

4e Participatiebijeenkomst planinitiatief uitbreiding Van Der Valk Vught

Datum: 31 oktober 2022 19.00 -22.00 u

Locatie: Hotel Van Der Valk Vught

Opening en welkom door Vincent Valk

De vorige keer was de participatie vastgelopen. Er was verschillend inzicht over de grootte van het programma. Helaas hebben wij toen ons voorgenomen doel niet bereikt. Op basis van wat we gehoord hebben en wat onze eigen wensen zijn, zijn we een nieuw plan gaan maken. Vooraf hebben we met de gemeente gesproken om te vragen of zij toch een kader willen opstellen. De gemeente was hier duidelijk dat dit niet de opdracht van de raad was, het is dan ook niet gebeurd. Wel willen we zo veel mogelijk draagvlak verkrijgen. Vanavond kunnen we live in het nieuwe model kijken. We hebben er veel tijd in gestopt. Ook hebben we naar de bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan gekeken. Daaruit blijkt dat dat een verdubbeling van het programma op de huidige plek mogelijk is. Niet dat we dit willen, maar het is wel van belang voor de context van de discussie.

Peter Geerts

Peter bespreekt de agenda van de avond.

Terugblik resultaten analyse en conclusies door Peter Geerts

Peter blikt terug op wat er de vorige sessies is opgehaald op de thema's mobiliteit en parkeren, groen en water en natuur, stedenbouw, wonen en architectuur.

Jean

Vraagt de zaal tussendoor of er zaken vergeten zijn in de gepresenteerde thema's. Er kan nu of later gereageerd worden.

Vraag uit publiek

Vraag: Bij het thema wonen en het toepassen van woningenvariatie stonden geen aantallen bij?

Antwoord

Dit kom later in de presentatie nog aan de orde.

Er ontstaat discussie over de betekenis van het vigerende bestemmingsplan. Jean antwoordt dat het bestemmingsplan de juridische basis is en het bestaande recht voor Van der Valk.

Architectuur model door Michael Bol

Eerst worden de uitgangspunten die zijn opgehaald nog eens toegelicht. Daarnaast worden ambities voor onder andere de groene kwaliteit, bereikbaarheid, leefbaarheid en energie gepresenteerd met referentiebeelden die vorige sessie positief werden gevonden.

Vraag uit publiek

Punt op dia 1 is niet aangepast naar aanleiding van de vorige bijeenkomst. Er staat: 'Groene zoom combineren met stevige bebouwing'. De vorige keer is door deze heer aangegeven dat het woord 'stevige' niet het uitgangspunt zou moeten zijn. Michael geeft aan dat dit wel is opgehaald uit de werksessie, maar dat deze opmerking inderdaad gemaakt is en dat dit ook zo opgenomen zou moeten zijn in het verslag.

Vraag uit publiek

Geldt dat voor alle besproken punten?

Antwoord

Dit was niet de intentie. Als er nog andere punten zijn horen we dat graag.

Een nieuwe toevoeging is het watersysteem dat gecreëerd kan worden tussen de bebouwing, het daklandschap en het Heunwiel. Het water kan als het ware rondgepompt en mogelijk gefilterd worden.

Vraag uit publiek

Hoeveel energie wek je dadelijk op?

Antwoord

Er ligt een hoge ambitie ter tafel. De hele ontwikkeling wordt waarschijnlijk nul-op—de-meter en misschien wel meer zodat de ontwikkeling ook als energieleverancier voor de omgeving kan dienen. Verdere uitwerking van het initiatief zal uitwijzen wat haalbaar is.

De vorige keer waren vier modellen gepresenteerd, Klein Stedelijk, Torenmodel, Heunmodel en Landschapsmodel. Op basis van de vorige sessie bleven het Torenmodel en Landschapsmodel over. Het landschapsmodel had daarbij de meeste kwaliteit en antwoorden op de ruimtelijke en functionele opgave. Met dit model als basis is opnieuw gekeken naar het programma.

