

VvE Parkrésidence Veghel
VvE D'Hooghe Beemd

Veghel, 4 juni 2020

AAN:

De commissie Mens en Maatschappij en de
gemeenteraad van de gemeente Meierijstad
Stadhuisplein 1
5461KN Veghel

Onderwerp:

Bouwplaats en functionaliteiten nieuwe zwembad
De Beemd te Veghel en invulling ruimte sportcomplex De Beemd.

Geachte leden van de commissie en leden van de gemeenteraad,

Inleiding.

Op 29 maart jl. hebben wij aan het college van burgemeester en wethouders een reactie gegeven op de plannen (her)inrichting Stadhuisplein e.o. Deze reactie hebben wij op 13 mei 2020 ook middels een aanvullende zienswijze aan de gemeenteraad toegezonden. Wij mogen u in eerste aanleg dan ook verwijzen naar deze stukken. Met de verantwoordelijk wethouders, de heren van Rooijen en Gooijaarts, is op 2 juni jl. overleg geweest over onze visie op het geheel. Op een aantal onderdelen werd nader ingegaan maar het geheel en ook de samenhang daarbij was naar onze mening zeker niet tot redelijke tevredenheid. Wij hadden een schriftelijke gemotiveerde reactie verwacht maar deze komt er niet, hetgeen door ons als zeer onbevredigend wordt ervaren. We hebben als onwonenden getracht het geheel op hoofdlijnen in een breder perspectief te plaatsen daar waar het gaat over de wijze van invulling van de bebouwing en de (her)inrichting van de openbare ruimten van het Stadhuisplein e.o.". Daarop mag dan naar onze mening ook een schriftelijk beargumenteerde reactie worden verwacht.

Ons voornaamste bezwaar bestaat daarin dat aan omwonenden wordt gevraagd mee te denken bij de (her) inrichting van het Stadhuisplein e.o. waartoe in uw voornemen dan ook behoort de bouw van een nieuw zwembad en een nieuwe omvangrijke supermarktvoorziening. We hebben in onze reactie als second-best oplossing aangegeven beslist niet tegen de bouw van een nieuw zwembad op een plaats in het Stadhuisplein e.o. te zijn. Wel vinden wij het bijzonder vreemd dat bij een inloopavond van gemeentelijke zijde werd opgemerkt dat geen "inspraak" mogelijk was tegen de gepresenteerde plannen voor de plaatsbepaling van het zwembad en een grote supermarkt (1645 m2 bvo).

In onze reacties hebben wij aangegeven dat nieuwe bebouwing in het Stadhuisplein e.o. een integrale en samenhangende visie vereist. Dit is het nu beslist niet. Bij ons komt de werkwijze als volgt over.

We hebben behoefte aan de bouw van twee zwembaden, waarvan een in het centrum van de gemeente Veghel. We maken één ontwerp met de bedoeling in de uitvoering het meest efficiënte te bereiken zeker qua prijsstelling en om te vermijden dat er tijdelijk geen binnenbad zwemvoorziening in Veghel is zetten we het neer op onze eigen grond omdat de grond en gebouwen van het voornamelijk sportcomplex De Beemd particulier eigendom is en zoals ons nu is gebleken in het verleden principe afspraken onder voorwaarden zijn gemaakt. Daarnaast hanteert de gemeenteraad ook het principe het mag niet meer zijn dan een basis voorziening, waaronder wordt verstaan een wedstrijdbad aangevuld met een doelgroepenbad/instructiebad. Het is wel verwonderlijk kennis te nemen van de uitspraken van de wethouder voor sportzaken aan omwonenden in het Stadhuisplein e.o. dat het naar haar mening “een grote publiekstrekker” moet worden.

Functionaliteiten nieuw zwembad De Beemd.

Een basisvoorziening als een noodzakelijke voorziening kan op verschillende wijzen worden geïnterpreteerd. Wordt daaronder verstaan een voorziening met uitsluitend een wedstrijdbad en een doelgroepenbad of mag men ook verwachten dat het geheel wat meer aantrekkelijker en evenwichtiger in het gebruik wordt en die zeker niet het predicaat buitenproportioneel in zich hebben. Een belangrijk voordeel hiervan is dat deze dan ook zeker zijn positieve revenuen zal afwerpen. In onze brief van 13 mei jl. hebben wij aangegeven dat getracht moet worden om een zo groot mogelijk potentieel te bereiken. Wij denken daarbij dan aan moeders met baby's, peuters, jeugd, volwassen en niet op de laatste plaats de ouderen. Wanneer het achterland (lees bezoekers) groter is en dus de behoefte van gebruikers ook groter behoeven de faciliteiten in de kernen Veghel en Sint Oedenrode niet aan elkaar gelijk te zijn.

