

Verslag van het overleg van de wijkraad met de gemeente over winkelcentrum Molenhoek d.d. 6 juni 2012

Onderwerp: Winkelcentrum Molenhoek

Overleg: d.d. 6 juni 2012 om 17.00 uur op het stadhuis te 's-Hertogenbosch

Aanwezig namens:

gemeente: wethouder Geert Snijders (GS); ambt. Roel Dekens (RD);

projectontwikkelaar/bouwbedrijf P. Hoedemakers & Zn: Marc Hoedemakers (MH); > zie voetnoot 1

wijkraad Molenhoek: Henk Verdijk (HV) en Karel de Rooij (KR)

Samenvatting:

- Aanwezigen worden welkom geheten door wethouder Geert Snijders;
- Doel van overleg: de wijkraad wordt, conform eerdere toezegging, hierbij als eerste geïnformeerd / bijgepraat over de actuele stand van zaken en m.n. de verandering van de direct betrokken partijen in dit verband.
- Zeer recent heeft Hoedemakers de belangen van de Kleine Meijerij en fam. Coppens overgenomen wat betreft de ontwikkeling van een nieuwe winkelvestiging plus woningen, met daarbij een bouwinspanning/-verplichting dat de bouw van de winkelruimte (voor Aldi) met bovenwoningen doorgaat ook al zijn de woningen op voorhand nog niet voor een bepaald minimum percentage verhuurd/verkocht.
- Voor de upgradering / uitbreiding van het winkelcentrum resteren daarmee nog 3 professionele en draagkrachtige partijen (eigenaar Molenhoekpassage vertegenwoordigd door Bouwinvest, de nieuwe projectontwikkelaar /bouwer en de gemeente) op grond waarvan de verwachting is dat nu sneller dan met de eerdere partijen tot een overeenkomst kan worden gekomen.
- Voordeel daarbij is tevens dat Marc Hoedemakers namens de nieuwe partij de situatie van het winkelcentrum in relatie tot de buurt/wijk wat daarbij/omheen speelt ook als buurt-/wijkbewoner (woonachtig aan de Oude Baan) goed kent.
- De naam van de projectontwikkelaar/bouwer is vooralsnog betrouwbaar, omdat Bouwinvest en de winkeliers eerst nog op de hoogte gebracht moeten worden (HV: wat inmiddels gebeurd is) en dat, na afstemming/overleg tussen de 3 partijen, e.e.a. in principe door de nieuwe partij en/of gemeente publiek gemaakt zal worden. **Zie voetnoot 1)**
- Vanuit de wijkraad wordt aangegeven dat zij deze ontwikkeling als positief zien, in de hoop/verwachting dat tussen de 3 partijen de overeenkomst en concrete planontwikkeling op korte termijn ter hand genomen kan worden. De wens wordt uitgesproken dat dit niet alleen leidt tot een upgradering en uitbreiding van het winkelcentrum maar in het bijzonder ook tot een oplossing/verbetering van de meest belangrijke en ook nu al actuele knelpunten, zoals: parkeeroverlast (plantsoen Huygensstraat), routing vrachtverkeer door omliggende woonstraten, laad-/losperikelen bij AH, toenemend sluipverkeer door de woonwijk / 30 km-zone tussen het winkelcentrum en Molenstraat (via Huygensstraat- P.C. Hoofdstraat-Bredestraat – Sportlaan).
- GS geeft aan dat hij daarvoor begrip heeft en dat die zaken zo mogelijk op korte termijn verbeterd/opgelost kunnen worden. Het verzoek vanuit de wijkraad voor antiparkeerhekjes langs het plantsoen in de Huygensstraat wordt door hem ondersteund. **Zie voetnoot 2)**
Daarnaast ziet hij hier ook een taak weg gelegd voor de winkeliers om bijvoorbeeld op de meest drukke momenten te zorgen voor parkeerregelaars/-aanwijzers waarmee de huidige parkeerruimte beter/maximaal benut kan worden zodat het 'afsluiten' van het plantsoen voor illegaal parkeren ook nu al praktisch geen probleem hoeft te zijn. Ook de routing van personenauto's en vrachtverkeer dient volgens hem voor de toekomstige situatie extra aandacht.

