

Memo raadscommissie Raadsvoorstel Grondexploitatie Winkelcentrum Duinzigt

WPRI hecht er belang aan nader in te gaan op een aantal belangrijke vragen en opmerkingen van insprekers en commissieleden tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte van 18 januari 2018. Heldere communicatie en maximale transparantie gedurende het gehele proces zijn immers cruciaal voor een succesvolle herontwikkeling van uw én ons winkelcentrum Duinzigt.

In dit memo wordt nader ingegaan op de volgende onderwerpen:

1. Toekomstige positie van de ambulante handel
2. Communicatie tussen WPRI en individuele ondernemers
3. Instelling Branche Advies Commissie
4. Invulling en omvang tweede trekker
5. Ontwikkeling nieuw kopgebouw
6. Aantrekken nieuwe horeca
7. Parkeerproblematiek en verkeersafwikkeling
8. Communicatie met winkeliers en andere betrokkenen
9. Voortgang na het werkbezoek van de raadcommissie in 2017
10. Andere geluiden

#1 Toekomstige positie van de ambulante handel

De heer Van den Hoogenband, voorzitter van de winkeliersvereniging en eigenaar van bloemenkiosk De Bloemendoos, memoreert als inspreker aan de motie 'Ondernemers Willem Royaardsplein' die de gemeenteraad op 13 april 2017 heeft aangenomen. In deze motie spreekt de gemeenteraad zich onder meer uit voor behoud van de ambulante ondernemers op het Willem Royaardsplein. Ten aanzien van dit aspect van de motie merkt de heer Van den Hoogenband op dat:

- de motie ten aanzien van de ambulante handel onduidelijk is;
- uit gesprekken tussen WPRI en de ambulante handel is gebleken dat Vis en Snacktiel Duinzigt en Döner Take Away niet willen verplaatsen en dat WPRI en De Bloemendoos er onderling niet zijn uitgekomen;
- hij van WPRI heeft begrepen dat – indien er een kiosk voor vestiging van de ambulante handel op het plein wordt gerealiseerd – WPRI hiervan eigenaar wordt;
- de ambulante handel niet op het plein is ingetekend.

Ook raadslid mevrouw Van der Bijl (VVD) maakt zich zorgen om de ambulante handel en vraagt zich af of het klopt dat de gemeente geen plekken op het plein gaat verhuren. Volgens mevrouw Van der Bijl lijken de ondernemers hierover tegenstrijdige berichten te krijgen. De fracties van D66, CDA en PVDA sluiten zich bij de zorgen van de VVD aan. Groep de Mos/OPDH vraagt tot slot waarom het College van B&W voorstelt de motie af te doen, terwijl deze schijnbaar niet is uitgevoerd.

Toelichting WPRI

Laat er geen enkel misverstand over bestaan: de ambulante handel moet gegarandeerd kunnen terugkeren op het plein. Dit is als harde randvoorwaarde vastgelegd in paragraaf 4.3 (pagina 13) van het Projectdocument en wordt nader uitgewerkt in paragraaf 4.4 (pagina 14). De huidige plekken

voor de ambulante handel staan bovendien ingetekend in het stedenbouwkundig kader (afbeelding 5, pagina 10). Tijdens de commissievergadering heeft ook wethouder Wijsmuller bevestigd dat het Projectdocument erin voorziet dat de ambulante ondernemers op dezelfde plekken kunnen blijven en dat dit onder verantwoordelijkheid van de gemeente valt. Daarnaast kunnen de ambulante ondernemers op een nieuwe – van WPRI gehuurde – locatie terugkeren. Indien de drie ambulante ondernemers niet willen verplaatsen, kan WPRI hen hiertoe niet met harde hand dwingen en kunnen ze op de locatie blijven waar ze nu zitten. Daarbij dient te worden opgemerkt dat Döner Take Away gedurende de bouwperiode wel tijdelijk zal moeten worden verplaatst voor de aanleg van de parkeergarage en het plein. Daarnaast heeft de gemeente Vis en Snacktië Duinzigt al in 2016 een omgevingsvergunning verleend voor haar huidige locatie en heeft de exploitant inmiddels aangegeven daar te willen blijven.

In het Projectdocument is ook aangegeven welk bouwprogramma door WPRI wordt gemaakt en verhuurd. Hierop is ook de grondbieding van WPRI gebaseerd. Als stedenbouwkundig uitgangspunt voor dit bouwprogramma is in paragraaf 3.2 (pagina 10) een paviljoen van maximaal 50 m² voor twee kiosken beschreven aan de zijde van de Theo Mann-Bouwmeesterlaan. Ook voorziet het bouwprogramma in een groter (maximaal 180 m²) ovaal paviljoen aan de zijde van de Esther de Boer van Rijklaan. Beide paviljoens vallen na realisatie onder de verantwoordelijkheid van WPRI. Op pagina 12 is nader gespecificeerd dat in het kleine paviljoen te allen tijde 25 m² is bestemd voor Döner Take Away.

WPRI heeft De Bloemendoos een locatie aangeboden in het grote paviljoen, dat tegenover de entree van de parkeergarage komt te liggen. Voor dit paviljoen is samen met de architect een aansprekend ontwerp gemaakt voor een unieke en herkenbare winkelunit. Dit ontwerp is na een eerste reactie ook nog eens aangepast. Het ontwerp voor dit paviljoen kunt u downloaden via de volgende link: <http://www.winkelcentrumduinzigt.nl/wp-content/uploads/2018/01/Schetsontwerp-paviljoenunit-De-Bloemendoos.pdf>. Vervolgens heeft De Bloemendoos van WPRI een huuraanbieding ontvangen, maar deze aanbieding is voorsnog niet geaccepteerd omdat de ondernemer – ondanks alle loopstromen van en naar de parkeergarage – twijfelt aan de locatie.

Na een eerste verkennend gesprek in het bijzijn van diens adviseur en de gemeentelijke projectmanager heeft ook Döner Take Away een huuraanbieding voor de voornoemde kiosk ontvangen, maar ook deze ondernemer is hier nog niet op ingegaan. Het ontwerp voor deze kiosk kunt u downloaden via de volgende link: <http://www.winkelcentrumduinzigt.nl/wp-content/uploads/2018/01/Schetsontwerp-kiosk-D%C3%B6ner-Take-Away.pdf>. Beide ambulante ondernemers hebben te kennen gegeven dat zij voor de toekomst eigendom wensen, maar die wens is niet in te vullen in een door WPRI te realiseren winkelruimte.

