

# Memo raadscommissie Raadsvoorstel Grondexploitatie Winkelcentrum Duinzigt

Bij de bespreking van het raadsvoorstel 'Grondexploitatie Winkelcentrum Duinzigt (Willem Royaardsplein)' op 1 februari jl. kwamen enkele onderwerpen aan bod waarover kennelijk nog steeds vragen en/of misverstanden bestaan. Om voorafgaand aan de raadsvergadering op donderdag 15 februari a.s. waar mogelijk de gewenste duidelijkheid te bieden, heeft WPRI de belangrijkste opmerkingen van insprekers, raadsleden en de wethouder in dit memo van toelichting voorzien.

## Inhoud memo

In dit memo worden beknopt de volgende onderwerpen behandeld:

1. Waarborgen voor terugkeer van de ambulante handel
2. Instelling en mandaat van de Branche Advies Commissie
3. Horeca op het plein
4. Onderzoeken naar verkeer, parkeren en bevoorrading
5. (Afspraken over) communicatie vóór en tijdens de planrealisatie
6. Tegemoetkoming door WPRI aan de ondernemers
7. Goedkeuring plannen kopegebouw door VvE's

## #1 Waarborgen voor terugkeer van de ambulante handel

De drie ambulante ondernemers kunnen gegarandeerd met hun zaak terugkeren op het plein en wel op de volgende manieren:

- Huur van een winkelruimte in het winkelcentrum (WPRI);
- Huur van een ruimte in het grote paviljoen (WPRI);
- Huur van een kiosk tegenover de nieuwe AH (WPRI);
- Huur van een standplaats voor een mobiele of vaste kraam op het plein (gemeente).

### *Stand van zaken*

In eerste instantie heeft elke ambulante ondernemer een of meer individuele gesprekken met WPRI gevoerd. Daaruit is – zoals aangegeven in het memo van 30 januari jl. – gebleken dat Vis en Snacktië Duinzigt op de huidige locatie op het plein wil blijven. De twee andere ambulante ondernemers hebben al enige tijd geleden een huuraanbod van WPRI ontvangen: De Bloemendoos voor een ruimte in het paviljoen, Döner Take Away voor de kiosk. Beide zijn hierop nog niet ingegaan. Komt een ondernemer niet tot overeenkomst met WPRI, dan kan deze met de gemeente in gesprek over een standplaats op het plein.

### *Waarborgen*

De terugkeer van de ambulante ondernemers is ondubbelzinnig gewaarborgd, doordat:

- dit als harde randvoorwaarde is opgenomen en uitgewerkt in het Projectdocument;
- de huidige plekken voor de ambulante handel in het stedenbouwkundig kader in het Projectdocument staan ingetekend;
- de wethouder deze garantie al diverse malen aan de gemeenteraad heeft toegezegd.

## #2 Instelling en mandaat van de Branche Advies Commissie

WPRI heeft de aanhoudende roep om een Branche Advies Commissie goed gehoord en heeft daarom besloten deze adviescommissie – in overleg met de gemeente – zo snel mogelijk in te stellen. Op 9 februari jl. heeft hierover inmiddels een gesprek plaatsgehad met de heer Ganzenboom – namens de gemeente aangesteld als adviseur van de winkeliers – om op basis van ‘best practice’ te komen tot een goede set spelregels en uitgangspunten voor de BAC.

Hiertoe behoren onder meer:

- de afgewogen samenstelling van de BAC met afgevaardigden van winkeliers, gemeente, wijkvereniging, omwonenden, WPRI en een onafhankelijke externe deskundige;
- het mandaat van de BAC (i.c. de zwaarte van haar advies);
- handhaving van de horecanorm van 30% (zie punt #3);
- de scheiding tussen publiekrechtelijke en privaatrechtelijke verantwoordelijkheden;
- de toezegging van WPRI dat eerst een reële kans wordt gegeven aan invulling van de winkelruimte in het kopegebouw met twee subtrekkers.

Deze week nog zullen de uitgangspunten voor de BAC worden vervat in een uitwerkingsvoorstel dat ter bespreking en besluitvorming aan de wethouder wordt voorgelegd. Na goedkeuring worden de afspraken over de BAC – conform de toezegging van de wethouder tijdens de commissievergadering van 1 februari jl. – vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en WPRI.

Op dit moment kunnen vanzelfsprekend nog geen concrete beslissingen worden genomen over de toekomstige invulling van winkelruimte. Immers: het is pas bekend welke winkelruimte er te verhuren is nadat duidelijk is in welke vorm de bouwplannen van WPRI hun beslag zullen krijgen. Wél zullen al op korte termijn de eerste verkennende besprekingen worden gevoerd en wordt vóór de zomer van 2018 een branchepatroon vastgesteld.

