werkomgeving toe te voegen. In tijden van een terugtrekkende en bezuinigende overheid, een gestagneerde markt en ontbrekende grootschalige uitbreidingen, kan een gebied als Haarlemmermeer de ontwikkelkracht en energie van dergelijke initiatiefnemers goed gebruiken. Als eindgebruikers van een gebied hebben zij immers een direct eigen belang bij goed beheer en collectieve waardeontwikkeling. Dankzij de hedendaagse netwerk en informatie maatschappij is het meer dan ooit mogelijk om snel en effectief energie en mensen met elkaar te verbinden, los van beleidskaders, participatietrajecten of grootschalige gebiedsontwikkelingen.

‘Bij zelforganisatie zijn de patronen en initiatieven als vanzelf ontstaan zonder dat één externe actor deze van te voren uitstippelt of bedenkt’

Hoewel zulke initiatieven op het moment sterk in opkomst zijn, vormen ze nog altijd een niche in de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De initiatieven zijn vaak klein, specifiek en erg context gebonden, het gevolg van een samenloop van lokale omstandigheden. Een gebeurtenis, een urgent probleem, een gedeelde wens of belang kunnen de aanleiding zijn. Deze projecten in Haarlemmermeer laten dan ook zien dat ieder

initiatief zijn eigen, specifieke verhaal heeft, met zeer verschillende betrokken partijen. Het verschil met de gangbare ruimtelijke ontwikkeling, waarin de overheid de centrale en bepalende actor is, is dat bij zelforganisatie de patronen en initiatieven als vanzelf ontstaan zonder dat één externe actor (zoals de gemeente) deze van te voren uitstippelt of bedenkt. De initiatiefnemers hebben dan ook vaak een lange adem nodig. De gang door alle gezaghebbende instituties heen kan lang zijn, zeker als het enigszins van de gangbare norm afwijkt. Met andere woorden, zelforganisatie is een nog onbekend terrein voor de meeste gemeenten en planners, maar zeker ook voor burgers en ondernemers zelf.

‘Het uitwisselen van ervaringen en kennis over initiatieven, het verbinden, coördineren en bemiddelen is daarom de eerste, belangrijke stap’

Hoe deze trend te operationaliseren blijft daarom nog de grote vraag. Termen als bottom-up, spontane of organische ontwikkeling, particulier initiatief, zelfredzaamheid en zelforganisatie zijn zomaar wat kreten die uitdrukking geven aan de zoektocht naar nieuwe concepten. Een standaard werkwijze is echter niet mogelijk, gezien de diversiteit en verschillen tussen initiatieven. Wel zijn er valkuilen aan te wijzen: initiatieven die door anderen worden overgenomen, afgeblazen omdat ze niet binnen lopend beleid passen, of initiatiefnemers die uiteindelijk niet bereid zijn zelf te investeren en verwachten dat de overheid het doet, of gewone top-down ontwikkelingen die als bottom-up ‘verkocht’ worden!! Het uitwisselen van ervaringen en kennis over initiatieven, het verbinden, coördineren en bemiddelen is daarom de eerste, belangrijke stap. Dat maakt deze inventarisatie ronde dan ook waardevol. Niet alleen maakt het zichtbaar wat er allemaal al gebeurt en hoe verschillend de initiatieven zijn, maar ook maakt het de betrokkenen bewust van dat zij niet alleen in hun ontdekkingstocht staan.

Ir. Beitske Boonstra, TNO
Adviseur zelforganisatie in ruimtelijke ontwikkeling
beitske.boonstra@tno.nl

INVENTARISATIERONDE

Het is 15 februari. Twintig vertegenwoordigers van ontwikkelingen op het gebied van bouwen in Haarlemmermeer; architecten, dorpsraadsleden, gebruikers, vastgoedeigenaren, ontwikkelaars, gemeenteambtenaren, makelaars, aannemers komen bijeen in de schuur van Boer Bos. Het heeft net 2 weken tot -10 graden gevoren. Gelukkig is de temperatuur inmiddels gestegen tot rondom het vriespunt. Tijd om stokpaardjes voor de schuurdeur te laten staan en met deze groep genodigden dicht tegen elkaar aan te kruipen voor het inventariseren van Stedenbouw Bottom-up in Haarlemmermeer.

Beitske Boonstra geeft een inleidende presentatie over het onderzoek dat zij doet voor TNO naar zelforganisatie in stedelijke ontwikkelingen. Beitske houdt een korte presentatie om de toon te zetten bij wat nou bottom-up is en hoe je hier mee om kan gaan.

‘Wat is Stedenbouw Bottom-up?’

We beginnen met de inventarisatieronde. Stadsarchitect Fred Kaaij trapt af door zich hardop af te vragen wat de definitie is van Stedenbouw Bottom-up. Hij heeft een kaart bij zich met daarop alle projecten die in ontwikkeling zijn in Haarlemmermeer maar kent zelf maar één project dat Bottom-up wordt gerealiseerd en dat is Zwanenburg Centrum. Er wordt meteen gereageerd door Fred de Ruyter, directeur van woningcorporatie Ymere over een project in Rijsenhout centrum dat hij goed kent. Hij wordt hierin bevestigd door Henk Arendse, dorpsraad lid in Rijsenhout en Hugo van Luling van Van Luling Vastgoed, beiden betrokken bij de ontwikkelingen in Rijsenhout. Fred Kaaij legt de kaart weer weg.

‘Door te ontwikkelen vanuit de werkplek en te zien wat belangrijk is voor een goede werkplek kom je bij een groter verhaal dat gaat over mens en milieu’



Conclusies uit Beitske Boonstra's doe-het-zelf presentatie:

DOE HET ZELF is niet 'tegen/in plaats van' maar 'complementair/extra'.

Zie DOE HET ZELF als partner, niet als uitvoerder. Respecteer autonomie.

Elke DOE HET ZELF heeft eigen lessen en plannen, respecteer het verschil.

Coördineer, faciliteer en bemiddel, maar neem niet over.

Breng DOE HET ZELF-en met elkaar in contact, wissel leerervaringen uit.

Als planner in DOE HET ZELF: participeer!

Tijdens de ronde worden nog 2 grote projecten benoemd als Stedenbouw Bottom-up. De eerste is een particulier initiatief op kantorenpark de Beukenhorst: De Beuk Erin. Drie particulieren initiatiefnemers bekommeren zich om de leegstand in de Beukenhorst West en Oost gelegen aan de rand van Hoofddorp. Samen met 'bewoners' van deze kantoorlocatie wordt geprobeerd wat aan de leegstand te doen. Het tweede project dat genoemd wordt is Park 20|20. Weliswaar een nieuw kantorenpark maar de gebouwen zijn geheel Cradle2Cradle gerealiseerd. Volgens de ontwikkelaar van dit project, directeur bij Delta, Rob van den Broek wordt getracht ook de omgeving te thematiseren en de eigenaren op die manier betrokken te houden bij de ontwikkeling van het gebied waardoor de grens tussen privé en zakelijk vervaagt. 'Door te ontwikkelen vanuit de werkplek en te zien wat belangrijk is voor een goede werkplek kom je bij een groter verhaal dat gaat over mens en milieu.'

Wim van der Lee, stedenbouwkundige bij de gemeente, vraagt zich af wanneer iets Bottom-up is? Volgens Wim van der Lee moet je daarbij kijken naar non-profit versus commerciële ontwikkelingen. Deze laatste vallen wat hem betreft af als het gaat om stedenbouw Bottom-up. Peter Joustra projectleider bij SADC reageert hierop dat dit onderscheid wat hem betreft niet op die schaal in deze tijd te maken is. Architect en initiatiefnemer van De Beuk Erin, Joost Valk wijst erop dat de verantwoordelijkheid en het belang ligt bij de ondernemende partij en dat die ondernemende partij net zo goed de gemeente als particulieren kunnen zijn. Het onderscheid commercieel en niet commercieel is in die zin moeilijk te maken.

‘Collectief eigenbelang wordt welbegrepen eigenbelang’

Jantien van den Berg, management consultant bij APPM, stelt daarop de vraag: 'Wat is stedenbouw anno nu?' Wat voor rol speelt de (nieuwe) participant in het

INVENTARISATIERONDE

bestaande bouwproces? Je bent tenslotte bezig met een coproductie. Je probeert door uitwisseling verder te komen. De overheid kan als een van de participerende partijen om de tafel gaan zitten. Collectief eigenbelang wordt dan welbegrepen eigenbelang.' Joost Valk noemt daarbij als voorbeeld dat in de problematiek bij kantorenleegstand ieder voor zich slechts een probleem heeft met het vinden van één huurder maar de werkelijke problemen van het gebied en de consequenties voor de gemeenschap én voor het individuele kantoorpand pas zichtbaar worden als je alle leegstaande kantoren naast elkaar beziet. Je moet plannen tot over hun eigen belang heen tillen doordat je met eigenaren aan tafel zit. Ook de gemeente moet een onderdeel van die co-productie zijn. Je bouwt tenslotte niet alleen voor deze generatie. Door dat bewustzijn te creëren kan je plannen maken die langer dan 10 jaar meegaan.

'De collectieve belangen moeten telkens weer worden afgewogen tegen de individuele belangen'

Zodra je bottom-up initiatieven signaleert, wat is dan een goede manier om daarmee om te gaan? Fred Kaaij: 'Een particulier begint met het initiëren van een project. Vervolgens stappen meerdere partijen elk vanuit een eigen standpunt in. De collectieve belangen moeten telkens weer worden afgewogen tegen de individuele belangen. Als deze niet overeen blijken te komen kan een project tegenstrijdig worden en steun verliezen onder de participanten. Je moet daarbij vooral blijven communiceren; de verbanden leggen en elkaar ontmoeten. Dit kan vanzelfsprekend klinken maar is moeilijk te realiseren in bijvoorbeeld Vinexwijken. 'Wim van der Lee: 'Een stad wordt pas stad na 4 generaties stedenbouw. Als je geen binding hebt met elkaar is het moeilijk binding te krijgen met de wijk. Daarom kun je teruggrijpen naar oude voorgevormde netwerken: van de school, naar de buurt, naar de wijk naar de



structuurvisie. Maar daarnaast ontstaan ook weer nieuwe netwerken: via Facebook of andere hobby's. Je moet die plekken organiseren in eenheden van 250. Op die manier kun je grip krijgen op de laag die zit tussen de stugge onderlaag van de polder en de hoog dynamische laag van bijvoorbeeld Schiphol. Een burger kan moeilijk het hele proces overzien. Hoe kun je als gemeente hen daarin ondersteunen? Alleen door met een vrijere blik op mogelijkheden om te ontregelen te werpen in plaats van het vastleggen in bestemmingsplannen.'

De inventarisatie wordt afgesloten met het benoemen van belangrijke begrippen bij het succesvol laten zijn van een bottom-up proces. Deze zijn hierboven inzichtelijk gemaakt.



Projecten in Haarlemmermeer

1e Ring



De Beuk Erin



De Hoeken



Park 20|20



Bottom-Up



De Beuk Erin
Parklaan
Rijsenhout

SEIN
Cruquius

De Boshoeve
Hart van
Zwanenburg

Wilgenlaan
Zwanenburg

De

2e Ring



De Boshoeve



SEIN Crugius

3e Ring



Wilgenlaan
Zwanenburg



Parklaan Rijsenhout



De Liede Zuid



Hart van
Zwanenburg

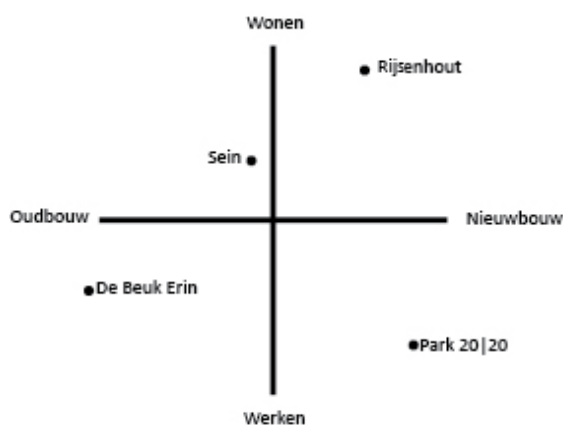


Top-Down

De Hoeken

De Liede Zuid

Park 20|20



In de inventarisatiebijeenkomst zijn komen 15 projecten naar voren die Bottom-up Stedenbouw worden bevonden. Na een eerste selectie op basis van het diagram bottom-up/top-down worden er 9 projecten geselecteerd voor dit verslag.

Uit deze 9 projecten worden 4 projecten geselecteerd waarmee Paul Bos en Sander Lap aan de hand van groepsinterviews het bottom-up proces in kaart en tekst gaan brengen. De projecten zijn geselecteerd op basis van de criteria wonen-werken en oudbouw-nieuwbouw om zo een inzicht in verschillende schalen en typen projecten te krijgen. Zie schema.

De interviews worden opgezet als viergesprekken om vanuit 4 verschillende uitgangspunten een blik op het project en het bijbehorende proces te werpen. Helaas is het niet bij alle projecten mogelijk om alle actoren in een keer rond de tafel te krijgen.

