VvE Parkrésidence Veghel
VvE D'Hooghe Beemd

AAN:

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Meierijstad
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Veghel, 29 maart 2020.

Onderwerp:
Reactie op plannen (her)inrichting Stadhuisplein e.o.

Geacht college,

Aan de belanghebbende bewoners zijn in de afgelopen periode plannen voorgelegd voor de (her)inrichting van het Stadhuisplein e.o. Het ging daarbij over de invulling van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimten. Wij willen daarop onze reactie geven. Wij vinden het bijzonder jammer dat ons maar tot en met 31 maart 2020 de gelegenheid wordt gegeven voor een reactie. Door de situatie met betrekking tot het coronavirus is het voor ons onmogelijk om meer breed met elkaar te overleggen, vandaar dat wij als besturen van beide VvE's u een eerste reactie geven. Wel hebben wij onze bewoners van dit schrijven in kennisgesteld.

1. **Inleiding.**

Wij zijn van mening dat de (her)inrichting van het Stadhuisplein e.o. zowel bebouwingselementen als inrichtingselementen bevatten, die beiden in een harmonie dienen te worden ontwikkeld. Daarbij gaat het over een ontwikkelingsvisie voor een zeer langere periode. Over deze ontwikkeling zijn al diverse rapporten uitgebracht met name:

a. De Centrumvisie (rapport van 30 oktober 2018).
b. Duurzaamheidsvisie Meierijstad (rapport van september 2018).
c. Bouwen aan een veerkrachtig centrum (rapport van 25 juni 2018).

2. **Ruimtelijke bebouwing.**

Qua bebouwing is dit door u concreet vertaald in de bouw van een grote supermarkt-voorziening in combinatie met het te realiseren zwembad ongeveer op de plaats van de huidige bebouwing De Beemd. De vraag rijst of dit de meest optimale bebouwing is, zeker op een plaats die het verdient om op een andere wijze te worden ingevuld. Immers het Stadhuisplein e.o. moet het visite-kaartje worden als aanvulling dan wel in combinatie met de bestaande historische kern. Het Stadhuisplein e.o. is een van de belangrijkste entrées

naar het Veghelse centrum. Een evenwichtige samenhang met hoge kwaliteit is dan ook voorwaarde. In diverse rapportages wordt aangegeven, dat de huidige ruimtelijke kwaliteit met deze huidige bebouwing zeer te wensen overlaat. Uit een analyse blijkt dat de huidige kwaliteit en de uitstraling van de bebouwing, de beleving van de grote(versteende) parkeervelden en het gebrek aan groen hiervoor als oorzaak worden gezien.

In diverse rapportages onderkennen we wel een aantal tegenstrijdigheden. Zo wordt in de centrumvisie aangegeven dat het wenselijk is om functies als supermarkten en een zwembad zoveel mogelijk in of aan de rand van het kernwinkelgebied te huisvesten mede van uit de wenselijkheid elkaar te beïnvloeden. Als er een locatie is die hieraan voldoet dan is dat supermarkt AH. Uit onderzoek blijkt echter dat minder naar voren komt hun bezoek te combineren met een bezoek aan de oorspronkelijke winkelkern. De supermarkten blijken veelal uitsluitend een zogenaamde bronbestemming te hebben. Eenzelfde situatie zal zich dan voordoen wanneer bijvoorbeeld de Aldi op de plaats van De Beemd zal worden gerealiseerd. Bovendien wordt hierdoor de ruimtelijke kwaliteit die in de duurzaamheidsvisie en in de rapport “Bouwen aan een veerkrachtig centrum” aanzienlijk geweld aan gedaan.

Door de compacte versteende bebouwing in de huidige plannen wordt naar onze mening ook weer geweld gedaan aan de door u zo verlangde kwaliteit van de omgeving. In december 2018 is een gemeentelijke memo verschenen. In deze memo is uitdrukkelijk aangegeven dat nieuwe bebouwing moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit door het realiseren van aansprekende architectuur met uitstraling. Naar onze mening heeft het realiseren van een grote supermarkt in combinatie met naar onze mening een zwembad met weinig potentie deze ruimtelijke kwaliteit beslist niet. Er verrijzen “twee fabrieksmatige blokkendozen” die van uit het kwaliteitsprincipe van de ruimtelijke bebouwing als een te grote onwenselijke massa moeten worden gezien.

