Onderzoek ten behoeve van een basisplan voor de rehabilitatie en rekonstruktie van het Brinkmann komplex te Haarlem

(voordracht van Ir. R.A. Toornend, direkteur van Ingenieursbureau voor Projektservice en Organisatie B.V. te Bloemendaal)

1. Inleiding

Nadat IPO bij de aankoop van dit projekt reeds was geraadpleegd ontvingen wij vervolgens de opdracht een gemotiveerd basisplan op te stellen voor de rehabilitatie en rekonstruktie van het komplex.

Ons credo is, dat je eerst moet onderzoeken, vervolgens een programma moet opstellen en tenslotte kan overgaan tot het maken van een plan. Bij dit projekt achten wij het onderzoek van groot belang.

Voor het onderzoek waren slechts ca. drie maanden ter beschikking, doch dank zij de gulle medewerking van veel betrokkenen vanuit de overheid en vanuit partikuliere instellingen en bedrijven, konden wij in deze tijd het onderzoek afronden.

Hoewel het niet strikt noodzakelijk is, dat tijdens de fase van onderzoek en programmering de architekt als ontwerper aktief is, menen wij, dat vooral bij dit projekt , het zinvol is dat de architekt in deze fase regelmatig wordt geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek. Vooral bij het maken van een programma voor een dergelijk centrumprojekt, is het mogelijk, dat een architekt een waarde kan toevoegen, die niet uit een analyse voortkomt. De architekt claimt hiervoor de benaming: "Het toevoegen van een vierde dimensie". Het architektenburo LeGrand en Selle is om die reden in een vroeg stadium ingeschakeld.

Ik meen, dat U allen kunt instemmen met de stelling, dat de toekomstige funktie van het huidige Brinkmann komplex van groot belang is voor Haarlem. Omgekeerd is de funktie van Haarlem bepalend voor de aan het komplex te geven bestemmingen.

Allereerst hebben wij de funktie van Haarlem bestudeerd als primair regionaal centrum. Vervolgens hebben wij het centrum van Haarlem beschouwd en de plaats van de Groote Markt hierin.

Teneinde een goed oordeel te kunnen vormen, welke mogelijkheden het huidige komplex biedt voor rehabilitatie en rekonstruktie, hebben wij het bestaande onroerend goed geanalyseerd op funktionele en materiële kwaliteit. Voor het opstellen van een programma van bestemmingen hebben wij de bestemmingen per soort geanalyseerd. De bereikbaarheid van het komplex, en in uitgebreidere zin van de binnenstad, achten wij van groot belang voor het funktioneren van het centrum, reden waarom hieraan eveneens veel aandacht is besteed. Het parkeren zien wij als een onderdeel van de bereikbaarheid.

Het kader van ons onderzoek is daarmede aangegeven:

Haarlem in de regio - het centrum - bestemmingsanalyses - programma - struktuurplan.

2. Haarlem als regionaal centrum

Gelegen in de randstad Holland,heeft Haarlem een specifiek regionale taak te vervullen. Het invloedsgebied dat binnen deze taak ligt, is vrij uitgestrekt en wordt eigenlijk alleen in oostelijke richting binnen de maximale afstandsgrenzen beperkt door de aanwezigheid van Amsterdam.

Als verzorgingscentrum is Haarlem een belangrijke stad. Voor het winkelen komt men vanuit de regio aan de Noordzijde vanaf Castricum, aan de Zuidzijde vanaf Hillegom , aan de Westzijde vanaf Zandvoort en aan de Oostzijde vanuit de periferie van Amsterdam. Een centrumfunktie heeft echter meer aspekten dan alleen winkelen. Haarlem is een belangrijk centrum qua bestuur. Op het gebied van het onderwijs en de kultuur wordt de centrumfunktie goed vervuld. Daarentegen geldt Haarlem niet als een belangrijk centrum voor toerisme en voor het verschaffen van werkgelegenheid.

Niet alleen is het aantal forensen in Haarlem relatief zeer groot maar vooral het hierbij optredende negatief forensensaldo kenmerkt de struktuur van de werkgelegenheid in Haarlem. Uit de tabel blijkt, dat ca. 7.500 forensen naar Haarlem gaan, doch dat ca.15.000 Haarlemmers buiten Haarlem werkzaam zijn. Tegenover het vierde deal van de beroepsbevolking van Haarlem, welke elders werkzaam is, staat een invoer van arbeidskrachten ter grootte van ongeveer 1/8 van de beroepsbevolking.