Vraag uit publiek

De conclusies voor de getoonde modellen waren getrokken op basis van een programma van 52.000 m². Nu het programma anders is passen de conclusies misschien niet meer.

Antwoord

We gaan voor een kwalitatief plan. We hebben het programma eerst los gelaten en nog eens goed naar de kwaliteiten van de plek en alle opmerkingen gekeken. Daarin zien wij het plan dat we

vanavond tonen als een passende invulling. Het is als het ware een hybride model geworden, waarin de kwaliteit van de plek leidend is.

Beginnend met de bestaande situatie worden de ruimtelijke uitgangspunten nog eens toegelicht:

- Korrelgrootte Bosscheweg doorzetten
- Massa verplaatsen naar Randweg
- Drie maximale hoogtes, niet hoger dan als bestaand is toegestaan vanuit het bestemmingsplan, niet hoger dan Eickendonk en niet hoger dan de Heun.
- Het Heunwiel behouden
- Het zicht op het Heunwiel behouden
- Functie wonen gericht op het Heunwiel en functie terras/hotel aan de Randweg

De bestaande situatie wordt vervolgens in beeld gebracht en het volume dat conform het vigerende bestemmingsplan gebouwd mag worden wordt gepresenteerd. Dit bedraagt ca. 40.000 m² BVO. Vervolgens wordt het nieuwe programma getoond. We gaan terug naar ca. 38.000 m² bvo waarvan 25.000 m² hotel. Dit betreft dus een gematigde uitbreiding van ongeveer 25% van het hotel, een percentage zoals besproken tijdens de vorige bijeenkomst. Het casino en zwembad zijn geschrapt en tevens is het algemene hotelprogramma gecomprimeerd.

De overige 13.000 m² betreft het toegevoegde woonprogramma. Het woningbouwprogramma is als kans voor Vught samengesteld op basis van vigerende woonvisie van de gemeente.

De plankaart van het nieuwe plan wordt getoond. De eerder benoemde uitgangspunten komen alle terug. Heunwiel is ongewijzigd. Hoogtes zijn afgestemd op de omgeving. Men kan een rondje lopen om het Heunwiel. Het wateroppervlak wordt zelfs uitgebreid. Er is een terras gepland aan noordzijde én aan de binnentuin. Er wordt een parklandschap gecreëerd. Rondom het gebouw ligt een doorlopende groene zoom die tevens als bufferzone fungeert richting de Bosscheweg. Een hoogteaccent wordt voorgesteld op hoek bij de Randweg en de Heunweg. Het programma wordt per functie getoond en zo wordt het gebouw opgebouwd. Van der Valk heeft de ambitie om i.p.v. 600 benodigde plaatsen, 700 parkeerplaatsen te realiseren. Alle parkeerplaatsen komen onder maaiveld. Het algemene programma van het hotel komt in de noordhoek bij de Randweg met daarboven op de 200 kamers. Daarnaast liggen langs de Randweg en Heunweg de longstay-appartementen. Richting het Heunwiel komen de woningen als afrondend geheel met een kleinere in de sfeer van de Bosscheweg een viertal villa's, waaronder de oude villa de Witte. Er ontstaat een vergroend doorlopen daklandschap dat opgaat in de omgeving. Het huidige mogelijke programma op basis van het bestemmingsplan wordt als het ware opgepakt en naar de hoek bij de Randweg geschoven. Verschillende perspectieven worden getoond.

Vraag uit publiek

Er was eerder het idee bij jullie om villa De Witte in oude glorie te herstellen, wat is daar mee gebeurd. En wat voor een functie krijgt het gebouw?

Antwoord

Die wordt in ere hersteld. Functie wonen in het hoge segment.

Pauze

In de pauze staat het model van het plan live op het scherm. Men kan vanaf verschillende hoek naar het plan kijken en door het plan heen lopen. Diverse participanten maken hier gebruik van.

