

## Verslag Projectgroep Centrumplein 8 mei 2007

Aanwezig: Herbert Smit, Ruud Houtkamp (namens OVC);  
Lut Colman (namens de Vogelwijk);  
Leo van Oosten (namens VVE Statendaalder);  
Norbert van Gisbergen (namens Wereldhave Management Holding B.V.);  
Kees Wassenaar, John Schonewille, Petra de Goei (verslag) (namens de gemeente); Eric Wendel, John de Jong (EGM architecten);  
Ad de Regt (procesbegeleider).

Afwezig m.k.: John Filippo, Edwin van de Woestijne

### 1. Welkom/verslag

- Ad heet iedereen welkom. Hij licht toe dat het einde van het proces in zicht is, maar dat er nog een aantal hobbels genomen moeten worden, we zijn er nog niet.

#### Verslag van 11 april 2007

- Blz. 2, punt 3: golf in plaats van gold.
- Naar aanleiding van blz 2, tweede ●: John verduidelijkt dat de raad de definitieve ‘go or no go’ geeft, maar dat eerst het college haar oordeel geeft.

Het verslag wordt goed gekeurd en vast gesteld.

### 2. Mededelingen

- Kees informeert of hij mag onderzoeken of de backoffice eventueel op het veldje van de Vogelwijk gesitueerd zou kunnen worden. Frontoffice en raadzaal blijven in de winkeluitbreiding.

De achtergrond hiervan is dat Sofam een offerte heeft neergelegd met een voorbehoud. Sofam kan/wil op voorhand niet garanderen dat de bedrijven die nu ruimte huren in de Statenhof daadwerkelijk intern verhuizen om voor het gemeentelijk apparaat ruimte te maken. In de offerte is zoals gevraagd wel een bedrag opgenomen ter verplaatsing van de bedrijven.

De projectgroep gaat akkoord dat de gemeente het veldje van de Vogelwijk onderzoekt op mogelijkheden voor de backoffice (in plaats van de woningbouw). Dit geheel moet dan passen in de eerder geschetste variant met het schuin oplopende groene sedum dak. De raadszaal is hoger dan een gemiddelde kantoorlaag, mogelijk passen hier twee lagen kantoorruimte in. Dit betekent wel dat er weer sprake is van ondergronds parkeren.

Naar aanleiding van een vraag van Norbert, het uitgangspunt van de raad is huisvesting van het gemeentehuis bij voorkeur in bestaande bebouwing.

Lut geeft aan niet zo te voelen voor deze variant, ze is bang dat de parkeerproblemen niet opgelost worden.

EGM geeft aan capaciteit te hebben om dit voor de volgende bijeenkomst uit te werken. Tijdens de volgende bijeenkomst wordt de variant door de projectgroep beoordeeld.

### 3. Parkeerbilans

Norbert heeft de parkeerbilans berekent, als basis heeft hij het rapport van VIA gebruikt en de landelijke normeringen. John heeft op dit punt ook referentieprojecten in Nederland bekeken.

Kees merkt op dat ook gekeken moet worden waar de bouwvergunning wat betreft parkeren straks op getoetst wordt.

Norbert licht zijn berekeningen aan de hand van sheets toe.

- Hij merkt hierbij op dat VIA voor de appartementen uitgegaan is van een vrij zware norm van 1,7. Dit is een norm voor middeldure en dure koop. Een norm van 1,4 zou maatgevender zijn. De CROW-norm zit op 1,0.
- Bij Sportcity is voor sanitair, opslag, technische ruimten en dergelijke een norm gerekend. Dit is vreemd, sporters zijn maar op één plaats tegelijk en technisch onderhoud wordt ook niet dagelijks gedaan. Deze normen zijn daarom op 0 gezet.
- Vraagtekens worden gezet bij de aantallen van de bowling hal en squash, hierbij wordt uitgegaan van een bezettingsgraad van 90%. Dit is vrij hoog.
- Voor detailhandel worden andere, zwaardere normen gehanteerd dan voor andere bestemmingen.
- Het praktijkonderzoek van VIA levert de nodige vraagtekens op. Hiermee komt VIA tot een norm van 4,6 parkeerplaatsen per m2 bvo. De CROW-norm ligt op 2,5 tot maximaal 4,0. VIA komt dus boven de maximale norm uit.
- Voor de Winkelhof worden meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan noodzakelijk, er wordt ook rekening gehouden met gebruik door niet-Winkelhof-bezoekers.
- Ruud vraagt zich af of rekening is gehouden met de parkeerdrukpercentages. Norbert licht toe dat dit niet van toepassing is in deze berekening, er wordt uitgegaan van 100% gebruik.
- VIA onderscheidt drie type parkeerders: werkers, bezoekers, bewoners. Bezoekers naar het winkelcentrum en Sportcity worden niet uitgesplitst. Norbert vermoed dat bezoekers van Sportcity dubbel zijn meegeteld in het onderzoek.
- Ad concludeert dat het VIA rapport aan de hoge kant zit en dat er interpretatieruimte is.
- John neemt contact op met VIA over de berekening en informeert naar mogelijke dubbeltelling van Sportcity-gebruikers. Daarnaast checkt hij of een tekort van 30 parkeerplaatsen een probleem is voor de plantoetsers bij de bouwaanvraag.
- Kees geeft aan dat de raad opdracht heeft gegeven voor het VIA-onderzoek, maar dat er nog niets mee gedaan is.
- Ruud merkt op dat VIA uitgaat van 15% minder drukte bij een regenachtige dag, dit is vreemd.
- Norbert merkt op dat door het verlaagde plein zo'n 100 parkeerplaatsen minder kunnen worden gerealiseerd. Hier heeft de projectgroep voor gekozen.
- Het Plan van aanpak huidige parkeer- en vuiloverlast en de verkeersmaatregelen liggen (grotendeels) buiten het plangebied.

