



gemeente
Haarlemmermeer

Verslag marktconsultatie

Voorzetgebouw Stadscentrum Hoofddorp

20 april 2023

1 Inleiding

1.1 De opgave

Gemeente Haarlemmermeer heeft de ambitie om het stadscentrum van Hoofddorp aantrekkelijker en levendiger te maken. Centraal in het stadscentrum ligt het Raadhuisplein en omgeving, waar kansen liggen om hier een bijdrage aan te leveren. Er spelen diverse initiatieven van marktpartijen die ook bijdragen aan deze ambitie. Samen met de ontwikkeling van de gemeentelijke locatie zal een sterke kwaliteitsimpuls in dit gebied plaatsvinden. Het Voorzetgebouw is onderdeel van de ontwikkelingen rondom het Raadhuisplein.

In februari 2023 heeft het college van B&W het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor het Voorzetgebouw vastgesteld. In dit SPvE staan de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Voorzetgebouw. Het SPvE formuleert de ruimtelijke context, ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden die gemeente Haarlemmermeer stelt aan de ontwikkeling. In het SPvE is ook vastgelegd dat de functie van het Voorzetgebouw een boetiekhotel wordt met een levendige plint bestaande uit horeca. Daarnaast wordt rekening gehouden in het SPvE met een openbare fietsparkeeroplossing onder of in het Voorzetgebouw.

1.2 Proces marktconsultatie

Op 10 maart 2023 is de marktconsultatie voor locatie Voorzetgebouw op TenderNed gepubliceerd. Doel van de marktconsultatie was om in de markt een optimale invulling van het gebruik van het Voorzetgebouw binnen de voornoemde functiestelling te verkennen. De gemeente Haarlemmermeer wil de marktpartijen bij het denkproces betrekken, gebruik maken van hun kennis en ervaring om te komen tot een geschikte invulling van een markant pand op een belangrijke plek in het stadscentrum.

Partijen hebben tot uiterlijk 31 maart 2023 de tijd gehad om op de marktconsultatie te reageren. In deze marktconsultatie hadden wij een mogelijkheid opgenomen om verdiepende gesprekken te voeren. Wij hebben met alle partijen een gesprek gehad van wie wij een reactie op de marktconsultatie hebben mogen ontvangen. Wij willen de partijen die de moeite hebben genomen om onze vragen te beantwoorden hartelijk danken voor hun inzet. Van alle ingestuurde vragen en naar aanleiding van de gesprekken hebben wij een samenvatting gemaakt. Deze samenvatting treft u in dit verslag aan.

De gemeente Haarlemmermeer is voornemens om de uitvraag voor tender voor het Voorzetgebouw in stadscentrum Hoofddorp te zijner tijd ook via TenderNed te publiceren.

2 Marktconsultatie

De reacties in het kader van de marktconsultatie zijn afkomstig van verschillende soorten marktpartijen. Er zijn reacties ontvangen van de projectontwikkelingssector, een vastgoedeigenaar/belegger en de hospitalitysector. Hoewel de benadering vanuit deze partijen voor deze locatie onderling verschillend is, komen de opgehaalde antwoorden inhoudelijk vaak goed overeen.

Haalbaarheid gezonde bedrijfsvoering

Vanuit de hospitalitysector is aangegeven dat een boetiekhotel op deze locatie haalbaar kan zijn, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De andere partijen geven aan dat een boetiekhotel hier geen bestaansrecht heeft behalve als een aantal voorwaarden voor deze locatie anders wordt ingevuld. De breed gedragen mening is dat de invulling van deze locatie als boetiekhotel (met actieve horecaplint) zeer uitdagend is en dat er weinig zekerheid is dat een haalbare businesscase kan worden gecreëerd. De bouwstenen voor deze conclusie van de marktpartijen zijn onder andere de volgende:

- De hotelmarkt wordt in het algemeen gezien als verzadigd beoordeeld, waarbij er wel sprake is van een groeiende vraag naar onderscheidende hotelconcepten met een thema, zoals concepten gericht op duurzaamheid.
- De haalbaarheid voor een boetiekfunctie is sterk afhankelijk van hoe uniek het concept op deze locatie kan zijn. Wat zijn de aspecten die reizigers naar het boetiekhotel in het stadscentrum zullen trekken? De zakelijke reizigers zullen niet worden aangesproken door het concept; zij zijn slechts geïnteresseerd in een hotel nabij Schiphol. De gemiddelde toerist zoekt een plek in of rondom Amsterdam. Dat zou ook het stadscentrum van Hoofddorp kunnen zijn maar wat heeft het stadscentrum zelf te bieden aan de reiziger dat men niet elders in de regio kan vinden?
- De schaalgrootte van de hotelfunctie in het Voorzetgebouw wordt als onvoldoende gezien. Hoewel kleinschaligheid juist ook als positief kan worden ervaren (afhankelijk van de marketing) is het maximaal aantal te maken kamers (circa 45 stuks) te klein om rendabel te kunnen worden gemaakt. Ook hebben deze kamers een te afwijkend formaat ten opzichte van reguliere kamers. De oppervlakte van de kamers voor een regulier gebruik als hotel zou rond de 25 à 30 m² moeten zijn. Door de beperkte omvang en de ruimtelijke kaders en randvoorwaarden voor het Voorzetgebouw zijn de kamers nu circa 42 m². Dat maakt de kamers incourant en daarmee slecht verkochtbaar. Voor gebruik als familiekamers voor gezinnen of bijvoorbeeld vriendengroepen is de grootte van 42 m² juist te klein.
- Parkeren nabij/onder een hotel en stop-/afzetplaatsen bij het hotel is een noodzakelijkheid. Bereikbaarheid met de auto is een belangrijk *selling point* voor een hotel. Bij het Voorzetgebouw is de parkeeroplossing bij lange na niet optimaal.
- De combinatie van een boetiekhotel en actieve plint met een openbare fietsparkeeroplossing wordt als ongewenst ervaren.

Andere (commerciële) invullingen van de locatie Voorzetgebouw

In de vraagstelling van de marktconsultatie was ook aandacht voor eventuele andere gebruiksvormen van het Voorzetgebouw indien het gebruik als boetiekhotel met actieve plint (en eventuele fietsparkeeroplossing) niet als optimale invulling wordt gezien.

Uit de consultatie blijkt dat indien er voor het Voorzetgebouw wordt gekozen voor een verblijfsfunctie, er meer mogelijkheden worden gezien bij gebruik als *short stay* (minimaal zeven nachten, maximaal zes maanden) of *long stay* (langer dan zes maanden) dan als (regulier) boetiekhotel. Voor beide vormen (*short stay* en *long stay*) zou ook gedacht kunnen worden aan het aanbieden van de kamers als '*serviced apartments*'. Dit is een concept waarbij de bewoner beschikt over een volledig ingericht appartement, inclusief keuken, maar ook gebruik kan maken van bijkomende faciliteiten als huishoudelijke hulp, wasmogelijkheden, gas/water/elektra/internet, e.d. Gasten van deze *serviced apartments* zullen (meer dan bij een regulier hotel) gebruikmaken van de lokale faciliteiten, zoals een cultureel uitje, winkelen in de supermarkt of bezoek aan de alledaagse lokale winkels. Daarnaast is de ligging in Hoofddorp ideaal voor uitstapjes naar andere steden en bezienswaardigheden.

Vanuit de vastgoed- en projectontwikkeling partijen wordt het gebruik van het Voorzetgebouw eigenlijk alleen zinvol gezien als het woningen betreft waarbij de actieve plint kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de locatie. Aandachtspunt hierbij zijn de bij de woonfunctie bijbehorende parkeernormen volgens het parkeerbeleid. Door specifieke partijen wordt ook de combinatie/samenvoeging van het Voorzetgebouw met het achtergelegen pand als rendabel gezien, eventueel in combinatie met de potentieel nog te ontwikkelen naastgelegen locatie.

Andere suggesties, adviezen en opmerkingen

Gezien de veranderende vraag vanuit de markt, worden kansen gezien in zogenoemd “functievrij” vastgoed. Dit zorgt ervoor dat het vastgoed kan meebewegen en veranderen met de continue veranderende vraag.

De levendigheid die de gemeente Haarlemmermeer rondom het Raadhuisplein beoogt met het boetiekhotel in combinatie met horeca zal niet sec ontstaan door de hotelfunctie. Ook niet door een invulling als *serviced apartments* of woningen. Deze levendigheid moet worden gecreëerd door de actieve plint, zoals ingevuld met horeca. Ook worden kansen gezien in een commercieel gebruik van de bovenste verdieping. Er worden voorbeeldconcepten, zoals Cityden in Amsterdam, aangedragen.