



UILENBURG
ADVOCATEN

Aan de leden van de gemeenteraad van Vught

**Ten behoeve van de raadsvergadering van 6
februari 2025 inzake de mededeling van
wethouder Vos met betrekking tot de
herontwikkeling van Hotel Van der Valk**

's-Hertogenbosch, 3 februari 2025

Inzake : Stichting Heunzicht /advies
Ons dossier : D20230001
Uw referentie :

Geachte raadsleden,

Namens de Stichting Heunzicht, die ondermeer ten doel heeft zich sterk te maken voor een verantwoorde en fraaie herontwikkeling van de locatie van het hotel Van der Valk aan de Bosscheweg te Vught en die tevens optreedt namens circa 100 omwonenden, vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Op de agenda van de raadsvergadering van 6 februari a.s. staat onder bijlage 1 als eerste een schriftelijke mededeling (gedateerd 5 december 2024) van wethouder Vos met betrekking tot de herontwikkeling Hotel Van der Valk. In de mededeling staat dat het in maart 2023 aan uw raad gepresenteerde plan het resultaat is van het eerder doorlopen participatietraject en er daarom, in tegenstelling tot de raadsinformatiebrief van 1 oktober 2024, geen afsluitende bijeenkomst meer georganiseerd wordt. Van der Valk zal op basis van het plan van maart 2023 een principeverzoek indienen waarbij het College verwacht daarop in het voorjaar 2025 een besluit op te kunnen nemen.

De suggestie die de wethouder wekt dat het participatietraject doorlopen was en daarmee beëindigd, is volstrekt onjuist en misleidend.

Ter toelichting moge het volgende dienen.

1. Op initiatief van de gemeente, in de persoon van de projectmanager gebiedsontwikkeling belast met het project Van der Valk, [REDACTED], is de participatie op 14 april 2023 voortgezet. Zulks o.a. naar aanleiding van de onder de omwonenden gehouden enquête

**STERK IN
BESTUURSRECHT**

UILENBURG ADVOCATEN

Molenstraat 8c | 5211 DR 's-Hertogenbosch | T +31 73 211 00 32 | F +31 73 851 34 60
info@uilenburgadvocaten.nl | www.uilenburgadvocaten.nl

die op 6 januari 2023 aan wethouder [REDACTED] is aangeboden en waaruit bleek dat er geen draagvlak was voor het aan uw raad in maart 2023 gepresenteerde plan.

2. Ook Van der Valk wilde deze participatie graag voortzetten. In zijn mail van 30 mei 2023 schrijft hij (**bijlage 1**):

"Ik hecht eraan om u te melden dat we de gezamenlijke dialoog die we op 14 april zijn gestart graag met u willen voortzetten. Op dit moment zijn onze adviseurs bezig met de verdere uitwerking van de plannen. We proberen uw opmerkingen zo goed mogelijk te verwerken. Binnenkort nodigen wij u uit om de resultaten hiervan met ons te bespreken."

Hieruit blijkt dus dat de participatie is voortgezet na de presentatie van het plan in maart 2023 aan uw raad. Dit mailbericht is gestuurd aan alle betrokkenen waaronder ook de gemeente.

3. Op 1 juni 2023 is er een nieuw coalitieakkoord 2023-2026 aangenomen waarin het volgende was opgenomen:

"Hotel Van der Valk heeft reeds een participatietraject doorlopen. Voor Hotel Van der Valk zal deze raadsperiode een beeldkwaliteitsplan en omgevingsplan worden vastgesteld, geënt op de kaders van het op 9 maart 2023 aan de raad gepresenteerde plan."

Kennelijk was uw raad er toen niet van op de hoogte dat de participatie nog steeds liep.

