Veghel, 19 september 2021

AAN

De gemeenteraad van Meierijstad,
Postbus 10001
5460 DA Veghel

Onderwerp:
Reactie op notitie beantwoording zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan "Vlas en Graan-Stadhuisplein", deelgebied I" Veghel

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van de ontvangen notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen met betrekking tot het ontwerpplan met bijhorende stukken, doen wij hierbij onze reactie toekomen voorafgaande aan de behandeling in uw gemeenteraad op 30 september 2021 (agendapunt 17).

Inleiding.
Wij vinden het te betreuren, dat uw gemeenteraad geen kennis heeft kunnen nemen van onze zienswijze. In de notitie worden voorstellen en motiveringen aangehaald, die als geheel op diverse punten de lading niet dekken dan wel uit haar verband worden gerukt. Wij zijn dan ook van mening dat u als gemeenteraad in zijn volledige omvang kennis dient te nemen van hetgeen door ons naar voren is gebracht teneinde een evenwichtig oordeel te vormen bij de door u te nemen uiteindelijke beslissing tot vaststelling van het bestemmingsplan. Ook onze zienswijze is, conform de wettelijke voorschriften, gericht aan het bevoegd gezag (gemeenteraad) die een beslissing dient te nemen over het ontwerp-plan. Verwacht mag worden dat u daarvan dan ook in haar geheel kennis neemt van de ingediende zienswijze. Wij hebben dan ook het college van burgemeester en wethouders verzocht onze zienswijze alsnog bij de stukken te voegen.

Punt 1. Algemeen.
In de participatieve houding van ons als omwonenden, die overigens aldus de notitie wordt gewaardeerd, waarvoor dank, merken wij op dat het hier niet alleen gaat over het gebied van de v.m. De Blauwe Kei, maar ook over het totale geheel van het Stadhuisplein e.o., waartoe omwonenden/belanghebbenden de gelegenheid is gegeven in de voorfase hun visie weer te geven.

Punten 2/3/4/5. Ontwikkelingsvisie.

Wij hebben inderdaad het rapport "bouwen aan een veerkrachtig" centrum genoemd. Een belangrijk onderdeel van dit rapport is het hoofdstuk Groen en Structuren, waarbij een belangrijk paragraaf is "Veghel aan de Aa, kansrijke plekken voor verbindingen van Veghel met de Aa". De visie die daarin is beschreven vormt een zeer belangrijk onderdeel van de "nota stedenbouwkundige Veghel aan de Aa" van december 2018. In deze nota staat met name de ontwikkelingsvisie, die ook is gebruikt bij de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan. De verbeelding op blz. 3 van deze nota is opgenomen in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan (zie figuur 3.4. op blz. 26). Wij mogen u in het bijzonder verwijzen naar ons hoofdstuk in onze zienswijze: "ontwerp bestemmingsplan Stadhuisplein, deel 1" op de blz. 2 en 3. Daarbij hebben wij uitdrukkelijk aangegeven de discrepantie tussen de kadervisie (figuur 3.4.) en de ontwikkelingsvisie conform figuur 2.4. van de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan.

Met name gaat het daarbij over de aanmerkelijke vergroting van het te bebouwen bouwvlak, waardoor de vergroting van de noodzakelijke vergroening aanmerkelijk teniet wordt gedaan. Bovendien is het volume van de bouwmassa aanmerkelijk vergoot door de combinatie zwembad/Aldi. Het effect daarvan is duidelijk te zien op figuur 2.6 van de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan. Het geheel detoneert in hoge mate met de omgeving. Wij zijn dan ook van mening dat niet wordt voldaan aan uw visie dat de bebouwing moet bijdragen aan de hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit alsmede aan aansprekende hoogwaardige architectuur.

De voorstellen in het kader van de ontwikkelingsvisie, die die door de beide VvE's zijn gedaan en nogmaals herhaald in onze zienswijze bij de paragraaf "wat er aan voorafging" worden beschouwd als vallende buiten de scope van het ontwerp bestemmingsplan, waarop niet wordt gereageerd. Uitgangspunt moet zijn dat een onderdeel van het gehele plan moet aansluiten bij een goed afgewogen visie van de gehele omgeving. De in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan aangegeven verbeelding figuur 2.4. op blz. 9 spreekt in de verschillende gebiedsdelen over met name over "kans, op..., kans op ..... kans op ..... etc. etc. Naar onze mening is dit een "onvoldragen" ontwikkelingsvisie, waaraan niet gerefereerd mag en kan worden om een deeloplossing in het geheel te rechtvaardigen.

