

Inleiding

Al 15 jaar zijn er plannen om winkelcentrum Duinzigt te herontwikkelen. Een opknappbeurt is – mede gezien de staat van het winkelcentrum – al lang niet meer toereikend voor een florierende toekomst. WP Retail Invest (kortweg WPRI) wil met een mooi winkel-wooncentrum het ondernemersklimaat en de leefbaarheid in de buurt een duurzame impuls geven en tevens het parkeren en de verkeersafwikkeling sterk verbeteren.



Even voorstellen: WPRI

WP Retail Invest is een belegger in winkelcentra die zich specifiek toelegt op boodschappen centra die een wijkverzorgende functie (kunnen) vervullen. Veel van deze centra dateren uit de jaren '70 of '80 van de vorige eeuw en zijn hard toe aan een vernieuwingsimpuls door uitbreiding en renovatie. Roderik Lüschen en Gert-Jan Veldkamp zijn als directieleden direct en zeer nauw betrokken bij het gehele proces en de planvorming.

Roderik: "Onze aanpak is er een van korte lijnen – dus geen hiërarchische beslisboom – en een 'hands on' mentaliteit. Daarbij is ons motto: We zeggen wat we (gaan) doen en we doen wat we zeggen. We zijn bijzonder gemotiveerd om voor u ons beste project te realiseren!"

Totstandkoming van het huidige plan



Op uitdrukkelijk verzoek van het College van B en W om draagvlak te zoeken en te creëren voor de planvorming op het Willem Royaardsplein is in de herfst van 2014 besloten een kerngroep en een klankbordgroep te formeren. De kerngroep begeleidt en bewaakt het proces van samenspraak en planvorming. De inhoudelijk discussie en afstemming over de planvorming vond plaats binnen een speciaal ingerichte klankbordgroep.

De kerngroep bestaat uit de:

- projectmanager DSO (Dienst Stedelijke Ontwikkeling)
- directeur van het stadsdeel Haagse Hout
- voorzitter van de wijkvereniging
- architect en stedenbouwkundige van het plan (rphs+)
- eigenaar van het winkelcentrum (WPRI)
- twee externe procesondersteuners

- een vertegenwoordiging vanuit de diverse service- en verzorgingshuizen

Tot op heden is de klankbordgroep een keer of acht bij elkaar gekomen. Aan de orde kwamen alle planaspecten, zoals de eisen voor een goed en levendig plein, de bouwhoogte, de parkeeroplossing, de bevoorradings- en het verkeer.

De klankbordgroep wordt gevormd door:

- afgevaardigden en/of representanten van de winkeliers en de direct omwonenden
- de leden van de kerngroep

In mei 2015 is in het Aloysiuscollege aan alle betrokkenen in Duinzigt een eerste schetsontwerp gepresenteerd. Daarop volgde een nieuwe samenspraakronde in de klankbordgroep om de kritische punten – waar-

onder de pleingrootte en de bouwhoogte – te verbeteren. Dit heeft in december 2015 geresulteerd in een bijgesteld plan waarin eenieder zich in meerdere of mindere mate kon vinden. Deze consensus is mede tot stand gekomen na afstemming met een door een aantal omwonenden ingeschakelde architect. Het resultaat is aldus op 17 mei jl. getoond tijdens een druk bezochte inloopavond in het ANWB gebouw.



Via de volgende link kunt u deze presentatie inzien:

<http://www.wpri.nl/wp-content/uploads/2014/11/Visie-herontwikkeling-winkelcentrum-Duinzig-20160523.pdf>

Samenwerkingsovereenkomst

In de afgelopen maanden heeft WPRI met de gemeente gesproken over de Samenwerkingsovereenkomst. Hierin worden de afspraken gemaakt over de taakverdeling tussen de gemeente en WPRI, het bouwprogramma, de planning en de grondprijs. Dit laatste punt vergt altijd veel tijd: voor de gemeente moet het passen om de kosten van grondexploitatie te dekken, de prijs moet marktconform zijn én haalbaar zijn vanuit de vastgoedinvesteringen. We verwachten nu op afzienbare termijn – mogelijk tegen de kerstdagen – deze fase te kunnen afronden. Daarna start de gemeente met de bestemmingsplanprocedure en kan WPRI het bouwplan verder uitwerken. IJs en weder dienende zou dan mogelijk medio 2018 met de bouw kunnen worden aangevangen.

Nota van uitgangspunten

Afgelopen zomer heeft de gemeente Den Haag een nota van uitgangspunten opgesteld. In deze nota staan de belangrijkste randvoorwaarden van het gemeentelijk beleid en de klankbordsessies vermeld die WPRI in acht moet nemen bij de verdere uitwerking van het plan.