4. Ook na 14 april 2023 hebben er meerdere participatiebijeenkomsten plaatsgevonden onder meer op 11 juli 2023 en op 30 oktober 2023. Uit de verslagen van deze bijeenkomsten, waarbij ook de gemeente aanwezig was, blijkt eveneens dat de dialoog (participatie) is voortgezet met als doel te komen tot een verantwoorde, passende en fraaie planontwikkeling (zie participatieplan) met draagvlak van de omwonenden (**bijlage 2 en 3**).
5. Dit voortgezette participatietraject heeft ertoe geleid dat in overleg met alle betrokkenen, dus ook met Van der Valk en de gemeente, een aangepast plan tot stand gekomen is. Dit plan is op 30 januari 2024 aan alle betrokken partijen gepresenteerd waarbij een ieder (Van der Valk, de gemeente en omwonenden) hun grote waardering uitspraken over dit plan; zij allen gaven aan dit gewijzigde plan verre te prefereren boven het in maart 2023 aan uw raad gepresenteerde plan. Ook wethouder Vos heeft kennis genomen van dit plan, zoals blijkt uit de mail van de nieuwe projectleider van de gemeente, [REDACTED], van 25 maart 2024 (**bijlage 4**). Dit plan is echter nooit aan uw raad gepresenteerd.



6. Vervolgens bleef het stil tot de raadsinformatiebrief van 1 oktober 2024. Hierin schrijft het college dat het op dat moment nog geen standpunt kon innemen over het gewijzigde plan. Wel heeft het college Van der Valk gevraagd om een afsluitende brede participatiebijeenkomst te organiseren om alle omwonenden te informeren over de aangepaste plannen. Uw raad zou daar ook voor worden uitgenodigd, aldus de raadsinformatiebrief (**bijlage 5**).
7. Kennelijk is deze participatiebijeenkomst afgeblazen, die zou plaatsvinden in november 2024, op grond van vertrouwelijke stukken die op 29 oktober 2024 met uw raad zijn gedeeld.
8. Vervolgens ontving uw raad een schriftelijke mededeling van wethouder [REDACTED] op 6 november 2024, waarin staat dat het college de regie strakker naar zich toe zal trekken en nogmaals in een bestuurlijk overleg bij Van der Valk zal aangeven dat het plan dat in maart 2023 aan de raad gepresenteerd is en in het coalitieakkoord is opgenomen, als afwegingskader geldt (**bijlage 6**).
9. Met andere woorden. Ruim anderhalf jaar inzet van de gemeente, Van der Valk en omwonenden om te komen tot een verantwoord, passend en fraai plan met draagvlak van de omwonenden is, op basis van vertrouwelijke stukken, volledig tenietgedaan.
10. Voor omwonenden is dit onaanvaardbaar en derhalve verzoeken wij u het college op te dragen alsnog een afsluitende brede participatie bijeenkomst te organiseren zoals voorgesteld in de raadsinformatiebrief van 1 oktober 2024 waarbij het op 30 januari 2024 gepresenteerde plan als uitgangspunt geldt.

Gaarne vernemen wij uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Mrs. M.B.Ph. Geeraedts en F. Khalil
advocaten

Bijlage 1: mail Van der Valk d.d. 30 mei 2023

Bijlage 2: verslag participatiebijeenkomst d.d. 11 juli 2023

Bijlage 3: verslag participatiebijeenkomst d.d. 30 oktober 2023

Bijlage 4: mail [REDACTED] d.d. 25 maart 2024

Bijlage 5: raadsinformatiebrief d.d. 1 oktober 2024

Bijlage 6: mededeling wethouder [REDACTED] d.d. 6 november 2024

Van: welkom@participatievandervalkvught.nl
Onderwerp: Coalitieakkoord
Datum: 30 mei 2023 om 10:31
Aan: [REDACTED]
Kopie: [REDACTED]



Aan Stichting Heunzicht

beste heren [REDACTED] en [REDACTED]

Ongetwijfeld heeft u vernomen dat er een nieuw college is gestart in Vught en er een nieuw coalitieakkoord is gesloten.

Hierin staat onder meer:

"Hotel Van der Valk Hotel Van der Valk heeft reeds een participatietraject doorlopen. Voor Hotel Van der Valk zal deze raadsperiode een beeldkwaliteitsplan en omgevingsplan worden vastgesteld, geënt op de kaders van het op 9 maart 2023 aan de raad gepresenteerde plan".