Punten 6 en 14. Parkeren.

In de notitie wordt aangegeven dat in 2020/2021 een concept "dynamische parkeerbalans" is opgesteld voor het totale centrum maar deze wordt op dit moment verder uitgewerkt en wordt bij de verdere ontwikkeling van het toekomstig eindbeeld betrokken. Wij vinden deze gedachte erg beperkt. Immers het zwembad behoort ook tot dit gebied en de effecten van de parkeerbehoefte daarvoor dienen naar onze mening in samenhang te worden bezien. Bij de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 is bij punt 15 aangeven dat 25

parkeerplaatsen hun plaats vinden in de bestemming "Groen". Wij vinden dit een uitermate onevenwichtige redenering. Immers de bedoeling van de directe omgeving van het Stadhuisplein is geënt op een belangrijke mate van vergroening en verblauwing richting de Aa. Door voor de ingang van het geprojecteerde zwembad 25 parkeerplaatsen te realiseren wordt in belangrijke mate inbreuk gemaakt op het fenomeen "vergroening en verblauwing".

Naar onze mening moet de afweging van de plaats van het aanleggen van parkeerplaatsen ten behoeve van het nieuwe zwembad dan ook, zoals hiervoor reeds opgemerkt, in een veel breder kader worden bezien, zeker als daarbij in ogenschouw wordt genomen dat thans aanwezige parkeerplaatsen o.a. door vergroening of anderszins gaan verdwijnen. Het parkeereffect vormt een belangrijk onderdeel van de inrichting van het Stadhuisplein e.o. Wij zijn dan ook van mening dat alvorens dit plan in procedure eerst duidelijkheid moet worden verkregen van de parkeereffecten in dit hele gebied in combinatie met het historisch centrum.

Punt 7. Kwestie terugkoop grond LACO/toezegging Aldi.

Gesuggereerd wordt dat de terugkoop van LACO door ons werd bestempeld als "een bestuurlijke misser". Dit is echter niet zo en dat hebben wij uitvoerig toegelicht in onze zienswijze onder "kwestie Aldi i.v.m. toezegging". Nu wordt gesteld dat door de voormalige gemeente Veghel de verplaatsing van Aldi naar de gronden van Aldi eind 2016 "voorstelbaar" werd geacht. In 2016 ging het over de toezegging aan Aldi dat op de gronden van LACO de verplaatsing van de supermarkt zou mogen plaatsvinden. Op dat moment wist men nog niet waar een nieuw zwembad zou moeten komen. Het is naar onze mening van belang de juiste volgorde te hanteren. Wij hebben deze kwestie uitvoerig verwoord op blz.7 en blz. 8. Daarin is duidelijk aangegeven hoe de kwestie is verlopen en waarbij middels een ondoordachte instemming (voordat de grond door LACO werd verkochten en er dus nog geen sprake was van een eigendom van Aldi), de regie om het gebied op dit onderdeel in te richten conform de gemeentelijke visie totaal uit handen werd gegeven. Toen Aldi deze toestemming had lag de weg vrij voor LACO om de grond te verkopen. Wij vinden dan ook dat de reactie in de notitie door het woord "voorstelbaar" te gebruiken en of het uitsluitend gaat over de verkoopovereenkomst zeer misleidend is.

Punt 10/11/12/13. Plaatsbepaling en architectonische vormgeving zwembad/terras.

Onze visie, zowel ruimtelijk als de wijze van inrichting (dus ook de wijze van ligging van de verschillende functionaliteiten), wordt afgedaan met de mededeling dat stedenbouwkundig en door de onafhankelijke welstandscommissie positief is geadviseerd. Er is naar onze mening en dat hebben wij ook in onze zienswijze aangegeven in onvoldoende mate ook gekeken naar de samenhang van zwembad en Aldi. Bovendien ontbreekt een visie waarom deze gebouwen ook in samenhang het rechtvaardigen om te spreken van een kwaliteitsimpuls in het kader van verhoging van de ruimtelijke kwaliteit in combinatie met hoogwaardige architectuur.