De 5 overige projecten die naar voren zijn gekomen vanuit de inventarisatiebijeenkomst hebben we bevraagd middels telefonische interviews. Het doel is zoveel mogelijk het proces in kaart te brengen.

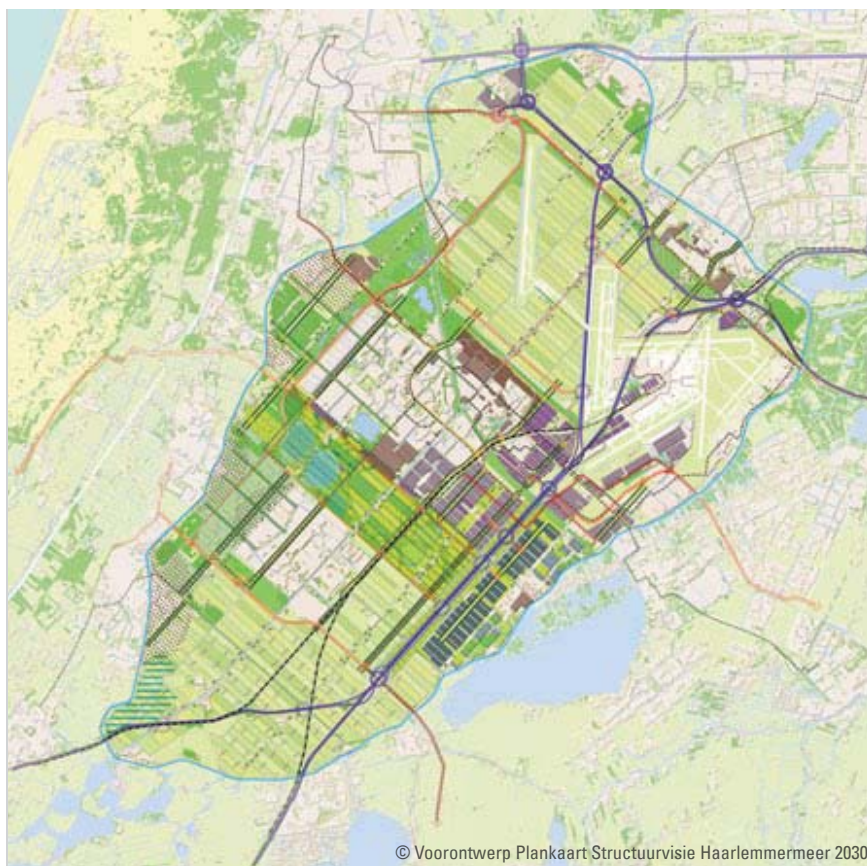
'Van masterplan naar essentiële kaart, daar gaat het om'

INLEIDING GROEPSINTERVIEWS

Ontwikkelingskaart

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

- Wonen, suburbaan
 - Wonen, stedelijk (mix wonen en werken)
 - Zoekgebied mix wonen, water en groen (westflank)
 - Kantoorlocaties
 - Uit te werken kantorenlocatie, icm. groen/sport/recreatie
 - Bedrijventerreinen en logistiek
 - Glastuinbouw; nieuwbouw en herstructurering
 - Autowegen: nationale infrastructuur + parallelstructuur
 - Autowegen: regionale infrastructuur + reserveringen
 - Autowegen: lokale hoofdontsluitingsroutes + reserveringen
 - Ongestoord Logistieke Verbinding (OLV)
 - Spoorlijnen
 - Huidige HOV-lijnvoering + reserveringen (gemeente en MRA)
 - Zoekgebied windmolenpark
 - Zoekgebied piekberging
- reserveren = niet onmogelijk maken*



© Voorontwerp Plankaart Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Fred Kaaij, stadsarchitect van de gemeente Haarlemmermeer, loopt na de eerste vraag 'wat is nu precies bottom-up stedenbouw' naar de kast en komt terug met een 'essentiële kaart'. 'Kernachtiger kan ik het niet uitleggen. Vroeger zou hier een masterplan hebben gelegen, nu ligt er een essentiële kaart. Een kaart met daarop de grove contouren, die wij als gemeente aanbrengen. Grof gezegd, mag 'de markt' met deze kaart zijn werk doen, en wij als gemeente 'kijken enthousiast vanaf de zijlijn mee, staan toe waar nodig en grijpen in waar noodzakelijk'.

'Het begon een paar jaar geleden, een ander sturingsmodel diende zich aan, na decennia lang ontwikkelen en bouwen volgens als een soort Oost Europese eindplanning. Oftewel, waar kunnen wij bouwen, wat willen wij daar, dan maken wij een masterplan, dan laten wij dat uitvoeren, en achteraf kijk je wie er daar wilde wonen of werken. Die tijd is nu anders.' Als oorzaken van deze veranderende tijdgeest noemt Kaaij de crisis in de vastgoedwereld, het mondiger worden van de eindgebruiker en toenemende complexiteit om top down zaken te realiseren.

'Met elkaar de gemeenschappelijkheid te ontdekken'

Kaaij: 'Voor ons als gemeente is dit een hele leerschool, voor mij als stedenbouwkundige is het een feestje. Het is interessant om aan te schuiven bij partijen die zelf iets willen, iets kunnen, en dan met elkaar de gemeenschappelijkheid te ontdekken waardoor er voor de gemeente samenhang en een spreekbuis komt. Ontwikkelen en bouwen krijgt door stedenbouw bottom-up ook een nieuwe kwaliteitsimpuls. Wilde ontwikkelaars vroeger een kantorenpark, nu willen ze een ideale werkomgeving creëren. Dat is toch anders.'

'Wat voor ons als organisatie leerzaam is dat wij veel meer moeten luisteren, faciliteren, overzicht houden, verbindingen maken en relaties creëren.'

'Wat voor ons als organisatie leerzaam is dat wij veel meer moeten luisteren, faciliteren, overzicht houden, verbindingen maken en relaties creëren. En burgers en bedrijven zullen zich naar onze verwachting in de toekomst steeds meer laten horen, vanuit hun betrokkenheid met de omgeving en met hun behoefte, willen zij op een bepaalde manier 'eigenaar' zijn van het proces. Wie kan daar nu op tegen zijn?'

'De toekomst is van ons'

PARKLAAN RIJSENHOUT

Naam: Parklaan Rijsenhout
Locatie: Bennebroekerweg / Rijshornstraat / Leimuiderdijk
Datum: 2004
Programma: woningbouw
Opdrachtgever: verschillende grondeigenaren
Stedenbouwkundige: Vital PlaceS
Ontwikkelaar: Van Luling Vastgoed, Timpaan, grondeigenaren
Status: in ontwikkeling

Interview:
Deelnemers: Hein van Elderen, tuinder
Hanneke Plukkel, ambtenaar
Hugo van Luling, ontwikkelaar,
Henk Arendse, voorzitter dorpsraad

Verlag: Paul Bos
Beeld: Sander Lap



Hein van Elderen zit met zijn tuinbouwbedrijf in het te ontwikkelen gebied, kijkt als ondernemer, als betrokken burger. 'In 2003 werd er een typisch top down proces door de gemeente opgestart om het gebied hier te herstructureren. Wat wij toen al merkten dat er met de lokale kennis van lokale mensen niets werd gedaan. Er werd achter een tekentafel iets bedacht en zo moest het gebeuren. Toen vervolgens werd besloten om niet te herstructureren door overlast van verkeer, gaf dat voor ons een positieve wending. Nu konden wij zelf gaan kijken wat wij wilden en wat het dorp nodig had. De toekomst is toch van ons?'

'Een soort dreiging hing boven dit dorp, halen wij met elkaar volgend jaar wel'

Vervolgens is er vanuit de dorpsraad een initiatief gekomen om zelf met elkaar te gaan werken aan een structuurvisie. Voorzitter Henk Arendse daarover: 'Je moet weten, er zat hier weinig vooruitgang, het dorp zat op slot. Je merkte het aan de middenstand, de slager, een paar bedrijven, men begon weg te trekken. Binnen het thema 'Mijn Mooi Rijsenhout' zijn wij om tafel gaan zitten. En wij wisten, als wij zelf het initiatief niet nemen, dan doet niemand het.' Vervolgens kwam er een proces op gang waarbij men met

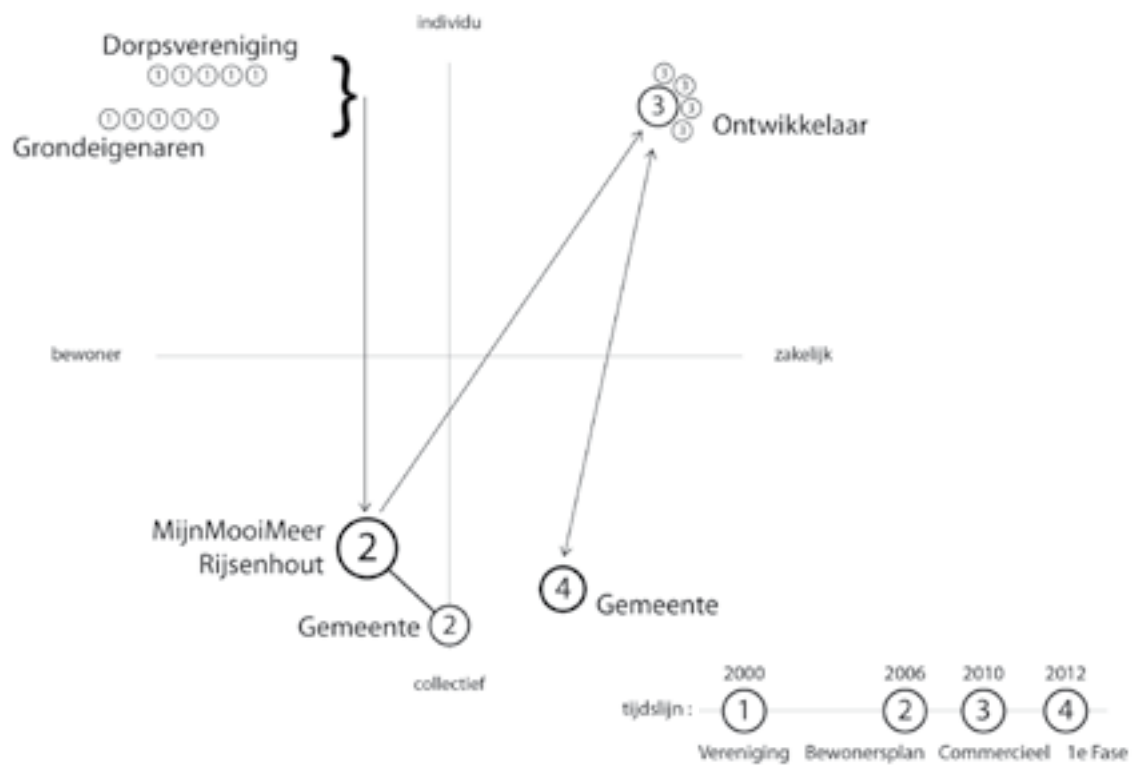
bewoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers de vraag ging beantwoorden: 'wat willen wij eigenlijk als dorp'.

Arendse: 'Het ging ons primair om de leefbaarheid. En tegelijkertijd hebben wij met deze visieontwikkeling een proces op gang gebracht waardoor je als bewoner van het dorp weer het gevoel krijgt dat je aan het stuur staat van je eigen leefomgeving. Dat is pure winst voor het dorp. Rijsenhout is klaar voor de toekomst.'

'Wij wisten, als wij zelf het initiatief niet nemen, dan doet niemand het'

Lokale ontwikkelaar Hugo van Luling benadrukt nog eens dat er eigenlijk al langer in het dorp bottom-up werd gewerkt. 'Dat viel misschien niet zo op, maar de afgelopen decennia werd er telkens op kleine schaal iets ontwikkeld met de buurt. De herstructureringsplannen door gemeente en SGN betekende eigenlijk een doorbraak van dat natuurlijke proces van vernieuwing, en dan gaan mensen achterover leunen. Daar kwam nog bij dat door de reservering van een nieuwe start- en landingsbaan voor Schiphol een soort dreiging boven dit dorp hing, 'halen wij met elkaar volgend jaar wel'. Dat is natuurlijk funest voor

PARKLAAN RIJSENHOUT



© LAP Landscape & Urban Design



© LAP Landscape & Urban Design

PARKLAAN RIJSENHOUT



de vitaliteit en ondernemerszin van een samenleving.’

Hanneke Plukkel kijkt als ambtenaar en projectleider met bewondering naar wat hier is gebeurd. ‘Het project Parklaan Rijsenhout is een interessant voorbeeld hoe de rollen van de gemeente kunnen wijzigen. Eerst waren wij hier bezig top down te herstructureren, en nu zijn we bottom-up aan het faciliteren.’

‘Je kunt geen standaardaanpak voor bottom-up op papier zetten’

‘Wij moeten ons wel realiseren dat elke situatie weer anders is. Je kunt geen standaardaanpak voor bottom-up op papier zetten. Wat wel belangrijk is: dat betrokkenen voor en met elkaar de vraag hebben beantwoord: ‘wat wil ik?’ Als dat namelijk is gebeurd, is dat prettiger werken voor ons als gemeente. Wij hoeven dan alleen maar te zorgen voor inbedding in de grotere structuren, voor zover al nodig.’