De gemeente stelt bijvoorbeeld eisen aan:

- de afstand tot de Amerikaanse Kerk
- de gewenste omvang van het plein
- de maximale hoogte van de bebouwing
- het aantal te realiseren parkeerplaatsen

U kunt deze nota vinden op:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/wonen-en-bouwen/to/Vernieuwing-winkelcentrum-Willem-Royaardsplein.htm>



De nota van uitgangspunten is op 5 juli jl. aangenomen door het College van B en W en zal op donderdag 22 september a.s. worden behandeld door de raadscommissie Ruimte.

Actiepunten voor de korte termijn



Niets doen op het plein tot medio 2018 is uiteraard geen optie. Wij zijn gedurende de afgelopen zomer dan ook aan de slag gegaan met een aantal zaken die we op de kortere termijn willen realiseren met als doel: de leefbaarheid en het economisch vestigingsklimaat zo ver als mogelijk te optimaliseren. Speerpunten hier zijn de volgende onderwerpen:

Parkeren en bereikbaarheid

Voor de korte termijn is het oplossen van de slechte bereikbaarheid van het plein en het winkelcentrum van groot belang voor zowel omwonenden als ondernemers. Te vaak (zeg maar gerust: bijna altijd) staat het parkeerterrein overvol.

WPRI is – op basis van een in haar opdracht door Goudappel Coffeng uitgevoerd parkeerdrukonderzoek – het gesprek met de afdeling Verkeer en de verantwoordelijk wethouder aangegaan. Doel: op zo kort mogelijke termijn tot een tijdelijke oplossing komen. Ook de wijkvereniging zet zich hier al langer voor in.

Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente Den Haag kort voor de zomer een parkeertelling laten uitvoeren. Op grond hiervan heeft wethouder De Bruijn (Verkeer) besloten een draagvlakonderzoek te houden naar betaald parkeren in de wijk. Alle adressen in Duinzigt zullen hierover op korte termijn een brief van de gemeente ontvangen.

Daarnaast wil de gemeente in samenwerking met WPRI een studie verrichten naar een mogelijke aanpassing van de Nyelandstraat. Om de parkeerdruk niet verder te laten oplopen, wil de gemeente onderzoeken hoe zoveel mogelijk – zo niet alle – parkeerplaatsen in de Nyelandstraat behouden kunnen blijven.

Plein en openbare ruimte

Het plein heeft allereerst een belangrijke sociale functie als 'kloppend hart van de wijk' waar mensen elkaar ontmoeten en samenzijn. Deze functie zal ook in de toekomst zeker behouden blijven. Daarnaast is het plein 'het winkelplein van Benoordenhout'. Deze twee functies versterken elkaar als ze op een aantrekkelijke manier worden samengebracht. Daarvoor gaat WPRI zeker zorgen.

Het nieuwe plein en de daarop aansluitende openbare ruimte zal daarom worden ontworpen door dezelfde landschapswaarder die enkele jaren geleden ook het ontwerp heeft gemaakt voor de herinrichting van het huidige plein. De succesvolle aspecten en kwaliteit van dit ontwerp gaan we in de toekomst dus beslist terugzien. Maar ook vandaag en morgen dient de openbare ruimte schoon, veilig en heel te zijn. En niet te vergeten: gezellig. Daarvoor is een prima samenwerking gerealiseerd met het stadsdeelkantoor.

Aankleding en activiteiten

Voor de aankleding van het plein gaan we ervoor zorgen dat het hele jaar door sfeerverlichting aanwezig is én dat het groen wordt versterkt en (goed) onderhouden. Ook willen we de aantrekkelijkheid vergroten door het (laten) organiseren van activiteiten die aansluiten bij de behoeften van de bezoekers

en die daarnaast mogelijkheden bieden voor ondernemerschap. Een voorbeeld hiervan is de maandelijkse markt die voorziet in de belangstelling van de buurtbewoners. Wij zorgen voor goede afspraken over de opstelling op het plein en aantrekkelijke branches, die een aanvulling zijn op de aanwezige winkels.

Promotie

De ambitie is om (nieuwe) klanten te vinden én te binden. Ook voor en tijdens de bouwfase zullen we ons inspannen om de klant naar het plein te brengen en zorgen voor een goede toegankelijkheid. Dat willen we onder meer bereiken door helder te communiceren. Deze nieuwsbrief is de eerste stap om de bezoekers van ons winkelgebied op de hoogte te houden van de ontwikkelingen en evenementen.

Leegstand en branchering

Tot onze spijt hebben we afscheid genomen van de bakkerij. We werken uiteraard continu aan nieuwe invullingen en aanvullingen van het winkelbestand. Dat heeft ook geresulteerd

in een nieuwe huurder voor de voormalig Slijterij Van Riel. Deze huurder is momenteel bezig met zijn vergunningprocedure in overleg met de gemeente. Wij hopen deze huurder zo snel mogelijk te kunnen verwelkomen en zijn opening met u te vieren.