Van de vergelijkbare grote steden in ons land (Utrecht, Eindhoven, Groningen, Tilburg en Nijmegen) blijkt alleen Tilburg een soortgelijk ongunstig beeld te vertonen. Daarbij dient echter te worden bedacht, dat de werkgelegenheid aldaar de laatste jaren aanzienlijk is teruggelopen door het sluiten van een groot aantal fabrieken (textiel).

Door het wegvallen van een deel van de werkgelegenheid,kan de centrumfunktie van de stad ten opzichte van de regio worden aangetast. De werkgelegenheid is, hoe belangrijk welzijn ook moge zijn, primair voor elke streek of stad.

Omdat de grote bronnen van werkgelegenheid voor de forensen uit Haarlem een aantal onzekere faktoren in zich herbergen, voor wat betreft de ontwikkeling ervan, is het verstandig te trachten in Haarlem meer werkgelegenheid te bieden voor de eigen bevolking. Daarbij moet vooral worden gedacht aan kantoorvestigingen, indien rekening wordt gehouden met de samenstelling van de beroepsbevolking in Haarlem.

3. Parkeeroplossingen

De eerste mogelijkheid, die wij zien, is de plaatsing van een parkeergarage binnen, en in de punt van de door ons voorgestane ontsluitingslus naar de noordelijke binnenstad. Met een inrit aan de zijde van de Smedestraat en zowel een in- als uitrit aan de kant van de Jansstraat, ligt een parkeergarage ook uit parkeertechnische overwegingen gunstig. Niet alleen wordt op deze wijze stalling geboden aan uit het noorden komend verkeer, maar ook auto's die via het Spaarne en de Damstraat de stad binnenkomen, kunnen na het indraaien van de Jansstraat nog gaan parkeren. Deze dubbelfunktie maakt de garage des te aantrekkelijker.

Er zijn veel mogelijkheden voor de vorm van een parkeergarage. In de Smedestraat zou het mogelijk zijn een garage te bouwen, met een oppervlak van 35 bij 50 m2. In de Smedestraat passen vier à vijf lagen, dat wil zeggen een totale kapaciteit van 300 à 375 parkeerplaatsen.

Een tweede oplossing die wij voorzien, is het maken van een parkeerplaats onder de Grote Markt. Hoewel deze niet binnen, maar buiten de verkeerslus zou zijn gelegen, biedt de oplossing dezelfde voordelen, als de parkeergarage Smedestraat, zij het dat de toegang vanaf de Damstraat een moeilijke opgave zal blijken te zijn. Als voordeel echter kan weer gelden, dat de invloed op het stadsgezicht minder ingrijpend kan zijn dan bij de keuze van de Smedestraat en de verwervingsproblemen van de grond niet aanwezig zijn.

Ten aanzien van de uitvoering, willen wij nog opmerken, dat juist voor deze in de grond te maken konstrukties de laatste jaren weliswaar met diverse systemen op grote schaal is gewerkt, waardoor veel ervaring is opgedaan. Dit betekent, dat een diepe uitvoering mogelijk is, op zodanig wijze, dat de hinder kan worden beperkt. We zien dan ook meer in een groot aantal lagen, dan in een uitgebreide "pannekoek" van gevel tot gevel. Een garage van vijf lagen kan ca. 400 auto's bergen. Wij achten het zinvol om de eventuele garage in de Smedestraat af te wegen tegen een mogelijkheid als hier genoemd.

Na afloop van ons onderzoek hebben wij onze gedachten ten aanzien van het parkeren onder de Grote Markt getoetst aan de kennis en de inzichten van een bedrijf dat op dit specifieke gebied een grote naam heeft, namelijk Nederhorst te Gouda. Uit een voorstudie van deskundigen van dit bouwbedrijf bleek eveneens dat het mogelijk is onder de Grote Markt een parkeergarage te bouwen. De schets, die U hier ziet, is door hen gemaakt als illustratie van zo'n garage.

De plaats in het hart van het centrum maakt reëele parkeertarieven verantwoord, Wij menen daarom, dat parkeren òf in een gebouw in de Smedestraat, òf onder de Grote Markt qua investeringen ten opzichte van andere garages in ieder geval haalbaar is. Wel zal een nader onderzoek een kostenvergelijking tussen beide mogelijkheden moeten geven.