Op dit moment – na een periode van presentaties aan de bewoners – is het volgens de initiatiefnemers ‘wel weer erg stil geworden’. Van Luling: ‘De kunst is om de zaak in beweging te houden, om energie op de zaak te houden. Mensen willen resultaten zien.’ Ook benadrukt de ontwikkelaar nog eens de noodzaak om niet alles van het begin af aan vast te zetten in definitieve bestemmingsplannen. ‘Het is de kunst om het flexibel te houden, binnen bepaalde kaders natuurlijk.’

‘Het gaat om vragen die een ander niet voor jou zou mogen en kunnen beantwoorden’

Henk Arendse daarover: ‘Voor ons als dorpsraad is het van belang dat wij sowieso doorgaan met het visieproject ‘Mijn Mooi Rijsenhout’. De inhoud is daarbij van belang,

maar eigenlijk is het proces net zo waardevol. Wat willen wij als dorp, wat wil jij bijdragen aan je eigen toekomst, dat is de waarde van bottom-up processen. Het gaat om vragen die een ander niet voor jou zou mogen en kunnen beantwoorden.’

Voor de gemeente is de waarde van bottom-up werken het ‘organiseren van een voortdurend 2-richtingenverkeer’. Plukkel: ‘Het is de kunst om te blijven luisteren naar elkaar, met een open mind, waarbij niemand de baas moet willen spelen.’ Ondernemer Hein van Elderen sluit zich hierbij aan: ‘Het gaat om het contact met elkaar, dat is erg waardevol. Dat je met mensen werkt die ook een belang hebben bij de uitkomsten. En dat je met mensen werkt die weten hoe de hazen hier lopen. Toen wij een projectmanager vanuit de gemeente kregen die hier is opgegroeid en nu ook nog woont, begonnen de zaken beter te lopen.’

‘Dat je met mensen werkt die ook een belang hebben bij de uitkomsten. Dat je met mensen werkt die weten hoe de hazen hier lopen’

Hugo van Luling is wel van mening dat ‘wij gas moeten blijven geven’. ‘Wij moeten met een duidelijk doel voor ogen, met realiteitszin, doorgaan waar wij aan begonnen zijn. Niet alles willen wij structuren wanneer wat moet gebeuren, als je met elkaar in gesprek blijft, dan komt vanzelf boven drijven wie of wat er als eerste aan de slag wil.’ Ook pleit hij nog eens voor flexibiliteit in het proces en een vast aanspreekpunt bij de gemeente.

Het gesprek gaat door, ook als de interviewer weg moet: ‘Als je projectleider van het centrum bent, dan vind ik dat groot, zegt de ondernemer. Nee hoor, zegt de ambtenaar, dat is juist te beperkt. En de volgende begint er over dat de gemeente een stedenbouwkundige wil leveren. Waarom nu een stedenbouwkundige, zegt de ontwikkelaar, waarom geen goede procesbegeleider? En de dorpsraadvoorzitter: ‘Wij zouden staatssecretaris Atsma moeten uitdagen. Elk jaar dat je nog vasthoudt aan die reservering van de nieuwe Kaagbaan, doe je een bijdrage in het dorpsfonds.’



PARKLAAN RIJSENHOUT



© LAP Landscape & Urban Design

PARKLAAN RIJSENHOUT

Aanleiding voor dit particuliere initiatief is de teruggave van de opdracht door SGN (Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland) aan de gemeente Haarlemmermeer tot herstructurering van de glastuinbouw cluster #7 (Grote Poellaan – Kleine Poellaan – Rijshornstraat) en cluster #8 (Bennebroekerweg – Rijshornstraat – Leimuiderdijk).

Onderzoek heeft duidelijk gemaakt dat deze clusters niet meer geschikt zijn voor de glastuinbouw en een nieuwe functie gewenst is. Naar aanleiding van deze teruggave hebben Van Luling Vastgoed uit Aalsmeer en Timpaan uit Rijsenhout in overleg met de verschillende mede grondeigenaren in het gebied een gebiedsvisie ontwikkeld voor dit deel van Rijsenhout. Tevens is in de visie het centrum van Rijsenhout meegenomen om ook hier een goede ontwikkeling te laten plaatsvinden en verrommeling van de stedenbouwkundige opzet te voorkomen. Het initiatief voor het centrum en cluster 7 en 8 dient in de nieuwe visie dan ook gezien te worden als één integrale ontwikkeling, die uiteraard in fasen gerealiseerd kan worden. Deze particuliere gebiedsontwikkeling past hiermee geheel in de terugtrekkende rol van de overheid van sturend naar faciliterend.

Het doel van de gezamenlijke visie ontwikkelen is een start te maken met een reële en duurzame herontwikkeling van het gebied. Waarbij een aantal (dorpsbrede) knelpunten zo goed als mogelijk worden opgelost, waaronder een veilige en adequate ontsluiting van Betonfabriek Langhout via de hoofdontsluiting

van Primaviera. En daarmee een integratie van Betonfabriek Langhout met de ontwikkeling op de huidige locatie. Essentieel onderdeel van de visie is de ontsluiting en aansluiting van en naar het centrum van Rijsenhout. Door het realiseren van een ruime en sterke verbinding naar de Bennebroekerweg en het creëren van een aansluiting met het Parklaan gebied ontstaat een open centrum dat de koppeling tussen de gebieden versterkt en Rijsenhout midden tot eenheid maakt.

De gezamenlijke gedachte achter het initiatief is: er moet een integrale visie worden ontwikkeld om de toekomst van het gebied en haar eigenaren te waarborgen door de realisatie van een diversiteit aan gebiedsfuncties en een grote verscheidenheid aan woningtypen voor alle doelgroepen, waaronder jongeren, senioren en zorgbehoevenden.

Daarnaast willen de eigenaren een integrale verduurzaming van het gebied mogelijk maken die naadloos aansluit op het dorp Rijsenhout en een koppeling vormt tussen Park21, de Poldertuinen en de Westeinderplassen.

Begin 2012 hebben Van Luling Vastgoed en Timpaan tijdens de dorpsraadvergadering de plannen aan de inwoners van Rijsenhout gepresenteerd. De reacties waren overwegend positief. De komende tijd zullen de gesprekken met de grondeigenaren en de gemeente Haarlemmermeer worden voortgezet teneinde deze gewenste en noodzakelijke ontwikkeling binnen een reële termijn te realiseren.

'Als je onderaan begint, kom je onderweg heel veel procedures tegen'

SEIN CRUQUIUS

Naam:	SEIN Cruquius (Kliniek Zuid Oost Punt)
Locatie:	De Cruquishoeve
Datum:	concept masterplan 2008 2009 definitief masterplan afgerond
Programma:	Kennis- en expertisecentrum voor epilepsie + 950 woningen, 240 langverblijftunits
Omvang:	56ha
Opdrachtgever:	SEIN
Status:	240 langverblijftunits in 2010 in gebruik genomen
Architect:	Bas Römgens – Bureau: VenhoevenCS
Status:	maart 2011 samenwerkingovereenkomst gemeente verkoop van de eerste woningen 2014
Interview:	
Deelnemer:	Martin Slaager, directeur vastgoed SEIN
Verslag:	Paul Bos
Beeld:	Sander Lap



Martin Slaager is directeur Vastgoed bij SEIN, Stichting Epilepsie In Nederland, verantwoordelijk voor in totaal 80.000 m². 'Door een aantal ontwikkelingen in ons financieringssysteem – wij zijn een zorginstelling – dreigde ons vastgoed een molensteen om onze nek te worden. Vandaar dat wij in 2005 anders zijn gaan kijken naar onze positie. Daar kwam nog eens bij dat wij door aanscherping van de wetgeving in rap tempo verouderde gebouwen brandveiliger moesten maken. Interessant van deze koerswijziging is dat wij vanaf dat moment een aantal opgave voor de toekomst gingen combineren. 'Wij wilden onze cliënten dichterbij de samenleving brengen, wij moesten snel vervangende nieuwbouw realiseren, en wij moesten terreinontwikkeling doen. Wij zijn toen een bottom-up proces gestart waarbij wij 1000 woningen wilden realiseren, en tegelijkertijd op die manier de samenleving in huis wilden halen. Maar ja, als je onderaan begint, dan kom je onderweg heel veel procedures tegen.'

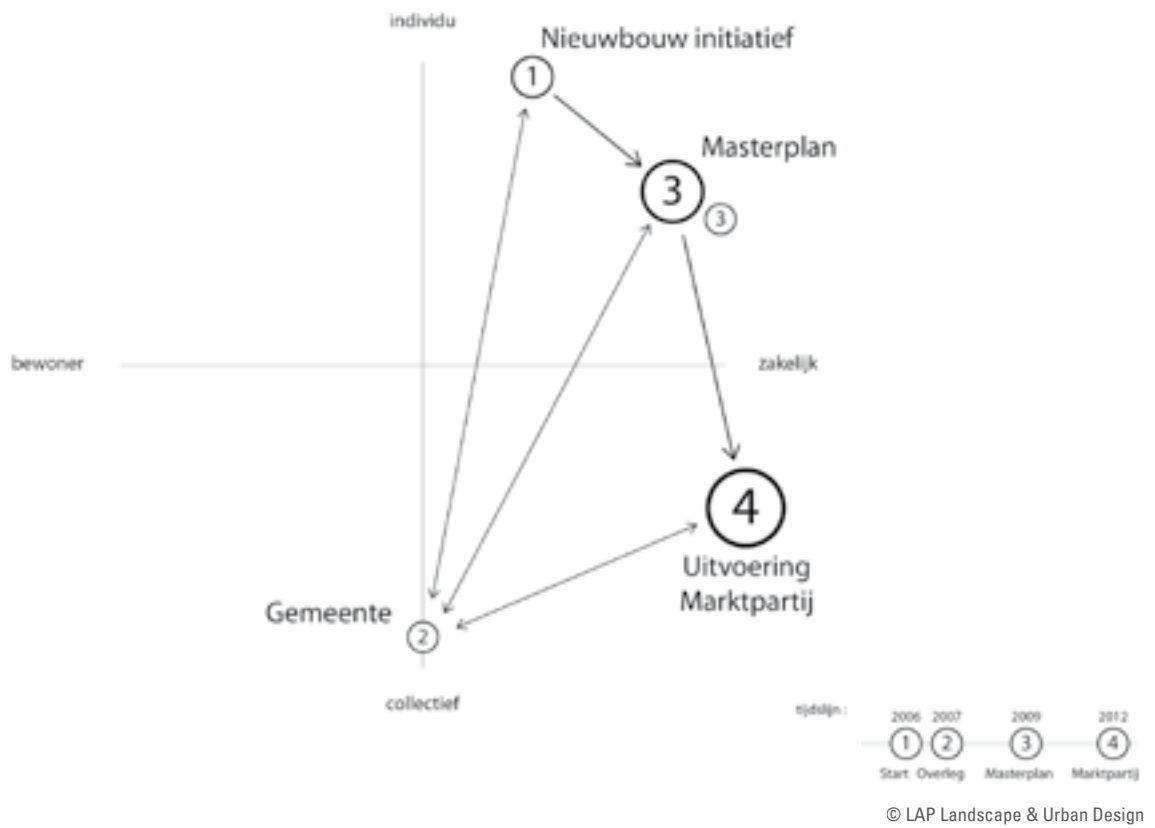
'Wij wilden onze cliënten dichterbij de samenleving brengen, wij moesten snel vervangende nieuwbouw realiseren, en wij moesten terreinontwikkeling doen'

In stedenbouwkundig opzicht betekende deze werkwijze een botsing van culturen, aldus Slaager. 'Normaliter maakt in zo'n situatie de overheid of een ontwikkelaar een masterplan, en nu deden wij dat opeens. En daar kwam nog eens bij, dat in eerste instantie hier in het westen van de polder zo'n 10.000 woningen gebouwd zouden worden. Maar toen dat opeens niet doorging, kwam ons plan voor die 1000 even 'geïsoleerd' te staan. Gelukkig zei de gemeente: 'gaan jullie maar door, wij zijn nu even druk met onszelf'. Het feit dat je zo'n masterplan zelf moet maken, vraagt nogal wat van de organisatie. Wat wil je zelf, wie gaat straks ontwikkelen, wat ga je naar de markt brengen? Heel leerzaam, maar niet altijd makkelijk.'

