



3e Participatiebijeenkomst planinitiatief uitbreiding Van Der Valk Vught

Datum: 13 september 2022 19.00 -21.00 u
Locatie: Hotel Van Der Valk Vught

Opening en welkom door Vincent Valk

Vincent van der Valk opent de avond en heet iedereen van harte welkom. Vanavond gaan we modellen bespreken. Iedereen wordt uitgenodigd om vanavond alles te bespreken. Er is voldoende ruimte voor. Er wordt nogmaals benadrukt dat het participatietraject genoeg ruimte biedt om te kunnen reageren en dat er geen individuele gesprekken worden gevoerd buiten de participatiebijeenkomsten om.

Opening door Jean

Jean bespreekt de agenda en nodigt iedereen uit om vooral te reageren op alles wat deze avond voorbij komt.

Vraag uit het publiek:

Is de input vanuit de ingediende top 5 in de modellen meegenomen?

Antwoord:

Naar alles is gekeken, alles is overwogen. Indien er iets is dat ontbreekt laat het weten.

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. Het gaat vanavond vooral over de stedenbouwkundige modellen. Hoe passen verschillende ruimtelijk concepten in de stedenbouwkundige situatie. De uitwerking van de architectuur is voor de volgende keer.

Top 5 Uitgangspunten door Peter Geerts

Er zijn een zestal reacties ingediend. Deze worden door Peter toegelicht. Geen reacties uit de zaal.

Doel vanavond

Met elkaar discussiëren over stedenbouwkundige modellen die inspelen op de wensen stakeholders.



Mobiliteit en parkeren

Er zijn de vorige keer vragen gesteld over het anders oplossen van het verkeer dat van en naar Van der Valk rijdt. Diverse varianten zijn bekeken, maar eerst is bekeken wat de huidige en toekomstige intensiteiten en verdelingen Van van der Valk zijn over de Bosscheweg . Het vertrekpunt voor het aantal voertuigbewegingen is het programma. Het huidige en beoogde programma wordt getoond. In de zaal ontstaat wat rumoer, men heeft dit programma nog niet eerder gezien. Er ontstaat wat discussie, maar Peter stelt voor dit onderwerp later bij de stedenbouwkundige modellen te bespreken.

De huidige en toekomstige situatie wat betreft het verkeer worden toegelicht. De diverse verkeerssituaties en mogelijke oplossingen worden door Peter gepresenteerd. Het aantal motorvoertuigen dat daarbij op de Bosscheweg rijdt wordt steeds inzichtelijk gemaakt. Daarnaast worden de voor- en nadelen van de oplossingen benoemd.

Vraag uit publiek

Het draaien van auto's die de weg naar Van der Valk niet kunnen vinden is een probleem. Na aanpassing van de rotonde is de situatie weliswaar in kwantiteit verbeterd, maar in kwaliteit verslechterd.

Antwoord

Het is ook een kwestie van gewenning. Daarnaast moeten navigatiesystemen geüpdatet worden en moet de bewegwijzering beter wanneer dat niet voldoende is. Dit laatste punt ligt bij de gemeente.

Vraag uit publiek

Wat als Loonsebaan dicht gaat? Is daar in de berekeningen rekening mee gehouden?

Antwoord

Nee, deze variabele is niet meegenomen in de varianten.

Vraag uit publiek

Er wordt een Model 5 voorgesteld. Nadat je vanuit Den Bosch de Heunweg oprijdt een rechtsaf maken en onder de Heunweg door naar Van der Valk.

Antwoord

Aan deze oplossing was nog niet gedacht. Dit gaan we meenemen in het vervolg.



Architectuur modellen door Michael Bol

UITGANGSPUNTEN

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

Een groene zoom met stevige bebouwing heeft niemand gezegd.

Antwoord

Dit was anders bedoeld. Aanpassen naar: Indien stevige bebouwing, groene zoom.