4. Kantoorvestigingen

Het beleid van de Gemeente is tot heden niet gericht op het bevorderen van een kantoorfunktie voor Haarlem. In principe worden de mogelijkheden voor ontwikkeling van kantoorruimten benut voor het opvangen van de groei en uitbreidingen van bestaande bedrijven en instanties. Echter is wel de mogelijkheid aanwezig voor kantoorprojekten, indien de daarvan uitgaande ondersteunende werking leidt tot realisatie van een mede door de Gemeente gewenste ontwikkeling. Haarlem heeft daarom geen naam als kantoorstad waardoor ten onrechte de indruk ontstaat , dat kantoorvragende bedrijven Haarlem niet geschikt achten als vestigingsplaats.

Wij wezen reeds op de funktie van Haarlem als primair centrum van de totaal drie centra in Noord-Holland (Alkmaar, Amsterdam en Haarlem) De ligging van Haarlem kan bijvoorbeeld worden beoordeeld naar de gemiddelde afstand over de weg naar iedere andere plaats in Nederland. Voor een aantal plaatsen, inklusief Haarlem, zijn deze afstanden:

Utrecht, Arnhem	110 k.m.
Amsterdam	125 "
Haarlem	130 "
Rotterdam, Breda, Eindhoven	140 "
Groningen	170 "

Rekening houdende met de uitstekende weg- en railverbindingen in de randstad, waar het zwaartepunt van de kantooraktiviteit ligt, is Haarlem een goede vestigingsplaats voor kantoren. Er zou daarom geen enkele noodzaak zijn voor een behoefteplanning bij de realisatie van een beperkt kantooroppervlak, indien het beleid van Haarlem was afgestemd op de uitgroei tot een kantoorstad.

Wij menen echter, dat het noodzakelijk is, de vraag naar kantoren te kwantificeren op basis van het in Haarlem gestelde beleid, waardoor dan een minimum raming ontstaat. Er moet rekening worden gehouden met een opening in het beleid voor bevordering van gewenste ontwikkelingen, waarbij het noodzakelijk zal zijn, een soepel vestigingsbeleid te voeren. Dit heeft tot gevolg, dat daardoor meer ruimte wordt opgenomen dan onze progrnose aangeeft.

Voor onze prognose is de volgende procedure ontwikkeld:

> De kantoorruimte is qua oppervlak in 1963 volgens een benaderingswijze geschat. Voor de uitbreiding in de periode 1963-1973 is via een theoretische benadering de uitbreiding van het oppervlak vastgesteld en vervolgens vergeleken met de werkelijke uitbreiding. Op deze wijze wordt een theoretisch benaderingssysteem opgebouwd om de periode na 1973 analoog te benaderen. Ondanks beperking in gegevens, kan dan toch houvast worden gegeven voor een kantoorplanning.

Wij komen dan tot een behoefte in de periode 1963-1973 van totaal 80.000.

Wij hebben nagegaan hoeveel oppervlakte aan nieuwbouw in deze periode is geproduceerd en komen tot ca. 90.000 m2.
Wij achten hiermee bevestigd, dat de opzet voor een prognose voor de periode na 1973 op de door ons gevolgde wijze verantwoord is. Uiteraard dient daarbij te worden verdisconteerd, een wijziging in de toename van de beroepsbevolking.
Tevens moet worden bedacht dat er in de afgelopen jaren een verschuiving heeft plaatsgevonden in de richting van de tertiaire sektor. Voor de komende tien jaar hebben wij daarom slechts 14% toename in rekening gebracht, tegenover 25% in de voorafgaande periode van tien jaar.

Onze prognose leidt dan tot een behoefte van ca. 67.000 m2 tot 1983.

Indien thans rekening wordt gehouden met bestaande projekten in planning of aanbouw, blijft van de vereiste ruimte voor de komende tien jaar ca. 16.500 m2 als ruimte in de planning aanwezig.
Wij achten het noodzakelijk, dat een groot deel van de nog aanwezige ruimte voor de binnenstad wordt gereserveerd, omdat van de in de toekomstige tien jaar geplande behoefte al ca. 75% in de buitenwijken en aan de rand van de binnenstad is opgenomen.

Uit een analyse van de in de binnenstad gevestigde kantoorhoudende bedrijven blijkt, dat er sprake is van relatief veel eenheden, met een gemiddelde bezetting van 7 à 10 personen. Het is daarom zinvol bij de planning van kantooreenheden zich ook hierop te richten. Het gaat niet om een, qua personeel, omvangrijke instantie in de binnenstad te plaatsen, doch om te voldoen aan de behoefte aan representatieve ruimten voor bedrijven van relatief kleine omvang.