Naar onze mening moet het belang van o.a. supermarktvestiging ondergeschikt worden gemaakt aan het ruimtelijke belang dat voor ogen staat en waarbij vooral in het rapport “Bouwen aan een veerkrachtigcentrum” belangrijke peilers zijn genoemd. Het Stadhuisplein e.o. maakt naar onze mening een belangrijk onderdeel uit van het centrum als geheel. Het gaat daarbij ook om een visie op lange termijn. Als men als gemeentelijke overheid voor ogen hebt in dit gehele gebied een belangrijke kwaliteitslag te maken dan past het voorgenomen geheel van zwembad in combinatie met een grote supermarkvoorziening naar onze mening hierin beslist niet. Het betekent geen enkele meerwaarde in kwaliteit van de gehele omgeving. Neen, zelfs het woord “afbreuk” in dan meer op zijn plaats. Er zijn andere plaatsen aan de periferie van het centrum te benoemen waar een dergelijke grote supermarkt kan worden gerealiseerd.

Ook de geplande parkeervoorziening met een parkeerdek op die plaats is niet realistisch. Tot in de avonduren toe- en aanvoer van auto’s betekent voor omwonenden aanmerkelijke, niet te verwaarlozen, exceptionele geluidhinder. Bovendien is daarbij ook sprake van een constante uitstoot van stikstof.

Wij kunnen ons dan ook geheel niet vinden in deze bebouwing en de parkeervoorziening. Wij zijn van mening dat als basis, zoals eerder genoemd, meer aansluiting dient te worden

gezocht met de invulling zoals verwoord in het rapport " Bouwen aan een veerkrachtig centrum". Een evenwichtige visie mag naar onze mening niet ondergeschikt worden gemaakt aan een visie waarbij als eigenaar de hoogste rendabiliteit voor de grond wordt verkegen. De grond, die destijds van de gemeente voor een formele koopsom van 100 euro is verkegen had tot doel de exploitatie van gemeenschapsvoorzieningen (lees zwembad en sporthal) mogelijk te maken. Dat daarbij aan de consequenties op langere termijn geen of onvoldoende aandacht is besteed moge thans duidelijk zijn. Hierop komen we later nog terug.

Wij zijn van mening dat verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met bebouwingselementen nu en op lange termijn zich in dit gebied op de volgende plaatsen kan voordoen. Op basis van onze visie zijn dit dan:

a. De invulling van de vrijkomende ruimte van het huidige sportcomplex De Beemd.
b. De bebouwing aan het noordelijk gedeelte van Vlas en Graan.
c. De invulling van de zuidwestelijke omgeving van het huidige gemeentehuis.
d. De invulling van het het vrijkomende terrein van voorheen Theater De Blauwe Kei.

2.1. Invulling van de vrijkomende ruimte van het huidige sportcomplex De Beemd.

Een belangrijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij inderdaad sprake is van "het bouwen aan een veerkrachtig centrum", is het realiseren van een Beleefplein in combinatie met de stedebouwkundige afronding van het zgn.bouwblok Vlas en Graan/Stadhuisplein. De stedenbouwkundige afronding zou kunnen zijn het bouwen van een appartementen-complex met uitstralende architectuur middels koop/huur in het middensegment. Dit complex dan te voorzien van een ondergrondse parkeerkelder zodat dit geen extra druk legt op de openbare parkeervoorzieningen.

Tussen deze nieuwbouw en het appartementencomplex Parkrésidence Veghel kan dan overeenkomstig de reeds aangedragen visie een zgn. "Beleefplein" worden gecreëerd. Dit Beleefplein is dan een groene oase in het geheel met diverse functies in het kader van verblijf of ontspanning. Wij denken daarbij dan bijvoorbeeld aan kleine waterpartijen, speelgelegenheden voor kinderen, jeu de boule banen, maar ook bankjes waar het rustig en in een karaktervolle groene omgeving vertoeven is. Voorbeelden zij er landelijk te over. Dit "Beleefplein" is dan een belangrijke tegenhanger van de meer versteende Markt en zal een belangrijk ontmoetingspunt zijn voor volwassenenen, kinderen en ouderen en een bijzonder levendig karakter gaan dragen. Een belangrijke meerwaarde uit een oogpunt van de zo noodakelijke en gewenste kwaliteitsverbetering.

De vraag is daarbij ook wat dient er te gebeuren met het binnenliggende terrein ingesloten tussen Stadhuisplein en Vlas en Graan. Wij denken dan aan, al naar gelang de behoefte, de inrichting van (wellicht) overdekte parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen dan door omwonenden worden gekocht of gehuurd en betekent een ontlasting van het parkeren op het Stadhuisplein. Zo aan koop of verhuur geen behoefte bestaat zou daaraan een openbaar karakter kunnen worden gegegeven.

