

Verslag Projectgroep Centrumplein 9 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 (later), Petra de Goei (verslag) (namens de gemeente), Ad de Regt (procesbegeleider).

1. Welkom

Ad heet alle aanwezigen welkom. Ruud stelt zich voor.

De agenda wordt vastgesteld met toevoeging van het agendapunt 'mededelingen.'

2. Verslag

- Blz. 1: bij 'aanwezig' moet bij Leo's naam Statendaalder staan in plaats van Winkelhof.
- Blz. 1 laatste regel en blz. 2 eerste regel: voor een duidelijke definitie in de projectgroep wordt toegevoegd: 7000 m² bruto verhuurbaar oppervlak (bvo). Dit wordt ook aangepast in het raadsvoorstel.
- Blz. 2: bij horeca wordt ook toegevoegd: dienstverlenende bedrijven. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt de voetnoot verwijderd.
- Blz. 2, 2^e •: Statendaalder moet zijn Statenhof.
- Blz. 2, 3^e •: toevoeging: twee B.V.'s namelijk: Wereldhave Management Nederland B.V. en Wereldhave Management Holding B.V.
- Blz. 2, punt 3: opgemerkt wordt dat niet alle projectgroepleden in het verslag genoemd worden bij de voorstelronde. Er is voor gekozen om in het verslag alleen in te gaan op de opmerkingen en vragen die werden gesteld tijdens de voorstelronde (oa. de rolverdeling). Ad informeert of iedereen met een korte, niet woordelijke verslaglegging akkoord is. Als de essentie er goed in staat, vindt iedereen dit prima.

Het verslag wordt met de wijzigingen goed gekeurd en vast gelegd.

3. mededelingen

- John leest een brief voor die de gemeente heeft gekregen van een winkelier die bezwaar maakt tegen uitbreiding van de foodsector in de Winkelhof. John gaat met deze winkelier in gesprek. Daarnaast worden alle leden per brief geïnformeerd over de projectgroep en dat ze voor vragen/opmerkingen bij John terecht kunnen. Ad geeft aan dat het belangrijk is dat iedereen haar achterban goed informeert en dat niet buiten de contactpersoon om brieven naar de gemeente worden verstuurd, omdat dit het proces kan verstoren.
- De OVC meldt dat ze een gesprek met Hans Scheffers en Ton Massaro (beiden gemeente) hebben gehad over de parkeerproblematiek. Ton werkt eraan dat er voor het eind van het jaar een oplossing is. De politie heeft aangegeven geen prioriteit aan het handhaven van foutparkeren te geven. De OVC zorgt dat de projectgroep de gespreksnotitie van het overleg met de politie ontvangt.
- Lut heeft contact gehad met de VVE van de Merelstraat. Er bleek wat miscommunicatie te zijn, maar het gevoel en de mening over het plan onder de huurders en kopers is hetzelfde. De contactpersoon van de VVE heeft geen tijd om plaats te nemen in de projectgroep dus

Lut vertegenwoordigt hen. Daarnaast heeft de vierde woontoren nog geen VVE, Lut kijkt of ze contact kan krijgen met deze bewoners.

- Kees geeft aan dat de raad pas 18 december over de nieuwe uitgangspunten wil besluiten, omdat ze deze eerst goed wil bespreken. Kees betreurt dit, maar geeft aan dat het college en de coalitie al hebben toegezegd de projectgroep te volgen. Hij vertrouwt erop dat de aangepaste uitgangspunten in december gewoon worden vast gesteld. Het vaststellen levert dus wat vertraging op, maar de projectgroep gaat akkoord om het proces intussen te continueren.

4. Belangeninventarisatie

- Ad licht nog een gedeelte van de stakeholdersmethode toe. De volgende bijeenkomst ontvangt iedereen het boekje 'Excellent onderhandelen.'
We zitten nu in de eerste fase van het proces: belangen inventariseren en elkaar begrijpen en bevragen. De kunst is om in deze fase nog niet te gaan onderhandelen, maar dingen te bedenken die voor een ander veel waard zijn die jouw weinig kosten ('de koek vergroten').
Ad geeft aan dat er vier onderhandelstijlen zijn, waarbij het er hier om gaat dat iedereen in de projectgroep met en voor elkaar streeft naar een win/win-onderhandeling.
- Iedereen zet zijn/haar belangen op een flip-over. De belangen worden globaal geformuleerd, waarna ze later in het proces steeds concreter worden gemaakt.
- Iedereen is eigenaar van zijn/haar belangen en de anderen hoeven het niet eens te zijn met de manier waarop jij je belangen ziet.