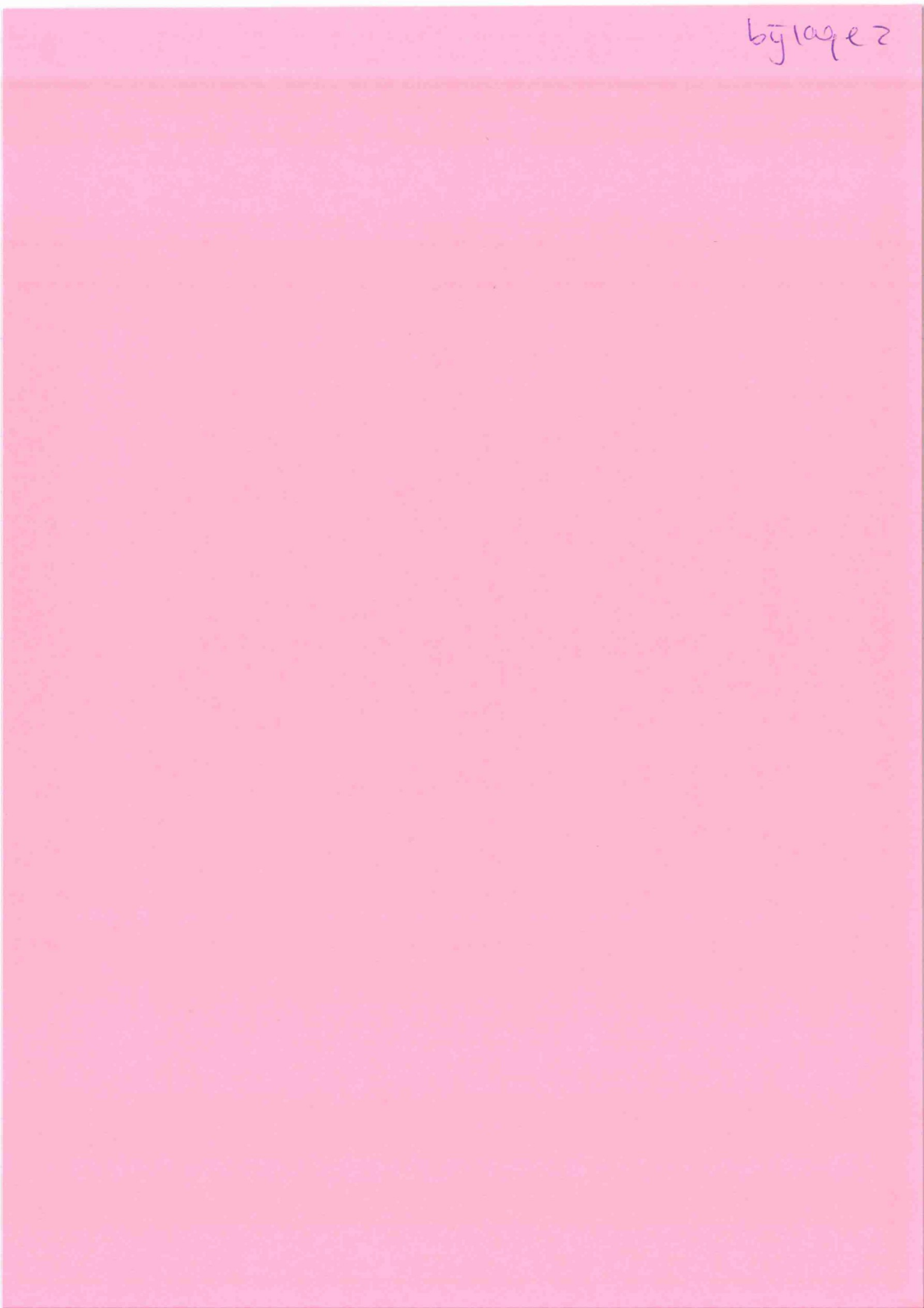
ik hecht eraan om u te melden dat we de gezamenlijke dialoog die op we 14 april zijn gestart graag met u willen voorzetten.

op dit moment zijn onze adviseurs bezig met de verdere uitwerking van de plannen. We proberen om zo goed mogelijk uw opmerkingen hierin te verwerken.

Binnenkort nodigen we u uit om de resultaten hiervan met ons te bespreken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] van der Valk



Van: [REDACTED]
Onderwerp: RE: 1187A Hotel Van der Valk Vught - presentatie
Datum: 17 juli 2023 om 09:44
Aan: [REDACTED]
Kopie: [REDACTED]

Beste heren,

Conform afspraak bij deze kort de aantekeningen die ik tijdens ons overleg op 11 juli jl. heb gemaakt. Als hier nog vragen / opmerkingen over zijn; bel, mail of app mij svp!