Advies:

1. Situeer op de vrijkomende grond van het huidige zwembad een “Beleefplein”.
2. Rond de bebouwing aan de westelijke kant van het zgn. U –complex af met appartementen met uitstralende architectuur in het middensegment van huur of koop met een eigen ondergrondse parkeervoorziening.
3. Gebruik het binnenterrein voor een overdekte parkeergelegenheid voor direct omwonenden middels koop/huur van een parkeerplaats en indien daaraan geen behoefte is bestem het dan (gedeeltelijk) tot een openbare parkeergelegenheid.

2.2. Bebouwing van het noordelijk gedeelte van Vlas en Graan.

De situatie op dit gedeelte tussen enerzijds van Hout-Brox en de anderzijds de westwand van het gebouwencomplex noordelijk van het Stadhuisplein heeft een zeer rommelig karakter en heeft geen enkele uitstraling. Het zijn achtertuinen van de Hoofdstraat die in de loop der jaren verschillende onsamenhangende functies hebben gekregen. Een entree naar het centrum en de Markt vereist een meer evenwichtige structuur. Wij zijn dan ook van mening dat het weghalen van deze onevenwichtige wand niet is op te vangen door het enkel planten van hagen of bomen. Wij zijn van mening dat op deze plaats een appartementencomplex kan worden geraliseerd, dat recht doet aan de gehele omgeving. Om de bereikbaarheid van de zgn. achtertuinen en parkeerplaatsen te waarborgen zou gebruik kunnen worden gemaakt om in dit complex onderdoorgangen aan te brengen. Zowel voor de belanghebbenden aan de Hoofdstraat als voor de karakeristieke ingangen via de twee steegjes, die van oudsher een bijzonder karaktervolle voetgangersverbinding vormen tussen het echte oude centrum en het huidige Stadhuisplein e.o. Ook dit complex te voorzien van een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van toekomstig eigenaren/bewoners.

Advies:

1. Bouw ten noorden van Vlas en Graan een appartementencomplex dat eveneens voorziet in eigen parkeerbehoefte ondergronds en biedt via een beperkt aantal onderdoorgangen de mogelijkheden van bereikbaarheid van de huidige functies.
2. Zorg voor een aantrekkelijke onderdoorverbinding voor de doorgang van de twee aanwezige steegjes naar en vanuit het historisch centrum.

2.3. De omgeving van het gemeentehuis.

In het rapport het “Bouwen aan een veerkrachig centrum” is op deze plaats gedacht aan een Parkzone. Het huidige gebruik is een parkeerplaats met enorm veel ”geparkeerd blik”. Van uit de Rembrandtlaan bezien maar ook van uit 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 totale samenvoeging van het gemeentelijk apparaat er geen noodzakelijkheid is zelf op eigen terrein in een parkeervoorziening te voorzien. Met een dergelijk groot aantal werknemers is dit naar onze

mening 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 dit gebied wordt geparkeerd ook door het ambtelijk apparaat. Het is zeker niet uitgesloten dat in de nabije toekomst door de noodzakelijke uitbreiding van personeel er ook behoefte zal zijn aan uitbreiding van de kantoorruimten. Ook de behoefte aan parkeerruimte zal als maar toenemen.

Wij zijn dan ook van mening dat nu reeds behoefte bestaat om de parkeerdruk voor lang parkeren op het Stadhuisplein e.o. te verminderen. Het aantrekkelijk maken van het hele gebied, met als gevolg een toename van bezoekers en dus ook van de parkeerdruk vereist een rigoreuze oplossing. Daarbij is het naar onze mening ook geen optie meer tot het creëren van nog meer parkeergelegenheden bovengronds.

Wat is in deze dan een verstandige beslissing op middellange en lange termijn. Kijkende naar de toekomst als geheel is het geen overbodige luxe ter plaatse een ondergrondse parkeergarage re realiseren met voldoende capactiteit zowel voor personeel van gemeentehuis, diensten en winkels in de omgeving maar ook specifiek voor bezoekers van elders. Wij zijn van mening dat 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 in welke vorm dan ook, en voor welke functies kan plaatsvinden. Het moet en mag toch niet zo zijn dat op termijn weer decentrale huisvestingsmaatregelen moeten worden genomen vanwege plaatsgebrek dan wel dat vanwege plaatsgebrek uit moet moet worden gezien naar een andere locatie.