## #3 Horeca op het plein

De Horecavisie Den Haag (RIS288645) vermeldt onder meer het volgende:

- “Horecaconcentraties op pleinen vervullen een onmisbare rol in het versterken van de winkelfunctie in de directe omgeving”;
- “De aanwezigheid van aantrekkelijke daghoreca wordt in toenemende mate gewaardeerd en kan een impuls betekenen voor het winkelgebied en de omliggende buurt”;
- “Horeca in de directe omgeving van kantoren is niet alleen functioneel maar draagt tegelijk ook bij aan een prettig werkklimaat voor de omliggende bedrijven en kantoren”.

Zoals bekend wil WPRI – in lijn met de horecavisie van de gemeente – de aantrekkelijkheid van het Willem Royaardsplein vergroten door toevoeging van hoogwaardige horeca. Over wat daaronder mag worden verstaan, kan wat WPRI betreft in de BAC een gezonde discussie worden gevoerd. Dat geldt ook voor de horecanorm (dat maximaal 30% van het winkelcentrum uit horeca mag bestaan), waarover de VVD in de commissievergadering een vraag heeft gesteld (zie punt #2).

## #4 Onderzoeken naar verkeer, parkeren en bevoorrading

In het kader van het bestemmingsplan heeft WPRI diverse onderzoekverplichtingen, onder meer met betrekking tot verkeersstromen en parkeren. Deze onderzoeken moeten deskundige adviseurs dus – overigens geheel in lijn met het Projectdocument – dus gewoon uitvoeren én ze moeten kloppen. Blijkt bij het ter visie leggen van het bestemmingsplan dat dit niet zo is, dan kan iedereen er bezwaar tegen

maken. WPRI kan echter niet de parkeerproblemen in de wijk en rond het winkelcentrum – die door andere functies (zoals de sportverenigingen) worden veroorzaakt – oplossen. Dát is een verantwoordelijkheid van de gemeente. De wethouder heeft in dat kader toegezegd te zullen nagaan of de door CDA en D66 voorgestelde ‘postzegeloplossing’ voor het parkeerterrein mogelijk is, bijvoorbeeld door middel van betaald parkeren volgens het winkelstraatregime. WPRI zegt hiervoor graag haar medewerking toe. Daarnaast zal de wethouder nader onderzoek laten verrichten naar de bevoorradingsroutes.

## #5 (Afspraken over) communicatie vóór en tijdens de planrealisatie

WPRI onderschrijft de vaststelling van diverse partijen en insprekers dat goede communicatie voor en tijdens de realisatie van de bouwplannen voor winkeliers, bezoekers en bewoners van cruciaal belang is en onderkent de behoefte aan duidelijkheid vooraf over de invulling van deze communicatie. WPRI zal daarom uiterlijk eind april a.s. in samenspraak met de gemeente en de winkeliersvereniging een actie-, communicatie- en promotieplan uitwerken. Dit totaalplan moet voorzien in maatregelen om het winkelcentrum tijdens de bouw zo goed mogelijk bereikbaar te houden en in middelen om de consumentenstroom zoveel mogelijk op peil te houden.

In het actie-, communicatie- en promotieplan kunnen onder meer de volgende aandachtspunten worden opgenomen:

- Afspraken met betrekking tot bouw tijden, zoals geen bouwactiviteiten vóór 07.00 uur en in het weekend (tenzij in goed overleg in voorkomende gevallen anders wordt besloten);
- Aanstelling van een contactpersoon voor het melden van calamiteiten en klachten;
- Afspraken met de Ondernemersvereniging Willem Royaardsplein (OVWRP) over bijvoorbeeld:
  - Samenwerking op het gebied van een activiteitenplan;
  - Budget voor activiteiten, samen te brengen door WPRI, gemeente én winkeliers;
- Bewegwijzering en bebording rond de bouwplaats;
- Tijdelijke voorzieningen voor het waarborgen van de bereikbaarheid van winkels;
- Afscherming van de bouwplaats met bouwhekdoeken;
- Informatievoorziening voor bewoners, ondernemers en winkelend publiek met betrekking tot de bouwplannen en de planning via:
  - de projectwebsite ([www.winkelcentrumduinzigt.nl](http://www.winkelcentrumduinzigt.nl));
  - social media;
  - flyers in de winkels;
  - nieuwsbrieven;
- Aantrekkelijke activiteiten nabij het plein, zoals markten en andere evenementen.

