Veghel, 16 augustus 2021

Ingekomen
Nr. Afd.
17 AUG 2021

AAN

De gemeenteraad van Meierijstad,
Postbus 10001
5460 DA Veghel

Onderwerp:
Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan "Vlas en Graan-Stadhuisplein", deelgebied I" Veghel

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerpplan met bijhorende stukken als hiervoor genoemd, doen wij, ondergetekenden en omwonenden cq. belanghebbenden, eigenaren/bewoners, onze zienswijze op genoemd ontwerp-bestemmingsplan toekomen.

Inleiding.
In de afgelopen periode hebben de besturen van de VvE Parkrésidence Veghel en VvE D'Hooghe Beemd diverse reacties gegeven over de plannen van de gemeente over de totale (her)inrichting van het Stadhuisplein e.o. Ook hebben diverse overleggen omtrent de ingebrachte reacties plaatsgevonden. Uit de ons ter beschikking gestelde stukken is gebleken dat de brieven, de gesprekken en overleggen niet hebben geleid tot resultaat zij het ook dat de visie die ook van hun zijde werd ingebracht zonder een duidelijke motivering werd afgewezen dan wel niet werd beantwoord.

Omwonenden zijn begin 2020 door het gemeentebestuur uitgenodigd mee te denken en hun visie te geven bij de totale (her)inrichting van het Stadhuisplein e.o. Deze (her)inrichting betrof zowel gebouwelijke als inrichtingselementen (o.a. verkeer, parkeren en groen).
De belangrijkste uitgangspunten die de gemeente voor ogen heeft is de totale stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie op middellange en langere termijn, waarbij zowel de gebouwenontwikkeling als de ontwikkeling van de zgn. openbare ruimten elementen zijn, die in harmonie dienen plaats te vinden. Deze entree van de gemeente moet naar hun mening het visitekaartje naar het historisch centrum worden. Over deze ontwikkeling zijn diverse rapporten uitgebracht met name:

a. De centrumvisie (rapport van 30 oktober2018).
b. Duurzaamheidsvisie Meierijstad (rapport van 20 september 2018).
c. Bouwen aan een veerkrachtig centrum (rapport van 25 juni 2018).
d. Gemeentelijke memo van december 2018.

Uit de centrumvisie blijkt middels bezoekersonderzoek, dat het centrum van Veghel een "onvoldoende scoort", omdat men het centrum niet aantrekkelijk vindt. Het Stadhuisplein e.o. heeft een zwakke ruimtelijke kwaliteit dankzij de grote bouwvolumes en de ruim

opgezette openbare ruimten met weinig uitstraling. Historische en landschappelijke kwaliteiten zoals de Aa zijn weinig zichtbaar. De kwaliteit kan hier worden bereikt door o.a. de (groene) relatie met de Aa te verbeteren en meer beleefbaar te maken. Omtrent recreatie en toerisme zijn recreanten en belangenpartijen bevraagd. Uit deze analyse blijkt, dat het centrum van Veghel een weinig aantrekkelijke uitstraling heeft dankzij onder meer leegstand en parkeren op maaiveldhoogte.

Zeer belangrijk is hierbij op te merken dat in de memo van december 2018 is vermeld dat er zorgvuldige keuzes moeten worden gemaakt voor de toe te voegen bebouwing, zodat een evenwichtige ruimtelijke kwaliteit ontstaat en dat de nieuwe bebouwing een aansprekende architectuur moet hebben met uitstraling richting Stadhuisplein en Vlas en Graan. Het rapport "bouwen aan een veerkrachtig centrum" is geënt op vergroening en het zichtbaar maken van groene, blauwe structuren, fijne verblijfssfeer (bijvoorbeeld met bankjes en picknickplaatsen, waterpartijen etc.).

Ontwerp Bestemmingsplan Stadhuisplein, deel 1.

In punt 2.2. van de toelichting bij dit ontwerp bestemmingsplan staat aangegeven, dat in bovengenoemde beleidsstukken suggesties zijn gedaan om de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de Aa te vergroten. Hiermee kan worden bijgedragen aan het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en daarbij de levendigheid, de leefbaarheid, verblijfskwaliteit en energie in en rond het Veghelse Centrum te vergroten. In het rapport "Bouwen aan een veerkrachtig centrum" werd tussen Vlas en Graan en Stadhuisplein een zgn. "Beleefplein" gecreëerd als zijnde een groene verbindingszone tussen het park, de Aa, het vrijkomende gedeelte van het voormalig Blauwe Kei en het meer noordelijk gedeelte ten zuiden van Vlas en Graan richting de Markt. Dit "Beleefplein" zou dan een groene oase zijn in het geheel van diverse functies in het kader van verblijf en ontspanning zoals kleine waterpartijen, speelgelegenheid voor kinderen, jeu de boules banen, maar ook bankjes waarop het rustig en in een karaktervolle omgeving vertoeven is. Voorbeelden zijn er landelijk te over. Dit "Beleefplein" is dan een belangrijke tegenhanger van de meer versteende Markt en zal een belangrijk ontmoetingspunt voor zijn voor kinderen, jongeren, volwassenen, ouderen en dan ook een bijzonder levendig karakter kunnen gaan dragen. Derhalve een belangrijke meerwaarde uit een oogpunt van de zo noodzakelijke en zeer gewenste kwaliteitsverbetering. Een en ander wordt op tekening I weergegeven, welke tekening is opgenomen in het rapport "Bouwen aan een veerkrachtig centrum". Dit "Beleefplein" (lees ook groen en blauw) is geheel uit de toekomstige visie van de planontwikkeling verdwenen. Het vormde tesamen met de groene long op het terrein van de voormalige Blauwe Kei een zeer aantrekkelijke verbindingszone (zie tekening II). In dit zeer belangrijke beleidsdocument was niet voorzien in de bouw van een nieuw zwembad in deze omgeving.

De in 2018 uitgebrachte gemeentelijke memo geeft de kern van het probleem weer. In deze memo is uitdrukkelijk weergegeven, dat de nieuwe bebouwing moet bijdragen aan de

ruimtelijke kwaliteit door het realiseren van met name nieuwe bebouwing met aansprekende architectuur met uitstraling.

Het gebouw van het nieuwe zwembad in combinatie met de te verplaatsen supermarkt heeft dit beslist niet. Het zwembad is een kopie van het te realiseren zwembad in Sint-Oedenrode, terwijl mag worden verlangd, dat in zijn uiterlijke vorm meer aandacht wordt besteed aan de hiervoor genoemde en verlangde architectonische kwaliteit of met andere woorden de nieuwe bebouwingen moeten "architectonische hoogstandjes" worden. Wanneer daarop aansluitend een zgn. "Aldi-blokkendoos" wordt gerealiseerd wordt het een enorme bouwmassa, die ten opzichte van de huidige bebouwing aan Vlas en Graan en het Stadhuisplein zeer onevenwichtig is en het ruimtelijke beeld totaal verstoord. Figuur 2.6. van de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan laat dit overduidelijk zien.

Belangrijke pijlers zijn ook de vergroening, de verkeersbewegingen in combinatie met de hoofdontsluiting, het parkeren en de afronding van de noordelijke rand van Vlas en Graan Op figuur 2.4. van de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan wordt thans zeer summier de ontwikkelingsvisie gepresenteerd. Figuur 3.4. geeft echter en wat ander beeld van de ontwikkelingsvisie van het Stadhuisplein e.o. In deze visie wordt meer aandacht besteedt aan de vergroening, doordat op het huidige te slopen complex zwembad annex sporthal uitsluitend het nieuwe zwembad is geprojecteerd met daarnaast voldoende ruimte voor vergroening en verblauwing. Wij hebben dit visueel zichtbaar gemaakt op tekening III, waarbij een groot gedeelte van het hiervoor genoemde "Beleefplein" is gehandhaafd. De ontwikkelingsvisie conform figuur 2.4. is echter niet te beschouwen als een overkoepelende evenwichtig afgewogen visie die in deze omgeving mag worden verwacht. De integraliteit en de totaalvisie van het Stadhuisplein e.o. ontbreek. Daaronder wordt ook verstaan het belangrijke element van het parkeren. De kwaliteit is beslist onvoldoende om daarop een deelplan als thans ter inzage gelegd te rechtvaardigen. Ook wordt verwezen hetgeen als zienswijze hierna wordt ingebracht.

<u>Wat ging er aan vooraf.</u>

Beide genoemde VvE's hebben in het begin van de inspraakronde hun visie neergelegd in documenten, waarbij suggesties en adviezen werden gegeven. Zie in dit verband tekening IV dat wordt geacht onderdeel te zijn van deze visie en door ons als eigenaren/belanghebbenden volledig wordt onderschreven. Het ging daarbij over de volgende hoofdelementen.

1. Het belangrijkste uitgangspunt was in het gebied Stadhuisplein e.o. te geraken tot een totale samenhangende visie over de (her) inrichting van zowel de ruimtelijke bebouwing, de hoofdontsluiting voor het doorgaande verkeer van de Markt naar Meierijstraat v.v., het parkeren in zijn algemeenheid en specifiek, een horecafaciliteit met terras in/aan het zwembad, mede op basis van de door de gemeente uitgebrachte documenten die reeds waren uitgebracht (zie hiervoor).