'Formeel moet je de weg van gebiedsontwikkeling volgen, maar voor jezelf wil je eigenlijk organisch stap voor stap ontwikkelen'

'Wat ons bij deze bottom up processen is tegengevallen zijn de procedures waar je door heen moet. Formeel moet je de weg van gebiedsontwikkeling volgen, maar voor jezelf wil je eigenlijk organisch stap voor stap ontwikkelen. Waar je ook tegenaan loopt, is de vraag:

SEIN CRUQUIUS



SEIN CRUQUIUS



netwerken

Het masterplan heeft een vast groen netwerk zonder en derhalve, ER ontwikkelingsruimte heeft een direct, maar deels ontbrekende groenstructuur die voortvloeit uit de ligging. Dit plan is een voorbeeld van een groen netwerk dat door het groen heen, tussen het masterplan en de realisatie, wordt toegevoegd aan het groen. Het masterplan heeft een groen netwerk dat door het groen heen, tussen het masterplan en de realisatie, wordt toegevoegd aan het groen.



uitloop SEIN

In de huidige situatie hebben de gebouwen van SEIN de mogelijkheid om direct vanuit hun woning uit te lopen op de groene uitloop. In het nieuwe masterplan wordt een veilig uitloop in het groen ook voor de toekomstige gebouwen. De gebouwen kunnen vanuit hun woning in het gebied van SEIN direct het uitloop park in.



bijzondere verzameling



zonering (SEIN - woningen)

© Ton Venhoeven - C.S. Architecten

‘wat is het goede moment om bijvoorbeeld een algemene ‘bovenwijkse’ voorziening te realiseren. Hier zagen wij ook een lokale overheid worstelen. Of bijvoorbeeld de ‘groen-bijdrage’ als je zo’n aantal huizen bouwt. Vragen beantwoorden als ‘van wie is de openbare ruimte’, ‘wie gaat wat betalen’, ‘wanneer daarmee starten’, dat waren wel uitdagingen voor ons allemaal’, zegt Slaager glimlachend.

‘Wij zijn eruit gekomen door heel goed naar elkaar te luisteren, elkaar proberen te begrijpen, en door heel veel bij elkaar te zitten. Eerst de ander begrijpen, voordat je zelf begrepen kan worden. En soms ook durven nee te zeggen tegen elkaar. Zo weet ik nog goed dat bij de marktconsultatie wij de gemeente niet hadden uitgenodigd, formeel waren wij dat ook niet verplicht. Wij vonden het toen beter om alleen met ‘de markt om tafel te zitten’. Dat vond de gemeente toch wel even lastig, toen zij geen uitnodiging kregen om bij de gesprekken aanwezig te zijn.’

‘Het helpt enorm als je elkaar kunt meenemen in een soort eindbeeld, een soort droom’

‘Wij hebben in het proces heel veel hobbels overwonnen door transparant naar elkaar te zijn, over bedoelingen en belangen. Het helpt enorm als je elkaar kunt meenemen

in een soort eindbeeld, een soort droom. En tegelijkertijd ook afstand kunt nemen bij bepaalde operationele stappen. Dat betekent dat je elkaar moet kunnen vertrouwen.’

‘Eigenlijk is dat misschien wel de kern van bottom-up werken, het omdraaien van processen – want dat is het in essentie’

Opvallend is in deze werkwijze dat er na het vaststellen van het masterplan niet direct een bestemmingsplan is vastgesteld. ‘Dan zouden wij ons teveel vastzetten, tot en met details van de goothoogte aan toe’, aldus de vastgoeddirecteur. Dat wilden wij niet. Wij trekken de kar, de gemeente toetst voortdurend, en de markt maakt helder wat nodig is om te kunnen verkopen. Dat is echt anders dan gebruikelijk is. Eigenlijk is dat misschien wel de kern van bottom-up werken, het omdraaien van processen – want dat is het in essentie. Waarbij je ervoor moet zorgen om een platform te creëren waar je elkaar kunt ontmoeten, en waar iedereen op een veilige manier een beetje uit zijn of haar comfortzone kan en moet komen’.



landschap als drager

Het landschap is de drager van het masterplan. Het landschap is een belangrijk onderdeel van de groene structuur. Het landschap wordt gebruikt om de groene structuur te ondersteunen. Het landschap wordt gebruikt om de groene structuur te ondersteunen.



collectieve ruimtes

Naast het groenstructuur ondersteunende landschap zijn er binnen de woonwijken collectieve groenruimtes. Deze ruimtes worden het landschap van het woonwijken. Langzaam worden er meer groenruimtes toegevoegd.



dorpsstraat

De dorpsstraat vormt de huggingraaf van het plan en is een veilige straat voor de gebouwen van SEIN en de overige gebouwen. De bestaande functie van SEIN, zoals een winkel, het digitaalcentrum en de maatschappelijke ruimte, zijn de hoofdactiviteiten die zich aan deze straat. In het plan wordt ruimte gereserveerd voor aanvullende voorzieningen, gerealiseerd door SEIN. Plaatsen of gebouwen in een woonwijken. SEIN.



wonen in het landschap

Voor de nieuwe bewoners van de Cruquiusbuurt wordt de leefomgeving als een van de gebouwen van SEIN. Het masterplan maakt zo veel mogelijk gebruik van het landschap. Door het landschap groene ruimtes, heeft men een uitloop, zelfs direct of het plan op het groen. In het plan wordt ruimte gereserveerd voor aanvullende voorzieningen, gerealiseerd door SEIN. Plaatsen of gebouwen in een woonwijken. SEIN.

© Ton Venhoeven - C.S. Architecten

SEIN CRUQUIUS



© Ton Venhoeven - C.S. Architecten

Cruquiushoeve

In een bosrijk gebied naast het monumentale gemaal Cruquiuis worden de komende jaren bijna 1000 woningen gebouwd. Bijzonder is het groen, maar ook de voorzieningen voor epilepsiepatiënten. Het plan is ontwikkeld door SEIN, Stichting Epilepsie Instellingen Nederland, een kennis- en expertisecentrum voor mensen met epilepsie en verwante aandoeningen. Voor mensen die door epilepsie niet zelfstandig kunnen functioneren, biedt SEIN ook langdurige woonzorg. Ongeveer 240 patiënten van SEIN hebben in 2010 nieuwe woningen betrokken. De oude bungalows verspreid over het terrein van Cruquiushoeve zijn vervangen door compacte huisvesting. Zo is ruimte vrijgekomen op het bosrijke terrein van 42 hectare groot.

Het plan is op Cruquiushoeve ook woningen te maken voor mensen die geen handicap hebben. Het wordt een nieuwe woonwijk. 'Omgekeerde integratie' heet dat. Vroeger woonden epilepsiepatiënten in een beschermde omgeving, maar tegenwoordig wonen ze midden in de samenleving. Hun woonomgeving wordt zo gewoon mogelijk, maar zo bijzonder als noodzakelijk. Dat samenwonen biedt veel voordelen, voor de patiënten én voor de nieuwe bewoners.

De nieuwe bewoners kunnen gebruikmaken van de vele voorzieningen. Ze kunnen sporten en zwemmen op

Cruquiushoeve, er is een manege, een kinderboerderij en straks ook kinderopvang. De exploitatie van deze voorzieningen van SEIN wordt makkelijker omdat ook de bewoners van de duizend woningen er gebruik van maken. Ander voordeel van het samenwonen met SEIN is de veilige omgeving. Voor de patiënten van groot belang, maar ook voor kinderen heel prettig om lekker buiten te spelen. Op de toekomstige Cruquiushoeve woon je bovendien vlakbij zee, Schiphol, Haarlem en Amsterdam, maar toch midden in het groen.

Ook andere bewoners kunnen plezier beleven aan Cruquiushoeve, om er te wandelen of te fietsen onder de oude bomen. De paden zijn onderdeel van fiets- en wandelroutes in de regio. Bovendien is Cruquiushoeve een belangrijke schakel in het ecologische netwerk. Het verbindt water en de oevers van de Ringvaart met recreatiegebied De Groene Weelde.

SEIN heeft een Masterplan gemaakt waarin staat hoe het nieuwe woongebied er straks uit moet zien. Net als in een dorp speelt het sociale leven zich af langs de dorpsstraat. Hier zijn straks ook de meeste voorzieningen. De gemeente en SEIN hebben in maart 2011 een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de ontwikkeling van Cruquiushoeve volgens dat Masterplan. De verkoop van de eerste woningen hier gaat naar verwachting in 2014 van start.

'Leren om anders te kijken naar gebiedsontwikkeling'

DE BEUK ERIN

Naam: De Beuk Erin
Locatie: De Beukenhorsten, Hoofddorp
Datum: 2010
Programma: Aanpak leegstand kantoren
Initiatiefnemers: Makelaar Laurens Schenk, Architect Joost Valk & Paul Bos, Bouwland
Stedenbouwkundige: Vital PlaceS
Status: 2012 samenwerkingsovereenkomst voor de transformatie tot woongebied

Interview:
Deelnemers: Martijn Bijl, beleidsmedewerker EZ gemeente Haarlemmermeer
Peter Heuvelink, founder De Beuk Erin, ontwikkelingsmanager AM Vastgoed

Verslag: Paul Bos
Beeld: Sander Lap



'Bottom-up is eigenlijk een probleem vanaf de onderkant zien en van daaruit willen gaan handelen', aldus Peter Heuvelink, DBE-founder van het eerste uur. 'Als ontwikkelaar vond ik het reuze interessant wat hier gebeurde. Drie lokale ondernemers, die betrokken zijn bij hun eigen leef- en werkomgeving, nemen op een dag het initiatief om iets te doen aan de leegstandproblematiek. Op dat moment doet niemand iets, en niemand lijkt zich te realiseren waar wij met elkaar op af stevenen. Wat zij van plan zijn weten zij ook niet precies, maar zij beginnen gewoon de relatie aan te gaan met het gebied, met de gebruikers die er nog wel zitten. Dat vond ik dusdanig interessant en leerzaam, dat ik als founder mee ben gaan doen, dit proces met andere founders mede-mogelijk heb gemaakt.

'Bottom-up is eigenlijk een probleem vanaf de onderkant zien en van daaruit willen gaan handelen'

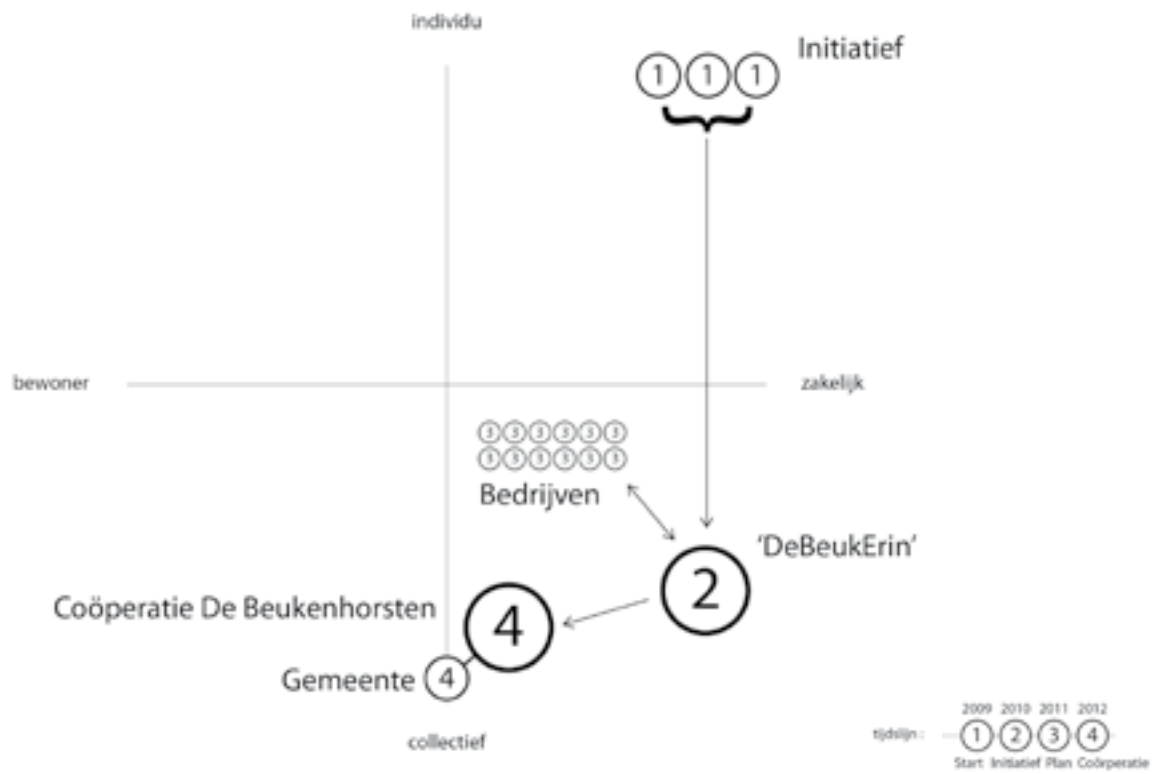
Martijn Bijl, van het begin af aan vanuit de gemeente Haarlemmermeer betrokken, voelt zich ook een soort pionier. 'Wij zijn een echte groeigemeente, dus leegstand en herbestemming, daar was niemand mee bezig. Toen

het initiatief De Beuk Erin na verloop van tijd hier in het gemeentehuis begon rond te zingen, ontdekte ik ook belangrijke verschillen tussen mij en de collega's van Ruimtelijke Ordening. Wij bij EZ kijken meer vraag gestuurd naar dergelijke ontwikkelingen, RO-collega's zijn zich meer bewust van alle verwante regelgeving en procedures die daar bij komen kijken. Heuvelink: 'zeg maar gerust krampachtig, RO-mensen moeten elke stap zeer zorgvuldig nemen, en kunnen het zich niet permitteren om fouten te maken. Bij Bottom-up processen vind ik dat wel eens te ver doorschieten.' 'Als ontwikkelaar heb ik veel geleerd van De Beuk Erin. Normaliter maken wij zelf een visie, maar hier in dit proces moest je je eerst verdiepen in de vraag 'wat is er', 'wat is er in deze specifieke situatie nodig'. Bijzonder om te ontdekken, dat fase 1 van dit proces het vertrekpunt heeft geoptimaliseerd.