Als we het hebben over een nieuw zwembad in Veghel dan is een instructiebad/doelgroepenbad van 10 x 15 meter een realistische grootte. Wij zijn dan ook van mening dat de bezuiniging die is voorgesteld, mede vanwege de vergroting tot een wedstrijdbad met 6 banen in Sint Oedenrode, zeker in Veghel niet door te voeren. Het rechtvaardigen van de verkleining middels een beweegbare bodem spreekt ons niet aan. Als aanvulling op deze voorzieningen gaan onze gedachten uit naar een peuterbad van 16 m2 en een beperkt recreatief bad van 150 m2. Dit beperkt recreatief bad zou bijvoorbeeld kunnen bevatten een bubbelbank, jetstream, ligplateau en een whirlpool. Daarbij denken wij ook nog aan de toevoeging van een aantal sauna/stoomcabines zoals deze nu ook in het huidige bad aanwezig zijn. Door deze naar onze mening elementaire aanvulling ontstaat een voorziening die niet buitensporig is maar aantrekkelijk is voor diverse gebruikers in het kader van ontspanning en gezondheid. Het is een investering voor de lange termijn. De totale omvang van het complex zal dan wellicht wat moeten worden vergroot maar daarvoor is in dit gebied naar onze mening voldoende ruimte. Deze voorziening voor de inwoners van Veghel heeft dan zeker niet die uitgebreide recreatieve voorzieningen zoals in de Tongelreep in Eindhoven of het golfslagbad in de gemeente Oss. Het is naar onze mening dan ook een basisvoorziening + die met recht kan worden gekenschetst als “een grote publiekstrekker” ten dienste aan de gemeenschap voor een lange termijn.

Het grote voordeel van deze aanvullende voorzieningen/behoefte is dat het gebruik door verschillende groepen kan worden gespreid wat derhalve inhoudt een zeer efficiënt en evenwichtig gebruik van de mogelijkheden waardoor er op geregelde momenten geen te grote druk op en bepaalde voorziening ontstaat. Deze aanvullende functionaliteiten bijten elkaar niet en zijn dus aanvullend op elkaar. Een belangrijk gegeven is dat er sprake is van aanmerkelijke meerwaarde “zonder poespas” wat ook tot uitdrukking zal komen in de exploitatie-opbrengsten waardoor het geheel minder onrendabel wordt.

Naar onze mening ontbreekt in het geheel een functionele horecavoorziening. Tijdens de beeldvormende avond op 18 mei jl. werd aangegeven dat er nu reeds een horecavoorziening is voorzien van ca. 100 m², waar bijvoorbeeld ouders kunnen verblijven. Vergeef ons de uitdrukking maar wat dit inhoudt is meer een vergaderlokaaltje met wat stoelen een koffiezetapparaat en een cola/versnaperingenapparaat.

Tijdens de Beeldvormende avond (BVA) werd door een der raadsleden de vraag gesteld voor wie de geplande nieuwe openbare parkeerplaatsen zijn bestemd. Van ambtelijke- en bestuurlijke zijde is toen geantwoord dat deze parkeerkeervoorzieningen voor het centrum zijn. Daarop werd door een van de raadsleden gereageerd met de opmerking dan maken deze kosten geen onderdeel uit van de investeringskosten van het zwembad. Dit betekent dat nog ruim € 800.000,00 beschikbaar is waaruit dan naar onze mening de aanvullende voorzieningen kunnen worden bekostigd.