2. Daartoe werden van uit de beide VvE's de volgende voorstellen gedaan:
    a. Beslist geen Aldi op het voormalig terrein van het zwembad aansluitend aan het zwembad. De wijze van bebouwing van deze grote supermarkt in combinatie met het zwembad missen beiden hoogwaardige aansprekende architectuur. Twee blokkendozen die totaal niet passen in deze omgeving. Een nieuwe supermarkt op die plaats wordt dan ook dan ook om deze reden afgewezen. De redenering van Bureau DTNP is dat een supermarkt bijdraagt aan de winkelnering in het historische centrum is een onjuiste aanname. Uit onderzoek blijkt dat 90% van de bezoekers uitsluitend een supermarkt bezoeken als "bronbezoek" en dat de wisselwerking met de genoemde winkelnering in het historisch centrum een "loze kreet" is. Een beleidsvisie om aan de periferie van een centrum supermarkten te realiseren kan op zichzelf een goede gedachte zijn maar daarbij dient dan ook te worden meegewogen op welke plaats dan. De onderwerpelijke plaats in het geheel van de omgeving leent zich niet voor een dergelijke grote supermarkt. Het wordt een lage versteende massa die het stedenbouwkundig element en de vereiste hoogwaardige architectuur mist en het geheel in relatie tot de omliggende bebouwing uit zijn verband rukt. Door realisatie neemt ook de druk op het parkeren enorm toe. Bovendien wordt het zo bepleite groene/blauwe element in deze omgeving aanzienlijk geweld aangedaan.
    b. De architectonische vormgeving van het zwembad op zich voldoet evenmin aan de gewenste architectonische hoogwaardige kwaliteit.
    c. Een betere hoofdontsluiting van het doorgaande verkeer met name op de Meierijstraat middels de aanleg van een rotonde op het gedeelte Meierijstraat/Stadhuisplein.
    d. De geplande parkeervoorziening met een parkeerdek in het binnen gedeelte van Vlas en Graan en Stadhuisplein is niet realistisch. Tot aan en in de avonduren toe aankomende en wegrijdende auto's betekent voor omwonenden aanmerkelijke/niet te verwaarlozen exceptionele geluidhinder. Bovendien is daarbij ook sprake van een constante uitstoot van stikstof.
    e. Parkeren naast/achter het gemeentehuis. Op deze plaats is gedacht aan een parkzone. Het huidige gebruik is een parkeerplaats met enorm veel "geparkeerd blik". Van uit de Rembrandtlaan bezien maar ook vanuit het gemeentehuis, beslist geen visitekaartje wat weggenomen kan worden door het planten van nog meer bomen of ander groen. Reeds bij de herindeling is de vraag gesteld of als gevolg van de totale samenvoeging van het gemeentelijk apparaat niet zelf op eigen terrein in een adequate parkeervoorziening moet worden voorzien. Met een dergelijk groot aantal werknemers is dit geen overbodige vraag. Veel is gezegd en geschreven in een andere wijze van vervoer teneinde de te verwachten parkeerdruk terug te dringen. Dat zal bij de overwegingen best een rol hebben gespeeld maar het feit van een behoorlijk aantal eigen parkeerplaatsen blijft noodzakelijk. De tijd heeft dit inmiddels uitgewezen. Het

blijkt dat op diverse plaatsen in het gebied geparkeerd wordt ook door het ambtelijk apparaat. Het is zeker niet uitgesloten dat in de nabije toekomst door de noodzakelijke uitbreiding van personeel ook de behoefte zal blijken aan uitbreiding van kantoorruimten of ruimten anderszins. Ook de behoefte aan parkeerruimte zal dan toenemen. Wij zijn dan ook van mening dat nu reeds behoefte bestaat het lang parkeren op het Stadhuisplein e.o. te verminderen. Het aantrekkelijk maken van het gehele gebied, met als gevolg een toename van bezoekers en dus ook van de parkeerdruk vereist naar onze mening een rigoreuze oplossing. Daarbij is het naar onze mening ook geen optie meer tot het creëren van parkeergelegenheden bovengronds. Wat is dan een verstandige beslissing op middellange en lange termijn. Kijkende naar de toekomst in zijn geheel is het geen overbodige luxe ter plaatse een ondergrondse parkeerplaats te realiseren met voldoende capaciteit voor personeel van het gemeentehuis, maar ook voor personeel van de winkels en diensten in de directe omgeving en het historisch centrum alsook voor bezoekers, die behoefte hebben aan lang parkeren. Wij zijn van mening dat ook toekomst gericht het de beste oplossing is het bouwen van een parkeergarage met bijvoorbeeld twee parkeerlagen met een zodanige bouwkundige constructie dat daarop te allen tijde een noodzakelijke uitbreiding van het gemeentehuis voor welke doeleinden dan ook, kan plaatsvinden.

f. De hoofdstructuur van de verkeersafwikkeling van het doorgaande verkeer is thans zodanig dat het uitgaande verkeer wordt geleid via een weg langs het gemeentehuis en uitkomt op de Meierijstraat. Op de Meierijstraat van uit noordelijke richting komt verkeer dat hetzij het Stadhuisplein op moet, doorgaat naar de Rembrandtlaan of moet afslaan naar de Supermarkt van Albert Heijn, Van uit de richting van de Rembrandtlaan komt verkeer, dat hetzij moet afslaan naar de Supermarkt van AH, zijn weg in noordelijke richting moet vervolgen dan wel moet afslaan naar het Stadhuisplein. Naar onze mening een zeer gecompliceerde verkeersafwikkeling. Wij hebben verkeerstechnisch altijd geleerd het doorgaande verkeer niet te leiden naar plaatsen waar dit verkeer niets te zoeken heeft. Nu het hier gaat over een uitgaande/ingaande hoofdverbinding zou het gedeelte voor het gemeentehuis verkeersluw kunnen worden gemaakt. Dat betekent dat de beste oplossing voor een adequate afwikkeling van het uitgaande en ingaande verkeer is het creëren van een rotonde op het gedeelte Meierijstraat/Stadhuisplein. Hierdoor worden de verkeersbewegingen beter gereguleerd en uit veiligheidsoverwegingen ook overzichtelijker.

g. Wij vinden het ook belangrijk dat bij de inrichting van parkeerplaatsen deze niet direct aan een doorgaande verbinding worden gesitueerd. Immers bij het terugzetten van de auto ontstaan zeer gevaarlijke situaties. Deze zijn te vermijden door parkeergelegenheden aan te brengen in een meer "hofjesachtige" gedachte met beperkte parkeerinhammen voor in- en uitgaande parkeren. Dit doet zich voor in het gehele gebied aan Vlas en Graan. De meest

wenselijke oplossing zou dan zijn bij totale renovatie de parkeerplaatsen onder maaiveldhoogte aan te leggen.

h. Ook is geadviseerd aan de noordwand de regie in handen te nemen voor de afronding van deze qua bebouwing onsamenhangend geheel. Inmiddels is met omwonenden gesproken over een visie over de herontwikkeling van een gedeeltelijke bebouwing in deze rand. Er is een plantekening overgelegd dat bekend staat als "Nieuwe Oogst". Dit plan past mede door zelfvoorziening via een parkeergarage en bebouwing op de begane grond in een adequate invulling van deze thans gedeeltelijke onevenwichtige noordwand. Ook Berden Onroerend Goed B.V. heeft te kennen gegeven dat er de behoefte is de 2e en 3e verdieping om te zetten in appartementen. Op zichzelf is dit een plan dat qua bebouwing past in geheel van een adequate afronding. Er wordt echter niet voldaan aan het gemeentelijk beleid (zie blz. 25 van de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan) dat nieuwe functies moeten voorzien in eigen/extra parkeervoorzieningen. Als op een vraag hierover tijdens een informatieavond naar aanleiding van een opmerking over het parkeren wordt gereageerd met "dat is onze zaak niet, daarvoor moeten ze maar bij de gemeente aankloppen" vinden wij dat hoogst merkwaardig. Een weinig doordacht antwoord vinden we. Tenslotte zou nog gekeken moeten worden naar het overblijvende gedeelte van deze noordwand. Een regiefunctie van de gemeente is in deze wel heel belangrijk.

Over de hiervoor genoemde voorstellen/gedachten hebben in de periode medio mei tot medio september 2020 met de hiervoor genoemde VvE's een viertal korte gesprekken met zowel bestuurders als ambtenaren plaatsgevonden. Zaken werden toegelicht maar tot een fundamentele discussie is het nimmer gekomen. Hoewel nog diverse vragen open stonden heeft vanaf medio september 2020 géén overleg meer plaatsgevonden, hoewel dit wel mocht worden verwacht. Immers er waren nog een groot aantal onduidelijkheden. Zo was toegezegd dat (zie raadsinformatiebrief (memo) van 17 juni 2020 dat een parkeeronderzoek zou worden opgestart om de parkeervraag en het parkeeraanbod van de huidige situatie en de toekomstige situatie voor het volledige Veghelse Centrum in beeld te brengen. Op het Stadhuisplein staat zeer summier parkeren en groen. Van gemeentewege was de reactie: ambitie in meer ruimtelijke kwaliteit en verbeteren van de "klimaatbewustheid" van het plein betekent toevoegen van groen en het verminderen van het aantal parkeerplaatsen. Exacte invulling moet nog plaatsvinden. Op dit punt derhalve nog volledige onduidelijkheid.

