



Aan: Het College van burgemeester en wethouders van Vught
Kopie: Leden van de gemeenteraad van Vught
Van: Bewoners en betrokkenen met een Hart voor de wijk de Baarzen
Betreft: Vragen naar aanleiding de voorlichtingsavond van gebiedsvisie Hart van de Baarzen
Datum: 21-6 2022

Geacht college,

Bijgaand ontvangt u onze reactie op de voorlichtingsavond over de visie HartvandeBaarzen. Een bijeenkomst die door alle aanwezigen, inclusief de afvaardiging van de gemeente, als teleurstellend werd ervaren.

De projectleider heeft in 15 minuten de voortgang van de visie gepresenteerd.

Waarna een buurtbewoner het zo formuleerde, “ik kwam hier om iets nieuws te horen en concludeer dat er niets nieuws is”.

In de twee uur die volgden zijn vragen gesteld en grotendeels ook beantwoord. Deze antwoorden hebben tot nieuwe vragen geleid. Deze vindt u in de bijlage. We zouden het waarderen als ze op redelijke termijn goed maar vooral feitelijk en inhoudelijk beantwoord kunnen worden.

Zoals in eerdere communicatie aangegeven en gelukkig ook onderkend door de aanwezige raadsleden loopt dit traject vanaf het eerste moment slecht. Er wordt vooral geprobeerd om een plan dat geen enkel draagvlak heeft of een feitelijke onderbouwing kent er doorheen te drukken.

De ambitie van het college om burgerparticipatie goed vorm te geven, komt hier niet van de grond. Elk initiatief om te participeren komt van de bewoners zelf.

Wij kunnen op grond van de afgelopen jaren niet anders concluderen dan dat kennis en kunde om een zo groot traject goed te laten verlopen ontbreekt bij de gemeentelijke organisatie.

Dit resulteert in:

- Na eerst selectief mensen uitgenodigd te hebben, anderen wijzen op hun eigen verantwoordelijk om zich te informeren over de bijeenkomsten, om vervolgens de locatie niet bekend te maken;
- In het openbaar aangeven dat uitspraken van Hoge Raad genegeerd dan wel omzeild gaan worden.
- Plannen waarbij de feiten en cijfers die de plannen moeten staven ontbreken;
- Toezeggingen aan de raad over het gebruik van regelingen (kruimel) die expliciet onjuist zijn;
- Vage vlekken-tekeningen en (halve) impressie schetsen waar geen waarde aan gehecht mag worden;
- Opmerkingen als “besprekingen met Lidl zijn er niet geweest, behalve als we ze op straat tegenkomen;
- Opmerkingen als “het beleid passen we later wel aan op basis van genomen beslissingen”. Dit kan toch niet waar zijn in een democratie waar bestuurd dient te worden op basis van beleid.

Het huidige plan is slecht voor de wijk. Het zal voor de komende 70 jaar een onuitwisbare indruk gaan maken in negatieve zin. Het effect voor woningzoekenden in Vught is minimaal. Het verlaagt de wachtlijst van CvB met 45. Dit lijkt ons niet wenselijk.

Door de gekozen postzegel aanpak in plaats van een integrale visie gaat dit niets toevoegen aan de wijk. Het is een gemiste kans.

Wij zijn naartoe op zoek naar iemand die kan uitleggen waarom dit goed is voor Vught of de wijk. Het plan blijkt er in de coalitie onderhandelingen te zijn doorgedrukt. De politieke wil bij de andere coalitie partners en de oppositie is er niet (meer).

Nogmaals doen wij een dringend beroep op uw gezond verstand om te stoppen met deze aanpak. De enige uitkomst van het traject in zijn huidige vorm is dat, de hakken in het zand gaan en dat we eindigen in nog meer WOB verzoeken, eindeloze processen, vertragingen en vooral onnodig veel geld uitgeven.

U zult merken dat de toonzetting van onze communicatie stelliger wordt. Dit is ook tot ons eigen ongenoegen, omdat ook wij geloven in samen Vught mooier maken.

Maar helaas wordt deze hardere stellingname volledig gevoed door een grote angst. Angst dat door een gebrek aan kennis, kunde en transparantie, we opgescheept worden met een ontwikkeling waarvan we achteraf concluderen “dit verdient geen schoonheidsprijs, dat hadden we anders moeten doen”.