## #6 Tegemoetkoming door WPRI aan de ondernemers

Het valt niet te ontkennen dat winkeliers financiële gevolgen van de bouw kunnen ondervinden, bijvoorbeeld doordat hun zaak soms minder goed bereikbaar is of doordat het winkelcentrum minder aantrekkelijk is. Zoals de heer Ganzenboom het verwoordde: “Ze moeten eerst door het zuur heen, daarna volgt pas het zoet. Maar dan moeten ze dat zuur wel eerst overleven.” WPRI erkent haar zorgplicht als verhuurder en heeft daarom ten overstaan van de raadscommissie alle zittende lokale winkeliers een huurkorting van 25% toegezegd, geldend gedurende de gehele bouwfase tot aan oplevering. De huurkorting zal met alle winkeliers op individuele basis worden overeengekomen en schriftelijk worden vastgelegd. Daarnaast heeft WPRI in de commissievergadering toegezegd om – samen met de gemeente en de winkeliers – te bespreken hoe een ‘potje’ kan worden gecreëerd om

de winkeliers financieel te kunnen ondersteunen bij het organiseren van promotionele activiteiten (zie ook punt #5).

## **#7 Goedkeuring plannen kopgebouw door VvE's**

Insprekers hebben bij herhaling gesuggereerd dat WPRI aan 'cherry picking' zou doen. Daarvan is echter geen sprake. Voor alle duidelijkheid: het klopt dat de betrokken VvE's moeten instemmen met een plan voor herontwikkeling van het kopgebouw. Blijft instemming uit, dan kan en mag WPRI dit deel van het plan niet realiseren. Dit is vastgelegd in het Projectdocument. Het klopt ook dat het Projectdocument WPRI ruimte laat om zonder deze instemming van de VvE's te starten met de realisatie van het nieuwbouwblok met Albert Heijn, de bovengelegen appartementen en de parkeergarage. Het Projectdocument vermeldt echter óók dat WPRI, indien de VvE's niet instemmen met het huidige plan voor het kopgebouw, dit plan in overleg met de VvE's en de gemeente zo zal proberen aan te passen dat de benodigde instemming er alsnog komt.

Anderzijds is het niet de bedoeling dat door het uitblijven van de goedkeuringen van de VvE's het hele plan wordt geblokkeerd. Dat zou immers betekenen dat de VvE's hierdoor feitelijk een veto over het totale project kunnen uitspreken. Het gaat namelijk over één integraal plan met één grondexploitatie. Dat betekent dat WPRI niet aan 'cherry picking' kán doen, maar het plan integraal moet, wil en zal realiseren.

Op 29 januari jl. heeft WPRI, als vervolg op een eerder overleg met de besturen van de sub-VvE's, alle leden van de drie sub-VvE's in twee sessies uitgenodigd voor een eerste informatief vooroverleg. Bij de eerste sessie – waarbij de gezamenlijke leden van de VvE Van Neckstraat en de VvE Th. Mann Bouwmeesterlaan werden ontvangen – was de opkomst bijzonder groot (circa 25 personen) en was de mening van de aanwezigen over het plan overwegend positief. Vanzelfsprekend zijn er na zo'n eerste presentatie nog wel vragen, maar die gingen vooral over hoe bepaalde zaken nader worden uitgewerkt (zoals de borstwering van de balkons). Dat biedt ons inziens een positief aanknopingspunt, wat ons als ontwikkelaar/eigenaar veel energie geeft om tot een constructieve oplossing te komen.

Bij de tweede sessie – met de VvE Stalpertstraat – was de opkomst veel lager. Ook reageerden de aanwezigen in eerste instantie terughoudender op dit voor hen relatief nieuwe planonderdeel. Begrijpelijk, want de leden van deze VvE zien nu vooral welke voordelen er voor de burens (i.c. de bewoners boven de winkels) ontstaan, terwijl zij het meest direct worden geconfronteerd met een nieuw, hoger gebouw naast zich. Al snel bleek de discussie zich ook hier echter toe te spitsen op de vraag hoe de verhouding tussen de kwaliteit en uitstraling van de nieuwbouw enerzijds en de bestaande bouw van de VvE Stalpertstraat anderzijds kan worden verbeterd. Daarom is besloten dat RPHS+ Architecten hiernaar een studie en een uitwerkingsvoorstel zal doen. De resultaten daarvan zullen binnenkort aan de VvE worden voorgelegd.

Al met al heeft WPRI naar aanleiding van het overleg met de leden van de sub-VvE's de indruk dat dat de mogelijkheid en wenselijkheid om het kopgebouw te herontwikkelen positief is ontvangen, al moet er uiteraard nog worden geschaafd aan de uitwerking en de condities voordat het plan optimaal ter besluitvorming aan de leden van de drie sub-VvE's kan worden voorgelegd.

Amsterdam, 12 februari 2018