Op het voorstel tot realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening naast en achter het gemeentehuis werd géén enkele reactie gegeven. De vraag om het zwembad aan te passen aan de hogere architectonische kwaliteit werd geantwoord dat de architect hierover een gesprek is met de onafhankelijke welstandscommissie. Bij de wijze van inrichting (parkzone) in dit gebied werd beantwoord dat er nog géén stappen zijn gezet voor verdere inrichting.

Dat geldt ook voor het parkeren op het Stadhuisplein. Met betrekking tot de parkeervisie Vlas en Graan (hofjesachtige parkeerstructuur) in combinatie met de hoofdverkeersontsluiting was de reactie, dat er nog géén verdere stappen zijn gezet voor de verdere uitwerking van het totale gebied en dat er dus nog niet naar het idee gekeken was. Bij het voorstel over een rotonde werd als reactie gegeven dat hiernaar gekeken is, maar dat een rotonde enorm veel ruimtebeslag inneemt en bovendien de kosten hoog zijn. Een adequaat antwoord met een goed en evenwichtig onderbouwde visie is niet gegeven.

Al met al reacties/antwoorden die zeer onbevredigend zijn. Naar onze mening is op dit punt sprake van een zeer onvolwassen benadering ten opzichte van degene aan wie de gelegenheid wordt gegeven tot inspraak.

Kwestie Aldi i.v.m. toezegging.
Wat ons bijzonder opvalt is het volgende. De VvE's hebben de vraag voorgelegd of de gemeente eventueel heeft overwogen om de grond van LACO weer in eigendom te verwerven om zodoende meer regie te verkrijgen over de ontwikkeling van dit gedeelte in combinatie met de aangrenzende gemeentelijke eigendommen. Daarop werd geantwoord dat op het moment dat de gemeenteraad zijn voorkeur uitsprak voor de huidige locatie van het zwembad er al sprake van was een overeenkomst tussen LACO en Aldi. Dit vinden wij een uitermate vreemde reactie.
De VvE's hebben destijds een opmerking gemaakt over de verkoop van de grond van een symbolisch bedrag wetende dat binnen een tijdsbestek van ongeveer 10 jaren het gebouw zou zijn versleten. Niet werd geregeld als de grond een andere bestemming zou krijgen. Aan deze consequenties is in zijn geheel geen aandacht besteed (bestuurlijke misser) en men kon dus spreken van een "douceurtje" aan de huidige exploitant van het zwembad, naast een jaarlijkse bijdrage in de exploitatiekosten.

Dat er niet meer op het huidige terrein van het zwembadcomplex een geheel nieuw zwembad kon worden gebouwd ligt dieper. In algemene zin mag men verwachten dat de gemeente het ruimtelijk beleid bepaalt en niet de eigenaar. Een overeenkomst tussen LACO en Aldi is niet het belangrijkste cq. was ook niet relevant. Bij de gesprekken kwam de beruchte "aap" uit de mouw. Toen LACO riep ik wil het overdekte zwembad op het sportpark bouwen werd meteen op 5 november 2016 de toezegging aan Aldi gedaan dat ter plaatse een nieuwe vestiging mogelijk was zonder zich daarbij af te vragen waar in de toekomst het nieuwe zwembad zou moeten komen en hoe de omgeving in samenhang er dan moest gaan uitzien. Waarom had men niet eerst de beslissing afgewacht waar een nieuw zwembad moest komen. In de discussie over de plaats van het zwembad werd bestuurlijk geopperd dat het noodzakelijk was dat er meer reuring in het centrum moest komen. Intussen had de gemeente de regie volledig uit handen gegeven terwijl het evengoed had gekund dat het nieuwe zwembad (ongeveer) op de bestaande plaats had kunnen plaatsvinden en zodanig dat veel meer aandacht had kunnen worden besteed aan de

zo noodzakelijke vergroening en verblauwing in dit gebied. Dit was naast de verkoop al de tweede "bestuurlijke misser". Wat ook opvalt in dit kader is dat in de beleidsstukken hiervoor genoemd en die later zijn opgesteld in geen enkele vorm is gerept over het feit dat aan Aldi door het gemeentebestuur van Veghel reeds was toegezegd dat op het terrein van de voormalige sporthal en het huidige zwembad medewerking zou worden verleend voor de huisvesting van een nieuwe Aldi. Alles overziende een zeer merkwaardige gang van zaken.

In de omgevingsvisie wordt thans in het gebied van de (her)inrichting de woorden "kans op etc., kans op etc." gebruikt. Wij zijn van mening dat dat geen adequate ontwikkelingsvisie betreft. Wij zijn dan ook van mening dat allereerst met betrekking tot de (her)inrichting van het Stadhuisplein e.o. in zijn geheel en op belangrijke onderdelen meer duidelijke en evenwichtige beleidslijnen/beleidskaders moeten worden gesteld en nader uitgewerkt via een adequate evenwichtig onderbouwde "ontwikkelingsvisie". Wij kunnen ons om deze reden dan ook niet vinden in het ontwerp deelplan, zoals dat nu wordt voorgelegd.
We spreken immers over een visie op middellange en langere termijn. Een in samenhang onderbouwde visie is een eerste vereiste waardoor er een evenwichtig beeld wordt verkregen wat er in de toekomst noodzakelijk dan wel zeer wenselijk is, zowel qua bebouwing als invulling van de openbare ruimten.

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst van 23 juni 2021 is een verslag (kenmerk 1948399879) ontvangen, waarbij op blz. 3 staat aangegeven waarom en geen totaalplan ter inzage komt. Gesteld wordt dat voor het gehele gebied Vlas en Graan en Stadhuisplein de visie in grote lijnen duidelijk is. Er ligt een concept inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Wij vinden deze opmerkingen zeer bijzonder. Immers er is ons géén inrichtingsplan bekend en de antwoorden op de inspraakreactie van de VvE's in september van het vorig jaar geven ook deze duidelijkheid beslist niet. Negen maanden zonder verder vervolg overleg en derhalve nimmer wat van de gemeente vernomen meer te hebben en nu plotseling komen met een partieel deelplan, terwijl diverse voorstellen nog onderwerp van overleg waren cq. nog een gedegen antwoord mocht worden verwacht, is voor ons als belanghebbenden onverteerbaar. Wanneer een visie nog niet goed is uitgekristalliseerd en nu reeds wordt gekomen met een kleine deeloplossing is er naar onze mening sprake van onevenwichtig bestuurlijk handelen.
Om deze maar ook om reden als hiervoor reeds aangegeven hebben wij dan ook grote bezwaren tegen het voorgenomen ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning omdat door deze handelwijze de coördinatieregeling van artikel 3.31 Wet ruimtelijke ordening op onjuiste gronden wordt toegepast.

Ontwerp Bestemmingsplan Stadhuisplein, deel 1/zwembad.
Wij hebben ook aangegeven niet te kunnen instemmen met de bouw van het zwembad zoals dat nu wordt gepresenteerd. Ons bezwaar richt zich tegen de veel te zware, onevenwichtige bouwmassa en ook tegen de architectonische vormgeving die niet die

kwaliteit heeft die op basis van dein diverse beleidsstukken genoemde voor ogen staat. In diverse beleidsstukken is aangegeven dat er sprake moet zijn van hoogwaardige en aansprekende architectuur. Wij zijn dan ook van mening dat het gebouw op dit punt moet worden aangepast. Nu heeft het meer het karakter, dat in zijn vormgeving aan de periferie van de bebouwing als bijvoorbeeld een onderdeel van een recreatievoorziening niet zou misstaan. Op de plaats waar nu de realisatie plaatsvindt zou meer aansluiting moeten worden gezocht bij de hoogte en architectuur van bijvoorbeeld het gemeentehuis en de appartementen van het complex D'Hooghe Beemd. Met name ook het schuine dak van het zwembad detoneert met de gehele omgeving. De gevelvorming is op diverse plaatsen zeer steriel terwijl op andere zijden sprake is van en drukke en onsamenhangende vormgeving. Ook de te gebruiken materialen van het zwembad in hout zullen als gevolg van de weersinvloeden door verwering en verkleuring na verloop van tijd een slordige aanblik geven, een verstorend beeld geven en weinig uitstraling voor de omgeving meer hebben. Wij zijn dan ook van mening dat het gebouw op voormelde punten architectonisch dient te worden aangepast. Een stenen gebouw met in hoogte wisselende platte daken hoog/laag met lichtstraten e.d. is een aanmerkelijke betere oplossing.

Functionele inrichting zwembad/horecavoorziening/terras.