@ [REDACTED]: zorg jij svp voor verspreiding onder de bewoners die aanwezig waren? Dank alvast!

Belangrijkste input vanuit de vertegenwoordigers van de omwonenden bewoners:

- Doortrekken van de villa's aan de Bosscheweg -> in die architectuur / vormtaal. Hiermee het afsluiten van het achterliggende gebied.
- Zorgen dat het gebouw akoestisch goed werkt. Mogelijke oplossing is het "dicht zetten van het gat", met als extra voordeel dat dan 1 laag dan van de "wellness-toren" zou kunnen gaan.
- Groene uitstraling als je vanuit Den Bosch naar Van der Valk komt (vanuit de fietsroute bezien).
- Zicht vanuit Bosscheweg naar nieuwe plan (met referentie de huisnummers 1 en 41 aan de Bosscheweg) door [REDACTED] weer te geven.
- Privacy -> geen balkons met uitzicht naar de tuinen van de Bosscheweg. [REDACTED] heeft aangegeven dat de hoek van het aangrenzende woongebouw dusdanig wordt ingericht dat men niet in de tuinen kijkt aan de Bosscheweg. Dit bijv. d.m.v. een afzetting/ Sedum dak.
- Belangrijk om de 'boerderij' als wonen in bestemmingsplan op laten nemen (zou nu ook zo zijn opgenomen).
- Willen het rondje om het Heunwiel dermate inrichten dat de omwonenden daar zo min mogelijk last van ondervinden. Ingang via Van der Valk en aan bovenkant van het gebied (in de avond afsluiten).
- Verzoek om ook tijdens de bouw de buurt zoveel mogelijk te ontlasten.

Overige punten:

- Omwonenden stellen de vraag of het mogelijk is om bijv. 30 parkeerplaatsen voor de Bosscheweg in de garage van Van der Valk te realiseren. Dit wordt in een later stadium nog verder besproken.
- Van der Valk gaat berekenen/ inzichtelijk maken wat de impact is als er twee uitgangen aan de Bosscheweg zouden komen. Op basis daarvan wordt dit onderwerp opnieuw met deze groep besproken.
- Programma is aangepast. Is toegestuurd aan de aanwezige bewoners; 40.000 m2 blijft 40.000 m2.
- Vraag van de omwonenden: Wat is de afstand van de huizen aan de Bosscheweg naar de eerste toren (van 3 lagen)? Geeft [REDACTED] antwoord op.
- In toekomstige tekeningen een pijl zetten bij nr. 11 en nr. 41 van de Bosscheweg (ter oriëntatie) + maaiveldniveau goed duiden.
- Omgevingsvergunning wordt t.z.t. specifiek voor het betreffende bouwplan aangevraagd (dus geen brede 'bestemmingsplanwijziging').

Voor volgend overleg:

- Aanwezige bewoners nemen nav deze bijeenkomst contact op met hun achterban zodat zij deze input bij het volgende overleg beschikbaar hebben.
- [REDACTED] zorgt voor het maken van deze nieuwe afspraak.

Volgende keer met name ook gezamenlijk kijken naar architectuur (@ [REDACTED])

- volgende keer met name ook gezamenlijk kijken naar architectuur (w
graag ook [redacted] – Stedenbouwkundige uitnodigen).

Vriendelijke groet

Mede namens [redacted]
[redacted]

Regisseur Gebiedsontwikkeling
Gemeente Vught
[redacted]

Postadres: Postbus 10100, 5260 GA Vught
Bezoekadres: Secr. van Rooijstraat 1 Vught

NOTULEN van de bespreking van van der Valk met de afvaardiging van de omwonenden dd. 30 oktober 2023, ten kantore van buro Kade.

aanwezig:

Stichting Heunzicht:

[REDACTED]

voor bewoners Bosscheweg even:

[REDACTED]

gemeente Vught:

[REDACTED]

Buro Kade, mede voor van der Valk:

[REDACTED]

Buro Kragten, mede voor v.d.Valk:

[REDACTED]

niet aanwezig:

van der Valk:

[REDACTED]

voor bewoners Bosscheweg Noord:

[REDACTED]

gemeente Vught:

[REDACTED]

Doel van de voortzetting van de dialoo

Het doel van de dialoog is te komen tot een verantwoorde, passende en fraaie planontwikkeling (zie het participatieplan) met draagvlak van die omwonenden Daartoe is het nodig in gesprek met elkaar te blijven, ontwerpideeen (zoals neergelegd in de rapportage van het overleg dd.30 oktober jl. en het "alternatief plan" van buro Lubbers te bediscussiëren en zo bij te dragen aan een nieuw passend en fraai ontwerp; te bezien in hoeverre wensen van omwonenden kunnen worden geïntegreerd.

