

Datum: 15 januari 2018

Inspreker: Sander van Oss (NEOO) namen Wereldhave

Geachte dames en heren van de raad,

Ik ben Sander van Oss en ontwikkelaar van het bedrijf NEOO. Wij (her)ontwikkelen in nauwe samenwerking met Wereldhave onder andere winkelcentrum Presikhaaf en wij zijn vanaf begin van dit project betrokken. De aankomende paar minuten wil ik graag u graag meenemen in onze visie op het centrum van de wijk en proces dat we hebben doorlopen inzake de nieuw te maken aansluiting.

Wereldhave

Wereldhave is sinds medio 2015 eigenaar van winkelcentrum Presikhaaf en al jaren eigenaar van Winkelcentrum Kronenburg in Arnhem. Voor Wereldhave was vanaf begin af aan helder dat er iets moest gebeuren met het centrum. In 2015 zijn we dan ook meteen begonnen met het maken van een herontwikkelingsplan voor winkelcentrum Presikhaaf.

Winkelcentrum presikhaaf 'het plan'

Belangrijke constatering bij aanvang waren: huurders lopen weg, een deel van de parkeerterreinen is slecht bereikbaar, het centrum heeft onduidelijke entrees, de grootste leegstand bevindt zich in het hart van het centrum (passage) en het centrum en omgeving is sterk verouderd,.

Belangrijke uitgangspunten voor het nieuwe concept werden dus:

- verbeteren bereikbaarheid en kwaliteit van het parkeren;
- verminderen en verbeteren van de entrees van het centrum; Beter 5 goed dan heel veel slechte entrees!
- zorgen voor meer loop in het centrum door een betere verdeling van zogenaamde trekkers: AH, COOP en HEMA PLUS het toevoegen van trekkers zoals Aldi;

Samengevat een enorme kwaliteitsimpuls voor het centrum van de wijk Presikhaaf.

Overleg VVE's, Winkeliers en omgeving.

Deze plannen zijn meerdere malen besproken en gepresenteerd aan alle betrokkenen en positief ontvangen.

Bereikbaarheid

Vandaag gaat het over de bereikbaarheid. Vandaar dat ik daar uitvoeriger op in ga.

Om een goede loop in het centrum te krijgen is een goede verdeling van de belangrijkste winkels essentieel! Op dit moment zijn de belangrijkste twee trekkers van het centrum gevestigd aan de westzijde van het centrum aan het buitenplein (COOP en AH). Hierdoor is er weinig loop in de overdekte passage. Om te zorgen dat dat deze passage ook drukker wordt bezocht zijn de belangrijkste winkels in

het nieuwe plan anders verdeeld. Zo zal de AH en Aldi moeten komen aan de oostzijde, HEMA in het midden en COOP aan de westzijde. HEMA heeft zich reeds gevestigd in het midden van de passage.

Om dit voor elkaar te krijgen en partijen hiervan te overtuigen is een goede bereikbaarheid van de naastliggende parkeerterreinen essentieel. Op dit moment is echter de bereikbaarheid van het parkeerterrein Gildemeestersplein beperkt, voornamelijk omdat er maar één verkeersaansluiting is op de Ijssellaan is. Het parkeerterrein wordt in vergelijking met de parkeerterreinen Kramersgildeplein en Langenbachstraat daarom ook slecht gebruikt. Dit is goed te zien op bijvoorbeeld de luchtfoto's van Google Earth. Om de bereikbaarheid sterk te verbeteren is een extra aansluiting nodig van dit parkeerterrein op de Lange Wal. Voor AH en Aldi en de omliggende winkels is dit essentieel voor het functioneren van hun winkel.

Uiteraard moet deze aansluiting op een goede en veilige manier worden gemaakt.

Proces

Graag vertel ik u iets meer over het proces.

In 2016 onderzocht Wereldhave met behulp van het gerenomeerde adviesbureau Goudappel of en hoe een nieuwe aansluiting op de Lange Wal zou kunnen worden gemaakt. Hierover vond ook uitvoerig overleg plaats met de gemeente. Uiteraard stelde de gemeente hierover kritische vragen. Conclusie van deze fase was dat het verantwoord en veilig is om een aansluiting te maken op de beoogde locatie waar zich toen nog het paviljoen bevond.