Wat ons ook opvalt is dat de bestemming van het hotel telkenmale van gebruik verandert. Wij zijn er voorstander van de ondergrondse parkeergarage op deze plaats te laten doorlopen. Dit zou dan betekenen sloop van het huidige complex. Of het technisch mogelijk is onder de bestaande bebouwing de ondergrondse parkeergelegenheid uit te breiden is ons niet bekend. Dit kan uiteraard worden onderzocht. Mede afhankelijk van de invulling van het voormalig terrein van de Blauwe Kei, zou ook hier de parkeergarage ondergonds kunnen doorlopen. Dat dit grote financiële offers met zich zal meebrengen is onontbeerlijk maar iets fundamenteels veilig stellen voor de toekomst zeker in dit gebied is naar onze mening ook van elemantair belang. Wij gaan er hierbij van uit dat in het Stadhuisplein e.o., zoals hiervoor reeds opgemerkt, geen parkeergelegenheid meer bovengronds worden aangelegd. Een kleine parkeergarage bouwen heeft naar onze mening geen zin. Het moet in omvang ook een voorziening zijn die voor jaren houdbaar is. Dit is ook van belang om tot een realistische exploitatie te kunnen komen.

Advies:

1. Verwerf het de huidige complex met de bestemming horeca in eigendom.
2. Creëer op het huidige gedeelte van de parkeerplaats achter het gemeentehuis in combinatie met de ondergrond van het te verwerven onroerend goed en eventueel ook de bebouwing op het voormalig terrein van de Blauw Kei een ondergrondse parkeervoorziening in twee lagen enerzijds dienstbaar ten behoeve van het gemeentepersoneel of dienstenpersoneel in de omgeving en anderzijds met een

openbaar karakter.
3. Maak de constructie zodanig dat daarop te allen tijde uitbreiding van het bebouwing van gemeentehuis en andere gebouwen in welke vorm mogelijk wordt.
4. Gebruik het bovengrondse gedeelte in de tijdelijke situatie als een evenemententerrein met randvoorwaarden voor park- en of Aa-dal zone.

2.4. Invulling van het voormalig terrein van de Blauwe Kei.

Wij hebben ons de vraag gesteld op welke wijze zou nu dit gedeelte kunnen worden ingevuld uitgaande van het feit dat bebouwing onder randvoorwaarde in verband met ligging aan de Aa mogelijk zou moeten zijn.

We kennen op dit moment de veel gehoord discussie ”waarom hebben wij de bejaardentehuizen opgeheven”. Op basis van de van regeringswege doorgevoerde beleid bij de giganische bezuiningsdoelstelling enkele jaren geleden is het beleid er op gericht dat de mensen langer thuis in eigen omgeving moeten kunnen blijven wonen en dat vandaar uit ook de noodzakelijke verzorging kan plaatsvinden. We krijgen ook de komende jaren te maken met een steeds maar toenemende mate van veroudering.

Bovendien heerst de huidige gedachte als we maar woningen bouwen en we voorzien in de huisvesting dan is dit meer dan uitstekend. We vergeten daarbij dat het langer thuis blijven ook gevolgen heeft voor de sociale contacten. Ook de bereikbaarheid van voorzieningen in het kader van ontspanning en ontmoeting moet realistich zijn en moeten zowel overdag als in de avonduren de gelegenheid bieden We willen allemaal dat mensen niet vereenzamen maar dan moeten ook de consequenties daarvan onder ogen worden gezien.

Wij zijn dan ook van mening dat het noodzakelijk is onderzoek te doen welke wijze hieraan Meierijstad breed gestalte kan worden gegeven. Om ouderen te betrekken bij ontspanningsactiviteiten mag worden verwacht dat activiteiten op adequate afstand kunnen worden bezocht. Dit zal nog een flinke opgave blijken.

Als we kijken in het centrum gedeelte dan moeten we constateren dat daar veel mensen zijn gehuisvest in “betonnen blokken” zonder enige ontspannings/welzijnsvoorziening in de directe omgeving. Als men wat ouder wordt zal de wens wat dichter of in het centrum te kunnen gaan wonen of verblijven steeds groter worden. In de nabije toekomst zullen veel appartementen direct in het centrum of aan de periferi worden gebouwd. We denken aan appartementsbouw in het huidige centrum, langs de Aa op het terrein van het voormalige PTT kantoor, bebouwing Kloosterkwartier etc. Veel complexen zijn of worden niet voorzien van eigen gemeenschappelijke ontmoetingsruimten.

Ook diverse VvE’s in het centrum hebben behoefte aan gemeenschappelijke ruimten die er nu niet zijn. Om in het centrum een belangrijke eerste stap te zetten naar het “Ouderenproof”maken stellen wij voor op het complex waar eerst de Blauwe Kei heeft gestaan een ontmoetingsgebouw met sociaal –culturele en maatschappelijke functies te realiseren. Daarbij is volgens onze visie directe verbinding aanwezig met met het door ons

gepropageerde “Beleefplein”. Wij zien dit gebouw dan een belangrijk aantrekkelijke meerwaarde hebben voor het centrum maar ook belangrijk voor de eigen inwoners of verenigingen. Door het creëren van een commerciële horecafaciliteit zowel binnen als buiten richting het Beleefplein en Aa dal ontstaat een samenhangend geheel. Ook de behoefte aan kleinschalige activiteiten is groot. Aan de Noordkade vinden dan evenementen plaats die een meer regionaal karakter hebben. Deze activiteiten behoeven elkaar zeker niet te bijten.