Met betrekking tot de functionele inrichting van het zwembad heeft de gemeente ervoor gekozen om het grote wedstrijdbad en het peuterbad aan de parkzijde te situeren. Op een vraag aan een van de informanten op 23 juni 2021 gesteld werd geantwoord "omdat dan de gebruikers een prachtig uitzicht hebben richting de Aa". Dit leek ons een wat bijzondere redenering. Uit veiligheidsoverwegingen van onnodige inkijk van uit de buitenzijde (mede als gevolg van een grote hoeveelheid raampartijen) adviseren wij u de zwembaden aan de andere zijde te leggen. De VvE's hebben ook het voorstel gedaan de horecafaciliteit zodanig te situeren dat de mogelijkheid in combinatie met een terras met uitzicht op de groene long richting de Aa en het Park een welkome aanvulling zou zijn op het brengen van meer "reuring" in dit gedeelte van het centrum. Het wat meer commercieel uitnutten van de horecafaciliteit behoeft geen sta in de weg te zijn te zijn voor de commerciële horeca in het historisch centrum. Op blz. 24 van de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven, dat nieuwe en op zichzelf staande wat meer commercieel gerichte horeca ter plaatse van de v.m. Blauwe Kei en het nieuwe zwembad is strijd is met de horecavisie. Er wordt in het zwembad een doelgerichte foyer mogelijk gemaakt. Men verlangt van gemeentewege meer reuring in deze omgeving. Daar waar in de toekomst mag worden verwacht dat het geheel rondom het zwembad en de Aa meer door fietsers, voetgangers wordt gebruikt, behoeft een wat uitgebreide horecavoorziening beslist niet in strijd te zijn met de horecavisie in het centrum. Een leuk terras, kijkende van uit het zwembad richting de Aa is een welkome aanvulling op het verblijven als zodanig. Een beperkt horeca-aanbod op tijden dat ook het zwembad voor gebruik open is brengt geen enkele concurrentie met zich ten opzichte van de huidige horeca in het historisch centrum. In dit geval verwijzen wij u naar de situatie in Sint-Oedenrode, waarbij een combinatie van een volledige commerciële

horeca ter plaatse wel wordt toegestaan. Bovendien kunnen hierdoor extra financiële middelen worden gegenereerd waardoor het nadelig saldo van de exploitatie van het zwembad zal verminderen.

Ten aanzien van de exploitatie op zich is ons eerder meegedeeld, dat beiden zwembaden in eigen beheer worden geëxploiteerd. Uit onlangs verkregen informatie blijkt dat LACO de beoogd nieuwe exploitant is van het zwembad. Dit vinden wij uitermate vreemd. Een onderneming, die in het verleden heeft nagelaten zowel binnen als buiten voldoende adequaat onderhoud te plegen waarbij ook het zwembad zowel in functionaliteit als op andere gronden eerder is versleten cq. minder aantrekkelijk wordt voor bezoekers, wordt nu ook weer als belangrijke partij gekozen. Bovendien profiteert deze onderneming ook van de aanmerkelijke hogere grondwaarde van de bebouwing middels een nieuwe supermarkt. Een realistische conclusie was is dan ook dat het zwembad op eigen terrein had kunnen worden geëffectueerd, waarbij, zoals meerder in deze zienswijze aangegeven, een meer evenwichtiger invulling had kunnen worden gegeven aan het zo door de gemeente verlangde blauw en groen als belangrijke ontwikkeling in dit gebied. Bovendien was dan de druk op de parkeervoorzieningen in deze omgeving veel minder geweest.

Bouwmassa zwembad in relatie tot Aldi.
Wij van mening, zoals hiervoor vermeld, dat de architectonische vormgeving van het zwembad meer moet passen bij de bestaande bebouwing en ook van een kwalitatief veel hoger architectonische niveau moet zijn Door de architectonische vormgeving van het nieuwe zwembad in combinatie met dat van de te realiseren Aldi, dat meer als een zgn. "blokkendoos" wordt gezien, ontstaat naar onze mening een zeer onsamenhangend geheel en een zeer onevenwichtige bebouwingsstructuur. Uit een oogpunt van esthetica en om ook te voldoen aan het verlangde hoge kwalitatieve niveau van architectuur dienen beiden voorgenomen bebouwingen in combinatie te worden gepresenteerd, zodat een evenwichtige afweging van het geheel kan plaatsvinden.

Wanneer beide gebouwen worden ontkoppeld, omgeven door een groenstructuur, waarbij ook de gebouwen architectonisch worden aangepast, ontstaat een veel minder massaal geheel, waardoor de aantrekkelijkheid van dit gebied wordt vergroot. Op tekening V-1 hebben we dit schematisch aangegeven. Daarbij zijn wij er van uit gegaan dat het nieuw te bouwen zwembad een kwartslag wordt gedraaid en daardoor met name de foyer wordt gerealiseerd aan de zuidwestzijde. Aansluitend aan de foyer kan dan het terras worden aangelegd met een bijzonder uitzicht op het Aa-dal. De ingang zal dan aan de zuidkant komen te leggen. Op dat punt dienen dan een aantal functionele verschuivingen plaats te vinden. Ook de Aldi, uiteraard in een aangepaste hoogwaardige architectonische vorm, wordt ten opzichte van Vlas en Graan teruggelegd, waarbij de bevoorrading van uit Vlas en Graan gezien niet rechts (westzijde) maar links (oostzijde) plaatsvindt. De weg van de bevoorrading geschiedt dan eventueel met ontheffing – via de route van het Stadhuisplein -

en de uitrit gaat dan via de Vlas en Graan. Het grootte voordeel hiervan is dat er met een grootte vrachtwagen niet terug uit behoeft te worden ingeparkeerd. Een zodanige routing bevordert ook de veiligheid op de doorgaande ontsluitingsweg Vlas en Graan. Wij beseffen dat hierdoor ook de routing in het gebouw van Aldi moet worden aangepast maar naar onze mening behoeft dat niet op bezwaren te stuiten. Het nieuwe voorgedeelte van de Aldi zal dan, met behoud van functies voor het bedrijf, in een groene omgeving kunnen worden ingepast. Het realiseren van de Aldi op deze wijze heeft ook het belangrijk voordeel dat de bewoners van het appartementencomplex Vlas en Graan 107 t/m 145 (oneven) en die aan de westzijde hun balkon hebben, het uitzicht wat men nu heeft, behouden. Overigens merken wij op dat het gebouw van de Aldi, in de gepresenteerde plannen een BVO oppervlakte heeft van meer dan de afgesproken 1400 m2. 1400 m2 BVO betekent 1000 WVO, dat is dan 240 m2 meer dan de huidige WVO-ruimte 760 m2. Dat was afgesproken. Wij schatten in dat de geprojecteerde ruimte nu ongeveer 1850 m2 BVO is. Wij verzoeken u deze benodigde ruimte dan ook in overeenstemming te brengen met de oorspronkelijk genoemde en toegezegde 1.400 m2 BVO. Dat betekent dat de ruimte tussen het nieuwe Aldi gebouw en ons complex op basis van de oorspronkelijke plannen kan plaatsvinden. Op basis van tekening V-1 dient de aangegeven bouwmassa wat te worden verkleind.

Een tweede alternatief dat wij u aanbieden wordt schematisch weergegeven op tekening nummer V-2. Met betrekking tot het zwembad geldt hetzelfde als onder V-1 aangegeven. Ook de Aldi wordt een kwartslag gedraaid waarbij een gedeelte dan wordt gerealiseerd op het zgn. binnenterrein. Hierdoor ontstaat aan de voorzijde de mogelijkheden van buitenfunctionaliteiten in een wat groene omgeving. De bevoorrading geschiedt op dezelfde wijze als in het oorspronkelijk plan. Door een gedeelte van de Aldi te situeren op het binnenterrein ontstaat aan de westelijke zijde ruimte voor de aanleg van parkeerplaatsen, waarbij wij ervan uitgaan dat deze verdiept (dus onder maaiveldhoogte), wordt aangelegd met als afscheiding een groene zone aan de zijde ons appartementencomplex. Zie ook de opmerking als hiervoor genoemd. De bebouwing met 1.400 m2 betekent dat een groenstrook met haag kan worden aangelegd op de oorspronkelijk gedachte situering. Ook op tekening V-2 dient de aangegeven bouwmassa wat te worden verkleind. In dit alternatief behouden de balkons van de hiervoor genoemde appartementen ook hun vrije uitzicht.

Op basis van meer veiligheid op de doorgaande verbinding spreken wij onze voorkeur uit voor alternatief V-1.

Parkeren.

In paragraaf 4.13. van de toelichting is aandacht besteed aan o.a. het parkeren. Wat gepresenteerd wordt is zeer onsamenhangend en is geënt op een aantal deeloplossingen. Naar onze mening is er ook sprake van een doelredenering. In onze zienswijze hebben wij reeds aangegeven dat de parkeerdruk toeneemt bij het realiseren van de Aldi. Waar nu het nieuwe zwembad is voorzien verdwijnen 11 parkeerplaatsen. Bovendien zullen door de

aanleg van een Parkzone oostelijk van het gemeentehuis er ook parkeerplaatsen gaan verdwijnen. Door het vergroenen van het Stadhuisplein zullen minder parkeerplaatsen beschikbaar zijn en door een andere wijze van parkeren en vergroenen aan Vlas en Graan zal mede in relatie tot de hoofdontsluiting van het verkeer ook minder parkeerplaatsen beschikbaar komen. Naast dit alles dient ook een duidelijke afweging te worden gemaakt in het kort en lang parkeren. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt op blz. 47 opgemerkt dat de weginfrastructuur in de omgeving van het plangebied de verkeersgeneratie van het nieuwe zwembad moeiteloos kan verwerken. Gelet op het vorenstaande is deze stelling op geen enkele wijze onderbouwd.

