Tekst ingesproken op 2 december in de raadscommissie

Geachte commissieleden, Ik ben Henk Spoelstra en als stedenbouwkundige en planoloog voel Ik me betrokken wat in onze gemeente speelt.
Fijn dat u mij in de gelegenheid stelt te mogen inspreken.
Ik wil drie statements maken waarom de gebiedsvisie aangepast moet worden.

1e Statement: 2000 m2 voor de vergroting van de supermarkt is niet verantwoord

Het plan voor de supermarkt is niet getoetst aan een actueel beleid voor detailhandel.
De Vught nota detailhandel uit 2006 is al lang achterhaald. Een actueel beleid ontbreekt.
Al 10 jaar vragen rijk en provincie om zeer terughoudend te zijn met het uitbreiden van winkelvloeroppervlak. Zeker op perifere locaties buiten de winkelcentra waar hier sprake van is. Zeer recent nog berichtte de provincie dat de leegstand in winkelpanden echt zorgelijk is. Vught heeft in 2015 de regionale detailhandelsvisie onderschreven, maar houdt zich niet aan de gemaakte afspraken.

Uit de feiten en cijfers blijkt dat de detailhandel een zware tijd tegemoet gaat. De leegstand in Vught in 2019 bedroeg circa 7%. Dit terwijl het bestemmingsplan voor het centrum nog een uitbreiding van 3000 m2 mogelijk maakt. Via een wijzigingsbevoegdheid kan daar nog eens 2000 m2 extra aan worden toegevoegd.
Ook handhaaft uw college het besluit van de raad uit 2009 niet dat de huidige supermarkt maximaal 1000 m2 bruto vloeroppervlakte mag hebben.

Kortom de veranderingen in de detailmarkt hebben geleid tot een overschot van winkelvloeroppervlak en een grote behoefte aan flexibiliteit van winkelruimte. De grenzen tussen branches, sectoren en verkoopkanalen verdwijnen. Dat kunt u zien in het assortiment dat de Lidl aanbiedt maar ook in andere winkels.

2e Statement: Het ontbreekt in de gebiedsvisie aan ruimtelijke kwaliteit

Deze plek aan de Rouppe van der Voortlaan heeft een belangrijk functie voor de wijk. Het is een publieke locatie waar mensen elkaar ontmoeten. Stelt u zich voor: In de toekomst ziet u daar dan een groene afscheidingen aan de straten die een grote doos van meer dan 40 x 50 meter, met blinde gevels, aan het zicht moet onttrekken. Het moet duidelijk dat zo'n grote supermarkt hier ruimtelijk niet kan worden ingepast.
Hoe vervolgens de noordgevel er in de toekomst uit komt te zien is ook nog ongewis.

De gebiedsvisie moet daarom uitgebreid worden met het bouwblok aan de noordzijde.
Ook is een inrichtingsplan nodig voor de straat als verblijfsruimte. In het Centrum en het Moleneindplein heeft dat van u alle aandacht gehad. Anno 2021 is echt niet meer verantwoord om binnen een woonwijk een gebouw voor detailhandel te realiseren zonder woningen er boven en zonder parkeren er onder. In de 2 centrumgebieden in onze gemeente gelden die eisen wel en terecht.
Kortom, deze gebiedsvisie laat geen verantwoord gebruik van de ruimte zien en gaat voorbij aan eisen van ruimtelijke kwaliteit.

3e Statement: Weer een gemiste kans voor woningbouw

U weet er is een grote behoefte aan woningbouw voor ouderen in het middensegment. Al 10 jaar wordt daarvoor volstrekt onvoldoende gebouwd. Er is een grote achterstand ontstaan in dit segment. De locatie van de leegstaande school is zeer geschikt voor woningbouw in het middensegment. Waarom staat het oude schoolgebouw al zo veel jaar leeg en waarom is wonen niet overwogen.

Het huidige bestemmingsplan biedt alle mogelijkheden om een vergunning daarvoor te verlenen. Dan kunnen vele ouderen in deze wijk blijven wonen. In combinatie met enkele publieke functies krijgt deze plek dan een meerwaarde voor de wijk.
Om misverstanden te voorkomen, aan de zuidzijde nabij de Hertoglaan daar komen vooral woningen in het sociale segment en dat is prima

Tot slot:
Geachte commissieleden, bezint u zich nog eens goed op deze gebiedsvisie. Luister minder naar wat de Lidl wil en meer naar wat de omwonenden willen. Vraag u af wat echt belangrijk is voor Vught.

Een wijziging van het bestemmingsplan is niet nodig. Wilt u dat pad wel bewandelen voor de Lidl dan kost dat veel tijd; kosten en frustratie en de uitkomst blijft nog jaren ongewis. Dat terwijl er op korte termijn woningen en nog diverse andere functies gerealiseerd kunnen worden.

Mijn verzoek is: ga opnieuw aan de slag; daag de Lidl uit met een plan te komen voor een verbetering op de bestaande locatie en ontwerp een ruimtelijk plan met verblijfskwaliteit met ook meer woningen voor ouderen in het middensegment.

In de toegestuurde bijlagen zijn deze 3 statement uitgebreider toegelicht dan ik in 5 minuten kan vertellen.

Ik dank voor uw aandacht