'Het kan bij Bottom Up pioniers goed zijn om de overheid er vaak in een eerder stadium te betrekken'

Martijn Bijl: Nu twee jaar later, zie je dat Bottom-up Top down gaat ontmoeten. Dat moet ook haast wel, dan kan

DE BEUK ERIN



© LAP Landscape & Urban Design



© LAP Landscape & Urban Design

DE BEUK ERIN



© LAP Landscape & Urban Design

niet anders. Nu er een beeld staat van wat de gebruikers en de eigenaren willen, dan moet je van bovenaf kaders gaan stellen wat er mag en wenselijk is. Voor iedereen is deze manier van werken nieuw. Heuvelink: 'En als je het niet samen doet, dan is het moeilijk. Met dat verschil dat je niet altijd alles samen moet doen, en soms elkaar ook eens even los moet laten. Het kan bij Bottom Up pioniers goed zijn om de overheid er vaak in een eerder stadium te betrekken, puur informatief, om elkaar beter te leren kennen, hoe je denkt, hoe je handelt, hoe je in vrijheid snelheid wilt maken. Bijl: 'Wij moeten hier als overheid inzitten vanuit kracht, en niet vanuit macht. Dat is een groot verschil. Kijk, je wilt niet voor vervelende verrassingen komen te staan, daarom moet je elkaars belangen kennen, en moeten een aantal zaken geborgd zijn. Voor ons als gemeente is belangrijk dat er draagvlak is. Zo'n proces staat vaak bol van de paradoxen: 'Je wilt kaders stellen, maar niet teveel, want dan leg je het proces teveel vast. Je wilt draagvlak, maar dat kun je niet teveel eisen in het begin, want zulke processen beginnen vaak heel smal, met weinig deelnemers.



© DeBeukErin

'Het is voor bestuurders ook vaak lastig om heel veel ruimte te geven, uiteindelijk wordt een bestuurder er toch op aangesproken als er dingen fout gaan'



© LAP Landscape & Urban Design

Heuvelink: ik zie dat de overheid meer op het proces mag gaan sturen, daar beleid op maken, en niet direct met een stedenbouwkundig plan komen. Bijl: de gemeente heeft een taak om te signaleren, om het overzicht te houden, om kansen en bedreigingen op hoger schaalniveau te zien.

Heuvelink: waarom zou nu je nu bijvoorbeeld een blauwdruk voor het stationsgebied willen maken? Is dat niet alweer teveel Top Down? Dat had je ook met elkaar kunnen doen, toch? Bijl: 'het is voor bestuurders ook vaak lastig om heel veel ruimte te geven, uiteindelijk wordt een bestuurder er toch op aangesproken als er dingen fout gaan.'

Bijl: voor ons als gemeente zouden wij graag zien dat er in een volgende fase een parkmanagementvereniging voor de gehele Beukenhorst wordt opgericht. De Beuk Erin kan daar een voorloper in zijn. Nu moeten wij kijken of wij schaalvoordelen kunnen behalen. Waarbij je als gemeente vernieuwend kunt zijn door bijvoorbeeld een zogenaamde 'plintencoalitie' te starten. 'Op de

DE BEUK ERIN



© LAP Landscape & Urban Design

Zuid As in Amsterdam bestaat er de mogelijkheid om in gezamenlijkheid met steun van de gemeente bepaalde bedrijvigheid een kans te geven die snel voor levendigheid in het gebied zorgt.'

Heuvelink: 'wat betreft de founders moet er snel een groenvisie komen, met steun en commitment vanuit de gemeente. Bijl: Als je dat wil doen is de uitdaging in deze tijd van bezuinigingen om dat op een slimme manier te doen, die niet meteen enorme extra publieke budgetten vergt. Dat zou de haalbaarheid niet ten goede komen.

'Kun je de ander in het licht zetten, laten gloeien als een lampje'

Heuvelink: 'goede communicatie, management van verwachtingen, en het op tafel leggen van de belangen, dat zijn de belangrijkste uitgangspunten voor succes. Met misschien wel als belangrijkste: 'kun je de ander in het licht zetten, laten gloeien als een lampje'.

DE BEUK ERIN

ACTIEPROGRAMMA TEGEN LEEGSTAND EN VOOR DUURZAAMHEID IN KANTORENPARK DE BEUKENHORSTEN

De 'Beuk Erin' is in 2009 gestart door architect Joost Valk (Vital Places), makelaar Laurens Schenk (Schenk Makelaars) en Paul Bos (initiatiefnemer Bouwland) om iets te doen tegen leegstand en tegelijkertijd te werken aan verdere verduurzaming van bestaande kantorenparken. Aanleiding voor het initiatief 'De Beuk Erin' is de leegstand van gebouwen (30%!) in bestaande gebieden zoals de Beukenhorsten te Hoofddorp. Er is in 2010 met eigenaren en gebruikers in het gebied een bottom up proces opgestart om te inventariseren bij welke doelgroepen er welke behoeftes zijn in het kantorenpark. Dit heeft geresulteerd in een visie op vier niveaus: werknemer, werkplek, werkcomplex en werkomgeving. Deze visie is begin 2011 gepresenteerd aan eigenaren, eindgebruikers, bestuurders en geïnteresseerden. Inmiddels is het gebied benoemd tot nationaal pioniersgebied op het terrein van leegstand en herbestemming. Het project is mede mogelijk gemaakt door een groep van founders, eigenaren en gebruikers.

'Leren om anders te kijken naar gebiedsontwikkeling'

PARK 20|20

Naam:	Park 20 20
Locatie:	Beukenhorst Zuid
Datum:	11-11-2011 BSH als eerste bedrijf deuren geopend, laatste bedrijven nog in aanbouw
Programma:	Kantoren gebaseerd op het C2C principe
Omvang:	92000 m2 kantoren, 3700 m2 retail en services & 2100 parkeerplaatsen
Opdrachtgever:	Delta Development Group
Status:	Deels opgeleverd, deels in aanbouw
Architect:	William McDonough + partners
Aannemer:	VolkerWessels
Ontwikkelaar:	Delta Development Group VolkerWessels Reggeborgh
Interview:	
Deelnemers:	Rob van den Broek, commercieel directeur Delta Development, ontwikkelaar Richard Lengers en Jan van de Boogaard, Rabobank Regio Schiphol, financier Bart van der Vossen, Rijnbouts van Vossen, stedenbouwkundige en supervisor
Verlag:	Paul Bos
Beeld:	Sander Lap



Voor het nieuwe Park 20|20 is van het begin af aan het uitgangspunt geweest: 'hoe willen mensen in de nabije toekomst werken?' Voor ontwikkelaar Rob van den Broek, die spreekt namens de ontwikkelcombinatie, gaat het hier om waarde creatie om werk en privé dichterbij elkaar te brengen. 'De drager van deze ontwikkeling is de 'community' van ontwikkelaars, geïnteresseerde partijen, in verbinding met lokale partijen.'

'Nu neemt de ontwikkelaar de verantwoordelijkheid voor het proces waarbij ik als supervisor namens de gemeente toets of alles aansluit op de hogere belangen in de grotere omgeving.'

Eigenlijk zien wij het hier als een ontwikkeling van een buurt of wijk, aldus architect Bart van der Vossen, die namens de gemeente al vanaf 2003 supervisor is van Beukenhorst-Zuid. 'Zo is er onlangs weer een 'burendag' georganiseerd om de community hechter te maken, dat is een belangrijk onderdeel hier, met elkaar iets hebben, elkaar kennen. En dat moet ook wel want wij hebben eigenlijk in het grote masterplan van het gebied, weer een masterplan voor Park 20|20 gelegd. En dat kan

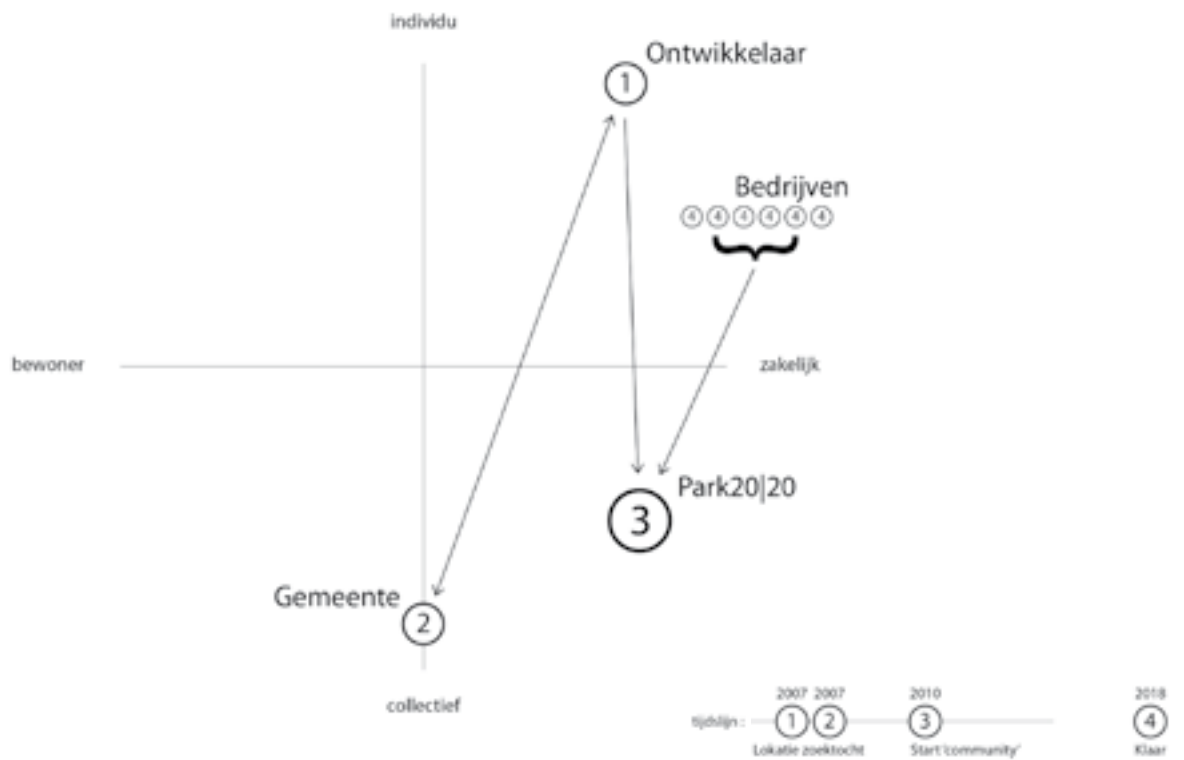
alleen als je met elkaar een rode draad hebt. Voor een gemeente is dat lastig, want vanuit de oude situatie hebben zij de regie over alles. Nu neemt de ontwikkelaar de verantwoordelijkheid voor het proces waarbij ik als supervisor namens de gemeente toets of alles aansluit op de hogere belangen in de grotere omgeving.'

'Kenmerkend voor deze gebiedsontwikkeling is dat wij van het begin af aan geen stedenbouwkundige volumes wilden, maar hebben gewerkt vanuit de kwaliteit van het bestaande landschap, in combinatie met een 'essentiekaart' die de door gemeente was gemaakt. Toen die is vastgesteld, hebben wij met gebruikersgroepen de inhoud verder laten ontstaan.

'Het past ook goed bij de trend dat wij als bank niet meer naar de puur financiële informatie van een project kijken, maar steeds meer naar de niet-financiële informatie'

Volgens Van den Broek is dat voor ontwikkelaars 'de wereld op z'n kop': vroeger kocht je een stuk grond, je vond een aantal kopers of huurders van het uiteindelijke

PARK 20|20



© LAP Landscape & Urban Design



© Park 20|20 Masterplan | William McDonough + partners

PARK 20|20



gebouw wat je voor ogen had, en dan ging je bouwen. Financiering was toen geen probleem. Nu ligt dat anders. Het kapitaal is schaars geworden, en vanuit de community maak je het masterplan omdat je met elkaar kwaliteit wil leveren en onderling waarde creatie ontwikkelen. In dialoog dus. Vroeger was dat top-down. En wat zie je nu: 'door deze dialoog stijgen klanten boven zichzelf uit. Wij groeien met elkaar omdat wij zowel inhoud als proces voortdurend aandacht geven.

Richard Lengers, Rabobank Regio Schiphol, financier: 'Wij zijn enthousiast over Park 20|20 omdat wij vinden dat duurzaamheid de nieuwe norm is. Met dit project kun je 'de footprint van zo'n gebied' duidelijk maken. Het past ook goed bij de trend dat wij als bank niet meer naar de puur financiële informatie van een project kijken, maar steeds meer naar de niet-financiële informatie.'