De kiosken (dürüm, bloemen en vis) krijgen ook in de nieuwe plannen de mogelijkheid om onderdeel te blijven uitmaken van het winkelcentrum. Daar is een toezegging voor gedaan en plekken zijn daarvoor in het plan ingetekend. Of dat in de huidige – ambulante – vorm is, bepaalt de gemeente Den Haag.



Enkele misverstanden

Tijdens de voorbereidingen voor deze nieuwsbrief bereikte ons het bericht van 'een petitie tegen de huidige plannen'. Vooropgesteld dat dit in een vrij en democratisch land uiteraard kan en mag, is het teleurstellend dat deze actie mede komt van een deelnemer aan de klankbordgroep die zich kennelijk niet meer houdt aan het consensusmodel van december 2015. Maar bovenal storend is dat de petitie feitelijke onjuistheden vermeldt en verwarring veroorzaakt. In dit verband merken we het volgende op:

Bloemendoos, viskar en dürüm-kiosk

Voor de Bloemendoos, de viskar en de dürüm-kiosk is ruimte om terug te komen. Zij – maar ook de andere mkb-ondernemers – kunnen alleen floreren in een sterk winkelcentrum.

met een extra supermarkt, maar wellicht ook met een andere invulling zoals een Hema, een (kleinschalige) biologische supermarkt of een andere trekker. De tijd en de mores van de markt zullen in grote mate bepalen welke mogelijkheden er straks zijn.

Stomerij

WPRI is in onderhandeling met de stomerij over verplaatsing en een passende vergoeding.

De noodzaak van herontwikkeling en uitbreiding

Een opknappbeurt alleen zal winkelcentrum Duinzigt en de mkb-ondernemers niet redden uit het slechte ondernemersklimaat waarin het verkeert. Herontwikkeling en uitbreiding is al jarenlang ook de wens van de gemeente. Al in 2007 (en daarvoor) heeft de gemeente daarvoor richtlijnen gegeven met een gematigd programma en functies voor uitbreiding.

AH supermarkt

De huidige AH supermarkt omvat alles bij elkaar op dit moment al 2.109 m². Bijna de helft daarvan ligt echter in de kelder of op de eerste verdieping. In de nieuwbouw wordt de AH-supermarkt 2.190 m², geheel gelegen aan het plein – en komt op de verdieping 120 m² sociale ruimte voor het personeel.

Komt er een Jumbo of een Lidl?

Er zijn door WPRI nog geen gesprekken gevoerd, met wie dan ook. Wat van belang is voor een goed wijkwinkelcentrum, is dat er altijd twee zogeheten 'trekkers' zijn. Dat kan

Wat betekenen de plannen in verkeerstechnisch opzicht?

Op dit moment komt er veel verkeer naar het plein – kriskras door de wijk gereden – dat geen bezoekdoel heeft bij onze winkeliers. Zowel winkeliers als omwonenden hebben nu dus overlast van verkeer dat er niet hoort te zijn. Het onderzoek van Goudappel Coffeng heeft aangetoond dat gemiddeld ruim 75% van de auto's langdurig (méér dan 3 uur) staat geparkeerd op het Willem Royaardsplein, terwijl de bestuurders ervan elders in Den Haag of zelfs buiten Den Haag verkeren. Meer winkels betekent uiteraard meer bezoekers en deels meer autoverkeer. Van een verdubbeling is echter totaal geen sprake. WPRI en de gemeente hebben goed nagedacht over een gestructureerde afwikkeling van bezoekersverkeer en verkeer van toeleveranciers.

Is er sprake van hoogbouw?

Het antwoord is pertinent: nee! De nieuwbouw bestaat grotendeels uit een laag winkels met twee woonlagen erboven (totale hoogte: circa 10,5 meter). Aan de Theo Mann - Bouwmeesterlaan komt één woonlaag meer (totale hoogte: circa 14 meter), aan de Esther de Boer - van Rijklaan juist één laag minder (totale hoogte: circa 7,5 meter).

Vragen, ideeën en andere reacties

Het nut en de noodzaak van een herontwikkeling zullen – zoals altijd – worden aangetoond bij het bestemmingsplan en de vergunningsaanvraag. Een bezwaarprocedure is daarbij onderdeel van het vergunningstraject. Om daar voor winkelcentrum Duinzigt te komen, worden nu eerst door de gemeente alle beleidsuitgangspunten voor het plan vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten en is hard gewerkt aan de basis van de Samenwerkingsovereenkomst.

Omdat al dit noodzakelijke werk vooral 'achter de schermen' plaatsvindt, is dit een mooie gelegenheid om een nieuwsbrief te lanceren waarin we u informeren over wat er verder nog allemaal gebeurt.

WPRI blijft open staan voor uw bijdragen. Heeft u – naar aanleiding van deze nieuwsbrief of anderszins – vragen, ideeën of suggesties? Neem dan gerust contact met ons op. **U kunt WPRI per mail bereiken op info@wpri.nl**