Een horecafunctie zouden wij graag zien in combinatie met een aantal sociaal-culturele ontmoetingsruimten, welke ruimten ook een belangrijke buurtfunctie inhouden. Deze integrale benadering zal zeker belangrijke vruchten afwerpen. In het gehele centrum ontbreken op bescheiden schaal ontmoetingsruimten in de sociaal culturele sfeer. Het is naar onze mening onevenwichtig te stellen dat alles moet worden geconcentreerd op de Noordkade. Ook gebieden in andere delen van de gemeente hebben eigen specifieke behoeften voor ontmoeting en ontspanning (wijkvoorziening). Het centrumgebied zal in de toekomst steeds meer inwoners gaan herbergen. Als voorbeelden zijn te noemen het bouwen van appartementen in het historisch centrum, de bouw van een groot complex op het v.m. PTT terrein en niet te vergeten de ontwikkelingen rondom de Kloostertuin aan de Deken van Miertstraat. Behoeften aan een sociaal culturele ontmoetingsruimten voor het centrum zal dan ook steeds verder toenemen ook mede als doel hebben het voorkomen van vereenzaming. Wij hebben dit uitvoerig toegelicht in onze eerdere reactie.

In onze ogen zal het dan een (wijk) gebouw functie moeten worden voor het gehele centrum. Voor wat betreft exploitatie en beheer denken wij dan ook aan het in het leven roepen van een centrumvereniging. Wellicht kan ook een combinatie wordt gelegd met de welzijnsvoorzieningen die in het plan Kloostertuin voor ogen staan. Ook deze omgeving kan dan in belangrijke mate profiteren cq. heeft belang bij een voorziening die wij voor ogen hebben.

Plaatsbepaling van het nieuwe zwembad De Beemd.

Waarom de gedachte op de voorgestelde locatie in het Stadhuisplein e.o. vragen wij ons af. De reden mag naar onze mening niet zijn dat de exploitatie in het huidige bad dan kan doorlopen en Veghelse inwoners een jaar lang geen gebruik kunnen maken van een zwemvoorziening. Een dergelijk belang is ondergeschikt aan een zeer principiële keuze voor de toekomst. Hetzelfde geldt voor Sint Oedenrode. Deze inwoners moeten tijdelijk ook hun weg elders zoeken. Wanneer eerst het bad in Sint Oedenrode wordt gerealiseerd en nadien het bad in Veghel kunnen de inwoners van Veghel daarvan ook gebruik maken. Ook het zwembad in Schijndel is nog een andere mogelijkheid.

Wanneer het huidige complex de Beemd wordt gesloopt mag worden verwacht dat op deze markante plaats bebouwing of andere voorzieningen worden gerealiseerd die een kwaliteitsslag inhouden voor deze omgeving. Het Stadhuisplein e.o. wordt gezien als één van de belangrijkste entrées naar het Veghelse centrum. De kwaliteit en de uitstraling van de bebouwing, de beleving van de (versteende) parkeervelden en het gebrek aan groen worden hiervoor als belangrijke oorzaken gezien.

In diverse beleidsstukken wordt gesteld dat een evenwichtige samenhang met hoge kwaliteit dan als voorwaarde geldt. Als aanvulling het volgende. In de notitie van december 2018 is aangegeven dat

er zorgvuldige keuzes moeten worden gemaakt voor de toe te voegen bebouwing, zodat er een evenwichtige ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Nieuw bebouwing moet van aansprekende architectuur zijn met uitstraling richting Stadhuisplein en Vlas en Graan.

We hebben nu het idee we bouwen twee identieke zwembaden en zetten er in combinatie met een andere “blokkendoos” van een grote supermarkt één neer in dit gebied. Aangezien de invulling van dit gebied vraagt om een architectonisch hoogstandje is dit naar onze mening niet de gewenste keuze. De vraag rijst waarom kan op het huidige terrein van het zwembad of een gedeelte daarvan geen nieuw zwembad worden gebouwd. Dit kan dan in combinatie met de door ons voorgestane horecafaciliteit en sociaal culturele ontmoetingsruimten in een geïntegreerde doelstelling met een zodanige architectonische vormgeving die het verdient op deze markante plaats te worden gerealiseerd. Een horecafaciliteit annex de sociaal culturele ruimten is dan ten dienste aan het zwembad als aan de sociaal culturele ontmoetingsruimten. Voor de aantrekkelijkheid wordt dan gedacht aan een terrasvoorziening aan de Aa en een grote zaal met een aantal bijzalen voor de Sociaal Culturele doeleinden. Als nu het nieuwe zwembad op de geplande plaats wordt gerealiseerd zal het niet meer mogelijk zijn voor de toekomst de door ons voorgestelde combinatie te realiseren. De horecafunctie annex zalen heeft dan tot doel de mogelijkheid te bieden voor ook een ontmoetingsplaats na een begrafenis/crematie, vergaderbehoeften, buurtactiviteiten, verenigingsactiviteiten, bruiloften of partijen. Bovendien zou met name een aansluitend terras als horecafaciliteit een uitermate geschikte voorziening zijn voor aankomende kanovaarders maar zeker ook voor de mensen die gebruik maken van het Julianapark of anderszins behoefte hebben te genieten van de Aa als zodanig. Daarbij zal er dan bij de herinrichting van de openbare ruimten in het Aa-dal een stop/vertrekvoorziening voor dit recreatie-element moeten worden gerealiseerd.

