

Geachte

Uw kenmerk		Datum	18 juli 2022
Ons kenmerk	OW/ Z22 - 252163 / UIT/22 - 499158	Verzonden	
Behandeld door	N.L. Devlaeminck / +31736580643		
Onderwerp	Beantwoording vragen Hart van De Baarzen n.a.v. bewonersavond 30 mei 2022		

Geachte

In het kader van de ontwikkeling van Hart van De Baarzen heeft op maandag 30 mei 2022 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in Novalis, in Vught. U was een van de aanwezigen en heeft naar aanleiding van de bijeenkomst op 21 juni 2022 een brief gestuurd naar de gemeente met inhoudelijke vragen. Met deze brief wil ik uw vragen beantwoorden.

Communicatie naar de burgers naar aanloop van deze voorlichtingsavond

Communicatie rondom de bewonersavond op 30 mei 2022 is inderdaad niet goed verlopen. Hierover is intern gesproken. Wij betreuren de gang van zaken en zorgen in de toekomst voor een duidelijke communicatie rondom de bewonersavonden. De bewonersgroep Hart voor De Baarzen heeft gelukkig ook gecommuniceerd naar de omgeving over de bewonersavond via de nieuwsbrief, in deze communicatie zijn tijdstip en locatie wel opgenomen. De direct omwonenden zijn wel via een brief bijtijds uitgenodigd.

Participatie Burgerparticipatie

De gemeenteraad heeft de gebiedsvisie vastgesteld. Binnen die kaders wordt nu participatie georganiseerd. De gemeente is nooit met een blanco vel aan de participatie begonnen. Zoals ook in het coalitieakkoord staat is vanaf de start naar drie vlekken gekeken voor de functies supermarkt, kindcentrum en wonen. Een conceptvisie is besproken met de omgeving. Uit dat deel van de participatie zijn ook wijzigingen voortgekomen, denk aan behoud bomen op BZP, geen uitbreiding van dat parkeerterrein en lagere bebouwing aan zijde Brabantlaan. Dat heeft geleid tot de huidige globale visie die door de raad is vastgesteld. Die visie werken we nu verder uit. De uitgangspunten voor de verdere ontwikkelingen willen wij tijdens de volgende bewonersavond met omwonenden bespreken. Wij zijn niet voornemens om opnieuw het hele gebied ter discussie te stellen. Op www.wijnvught.nl staat verder aangegeven op welke manier de participatie is georganiseerd voor het project Hart van De Baarzen.

Kennis en expertise

De invulling van de vastgestelde gebiedsvisie ligt bij de verschillende initiatiefnemers in het gebied, de gemeente toetst. Hierbij geven wij wel uitgangspunten mee voor verdere ontwikkeling. De initiatiefnemers zijn Charlotte van Beuningen voor de sociale huurappartementen, een supermarkt, een ontwikkelaar voor de woningen op de locatie van de Hertog van Brabantschool en de gemeente zelf voor de ontwikkeling van het kindcentrum (uitbreiding De Lichtstraat en bouw sportzaal).

De gemeente heeft in huis voldoende expertise om de gebiedsvisie op een participatieve wijze verder uit te werken naar uitgangspunten en de ingediende plannen van initiatiefnemers te beoordelen. Wel maakt de gemeente gebruik van verschillende adviesbureaus voor bijvoorbeeld grondverkoop, inkoop, planeconomie en stedenbouw.

Didam arrest

De uitspraak van de hoge raad wordt niet gemanipuleerd. Wij opereren juist binnen de kaders van het Didam-arrest. Op dit moment werken wij, met in achtname van wet- en regelgeving en de kaders van de door de raad vastgestelde visie, aan een verkoopstrategie voor de grond.

Beleid van de gemeente aangaande detailhandel.

Het huidige detailhandelsbeleid is sterk verouderd. Om die reden worden, met de kennis van nu, andere keuzes gemaakt. Tegelijkertijd werken we aan een nieuw beleid Economie. Vooruitlopend op nieuw beleid kunnen nieuwe inzichten zorgen voor besluiten die niet in lijn liggen met huidig (verouderd) beleid. Het college of de raad kan besluiten om af te wijken van het beleid.

Supermarkt aanzicht

Het verzorgingsgebied van de huidige supermarkt is heel Vught. Dit gebied wordt niet groter. Het is dan ook geen buurtsupermarkt maar een (solitaire) supermarkt gelegen in een buurt. Dit blijft ook het uitgangspunt voor de nieuwe supermarkt. Dit is in lijn met bestaand beleid zijnde: geen concurrentie met het Moleneindplein en het centrum van Vught op gebied van detailhandel. Om deze reden is Wonen ook de enige toelaatbare nieuwe functie op de vertreklocatie.

De vergroting van de huidige supermarkt is nodig. De huidige supermarkt is krap, heeft smalle gangpaden, een te klein magazijn en een kleine personeelsruimte. Voor deze, en nieuwe functies bijvoorbeeld een bakkerij, is meer ruimte nodig om te voldoen aan de vraag en eisen van klanten en medewerkers. Zo kan er een duurzame, toekomstbestendige supermarkt komen.