5. Horeca.

De horeca is een moeilijk te analyseren bedrijfstak. De invloed van persoonlijk management is voor het welslagen van een horecavestigingspunt van groot belang. Daarbij zijn randvoorwaarden als verkeer, parkeren en het gebruik van de Grote Markt wel van belang.

Het is wel noodzakelijk zorgvuldig de bedrijfstypen te kiezen, omdat in deze sektor nog steeds de ontwikkeling aan de gang is, die leidt tot de wijziging in struktuur.

Voor de hotels geldt, dat de topkapaciteit van de overnachtingen in Haarlem valt in de maanden april-mei. Een lagere piek treedt op in de zomermaanden. In de tijden van de grootste piek, dus in de maanden april-mei is het gemiddelde aantal bezette bedden 800, met uitschieters in het weekend met Pasen, 1 mei en Pinksteren.

In een relatief korte periode van het jaar, kan er sprake zijn van een goede bezettingsgraad, doch in het overige deel van het jaar niet.

Een nieuw hotel betekent een bezetting, welke ten koste gaat van de huidige hotels, tenzij, nogmaals herhaald, het persoonlijk management leidt tot een toename in absolute zin van de overnachtingen in Haarlem. Wij achten dit niet uitgesloten, omdat de ontwikkelingen in Amsterdam bewijzen, dat uitbreiding van een hotelruimte in een bepaalde klasse, toename van groei heeft gegeven qua overnachtingen in die klasse.

Haarlem kan wellicht in de toekomst meer toeristen aantrekken. Indien dit mede een gevolg is van een goed funktionerende Grote Markt, zal er best wel ruimte zijn voor een aangepast hotel. Er gaat dan voor Haarlem geenszins een kans verloren, omdat het hotel niet in het Brinkmann komplex wordt gesitueerd, integendeel, het vernieuwde komplex motiveert wellicht de vestiging van een hotel in de direkte omgeving, waardoor het centrum in tweede instantie wordt versterkt qua attraktie. Wij achten daarom een hotelvestiging eerst in tweede instantie zinvol.

De horeca kan verder worden gesplitst in de maaltijdenverstrekkende bedrijven, in de spijzensektor en de drankensektor. In het algemeen geldt, dat horeca een relatie heeft met een belangrijk deel der bevolking van de regio. Van in zekere zin vergelijkbare plaatsen kan worden nagegaan hoe de verhouding is tussen het aantal inwoners van die plaatsen en het aantal horeca-vestigingen voor het verstrekken van maaltijden.

Het overzicht leert, dat Haarlem en Groningen per horeca-vestiging een relatief groot aantal inwoners telt. Dit geeft aan de ene kant de ruimte voor boeiende beschouwingen over de aard van Groningers en Haarlemmers, terwijl anderzijds de vraag rijst, of er sprake is van een onderbezetting met horeca.
Het laatste geloven wij.

Wij hebben daarom geadviseerd enkele restaurants van een moderne opzet in het programma op te nemen.

Voor de spijzensektor kan worden gesteld dat er een binding is met het winkelende publiek. Wij verwachten bestaansmogelijkheden voor vestigingen in de spijzensektor, mits daarbij wordt gestreefd naar een opzet, met een winstgevend assortiment.

Uit een overzicht van het aantal inwoners per café-bar-vestiging in Haarlem ten opzichte van andere grote steden, blijkt dat Haarlem zich in dit opzicht gedraagt als een stad boven de Grote Rivieren. Mede gezien recente vestigingen van café-bar-bedrijven rondom de Grote Markt, durven wij niet direkt te spreken over een behoefte.

Gezien de unieke plaats van het Brinkmann komplex aan de Grote Markt, is door ons gedacht aan een zomer-winter-terras verbonden aan een café-restaurant . Daarbij kan bijvoorbeeld dan wel een sherrybar worden betrokken.

6. Winkels

Het is niet mogelijk om in enkele minuten U een uiteenzetting te geven over de door ons opgestelde analyse voor de planning van een winkeloppervlak voor de Haarlemse binnenstad. Daarom beperk ik mij tot het noemen van de resultaten van ons onderzoek.