Wij blijven echter van mening dat dit gehele gebied Stadhuisplein e.o. een integrale visie verlangt, waarbij ook het parkeren en de hoofdontsluiting van het doorgaande verkeer een grote rol speelt. Het is toch wel bijzonder raar dat men dit bij de opzet van de (her)inrichting voor ogen heeft en nu plotseling komt met een detailinvulling van zwembad, een grote supermarkt en een parkeervoorziening, waarbij de inspraak voor omwonenden niet op prijs werd gesteld.

Wij mogen verwachten dat het mogelijk is ter plaatse een zwembad te realiseren in combinatie met de door ons voorgestane Horecafunctie annex sociaal culturele ontmoetingsruimten, waarbij dan bezien zal moeten worden of de architectonische vormgeving op onderdelen niet zou moeten worden aangepast. Deze kwestie laten wij graag ter beoordeling aan deskundigen over.

Wij zijn door genoemde wethouders geïnformeerd over de principe afspraak van het gemeentebestuur (destijds) Veghel met LACO en Aldi. Telkenmale wordt de opmerking gemaakt dat men als gemeente te maken heeft met een andere grondeigenaar. Wij zijn van mening, dat de gemeente (lees gemeenteraad) verantwoordelijk is voor goede en evenwichtige invulling van de bebouwing en zich daarop ook moet richten zeker als men de superlatieven gebruikt die reeds meerdere malen zijn genoemd. Een particulier belang moet naar onze mening wijken voor het algemeen belang. De raad van de gemeente Veghel is destijds geïnformeerd over de gemaakte principe afspraken. Tijd, omstandigheden en visies kunnen in de loop van de jaren wijzigen. Met name LACO heeft geen enkel recht bebouwing te claimen zie zij wellicht uit bedrijfseconomische (lees financiële overwegen) voor ogen hebben.

Parkeren.

In onze reactie van 29 maart jl. hebben wij aangegeven dat de geplande parkeervoorziening met parkeerdek op die plaats niet realistisch is. Tot in de avonduren toe- en aanvoer van auto's betekent voor onwonenden aanmerkelijke, niet te verwaarlozen exceptionele geluidhinder.

Bovendien is daarbij ook sprake van een constante uitstoot van stikstof. Wij hebben begrepen dat, in afwijking van de mededeling in meergenoemde BVA, deze parkeervoorziening ten dienste is van het zwembad en de Aldi.

Op zich zelf zijn wij in principe geen tegenstander van de aanleg van een parkeerplaats, indien dat noodzakelijk is ten behoeve van het zwembad in combinatie een horecafaciliteit en Sociaal Culturele Ontmoetingsruimten. De bewoners van de VvE D'Hooghe Beemd zouden het daarbij wel op prijs stellen indien hun de mogelijkheid wordt geboden een strookje grond te kopen ten behoeve van hun eigen parkeerbehoefte. Gelet op de uitlatingen dat het parkeren in het centrum en het Stadhuisplein een steeds groter probleem wordt stellen wij het volgende voor:

- a. Geef een totaalvisie over het parkeren op het Stadhuisplein e.o. en het historisch centrum;
- b. Onderzoek daarbij de noodzaak van langparkeerders en kort parkeerders.
- c. Onderzoek wie op dit moment gebruik maken van de verschillende parkeervoorzieningen;
- d. Onderzoek tevens de noodzaak/haalbaarheid van een ondergrondse parkeergelegenheid achter het gemeentehuis, waarbij ook toekomst gericht wordt gedacht.

We hebben in onze reactie ook aandacht gevraagd voor de wijze waarop de parkeerplaatsen met name aan de doorgaande verbinding (hoofdontsluiting) zijn gesitueerd. Naar onze mening kan deze gevaarlijke situatie worden opgelost door parkeergelegenheden te creëren in een meer “hofjesachtige” structuur met beperkte inhammen voor in- en uitgaand parkeren.