Opmerkingen/vragen rondom ieders belangen

Winkeliersvereniging Winkelhof

- Punten 1 t/m 3 worden samengevoegd.
- In de loop der jaren zijn de behoeftes van ondernemers veranderd, ondernemers hebben onder andere behoefte aan meer ruimte. In de winkelhof wordt nu zo'n 16000 m² verhuurt, terwijl de zittende ondernemers behoefte hebben aan zo'n 24000 m². Dit betekent dat de zittende ondernemers de 7000 m² bvo zelf zouden kunnen vullen. Echter, Wereldhave beslist over de uitbreidingsmogelijkheden van zittende ondernemers en de ruimte voor nieuwe ondernemers. Het winkelcentrum heeft namelijk ook nieuwe 'trekkers' nodig.
- Door dit tekort aan ruimte trekken ondernemers weg. Zo'n leeggekomen pand kan een ondernemer van een naastgelegen pand gebruiken om uit te breiden, dit levert echter wel een vershraling van het winkelaanbod op.
- Ruud geeft aan dat het handig zou zijn om de lijst met veiligheidseisen van de brandweer te hebben.
- De bevoorrading van winkels geeft veel vrachtverkeer, hier zou meer ruimte voor moeten komen.

Vogelwijk

- Bij punt 2 wordt gezocht naar een herformulering om zo 'menselijke maat' wat operationeler te maken. Lut geeft aan dat de uitbreiding van de Winkelhof moet passen in de omgeving. Het moet sfeer hebben (aantrekkelijkheid) en niet te massaal zijn, wat de Vogelwijkbewoners betreft.
- Punt 3 is een standpunt dat als belang al goed verwoord wordt onder leefbaarheid (punt 1).

Gemeente

- Punt 1: met 'levendig' wordt bedoeld een levendige, gezellige sfeer op 'normale tijden.' Dus geen herrie midden in de nacht, het moet geen uitgaanscentrum worden.
- Punt 2: sociale woningbouw is een uitgangspunt van de raad. Er ligt een regionale verplichting voor het bouwen van 461 woningen (het genoemde aantal van 1000 in de krant is niet correct). Reden om sociale woningbouw in het centrum te plannen, is de wens van diversiteit in woonmilieus (het centrum is niet voorbehouden aan de beter bedeeden).
- Met 'centrum' wordt hier het plangebied bedoeld.
- Achter optimale verkeersvoorzieningen steken belangen van luchtkwaliteit, oversteken, etc.
- Punt 6: het minimaal in stand houden van de huidige functies (winkels, horeca, dienstverlening).
- Punt 7, 8 en 9 worden samengevoegd.
- Punt 10: aandacht voor groeninpassing in het plangebied.

OVC

- Voor de aanwonenden van het Statendaalderplein is daglicht en privacy belangrijk. Wereldhave behartigt het belang van Meeús, die graag wil dat straatfunctie en plein geleidelijk in elkaar overgaan, waardoor de winkels meer bij het plein betrokken worden.
- Punt 6: parkeerdek aan de zijde van de Heinsiuslaan, conform hoogte gevel Winkelhof, passend in de omgeving.

Statendaalder/Sportcity

- Punt 2: behoud van uitzicht, dus geen muur en rekening houden met privacy. De afstand zoals nu ten opzichte van het gemeentehuis is geen probleem.
- Punt 5: de toegang tot de bergingen moet gewaarborgd blijven op de huidige locatie óf op een andere locatie.