Uiteindelijk bepaalt van der Valk, welke plan wordt ingediend bij de gemeente.

notulering

[REDACTED] verklaart zich bereid deze te verzorgen.

Vooraf

[REDACTED] (Bosscheweg Noord)is niet aanwezig maar heeft wel aandachtspunten meegegeven aan [REDACTED].

[REDACTED] zal separaat het gesprek aangaan met [REDACTED].

[REDACTED] zullen trachten een opvolger te vinden voor [REDACTED].

Na afloop van de voortzetting van de dialoog komt er nog een 6e algemene participatiebijeenkomst (brede doelgroep) alvorens van der Valk het door haar te bepalen ontwerp gaat indienen bij de gemeente.

Rol gemeente

- van der Valk is initiator en heeft hiertoe Buro Kade en buro Kragten ingeschakeld
- gemeente is tijdens de dialoog toehoorder, heeft voor nu geen mening en zorgt
- voor verbinding tussen partijen
- De Gemeente beoordeelt het door van der ~Valk ingediende ontwerp pas na indiening door van der Valk van dat ontwerp.

Eindverslag

Aan het eind van de 6e algemene participatiebijeenkomst stuurt van der Valk een eindverslag van de dialoog en de 6e algemene participatiebijeenkomst naar de gemeente.

Bij dat eindverslag wordt gevoegd een door voornoemde afvaardigingen van omwonenden voor accoord getekende lijst van (overgebleven) discussiepunten,

Presentatie Buro Kade en buro Kragten

Er heeft een voorgesprek plaatsgevonden met buro Lubbers.

Op basis hiervan is een presentatie opgesteld (is bijgevoegd), welke werd gepresenteerd-in de bijeenkomst van 30 oktober 2023.

De schetsen van buro Lubbers werden daarbij gebruikt als inspiratie.

De presentatie laat duidelijk de overeenkomsten en verschillen zien tussen de plannen. Bezien moet worden, welke elementen van de schetsen van Buro Lubbers kunnen worden overgenomen.

Verslag van [REDACTED] van die bijeenkomst van 11 juli jl.

De punten uit dit verslag komen in een later stadium ter sprake.

te bouwen BVO's.

Het ziet ernaaruit, dat de gemeente accoord gaat met maximaal 40.000 BVO excl. de parkeerkelder.

Ontsluiting parkeergarage

Qua verkeer moet de insteek zijn hoe m.b.t. de ontsluiting van de parkeergarage de maximale veiligheid te realiseren, m.n. voor de Bosscheweg.

oordeel over de presentatie.

De aanwezigen zijn unaniem enthousiast over de inhoud van de presentatie, welke getuigt van originele ideeën en m.n. laat zien, hoe de 40.000 BVO zijn te realiseren zonder te grote massaliteit en hoogte.