Het Haarlemse verzorgingsgebied telt ca. 500.000 inwoners. Op basis van redelijke aannamen is het dan mogelijk uit te rekenen hoeveel bezoeken er jaarlijks uit Haarlem en uit de regio aan de binnenstad worden gebracht. Anderzijds zijn er tellingen van het aantal voetgangers in de topstraten van Haarlem. Hieruit blijkt, dat jaarlijks minimaal 6.500.000 bezoekers voor het winkelen naar het centrum komen. Dit aantal van 6.5 miljoen is 20 tot 25 % hoger dan onze berekening op basis van het verzorgingsgebied aangeeft. De konklusie is daarom gerechtvaardigd, dat het binnenstadswinkelcentrum in Haarlem goed voldoet. Voor onze prognose zijn wij ervan uitgegaan, dat de uitbreiding met winkeloppervlak in het Brinkmannkomplex moet worden gerelateerd aan het huidige oppervlak in de topstraten van de binnenstad. Tot deze topstraten rekenen wij de Grote Houtstraat, de Anegang en de Barteljorisstraat.

Een winkelbestemming in het Brinkmann komplex zal qua situering een uitbreiding vormen op deze drie genoemde straten. Een ruimte in de behoefte aan winkeloppervlak in dit gebied moet worden verdeeld over de uitbreiding in absoulute zin en over de uitbreiding in bestaande panden, of het benutten van leegstaande panden of minder effektief funktionerende panden.

Uitgaande van de voordelen die het rekreerend winkelen in de binnenstad biedt en geloof hebbende in de attraktietoename in de toekomst, kan ons inziens voor de Haarlemse binnenstad vanaf heden tot 1980 een groei van 17,5 % worden genomen als basis voor het beleid.

Zoals reeds door de Heer Blüm genoemd, achten wij het noodzakelijk dat een belangrijk deel hiervan ten noorden van de Grote Markt wordt gerealiseerd. Tot 1980 volgt hiervoor uit onze prognose 6.000 m2 verkoopvloeroppervlak, dat wil zeggen 9.000 m2 bedrijfsvloer of 12.000 m2 in bruto vloeroppervlak. Uiteindelijk blijkt, dat rekening houdende met de reeds bestaande vloeroppervlakte in het komplex 20 % van deze geprognoseerde behoefte als uitbreiding van het oppervlak voor winkels in de Brinkmann promenade zal worden toegevoegd.

Ook is het interessant kennis te nemen van enquete-resultaten in een stadscentrum over de belangrijkheid van diverse branches of artikelen. Dit is een resultaat van een onderzoek in den Haag.

Een overzicht van de vestigingen in de topstraten van Haarlem, geeft een gelijk beeld. Het lijkt daarom ook gerechtvaardigd de konklusie te trekken, dat de belangstelling voor de winkels in de binnenstad uitgaat naar kleding en kleding-accessoires, naar schoenen en naar artikelen voor hobby, vrije tijd en van luxe aard.

7. Woningen

Ook zijn wij van mening, dat het altijd aanbevelenswaardig is woningen in een binnenstadskomplex op te nemen. Bij het beoordelen van de mogelijkheden daartoe, bleek het niet haalbaar een zinvolle oplossing te creëren . Het komplex bevat een aantal woningen namelijk negen bouwkundig in goede staat verkerende woningen en acht in slechte staat verkerende woningen. De slechte woningen zullen alle worden gerekonstrueerd en andere bestemmingen krijgen en gaan daarom verloren. Van de goede woningen kunnen er vier stuks na rekonstruktie gehandhaafd blijven.

8. Attrakties

Aan het winkelen zouden wij gaarne attrakties willen verbinden. Wij hebben intern daarover gefilosofeerd. De image van Haarlem is Haarlem Bloemenstad. Wij kunnen niet ontkennen, dat deze image een duidelijk resultaat heeft, gezien de koncentratie van bezoek aan Haarlem juist in de bollentijd. Wij zouden het een voordeel vinden, wanneer aan Haarlem qua image nog een andere waarde wordt toegevoegd. Wat vindt U bijvoorbeeld van : "Haarlem boekenstad" ? Waarom zou Loutje, nu die weer iets centraler op de Markt is geplaatst, niet symbolisch de wedergeboorte van de Grote Markt aankondigen? Denk daarbij aan de belangrijke grafische industrie in Haarlem, bekende uitgevers, Haarlemse schrijvers van Beets tot Bomans en aan het tot leven laten komen van litteraire happenings in de kelder van Brinkmann, litteraire kongressen, tentoonstellingen, litteratuurprijzen , aandacht voor Haarlemse schrijvers en wat dies meer zij.

Tot ziens in het litterair café.