De vraag van de heer Dubbelaar (Groep de Mos/OPDH) waarom het College van B&W voorstelt de motie af te doen terwijl deze schijnbaar niet is uitgevoerd, was ongetwijfeld niet gesteld indien het Projectdocument niet in de raadsstukken had ontbroken. Zoals hiervoor geschetst, voorziet het Projectdocument immers uitvoerig in waarborgen voor de ambulante ondernemers.

#2 Communicatie tussen WPRI en individuele ondernemers

In de eerdergenoemde motie 'Ondernemers Willem Royaardsplein' roept de gemeenteraad WPRI op om overleg te starten met alle ondernemers in het winkelcentrum over hun toekomst. De heer Van den Hoogenband noemt in dit kader als inspreker twee ondernemers in het bijzonder – Sauna en

Sportcentrum Duinzigt en Chinees restaurant Foe City – en stelt dat met beide ondernemers geen gesprekken zijn gevoerd. Mevrouw Van der Bijl (VVD) en de heer Pluimgraaff (CDA) vinden het onbegrijpelijk c.q. onbestaanbaar dat er met deze twee ondernemers nog niet is gesproken, aangezien beide ondernemers sowieso niet op hun huidige locatie kunnen blijven. Mevrouw Van der Bijl vraagt zich daarbij af hoe dit mogelijk is, aangezien het slechts om gesprekken gaat en niet om contractuele verplichtingen. Tot slot wil zij weten waarom WPRI in week 3 geen afspraken met beide ondernemers heeft gemaakt. De heer Pluimgraaff vraagt tot slot of wethouder Wijsmuller hierop niet eerder had moeten rappelleren, waarop de wethouder aangeeft dat de communicatie met beide ondernemers een verantwoordelijkheid van WPRI betreft.

Toelichting WPRI

Dat WPRI nooit met genoemde ondernemers heeft gesproken, is onjuist. Er hebben in de beginfase twee gesprekken plaatsgevonden waarin WPRI heeft aangegeven dat de paviljoens waarin beide ondernemers zijn gevestigd zullen worden gesloopt en dat er voor hen in het nieuwe winkelcentrum geen plaats meer is. Tijdens deze gesprekken heeft WPRI beide huurders:

- *toegezegd om zodra de herontwikkelingsplannen voldoende concreet zijn opnieuw contact op te nemen voor nadere besprekingen;*
- *geadviseerd om een advocaat in te huren die zich heeft gespecialiseerd in het huurrecht;*
- *actief op zoek te gaan naar een alternatieve locatie.*

WPRI heeft Sauna en Sportcentrum Duinzigt zelfs de voormalige snookerruimte – waar nu ‘In de Tussentijd’ is gevestigd – aangeboden als nieuwe locatie, maar dat aanbod is direct afgewezen.

Hoewel beide ondernemers de voortgang van het project sinds de eerste gesprekken zelf konden volgen via de projectwebsite (www.winkelcentrumduinzigt.nl) en via de twee nieuwsbrieven die WPRI in september 2016 en april 2017 huis-aan-huis in de wijk Duinzigt heeft verspreid, kan WPRI niet ontkennen dat een goed voortgangsgesprek al lang had moeten plaatsvinden. Een mea culpa vanuit WPRI – in de eerste plaats naar deze ondernemers – is dan ook zeker op zijn plaats.

Mede door de moties van 13 april 2017 heeft WPRI bijzonder veel aandacht besteed aan de ambulante ondernemers, onder meer in de vorm van verkennende gesprekken, ontwerpvoorstellen en huurvoorstellen. Hierdoor is de aandacht voor de overige ondernemers helaas onderbelicht gebleven. Inmiddels staan zowel met Sauna en Sportcentrum Duinzigt als met Chinees restaurant Foe City op korte termijn gesprekken ingepland.

Sinds de zomer van 2017 heeft WPRI bij de heer Van den Hoogenband – als voorzitter van de nieuw op te richten winkeliersvereniging – aangedrongen op nadere gesprekken met deze vereniging. Afgelopen najaar is de heer Ganzeboom door de gemeente ingeschakeld om de winkeliersvereniging nieuw leven in te blazen, wat eind vorig jaar heeft geleid tot de officiële oprichting van de vereniging. Op 15 januari jl. heeft het eerste gesprek tussen de winkeliersvereniging en WPRI plaatsgehad. Naast de eerdergenoemde gesprekken met het sauna- en sportcentrum en het Chinees restaurant zullen ook de andere ondernemers op korte termijn worden bijgepraat over de status van de herontwikkeling. Zolang echter geen gemeentelijke besluitvorming over het Projectdocument en de grondexploitatie plaatsvindt, kunnen de gemeente en WPRI niet verder en kan aan de ondernemers ook geen enkele duidelijkheid worden verschaft over een planning en/of een mogelijke verplaatsing of uitkoop.

Tot slot is zeker het vermelden waard dat tussen WPRI en Stomerij De Kroon overeenstemming bestaat over verplaatsing. Daarnaast liggen er contractuele afspraken met Etos over de periode tijdens de bouwfase en daarna. Het is echter niet per se zo dat WPRI met álle ondernemers in de huidige paviljoens een verplaatsing wil overeenkomen. Zoals hiervoor aangegeven, is het immers lastig om zonder duidelijk over het doorgaan van het herontwikkelingsplan wél nadere duidelijkheid te verschaffen aan de ondernemers.

#3 Instelling Branche advies Commissie

De heer Van den Hoogenband merkt op dat in de tweede motie van 13 april 2017 – die betrekking heeft op de tweede trekker – sprake is van het instellen van een Branche Advies Commissie (BAC). In een gesprek met de heer Versteeg, projectleider van de gemeente, heeft de winkeliersvereniging het verzoek gekregen om zitting te nemen in deze BAC. Hierop heeft de winkeliersvereniging schriftelijk aan de gemeente en aan WPRI laten weten op welke voorwaarden zij bereid is plaats te nemen in de BAC. De heer De Savornin Lohman, voorzitter van wijkvereniging Benoordenhout, merkt als inspreker op dat het instellen van een BAC geen garanties biedt voor het al dan niet vestigen van een tweede trekker – een onderwerp dat in punt #4 uitvoerig aan bod komt – en dat WPRI alleen op huurprijs selecteert. De heer Pluimgraaff (CDA) vraagt zich af waarom de BAC nog niet is ingesteld. Tegelijkertijd betwijfelt hij of het instellen van een BAC überhaupt wel nut heeft, aangezien de ideeën van WPRI vast lijken te zitten.

Toelichting WPRI

WPRI heeft tijdens het eerste overleg met de winkeliersvereniging op 15 januari jl. bevestigd dat er een BAC zal worden samengesteld, maar dat WPRI geen veto van de winkeliersvereniging zal accepteren. Het volledige vastgoedrisico ligt immers bij WPRI en het is niet aan de orde dat de winkeliers dit financiële risico van WPRI overnemen. Ter vergelijking: WPRI kan ook niet voor een winkelier bepalen of deze stampot moet verkopen of juist verse groenten. In dat opzicht heeft de heer De Savornin Lohman dus gelijk: de BAC geeft geen garanties. Het is dan ook een adviescommissie.