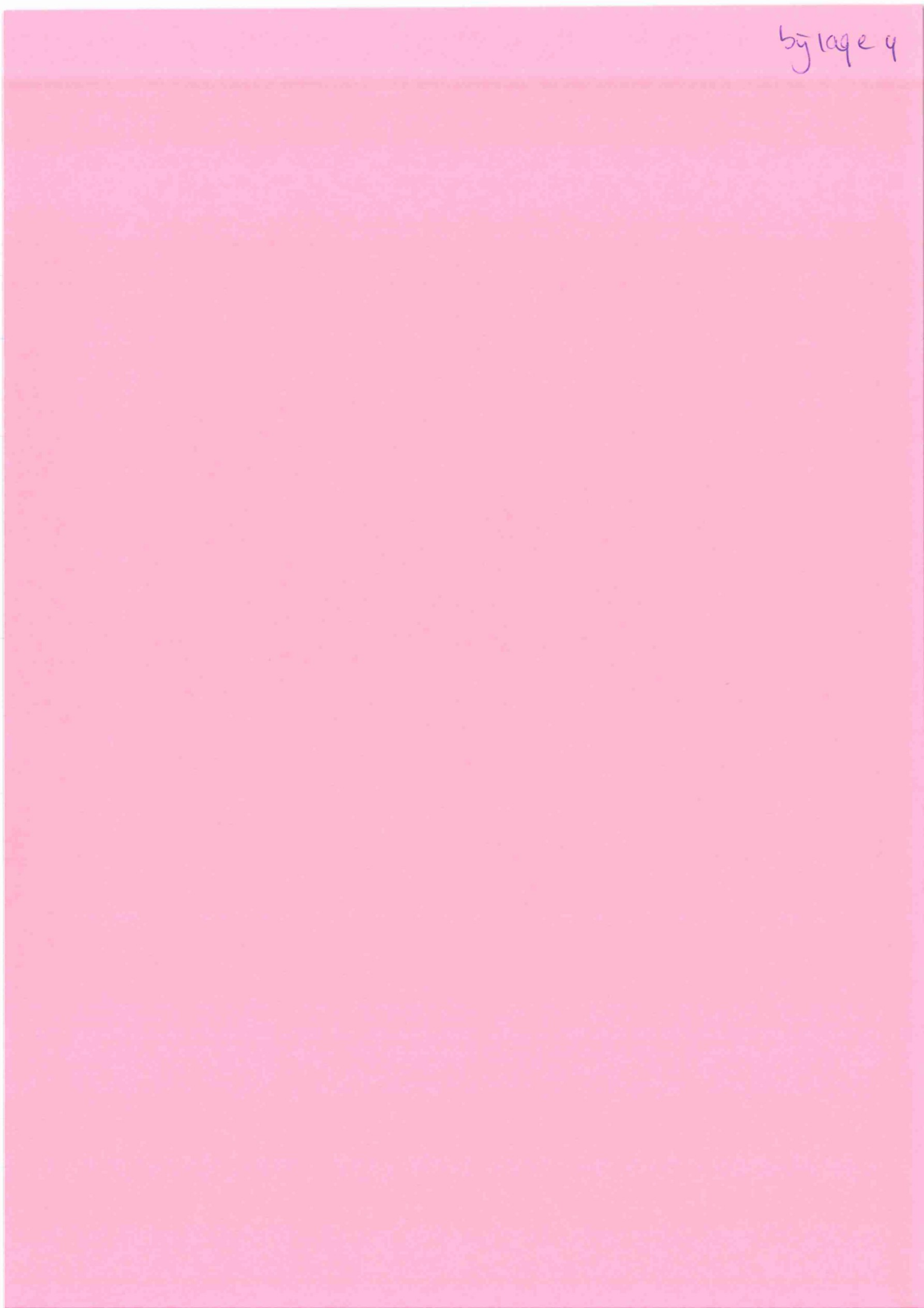
Een groene zoom om het nieuwe hotel en appartementen(m.n. aan de Bosscheweg) is sterk aan te bevelen.

Belangrijke conclusie is, dat wij spreken van een iconische plek en niet van een iconisch gebouw.

Volgende bijeenkomst

█ geeft aan tenminste 3 weken nodig te hebben voor het maken van een nieuw ontwerp. Hij geeft aan het idee te hebben hoe dat ontwerp eruit moet komen te zien.

Staaude de vergadering wordt de volgende bijeenkomst gepland op donderdag 30 november a.s. ten kantore van Buro Kade.



Van: [REDACTED]
Onderwerp: RE:
Datum: 25 maart 2024 om 13:40
Aan: [REDACTED]
Kopie: [REDACTED]

Hallo [REDACTED]

Ik heb de reactie van [REDACTED] ook ontvangen en wil een paar punten even verduidelijken.

Het ontwerp van 30 januari jl. is inderdaad gepresenteerd aan wethouder [REDACTED]. Wethouder [REDACTED] is juist minder enthousiast over het aangepaste ontwerp van 30 januari. Ze werd verrast door de vele wijzigingen ten opzichte van het eerdere ontwerp dat uit de participatiebijeenkomsten is gekomen. Ik denk dat jullie de reactie van [REDACTED] hier verkeerd interpreteren. Het ontwerp van 30 januari jl. is besproken met stedenbouwkundige [REDACTED] en dit was inderdaad een positief gesprek. Het plan is nog niet behandeld in de Commissie Ruimtelijke kwaliteit.