Eind pauze

Vraag uit publiek

De redenering dat er ruimte voor 40.000 m² op basis van het bestemmingsplan is een verkeerde redenering. Er moet ook nog altijd een omgevingsvergunning worden aangevraagd waarbij het de vraag is of je over akkoord op krijgt zoals bijvoorbeeld welstand. Dus de stelling dat je nu zo maar 40.000 m² mag bouwen klopt niet. Het programma jeukt daarom nog. Wel waardeer ik de stap die er al gemaakt is.

Antwoord

We gaan voor een kwalitatief plan. We hebben het programma eerst los gelaten en nog eens goed naar de kwaliteiten van de plek gekeken. Het is meer bedoeld als inventarisatie van wat er nu mag. Met het nieuwe plan zitten we onder de maximale aantallen van het bestemmingsplan.

Vraag uit publiek

Het bestemmingsplan is geen kader voor het gepresenteerde nieuwe plan.

Antwoord

Is het ook niet. Het is uiteengezet om aan te tonen wat door de raad ooit geaccepteerd is gevonden op deze plek. Maar we willen hier niet te lang bij stil staan. We willen het vanavond hebben over het nieuwe plan, los van wat het huidige bestemmingsplan zegt.

Vraag uit publiek

Participant woont in de Heun en heeft uitzicht op de plas: 'Straks is het mogelijk om vanaf de Bosscheweg om de plas te lopen. Het wordt daarmee openbaar gebied waarbij er geen controle is op wie er allemaal komt, daar ben ik niet kapot van'.

Antwoord

Dit is een vrij persoonlijke reactie. We kunnen later op de avond te zien wat het betekent. Eerder hebben we gezegd dat het Heunwiel van iedereen is. Over de wijze waarop de locatie rond de plas toegankelijk is voor iedereen, maar niet voor overlast zorgt zijn verschillende ideeën genoemd. De uitwerking ervan zal onderdeel blijven van het gesprek met betrokkenen.

Vraag uit publiek

Jullie moeten goed nagaan wat goedkeuring van de participanten betekent.

Antwoord

Het hele proces is ingericht om te komen tot een kwaliteitsverbetering van de plek waar eenieder in geloofd. Daar ga je nooit iedereen helemaal tevreden mee stellen. De uitkomst van het participatie traject zal uiteindelijk als een advies aan de raad worden meegegeven bij het indienen van het plan. Aan de raad is het dan om een beslissing te nemen.

Mentimeter

Beginnt met een testvraag. Blauw is de lievelingskleur van de zaal.

STEDENBOUW

1. De entree van Vught is passend vormgegeven?

Uitslag: neutraal

- Helemaal oneens reactie: Vught is een dorp als je nu binnenkomt kom je langs twee torens, niet dorps.
- Helemaal oneens reactie: Bang om straks niet meer de Bosscheweg op te kunnen.
Antwoord: er wordt van alles gedaan om dit te verminderen
- Helemaal mee eens: Hotel Vught is altijd een visite kaartje geweest. Positief gevoel over het plan en in de toekomst kan het juist een visitekaartje zijn. De gemeente Vught presenteert zich ook al niet meer als een dorp. Het is zich aan het ontwikkelen als meer dan dat. Het plan vormt een mooie overgang van Den Bosch naar Vught.

Het ontstaat een hierover een pittige discussie tussen twee participanten.

Vraag uit publiek

Er wordt koehandel gespeeld. Dit is geen participatie. Moet in het midden liggen van wat we aan het doen zijn. Er moet een kader zijn waar binnen ontwikkeld wordt.

Antwoord

Gemeente doet zelf niet mee. Ze willen geen ontwikkelkader opstellen, dit moeten wij zelf ophalen door middel van deze sessies. Er zijn wensen van de ontwikkelaar en de participanten, die proberen we langzaam bij elkaar te brengen. Dat willen gaan ophalen tijdens dit proces. Het is niet de bedoeling koehandel te drijven, maar de impact van modelaanpassingen te laten zien.

2. Bebouwingsaccenten zijn goed gesitueerd?

Uitslag: mee eens

Vraag uit publiek

Eerst moeten we het eens worden over het programma. Dit programma wordt nu als gegeven gepresenteerd. De gemeente moet deze zoektocht eigenlijk niet aan een omgeving opleggen op te bepalen.

