

Van: Mark Wijdeven
vrijdag 18 november 2016 12:42
Onderwerp: Bestemmingsplan Foodcourt

Geachte commissieleden,

Volgende maand staat u voor een belangrijke beslissing: u bepaalt of er langs de A50 een zogenaamd foodcourt komt met drie fastfoodrestaurants plus een onbemand tankstation. Bovendien is in het plan een enorme reclamezuil opgenomen van 40 meter (!) hoogte.

Bijna drie jaar geleden heb ik mijn toenmalige huurhuis aan de Goudrenet 13 gekocht. Als het aan het Udense college, de betrokken projectontwikkelaar en de ondernemers ligt, kijk ik vanaf volgend jaar vanuit mijn voortuin en keuken aan tegen deze reclamezuil (ook wel verwijsmast).

Graag vraag ik u daarom aandacht voor mijn zienswijze (in de bijlage), de argumenten die door de gemeente niet of zonder onderbouwing worden afgewezen en de wijze waarop het college u probeert te misleiden. Om niet in herhaling te vallen zal ik me in deze mail beperken tot de onjuiste en niet onderbouwde argumenten van het college.

In de reactie op de vele zienswijzen herhaalt het college dat de verwijsmast noodzakelijk en essentieel is voor een goede exploitatie van het foodcourt. Deze stelling is nog steeds niet onderbouwd en lijkt zelfs niet houdbaar omdat vergelijkbare locaties floreren zonder of met een veel lagere mast. Een goed voorbeeld is de McDonald's in Heesch dat met dezelfde exploitant en met een mast die vanaf de snelweg amper te zien is al jaren druk wordt bezocht.

Een nieuw argument in het raadsadvies is de negatieve grondexploitatie die dreigt als de plannen niet doorgaan. Het college gaat daarin voorbij aan de interesse van andere partijen die er eerder was en het risico dat het college zelf heeft genomen door te speculeren op exploitatie nog voordat alle percelen in het plangebied waren verworven. Volgens het vertrouwelijk collegebesluit van 23-12-2014 over de keuze voor Reggestede dat ik kreeg na een beroep op de Wet openbaar van bestuur waren er nog vier andere partijen geïnteresseerd en volgens de betrokken ambtenaar Ralf Francissen hadden deze belangstellenden minder vergaande eisen mbt de hoogte van een verwijsmast.

Op mijn verzoek is de brief van Rijkswaterstaat over instemming met de plannen toegevoegd aan de stukken die aan u ter beschikking staan. Wat u echter nog steeds mist zijn de bijlagen die ik desgevraagd wel kreeg opgestuurd. Het instemmingsverzoek van Reggestede maakt onder andere duidelijk dat de verwijsmast niet voldoet aan de criteria voor objecten langs snelwegen en dat de geplande gebouwen bovendien te dicht bij de snelweg liggen.

Ik nodig u graag uit om persoonlijk een kijkje te komen nemen in onze mooie wijk zodat ik u nader kan uitleggen en laten zien wat ons te wachten staat. Indien gewenst heb ik voor u ter beschikking bovengenoemde stukken: het vertrouwelijke collegebesluit van 23-12-2014 en het instemmingsverzoek van Reggestede.

Graag had ik op 21 november ingesproken tijdens uw commissievergadering maar helaas is ervoor gekozen om de bezwaarmakers te laten interviewen door een PR-medewerker van de gemeente. Terwijl de initiatiefnemers van het foodcourt een presentatie mogen geven moeten wij ons laten interviewen, nota bene door een communicatieadviseur van de gemeente. Ik ga uit van uw oprechte en goede bedoelingen maar ik vind dat een opmerkelijk verschil en heb mijn twijfels over die opzet. Als iemand het verdient om kritisch te worden ondervraagd zijn het de initiatiefnemers van dit plan!

Met vriendelijke groet,
Mark Wijdeven

Bij deze maak ik bezwaar tegen het concept-bestemmingsplan Foodcourt 2016

Ik ben niet principieel tegen de vestiging van drie extra fastfoodrestaurants in de gemeente maar ik ben het niet eens met de hoogte van de zogenoemde verwijsmast die in het plan is opgenomen om de aandacht te trekken van de weggebruikers op de A50 en de wijze waarop die is vastgesteld.

Ik maak me zorgen omdat de reclamezuil op diverse plekken vanuit onze mooie woonwijk (Vijfhuis) is te zien en mogelijk zelfs vanuit mijn eigen keuken en voortuin aan de Goudrenet.

Allereerst voel ik me al bewoner van de naastgelegen woonwijk buitenspel gezet door de gemeente. De wethouder is al tijden in overleg met de direct omwonenden maar wij (bewoners van de Vijfhuis) zijn nergens bij betrokken en ons is nergens naar gevraagd terwijl ook wij een belang hebben. De direct omwonenden worden regelmatig uitgenodigd voor informatiebijeenkomsten terwijl wij dom worden gehouden en niet actief worden geïnformeerd. Graag word ik vanaf nu actief op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

De gemeente wil toestemming geven voor een reclamezuil van bijna 40 meter hoogte. Een degelijke benchmark over de hoogte van vergelijkbare masten bij fastfoodrestaurants langs de rijkswegen in het land is niet uitgevoerd. Een goede vergelijking zal aantonen dat 40 meter ongekend hoog is voor een dergelijke mast, wijst een snelle zoektocht op internet uit.