Mocht je vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider Gebiedsontwikkeling
Gemeente Vught
T 073 65 80 680

Postadres: Postbus 10100, 5260 GA Vught
Bezoekadres: Secr. van Rooijstraat 1 Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	1 oktober 2024
Onderwerp	Stand van zaken herontwikkeling locatie Van der Valk
Zaaknummer	Z22 - 246628
Inleiding	Inleiding

Inleiding

Wij willen u informeren over de herontwikkeling van de locatie Van der Valk.

Inhoudelijk

In het voorjaar van 2023 heeft Van der Valk een presentatie aan uw raad gegeven over de voorgenomen uitbreidingsplannen op de locatie. Naar aanleiding van deze presentatie hebben wij in het bestuursakkoord 'Een nieuwe start, Coalitieakkoord Vught 2023 – 2026' opgenomen dat er een participatietraject is doorlopen en dat er deze raadsperiode een beeldkwaliteitsplan en omgevingsplan worden vastgesteld geënt op de kaders van het aan uw raad gepresenteerde plan.

Na de presentatie is Van der Valk in gesprek gebleven met een kleine groep omwonenden, waaronder Stichting Heunzicht. De gemeente heeft deze gesprekken als toehoorder gevolgd. Gedurende deze periode heeft Van der Valk tevens (een deel van) de benodigde onderzoeken ten behoeve van de uitbreiding uit laten voeren.

Stichting Heunzicht heeft in deze periode op eigen initiatief ontwerpschetsen laten maken. Dit ontwerp heeft Van der Valk gebruikt ter inspiratie. Mede hierdoor is het plan op een aantal punten substantieel gewijzigd ten opzichte van het plan dat eerder aan uw raad is gepresenteerd.

Er is nog onduidelijkheid over een voor de gemeente en omwonenden belangrijk onderdeel, namelijk de verkeersafwikkeling. Momenteel worden er nog verkeerskundige onderzoeken uitgevoerd en vinden hierover gesprekken plaats met de gemeente 's-Hertogenbosch. Het is belangrijk dat de verkeersafwikkeling passend en veilig is. De uitkomsten hiervan kunnen mogelijk nog tot aanpassingen van het plan leiden.

Standpunt college

Op dit moment kan ons college dus nog geen standpunt innemen over het gewijzigde plan. Ons college heeft Van der Valk wel gevraagd om een afsluitende, brede participatiebijeenkomst te organiseren om alle omwonenden te informeren over de aangepaste plannen. Deze zal plaatsvinden zodra er meer zekerheid is over de voorgenomen verkeersafwikkeling en de eventuele impact hiervan op de plannen. Tijdens deze avond zullen ook de afwijkingen ten opzichte van het eerder gepresenteerde plan worden toegelicht. Uw raad wordt te zijner tijd hiervoor ook uitgenodigd.

Bij de beoordeling van het plan laten we ons leiden door de afspraken uit het coalitieakkoord, waarbij we de uitkomsten van de participatiebijeenkomst uiteraard meenemen in de besluitvorming.

Planning

De afsluitende participatiebijeenkomst zal dit najaar plaatsvinden, naar verwachting in november. Vervolgens zal ons college eind januari/begin februari een besluit nemen over het principeverzoek en wij verwachten in april 2025 de definitieve kaders van het plan aan uw raad te kunnen voorleggen.

