



## 5e Participatiebijeenkomst planinitiatief uitbreiding Van der Valk Vught

Datum: 7 december 2022 19.00 -22.00 uur

Locatie: Hotel Van der Valk Vught

### **Opening en welkom (Vincent van der Valk)**

Vincent heet iedereen welkom op de 5<sup>e</sup> en laatste participatiebijeenkomst. Hij geeft aan te hopen dat er deze avond consensus wordt bereikt.

### **Introductie gespreksleider (Jean Stevens)**

Jean geeft een terugkoppeling van de vorige sessie. De gesprekken waren intensief en iedereen voelt zich betrokken, dit is ook vanavond weer duidelijk te zien in de grote opkomst. De zaken die de vorige keer zijn opgehaald zijn serieus behandeld door Buro Kade en Kragten. We zijn een tijd geleden begonnen met dit participatieproces, samen consensus bereiken zou fijn zijn, maar dat is niet de inzet, kan niet de inzet zijn. Wat we wel doen is elkaar zo veel mogelijk opzoeken, met elkaar in gesprek gaan en hopelijk zo veel mogelijk mensen tevreden terug laten kijken op het proces en het mogelijke ontwerp.

### **Presentatie nieuw ontwerp en interactief doorlopen van het model (Michael Bol)**

Vanavond worden de verschillen getoond tussen het vorige en het nieuwe model. De diverse verbeteringen/aanpassingen worden inzichtelijk gemaakt. In de vorige avonden is gekozen voor het landschapsmodel. Het landschapsmodel wordt nog een keer toegelicht in woord en beeld.

De nieuw toegepaste bouwhoogtes worden toegelicht; het hoogste punt van de toren ligt iets onder Eickendonk en de bebouwing aan het Heunwiel, iets onder de hoogte van De Heun. Qua maat en schaal past het ontwerp daarmee in de zone en presentatie aan de Randweg. Vanuit de Bosscheweg is juist gekozen voor een kleine korrel en opbouw van de massa in lagen. Voor de opbouw van de massa van de torens is gekozen voor een ruit ten opzichte van de vierkante vorm van het vorige model. Deze ruitvorm geeft een slanke vorm richting de Bosscheweg en Den Bosch, waardoor de massa veel vriendelijker oogt. Diverse belangrijke ontwerprichtingen zijn belangrijk:

- vanaf De Witte vrij zicht op het Heunwiel,
- het Heunwiel rondom toegankelijk maken (het Heunwiel wordt zelfs groter)
- en vrij zicht op de Sint Jan vanaf de appartementen in De Heun.

Vervolgens wordt steeds het nieuwe en oude plan getoond aan de hand van verschillende standpunten. Daarmee wordt duidelijk dat de massa minder hoog en breed is, maar nog meer is uitgestrekt over het plangebied. Tegelijkertijd is er een gelaagdheid aan de Bosscheweg en Heunweg in gekomen en krijgt het (dak)landschap nog meer ruimte.



Kijkend naar het PvE vergeten we voor nu de aantallen (o.a. grootte kamers en woningen), maar zetten we het aantal vierkante meters voor het ontwerp vast op 40.000 m<sup>2</sup>. Het ontwerp wordt verder toegelicht aan de hand van verschillende bouwlagen met bijbehorende functies.

Het nieuwe ontwerp wordt afgesloten met een platgeslagen kaart. Hierop staan alleen de belangrijkste ruimtelijke kaders waar het gepresenteerde ontwerp een uitwerking van is. Deze kaart wordt aan de raad voorgelegd voor akkoord, uiteraard met het getoonde ontwerp als voorbeeldinvulling.

#### Vraag uit publiek

*Stichting Heunzicht stuurt een brief naar alle bewoners van De Heun. Daarin wordt uiteengezet hoe de stichting het PvE en het kader zien. Dit is vooraf besproken met bewoners en andere verenigingen. Binnen de stichting worden formulieren rondgestuurd met de vraag wat men er van vindt. Toegezegd wordt dat deze brief op de website wordt geplaatst.*

#### Vraag uit publiek

*Vraag: Hoe hoog zijn de gebouwen aan De Heun?*

#### Antwoord

*Vanaf 1 laag opgebouwd naar 4 bouwlagen = circa 12 m aan zijde Bosscheweg. Oriëntatie van de woningen niet richting Bosscheweg in verband met inblik in de tuinen.*

#### Vraag uit publiek

*In het verslag van de vorige avond staat 38.000 m<sup>2</sup>. Hoezo wordt er nu over 40.000 m<sup>2</sup> gesproken?*

#### Antwoord

*De massaopbouw zoals die gepresenteerd wordt is leidend. Dit is circa 38.000 m<sup>2</sup> zoals op de vorige avond besproken, afgerond 40.000 m<sup>2</sup>.*