Het regelen of realiseren van activiteiten zou dan mede door bestaande organisaties zoals bijvoorbeeld Wijnu in overleg met de Stichting Welzijn Meierijstad kunnen worden opgepakt. Het moet ook mogelijk zijn de exploitatie en het beheer door een nieuwe stichting te laten geschieden.

Om te voorzien in voldoende parkeren zou ook onder dit gebouw in samenhang met de onder 2.3 genoemde parkeergarage deze kunnen doorlopen. Een ontstaat dan ondergronds een behoorlijke parkeervoorziening dienstbaar aan vele activiteiten in en rond het centrum en zeker toekomstbestendig.

Een Beekrandzone zal in een centrum wat anders liggen dan bijvoorbeeld in het buitengebied. De stedenbouwkundige historische invulling van vroeger heeft haar eigen identiteit en binnen deze gegevenheden zal de zgn. beekrandzone in een bebouwd centrum wat anders zijn dan in het buitengebied Bovendien ligt aan de overzijde een aantrekkelijk park dat als tegenhanger dient voor de wat beperkte beekrandzone aan de oostzijde van de Aa.

Advies:

1. Bouw op het voormalig terrein van de Blauwe Kei een sociaal-cultureel en maatschappelijke ontmoetingscentrum, met buurtfunctie voor het centrum.
2. Situeer met name de commerciële functie zowel binnen als buiten direct aangenzend aan het “Beleefplein” en Aa-dal.
3. Tref inrichtingsmaatregelen die de relatie met het Aa-dal versterken.
4. Geef aan dit complex de oorspronkelijke naam “De Blauwe Kei” terug en wijzig de naam van DBK thans in Theater “De Noordkade”.

3. Verkeervoorziengen/parkeren.

Belangrijk in deze is om zich af te vragen op welke wijze nu de hoofdstructuur van de verkeersafwikkeling in dit gebied kan plaatsvinden. Zowel in noordelijke richting als zuidelijke richting van uit de Meierijstraat kan op twee plaatsen het Stadhuisplein e.o worden bereikt. Het verkeer vanuit Vlas en Graan en Stadhuisplein zelve wordt nu gedwongen over een lange route zijn weg elders te kiezen. De hoofaanvoer van af de Meierijstraat ligt dicht bij de bebouwing aan de noordkant van het Stadhuisplein. Om het name deze gedeelte meer verkeersluw te maken zou de beste oplossing zijn om de hoofdader via één centrale plaats zowel inkomend verkeer als uitgaand verkeer te centraliseren.

Voor een goede afwikkeling van het doorgaande verkeer op de Meierijstraat en de verkeersbewegingen naar aanliggende gebouwen/voorzieningen goed te reguleren zou de meest realistische en werkbare oplossing zijn een rotonde te creëren centraal in dit gebied. Deze rotonde mag ook niet te ver naar de Rembandtlaan komen omdat anders eeneenhoping van verkeer vanaf deze plaats zou kunnen gaan plaats vinden met alle gevolgen van dien op de doorgaande verbinding.

Wij vinden het ook heel belangrijk, dat bij de inrichting van parkeerplaatsen deze niet direct aan de doorgaande route worden gesitueerd. Immers bij het terugzetten ontstaan gevaarlijke situaties. Deze zijn te vermijden door parkeergelegenheden aan te brengen in een meer "hofjesachtige" gedachte met beperkte parkeerinhammen voor in- en uitgaand parkeren. Daar waar dit niet mogelijk is te volstaan met langsparkeerstroken en niet met inparkeerstroken.

Advies:

1. Leg minder doorgaande verkeersdruk op het noordelijk en het zuidelijke gedeelte van het Stadhuisplein en maak een nieuwe verbinding door in- en uitgaande verkeer centraal op het huidige parkeerterrein Stadhuisplein te reguleren.
2. Creëer voor het doorgaande verkeer op de Meierijstraat in combinatie met het uitgaande en inkomende verkeer naar en van het Stadhuisplein e.o. een verkeersrotonde voor de optimale verkeerscirculatie.
3. Leg de rotonde zodanig aan dat er geen blokkade van uit het inkomende verkeer vanaf de kruising met de Rembrandtlaan kan plaatsvinden.