Daarna ontstaat wederom verontwaardiging over het gehanteerde programma. Een participant claimt dit programma nog nooit gezien te hebben en krijgt bijval uit de zaal. Het is niet eerder gedeeld. Het voornaamste punt is dat er ook woningen in de plannen komen, terwijl altijd is uit gegaan van een gematigde uitbreiding van het hotel. Een andere participant is juist blij te horen dat Van der Valk zich ook inzet voor woningbouw op deze locatie.

Michael Bol stelt dat woningen altijd in het programma hebben gezeten en benadrukt dat het daar vanavond in principe niet over gaat. Hoe ver je een locatie op kan laden is het komende proces. Alles moet in balans komen. Vanavond kijken we naar het principe van de stedenbouwkundige modellen.

De discussie gaat door waarbij door de participanten wordt aangegeven dat alles van tafel zou zijn, maar het programma lijkt dus nog steeds actueel. Voor het planteam betekende een schone lei een nieuw ontwerp met andere ruimtelijke uitgangspunten, het beoogde programma was echter nog steeds van kracht. Als architect moet je ook ergens van uit gaan om te kunnen ontwerpen. In een brief van Stichting De Heun staat onder andere de ambitie voor woningen beschreven. Deze brief zal op website worden gezet.

De consequentie van het programma wordt vanavond in de modellen getoond. Alle opmerkingen kunnen consequenties hebben voor het programma. Dat kunnen we vanavond bespreken. Daarom wordt voorgesteld toch eerst naar de modellen te kijken.

Iemand uit de zaal geeft aan het lastig te vinden naar de modellen te kijken terwijl het beoogde programma zo afwijkt van de verwachte gematigde uitbreiding.

MODELLEN

Er worden vier modellen gepresenteerd, Klein Stedelijk, Torenmodel, Heunmodel en Landschapsmodel. De voor- en nadelen worden per model toegelicht. Later op de avond is er ruimte gereserveerd om per model een reactie te geven. De inhoudelijke bespreken komt echter niet aan bod, omdat nogmaals de verwachting van het programma aan bod komt.



PROGRAMMA

Vraag uit publiek

In het coalitieakkoord staat dat Van der Valk een gematigde uitbreiding kan aanvragen, mits daarvoor voldoende draagvlak bij omwonenden is. Dit staat in contrast met hier gepresenteerde programma. Die discrepantie is raar. Het programma is essentieel om de modellen te kunnen vormgeven en beoordelen. Alles bovenop het huidige programma (wonen, casino, etc.) moet binnen de gematigde groei passen. Indien dit uitgangspunt anders is, beoordeel je de modellen ook anders. Een gematigde groei is 25-30% gebaseerd op de huidige bebouwing, van circa 20.000 m² naar 25-30.000 m².

Antwoord initiatiefnemer

Voor Van der Valk is het programma altijd gebaseerd geweest op een gematigde groei van het hotel aangevuld met wonen. Dit is mede gebaseerd op de aanwijzing van de locatie in de "Woonvisie 2021-2025; groei met Vughtse kwaliteit" als potentiële ontwikkellocatie voor 150 woningen. Daarnaast staat hier ook in genoemd dat Van der Valk graag het hotelcomplex wilt uitbreiden met zorgappartementen, longstay appartementen en reguliere appartementen. In het verleden zijn enkele deelprogramma's ingediend bij de gemeente met als reactie: "Kom nou eens met een compleet plan". Dat complete plan betrof dus het plan dat van tafel is, maar vormt in programma nog steeds de basis voor de zoektocht naar een nieuw ontwerp, tezamen circa 45.000 m². Mede omdat de gemeente uitdrukkelijk geen kaders heeft meegegeven is het programma gehanteerd en heeft het als basis gediend voor de getoonde modellen. De gemeente heeft gevraagd, middels het participatietraject te onderzoeken wat mogelijk/ wenselijk is.

Pauze en nieuwe sessie

De gemoederen liepen best hoog op en er is besloten om pauze te houden. Mensen geven aan op het punt te hebben gestaan om op te stappen. Zo'n 2/3 hief zijn hand omhoog toen dit plenair werd gevraagd. Het gepresenteerde programma afgezet tegen de verwachte gematigde uitbreiding wekt argwaan op en raakt mensen ook emotioneel.