Bouw Aldi supermarkt.

Uit de diverse stukken blijkt dat het een publiekstrekker is en dat het beleid er ook op is gericht in de periferie van het centrum supermarkten toe te staan. Uit onderzoek is echter gebleken dat deze voorzieningen geen om maar een zeer beperkte aanzuigende werking hebben naar de winkelnering in het historisch centrum.

Waarom hebben wij bezwaar tegen de bouw van de Aldi met 1645 m2 bvo.

1. De plaatsbepaling op dit punt vereist een geheel andere invulling. Het is een zeer markante plaats aangrenzend aan de markt en het historisch centrum.
2. Een dergelijke grote “blokkendoos” verhoudt zich niet met de gedachte het Stadhuisplein e.o. in te vullen van uit de optiek van een architectonische kwaliteitsslag.
3. Bij realisatie op die plaats neemt de druk op het parkeerterrein steeds verder toe.
4. De invulling van dit gedeelte verdient op basis van een veerkrachtig en uitstralende omgeving een geheel andere invulling.
5. Aan en afvoer van goederen in de huidige gedachte is onverantwoord en uit veiligheidsoverwegingen, niet te combineren met de doorgaande hoofverkeersontsluiting.
6. Er zijn naast een beperkte Aldi reeds een drietal supermarkten aan de periferie van het historisch centrum, te weten Jumbo, Lidl en A.H.

Als de Aldi te klein van omvang wordt geacht dan zijn er ook andere locaties te vinden, wellicht via een bestemmingswijziging. Men krijgt dan een betere spreiding van supermarktvoorzieningen. Wij willen als optie de volgende plaatsen noemen:

- a. Het voormalig Gamma gebouw aan de Noordkade.
- b. Terreinen aan de noordelijke zijde van de NCB laan;
- c. De locatie Vaticaan aan de Hoogstraat geheel of gedeeltelijk (via een bestemmingswijziging).
- d. Bij een zoektocht zullen zeker ook nog andere goede locaties te vinden zijn.

In onze reactie op 29 maart jl. hebben we een tweetal varianten ontwikkeld, waarbij de zichtlijn vanaf het Stadhuisplein/gemeentehuis richting het Aa- dal wordt onderbroken door bebouwing.

Wij hebben uit de concept herinrichtingsplannen van de openbare ruimte begrepen dat dit niet mogelijk is omdat u van uit het Stadhuisplein naar het Aa-dal uitgaat van een meer open structuur.

In aanvulling op onze varianten 1 en 2 gevoegd bij onze reactie van 29 maart 2020 hebben wij een aantal nieuwe varianten voor dit gedeelte ontworpen. Het zijn de varianten 3 t/m 6 die elk een belangrijk uitgangspunt hebben. Bij elk van deze varianten zal verwerving van grond van LACO noodzakelijk zijn. Bij variant 3 is dat het zoveel mogelijk creëren van openbaar groen e.d. bij de nieuw te realiseren bebouwing.. Daarbij ligt dan ook de bijzondere aandacht bij een Beleefplein in de gedachten zoals die zijn verwoord in het beleidsstuk “ naar een veerkrachtig centrum”. In variant 4 is het groen beperkter. In de varianten 5 en 6 wordt aan Vlas en Graan de bebouwingsstructuur voortgezet met appartementen met een eigen ondergrondse parkeervoorziening. Hierdoor wordt het mogelijk middels een ruiltransactie met LACO ruimte te scheppen voor een behoorlijke investeringsvergoeding (o.a. waarde van de ondergrond).

Wij zouden graag willen zien dat wordt nagedacht over een ontwerp van een combinatie van zwembad, Horecafaciliet en Sociaal Culturele Ontmoetingsruimten. Daarbij kan wellicht de architectonische vormgeving van het nieuwe zwembad als uitgangspunt dienen.

Wij zijn van mening dat een hoogwaardige kwalitatief architectonische bebouwing in dit gedeelte noodzakelijk is. De huidige voorgenomen bebouwing van zwembad in combinatie met een grote supermarkt heeft dit beslist niet.

Wij verzoeken onze zienswijzen in uw beraadslagingen om te komen tot een voorstel aan de gemeenteraad te betrekken.

Met vriendelijke groet.

VvE D’Hooghe Beemd

VvE Parkrésidence Veghel