Onze voorstellen onder 2 en 3 hebben wij schematisch uitgewerkt in Variant 1.
In ons voorstel hebben wij niet alle details opgenomen. Het gaat ons nu over een "overall-visie" op hoofdlijnen.

4. Herinrichting van de openbare ruimte.

Zoals eerder gesteld mag en kan de inrichting van de openbare ruimte niet los worden gezien van de ook toekomstige bebouwingselementen in dit gebied. Er zijn mooie en waardevolle ideeën aangedragen om het gebied te versterken en meer duurzaam en toekomstgericht te maken. Naar onze mening dient eerst te worden beslist welke nieuwe bebouwingselementen een plaats krijgen in het gebied Stadhuisplein e.o. Geef daarna inhoud aan de (her)inrichting van de openbare ruimte.

Op voorhand willen wij op dit moment in dit kader nader ingaan op het geprojecteerde voetpad oostelijk van de Aa dat tot aan de Markt zou worden doorgetrokken. Het is naar onze mening technisch niet mogelijk dit te verwezenlijken vanaf het Trafo-station tot achter het voormalig gemeentehuis.

Met betrekking tot de eventuele aanleg voor het appartementencomplex Parkrésidence Veghel merken wij het volgende op. In het verleden zijn door de VvE reeds een groot aantal argumenten aangedragen tegen de voorgenomen aanleg van een (voet)pad langs haar appartementencomplex. Deze argumenten zijn ondermeer:

a. Aan de westelijke zijde 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 vrij te blijven voor gebruik door ambulance, brandweer, glasbewassing etc.
d. Zowel in het verleden (1997/1998) als nog recent (2018) zijn bestuurlijk door de gemeente toezeggingen gedaan dat ter plaatse geen voetgangers of overig verkeer zou worden toegestaan. Een negatief advies van politionele zijde is destijds ook hierbij betrokken. Ondanks het feit dat uit veiligheidsoverwegingen van gemeentewege een poort is geplaatst bij het bruggetje hebben nog zeer recent een aantal inbraakpogingen plaatsgevonden.

Wij verzoeken u dan ook dringend bij de (her)inrichting van de openbare ruimte met het vorenstaande rekening te houden.

Advies:
1. Bepaal in eerste aanleg de nieuwe bebouwingselementen in dit gebied.
2. Kom nadien met voorstellen over de inrichting van de openbare ruimte zoals die als modellen zijn gepresenteerd.
3. Kom in ieder geval niet met het voorstel het voetpad oostelijk van de Aa richting de Markt verder door te trekken.
4.

5. Bouw/exploitatie nieuw zwembad.

In onze variant 1 hebben wij onder de punten 2 en 3 uitvoerig toegelicht waarom in het gebied Stadhuisplein e.o. naar onze mening geen nieuw zwembad past zeker niet in combinatie met een grootschalige supermarkt. In de centrumvisie van 30 oktober 2018 wordt aangegeven dat de toekomst het zwembad onderzocht wordt. In de basis is de aanwezigheid van een dergelijk publieksprogramma een goede aanvulling op het toekomstige centrum programma (einde citaat).

Wij gaan op deze kwestie hieronder nader in.

Dat Laco troeven in handen heeft is duidelijk, maar deze troeven mogen niet ten koste gaan van de evenwichtige ontwikkeling in een gebied en zeker niet in dit gedeelte van het centrum. Het is jammer dat in 2009 de grond met gebouwen voor 100 euro is verkocht en de boekwaarde ten laste van de gemeente is gebleven. Bovendien is vanaf die datum nog jaarlijks een bijdrage in de exploitatie betaald. Het niet behoeven te investeren in gebouwen ca. en bovendien verzekerd te zijn van thans geëindexeerd 300.000,00 euro aan jaarlijkse exploitatiebijdrage van de gemeente, kan een particulier een en ander exploitabel in standhouden. Het niet zelf exploiteren is politieke keuze. Doorde grondwaarde, gebouwen etc. voor eigen rekening te nemen en tevens een aanmerkelijke jaarlijkse bijdrage te betalen houdt in dat een gemeenschap een dergelijke voorziening waard is. Het is wel zo dat ook naar de toekomst toe mag worden gekeken en dat van de exploitant mag worden verwacht, nee, naar onze mening mag worden geëist, dat het gebouw ca. op een waardige wijze in

stand wordt gehouden en dat er vervangingsinvesteringen worden getroffen indien noodzakelijk en zonodig een renovatie als een soort restyling van het geheel.