Laat echter geen twijfel bestaan over het nut van een BAC. Deze commissie geeft namelijk een stem aan omwonenden, wijkvereniging, gemeente en winkeliers over de invulling van het aanbod. Door constructief overleg met alle belanghebbenden krijgt WPRI een beter beeld van de behoeften in de wijk, wat uiteindelijk zal leiden tot een betere samenstelling van het winkelcentrum. Daarnaast moet helder zijn dat WPRI bij de branchering – in tegenstelling tot wat wordt gesuggereerd – niet primair op de huurprijs selecteert, maar op de kwaliteit van de ondernemer en de waarde die deze aan het winkelcentrum toevoegt. Dat de huurprijzen marktconform dienen te zijn, is daarbij een gegeven. Anders kan WPRI ook niet de grondprijzen waarborgen.

Wél vindt WPRI dat de BAC uit een goede afvaardiging moet bestaan – inclusief een onafhankelijke externe deskundige – en dat er goede spelregels op basis van best practices moet worden opgesteld. Met de heer Ganzeboom, als adviseur van de winkeliersvereniging, is afgesproken om deze spelregels samen in een uitwerkingsvoorstel te vervatten en aan de BAC ter bespreking en besluitvorming voor te leggen. Als waarborg voor de kwaliteit van de BAC kan daarnaast worden opgemerkt dat de gemeente hierin een prominente rol zal vervullen.

Tot slot heeft WPRI in week 4 met de gemeente voor het kopgebouw op voorhand de extra 'spelregel' geformuleerd dat eerst in de BAC de mogelijke invulling met twee subtrekkers een reële kans zal worden gegeven. Pas als voldoende zou zijn gebleken dat hiervoor geen passende (ge)goede partijen

beschikbaar zijn, zal WPRI vrij zijn om de invulling met een supermarkt op te lossen. Uiterlijk een jaar voor oplevering van het nieuwe kopgebouw zal omtrent deze switch worden besloten, zodat kan worden voorkomen dat er leegstand zal voortbestaan na het opleveren van de nieuwbouw.

Dat er op dit moment nog geen BAC is, heeft een praktische reden. Deze commissie moet namelijk de invulling van winkelruimten in de nieuwe situatie bespreken en daarover advies uitbrengen en dat kan uiteraard pas zodra duidelijk is of – en zo ja, in welk vorm – WPRI haar bouwplan kan uitvoeren. Ofwel: zodra de gemeente heeft besloten het project conform het Projectdocument en de grondexploitatie doorgang te laten vinden.

#4 Invulling en omvang tweede trekker

Namens het Wijkberaad Behoud Willem Royaardsplein stelt de heer De Winne dat de wijk een tweede trekker in de vorm van een grote supermarkt niet ziet zitten. Hij verwijst naar de tweede motie van 13 april 2017 en merkt op dat in deze motie wordt gevraagd het oppervlak van de tweede trekker te beperken. De heer De Winne vindt een supermarkt van 1.500 m² veel te groot, aangezien supermarkten in Nederland gemiddeld kleiner zijn dan 1.000 m². Hij pleit daarom voor twee subtrekkers van maximaal 800 m². Ook volgens de heer De Savornin Lohman is er geen behoefte aan een tweede supermarkt, die bovendien tot meer verkeer en parkeeroverlast leidt. Hij spreekt eveneens zijn voorkeur uit voor twee subtrekkers, anders blijft er te weinig ruimte over voor overige functies. De wens van beide sprekers wordt gedeeld door de heer Van Vulpen (HSP). Mevrouw Van der Bijl (VVD) merkt op dat de omvang van de tweede trekker kleiner lijkt te zijn geworden, terwijl wethouder Wijsmuller erop wijst dat de discussie rond de tweede trekker heeft geleid tot een planaanpassing en een reductie van het aantal vierkante meters winkeloppervlakte.

Toelichting WPRI

De DPO-studie van BSP wijst uit dat er in de wijk wél behoefte is aan een tweede supermarkt. Ook krijgt WPRI zelf signalen van bewoners die graag een tweede supermarkt willen. In punt #10 van dit memo treft u enkele reacties hieromtrent aan.

Zoals de heer Van den Hoogenband in zijn inspreekbeurt al aangaf, hebben veel ondernemers op het plein het zwaar. Dit is helaas al jaren het geval. Om het winkelcentrum weer gezond te maken en een vruchtbaar ondernemersklimaat te creëren, is het noodzakelijk om op te schalen van buurt- naar wijkwinkelcentrum. De huidige bezoekersaantallen zijn eenvoudigweg onvoldoende. Een tweede supermarkt is hiervoor een beproefd middel, dat alom in Nederland in de praktijk wordt gebracht.

De motie over de tweede trekker vermeldt overigens niet dat er geen tweede supermarkt mag komen. Dat is een absolute misvatting. Wat de motie wél vermeldt, is dat de wethouder in overleg met WPRI moet onderzoeken hoe – binnen de financiële plankaders – het aantal winkelmeters kan worden verkleind. Zoals in alinea 4.1 (pagina 12) van het Projectdocument letterlijk staat vermeld, worden in het nieuwe kopgebouw de huidige 2.100 m² bvo winkelruimte van Albert Heijn én 580 m² bvo horeca- en winkelruimte (van het voormalige snookercentrum) vervangen door circa 1.500 m² bvo nieuwe winkelruimte. Hiervan is – zoals is te lezen op pagina 13 – netto slechts 1.145 m² winkelruimte gelegen op de begane grond. WPRI meent hiermee ruimhartig tegemoet te komen aan de gewenste uitvoering van de motie over de tweede trekker (RIS 296770). Om geen afbreuk te doen aan het financiële kader, wordt deze aanpassing gecompenseerd met de realisatie van vijftien appartementen in het kopgebouw. Dit onderwerp wordt in punt #5 van dit memo uitvoeriger besproken.

Tijdens het raadsdebat in 2017 deed de VVD overigens de suggestie om extra appartementen op het kopgebouw te realiseren om de hoogte van het nieuwbouwblok met winkels met een bouwlaag te kunnen reduceren. Deze suggestie is toen afgewezen omdat de herontwikkeling van het kopgebouw een op zichzelf staande uitdaging is. Wethouder Wijsmuller heeft toen uitdrukkelijk aangegeven dat ook het inleveren van kostbare (en voor de grondexploitatie noodzakelijke) winkelmeters – zoals hiervoor besproken – al moet worden gecompenseerd om de financiële haalbaarheid van het plan niet aan te tasten én dat voor deze compensatie zou moeten worden gedacht aan op de locatie van het kopgebouw te realiseren nieuwe appartementen. Het stapelen met andere compensaties zou tot onbedoelde effecten op het kopgebouw kunnen leiden.