## **5. Kwaliteitsniveau openbare ruimte**

- Daniël heeft een kostenplaatje gemaakt van een kwaliteitsniveau hoger dan standaard. Een prijs- of kwaliteitsklasse blijkt niet te bestaan. Volgens EGM kan dit alleen in een beeldplan vastgelegd worden.  
Nu wordt volstaan met 'hoger dan standaard'.

## **4. Notitie Leo**

- Ad geeft aan dat voor alle projectgroepleden geldt dat zij nu globaal goedkeuring kunnen geven aan het plan. Het is ook nog het niveau van een schetsplan.
- Leo heeft het gevoel dat zijn agendapunten nooit goed aan de orde zijn gekomen. Dit herkent de projectgroep echter niet.
- Leo zou graag nu al een aanzet van een oplossing zien voor de gang en kelders in plaats van dat dat allemaal later in de uitwerking komt. Hij zou de entree liever aan het plein zien dan aan de buitengalerij. Hij oppert de suggestie om een centrale entree te maken voor Statendaalder en Obool alsook Sportcity.

Afgesproken wordt dat dit als aandachtspunt in de nadere uitwerking meegenomen wordt. Om deze afspraak te waarborgen, wordt in overleg met Leo in de planbeschrijving een zin hierover opgenomen, te weten: ‘Voor de situering en detaillering van de entrees van Sportcity en de woningen boven het winkelcentrum met bijbehorende bergingen wordt in de nadere uitwerking van het plan nog gekeken naar een aanpassing (bijvoorbeeld één centrale entree voor al deze bestemmingen).’

Daarnaast neemt Ad dit op in zijn overdrachtdossier, samen met andere gemaakte afspraken.

- Leo betwijfelt of er bewoners van zijn VVE bij de informatieavond zijn geweest, ondanks de uitnodigingen die hij door de brievenbussen had gedaan.

## **6. Verbetervoorstellen infoavond**

- De verbetervoorstellen met antwoorden namens de projectgroep worden vast gesteld. Voor de leesbaarheid worden ze genummerd voordat het op internet geplaatst wordt.
- Herbert schetst de situatie aan de Karolusgulden. Door de winkeluitbreiding is hij bang dat bewoners hun carport niet meer in kunnen rijden, doordat er minder ruimte komt voor het maken van de draai. Op het schetsplan staat 6,4 meter dit moet 6,8 zijn. Het probleem geldt voor vier woningen. Afgesproken wordt dat dit in de nadere uitwerking opgelost wordt en eventueel worden de carports aangepast op kosten van het Centrumpleinproject.
- Voor het Plan van aanpak huidige parkeer- en vuiloverlast wordt onderzocht of hier ook de Florijn in meegenomen kan worden. Hierbij wordt gelet op dubbelgebruik.

## **7. Aanbiedingsbrief aan de raad met beslispunten**

- Kees heeft een aantal wijzigingen aangebracht in de aanbiedingsbrief en licht dit toe.
- Over de verkeersmaatregelen kunnen geen harde toezeggingen gedaan worden voor de korte termijn. Deze maatregelen zijn namelijk niet opgenomen in de begroting en uitgangspunten, hier zal budget voor gezocht moeten worden. Het is niet verstandig om de verkeersmaatregelen aan de start van de bouw te willen koppelen, dan wordt onnodig op elkaar gewacht. Ruud geeft aan dat hij dit liever gekoppeld zou willen zien.
- Het onderzoek naar de backoffice op het veldje van de Vogelwijk wordt nog niet opgenomen, hiervan wordt de uitkomst afgewacht.
- De raad van juni wordt niet gehaald en moet ook niet geforceerd worden. De zaken van Leo, Ruud (parkeren) en huisvesting gemeente moeten eerst helder zijn.
- EGM oppert dat zij op meerdere plaatsen in het plangebied zou kunnen kijken naar ruimte voor de backoffice. Hierbij zullen de afgesproken maximale hoogtes bij gehanteerd worden.

***De volgende bijeenkomst vindt plaats op 24 mei om 19.30 uur in het gemeentehuis.***