Deze eisen hadden moeten worden gesteld bij het aangaan van de overeenkomst in 2009 en is ook een belangrijk facet dat niet uit het oog had mogen worden verloren. Wat evenwichtig geregeld had moeten worden is ook het feit wat de financiële consequenties hadden moeten zijn indien komt vast te staan dat een voorziening niet meer overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt of in stand worden gehouden. In deze gevallen lagen de gemeentelijke eigendommen in een zeer aantrekkelijk gebied. Dat betekent dat de eigenaar garen kan spinnen bij verandering van bestemming. Dat een eigenaar (in dit geval Laco) risico loopt is duidelijk. Dit risico werd echter beperkt door het voor rekening nemen door de gemeente van grond en gebouwen en het betalen van een aanmerkelijke jaarlijkse bijdrage. Maar van gemeentewege had bij het aangaan van de overeenkost ook mogen worden verwacht meer aandacht te hebben voor de consequenties in de toekomst. Indien bekend is dat een dergelijke voorziening niet in stand kan blijven zonder gemeenschapsgeld en dat een gemeente altijd voor een herbouw op moet draaien had de grond nimmer mogen worden verkocht en zeker niet voor een symbolisch bedrag van 100 euro. De gemeente had er voor moeten zorgen dat zij partij zou blijven in het geheel en dat zou mogen worden verwacht dat als gevolg van eeneventuele andere rendabele bestemming zij daarin ook mee zou mogen delen mede gezien het reeds geinvesteerde en de jaarlijkse dotaties.

Waarom nu het standpunt “wij bouwen een nieuw zwembad” aansluitend aan het huidige zwembad dan kan het zwemmen doorgaan en daarna wordt het oude zwembad afgebroken. Wij zijn van oordeel dat hierdoor de gemeenschap op extra kosten wordt gejaagd en dat de huidige eigenaar van de grond met de waarde gaat strijken. Een zwembad voor de gemeenschap van Veghel mag wel meer allure hebben dan wat men nu voor ogen heeft. Het zou nu een bad van 25 meter met 6 banen worden en verder geen voorzieningen cq. faciliteiten. In de bestaande situatie is sprake van een een sauna, een bubbelbad, kinderbad en sportcafé. Het behoeft geen zwembad te zijn met grote zware recreatieve aspecten maar een zwembad met een aantal elementaire aanvullende voozieningen dan een “plonsbak” mag in redelijkheid worden verwacht. Daarbij hoort dan uiteraard ook een horecavoorziening.

Wij zijn dus duidelijk voorstander van de bouw van een zwembad elders in de gemeente mede omdat elders een meest optimaal zwembad kan worden gerealiseerd qua functionaliteit als ook van uit bedrijfseconomische overwegingen. Kosten kunnen worden beperkt indien dit bijvoorbeeld in samenhang met het buitenbad zou kunnen plaatsvinden.

Wij vinden het bijzonder dat Laco (zie Brabants Dagblad) stelt dat het bedrijf tevens grond heeft gekocht voor een binnenbad naast het buitenbad. Bedrijfsmatig gezien zou dit een realistische he oplossing zijn, waardoor de gedachte neergelegd in de rapportage naar een veerkrachtig centrum in zijn volle omvang kan worden gerealiseerd en er ook geen sprake is van tijdelijk geen zwembad in functie in Veghel.

We zouden ons kunnen voorstellen dat de bouw van een nieuw zwembad met een aantal aanvullende functies maar dan ook architectonisch van kwaliteit in dit gebied als “second

best” is te realiseren is, waarbij wij dan voor ogen hebben het nieuw te bouwen zwembad te combineren met het door ons voorgestelde sociaal-cultureel en maatschappelijk ontmoetingscentrum en een wat afgeslankt “Beleefplein”. Hierdoor kan worden bereikt dat met name de horecavoorzieningen gecentraliseerd kunnen worden.

Wij willen hierbij nogmaals uitdrukkelijk benadrukken dat voor een grote supermarkt in dit gebied naar onze mening geen plaats is.

Advies:

1. Als alternatief voor het advies genoemd onder 2.1. zou het “als secund best “mogelijk zijn een zwembad met wat meer functionaliteiten te realiseren in dit gebied. Daarbij zijn wij van oordeel dat dit het best kan plaatsvinden in samenhang met de door ons voorgestelde sociaal- culturele en maatschappelijk ontmoetingscentrum.
2. Zorg er wel voor dat de horecafunctie wordt gecentraliseerd zodanig dat een diecte relatie wordt gelegd met het wat afgeslankte “Beleefplein” en het Aa-dal.

Voor een schematische weergave wordt verwezen naar Variant 2.