Het grote verschil in verwachting van het programma heeft geleid tot een discussie die op deze avond niet op te lossen is en waardoor er ook niet meer inhoudelijk over de modellen te spreken is. Er wordt daarom besloten om te stoppen met deze avond. Er dient eerst consensus over het programma te komen, daarna kan de ruimtelijke inpassing pas aan bod komen. Er wordt besloten om de volgende geplande sessie op 31 oktober te wijden aan het programma.

In het coalitieakkoord wordt gesproken over een 'gematigde uitbreiding'. Eerder heeft de raad geen antwoord op de vraag 'is een uitbreiding met wonen op deze locatie voorstelbaar?' kunnen of willen geven. De gemeente heeft Van Der Valk vervolgens gevraagd te onderzoeken wat mogelijk is middels het participatietraject. In het coalitieakkoord staat: *'Hotel Van der Valk kan, mits het hotel daarvoor voldoende draagvlak vindt bij de omwonenden, ruimte aanvragen voor een gematigde uitbreiding. Schaal en maat van de accommodatie moeten aansluiten bij de entree van Vught en het hotel moet passen in de omgeving, waarbij de kwaliteiten van groen en water worden gehandhaafd.'* – bron: <https://vught.nl/coalitieakkoord-uitvoeringsprogramma>



De initiatiefnemer onderzoekt daarbij wat een gematigde uitbreiding is, waarbij schaal en maat van de accommodatie moeten aansluiten bij de entree van Vught en het hotel moet passen in de omgeving, waarbij de kwaliteiten van groen en water worden gehandhaafd. Deze vraag is gesteld op basis van het aan de raad gepresenteerde programma.

Gezien de reacties deze avond is de verwarring duidelijk. Het verschil in perspectief/ interpretatie van de opgave dient opgelost worden.

Het gesprek gaat er niet zozeer over of op de locatie woningbouw kan komen (los van de aantallen), maar vindt dit binnen het volume van een 'gematigde uitbreiding van het hotel' moet plaats vinden. Een aantal aanwezigen in de zaal tracht grip te krijgen op de gematigde omvang en suggereert dat dit ongeveer 25-30% meer is dan nu bestemd.

Architect heeft toegelicht dat de zoektocht niet perse over m²'s of aantallen moet gaan, maar over de kwaliteit van de plek. Een integrale afweging tussen parkeren onder de grond, het inrichten van het park, de extra functionaliteiten en programma bepaald de kwaliteit van de ontwikkeling. Daar zijn de modellen, conceptueel voor bedoeld. Zoals het coalitietrapport duidelijk aangeeft: het geheel moet passen in de omgeving, waarbij de kwaliteiten van groen en water worden gehandhaafd. Ambities gaan samen met programma en bouwkosten.

Vincent van der Valk rond de discussie af met de belofte te onderzoeken wat het voor programma betekent als het nieuwe volume van het hotel straks de omvang heeft van het bestaande bestemde volume + 25-30%.

Twee modellen lijken, met het getekende programma in ieder geval niet de juiste richting: het Klein Stedelijk en het Heunmodel. Het Landschap lijkt het meest geschikt. Het onderzoek, met scherp gesteld programma zal zich op dit model toespitsen.

Samenvatting door Jean

Jean blikt terug op de twee constructieve avonden die hiervoor zijn gehouden. In vergelijking met de twee voorgaande avonden zijn we deze avond samen door een diep dal gegaan. Hopelijk kunnen we de draad snel weer oppakken.

Afsluiting door Vincent

We gaan onderzoeken of een aangepast programma haalbaar en inpasbaar is. We gaan dit dan de volgende keer met elkaar bespreken op een extra bijeenkomst.

Deze extra bijeenkomst is op 31 oktober 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 4e bijeenkomst mail dan naar

welkom@participatievandervalkvught.nl.