'Nu bij bottom-up zie je dat het gaat om een relatie voor de lange termijn te bouwen met elkaar'

Rob van den Broek concludeert dat alles mee werkt aan het succes van het project: 'Door de vernieuwende aanpak hebben wij veel belangstelling voor Park 20|20. Zaten wij met top-down ontwikkelingen veel meer in de sfeer van een 'transactie doen', waar 'je weg liep' als je klaar was. Nu bij bottom-up zie je dat het gaat om een relatie voor de lange termijn te bouwen met elkaar, om met de gebruikers en zelfs eindgebruikers om tafel te zitten, wat vrijwel automatisch leidt tot toegevoegde waarden voor alle partijen.'

'Gebruikers en eindgebruikers direct bij het proces te betrekken. Met elkaar wil je iets, en dat geeft uiteindelijk het beste resultaat'

Ter afsluiting, wat is de essentie van bottom-up ontwikkelen/ bouwen? 'Dat je ruimte laat voor zogenaamde 'wild cards', aldus Van der Vossen. 'Dat je dus niet altijd alles vooraf wil vastleggen, dat je open staat voor onverwachte initiatieven, dat houdt je flexibel.'



Volgens Lengers en Van den Boogaard (Rabo) gaat het om verbindingen. 'Een project moet in zichzelf voor verbinding zorgen, met de gebruikers onderling, met de omgeving, met de samenleving. En dat je met elkaar transparant bent en alle informatie deelt.' Architect Van der Vossen is van mening dat 'bottom-up' automatisch is verbonden met het uitgangspunt om 'gebruikers en eindgebruikers direct bij het proces te betrekken. Met elkaar wil je iets, en dat geeft uiteindelijk het beste resultaat.'

PARK 20|20

PARK 20|20

Park 20|20 is een 'full service' Cradle to Cradle werkomgeving, gesitueerd aan de zuidkant van het bestaande kantorenpark Beukenhorst in Hoofddorp. Het doel is om een mensgerichte werkomgeving te creëren met daarbij de ambitie om het schoonste, meest inspirerende en productieve kantorenpark in Nederland te ontwikkelen.

De filosofie is ontwikkeld met de grondleggers van C2C, William McDonough en Michael Braungart. In deze filosofie gaat men uit van gesloten kringlopen op het gebied van materialen, energie, afval en water. Daarnaast is elk aspect van Park 20|20 er op gericht om werknemers te stimuleren bij hun prestaties, door inspirerende architectuur en technieken, integratie met het omliggende landschap en hoge standaard aan voorzieningen. Hierbij kun je denken aan restaurants, ontmoetingsplaatsen, supermarkt, medisch centrum, crèche, bank en indoor- en outdoor faciliteiten.

Het is de ambitie om met Park 20|20 aan te sluiten op de ontwikkelingen in de locale omgeving van de Haarlemmermeer, en daarmee ook een educatieve rol te spelen om verschillende doelgroepen te laten zien en te beleven wat nu precies duurzaamheid is.



© Park 20|20 Masterplan | William McDonough + partners

DE BOSHOEVE

Naam: Boshoeve
Locatie: Bosstraat te Nieuw-Vennep
Datum: 1ste kwartaal 2012 start bouw
Programma: Kinderdagverblijf, Natuurwerkplaats, Kantoren
Opdrachtgever: Eva Toele
Status: In uitvoering
Architect: Joost Valk, Vital PlaceS
Ontwikkelaar: Timpaan / Vital PlaceS
Aannemer: Valk Lisserbroek

Interview:
Deelnemers: Joost Valk Architect eigenaar Vital Places
Verslag: Barbara Luns



Voedingsbodem:

Er zijn 3 grondeigenaren met een belang in een stuk grond aan de rand van Nieuw-Vennep. De grond is wat achteraf gelegen maar de eigenaren hebben het idee dat deze grond wel geschikt is voor een maatschappelijke onderneming om zo de uitstraling van het hele gebied een impuls te kunnen geven.

Wat is er tot nu toe gebeurd:

Er klopt een eigenaar van een kinderdagverblijf, Eva Toele, aan bij een van de eigenaren van de grond; Joost Valk van Vital Places. Eva Toele is op zoek naar een goede locatie voor een kinderdagverblijf met een geestelijke en lichamelijke beperking. Joost denkt dat het stuk grond hier wel eens een geschikte locatie voor kan zijn. Hij organiseert een inspiratie picknick op de locatie waarna beide partijen constateren dat dit de juiste plek is voor het kinderdagverblijf.

Het Programma van Eisen wordt vertaald naar de locatie waarbij het programma wordt verbreed. Er worden wijkachtige functies geïncorporeerd om zo de betrokkenheid bij de nabijgelegen jaren '60 wijk te vergroten. Met dit bredere programma wordt tevens aansluiting gevonden op actuele ideeën over

duurzaamheid.

'Ons belang bij dit project was het binnenhalen van werk wat iets anders is dan het puur behalen van winst in de vorm van geld'

Wie deed wat:

De drie eigenaren van de grond bestaan uit:
1. Een architect; Joost Valk met Vital Places
2. Een infrastructurele aannemer; Wijnhout
3. Ontwikkelaar; Timpaan

'Ons belang bij dit project was het binnenhalen van werk wat iets anders is dan het puur behalen van winst in de vorm van geld'

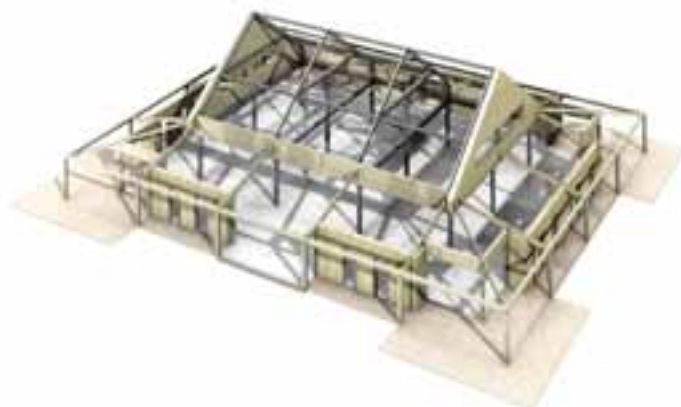
De ontwikkelaar Timpaan doet de voorfinanciering. De infrastructurele aannemer het grondonderzoek. De Architect zorgt samen met de ontwikkelaar en de gemeente voor een bestemmingsplanwijziging die nodig is voor de locatie.

Dit laatste, het omzetten van het bestemmingsplan is geen eenvoudig proces. Het stuk grond ligt in een

DE BOSHOEVE



© LAP Landscape & Urban Design

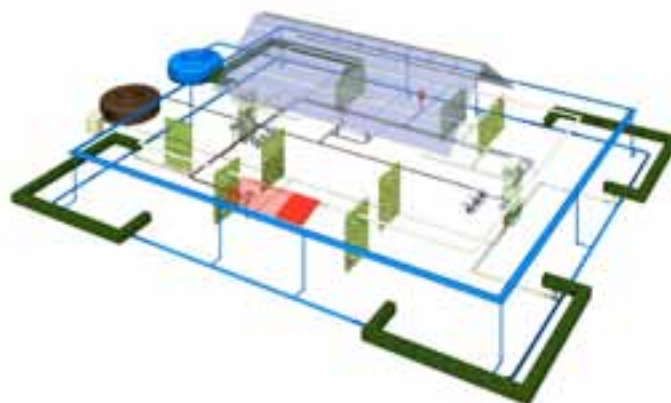


© LAP Landscape & Urban Design

industriegebied en heeft te maken met een geluidscontour voor zware industrie. De vraag is of een kinderdagverblijf geluidsgevoelig is of niet? Doordat het hier niet gaat om een speciaal of gewoon kinderdagverblijf maar over een geïntegreerd kinderdagverblijf vanwege de zorg voor gehandicapten krijgt deze toch het label niet-geluidsgevoelig.

De rol van de gemeente in deze kwestie is: jullie willen wat, ga maar bewijzen dat het kan. Joost 'De gemeente moet sneller schakelen wanneer er een duurzaam project voorbij komt waar geen geld door de gemeente hoeft worden bijgelegd. De bewustwording van de gemeente op dit gebied moet groter worden en kan bijvoorbeeld opgelost worden middels een speciaal loket voor dit type projecten.'

Door het verbreden van het programma en het nadenken over de nabijgelegen wijk zijn er op participatieavonden



© LAP Landscape & Urban Design

'De gemeente moet sneller schakelen wanneer er een duurzaam project voorbijkomt waar geen geld door de gemeente hoeft worden bijgelegd'

voor de wijk vooral enthousiaste geluiden te horen. Uiteindelijk lukt het zo om in een achteraf gebied een nieuwe voorkantsituatie te creëren waardoor er een omkering kan plaatsvinden naar een groene oase voor kinderen.

Wensen:

De moestuin rondom de Boshoeve goed toegankelijk maken voor de buurt en om op de grond naast het kinderdagverblijf zorgwoningen te creëren.



© LAP Landscape & Urban Design

DE BOSHOEVE



© LAP Landscape & Urban Design

DE BOSHOEVE

Inclusief duurzaam kinderdagverblijf, BSO en natuurwerkplaats met ondersteunende functies midden in een woonwijk aan de Bosstraat in Nieuw-Vennep ontwikkelt Timpaan in samenwerking met Vital PlaceS een duurzame multifunctionele accommodatie.

Onderdeel van de accommodatie is een geïntegreerd kinderdagverblijf waar kinderen met een handicap medische begeleiding bij de hand hebben én kunnen meedraaien met kinderen zónder beperking. 0- tot 4-jarigen kunnen er hele dagen verblijven, de 4-tot 13-jarigen na school in de naschoolse opvang. Samen ontdekken ze de natuur in de eigen moestuin en tussen de eigen kippen, konijnen en cavia's. Die 'natuurwerkplaats' biedt bovendien ca. 20 jongvolwassen met een chronische ziekte, lichamelijke en/of verstandelijke beperking ook nog eens een zinvolle inhoudelijke dagbesteding. De natuurwerkers zullen daarnaast de gezamenlijke activiteiten van het kinderdagverblijf ondersteunen.

Op de flexibel indeelbare verdieping biedt De Boshoeve naast BSO zelfstandige lokale ondernemers letterlijk de ruimte om het maatschappelijk doel van de Boshoeve te versterken. De Boshoeve biedt onderdak aan ondernemingen die allen oog

hebben voor het welzijn van mens, dier en natuur.

Het gebouw wordt integraal ontworpen. Verschillende vakdisciplines (architect, landschapsontwerper, ecologen, constructeur, installatieadviseur, procesaannemer/engineer, civiel aannemer, ontwikkelaar ea.) zijn vanaf de eerste fase betrokken om gezamenlijk input te geven op het ontwerp. Eindgebruikers Eva Toele (initiatiefneemster en directrice van gastouderbureau de Boshoeve) en Michiel van Rennes (mede eigenaar van kindercentrum Bzzonder) maken deel uit van het integraal ontwerpteam en kunnen zo alle eisen en randvoorwaarden gedurende het planproces waarborgen.

De Boshoeve is duurzaam in het kwadraat. Naast de sociale duurzaamheid is het gebouw energieleverend, lucht- en waterzuiverend en zoveel mogelijk ontworpen volgens de cradle2cradle principes. In het gebouw zelf worden daarnaast allerlei duurzame maatregelen getroffen waardoor de gebruikers optimaal kunnen presteren. Voorbeelden hiervan zijn fullspectrum daglichtverlichting, gerevitaliseerd water van Grander en Integraal Technisch Groen: binnenbeplanting die CO2 uit de binnenlucht zuivert.

DE LIEDE ZUID

Naam: De Liede Zuid
Locatie: Langs de Rijksweg A9, de provinciale weg N205 en het bestaande bedrijventerrein De Liede
Datum: 2015 - 2018
Omvang: 5,6ha (70.845 m²)
Status: start 2015

Interview:
Deelnemers: Ephraim Goldstoff, eigenaar grond
Verslag: Barbara Luns



Ongeveer 7 jaar geleden heeft Ephraim Goldstoff een stuk grond in beheer gekregen van een Amerikaan. De grond is oorspronkelijk van een Duitse relatie die deze heeft doorverkocht aan de Amerikaan die daar de hoofdprijs voor heeft betaald. Deze ziet de grond als een investeringsproject voor zijn pensioen. Sindsdien probeert Ephraim Goldstoff samen met een vriend de grond door te verkopen in een andere bestemming dan landbouwgrond. Dit proces verloopt zeer traag doordat het bestemmingsplan al vastlag en het moeilijk communiceren is met de gemeente.

Gedurende dit proces komt in de Liede Noord een ander stuk grond vrij. Doordat de oorspronkelijke eigenaar van de Liede Noord niet kan ontwikkelen heeft ABN Amro de grond onteigend. Ephraim Goldstoff doet een bod op deze grond maar ondanks dat het bod van Ephraim hoger is wordt de grond uiteindelijk doorverkocht aan Dura Vermeer. Ephraim Goldstoff: 'Ik vermoed dat dit is omdat Dura Vermeer al meer stukken grond heeft in de Liede.'