Impressietekeningen

De impressie zegt iets over de look-and-feel van de nieuwe supermarkt. Op de verbeelding van de gebiedsvisie is een idee gegeven van de omvang van de nieuwe supermarkt. Hierbij is aan de voorzijde ruimte voor een hoogteaccent. Deze hoogte loopt niet door naar de achterzijde.

Met de gebiedsvisie wordt de openheid langs de westelijke en oostelijke randen behouden. Een gevel met groene uitstraling zorgt aan de Rouppe van der Voortlaan juist voor een rustig beeld wat een meerwaarde voor de omgeving gaat zijn. Dat voor de inpassing en vormgeving van de gevel in combinatie met een groene uitstraling de nodige inspanning verwacht wordt, is duidelijk.

Supermarkt veiligheid en overlast

Het is de intentie dat de parkeerplaats in eigendom komt van de nieuwe supermarkt. De parkeerplaats wordt buiten openingstijden afgesloten zodat er geen onbevoegden op het terrein komen. Het borgen van de veiligheid gebeurt door fysieke maatregelen toe te passen en bijvoorbeeld toezicht en handhaving in te zetten. Hierover gaan wij samen met de nieuwe supermarkteigenaar nog nader in overleg.

De gemeente houdt toezicht in de openbare ruimte. Eventuele meldingen van overlast of onveiligheid worden door de gemeente opgevolgd en wanneer nodig integraal met betrokken partijen opgepakt.

Parkeren en verkeer

Op dit moment parkeren alle gebruikers van de Lidl op openbaar gebied. Bij de nieuwe ontwikkeling proberen we de overlast en druk op het openbaar gebied zo laag mogelijk te houden door parkeerplaatsen op eigen terrein te creëren. De aantallen parkeerplaatsen in de gebiedsvisie zijn indicatief. In de onderzoeken voor de bestemmingsplanprocedure moet dit verder vormgegeven worden.

Het scheiden van langzaam verkeer (fietzers en voetgangers) en gemotoriseerd autoverkeer kan ervoor zorgen dat er een overzichtelijke verkeerssituatie ontstaat aan de Rouppe van der Voortlaan. Echter, voor het gebied rond de supermarkt is nog geen definitief ontwerp uitgewerkt. Vervolgonderzoek voor een verdere uitwerking moet uitwijzen op welke manier de openbare ruimte het best ingedeeld kan worden. Omwonenden kunnen in de toekomst participeren bij het ontwerp van de openbare ruimte.

Wonen

Binnen het gebied Hart van De Baarzen worden verschillende categorieën woningen ontwikkeld voor verschillende doelgroepen. Deze menging vinden wij belangrijk.

De gebiedsvisie geeft een beeld op de transformatie van het gebied. Het dient gelezen te worden als een visie op hoofdlijnen die partijen uitnodigt om binnen deze hoofdlijnen hun plannen voor te leggen. Wij werken de gebiedsvisie dit jaar nog wel uit naar uitgangspunten voor verdere ontwikkeling. Hierbij worden omwonenden ook betrokken tijdens de bewonersavond in oktober.

Het aantal bouwlagen staat binnen de globale gebiedsvisie wel vast. De woningen van Charlotte van Beuningen met vijf bouwlagen, de locatie Hertog van Brabantschool met vier aflopend naar drie bouwlagen en half verdiept parkeren, en de patiowoningen met twee bouwlagen. Hiermee sluit de bouwhoogte aan op de aangrenzende bebouwing. De afwijkingen die nodig zijn ten opzichte van het bestemmingsplan kunnen met een kruimelregeling via de reguliere voorbereidingsprocedure worden vergund.

Bij elke ontwikkeling waarbij afgeweken wordt van het huidige bestemmingsplan bestaat het risico op planschadeverzoeken. Een onafhankelijk adviseur moet beoordelen of ook daadwerkelijk sprake is van planschade. Een advies wordt voorgelegd aan het college van B&W die hierover een besluit neemt.

Woningnood en het deels oplossen van het woningtekort

Er zijn voor de gemeente geen financiële argumenten om de nieuwe supermarkt te bouwen. De Lidl heeft in het verleden aangegeven te willen uitbreiden in de wijk De Baarzen. Een verdere uitbreiding van het huidige pand behoort niet tot de mogelijkheden. Er is verkend of de supermarkt kan verhuizen naar de overzijde binnen het projectgebied Hart van de Baarzen. Deze ontwikkeling ziet de gemeente stedenbouwkundig en ruimtelijk als gewenst mits de huidige supermarkt wordt omgebouwd tot woningen. Zoals eerder aangegeven onderzoeken wij wat mogelijk is binnen de kaders van het Didam-arrest.

De voorgestelde woningen op de nieuwe supermarkt zijn technisch gezien mogelijk maar op deze locatie niet wenselijk. Daarom is dit ook niet in de gebiedsvisie opgenomen. Wij zien hierin een kwalitatieve verbetering van de wijk De Baarzen.

Ik hoop u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

F.R. de Groot
Projectleider
Afdeling Ontwikkeling