#### Vraag uit publiek

*Is dit een gematigde uitbreiding van het hotel?*

#### Antwoord

*Dit hebben we vaker besproken. De discussie ligt op het woningbouwprogramma. Er is een gematigde uitbreiding van 25% van het hotel, zoals dat de vorige keer is besproken, van 20.000 naar 25.000 m<sup>2</sup>. Daar bovenop komt de woningbouwontwikkeling. De gemeenteraad moet uiteindelijk beslissen of ze hiermee akkoord gaan of niet.*

#### Vraag uit publiek

*Gaan deze gepresenteerde getallen naar de raad?*

#### Antwoord

*Ja, inclusief alle verslagen, presentaties, etc.*

#### Vraag uit publiek

*In de intro van Vincent werd gesteld dat er gehoopt wordt consensus te bereiken vanavond. De vorige keer hebben we de Mentimeter ingevuld. Daarin werden wel bepaalde zaken aangegeven dat ik me afvraag in hoeverre we consensus bereiken. Hoe wordt omgegaan met de antwoorden van de Mentimeter?*



Antwoord

We zijn een tijd geleden begonnen met dit participatieproces en samen consensus bereiken zou fijn zijn, maar dat is niet persé de inzet. We zijn aan de slag gegaan met de opmerkingen en resultaten van de Mentimeter van de vorige keer. Echter is het programma voor ons wel ongewijzigd. Het volume is verkleind en het beeld is zachter gemaakt aan de kant van de Heunweg en Randweg. Het programma is tegelijkertijd nog meer naar de Randweg geschoven en van de Bosscheweg af.

Vraag uit publiek

Vorige keer werd door participanten aangegeven dat de hoogte niet acceptabel was in relatie tot de Bosscheweg. Is deze afstand nu voldoende?

Antwoord

Afstand toren tot rotonde is circa 100 m. Vanaf eerste woning Bosscheweg noordzijde is dit circa 250 m, de woningen Bosscheweg zuidzijde 197 m en van De Heun 350 m. Participant vindt dit nog weinig; het merendeel van de zaal lijkt het wel een ruime afstand te vinden. De toren is kleiner en slanker geworden dan het vorige model.

Vraag uit publiek

Als we kijken naar het plan dat in 2020 aan de gemeenteraad is gepresenteerd, wat is het grootste verschil?

Antwoord

Dat plan ging uit van een programma van ongeveer 52.000 m<sup>2</sup> en had daarmee veel meer volume en hoogte. Ook golden er andere uitgangspunten, zowel op programmatisch als stedenbouwkundig vlak.

Vraag uit publiek

Wat is de hoogte van de grootste toren, zo te zien 12 m minder dan de oude toren?  
En andere torens?

Antwoord

De hoogte is 50 m gemeten vanaf de diepte 'kuil', dus niet vanaf de Bosscheweg, dat is 3 meter hoger. De toren is daarmee iets lager dan Eickendonk  
De hoogte bij Longstay is 25 m, dit is iets lager dan De Heun.

Vraag uit publiek

De hoogste toren heeft terrassen. Kun je vanuit daar in de achtertuinen van de Bosscheweg kijken?  
En vanaf de appartementen?

Antwoord

Er wordt direct in het model wordt gekeken. Vanaf de terrassen zie je de daken van de woningen, maar de tuinen amper. Andere (nieuwe) gebouwen blokkeren het zicht. Ook vanaf de appartementen wordt gekeken en is het zicht op/in de tuinen nihil. Daarnaast zijn deze terrassen alleen toegankelijk voor bewoners en kan bij de uitwerking nog gekeken worden naar een optimalisatie van de richting, oftewel richting het Heunwiel of het binnenterrein van het nieuwe gebouw.

Vraag uit publiek

Waar zit keuken en machinekamer?

Antwoord

Aan de zijde Heunweg, laden en lossen zal aan de noordzijde plaatsvinden.



Vraag uit publiek

*Het wandelpad rondom het Heunwiel, wordt dat openbaar toegankelijk?*

Antwoord

*Ja, zo is het nu wel ingetekend. Ook het binnengebied van het hotel is toegankelijk. Hoe deze openbaarheid er uit moet komen te zien is bespreekbaar. Desgewenst is het mogelijk om deze 's avonds af te sluiten.*

Vraag uit publiek

*De villa aan de plas. Wat gaat daar mee gebeuren?*

Antwoord

*Deze blijft gehandhaafd.*

Vraag uit publiek

*In het verleden is een auto-ontsluiting op de Heunweg ook al met de gemeente besproken maar niet gelukt. Als die uitgang niet lukt, dan kan niet alles op Bosscheweg. Hoe ziet u dit?*

Antwoord

*Wij geloven in deze oplossing en begrijpen dat alles ontsluiten via de Bosscheweg niet de voorkeur heeft. De kaarten liggen nu anders op tafel met het nieuwe ontwerp en het hele doorlopen participatieproces. Uiteraard moeten we hiermee nog wel in gesprek met de gemeente Vught en 's-Hertogenbosch.*

## **Pauze**

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

## **Interactieve discussie met Mentimeter (Peter Geerts)**

Diverse vragen worden gesteld naar aanleiding van het nieuwe ontwerp. De uitslagen van de Mentimeter zijn opgenomen in de presentatie.