Ook bij het oplossen van het parkeerprobleem heeft de gemeente via haar beslissing tot het toelaten van en Aldi supermarkt op die plaats zelf weer behoorlijk in de vingers gesneden. Immers Aldi kan formeel door het eigenaarschap van het complex zelf in de parkeerbehoefte voorzien. Had met de keuze voor een nieuw zwembad afgewacht dan had de gemeente deze verplichting niet gehad omdat die derhalve op het bestaande complex sporthal/zwembad kon worden gerealiseerd. Nu dit door ondoordacht handelen is doorbroken moet zij zelf aanvullend voorzien in de behoefte voor parkeren ten behoeve van het zwembad. Een zware last die op haar schouders rust maar het is niet anders en wie aldus handelt moet zelf op de blaren zitten. Het is wel een jammerlijk feit dat dit de gemeenschap veel geld kost. Vandaar de door de gemeente voorgestane visie om een parkeerdek te realiseren waarmee een niet onaanzienlijk bedrag is gemoeid. De optelsom is heel duidelijk. De behoefte van het zwembad is 60 parkeerplaatsen voor auto's en 107 fietsparkeerplaatsen. De parkeervorm voor Aldi is ca. 55 parkeerplaatsen, aangevuld met fietsparkeerplaatsen. Derhalve als consequentie een aanmerkelijke toename van de parkeerdruk in deze omgeving, wat niet nodig was geweest indien er sprake was geweest van meer doordacht ondernemerschap.

Dit alles overziende hebben wij voorgesteld een ondergrondse parkeergarage naast en achter het gemeentehuis te realiseren. Daarvan zou ook gebruik kunnen worden gemaakt voor lang parkeren voor bezoekers. Een voorbeeld daarvan is Schijndel waar het mogelijk is kosteloos aan de periferie te parkeren in een ondergrondse parkeergarage.
Dit zal een groot gedeelte van het probleem in dit gebied kunnen oplossen. Wij hebben ons ook uitgesproken bezwaar te hebben tegen een parkeerdek in de binnenring van de appartementen aan het Stadhuisplein/Vlas en Graan.

Het broodnodige onderzoek van de parkeerbehoefte voor het gehele centrum) moet ook duidelijkheid bieden in het totaal van het parkeren in het gebied Stadhuisplein e.o. Onderzoek en beslissingen zijn in dat kader van eminent belang om belangrijke stappen te kunnen zetten in het kader van de ontwikkelingsvisie in het Stadhuisplein e.o.

Aanleg wandelpaden.

In de toelichting op blz. 25 onder "routing" wordt aangeven dat het in de bedoeling ligt aan beide zijden van de Aa wandelvoorzieningen te creëren wat dan wordt doorgetrokken naar de Markt.

Ook deze opmerkingen stond in het eerste concept herinrichting. Wij merken evenals de VVE in haar advisering op 29 maart 2020 het volgende op:

In het verleden zijn door de VvE Parkrésidence Veghel een groot aantal argumenten aangedragen tegen de voorgenomen aanleg van een (voetpad) langs haar appartementencomplex. Deze argumenten zijn onder meer:

a. Aan de westzijde van de Aa zijn reeds paden aangelegd voor voetgangers en fietsers.
b. Een extra voetpad langs het complex voegt weinig of niets toe daar dit pad niet verder kan worden doorgetrokken in verband met de bebouwing langs de Aa.
c. Het halfverharde deel middels grastegels dient in stand te blijven voor het gebruik door ambulance, brandweer, glasbewassing etc.
d. Zowel in het verleden 1997/1998 alsnog recent (2018) zijn bestuurlijk door de gemeente toezeggingen gedaan dat ter plaatse geen voetgangers of overig verkeer zal worden toegestaan. Een negatief advies van politionele zijde is hierbij destijds ook betrokken. Ondanks het feit dat uit veiligheidsoverwegingen van gemeentewege een poort en hekwerk is geplaatst bij het bruggetje hebben zich nog zeer recent een aantal inbraakpogingen plaatsgevonden. Wij verzoeken u dan ook dringend bij de (her) inrichting van de openbare ruimte hiermee rekening te houden wat betekent derhalve geen aanleg van een (voet)pad ter plaatse of m.a.w. wij zijn dan ook pertinent tegen het aanleggen van een (voet)pad langs ons appartementencomplex.

Nieuwe brug over de Aa.

Het huidige brugje over de Aa was oorspronkelijk slechts bedoeld als voetgangersbrug en vormde de verbinding tussen het park en het Stadhuisplein. Er stond aan beide zijden aangegeven "verboden voor fietsers en brommers". Het huidige gebruik door voetgangers, fietsers, bromfietsers en scooters levert zeer gevaarlijke situaties op. Scooters en bromfietsers, die kinderwagens en kinderen passeren op volle snelheid. Er is derhalve sprake van een zeer gevaarlijke situatie. Er hebben zich al diverse keren ongelukken voorgedaan, zeker in de bocht op de hoek van het appartementencomplex. Er is ook sprake van overlast voor de bewoners van Vlas en Graan [redacted], [redacted] en [redacted], doordat fietsers, brommers en scooters 's-avonds felle verlichting voeren. In het verleden is met name door wethouder Slippens toegezegd, dat deze brug verplaatst zal worden. Wij gaan er derhalve van uit dat bij het gereedkomen van de nieuwe brug, door u een eye-catcher genoemd, het huidige brugje wordt geamoveerd.

Slot.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat:

a. Een meer duidelijke ontwikkelingsvisie voor de gehele (her) inrichting van het Stadhuisplein e.o. dient te worden vastgesteld, alvorens deelplan 1 ter vaststelling voor te leggen.
b. Het zwembad meer in overeenstemming te brengen met de hoognodige en hoogwaardige architectonische kwaliteit.
c. Een Aldi zoals men nu voorstaat, indien uit juridische overwegingen de gedane toezegging niet ongedaan kan worden gemaakt, qua vormgeving eveneens in overeenstemming te brengen met de hoogwaardige architectonische kwaliteit.
d. Het zwembad en de voorgenomen Aldi te ontkoppelen en stedenbouwkundig te realiseren op een wijze dat een goed evenwicht wordt bereikt tussen de ruimtelijke bebouwing in de gepropageerde ontwikkeling van groen en blauw. De wijze waarop te doen plaatsvinden hetgeen op het alternatieve voorstel met tekening V-1 is aangegeven,
e. De voorziene bebouwing van het zwembad te kantelen zodanig dat de mogelijkheid wordt gecreëerd aansluitend aan de foyer aan de zuidwestkant een terras te creëren.
f. Met betrekking tot het parkeren te komen met een overall visie voor het gehele centrum dan wel voor het gebied Stadhuisplein e.o. zoals toegezegd in de in deze zienswijze reeds genoemde memo.
g. Bij de aanleg van de nieuwe brug over de Aa het bestaande brugje over de Aa, uitmondend voor ons complex, te amoveren.
h. Géen aanleg van wandelpaden te voorzien aan de oostzijde van de Aa en de oplossing van een verbindingszone vanaf het park meer te zien in de mogelijkheden die er liggen tussen Stadhuisplein en Vlas en Graan richting de Markt.

Wij hopen dat het vorenstaande onze zienswijze in voldoende mate te hebben beargumenteerd.

Hoogachtend,

[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

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

[redacted]

"TEKENING I"