9. De omvang van het komplex

Teneinde een goed overzicht te hebben van de huidige situatie in het komplex , hebben wij dit zodanig in tekening gebracht, dat alle zelfstandige delen van het onroerend goed tot uitdrukking komen. Vervolgens is van elk onderdeel nagegaan de bouwtechnische staat en de funktionele gebruiksmogelijkheid. Op basis van deze beoordeling hebben wij aangegeven, welk deel in ieder geval moet worden gerekonstrueerd. Op deze wijze is de ondergrens van het rekonstruktieplan vastgesteld. Het overige zou dan moeten worden gerehabiliteerd.

Vervolgens hebben wij een ander uitgangspunt gekozen, namelijk welke onderdelen in ieder geval behouden moeten blijven. Daardoor ontstaat een beeld van hetgeen maximaal kan worden gerekonstrueerd. De opdracht aan de architekt luidde: een optimaal plan te ontwerpen, tussen deze onder- en bovengrens. Bij het afwegen van de rentabiliteit van mogelijk diverse plannen is rekening gehouden met de waarde van een eventueel attraktiever ontwerp. In tegenstelling tot onze oorspronkelijke verwachting , zijn wij tot de konklusie gekomen, dat relatief een groot gedeelte moet worden gerekonstrueerd, zij het, dat deze rekonstruktie binnen de maximum grens blijft.

De totale gebouwinhoud van het thans gekozen ontwerp zal toenemen van 47.000 m^3 in de huidige situatie tot 65.000 m^3 Een belangrijk deel van de toename wordt veroorzaakt door de uitbreiding van de kelderlaag. Omdat uit de voordracht van de Heer Selle voldoende zal blijken wat blijft en wat zich wijzigt, wil ik volstaan met te wijzen op het overzicht van vierkante meters en kubieke meters . U ziet, dat een toename in vierkante meters met 46% slechts een toename van het verhuurbaar oppervlak geeft met 32%. Dit wordt veroorzaakt door het gebruiken van veel oppervlak voor de bereikbaarheid voor het centrum, dat wil zeggen voor passages, vides, etc.

10. Programma

Nadat de bestemmingen zijn geanalyseerd en inzicht is verkregen in de hoeveelheid ruimte, die het komplex kan bieden, kan een programma worden gemaakt voor het nieuwe komplex. Het komplex blijkt maximaal 11.500 m2 ruimte te bieden. Indien wij de uit onze analyses volgende hoeveelheden zouden opnemen voor de diverse bestemmingen, zou 17.000 m2 kunnen worden gebruikt. Hieruit volgt, dat in dat opzicht een maximale rekonstruktie verantwoord is.

Wij hebben een basisprogramma opgesteld voor de beide grenzen namelijk bij minimale rekonstruktie en bij maximale rekonstruktie, waardoor de architekt de vrijheid krijgt om, binnen deze grenzen, te ontwerpen. Min of meer taakstellend zijn door ons de oppervlakten genoemd voor winkels, kantoren, horeca en voor het opnemen van parkeermogelijkheden in het komplex. In principe zijn winkels gedacht in de kelderlaag, op de begane grond en op de 1e verdieping en de kantoren op de daarboven gelegen verdiepingen. De horeca is verdeeld gedacht over kelder, begane grond en eerste verdieping. Tenslotte zij nog vermeld, dat wij voor parkeermogelijkheden in het Brinkmann komplex de behoefte daarvoor hebben gepland. Evenals de behoefte aan stallingsmogelijkheden voor rijwielen en brommers.

Toen de Heer Selle aanving met het ontwerpen van een struktuurplan kon hij beschikken over een uitgebreide informatie en waren de voorwaarden waaraan het plan moest voldoen hem bekend. Er was een goed inzicht in de randvoorwaarden die het verkeer zou stellen, de bereikbaarheid voor voetgangers, de situatie van de weekmarkt, die op de Grote Markt wordt gehouden, terwijl uitvoerige voorwaarden voor hetgeen minimaal moèst en maximaal mocht worden gerekonstrueerd, werden gegeven.

Voor de op te nemen bestemmingen was een principeverdeling qua situering en oppervlakte aangegeven. Deze bestemmingen waren in hoofdzaak verdeeld tussen winkels , horecabedrijven, kantoren, attrakties en ruimte voor stalling van auto's, rijwielen en bromfietsen. Dit lijkt een enge begrenzing voor de architekt, die een ontwerp moet maken. Dank zij het feit, dat de architekt regelmatig is gekend in de resultaten, die uit het onderzoek volgden, is dit in dit projekt waarschijnlijk niet als zodanig gevoeld.

Ik hoop tenminste dat dit ook zal blijken uit de woorden van de Heer Selle, waarvoor ik thans Uw aandacht vraag.