Ook heeft de wethouder bij de behandeling van de Nota van Uitgangspunten en het raadsdebat dat voorafging aan beide moties – in reactie op vragen van onder meer de VVD – duidelijk gesteld dat de bouwhoogte van het nieuwbouwblok met winkels stedenbouwkundig aanvaardbaar is en dat deze hoogte (deels drie lagen wonen boven de winkels op de hoek van de Theo Mann-Bouwmeesterlaan) samenhangt met een minimaal te realiseren bouwprogramma om de benodigde grondopbrengsten voor een sluitende grondexploitatie te kunnen realiseren. Daarbij is expliciet aangegeven dat het dus niet de bedoeling was en is om op die plek bouwvolume/bouwhoogte/appartementen in te leveren en dit elders – bijvoorbeeld in het plan voor het kopgebouw – te compenseren.

De visie van de heer De Winne ten aanzien van de omvang van ‘de gemiddelde supermarkt in Nederland’ deelt WPRI in het geheel niet. De supermarktbranche kenmerkt zich al jaren door schaalvergroting: momenteel worden voor wijkverzorgende supermarkten geen nieuwe vestigingen geopend die kleiner zijn dan 1.500 m² bvo. Ook is het algemeen bekend dat kleine (< 1.000 m²) supermarkten niet rendabel zijn en worden gesloten. Het is WPRI dan ook niet duidelijk waarop de heer De Winne zijn standpunt baseert.

Voor wat de diversiteit van het aanbod betreft – een aspect waarover de heer De Savornin Lohman zijn zorg uit – benadrukt WPRI dat het nieuwe winkelcentrum een omvang krijgt van 6.600 m² bvo (slechts 1.100 m² meer dan de huidige omvang). Hiervan kan maximaal 3.600 m² bvo bestemd worden voor supermarkten. Dit betekent dat minimaal 3.000 m² bvo beschikbaar zal zijn voor andere winkels. Als vuistregel geldt dat een wijkwinkelcentrum goed functioneert als maximaal 65% wordt ingevuld door trekkers c.q. landelijke filiaalbedrijven en minimaal 35% door lokale ondernemers. In de beoogde invulling van winkelcentrum Duinzigt vormen trekkers slechts 55% van de bezetting. De nieuwe situatie biedt – naast de trekkers – ruimte aan circa vijftien winkelunits: twaalf onder de strip, drie in de nieuwbouw. Dit zorgt voor voldoende diversiteit en aantrekkingskracht.

Wél moet voor iedereen duidelijk zijn dat – gelet op de ontwikkelingen in de retailmarkt – noch de BAC, noch WPRI of de gemeente bepaalt of een locatie geschikt is voor een bepaalde retailer. Dat bepaalt de markt namelijk nog altijd zelf, zoals recente ontwikkelingen bij onder meer Blokker, Marskramer en Hema de laatste tijd onomstotelijk hebben aangetoond. Het is dan ook ongewis of over twee jaar nog wel de juiste partijen in de markt zijn om als subtrekkers te fungeren. Om die reden mag de mogelijkheid van een kleinere en/of kwalitatief hoogwaardige supermarkt als trekker niet worden uitgesloten. Het is immers evident dat niemand erbij gebaat is dat WPRI een gebouw ontwikkelt voor mogelijke leegstand.

#5 Ontwikkeling nieuw kopgebouw

De heer De Savornin Lohman memoreert dat de VvE's van de appartementencomplexen die aan het beoogde nieuwe kopgebouw grenzen toestemming moeten verlenen voor de ontwikkeling van het kopgebouw. De heer De Winne refereert aan paragraaf 10.2 van het Projectdocument en noemt het onbegrijpelijk dat hierin aan WPRI ruimte wordt geboden om zonder herontwikkeling van het kopgebouw wél de nieuwbouw voor Albert Heijn te realiseren. Hij spreekt zijn zorg uit dat het winkelcentrum aan zijn lot wordt overgelaten zodra de nieuwe Albert Heijn is gerealiseerd. De heer De Winne pleit daarom voor één compleet en haalbaar plan dat in zijn totaliteit wordt uitgevoerd en stelt dat het Projectdocument geen ruimte mag laten voor 'cherry picking'. Mevrouw Van der Bijl (VVD) wil weten wat het voor het plan betekent als de VvE's niet instemmen en vraagt zich af of het niet beter is deze instemming eerst af te wachten.

Toelichting WPRI

De heer De Savornin Lohman stelt terecht dat realisatie van het kopgebouw zonder instemming van de VvE's in beginsel niet kan doorgaan. En ook de vaststelling van de heer De Winne dat paragraaf 10.2 van het Projectdocument voor WPRI ruimte laat om zonder deze instemming te starten met de realisatie van nieuwbouw voor Albert Heijn, de erboven gelegen appartementen en de parkeergarage is juist. Het zou echte ook niet realistisch zijn dat de VvE's een vetorecht zouden krijgen over nieuwbouw buiten hun eigendomsstructuur. Wat de heer De Winne bovendien lijkt te vergeten, is dat paragraaf 10.2 óók vermeldt dat – mochten de VvE's niet instemmen met het huidige plan voor het kopgebouw – WPRI met de VvE's in overleg zal treden om het plan zodanig aan te passen dat de VvE's er alsnog mee kunnen instemmen. Eveneens onvermeld blijft het gegeven dat de VvE's door realisatie van het kopgebouw veel te winnen hebben, in de vorm van een toename van de vastgoedwaarde van hun eigendom. Ter geruststelling van de heer De Winne en van de heer Van Vulpen (HSP) kan tot slot worden opgemerkt dat van 'cherry picking' door WPRI geen sprake zal zijn. Ook WPRI heeft immers baat bij het integraal uitvoeren van een uitgebalanceerd plan.