Ter vergelijking: de mast bij McDonald's in Heesch is thans iets meer dan 20 meter hoog. De gemeente Bernheze heeft zich daar tot dusver met succes verzet tegen pogingen van de ondernemer om de mast te verhogen tot 35 meter. Een hogere mast is volgens de gemeente Bernheze te dominant in de omgeving van het bedrijfsterrein (!) in Heesch waar McDonald's is gevestigd. Bovendien oordeelt de gemeente dat automobilisten tegenwoordig beschikken over een routeplanner die de weg wijst naar eetgelegenheden.

De gemeente Uden vertrouwt volledig op een onderzoek dat Foodcourt Uden bv heeft uitgevoerd naar de optimale en minimale hoogte van de mast. Aan deze Beeld Effect Rapportage (BER) zal ik nog vaak refereren. De gemeente citeert in de toelichting op het bestemmingsplan dat er vanuit de woonwijken door de dichte bebouwing geen zicht is op de verwijsmast.

De gemeente zet iedereen op het verkeerde been. De goede lezer van de BER komt tot de conclusie dat het tegenovergestelde waar is: Knevel Architecten toont op pagina 12 e.v. van de BER aan dat de reclamemast vanaf de Bellefleur wél is te zien.

Ik wil hierna ingaan op de zeer beperkte reikwijdte van de BER. De onderzoekers hebben op de beoogde locatie van de verwijsmast een kraan geplaatst en die tot verschillende hoogten laten reiken (van 13,75 meter tot 46,6 meter). Op een beperkt aantal (23) punten gekeken of de kraan zichtbaar was. Voor onze wijk is op slechts één logische plek gekeken en gefotografeerd (zichtpunt 19, de Bellefleur). Op veel meer plekken aan de rand van de wijk waar de kans veel groter is dat de verwijsmast zichtbaar is, is niet gefotografeerd of zijn de foto's niet in het onderzoek opgenomen. Het spreekt voor zich dat ik ernstige twijfels heb bij de keuze van de zichtpunten in de woonwijk. Het is natuurlijk niet in belang van de opdrachtgever (Foodcourt Uden bv) om in het onderzoek tal van zichtpunten uit de woonwijk op te nemen waar de mast wél te zien is. Nóg effectiever en transparanter was het geweest om de buurt op de hoogte te brengen van het onderzoek en de plaatsing van de kraan zodat alle bewoners zelf hadden kunnen beoordelen of zij in de toekomst aankijken tegen een verlichte reclamezuil. Maar uiteraard was ook dat niet in het belang van de opdrachtgever van het onderzoek.

Het zou de gemeente sieren om bij Foodcourt bv ál het beeldmateriaal dat niet is opgenomen in de BER op te vragen en beschikbaar te stellen. Nog eerlijker is het om wederom een kraan te plaatsen met de juiste hoogte om de wijde omgeving te tonen wat de impact zal zijn.

Voor Foodcourt Uden bv is plaatsing van de verwijsmast een keiharde harde voorwaarde voor realisatie van de plannen in Uden. Toch heb ik mijn vragen bij de absolute noodzaak van een hoge mast. Op tal van snelweglocaties in het land zijn fastfoodrestaurants gevestigd die kennelijk bestaansrecht hebben zonder (hoge) reclamezuil. De Subway langs de A59 in Heesch heeft géén verwijsmast. De McDonald's in Heesch is een heuse trekpleister met de huidige, nauwelijks zichtbare paal van 20 meter. Het filiaal biedt aan 106 mensen werk, aldus de filiaalmanager die was uitgenodigd voor een bijeenkomst van de omwonenden van het foodcourt in Uden. Als we hem moeten geloven is zijn restaurant niet eens afhankelijk van de snelweggebruikers: 90 tot 95 procent komt niet van de A59, beweert hij.

De verwijsmast moet volgens de initiatiefnemers goed en tijdig te zien zijn zodat bezoekers op tijd kunnen anticiperen. McDonald's en KFC hanteren een veilige afstand van 400 tot 500 meter. Doorredenerend gaan deze ondernemers er dus vanuit dat potentiële klanten die met 120 kilometer over snelweg rijden binnen vijftien seconden kunnen beslissen dat ze willen gaan eten én nog tijd vinden om de snelweg te verlaten. Ik voorspel gevaarlijke situaties.

Tot slot zegt de gemeente in één zin dat de beoogde uitvoering van de verwijsmast in lijn is met het advies van Rijkswaterstaat. Welk advies de gemeente bedoelt, is niet duidelijk. Graag opheldering daarover. Extra bevreemdend is het dat het conceptontwerp van het bestemmingsplan naar drie vooroverlegpartners is gestuurd (het ministerie van Defensie, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas) maar niet naar Rijkswaterstaat, beheerder van de snelweg. Ook graag toelichting op die keuze.

Samenvattend wil ik de gemeente verzoeken om een transparant en volledig onderzoek naar de zichtbaarheid van de verwijsmast in de woonwijken zodat de bewoners maar ook de gemeenteraad zich een goed oordeel kunnen vormen. En op basis van de uitkomsten, hoop ik dat het college de hoogte van de mast wil heroverwegen en wil kiezen voor een mast die niet te zien is vanuit de woonwijken.

Bij voorbaat dank en met vriendelijke groet,
Mark Wijdeven