

Verslag Projectgroep Centrumplein 20 november 2006

Aanwezig: John Filippo (namens winkeliersvereniging Winkelhof);
Lut Colman (namens de Vogelwijk);
Herbert Smit, Ruud Houtkamp (namens OVC);
Leo van Oosten (namens VVE Statendaalder);
Edwin van de Woestijne (namens Wereldhave Management Nederland B.V.),
Norbert van Gisbergen (namens Wereldhave Management Holding B.V.);
Kees Wassenaar, Ton Massaro, Petra de Goei (verslag) (namens de gemeente),
Ad de Regt (procesbegeleider).

1. Welkom

Ad heet alle aanwezigen welkom.

Er wordt afgesproken om uiterlijk 22.00 uur te stoppen.

Ad schetst kort nog even het proces dat gestart is met de vastgestelde uitgangspunten door de raad. In de verkenningsfase worden de belangen geïnventariseerd (abstract en positief geformuleerd), waarna aan de hand van alternatieve schetsontwerpen een programma van wensen wordt vastgesteld. Hieruit volgt een definitieve keuze en het programma van eisen. De kunst is om in het proces met het onderhandelen te wachten tot nadat ieders belangen goed verkend zijn. Iedereen ontvangt het boek 'Excellent onderhandelen' waarin iedereen de methodiek nog eens rustig kan nakijken. Om hier echt voordeel van te hebben, adviseert Ad om dit voor 11 december te doen.

2. mededelingen deelnemers

- Het rondgestuurde concept programma van wensen was een groot bestand. Ruud heeft vanwege deze grootte een ander mailadres opgegeven, dit wordt onder de projectgroep verspreid. Voor andere projectgroepleden is de bestandsgrootte geen probleem.
- Leo heeft contact gehad met Sportcity over de belangen van zijn achterban.

3. Verslag

- Blz. 1, punt 3, 2^e ●: toegevoegd wordt dat de handhaving door de politie mede door de fysieke inrichting lage prioriteit krijgt. Mogelijk is dit mee te nemen in het plan. Ton heeft eind van het jaar een gesprek met Hans Scheffers (gemeente) en Martin van de Berg (politie) over oplossingen voor de parkeersituatie.
- Blz. 2, punt 4, 5^e ●: verhuurt vervangen door verhuurd.
- Blz. 3, OVC, 1^e ●: Wereldhave behartigt de belangen van de eigenaar van het pand dat Meeús huurt.
- Blz. 3, Statendaalder/Sportcity, 1^e ●: niet alleen behoud uitzicht, maar ook voorkomen inkijk.
- Nav. blz. 3, Wereldhave, 3^e ●: tweezijdig winkelen heeft de voorkeur voor Wereldhave, dus bij voorkeur geen situatie zoals nu met de buitengalerij.
- Blz. 3, Wereldhave, 5^e ●: etage vervangen door verdieping.
- Opgemerkt wordt dat niet alle zaken van de flip-over in het verslag genoemd staan. Dit is correct. Ad heeft de belangen uitgewerkt en als bijlage toegevoegd. Wat niet als belang is opgenomen, wordt in het programma van wensen meegenomen.
- Blz. 3, Wereldhave, 1^e ●: 'substantiële' is een subjectief begrip volgens sommige projectgroepleden. Ad heeft dit bewust gedaan. Er wordt gewerkt van een abstract naar concreet niveau. Dit is bijvoorbeeld ook bij het belang van woningbouw van de gemeente gedaan. De concrete cijfers zijn wel bekend (in dit geval is 7000 m² ook uitgangspunt),

maar horen niet thuis in het abstractieniveau van een belangenlijst. Dit wordt opgenomen in het programma van wensen/eisen.

- Blz. 3, 2^e ●: het argument van de regionale bouwverplichting is Herbert onduidelijk. Er staan ruim 900 woningen op het bouwprogramma, dus zouden volgens Herbert geen woningen in het centrum gebouwd hoeven worden om te voldoen aan 461 woningen. Er zijn echter geen harde garanties voor deze woningbouwlocaties te geven (voorbeeld Measlocatie, dit leek zeker maar gaat nu toch niet door). Kees zoekt dit nader uit en komt hier, gezien de tijd, later op terug.

Het verslag wordt met de wijzigingen goedgekeurd en vastgelegd.