Dat WPRI de positie van de VvE's zeer serieus neemt, blijkt onder meer uit het feit dat er over de plannen voor het kopgebouw al diverse voorbesprekingen met de VvE-besturen hebben plaatsgehad. Op hun verzoek hebben architectenbureau RPHS en WPRI een uitgebreide presentatie gemaakt van 21 3D-impresies die het plan in al zijn facetten en vanuit alle gezichtspunten inzichtelijk maken. Op maandag 29 januari jl. zijn deze impresies gepresenteerd aan de VvE-leden, die hiervoor alle waren uitgenodigd. Ook worden de VvE-leden goed vertegenwoordigd in het omgevingsoverleg, terwijl WPRI de afgelopen jaren ook op dit niveau de contacten heeft geïntensiveerd in verband met een onjuiste administratieve en operationele afwikkeling van zaken door de oude VvE-beheerder. WPRI streeft in dit kader naar vereenvoudiging van de structuur van de hoofd-VvE – uiteraard in overleg met en na goedkeuring van de sub-VvE's – om het onderhoud en beheer in de toekomst eenvoudiger en transparanter te maken.

Het instemmingsrecht van de VvE's is overigens zorgvuldig in het Nederlands recht ingebed en geeft daarmee extra zekerheid dat er na eventuele goedkeuring een afgewogen plan tot stand komt dat kennelijk door alle leden van een VvE (en haar hypotheekgevers) wordt gedragen. Daarbij dient te worden aangetekend dat het Ruimtelijke Ordeningsrecht niet is bedoeld om de particuliere belangen van VvE's en/of haar individuele leden te waarborgen. Wél waarborgt het RO-recht dat er op zorgvuldige wijze een plan is gemaakt dat het woon-, werk- en leefklimaat ten goede komt.

Mochten de VvE's niet akkoord gaan met de aanpassingen van het kopgebouw en van de splitsingsakte, dan blijft daar voorlopig alles bij het oude. Overigens betreft de herontwikkeling van het kopgebouw de laatste fase van het gehele plan. Dat betekent dat dit deel bij instemming van de VvE's pas aan bod komt zodra alle andere bouwfases – het nieuwbouwblok met parkeergarage, het plein en de inrichting daarvan én de paviljoens – zijn afgerond. WPRI heeft op verzoek van de projectmanager nadrukkelijk aangegeven dat zij deze fases hoe dan ook wil realiseren, juist om te voorkomen dat het gehele plan door een drietal VvE's kan worden getorpedeerd en naar de prullenbak kan worden verwezen. Zou een dergelijke impasse worden toegestaan, dan kan de toenemende leegstand niet worden gekeerd en is het winkelcentrum over enkele jaren ten dode opgeschreven.

#6 Aantrekken nieuwe horeca

Inspreker de heer Van der Geugten – mede-eigenaar van Brasserie The Clipper – zegt namens alle horecaondernemers op het plein te spreken als hij zegt dat niemand blij is met de manier waarop voorbereidingen en plannen worden gedeeld. De heer Van der Geugten stelt dat WPRI daarin een bedenkelijke rol speelt: er wordt niet gecommuniceerd en er is geen enkele vorm van vertrouwen. Hij merkt op dat er inmiddels zeven zaken op het plein zijn waar 'iets' kan worden gegeten of gedronken: de dönerzaak, de viskraam, de sauna, de bakker, de chinees, de toko en de brasserie. Toevoeging van een lunchroom en de mogelijkheid dat 'In de Tussentijd' wellicht kooklessen gaat geven en kant-en-klaarmaaltijden gaat verkopen is volgens hem dan ook te veel. De aankondiging daarvan noemt hij bovendien 'een donderslag bij heldere hemel'. De heer Van der Geugten betwijfelt of het grondige onderzoek dat WPRI naar de behoefte aan meer horeca heeft laten verrichten wel op waarheden is gebaseerd. Volgens hem heeft men geen benul van de feitelijke situatie: iedere dag lopen dezelfde mensen op het plein en er komen niet meer mensen naar het plein. De heer Van der Geugten is dan ook bang dat meer horeca de doodsteek is voor sommige horecaondernemers en spreekt het vermoeden uit dat het ontbreken van een BAC WPRI wel goed uitkomt.

Toelichting WPRI

WPRI betreft de aantijgingen ten aanzien van haar oprechte bedoelingen en de betrouwbaarheid van het uitgevoerde onderzoek naar de horecabehoeftes op het plein. De constatering van de heer Van der Geugten dat elke dag dezelfde mensen op het plein lopen en dat er geen nieuw publiek bijkomt, is helaas juist en baart ook WPRI grote zorgen. WPRI is echter van mening dat er voldoende marktruimte is voor aanvullende hoogwaardige horeca. In de directe omgeving van het Willem Royaardsplein zijn circa 13.000 fte's (bron: Distributieve toets en effecten herontwikkeling winkelcentrum Duinzicht d.d. 29 mei 2015, Bureau Stedelijke Planning) en het aanbod aan hoogwaardige horeca is momenteel onvoldoende. Het mag toch voor iedereen duidelijk zijn dat er een groot verschil bestaat tussen een restaurant/brasserie/lunchroom enerzijds en een fastfoodzaak of viskraam anderzijds. Ter vergelijking: in de Hoytemastraat zijn nog veel meer goede horecazaken gevestigd en die mogen zich ook in grote belangstelling verheugen.

Ten aanzien van het gebrek aan communicatie en de bedenkelijke rol die WPRI daarbij zou spelen het volgende: eind 2016 heeft WPRI overleg gehad met een horecaondernemer voor het huren van een dubbele unit. Dit is gemeld bij Brasserie The Clipper en daar had men destijds geen bezwaar. Later is de betreffende ondernemer echter – ondanks een getekende overeenkomst – afgehaakt doordat de financiering als gevolg van de te lange vergunningsprocedure niet werd verlengd. Daarnaast heeft WPRI regelmatig overleg bij Brasserie The Clipper en is ook aan de zoon van de mede-eigenaresse enkele malen aangegeven dat WPRI met een nieuwe huurder in gesprek was. Dit is ook terloops aan

andere ondernemers aangegeven en daarop volgden overwegend positieve reacties. Op dit moment telt het plein twee restaurants, een lunchroom en twee fastfoodzaken. Sinds de komst van het ICC is gebleken dat het aanbod aan kwalitatieve horeca met avondfunctie en een drankvergunning onder de maat is. Een aanvulling op dit gebied is dan ook geen bedreiging, maar biedt goede klanten meer keuze en dus redenen om naar het winkelcentrum te komen. Wie daarop adequaat en ondernemend acteert, kan daar toch onmogelijk bezwaar tegen hebben.

#7 Parkeerproblematiek en verkeersafwikkeling

De heer Van den Hoogenband benadrukt dat de winkeliers veel last hebben van de huidige parkeerproblematiek en pleit voor instelling van een groengele zone óf betaald parkeren met het eerste uur gratis. De heer Scheper (D66) overweegt over de parkeerproblematiek een motie in te dienen en te pleiten voor betaald parkeren en wil dat hier nader onderzoek naar wordt gedaan. De heren De Winne en De Savornin Lohman pleiten beiden voor een integraal verkeersonderzoek voor de gehele wijk en ook diverse raadsfracties willen de verkeers- en parkeerproblematiek grondig onderzocht hebben. De heer Pluimgraaff (CDA) vraagt tot slot specifiek of er kan worden gekeken naar de parkeerproblematiek bij de Amerikaanse kerk. Wethouder Wijsmuller zegt toe hier in de commissievergadering van 1 februari a.s. nader op in te gaan.