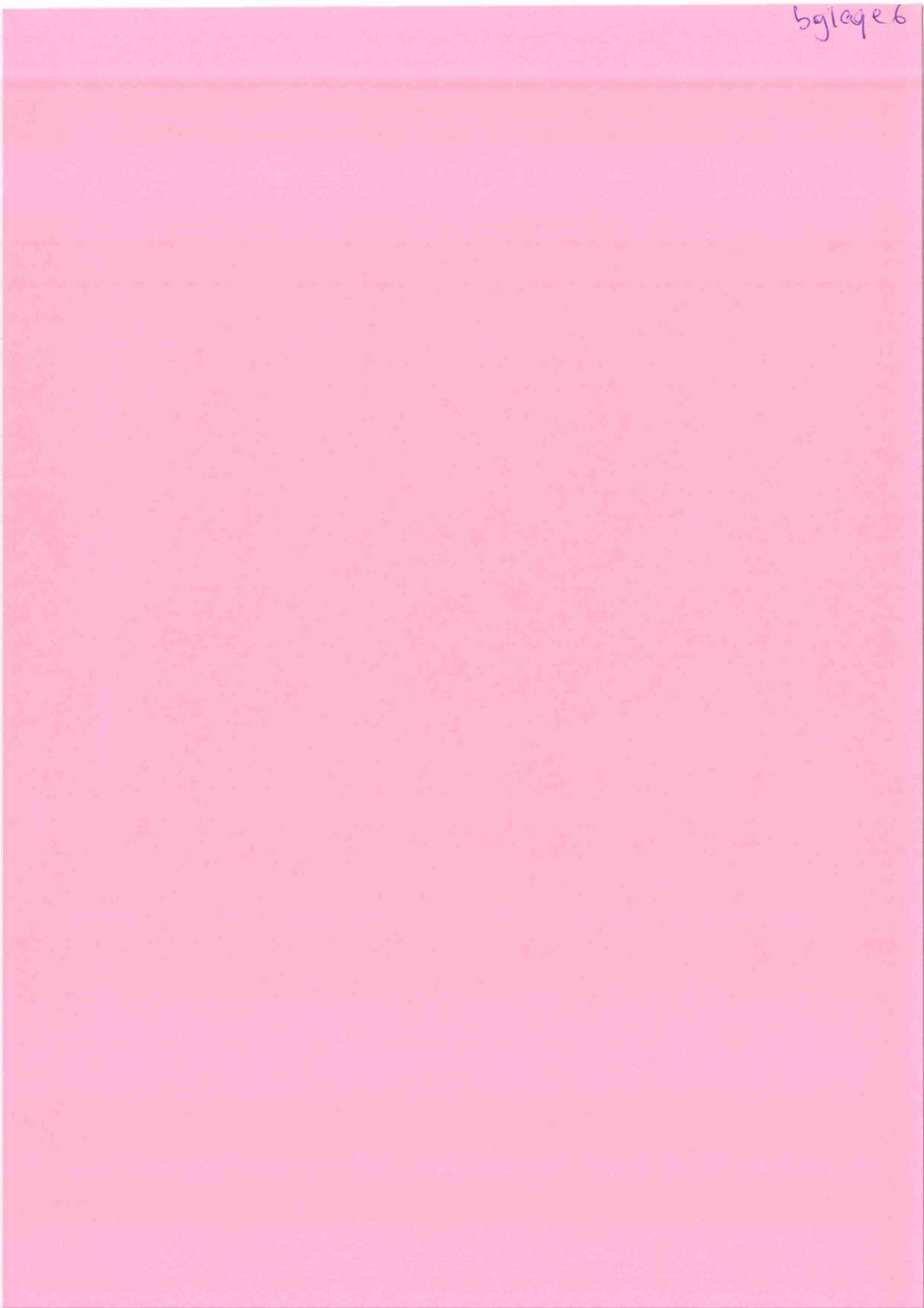
Vervolgens zal er nog een planologische procedure worden doorlopen waar u weer aan zet bent. De procedure zal naar verwachting ongeveer 1 jaar duren, mits er geen beroep wordt ingediend. Vervolgens kan Van der Valk de omgevingsvergunning indienen en starten met de uitvoering.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

de burgemeester,


W. F. H. Keijzers


R. J. van de Mortel



Onderwerp schriftelijke mededeling college:

Datum schriftelijke mededeling:	06.11.2024
Portefeuillehouder:	Wethouder 

Mededeling

Beste raadsleden,
Luisterend naar de beraadslagingen over de ontwikkelingen bij hotel Van der Valk in de commissievergadering op 17 oktober jl. zal het college de regie strakker naar zich toe trekken. Wij zullen nogmaals in een bestuurlijk overleg bij Van der Valk aangeven dat het plan, wat in maart 2023 aan de raad gepresenteerd is en in het coalitieakkoord is opgenomen, voor ons als afwegingskader geldt. Ook qua beeldkwaliteit. Een definitief plan wat Van der Valk indient zullen wij dan ook aan dit afwegingskader toetsen.

Met vriendelijke groet,



Wethouder
Gemeente Vught
T 073 65 80 680

Postadres: Postbus 10100, 5260 GA Vught
Bezoekadres: Secr. van Rooijstraat 1 Vught