4. Belangeninventarisatie

Belangen zijn geen standpunten, maar de argumenten erachter en worden daarom wat abstracter geformuleerd. Naar aanleiding van de opgestelde belangenlijst een aantal opmerkingen:

- Wereldhave, 1^e ●: ‘nieuwe’ vervangen door ‘de’.
- Parkeerhandhaving in de buurten rondom de Winkelhof is een belangrijke issue voor de OVC. Fysieke maatregelen kunnen wellicht in het plan opgenomen worden, handhaving kan echter niet ingetekend worden. Kees geeft wel aan dat bij de politie de vraag neergelegd kan worden of hier meer prioriteit aan gegeven kan worden.
Bij de OVC toevoegen: voorkomen parkeeroverlast in de buurten rondom de Winkelhof
- Eerste zin bij OVC: privacy houdt meer in dan nu genoemd. Verhoging van het Statendaalderplein is niet wenselijk. Ruud leest een lijst voor van reacties van bewoners, waarbij o.a. genoemd wordt: inkijk, waardevermindering woning, parkeren van auto's, plaats voor verhuiswagen, fiets/brommerverkeer tussen Engelendaal en Heinsiuslaan, hangjongeren, etc.
Ad geeft aan dat ‘geen verhoging van het Statendaalderplein’ een standpunt is. Een standpunt is als het ware in beton gegoten, waardoor een andere oplossing onmogelijk wordt gemaakt. Daarom wordt afgesproken om, met de voorgelezen lijst in het achterhoofd, toe te voegen: ‘onder andere privacy, inkijk en uitzicht’.
- Laatste punt OVC: ‘(uitgebreide) gebouw de Winkelhof’ vervangen door: ‘nieuwe uitbreiding.’
- VVE: opgemerkt wordt dat de vuilcontainers eigendom zijn van de gemeente.
- Vogelwijk: ‘parkeervoorzieningen’ vervangen door ‘parkeerproblemen.’

Iedereen gaat akkoord om de belangenlijst met de wijzigingen op de website te zetten.

Andere opmerkingen naar aanleiding van de belangen:

- Sloop gemeentehuis zou 15 november meer over bekend zijn. Kees geeft aan dat hier nog steeds geen duidelijkheid over is. Sofam heeft een offerte beloofd met betrekking tot mogelijke huisvesting in de Statenhof, maar deze is nog steeds niet binnen. Ad geeft aan dat hij hier ook met Sofam contact over heeft gehad.

Wat Kees betreft mag in het ontwerpproces aangenomen worden dat voor het nieuwe plan het gemeentehuis gesloopt wordt, omdat de Winkelhof anders niet de mogelijkheid heeft om uit te breiden.

De Sofam geeft twee offertes: voor huisvesting van het ambtenarenapparaat én voor huisvesting van de raadszaal en frontoffice (gemeentewinkel). Voor het tweede heeft Sofam iets meer tijd nodig. Over het eerste heeft Ton een gesprek gehad, Er wordt vanuit gegaan dat er vóór de tekensessie duidelijkheid is over de huisvesting van het gemeentehuis. Mocht deze duidelijkheid er niet zijn, dan raadt Ad aan om de vierkante meters voor de raadszaal en frontoffice mee te nemen in het schetsontwerp. Het is namelijk gemakkelijker om vierkante meters uit een schetsontwerp te halen dan ze er achteraf in te passen.

- Het verkeersonderzoek wordt 21 november in het college behandeld, de OVC ontvangt hiervan graag een kopie.

5. Programma van wensen

Er wordt afgesproken om het concept programma van wensen (PvW) in zijn geheel door te lopen. Voor het programma van wensen is een oud concept programma van eisen als onderlegger gebruikt. Eventuele opmerkingen naar aanleiding van het concept kunnen tot 22 november ook nog gemaïld worden naar Petra.