Toelichting WPRI

Op 15 maart 2016 heeft WPRI een brief gestuurd naar wethouder De Bruijn met de uitkomsten van een onderzoek naar de parkeerproblematiek op het Willem Royaardsplein dat Goudappel Coffeng in opdracht van WPRI heeft uitgevoerd. Dit onderzoek toont niet alleen aan dat de bezetting van de parkeerplaats bovengemiddeld hoog is, maar ook dat meer dan 75% van de parkeeracties drie uur of langer duurt. De huidige parkeerdruk wordt veroorzaakt door drukte rond de sportterreinen in de weekenden, maar daarbuiten vooral doordat het Willem Royaardsplein – als enige locatie in de wijde omgeving – voorziet in gratis parkeren. Dat de langparkeerders geen klanten zijn van het winkelcentrum hoeft geen betoog. De winkeliers op het plein zijn hiervan de dupe.

WPRI kan de huidige parkeerdruk echter helaas niet oplossen, want het parkeerterrein is gemeentelijk eigendom. Tijdens het gesprek met de wethouder is gesproken over eventuele tijdelijke oplossingen, zoals het instellen van een groengele parkeerzone of de tijdelijke exploitatie van het terrein door WPRI (door het terrein van de gemeente te huren en privaat gereguleerd parkeren in te voeren). De wethouder heeft hierop in de gehele wijk een onderzoek laten uitvoeren naar het draagvlak voor betaald parkeren. Omdat de gemeentelijke norm niet werd gehaald, heeft de gemeente geen nadere actie ondernomen.

In paragraaf 5.2 van het Projectdocument (pagina 14) is vastgelegd dat de gemeente een integraal verkeer- en parkeeronderzoek voor de hele wijk zal oppakken. In de visie van WPRI zal de bouw van de parkeergarage in combinatie met een juiste verkeersinrichting positief bijdragen aan het verlagen van de parkeerdruk rondom het winkelcentrum. In de parkeergarage kan bijvoorbeeld het eerste uur gratis worden geparkeerd. Het is aan WPRI om aan te tonen dat de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie (met extra winkels, horeca en appartementen) deugdelijk wordt opgelost binnen de kaders van het plan. Hiervoor geldt het Haagse parkeerbeleid – zoals aangegeven in paragraaf 2.6 van het Projectdocument (pagina 7) als uitgangspunt. Ook is onderkend dat de effecten van uitbreiding en vestiging van nieuwe functies in de wijk cumuleren en dat hiernaar separaat onderzoek moet worden gedaan (zie de voorlaatste alinea van paragraaf 5.2 van het Projectdocument, pagina 14). Voor wat de nabije toekomst betreft, verwacht WPRI dat het parkeren goed kan worden gereguleerd door het

bouwen van een parkeergarage. Langparkeerders zullen door de beoogde tarifiering – het eerste uur gratis, daarna betaald – worden geweerd, terwijl er volop ruimte zal zijn voor bezoekers van het winkelcentrum.

#8 Communicatie met winkeliers en andere betrokkenen

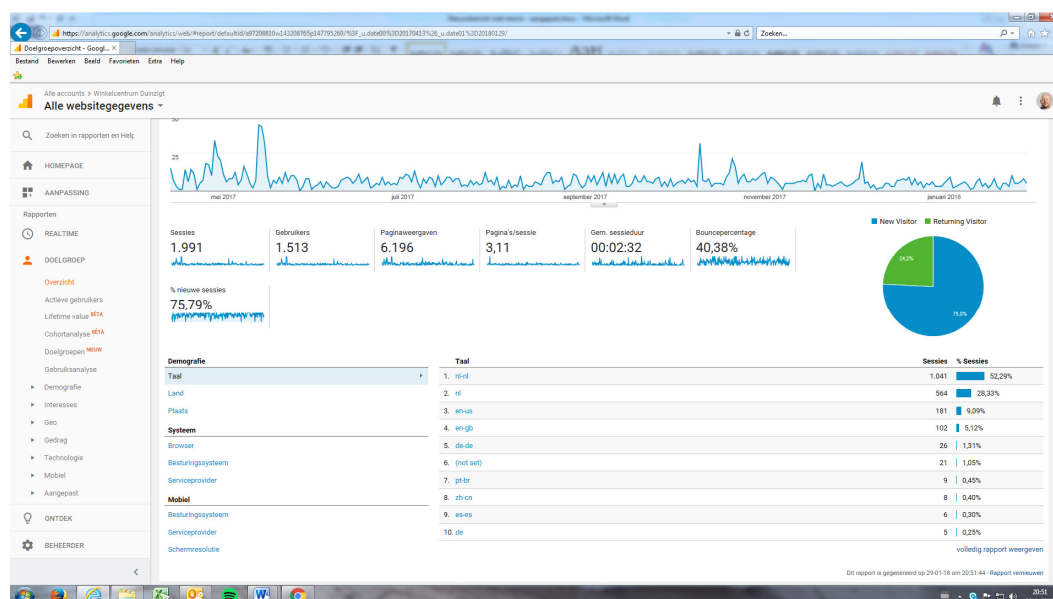
Tijdens de commissievergadering vraagt mevrouw Van der Bijl (VVD) aandacht voor de communicatie gedurende het proces. De heer Scheper (D66) zegt niet te begrijpen waarom WPRI niet meer in communicatie investeert, terwijl de heer Plumgraaff (CDA) aangeeft geen behoefte te hebben om over de grondexploitatie te praten zolang de communicatie niet op orde is.

Toelichting WPRI

In punt #2 heeft WPRI al erkend dat zij in de communicatie met de chinees en de sauna steken heeft laten vallen. WPRI vindt het echter onbegrijpelijk dat diverse fracties niet of nauwelijks oog lijken te hebben voor de vele inspanningen die WPRI op het gebied van communicatie wél heeft geleverd. De heer Plumgraaff (CDA) stelt zelfs onomwonden dat de communicatie niet op orde is. Dat ziet WPRI toch echt anders.

