

Verslag Projectgroep Centrumplein 7 november 2007

Aanwezig: John Filippo (namens winkeliersvereniging Winkelhof);
Herbert Smit (namens OVC);
Lut Colman (namens de Vogelwijk);
Leo van Oosten (namens VVE Statendaalder);
Edwin van de Woestijne (namens Wereldhave Management Nederland B.V.),
Kees Wassenaar, John Schonewille, Rob van de Loo, Petra de Goei (verslag)
(namens de gemeente).

Afwezig m.k.: Ruud Houtkamp, Norbert van Gisbergen

1. Welkom

Kees heet iedereen welkom.

2. Stand van zaken Centrumplein

Op 24 september heeft de raad ingestemd met het schetsplan zonder woningbouw (onder de voorwaarde dat de plannen dan aantoonbaar financieel budgettair neutraal zijn). Voor de gemeentelijke huisvesting is op verzoek van de raad een onderzoek gedaan naar verschillende huisvestingsvarianten en het financiële plaatje hierbij. In dit onderzoek is onder andere gekeken naar nieuwbouw van het gehele gemeentehuis langs de Parallelweg. Dit zou dan betekenen dat de frontoffice en raadzaal niet in het schetsplan opgenomen zouden worden.

Hierbij zijn twee opties mogelijk:

- behoud schetsplan qua massa zoals het nu is, alleen wordt de ruimte voor frontoffice en raadzaal anders ingevuld
- behoud schetsplan zoveel als mogelijk maar met minder massa (uitgangspunt 7000 m²), de ruimte voor frontoffice en raadzaal wordt anders ingevuld
- aanpassing schetsplan: frontoffice en raadzaal worden eruit 'geknipt'

De gemeente hoort graag de mening van de stakeholders (bewonersorganisaties) hierover en of bij behoud van het schetsplan de vierkante meters aangepast zouden moeten worden.

Aanleiding van het onderzoek zijn financiën (verzoek raad) en Sofam die haar aanbieding heeft ingetrokken voor het huren van de Statenhof (voorbehoud instemming raad konden ze niet mee leven). Tot nog toe biedt het gebouw de Statenhof nog voldoende vierkante meters voor huisvesting van de backoffice van de gemeente. Dit is echter een risicofactor en daarnaast zal door de verlopen aanbieding wellicht opnieuw over de prijs onderhandeld moeten worden.

Als frontoffice en raadzaal eruit 'geknipt' worden, levert dit voor de gemeente een financieel nadeel op. Edwin legt uit dat dit te maken heeft met de beleggingswaarde. Een gemeente is een huurder die veel zekerheid biedt (huurovereenkomst voor langere termijn; horeca kan bijvoorbeeld failliet gaan, risico leegstand).

- Leo geeft aan dat als de tweede verdieping eraf gehaald wordt, er slechts een kleine overschrijding is van de door de raad vastgestelde 7000 m². De verdieping zou ook door de Chinees ingevuld kunnen worden. Hij heeft echter geen problemen met huidige plan en andere invulling (dus meer m²).
- Lut is in eerste instantie voor versoering van de gevel, zodat bewoners VVE Statendaalder hier niet zo tegenaan kijken. Invulling met een goed restaurant spreekt haar in tweede instantie meer aan.

- Herbert geeft aan dat de OVC akkoord is gegaan met de huidige vormgeving en die graag wil behouden. Hij wil dit graag met zijn achterban terugkoppelen.

Terugkoppeling: de OVC behoudt graag het schetsplan qua massa en vormgeving zoals deze nu is. Een andere invulling van frontoffice en raadzaal is wat hen betreft mogelijk, maar zij willen hierbij geen extra horecameters in het totale plan die extra verkeer in het weekend en op de avonden aantrekt. Daarnaast is hun zorg dat aan de parkeernorm voldaan blijft worden.

- John F.: de winkeliers zijn blij met het huidige ontwerp en meer m2 maakt de Winkelhof sterker. Invulling met horeca ziet hij als pluspunt, dit levert levendigheid, sociale controle en veiligheid op.
- Invulling met horeca lijkt logisch op deze locatie met het uitzicht. 1500m2 is echter wel veel voor horeca, geeft Edwin aan. Beneden zal dus ingevuld worden met winkels.
- Of een andere invulling van frontoffice en raadzaal parkeerproblemen oplevert, moet uitgezocht worden.
- Leo suggereert om de tweede verdieping in z'n geheel te verminderen en 'de toeter' te behouden. De gevel neemt nu echter het zicht weg op de oude Winkelhof en dat is wel zo mooi.
- Wijzigingen in details komen in de klankbordgroep aan de orde.
- Kees benadrukt dat er nog geen beslissing is genomen over de locatie van het gemeentehuis en dat hij eerst de mening van de stakeholders wil horen. De aanbidding van Wereldhave loopt tot 1/1/2008, vóór die tijd moet de gemeente een beslissing nemen. De planning is dat in de raad van 17 december een keuze gemaakt wordt. In eerste instantie geldt het schetsplan, echter als andere huisvestingsvarianten ook budgetneutraal uitpakken (onderzoek hierover wordt binnenkort opgeleverd) dan zouden ook andere afwegingen door de raad gemaakt kunnen worden.