Hieronder volgen een aantal opmerkingen naar aanleiding van het concept PvW (niet genoemde opmerkingen worden opgenomen in de nieuwe versie die nog wordt toegezonden):

- In zijn algemeenheid wordt het abstractieniveau van het concept PvW goed bevonden maar bevat nog veel algemeen toelichtende verhalen die er voor de PG wel uit mogen. Dan blijft er een kort en goed leesbaar stuk over waar de essentie is verwoord. Het is nu ook een stuk van de PG en niet meer van de gemeente (alleen).
- Qua volgorde wordt afgesproken om in de inleiding de uitgangspunten en belangen op te nemen en deze in volgende hoofdstukken nader uit te werken.
- Ruud mist definities, bijvoorbeeld van het plangebied. Voor het plangebied wordt nog een kaart opgenomen die Ad voor de presentatie voor omwonenden en de raad heeft gebruikt. Lut geeft aan dat de kaart op de website er heel anders uitziet. Dit is echter een globale kaart van het gehele Centrumplan, hier zijn de precieze grenzen niet op af te leiden. De kaart wordt toegevoegd.
- Na de tekensessie wordt het PvW (met eventuele wijzigingen n.a.v. het schetsontwerp) aangepast naar een programma van eisen.
- Edwin meldt dat hij net een passantenonderzoek van de Winkelhof heeft ontvangen. Opvallend was dat het gemis van winkelondersteunende horeca op nummer één staat.
- Op blz. 12 wordt een oude eis (een vorig PvE) van 65° hellingshoek genoemd, Ton checkt of dit uit het bouwbesluit komt.
- Afgesproken wordt om wet-en regelgeving weg te laten uit het PvW. Dit betekent dat een gedeelte van de tekst kan vervallen. Een aantal projectgroepleden heeft voldoende kennis van het bouwbesluit en kan dit inbrengen bij de tekensessie.
- Herbert merkt op dat het uitgangspunt van de gemeente over 35-60 woningen in de sociale sector en de wens minimaal 35 woningen sociaal, verschillend opgevat kunnen worden. Naast de uitgangspunten mag de gemeente net als de andere belanghebbenden extra wensen inbrengen. Voor de gemeente is het belangrijk dat er sociale woningen komen en dat er daarnaast een mogelijkheid is om met vrije sectorwoningen nog wat terug te verdienen. Herberts voorbeeld van 35 woningen sociaal en 25 woningen in de vrije sector zou dus een mogelijkheid kunnen zijn.
- Ruud vraagt zich af of er een behoefteonderzoek wordt gedaan naar centrumondersteunende horeca. Besloten wordt om bij de ontwerpsessie te kijken of hier een locatie uitkomt die voor dit soort horeca geschikt is. De voorkeur voor de gemeente is een leuk/gezellig plein, centrumondersteunende horeca is hierbij niet een expliciet uitgangspunt.
- De raadszaal wordt geen volwaardige vervanging van een theaterzaal als de Muzenhof, er moet meer gedacht worden aan gebruik als een gemeenschapszaal. Concurrentie met het SCC (Toverlei) is dus niet te verwachten.
- Tijdens de tekensessie worden alle rapporten e.d. meegenomen, zodat deze eventueel als naslagwerk gebruikt kunnen worden.

Uiterlijk 4 december wordt een nieuwe versie van het PvW rondgemaïld, zodat iedereen voor 11 december nog de kans heeft dit te lezen.

6. Concrete afspraken voor de volgende bijeenkomst op 11 december

- Er wordt afgesproken om tijdens de tekensessie van 11 december gezien de creatieve aard van de bijeenkomst niet het aangepaste PvW te behandelen, maar dit in een volgende bijeenkomst te doen.
- Ad heeft overleg met de architect, Erik Wendel van EGM, gehad over de tekensessie. De architect is positief over de aanpak en zorgt dat de projectgroep 11 december beschikking heeft over twee architecten. De architecten nemen plattegronden mee van de huidige situatie van het plangebied.
- Voor de ontwerpsessie wordt gezorgd voor een lijstje met vierkante meters waar de PG mee kan werken.
- Gevraagd wordt om allemaal foto's en knipsels mee te nemen uit tijdschriften en dergelijke die als voorbeeld kunnen dienen in de tekensessie, voor bijvoorbeeld van een gevel, plein, trap, etc. Iets wat je aanspreekt of juist vermeden moet worden .
- Ton probeert voor de ontwerpsessie twee ruimtes bij Brasserie park te reserveren. Een eventuele tweede optie is de ROC-locatie (dit is inmiddels gelukt, zie hieronder).

7. Rondvraag en sluiting

Er zijn geen zaken voor de rondvraag en de bijeenkomst wordt afgesloten.

De volgende bijeenkomst, de tekensessie, vindt plaats op 11 december van 13.00 tot 21.00 uur in Brasserie Park. Vanaf 12.00 uur staan broodjes klaar en er wordt om ca 18.00 uur gezorgd voor een dinerbuffet .