## **Planologische kaders (Peter Geerts)**

### *Proces*

Alle stukken worden aan de gemeenteraad voorgelegd. Uitgaande van een positief besluit, wordt op basis daarvan een bestemmingsplan opgesteld, waarna er nog zienswijzen kunnen worden ingediend. We communiceren transparant wanneer en hoe dit met de gemeente wordt gedeeld. In het kader van de haalbaarheid zijn voor het bestemmingsplan een aantal relevante (milieu)planologische zaken nu al onderzocht.

### *Verkeersgeneratie*

Vanwege toename van het verkeer is een uitrit op de Heunweg gewenst om conflict met fietsers te verkleinen. De toename van het verkeer kan qua aantallen op de omliggende wegen worden afgewikkeld.



#### *Parkeren*

Er moet minimaal worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente en de landelijke CROW-normen. Dit gaat gemakkelijk lukken. Vanuit Van der Valk bestaat de wens om een surplus bovenop de norm te realiseren.

#### *Water*

Er is gekeken naar wat er gebeurt bij een hevige bui van 70 mm/2 uur in de huidige situatie. Er treedt dan geen overlast op in de omgeving. Het Heunwiel fungeert als een waterbuffer. Met de nieuwe ontwikkeling worden geen belemmeringen verwacht.

#### *Stikstof*

Op basis van het huidig programma hebben we een afname van stikstof. Er zit nu een gasverwarming in het hotel, dit zal straks vervangen worden door een duurzaam systeem. De auto's die komen zijn minder dan deze afname. Er is dus sprake van intern salderen.

#### Vraag uit publiek

*In hoeverre gaat er vertraging optreden ook als je kijkt naar het bouwen en het slopen?*

#### Antwoord

*In het gebruik is de ontwikkeling al positief. Met de overwaarde van stikstof is het aannemelijk dat de aanlegfase ook gedekt wordt. Dat moet in het kader van het bestemmingsplan aangetoond worden.*

#### *Geluid*

Alleen de woningen zijn geluidgevoelig. Deze woningen voldoen aan de wettelijke eisen omdat het hotel en de longstay appartementen het meeste geluid van de Randweg blokkeren. Het hotel en de longstay appartementen zijn conform de wet geluidhinder niet geluidgevoelig. Echter willen we wel een goed verblijfsmilieu creëren. Op basis van de getoetste waarden is dit ook goed mogelijk door eventuele bouwaanpassingen en het aanvragen van een hogere geluidswaarde.

### **Conclusies (Jean Stevens)**

Jean geeft een samenvatting en bedankt eenieder voor de aanwezigheid en deelname aan het hele proces. De getoonde platgeslagen kaart betekent niet dat het getoonde beeld (ontwerp) niet wordt gewaarborgd. Er worden ook beeldkwaliteitseisen toegevoegd aan het bestemmingsplan. Ook wordt het ontwerp getoetst aan de geldende milieuwetgeving en ander beleid.

#### Vraag uit publiek

*Wat is de globale planning?*

#### Antwoord

*Het hele dossier gaat nu eerst naar de gemeenteraad. Het doorlopen van een bestemmingsplan kost circa een jaar, daarna kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dat is waarschijnlijk pas over minimaal 2 jaar.*

#### Vraag uit publiek

*Welke procedure wordt gehanteerd?*

#### Antwoord

*Dat is nog te vroeg om te zeggen.*



Vraag uit publiek

*Ik heb niets meer over een casino gehoord. Is dat helemaal van de baan?*

Antwoord

*Ja, is van de baan.*

**Afsluiting (Vincent van der Valk)**

Vincent bedankt iedereen voor de intensieve medewerking. Het nieuwe plan is mooier en beter dan het oude plan, waarvoor dank. We hebben zo veel mogelijk geluisterd en geprobeerd iedereen zijn/haar inbreng te laten geven. Uiteindelijk kunnen we niet aan alle wensen voldoen. Wij geloven dat er een prachtig plan ligt voor ons, voor jullie en voor Vught.

Gezamenlijk genieten we nog van een drankje en een hapje.

Wilt u reageren mail dan naar

[welkom@participatievandervalkvught.nl](mailto:welkom@participatievandervalkvught.nl).