Informatieavond

Begin 2017 hebben we de plannen voor de aansluiting door middel van een informatieavond gepresenteerd aan omwonenden en belanghebbenden. Ook zijn de plannen door Wereldhave in het wijkplatformoverleg Presikhaaf toegelicht. In 2016 waren reeds meerdere informatie avonden georganiseerd door Wereldhave om de plannen voor het centrum toe te lichten.

Stoere Houtman

Bij de informatieavond begin 2017 bleek dat enkele bewoners uit de omgeving Houtmanstraat /Lange Wal zorgen hadden over de effecten van een nieuwe aansluiting. Ondanks dat een deel van de bewoners in het verleden ook al hadden geprotesteerd tegen het dichtmaken van een aansluiting op de Lange Wal is toch op initiatief van Wereldhave in verschillende 5 gesprekken met deze bewoners, onderzocht in hoeverre aan de bezwaren tegemoet kon worden gekomen en is daarnaast in het aanwezigheid van gemeente en Goudappel Coffeng uitleg gegeven over de onderzoeken. Alle vragen zijn mondeling dan wel schriftelijk netjes behandeld.

Alternatieve ontsluiting

In dit kader is onder meer een alternatieve, door bewoners aangedragen ontsluitingsvariant op het Lange Water onderzocht. Deze variant bleek echter niet haalbaar en deze conclusie werd door alle betrokkenen gedeeld.

De elf punten lijst

Vervolgens hebben we de bewoners gevraagd om de belangrijke aandachtspunten met betrekking tot de aansluiting op te schrijven.

Tijdens de overleggen hebben de bezorgde bewoners ook andere knelpunten met betrekking tot het functioneren van de Lange Wal benoemd. Een deel van deze knelpunten kan bij positief besluit in het kader van het project Winkelcentrum Presikhaaf worden aangepakt, een ander deel valt echter buiten de kaders van het project. In overleg met het wijkteam Leefomgeving Presikhaaf wordt bekeken of, en op welke wijze hier een oplossing voor kan worden gevonden.

Voorbeelden hiervan zijn: aanpassing van de bushalte, verbeteren van de oversteekplaats bij de afslag en de Keulse Slag en de vormgeving van het fietspad.

Om het beter te maken en de bewoners tegemoet te komen is Wereldhave op basis van deze gesprekken bereid om een extra te investeren in deze maatregelen als de afrit wordt gerealiseerd. Een groot deel van de aanwezige bewoners is enthousiast over het bereikte resultaat. Helaas was uiteindelijk niet iedereen overtuigd.

De laatste dagen lijkt in de berichtgeving dat Wereldhave / NEOO niet open zou staan voor gesprekken met bewoners. Dit is zeker niet het geval. Wij staan altijd open voor het gesprek met de omgeving. Op dit moment is het echter niet zinvol om dezelve gesprekken nogmaals over te doen omdat dit zal resulteren in het herhalen van standpunten en verdere vertraging van de herontwikkeling van het centrum van de wijk.

Samengevat

Nadat het centrum van Presikhaaf 10tallen jaren is verpauperd is er nu een investeerder die durft te investeren;

Resultaten zijn al zichtbaar en positieve reacties van ondernemers en buurtbewoners hebben we vandaag gehoord en zijn elke dag in en rond het centrum te horen;

De gemeente heeft zich ingezet om te zorgen dat er wordt geïnvesteerd in het centrum van de wijk, maar heeft altijd alles met een kritische blik gevolgd en becommentarieerd. De voornamelijk persoonlijke aanvallen van de laatste week betreur ik enorm en vind ik onterecht.

De nieuwe aansluiting is essentieel voor de voortgang en het succes van het project. Wereldhave heeft op basis van het vertrouwen in u als raad en politiek reeds fors geïnvesteerd en is ook bereid op basis van de wensen van de bewoners extra te investeren in de directe omgeving van de aansluiting.

Voor alle betrokkenen is het van groot belang om snelheid te houden in het proces en partijen het vertrouwen te geven dat ze verdienen. De onrust in de krant van de afgelopen weken maakt onder andere bestaande en nieuwe huurders onnodig onzeker over de bereidheid tot investeren en het openen van een nieuwe winkel.

Wij hopen dan ook van harte dat u als raad stevig achter de plannen voor het centrum en de aansluiting gaat staan.

De beslissing is uiteraard aan u. Ik dank u voor uw aandacht en wij zijn altijd meer dan bereid om uw vragen te beantwoorden nu of na de vergadering.