3. Openbare Ruimte en Engelendaal

- Rob geeft een toelichting op een schets voor de openbare ruimte en de Engelendaal.
- Edwin zorgt dat EGM de schets digitaal toestuurt aan de gemeente.
- Kruising Engelendaal is aangepast. De rare knik op de kruising die in het schetsplan zat, bleek het gevolg van een niet passende ondergrond van Goudappel Coffeng in het plan van EGM. Dit is aangepast. Daarnaast zijn de aparte afslagen naar de Vogelwijk eruit gehaald, dit wordt gecombineerd met rechtdoor. Verkeerskundig is dit mogelijk nu woningbouw uit het schetsplan is gehaald.
- Lut is akkoord met de gecombineerde rechtdoor/afslag Vogelwijk.
- Herbert wijst erop dat de situatie met het fietspad bekeken moet worden aan de zijde van de expeditieruimte.
Het fietspad laten vervallen levert extra overstekende fietsers op, dit zal waarschijnlijk niet de voorkeur van de politie hebben.
- Inrichting openbare ruimte: promenade en Engelendaal sluiten op elkaar aan qua inrichting. Het verdiepte plein zal met een hogere kwaliteit worden ingericht.
- Gras onder de bomen op het verdiepte plein wordt vervangen door lage begroeiing aangezien gras slecht onder de bomen zal groeien.
- Inrichting hoek bij Karolusgulden is aangepast met meer groen en insteekparkeerhavens. In de vorige opstelling kunnen auto's waarschijnlijk niet de draai de parkeerhavens in maken. Herbert merkt op dat hij liever de auto's uit het zicht heeft. Verdere uitwerking volgt in de klankbordgroep.

4. Planning

De planning is afhankelijk van de keuze voor de huisvestingsvariant voor het gemeentehuis.

- Bij de schetsplanvariant zal EGM een paar maanden nodig hebben om het schetsplan uit te werken tot een voorlopig ontwerp. Dit zal voorgelegd worden aan de klankbordgroep, de welstand en het VAC. Bouwvergunning eerste fase wordt verwacht eind 2008, de tweede fase in het voorjaar 2009. De gemeente zou dan in de zomer kunnen verhuizen. Najaar 2009 sloop van het gemeentehuis, het winkelcentrum is dan in ca. 2011 klaar (hierbij is geen rekening gehouden met bezwaarprocedures).
- Bij een gemeentehuis in de nieuwbouwvariant moet rekening gehouden worden met zo'n 3 à 4 jaar voor ontwikkeling van de nieuwbouw. Daarnaast is het afhankelijk van wel/geen tijdelijke huisvesting. Tijdelijke huisvesting levert kosten en twee keer verhuizen op voor de gemeentelijke organisatie. Bij het schetsplan moet overigens (ook) rekening gehouden worden met tijdelijke huisvesting voor frontoffice en raadzaal.
- Leo vraagt zich af of nieuwbouw zoveel langer moet duren. Bij nieuwbouw moet echter rekening gehouden worden met Europese aanbesteding, gebiedsontwikkeling en het opstellen van een programma van eisen. Daarnaast bekijkt de gemeente momenteel de mogelijkheden voor een Shared Service Center, dit kan ook van invloed zijn op de nieuwbouw.

5. Rondvraag

- De milieudienst heeft een globale berekening naar de luchtkwaliteit gedaan op basis van het schetsplan. Dit levert geen problemen op. Daarbij werd echter wel opgemerkt dat in het onderzoek van Goudappel Coffeng geen rekening is gehouden met het vrachtwagenverkeer. Het aantal vrachtwagens dat de Winkelhof aandoet is echter marginaal ten opzichte van het aantal personenauto's dat de Winkelhof aandoet. Het percentage toename verkeer Winkelhof zal dus niet tot nauwelijks beïnvloed worden.
- In verband met Ruuds tijdelijke of definitieve verblijf in zonniger oorden, zal de OVC Arie Roest ter vervanging sturen voor deelname in de klankbordgroep.
- Er wordt besloten de klankbordgroep verder niet uit te breiden, maar zonodig advies aan personen te vragen met betrekking tot bijvoorbeeld groen, VAC, seniorenraad. Het aantal deelnemers wordt anders te groot, vrezende de stakeholders en deze personen hebben ook het voortraject niet meegemaakt.
- Met de VVE's boven de Winkelhof wordt apart overlegd, dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid.
- John S. zit hier voor het laatst als projectleider, in de volgende fase neemt Rob het van hem over.
- Herbert informeert naar de uitvoering van de verkeersmaatregelen. Kees geeft aan dat hier felle discussies over gevoerd zijn, maar dat dit zo snel als mogelijk uitgevoerd gaat worden. Dit is echter ook afhankelijk van regionale ontwikkelingen zoals de Ringweg Oost en de HOV. Voor 2008 staat geld voor onderzoek begroot om het Winkelhofgebied in een integrale verkeersstudie over de Engelendaal mee te nemen. Het zal zeker nog twee jaar duren voor er daadwerkelijk wat gebeurt.
Het alvast aanpassen van de verkeersregeling om zo de verkeersstromen op de Engelendaal te optimaliseren, lijkt niet zo gemakkelijk als Goudappel Coffeng in eerste instantie aangaf.
- Lut informeert wat er met de hoek van de Vogelwijk gaat gebeuren. Rob licht toe dat dit apart van het Centrumpleinproject opgepakt gaat worden in overleg met de bewoners.

Volgend overleg op woensdag 6 februari om 19.30 uur op het gemeentehuis