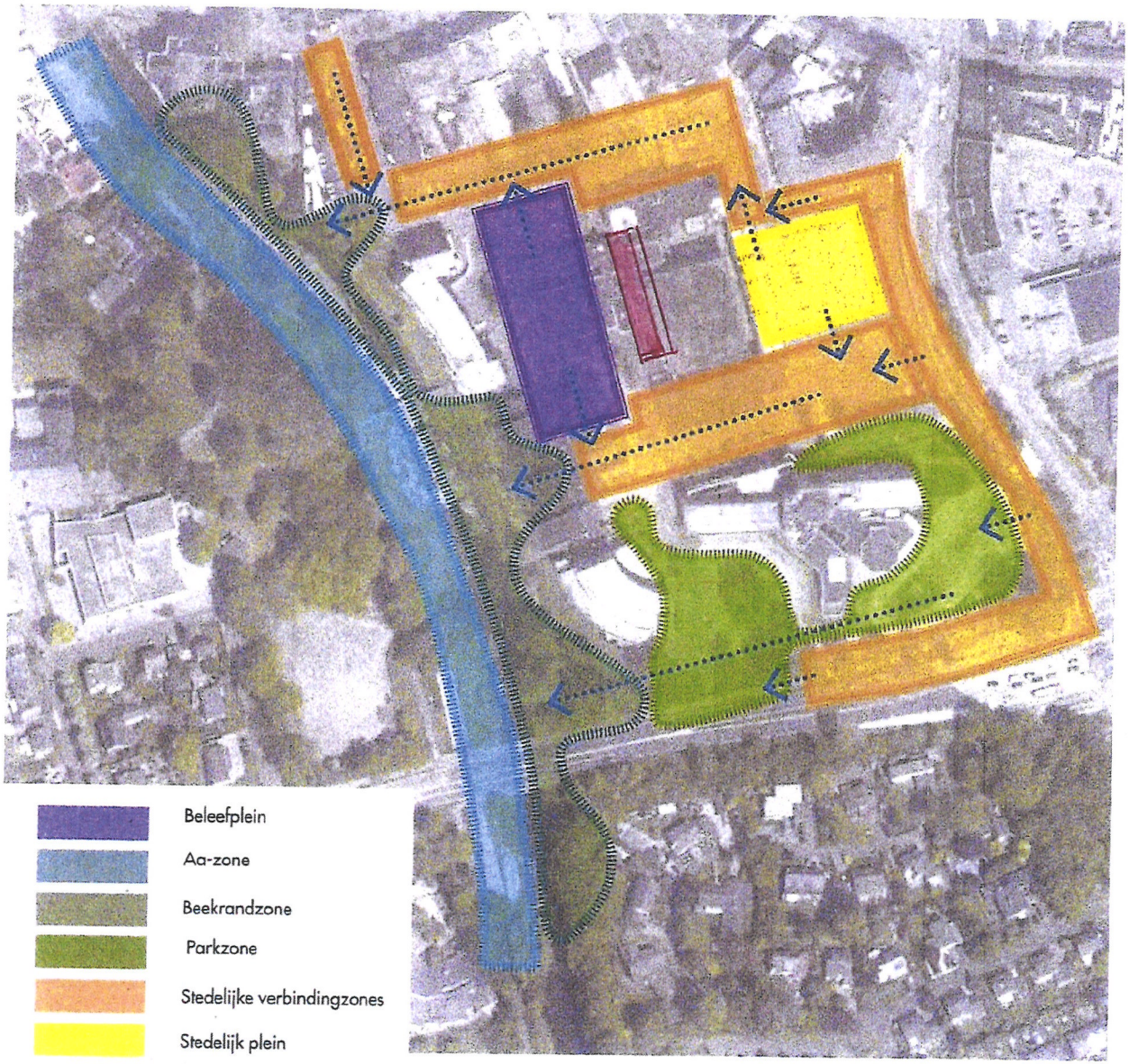
Maatschappelijke waarde
Maatschappelijke waarde gaat over balans tussen begrippen, 'people', 'planet' en 'profit'. Ten aanzien van deze begrippen zijn vanuit verschillende invalshoeken én vakdisciplines kansen onderzocht om, afgestemd op de verschillende zones, waarde aan het gebied toe te voegen. In de navolgende pagina's worden concrete ontwikkelkansen per discipline toegelicht, het betreft:

Planet
- Ciculariteit
- Water.
- Hitte
- Biodiversiteit
- Luchtkwaliteit
- Energie

People
- Sociaal

Profit
- Economisch

Op basis van behoefte van actoren ten aanzien van haalbaarheid, betaalbaarheid en planning worden deze aspecten, in een vervolgstap, vertaald naar een concreet ontwerp (openingsbod).

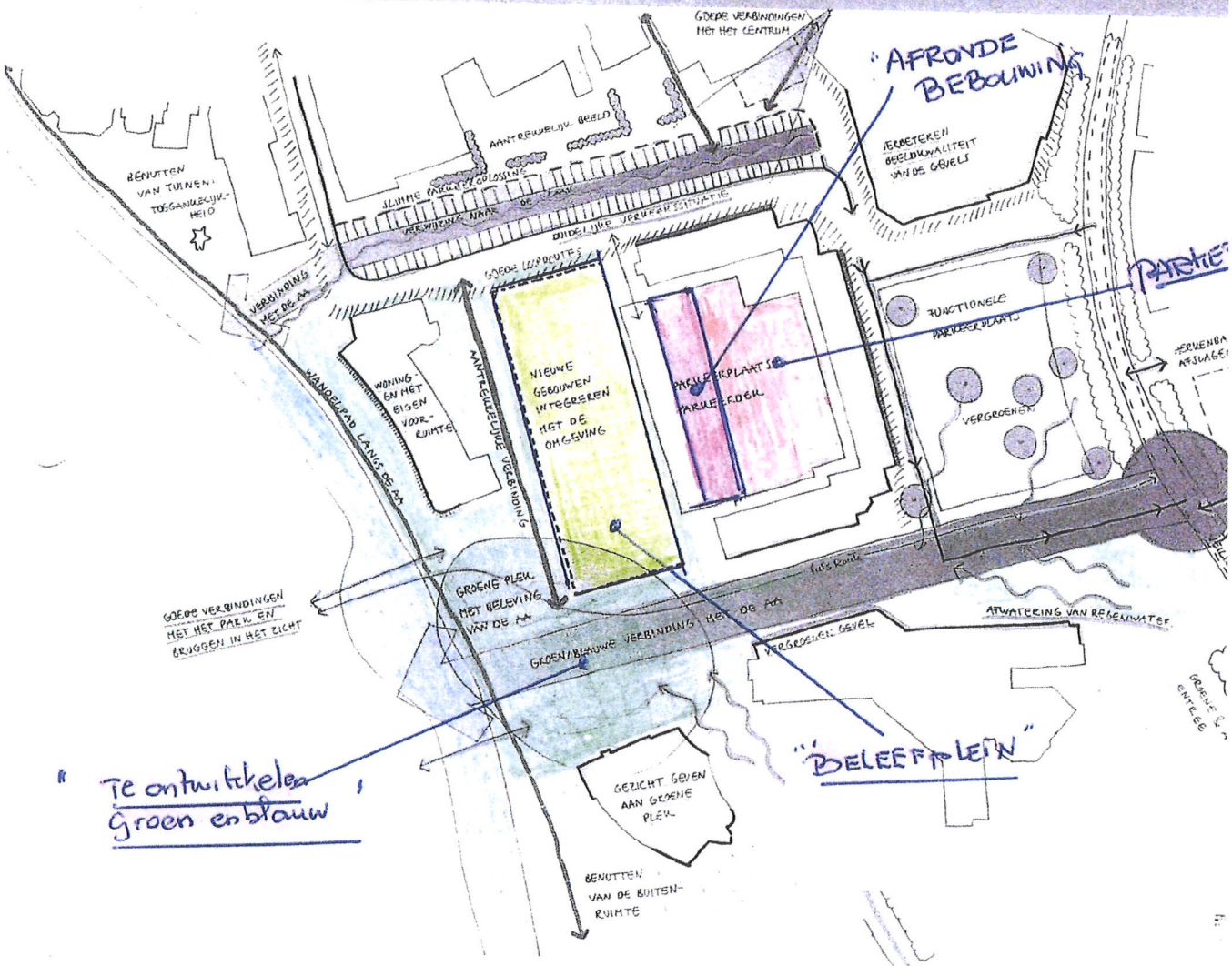


"Lit rapport "Bouwen aan een veerkrachtig centrum"

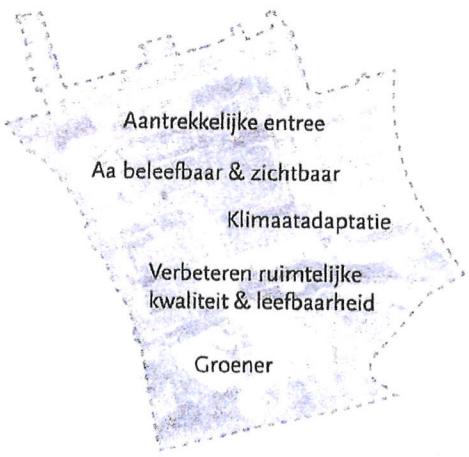
TEKENING II

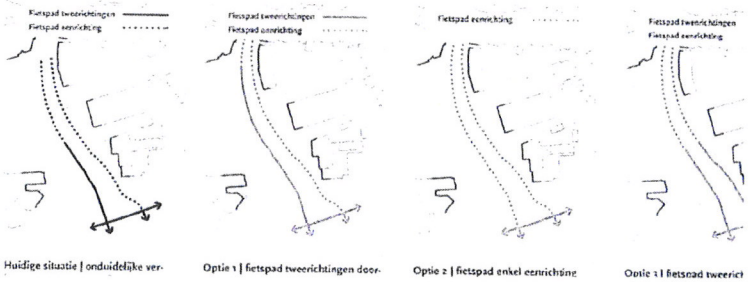
"Stadhuisplein e.o."