Wereldhave

- Vastgesteld wordt dat de formuleringen sterk het karakter hebben van een programma van eisen. Belangen worden in dit stadium nog wat globaler geformuleerd. Zo gaat het om de rendabiliteit van het bedrijf waarvoor een substantiële uitbreiding nodig is. De concrete punten komen straks terug bij de vertaalslag naar het programma van wensen.
- Punt B: uit tal van voorbeelden blijkt dat winkelcentra met twee verdiepingen vaak niet goed functioneren. Winkelend publiek wil een ronde langs winkels kunnen lopen zonder gebruik te moeten maken van trappen. Een tweede verdieping ontvangt vaak veel minder winkelend publiek. Wat wel werkt, is een winkel die meerdere verdiepingen heeft.
- Tweezijdig winkelen houdt in dat zich aan beide zijden van het looppad winkels bevinden.
- Met 'front : diepte' wordt de lengte-breedteverhouding van de winkels bedoeld (front is pui).
- Punt D: hoofdzakelijk winkels op de begane grond, een mogelijkheid zou wel kunnen zijn om winkels met twee verdiepingen te realiseren, waarbij de hoogte van de begane grond 6 meter is en de etage 3,5 meter (netto).

5. Afspraken voor de volgende bijeenkomst

- Voor de volgende bijeenkomst zal Ad alle belangen zodanig herformuleren dat de intentie behouden blijft, maar dat er uniformiteit is van stijl en abstractieniveau.
- Ton en Petra maken een aanzet voor een Programma van Wensen (PvW) waarin deze belangen geconcretiseerd worden. Een bestaand (maar nooit vastgesteld) Programma van

Eisen (PvE) van de gemeente wordt hierbij ook meegenomen. Edwin en Herbert checken het PvW en vullen eventueel nog aan.

Het verschil tussen een PvW en een PvE: in een PvW zijn nog wijzigingen aan te brengen, een PvE ligt vast en daar moet 100% aan voldaan worden.

- Tijdens de volgende bijeenkomst staat de inhoud van het PvW ter discussie.

6. De sessie ‘Tekenen en rekenen’ op 11 en 19 december

a. Welke deskundigen gaan ons begeleiden?

- Norbert heeft contact gehad met een architect van EGM en hij heeft de data vast kunnen leggen.
- Ad wil een vooroverleg met EGM en Wereldhave om de sessie door te spreken. Hierbij wil hij dat er voldoende voorwerk wordt gedaan maar ook duidelijk maken dat de projectgroep bepaalt wat er getekend wordt. De architect houdt alleen het potlood vast en mag natuurlijk wel zijn vakmanschap inbrengen.
- Een meerderheid van de projectgroep spreekt de voorkeur uit om aanvankelijk in twee groepen en met twee architecten een schetsplan te ontwerpen. Het voordeel is dat dat meer ideeën genereert en dat er uit beide schetsplannen de sterkste punten gehaald kunnen worden.
- Nadat het schetsplan gemaakt is, zal in een kleiner comité een rekensessie gehouden worden. Norbert zal, in samenspraak met Leo, financieel commentaar geven bij de schetsontwerpen. De gemeente zal zorgen voor een second opinion door een expert in verband met haar uitgangspunt van budgetneutraliteit. Iedereen gaat hiermee akkoord.

b. Ook Marijke Schellekens (groenorganisaties) uitnodigen?

- Afgesproken wordt om Marijke Schellekens niet te betrekken bij de tekensessie, maar achteraf een groenadvies te vragen.

7. Rondvraag en sluiting

- Bij het parkeeronderzoek wordt uitgegaan van alle bekende plannen, zowel goedgekeurde plannen als nog niet goedgekeurde plannen. De komst van de Ikea is bijvoorbeeld ook verwerkt in de cijfers van het verkeersonderzoek.
- Bruto verhuurbaar oppervlak is niet hetzelfde als bruto vloeroppervlak (hierbij wordt uitgegaan van de buitenmaat van het gebouw). In de projectgroep is afgesproken om uit te gaan van de definitie bruto verhuurbaar oppervlak (bvo).
- De uitbreiding van 7000 m² bvo is voor Wereldhave de minimumgrens, minder uitbreiding is niet rendabel.
- De bijeenkomst wordt afgesloten.

De volgende bijeenkomst vindt plaats op 20 november om 19.30 uur.