In dat verband mogen wij u verwijzen naar het gestelde in onze zienswijze onder het hoofdstuk ontwerp bestemmingsplan Stadhuisplein e.o., deel 1/zwembad en functionele inrichting zwembad/horeca-voorziening/terras op de bladzijden 8, 9 en 10.

Wij verwijzen u in dit verband ook naar de beoordelingscriteria alsmede specifiek naar de criteria bijzondere bebouwing in het kader van het Welstandsbeleid. Daarin is o.a. opgenomen dat aan de architectonische verschijningsvorm ook aandacht moet worden besteed in relatie tot de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving. Het architectonisch beleid is vooral gericht op stimulering van het hoogwaardig karakter van de locaties. Gestreefd wordt naar samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bebouwing. De bebouwing mag best afwijken ten opzichte van de omgeving maar dient op zich architectonisch sterk genoeg te zijn (einde citaat). Dit betekent naar onze mening dat een samenhang met de ontwikkeling van het Aldi-gebouw onontbeerlijk is. Wij mogen aannemen dat bekend is welke architectonische vormgeving de Aldi gaat krijgen. In samenhangende beoordeling op dit moment is dan ook onontbeerlijk voor een evenwichtige besluitvorming.

Onder punt 12 is wordt gesteld dat de positie van het zwembad zodanig wordt gekozen omdat het noodzakelijk is dat de ingang naar het openbaar gebied wordt gekeerd. Wij merken op dat dit ook door ons wordt voorgesteld, waarbij ten opzichte van de bestaande functionele inrichtingstekening een kleine aanpassing zal moeten plaatsvinden. De reactie is dan ook naar onze mening niet steekhoudend.

Gebruik maken van een terrasfaciliteit in combinatie met de beperkte horeca faciliteit wordt in strijd geacht met het beleid commerciële horeca in het kernwinkelgebied. Waarom mag op gefundeerde gronden geen uitzondering worden gemaakt op een wellicht te strak vastgestelde visie vragen wij ons in alle redelijkheid af. In onze ogen is een combinatie van de binnen-voorziening horeca met een terras en waarbij ook sprake is van een beperkte openstelling, zeer wel verdedigbaar.

Slot.

Alhoewel wij ook voorstander zijn van een "snelle" realisatie van een zwembad moet men er ook rekening mee houden dat het gebouw voldoet aan de eisen, die daaraan redelijkerwijs in deze omgeving mogen worden gesteld en waarbij u zelf als gemeenteraad de kaders hoogwaardige kwaliteit en hoogwaardige architectuur hebt gegeven. Een gedachte combinatie met de eventuele ontwikkeling van de Aldi is daarbij dus onontbeerlijk. De effecten van het parkeren, die in de huidige situatie nog veel onduidelijkheden bevat in samenhang met vergroening en verblauwen, zijn veel te beperkt gepositioneerd of ontbreken. Het is daarom bestuurlijk niet verantwoord op dit moment een deelplan te presenteren op basis van veel gebreken aan een ontwikkelingsvisie in het voor ogen staande

gebied herinrichting Stadhuisplein e.o. Men staat aan de vooravond van het ontwikkelen van een belangrijk gedeelte van het centrum ook op langere termijn. Een gebrokkelde visie op telkens bepaalde onderdelen verstoort de samenhang en consequenties in het uiteindelijk resultaat. Als in diverse beleidsstukken wordt gesproken over een zeer belangrijke kwaliteitsimpuls voor het gehele gebied mogen wij er ook van uitgaan dat een duidelijke goed onderbouwde visie met effecten voor de langere termijn, in welke vorm dan ook, een eerste vereiste is.

In de notitie wordt constant gesproken over reclamant 1. We denken dat bedoeld wordt Reclamant 3.

Voor de goede orde hebben wij onze zienswijze van 16 augustus 2021 met bijlagen nogmaals hierbij gevoegd.

Hoogachtend,

[redacted],Vlas en Graan [redacted], 5461KL Veghel

Mede namens,
[redacted], Vlas en Graan [redacted], 5461KL, Veghel
[redacted], Vlas en Graan [redacted], 5461KL Veghel
[redacted], Vlas en Graan [redacted], 5461KL Veghel,
[redacted], Vlas en Graan [redacted], 5461KL Veghel
[redacted], Vlas en Graan [redacted], 5461KL Veghel
[redacted], Vlas en Graan [redacted], 5461KL Veghel
[redacted], Vlas en Graan [redacted], 5461KL, Veghel