Ephraim Goldstoff heeft inmiddels een klant gevonden om de grond door te verkopen aan een Makro-achtig complex. Zij hebben plannen om het hele gebied aan te pakken en te betrekken in hun ontwikkeling. Zij zijn bereid hiervoor een enorme investering te doen in het gebied een inpassing te maken in de natuurlijke omgeving.

Bovendien zal dit complex geen bedreiging vormen voor de kleinschaligere ontwikkelingen die op het Cruquius terrein door Dura Vermeer worden ontwikkeld.

'Zodra ik in het bezit zou komen van nog een stuk grond dan zou ik in een veel vroeger stadium gaan lobbyen bij de gemeente omdat dit soort zaken uiteindelijk onderling geregeld worden.'

Ephraim Goldstoff voert verschillende gesprekken samen met de klant en de gemeente. Uiteindelijk wordt het plan om voor Ephraim Goldstoff onduidelijke redenen afgekeurd. Gemeenteraad en een oude wethouder voorzien moeilijkheden voor de toekomst waarna de bestemming van het stuk grond van Ephraim Goldstoff de bestemming laagwaardige industrie krijgt en geeft nu "slechts" ruimte voor bijvoorbeeld een afvalverwerkingsbedrijf.

Op de vraag wat Ephraim Goldstoff anders zou doen antwoordt hij: 'Zodra ik in het bezit zou komen van nog een stuk grond dan zou ik in een veel vroeger stadium gaan lobbyen bij de gemeente omdat dit soort zaken uiteindelijk onderling geregeld worden.'

DE LIEDE ZUID

Masterplan de Liede



©Gemeente Haarlemmermeer



©Gemeente Haarlemmermeer

DE LIEDE ZUID

Ephraim Goldstoft houdt sinds zijn opleiding in de diamanthandel en gemmologie kantoor in de Amsterdamse diamantbeurs. Hij is zelfstandig ondernemer in antieke, oude juwelen, diamant en edelstenen en is toevalliger wijs vertegenwoordiger geworden van een stuk grond in de Liede Zuid.

In 2007 heeft de gemeenteraad het Masterplan De Liede vastgesteld. Hierin wordt beschreven binnen welk kader de ontwikkeling zou moeten plaatsvinden. In dit plan is duidelijk te zien waar de drie deelgebieden zich bevinden en hoe de nieuwe infrastructuur globaal vorm zal krijgen. Momenteel wordt dit globale plan verder uitgewerkt in een bestemmingsplan en stedenbouwkundige plannen per deelgebied. Binnen de regio is er behoefte aan een bedrijventerrein waar bedrijven zich kunnen vestigen met een zwaardere milieubelasting.

Hierbij moet worden gedacht aan bedrijven zoals autosloperijen en betoncentrales. Bedrijventerrein de Liede is aangewezen als locatie waar zulke bedrijven zich kunnen vestigen.

De Liede zal, naast het huidige bedrijventerrein, worden uitgebreid met drie deelgebieden: De Liede- Noord (gelegen tussen de A9 en de Ringvaartdijk), De Liede Zuid (tussen de A9 en de A205) en De Liede West (aan de A205). Deze deelgebieden sluiten aan op het bestaande bedrijventerrein. Om ervoor te zorgen dat alle drie de deelgebieden straks goed bereikbaar zijn, wordt er ook een nieuwe infrastructuur ontwikkeld.

HART VAN ZWANENBURG

Naam: Hart van Zwanenburg
Locatie: Zwanenburg Centrum
Datum: Ruimtelijk programma 2009
Ruimtelijk Concept 2010
Subsidieaanvraag oktober 2011

Gebiedsooppervlak: 1,8ha
Programma: dorps huis, dorpsplein, supermarkt, wonen, uitbreiding winkelaanbod

Opdrachtgever: Tafel van Alders
Status: In ontwikkeling
Architect: KOW Architectuur

Interview:
Deelnemers: Hanneke Plukkel, projectleider Zwanenburg, Gemeente Haarlemmermeer
Verslag: Barbara Luns



Voedingsbodem:

'Convenant Omgevingskwaliteit Schiphol uit 2008. Hierin is Hart van Zwanenburg door de Tafel van Alders aangemerkt als een van de 5 projectgebieden. De Tafel van Alders is een overlegtafel onder voorzitterschap van de voormalig Commissaris van de Koningin van Groningen, de heer Hans Alders. Het doel is om het kabinet te adviseren over de balans tussen de groei van de luchtvaart op Schiphol, de hinderbeperking en de kwaliteit van de omgeving voor de middellange termijn. In het Convenant Omgevingskwaliteit, opgesteld door de Tafel van Alders hebben de Provincie, het Rijk en Schiphol samen € 30 miljoen Euro beschikbaar gesteld aan de Stichting Leefomgeving Schiphol. De Stichting richt zich op het verbeteren van de leefomgeving in woongebieden waar de hinder niet weggenomen kan worden met hinder beperkende maatregelen. Het geld wordt onder meer gebruikt voor de isolatie van huizen, voor compensatieregelingen en voor gebiedsgerichte projecten. Doordat deze subsidie alleen via de gemeente Haarlemmermeer kan worden aangevraagd raakt de gemeente automatisch betrokken als co-financier bij dit project.'

Wat is er tot nu toe gebeurd:

'In september 2009 stelt de gemeente een ruimtelijk programma op met daarin een stedenbouwkundig vlekkenplan voor het centrum van Zwanenburg. Er dient een raadsbesluit te worden genomen over de plannen voor het stadscentrum. Daarom wordt een participatie platform opgezet met daarin o.a. deelnemers uit de dorpsraad. Zij worden in 2009 in een bewonersavond voorgesteld. Het participatieplatform communiceert met de gemeente over het ruimtelijke programma om zo tot een gezamenlijk plan te komen.'

'Terwijl de rol van de gemeente doorgaans meer die van toetsers is, wordt stadsarchitect Fred Kaaij namens de gemeente actief ingezet om de plannen namens de gemeente te vertegenwoordigen'

'In de 1e helft van 2010 wordt er een enquête in het dorp uitgezet. Deze enquête wordt in overleg met participatieplatform en gemeente opgesteld. Hieruit volgt vervolgens het Concept Ruimtelijk Programma voor Zwanenburg Centrum. In de 2e helft van 2010 wordt dit Ruimtelijke Concept voorgelegd aan de inwoners van Zwanenburg. Dit levert heftige reacties op. Hierop past de

HART VAN ZWANENBURG



© Ruimtelijk Programma Zwanenburg 2011

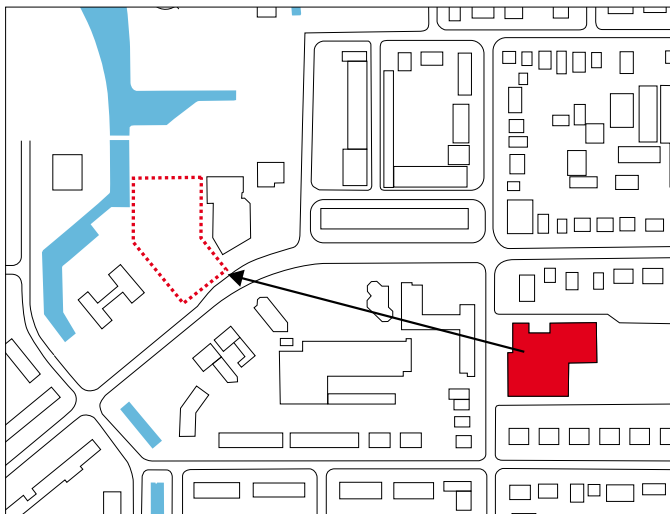
HART VAN ZWANENBURG

gemeente in een Nota van Beantwoording het plan zoveel mogelijk aan.'

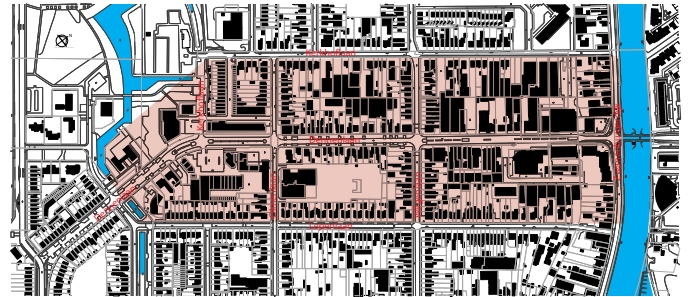
'Dit aangepaste plan wordt in mei 2011 gepresenteerd. Wederom geven het participatie platform en de dorpsraad aan dat ze niet tevreden zijn met de plannen. Omdat er reeds in oktober 2011 subsidie moet worden aangevraagd om aanspraak te maken op het geld van het Rijk en er ook nog een raadsbesluit moet worden genomen over de plannen is dit een dramatische uitkomst.'

'Na een week in conclaaf te zijn gegaan wordt er een nieuwe vorm van participatie voorgesteld. Te beginnen met het vervangen van het stedenbouwkundig bureau. Han Moerkerke wordt door het dorp naar voren geschoven als de verantwoordelijke voor de communicatie met de gemeente. Terwijl de rol van de gemeente doorgaans meer die van toetser is, wordt stadsarchitect Fred Kaaij namens de gemeente actief ingezet om de plannen namens de gemeente te vertegenwoordigen. Daar wordt nog een voorzitter van de dorpsraad aan toegevoegd. Vervolgens wordt er elke week in juni bij elkaar gezeten om te overleggen over de plannen.'

'Er zijn te weinig verwachtingen naar elkaar uitgesproken. Er was niet duidelijk wie wat kon, wie waarover expertise en mandaat bezat en daarom ook een goede vertegenwoordiger kon zijn'



© Ruimtelijk Programma Zwanenburg 2011



© Ruimtelijk Programma Zwanenburg 2011

'In juli komt KOW met een nieuw ruimtelijk plan. Dit plan wordt in een herdenkingswaardige bewonersbijeenkomst goedgekeurd. Hierna kan in augustus en september de verdere besluitvorming over het centrum van Zwanenburg plaatsvinden en kan er op tijd subsidie worden aangevraagd.'

Terugkijkend:

'Er waren heel veel onduidelijkheden over hoe met elkaar om te gaan. Er zijn te weinig verwachtingen naar elkaar uitgesproken. Er was niet duidelijk wie wat kon, wie waarover expertise en mandaat bezat en daarom ook een goede vertegenwoordiger kon zijn.'

'Daarbij komt dat de relatie tussen gemeente en Zwanenburg al slecht was vanwege alle geluidsoverlast rondom de Polderbaan. De gemeente heeft rondom de Polderbaan een dubbelrol gespeeld in het behartigen van de belangen. De emoties die hierbij hoog opgelopen zijn kosten meer dan één project de tijd om de gevoelens weer ten positieve te draaien. Er heerste een grote zuurgraad en er was een groot collectief gevoel van weerstand.'

'Niet alles vanuit het dorp of de gemeente is persoonlijk maar het begrijpelijk vertellen en vertalen van plannen waarmee vertrouwen gecreëerd kan worden voor de plannen hangt in die zin wel erg op personen'

HART VAN ZWANENBURG



© Ruimtelijk Programma Zwanenburg 2011

Wensen:

'Dat de personen die in het 2e deel van dit proces zijn aangehaakt blijven. Niet alles vanuit het dorp of de gemeente is persoonlijk maar het begrijpelijk vertellen en vertalen van plannen waarmee vertrouwen gecreëerd kan worden voor de plannen hangt in die zin wel erg op personen.'

'Hopelijk kan deze flow vastgehouden worden al blijft het een precair verband.'

HART VAN ZWANENBURG

Na de informatieavond op 24 mei 2011 heeft intensief overleg van de gemeente en het participatieplatform Zwanenburg-Halfweg geleid tot een nieuw Ruimtelijk Programma voor Hart van Zwanenburg. Het resultaat is een gezamenlijke visie op de ruimtelijke inpassing van de verschillende functies van het dorpshart, waarvoor breed draagvlak onder de inwoners wordt verwacht. Het participatieplatform bestaat uit de dorpsraad, de ondernemersvereniging, en stichting Zwanenburg-Halfweg. Zij vertegenwoordigen bewoners, ondernemers en winkeliers en instellingen die betrokken zijn bij het dorpshuis. Ook is met de uitkomsten van de inwonersenquête en de reacties naar aanleiding van de informatieavonden zo veel mogelijk rekening gehouden.

De zoektocht was vooral gericht op een geschikte locatie voor het dorpsplein en het dorpshuis. In eerdere plannen stuitte de locatie van dorpsplein en dorpshuis op bezwaren. In het eerste plan vormde het verkeer over het plein een groot bezwaar, in het tweede de plek en de grootte van het dorpsplein. Daarnaast vormden de onzekerheid over de verwerving van grond een risico voor de bouw van het dorpshuis. In het nieuwe plan wordt de onzekerheid weggenomen door het dorpshuis met sportzaal en bibliotheek een plek te geven op het grasveld tussen Lidl en het voormalige Mavo terrein. Het is de bedoeling dat het dorpsplein op de plek van Lidl komt. Over de toekomstige locatie voor Lidl wordt nog gesproken.