Zo is in april 2017 een speciale projectwebsite (www.winkelcentrumduinzigt.nl) gelanceerd waarop WPRI niet alleen de plannen tot in detail presenteert en nieuwsbericht plaatst, maar ook in alle openheid beleidsnota's, besluiten en onderzoeken publiceert. Ook hebben bezoekers de gelegenheid via de website vragen aan WPRI te stellen, die vervolgens via e-mail op individuele basis worden beantwoord en/of in de vorm van een geanonimiseerde Q&A op de website wordt gepubliceerd. De lancering van deze website is breed gecommuniceerd via diverse advertenties in Den Haag Centraal en het wijkblad van de wijkvereniging, een tijdelijke banner op de website van Den Haag Centraal, een permanente banner op de website van de wijkvereniging en op posters in de etalages van diverse leegstaande winkelruimten op het Willem Royaardsplein.

Uit statistieken van Google Analytics blijkt dat deze projectwebsite goed wordt bezocht: sinds de lancering bezochten meer dan 1.500 unieke gebruikers de website bijna 2.000 keer en werden bijna 6.200 pagina's bekeken. Best bezochte pagina's: de homepage, de planning en het nieuwsoverzicht.



In maart 2017 heeft WPRI bij monde van haar communicatieadviseur de heer Van den Hoogenband aangeboden om de winkeliersvereniging in oprichting via de projectwebsite een podium te bieden voor alle winkeliers, zodat zij konden meeliften op de publiciteit rondom het project en de traffic die de projectwebsite genereert. Dit aanbod zou in overweging worden genomen, maar een reactie is uitgebleven. Inmiddels heeft de winkeliersvereniging een eigen website ([www. winkelpleinduinzig.nl](http://www.winkelpleinduinzig.nl)) waarop tot enige verbazing van WPRI diverse impressies worden getoond die rechtstreeks afkomstig lijken te zijn van de projectwebsite en zonder medeweten van WPRI zijn ‘geleend’.

WPRI heeft daarnaast de omwonenden van het Willem Royaardsplein uitvoerig over het project geïnformeerd in de vorm van twee nieuwsbrieven (formaat A3, vier pagina’s). De eerste editie is in september 2016 in een oplage van 1.600 ex. huis-aan-huis verspreid in de buurt Duinzig, de tweede editie in een oplage van 8.000 ex. zelfs in de gehele wijk Benoordenhout.

Ook is – onder de bezielende leiding van de nieuwe gemeentelijke projectmanager – het overleg met de omgeving geïntensiveerd. Dit heeft erin geresulteerd dat sinds het aannemen van de twee moties in april 2017 al vijf maal een zogeheten Omgevingsoverleg heeft plaatsgevonden. Daarnaast heeft WPRI diverse individuele gesprekken met de ondernemers gevoerd, is met de stomerij na intensief overleg overeenstemming bereikt over verplaatsing en zijn in 2017 twee tijdelijke nieuwe huurders aangetrokken. WPRI bestrijdt dan ook dat de communicatie niet op orde is.

Tot slot betreurt WPRI het zeer dat tegen het einde van de commissievergadering van 18 januari jl. pijnlijk duidelijk werd dat er vanuit de gemeente in de logistieke bevoorrading van stukken ten behoeve van de commissie iets cruciaals was misgegaan waardoor de leden van de raadscommissie niet over het Projectdocument beschikten. Hierdoor zijn veel vragen bij de commissieleden onnodig blijven hangen, wat voor veel verwarring en onduidelijkheid heeft gezorgd. Met dit memo ter verduidelijking van de vele vragen en reacties van raadsleden en sprekers beoogt WPRI deze onduidelijkheid zoveel mogelijk weg te nemen en een juist beeld van de actuele situatie te schetsen. Toegegeven: het kan altijd beter, maar dan neemt niet weg dat er ook altijd partijen zullen zijn die de situatie liever afschilderen als ware het glas half leeg in plaats van half vol.

#9 Voortgang na het werkbezoek van de raadscommissie

Mevrouw Van der Bijl (VVD) refereert aan het werkbezoek aan het Willen Royaardsplein in februari 2017, vraagt wat er is gedaan met de conclusies die na afloop daarvan zijn getrokken en wil weten hoe het proces nu verder verloopt.

Toelichting WPRI:

Na het werkbezoek heeft de raadscommissie meer vertrouwen uitgesproken in de goede voortgang van het project en de samenwerking met alle betrokkenen omdat de gemeente ambtelijk nog meer de regie over het project zou voeren. Dit is ook als zodanig in de media gepubliceerd, zoals onder meer blijkt uit het artikel op de website van Omroep West, dat u kunt openen via de volgende link:

<https://www.omroepwest.nl/nieuws/3357343/Meer-vertrouwen-in-bouwplannen-winkelcentrum-Duinzig>. En dat is ook precies wat er is gebeurd. De projectmanager heeft ongelooflijk veel energie gestoken in het bijeenbrengen van alle partijen en het zorgvuldig uiteenzetten en afwegen van de problematiek en belangen van deze partijen. Hierover hebben betrokkenen ook regelmatig complimenten gemaakt. Met de verkregen output is getracht het Omgevingsoverleg – dat ook na het werkbezoek van de raad is opgestart – zo goed en zorgvuldig mogelijk te sturen om voortgang te boeken.

Na het werkbezoek heeft de raad op 13 april 2017 met de twee eerder besproken moties de Nota van Uitgangspunten voor Duinzigt vastgesteld. Aan de uitwerking van deze moties hebben zowel de gemeente als WPRI enorm veel tijd en aandacht besteed en de conclusies van de raad hebben geresulteerd in een aantal harde uitgangspunten die in de tekst van de betreffende moties zijn opgenomen. de strekking van deze uitgangspunten is hiervoor al uitvoerig besproken in punt #1 (positie van de ambulante handel) en punt #4 (invulling en omvang van de tweede trekker).

Nu is de gemeente aan zet om te besluiten over het Projectdocument en de grondexploitatie. Indien de gemeente positief oordeelt, zal de Samenwerkingsovereenkomst worden gesloten en kan het RO-proces worden opgestart. Parallel daaraan zullen het bouwplan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte verder worden uitgewerkt. Dit proces zal door de diverse klankbordgroepen – waaronder de Branche Advies Commissie – worden begeleid en bewaakt.