"Detail" Beleefplein e.o"





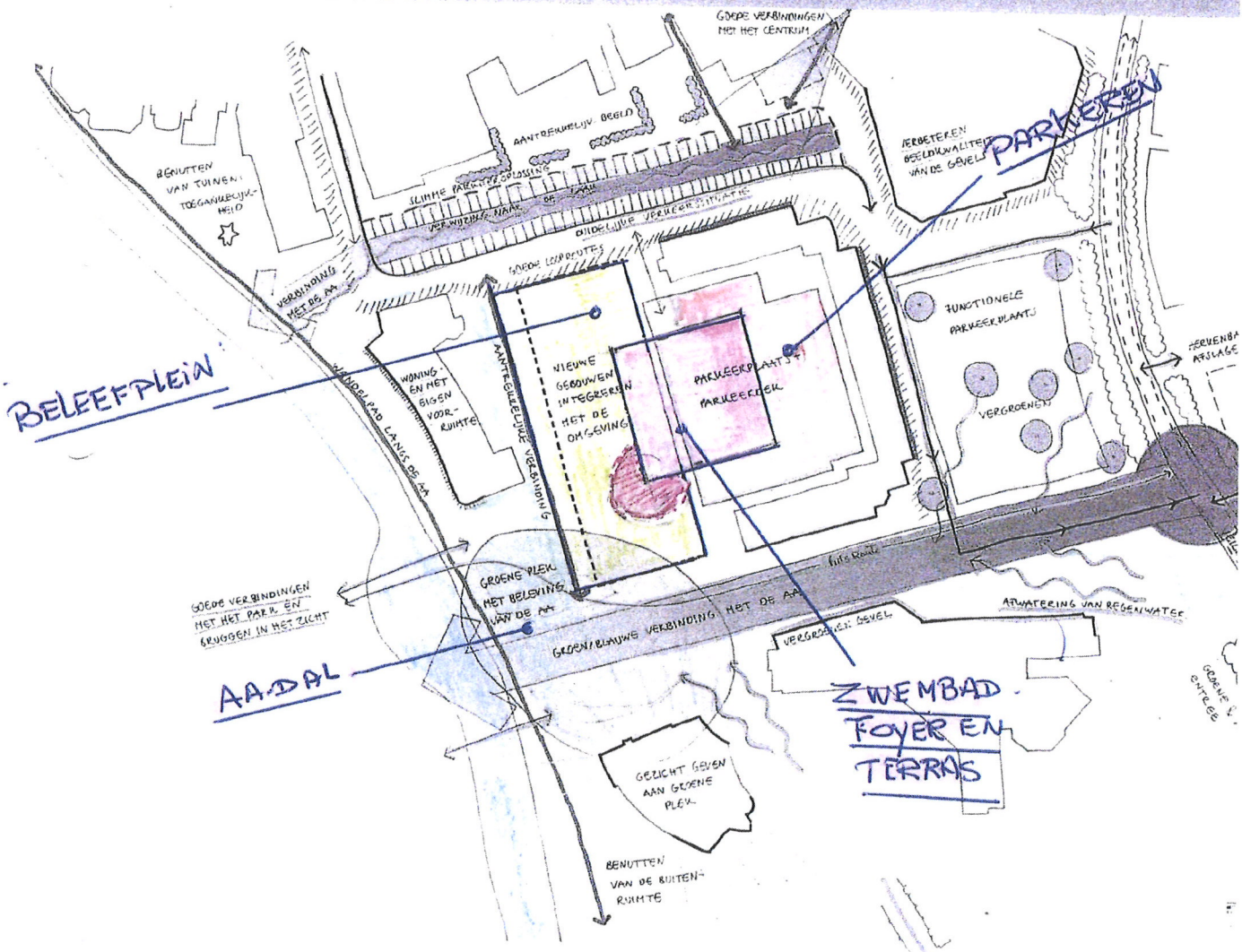


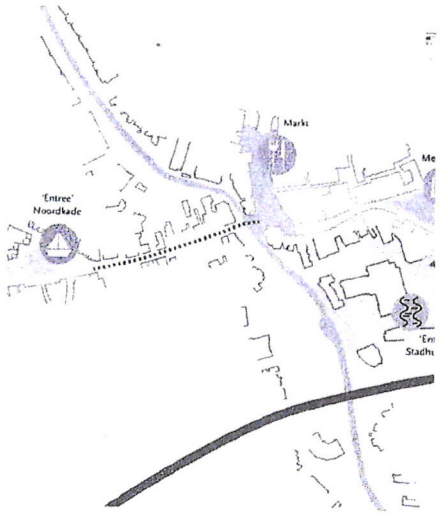


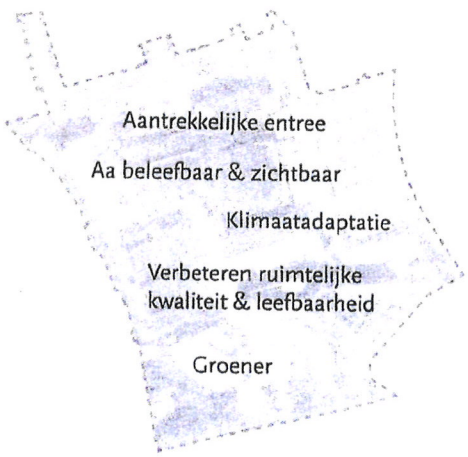
Stadhuisplein e.o.

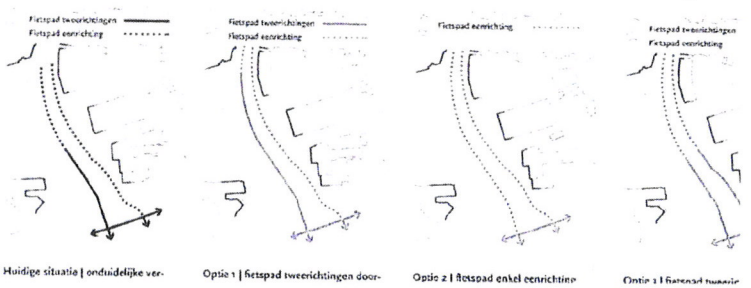
TEKENING III

DETAIL-ONTWIKKELING N.AV. Figuur 3.4.



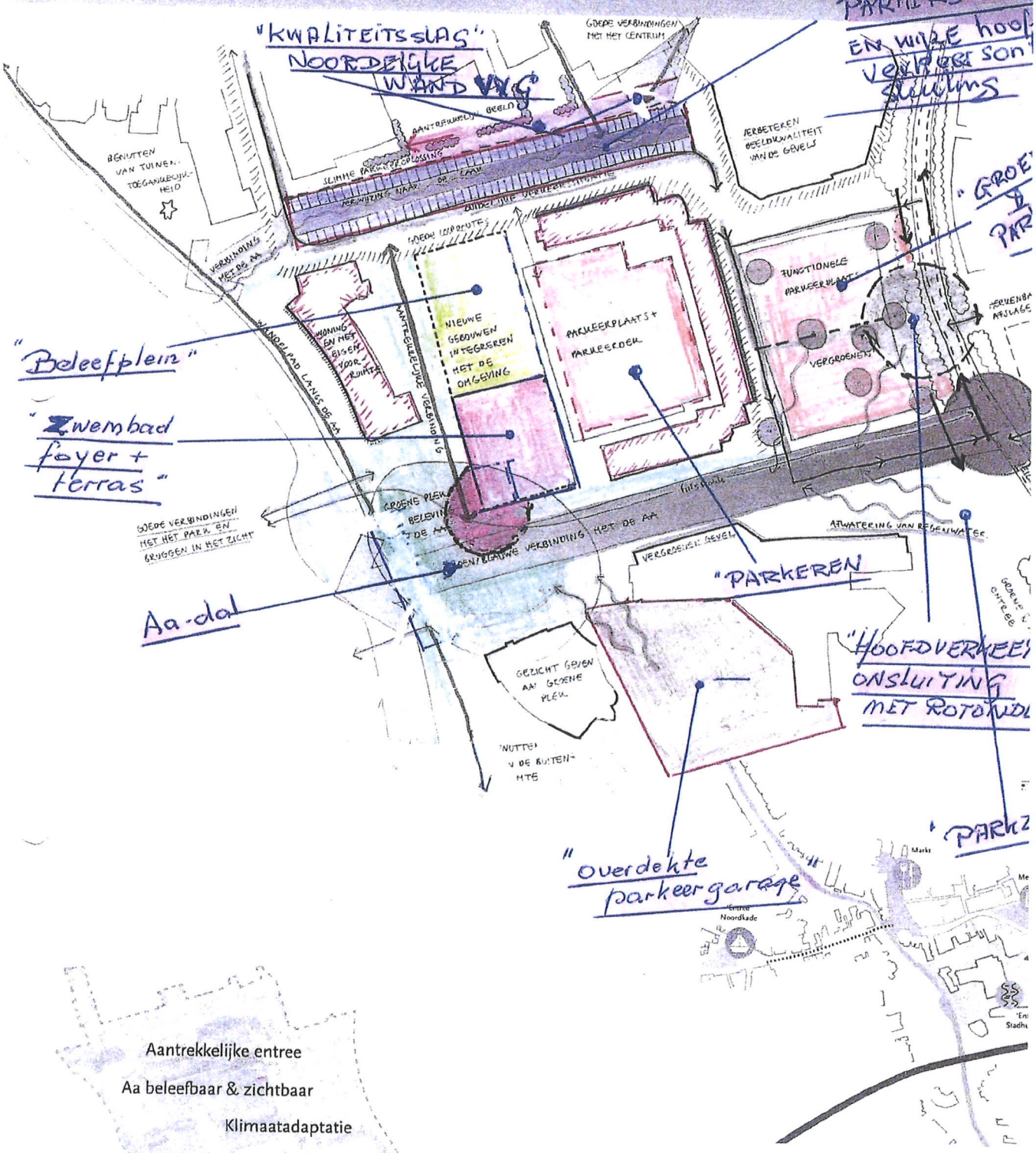






Stadhuisplein E.O

TEKENING IV
"overall-visie"