In een haalbaarheidsonderzoek voor een nieuw dorpshuis zijn de functies en de indeling van het dorpshuis uitgewerkt. Op basis van dit onderzoek heeft het college aan de raad voorgesteld om een nieuw dorpshuis in Zwanenburg te gaan realiseren. Het haalbaarheidsonderzoek vormt samen met het Ruimtelijk Programma de basis voor de subsidieaanvraag. In het nieuwe dorpshuis worden de activiteiten die nu plaatsvinden in dorpshuis De Olm en die van Centrum voor Educatie en Activiteiten De Hoek samengebracht. Ook is er een sportaccommodatie bij inbegrepen. Het college had daarvoor in eerste instantie een sportzaal voorgesteld. In Zwanenburg leeft echter een grote wens voor een sporthal. Ook de gemeenteraad liet tijdens de raadsbehandeling in september vorig jaar weten een grote voorkeur voor een sporthal te hebben. Daarop heeft het college toegezegd zich in te zetten om een sporthal binnen het bestaande programma mogelijk te maken.

Het Ruimtelijk Programma Hart van Zwanenburg is een eerste stap in het totale planproces om te komen tot een nieuw dorpshart. Het planproces wordt naar alle waarschijnlijkheid fasegewijs aangepakt, waarbij iedere fase uit meerdere stappen bestaat. Om een beeld te krijgen van planproces voor een dergelijke gebiedsontwikkeling, is het stappenplan in een schema weergegeven.

DE HOEK

Locatie: De Hoek Bestaand
Datum: 2012 Plan van Aanpak voor de herstructurering van De Hoek vastgesteld door B&W
Status: Plan van Aanpak is vastgesteld
Programma: Herstructurering bestaande bedrijfspanden, gemeenschappelijke voorzieningen
Opdrachtgever: Gemeente Haarlemmermeer
Interview:
Deelnemers: Anouk Busger, projectleider De Hoek Bestaand, gemeente Haarlemmermeer
Verslag: Barbara Luns



Voedingsbodem:

'Twee infrastructurele projecten: de N201 wordt omgelegd en de afrit A4 wordt verlegd. Tevens zijn aan de noordzijde en westzijde van de Hoek grote uitbreidingen gepland. De gemeente grijpt deze ontwikkelingen aan om het oude gedeelte van het bedrijven terrein aan te pakken. Bovendien komt er door de nieuwe ontwikkeling aan de Noordzijde geld beschikbaar dat gebruikt kan worden om het overige bedrijvenpark weer toekomstbestendig te maken.'

'Nieuwe ontwikkelingen kunnen zo als vliegwiel dienen voor het herstellen en aanpakken van bedrijventerreinen'

Wat is er tot nu toe gebeurd:

'Van 2004-2008 loopt er bij de gemeente Haarlemmermeer een herstructureringsprogramma voor de aanpak van bedrijventerreinen. Hierbij is het vooral de gemeente die investeert in en initieert in het aanpakken en tegengaan van verloedering en leegstand op bedrijventerreinen in Haarlemmermeer.'

'Vanaf 2009 loopt het huidige herstructureringsprogramma voor bedrijventerreinen. Hierbij wordt vooral aansluiting gezocht bij private initiatieven en private budgetten die ingezet kunnen worden voor het herstructureringsprogramma. Nieuwe ontwikkelingen kunnen zo als vliegwiel dienen voor het herstellen en aanpakken van bedrijventerreinen.'

Wie deed wat:

'De gemeente heeft mij als procesbegeleider, een soort 'verbindingsofficier' tussen de gemeente en het bedrijfsleven aangesteld. Ik heb eigenaren en ondernemers van de Hoek Bestaand benaderd om hen te polsen en enthousiasmeren voor een herstructurering van het bestaande bedrijventerrein. Met de verbetering van het functioneren en de uitstraling beoogt de gemeente het terrein weer toekomstbestendig te maken en de huidige leegstand een halt toe te roepen.'

'De gemeente richt zich in De Hoek met name op de infrastructuur en de openbare ruimte. Het organiseren van parkmanagement is aan het bedrijfsleven'

DE HOEK



'De eigenaren ontvangen de plannen voor de herstructurering enthousiast en hebben zelf ideeën aangedragen voor de aanpak ervan. Maar zodra het aankomt op het uitvoeren en vrijmaken van middelen om deze herstructurering te bewerkstelligen wordt het vooral nog wel stiller. Wat dat betreft is er nog een lange weg te gaan.'

'De gemeente richt zich in De Hoek met name op de infrastructuur en de openbare ruimte. Het organiseren van parkmanagement is aan het bedrijfsleven. Zo wordt bijvoorbeeld de beveiliging en bewegwijzering voor het gehele park georganiseerd.'

Wensenlijstje voor de toekomst:

'Een actief bedrijfsleven dat betrokken is bij het gebied en in goed overleg met de gemeente de maatregelen uit het plan van aanpak oppakt en de herstructurering gezamenlijk tot uitvoering weet te brengen.'



DE HOEK

Het bedrijventerrein De Hoek is een gemengd bedrijventerrein gelegen tussen de Kruisweg, het spoor en de rijkswegen A4/A5.

Als entree van Hoofddorp en in verband met de directe nabijheid van Schiphol is het terrein economisch gezien van groot belang voor de gemeente Haarlemmermeer. De Hoek is echter onderhevig aan economische veroudering en voldoet nog niet volledig aan de eisen van nu. De uitstraling van bedrijfspanden laat te wensen over en op sommige plekken is de kwaliteit van de openbare ruimte onder de maat. Daarnaast is sprake van een toenemende leegstand.

Om het terrein te moderniseren en toekomstbestendig te maken wordt gezamenlijk met de ondernemers en marktpartijen een herstructureringsplan ontwikkeld. Doelstelling is om te komen tot verbetering van infrastructuur, openbare ruimte, gebouwen en private ruimte. Daarbij wordt gewerkt met een gefaseerde procesaanpak. Het college van B&W heeft geld beschikbaar gesteld voor de voorbereidingsfase, de provincie Noord-Holland zorgt door middel van subsidies voor een financiële bijdrage.

Insteek van het gemeentelijk herstructureringsbeleid is dat gemeente het kader stelt en de revitalisering plaatsvindt op initiatief van ondernemers en marktpartijen. Goed voorbeeld van daarvan is ontwikkelaar/belegger SEGRO, die reeds verouderde panden op De Hoek heeft opgeknapt.

In het kader van nieuwe bestemmingsplan voor De Hoek sluit de gemeente met SEGRO een ontwikkelingsovereenkomst, waarin ook een koppeling wordt gelegd met het bestaande bedrijventerrein De Hoek. De ontwikkeling van De Hoek Noord start zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.



ZWANENBURG WILGENLAAN

Naam: Zwanenburg Wilgenlaan
Locatie: Wilgenlaan, Zwanenburg
Datum: 2011
Status: Wachten op Bestemmingsplanwijziging
Programma: starterswoningen, seniorenwoningen, grondgebonden woningen en 2 onder 1 kap woningen
Ontwikkelaar: Van Luling Vastgoed

Interview:
Deelnemers: Interview met Hugo van Luling, Van Luling Vastgoed
Verslag: Barbara Luns



Wat is de voedingsbodem geweest bij dit project?
'Langs de Wilgenlaan in Zwanenburg staat aan de ene zijde van de weg een kantoor en aan de andere kant van de weg een werkplaats van hetzelfde bedrijf. Nu willen ze graag de werkplaats verplaatsen naar het kantoorgedeelte waardoor aan de andere kant van de weg een stuk grond vrijkomt.'

'Vaak werkt het zo dat als er en iemand begint met iets te ondernemen de volgende meegaat'

Wat is er tot nu toe gebeurd?
'Er is een plan ontwikkeld door Van Luling Vastgoed voor 23 woningen. Dit plan omvat een divers type woningen: starterswoningen, seniorenwoningen, grondgebonden woningen en 2 onder 1 kap woningen. Om dit plan tot uitvoering te brengen moeten er 2 bestemmingsplanwijzigingen plaatsvinden. Op het moment dat de bestemming voor beide locaties gewijzigd is zal de grond van de werkplaats verkocht worden aan Van Luling Vastgoed. Ook de burens hebben inmiddels interesse om mee te doen. Vaak werkt het zo dat als er en iemand begint met iets te ondernemen de volgende meegaat. Tot die tijd is het wachten op de vergunningen.'

Wensen:
'Er ligt in dit gebied erg veel grond braak het zou mooi zijn als we dit concept breder uit kunnen rollen.'

ZWANENBURG WILGENLAAN

Van Luling Vastgoed houdt zich bezig met de ontwikkeling van onroerend goed in de breedste zin van het woord. Dat doen zij graag in samenwerking of in opdracht van derden. In de praktijk betekent dit in het kort dat zij projecten ontwikkelen en -in samenwerking- bouwen, (ver)kopen en/of verhuren. Voor Zwanenburg Wilgenlaan is het plan zoveel mogelijk verschillende woningtypes te realiseren. Waarbij naar gelang het aantal grondpartijen dat wil meewerken het plan zal groeien

DEELNEMERSLIJST

Inventarisatieronde:

Moderator: Paul Bos

Begeleiding: Sander Lap

Inspiratiespreker: Beitske Boonstra

Deelnemers:

Peter Joustra, projectleider SADC

Fred de Ruyter, directeur Ymere Hoofddorp

Fred Kaaij, Stadsarchitect

Joost Valk, architect, Vital Places

Henk Arendse, Dorpsraadvoorzitter Rijsenhout

Carlo Abdul, ENZO Architecten

Jantien van den Berg, APPM

Wim van der Lee, RO gemeente Haarlemmermeer

Henk Pouw, architect ONX

Yasha Schadee, De Beuk Erin

Laurens Schenk, Schenk Makelaars

Hugo van Luling, Van Luling Vastgoed

Ephraim Goldstoff, grondeigenaar

Rinze van der Ploeg, Ymere

Sepp ter Burg, Timpaan

Rob van den Broek, directeur Delta Development

Podium team:

Barbara Luns

Yvonne Lub

John de Palm

Gerd Melgers

Longlist projecten:

Longlist van projecten voortgekomen uit de inventarisatieronde. *Cursief* uiteindelijk niet geselecteerd:

Rijsenhout

Sein Cruquius

De Liede Zuid

De Beuk Erin

Hart van Zwanenburg

Park 20 | 20

De Hoeken

De Boshoeve

Zwanenburg Wilgenlaan

Pioneer Nieuw-Vennep

Hoofddorp Noord

A4 Zone West

Rijnlanderweg

De President

Oruquius

Deelname aan interviews:

Parklaan Rijsenhout

Hein van Elderen, Hanneke Plukkel, Hugo van Luling, Henk Arendse

SEIN Oruquius

Martin Slaager

De Beuk Erin

Martijn Bijl, Peter Heuvelink

Park 20|20

Rob van den Broek, Richard Lengers, Jan van de Boogaard, Bart van der Vossen

De Boshoeve

Joost Valk

De Liede Zuid

Ephraim Goldstoff

Hart van Zwanenburg

Hanneke Plukkel

Zwanenburg Wilgenlaan

Hugo van Luling

De Hoeken

Anouk Busger



Stedenbouw Bottom-up Inventarisatie Haarlemmermeer

Samenstelling en redactie: Barbara Luns, Yvonne Lub

Eindredactie: Yvonne Lub

Beeldredactie: John de Palm, Gerd Melgers

Ontwerp en Vormgeving: Barbara Luns, Sander Lap, John de Palm, Gerd Melgers

Auteurs:

Inleiding: Beitske Boonstra

Groeps interviews:

Afnemer en auteur: Paul Bos is voormalig onderzoeksjournalist, 'communicatie-man' en innovatief ondernemer in het gebied. Zijn talent ligt bij communicatie en creativiteit, om verschillende werelden met elkaar te verbinden. De kracht van de traditie intelligent combineren met eigentijdse behoeften en ontwikkelingen.

Afnemer en grafisch ontwerp/ondersteuning: Sander Lap is stedenbouwkundige en werkzaam met zijn bureau vanuit Rotterdam aan diverse stedenbouwkundige en landschappelijke projecten. In de Haarlemmermeer werkt hij samen met het lokale duurzaamheidskennisnetwerk Vital PlaceS® dat in 2010 de SHARE-award won voor duurzame initiatieven. Daarnaast doceert hij aan de verschillende academies.

Telefonische interviews:

Afnemer en auteur: Barbara Luns, Podium voor Architectuur

© 2012 Podium voor Architectuur Haarlemmermeer en Schiphol

Raadhuisplein 9

2132 TZ Hoofddorp

T +31 (0)23 5669591

F +31 (0)23 5669534

info@podiumarchitectuur.nl

www.podiumarchitectuur.nl

Mede mogelijk gemaakt door:

Stimuleringsfonds voor Architectuur en Pier K



PODIUM VOOR
ARCHITECTUUR
HAARLEMMERMEER
EN SCHIPHOL