#10 Andere geluiden

“Wie tevreden is, klaagt niet”. Het is dan ook niet ongebruikelijk dat bij ingrijpende ontwikkelingen het debat wordt gedomineerd door tegenstanders. Desondanks klinken gelukkig ook regelmatig signalen van omwonenden die zich niet kunnen vinden in de geuite bezwaren en of in generieke kwalificaties als ‘de wijk vindt...’. Daarom, tot positief besluit van dit memo, volgt hierna een kleine bloemlezing van deze – onverkort weergegeven – ‘andere geluiden’. Via de projectwebsite ontving WPRI bijvoorbeeld de volgende reacties:

“Ik wilde via deze weg laten weten dat ik als buurtbewoner een voorstander ben van de renovatie van het winkelcentrum aan het Willem Royaardsplein. Het is absoluut nodig. Op dit moment is het een armoedig stukje met een enkele winkel. De Albert Heijn heeft hier het alleen recht en ik hoop dan ook dat er een tweede supermarkt zal komen (bij voorkeur een Lidl). Ik schrijf dit omdat ik hoor dat er veel protesten zijn vanuit buurtbewoners en het nu net lijkt alsof iedereen tegen is. Ik ben zeker voor de wijzigingen en ik vermoed dat er velen met mij zijn. Ik denk zelf dat de tegenhangers vooral ouderen zijn die alles het liefst laten zoals het is. Ik weet zeker dat er veel jonge, werkenden erg uitzien naar uitbereiding van het winkelcentrum.”

“N.a.v. uw nieuwsbrief herontwikkeling winkelcentrum Duinzigt: om de herontwikkeling tot een succes te maken is het m.i. noodzakelijk een effectieve trekker op deze lokatie te plaatsen. Te denken valt aan Lidl, Action of Hema of een combinatie van meerdere op de huidige AH lokatie. Voor het bestaansrecht van de middenstand op dit plein is het noodzakelijk dat een of meerdere trekkers geplaatst worden.”

En op de forumpagina van de website www.behoudwrplein.nl staan de volgende reacties:

(15 dagen geleden)

“Ik zie dat er een op deze website een brede overeenstemming is dat het plein echt moet veranderen. Als buurt bewoner steun ik dat van harte. Het plein is nu een schamele toestand en wordt als maar slechter met een toenemende leegstand en beperkt retail aanbod. Met het profiel van de bewoners van deze wijk en hun (beperkte) uitgaven patroon kan het totale concept van het plein niet economisch rendabel worden veranderd; daarvoor zijn consumenten uit andere wijken nodig.

Daar kunt u als bewoner tegen zijn, maar ik verzeker u dat het alternatief (een verdere aftakeling uiteindelijk leidend tot een totaal failliet van het plein) vele malen slechter is. En het is zwaar weer in de Nederlandse retail markt, dus we kunnen ons niet permitteren te kritisch te zijn. Geloof me. Denk eens even wat dat voor de waarde van uw huis zou doen als er geen oplossing komt!!

Om de nodige mensen van buiten de wijk aan te trekken heeft het plein goede parkeer faciliteiten nodig (één van de grote pijn punten van het huidige plein) en een divers aanbod van retail (voor elk wat wils; One stop stopping/convenience). Dat is de enige manier om het plein weer een aangename winkel ervaring te laten bieden. Een winkel centrum met alleen een Albert Heijn voldoet niet aan deze voorwaarden. Ik ondersteun daarom ook van harte dat er een andere winkel voor levensmiddelen komt. Of Lidl of Aldi dan het beste is weet ik. Deze zijn wel complementair met Albert Heijn, maar nodigen ook een ander soort doelgroep uit, die misschien niet geheel aansluit bij het karakter van de andere retail die idealiter moeten worden aangetrokken voor het WRP nieuwe stijl. Een supermarkt voor biologische producten zou wellicht een alternatief zijn. Maar of dat acceptabel is voor Ahold (de enige retailer die ons met Albert Heijn en Etos nog niet in de steek heeft gelaten) weet ik niet. En zijn er ondernemers die dat op deze locatie willen realiseren. Ik betwijfel het. Waarschijnlijk is een bescheiden Aldi of Lidl de enige oplossing en van alle opties het meest acceptabel. Dus ik ben daar a priori niet op tegen.

Tenslotte steun ik het verzoek van het buurt comité om de extra verkeersstromen die het plein hopelijk gaat genereren, in goede banen te leiden en de veiligheid van ieder te waarborgen. Laten we de plannen om het plein te behouden ondersteunen. En dat betekent vooruitgang en aanpassing aan ontwikkelingen. Anders hebt u straks GEEN plein meer."

(1 maand geleden)

"Goedemorgen, deze ochtend ontving ik uw flyer in de brievenbus over de laatste ontwikkelingen van het Willem Royaardsplein. Dit is de eerste keer dat ik hiermee geconfronteerd wordt, wat raar is, want ik woon ook in de buurt van het plein en doe er vaak boodschappen. Maar wat schetst mijn verbazing: dat uw "groep van direct omwonenden" tegen een tweede supermarkt is. Wat is dat voor onzin?! Ik hoop van ganser harte dat er wél een tweede supermarkt komt! Ik ben die Albert Heijn meer dan zat met hun eenheidsworst aan slechte kwaliteit producten. En ik denk vele expats in deze buurt met mij. Het wordt hoog tijd dat er een alternatief bij komt; er is haast niets in deze buurt, dat begrijpt u toch ook wel? Nee, ik hoop op een Lidl erbij zodat men de keuze heeft en niet vastzit aan die eeuwige AH! Ik voel me dan ook totaal niet door uw groep vertegenwoordigd. U schrijft alsof u namens alle omwonenden spreekt, maar dat is dus niet zo. Mij is niets gevraagd en ik denk velen met mij hier in de buurt."

(1 jaar geleden)

"Verstout mij een tegengeluid te laten horen rond deze voorspelbare, oubollige reflexen. "Boehoehoe, wij zijn 'teugen' en alles moet vooral zo blijven zoals het is!" Wat mij betreft wordt er liever gisteren dan vandaag begonnen met een volledige renovatie van het plein en de winkels, wordt het allemaal nog veel wilder qua opzet dan nu in de heel bescheiden plannen staat, komt er bijvoorbeeld een Lidl om tegenwicht te bieden aan langjarig monopolist AH, enzovoorts, enzovoorts, enzovoorts. Zo ontstaat er eindelijk eens wat broodnodige reuring! Dus, mensen, jong en oud maar allen wonende in deze wijk, zet uw angsten opzij en omarm de vernieuwing, dan zult u zien dat het straks allemaal hartstikke mee zal vallen en op de koop toe nog leuk zal blijken te zijn ook. Voorwaart!"

(1 jaar geleden)

"Helemaal mee eens dat de verbouwing nodig en wenselijk is. Helemaal wild hoeft het voor mij niet, maar de aangepaste plannen zien er goed uit. Bovendien is aan de belangrijkste bezwaren van omwonenden tegemoet gekomen. Overigens heb ik rond Kerst al een reactie op deze site gezet, maar die is nog steeds niet geplaatst. Eens kijken of het nu wél lukt..."

De namen van de inzenders zijn bekend bij WPRI, maar worden vanwege privacyrichtlijnen uiteraard niet openbaar gemaakt.

Amsterdam, 30 januari 2018