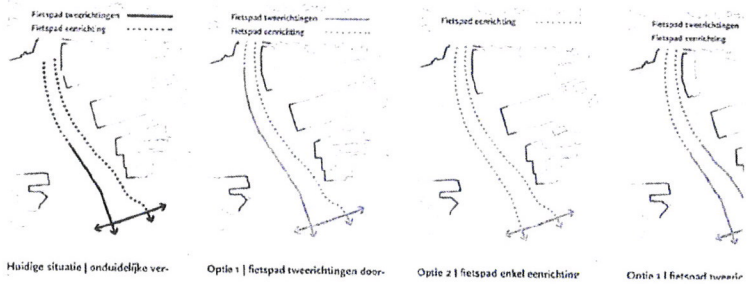
Aantrekkelijke entree

Aa beleefbaar & zichtbaar

Klimaatadaptatie

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit & leefbaarheid

Groener

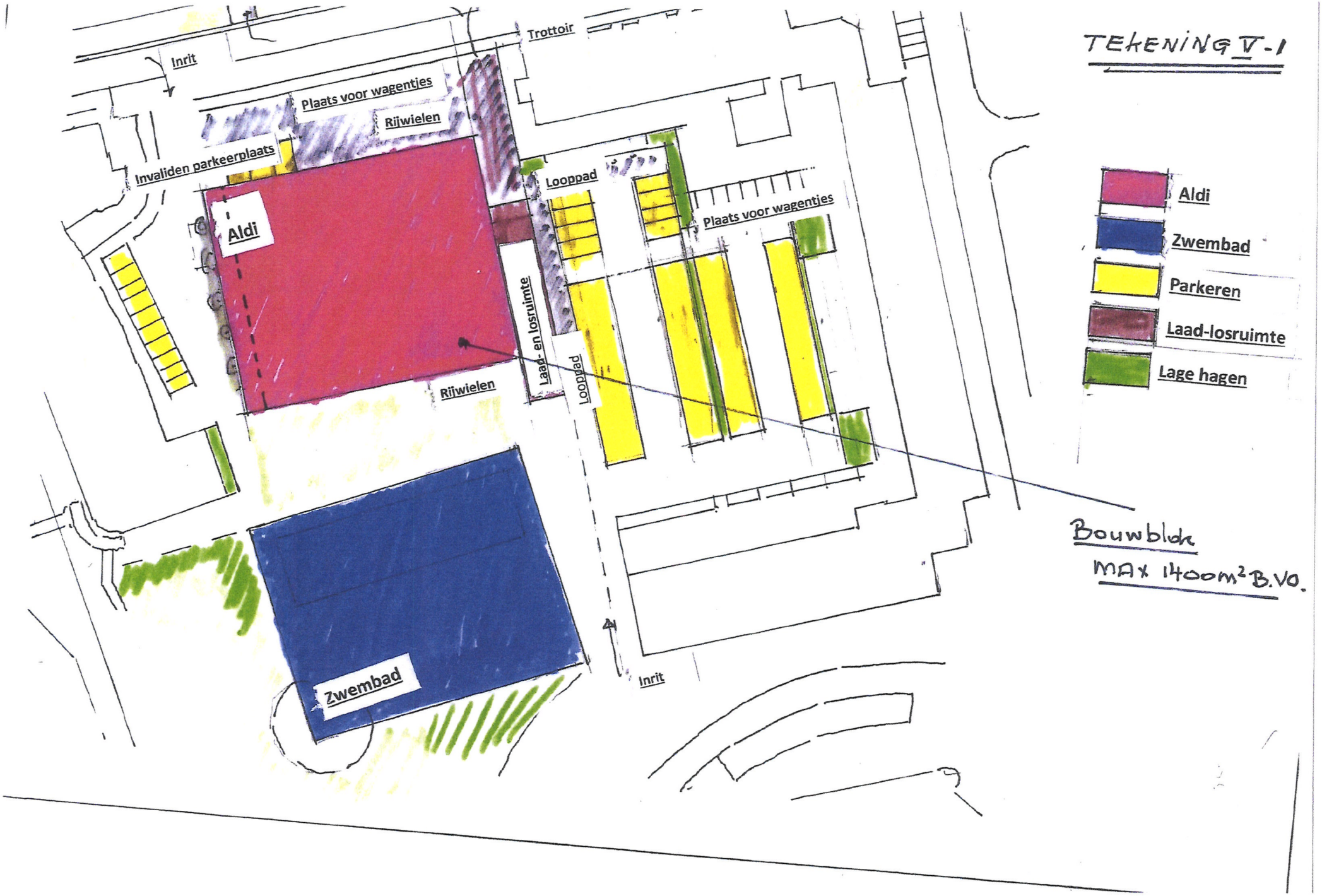


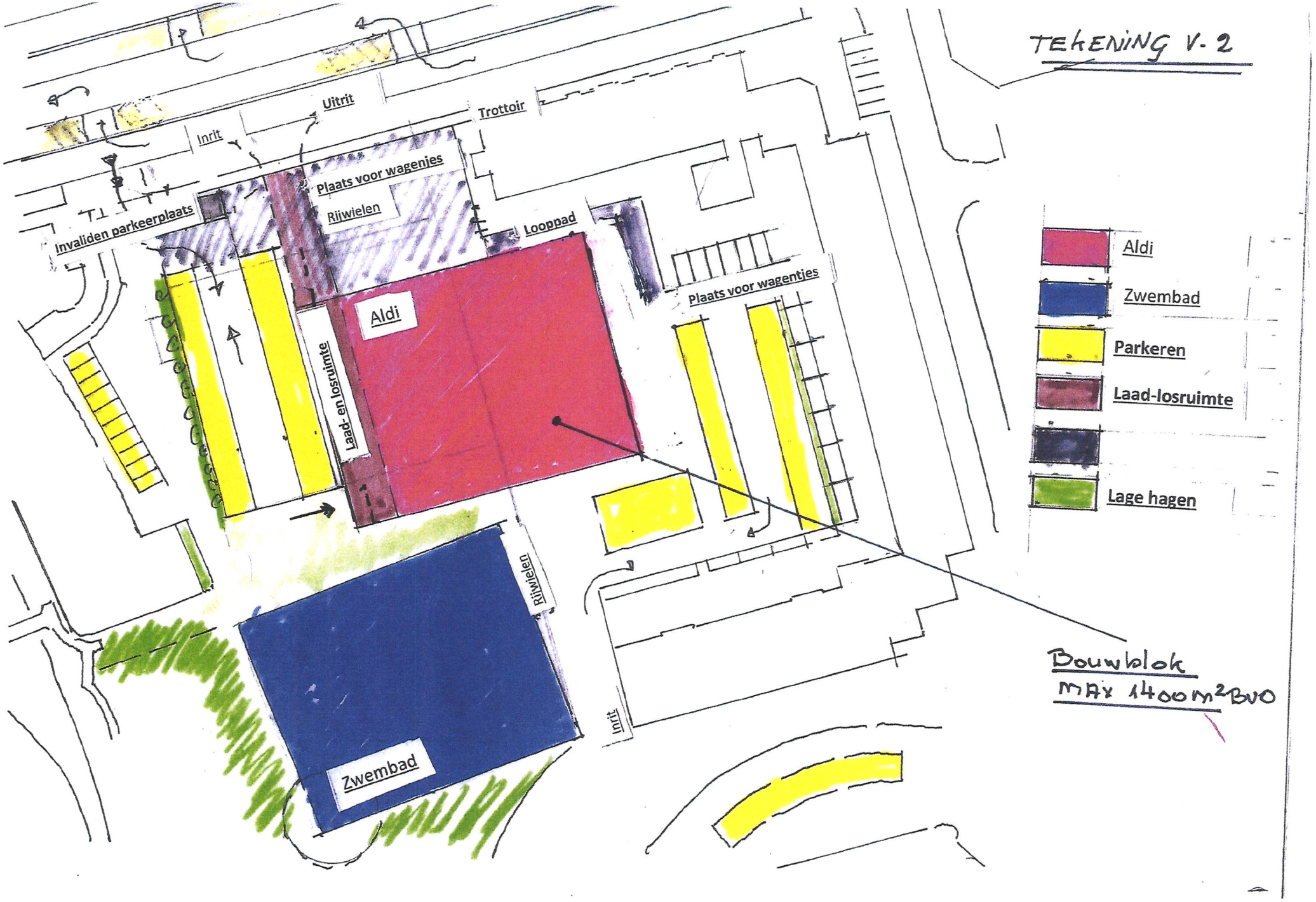
Huidige situatie | onduidelijke ver-

Optie 1 | fietspad tweerichtingen door-

Optie 2 | fietspad enkel eenrichting

Optie 3 | fietspad tweerich


TEKENING V-1
Trottoir
Inrit
Plaats voor wagentjes
Rijwielen
Invaliden parkeerplaats
Looppad
Aldi
Plaats voor wagentjes
Laad- en losruimte
Looppad
Rijwielen
Zwembad
Inrit
Aldi
Zwembad
Parkeren
Laad-losruimte
Lage hagen
Bouwblok
MAX 1400m² B.VO.


TEKENING V-2
Uitrit
Trottoir
Inrit
Plaats voor wagenjes
Rijwielen
Looppad
invaliden parkeerplaats
Aldi
Laad- en losruimte
Plaats voor wagentjes
Rijwielen
Zwembad
Inrit
Aldi
Zwembad
Parkeren
Laad-losruimte
Lage hagen
Bouwblok
MAX 1400 m² BVO