- Vanuit de wijkraad wordt aangegeven dat de eerdere vertrouwelijk reacties die zij aan de gemeente gericht hebben, op het in november 2011 door de wethouder gepresenteerd plan, mede onder druk van vragen /acties van omwonenden, binnenkort openbaar gemaakt zullen worden. Er wordt meegedeeld dat de wijkraad inmiddels contact gehad heeft met Bouwinvest, waarbij de betreffende reacties eveneens kenbaar zijn gemaakt.
Het doorspelen door de gemeente van die reacties aan de nieuwe partij kan wat betreft de wijkraad eveneens plaatsvinden. **Zie voetnoot 3**
- Ook wordt gemeld dat de wijkraad overweegt om aan de hand van de reacties met de politiek (vertegenwoordigers van diverse raadsfracties) van gedachten te willen wisselen over de nu voorliggende schetsplannen en de wensen van de wijkraad dienaangaande. Verder wordt nogmaals geattendeerd op het feit dat de recent door de wethouder gepresenteerd planversie (met meer uitbreiding van de Molenhoekpassage aan de zuidoost- en zuidwestzijde voor de kleinere winkels/detailisten) de speelruimte voor enkele van de door de wijkraad gedane verbeteringsuggesties (zoals andere situering van en routing naar de overdekte AH laad-/losruimte en de mogelijkheid voor vervangend / aanvullend parkeren voor de horecabedrijven) als meer structurele oplossing van de belangrijkste huidige knelpunten (routing vrachtverkeer en onvoldoende parkeerruimte) door de gewijzigde planopzet nagenoeg onmogelijk worden en daarmee onvoldoende opgelost worden.
- GS en RD zijn zich niet direct bewust van het feit dat er dergelijke verschillen tussen de eerdere en huidige schets bestaan en wat dat betekent in relatie tot de eerdere reacties van de wijkraad op de planversie van november 2011. Die reacties zijn bovendien nog niet echt inhoudelijk door de gemeente bekeken/beoordeeld, maar GS geeft wel aan dat wat hem betreft er in ieder geval ook nog eens goed naar de situering van de containers gekeken moet worden omdat situering op de straathoeken, zoals de wijkraad al aangeeft, ook volgens hem voor problemen kan zorgen. Afgesproken wordt dat de tekening van juni 2012 de startprint wordt voor alle partijen en dat de uitgangspunten begin juli op tafel liggen.
- De wijkraad geeft aan dat wat betreft de upgradering de oplossing van de actuele knelpunten rond de Molenhoekpassage (parkeren, routing/bevoorrading vrachtverkeer, sluiptverkeer door de buurt) de hoogste prioriteit heeft. Voor de komst van een Aldi, waartegen vanuit de buurt de grootste bezwaren lijken te bestaan, heeft de wijkraad met het oog op het behoud en de ontwikkeling van een toekomstbestendig/duurzaam winkelcentrum alle begrip, maar alleen als duidelijk aantoonbaar is dat het parkeren op korte en ook langere termijn geen overlast voor de buurt oplevert en ruimschoots aan de normen wordt voldaan. Open communicatie over de actualiteit van de normen en goed inzicht in de toetsing daaraan voor alle partijen is daarbij van het grootste belang. De fysieke mogelijkheden zijn in principe aanwezig om (meer dan) voldoende parkeerruimte te realiseren (bijv. in de vorm van een parkeerdek en/of parkeerkelder, zowel bij de winkelpassage als op/onder de locatie voor de Aldi, maar de ontwikkelaar en gemeente moet natuurlijk wel afwegen in hoeverre de extra kosten en de ruimtelijke gevolgen daarvan opwegen tegen de wensen vanuit de buurt en het daarmee samenhangende draagvlak.
- MH geeft aan dat wat hem betreft er bij de verdere planontwikkeling ruimte is om met de wijkraad samen nader van gedachten te wisselen over de diverse ingebrachte punten om gezamenlijk tot een zo breed mogelijk draagvlak voor het beoogde plan te komen. Voor vragen, suggesties of wensen vanuit de wijkraad staat hij altijd open. Ook maakt hij melding van het feit dat de beoogde Aldi-vestiging een geheel andere uitstraling krijgt dan we nu kennen van huidige vestigingen zoals in Rosmalen, Den Bosch of Berlicum. Het heeft ook hem verbaasd hoe anders en modern de nieuwe uitstraling wordt, zoals die ook recent in enkele vestigingen elders in het land is toegepast.
- GS: deelt tot slot nog mee dat de ontwikkeling van het zuidelijk gedeelte van De Hoef, met grondgebonden woningen nabij de Sportlaan, inmiddels door de bouwbedrijven Hoedemakers i.s.m. Van Wanrooij, op basis van de in de gemeentelijke planning naar voren gehaalde realiseringstermijn, ter hand genomen is. De stedenbouwkundige uitwerking vindt momenteel plaats, waarna naar verwachting op niet al te lange termijn de invulling naar buiten gebracht zal worden en de realisering vervolgens ter hand genomen kan worden.

Voetnoten d.d. 16 september 2012 (HV)

1)

N.a.v. contact met gemeente en firma Hoedemakers is gebleken dat deze partijen dit niet zelf in de openbaarheid brengen en ermee instemmen dat de wijkraad dit, o.a. via de nieuwsbrief, in de openbaarheid brengt.

2)

Verzoek is ambtelijk gedaan bij de afdeling wijkbeheer (W. Klerks) die geantwoord heeft vooralsnog geen dringende reden te zien aan het verzoek van de wijkraad tegemoet te komen. Hierop zal de wijkraad binnenkort nog reageren.

3)

Nadat bij navraag gebleken was dat de gemeente de reacties van de wijkraad (nog) niet doorgespeeld had aan firma Hoedemakers heeft de wijkraad dat inmiddels alsnog zelf gedaan.

Henk Verdijk / Karel de Rooij d.d. 17-06-2012 en 16-09-2012