6. Bouw van een optimaal zwembad voor inwoners van Veghel en Sint Oedenrode.

Wij willen, afrondend van hetgeen wij in onze advisering naar voren hebben gebracht, toch aandacht vragen voor een optimaal zwembad voor zowel inwoners van Veghel als voor Sint Oedenrode.

Wanneer niet direct in het centrum een zwembad zou worden gebouwd is op langere termijn gezien te overwegen om voor Sint Oedenrode en Veghel uit te gaan van één voorziening met veel meer potentie voor de toekomst dan twee afzonderlijke baden. Twee kleine beperkte zwembaden zijn uit bedrijfsmatig oogpunt moeilijk te exploiteen en kosten naar verhouding veel meer als een zwembad met aanmerkelijk meer potentie. Bovendien heeft het op middellange en langere termijn een veel grotere houdbaarheidswaarde. Wij hebben de stellige verwachting dat op termijn twee verschillende locaties tot kapitaalvernietiging zal leiden en zich dan ook de gedachte zal aandienen “hadden we in het verleden, maar anders beslist”. Voor Veghel en Sint Oedenrode zou een evenwichtige locatie bijvoorbeeld de Poort van Veghel zijn. Ook goed bereikbaar voor Sint-Oedenrode en ook qua afstand acceptabel.

Aan de afrit vanuit Sint Oedenrode naar Veghel ligt nog braakliggende grond die goed bereikbaar is en voldoende omvang heeft daar voor twee kernen (Veghel en Sint-Oedenrode) een zwembad met realistische allure te realiseren dienstbaar aan de hele gemeenschap van Veghel en Sint Oedenrode. Het zwembad in Schijndel heeft dan zijn functie voor Schijndel zelve als ook voor de regio in de richting Sint Michielsgestel en Boxtel.

Bij het financiële komt nog het voordeel dat voor Sint Oedenrode de vrijkomende grond kan worden ingebracht. Het blijkt dat in het centrum onvoldoende plaats is van apparttementen met name in het middensegment en voor ouderren. Verkoop van deze grond zou een niet

onaanzienlijk dekkingsmiddel betekenen. Ook geldt de stelling " met 20 miljoen kan veel meer worden gedaan dan met 2x 10 miljoen ". Veel elementen zijn immers dubbel en ook vanwege de kleinschaligheid zijn de exploitatiekosten veel en veel hoger.

We begrijpen dat een beslissing die politiek gevoelig ligt en wellicht mede onderdeel hebben uitgemaakt van de gedachte en de politieke afspraken bij de herindeling, moeilijk te doorbreken zijn. Een grote mate van volwassenheid in een afwegingsproces kan – zeker gelet op de wat langere termijn – alsmede de vraag van functionaliteit en bedrijfsvoering – aanleiding zijn tot andere politieke standpunten. Het bezwaar van bereikbaarheid voor ouderen of mensen met een beperking kan naar onze mening zeker op een wat andere wijze worden opgelost. Ook deze ouderen zijn gebaat bij een voorziening die recht doet aan hun behoeften (dus geen twee "plonsbakken")

7. Slot

Wij zijn van mening dat wij door het vorenstaande een evenwichtige bijdrage leveren aan de discussie over de ontwikkeling in een wat breder kader van het Stadhuisplein e.o.
Wij willen onze reactie besluiten met het volgende.

Ruimtelijke kwaliteit krijgt sinds het begin van deze eeuw veel meer aandacht dan voorheen Doel was o.a. de verrommeling van o.a. de stad tegen te gaan. Kwaliteit legde het af tegen kwantiteit. Doelstelling is nu dat de ruimtelijke context meer aandacht te geven met gebiedseigen kwailiteiten. Het gaat dus om de manier van kijken en handelen. Het kijken richt zich daarbij dan op de fysieke omgeving. Het gaat er om verschillende ontwikkelingen in samenhang te bekijken en met integraal afgewogen voorstellen te komen. Daarbij is het dan ook nodig tijdig ontwerpers bij het ontwikkelingsproces te betrekken, daarbij uitnodigende het bij elkaar brengen van de juiste partijen om de voorstellen te realiseren.

Gegeven het vorenstaande zijn wij van mening dat ruimtelijke kwaliteit de ontwikkeling activeert en wij mogen aannemen dat u dit ook bij de (her)inrichting van het Stadhuisplein e.o. constant voor ogen hebt.

Wij stellen het zeer op prijs in een overleg met uw bestuur onze gedachten nader toe te lichten.

Uw reactie wachten wij met belangstelling af.

Met vriendelijke groet,

Namens:

VvE Parkrésidence Veghel. VvE D'Hooghe Beemd