Vraag uit publiek

Van 20.000 m² naar 38.000 m² is geen gematigde uitbreiding.

Antwoord

De discussie was de vorige keer wat wel en niet binnen een gematigde uitbreiding viel. Uiteindelijk gaat het om de kwaliteit van het plan. Vanavond gaat om opzet plan. Had u de nieuwe oppervlakte liever niet gehoord?

3. De hotelfuncties zijn goed gesitueerd?

Uitslag: voornamelijk mee eens

4. De woningen zijn goed gesitueerd?

Uitslag: voornamelijk mee eens

5. De maat en schaal van de bebouwing is passend?

Uitslag: voornamelijk oneens

Helemaal mee eens: er wordt voortdurend gerefereerd aan andere hoogtes, Eickendonk is de misser van de eeuw. Nou dan is De Heun nummer 2. Ik wil de omwonende graag meegeven dat de gemiddelde optie niet altijd de beste is. Geef de architect en stedenbouwers wat meer ruimte om een goed plan te maken.

6. De kleinere schaal met wonen langs de Bosscheweg wordt bereikt?

Uitslag: mee eens.

7. Levendigheid zit in noord en oost en de rust in zuid en west?

Uitslag: mee eens

Wat vindt u goed?

Meest gegeven antwoorden: groen, parkeren, indeling, wonen

Wat wilt u anders?

Meest gegeven antwoorden: hoogte, massa, volume

Wat mist u?

Meest gegeven antwoorden: divers...

GROEN

1. Kwaliteiten van het Heunwiel blijven voldoende gehandhaafd?

Uitslag: voornamelijk eens

2. Een doorwaadbare groene ruimte is voldoende aanwezig?

Uitslag: voornamelijk eens

3. Er is een groene rand van voldoende omvang?

Uitslag: verdeeld (iets meer eens)

4. Doorgaande wandel verbindingen zijn mogelijk?

Uitslag: verdeeld (iets meer eens)

5. Er is voldoende verbinding met de Bossche Broek?

Uitslag: verdeeld (voornamelijk neutraal)

PROGRAMMA

1. Er is nu sprake van een evenwichtig programma?

Uitslag: voornamelijk oneens

Er is mogelijk wat onduidelijkheid over de term programma. Dit betekent de diverse functies die in het plan zitten, zijn die in evenwicht?

2. Wat vindt u van het woonprogramma aan de Bosscheweg?

Uitslag: voornamelijk goed

3. Het toevoegen van circa 100 woningen is passend op deze locatie?

Uitslag: voornamelijk oneens

4. Er zijn conform de woonvisie verschillende woningtypes en prijsklassen?

Uitslag: eens

5. Het parkeerprogramma is goed opgelost?

Uitslag: eens

Samenvatting door Jean

Bedankt voor de inbreng en blijf zitten voor het live model.

Live model

Er wordt live door het plan gelopen. Er worden op verzoek standpunten getoond en massa's aangepast. De opmerkingen worden plenair verwerkt en bediscussieerd. Het leidt tot een aantal aandachtspunten om in het volgende plan mee te nemen. Onder andere zijn dit:

- controle van de massa in totaal (kan dit nog wat minder)
- liever minder massa aan de Heunweg, oplossing kan gevonden worden aan de Randweg
- verzachten van de architectonische vormen zoals aan de binnenzijde

Met name deze interactieve sessie, waarbij gespeeld kan worden met het model in bijvoorbeeld hoogtes, leidt tot een positieve energie in de zaal.

Afsluiting door Vincent

We hebben ons best gedaan. Niet iedereen is tevreden te stellen maar we proberen het wel. Bedankt voor uw aanwezigheid en tot de volgende keer op 7 december om 19:00 u. Wederom op deze locatie Hotel Van Der Valk.

Afsluiting met een borrel en een hapje.

Wilt u reageren en/of u opgeven voor de 5e bijeenkomst mail dan naar

welkom@participatievandervalkvught.nl.