Zoals in de voorlichtingsbijeenkomst ook vanuit zaal werd aangegeven. De kennis zit bij de bewoners, vanuit hun professie en door het feit dat ze daar wonen. Gebruik die.

We maken dan ook graag gebruik van uw uitnodiging uit het coalitieakkoord om vorm te geven aan “*Een right to challenge: het uitvoeren van gemeentelijke taken door inwoners als dat door hen beter en goedkoper kan worden gedaan*”.

Laten we nu terug naar tekentafel gaan. Bevries het plan. Kom aan tafel in een open ateliervorm met deskundigen (architect, stedenbouw- en landschapskundige); met ons als bewoners met kennis van het gebied die weten wat er speelt, de supermarkt, de school en met de woonstichting.

Waarbij de gemeente de planvorming niet dicteert maar faciliteert. Op deze manier komen we gezamenlijk tot een gebiedsvisie waar alle partijen zich in kunnen vinden. Dat is namelijk echte burgerparticipatie. Het gebruiken van elkaars kennis en kunde.

Er is namelijk een unieke mogelijkheid om dit gebied op een verantwoorde wijze in te passen in de wijk.

- met een goed doordacht winkel- en ontmoetingsgebied;
 - met een veilig en goed bereikbaar ingepaste IKC en sportvoorzieningen;
 - met goede en mooie woningen voor starters, gezinnen met kinderen en ouderen.
- Woningen passend bij de huidige bebouwing en groene inrichting van de wijk.

Vught is een mooi dorp; laten we het ook in dit gedeelte van het dorp met zijn allen nog mooier maken. Met politieke wil en echte participatie moet dit kunnen.

Met vriendelijke groet namens de u bekende bezorgde bewoners,



Bijlage

Communicatie naar de burgers naar aanloop van deze voorlichtingsavond.

Uit de zaal kwam de vraag waarom het grootste deel van de buurt, zelfs bewoners met direct zicht op het gebied, niet is uitgenodigd.

Volgens de projectleider “zijn er brieven naar de zeer directe omgeving verstuurd. Verder dienen de burgers zich via de website of het Klaverblad te informeren.”

Het Klaverblad wordt niet door iedereen gelezen (nee/nee sticker). Maar veel kwalijker is dat zelfs op het moment van dit schrijven 21 juni nog op de site van wijnvught staat: **“De eerste bijeenkomst is op maandag 30 mei om 19.00 uur. Verdere details volgen”**.

1. Verwacht u werkelijk dat er participatie en betrokkenheid ontstaat van burgers ontstaat met een communicatie als deze? Moeten de mensen raden waar ze heen mogen?

Participatie Burgerparticipatie

In het coalitieakkoord staat *“Inwoners meer en eerder betrekken Wij vinden dat de inwoners door het college eerder en beter moeten worden betrokken bij het gemeentelijke beleid en de uitvoering..... We willen dat het college laat blijken dat ze deze burgerbetrokkenheid belangrijk vindt. Dus niet alleen goede processen, maar ook een uitnodigende houding, echt luisteren, tonen dat Vught zijn inwoners serieus neemt”*.

2. Kunt uitleggen waarom bovenstaande in dit geval niet van de grond komt?

Tevens vermeldt het coalitieakkoord.

“We willen ook andere vormen van burgerparticipatie....als:

- *Een right to challenge: het uitvoeren van gemeentelijke taken door inwoners als dat door hen beter en goedkoper kan worden gedaan.*
- *Tijdelijke of permanente burgerplatforms rondom een thema.*
- *Een positieve grondhouding ten opzichte van initiatieven die vanuit de inwoners ontstaan.*
- *Gesprekken met georganiseerde inwoners en verenigingen over leefbaarheidsvraagstukken in de dorpen en wijken, geflankeerd door een collegebudget om in overleg met deze groepen kleine vraagstukken te kunnen oplossen.*

3. Wanneer maken we een afspraak om in een serieus overleg de plannen goed en vanaf het begin uit te werken?

Er zijn verschillende deelprojecten in het plan opgenomen. Ieder met zijn eigen tijdlijn. IKC, De supermarktvvoorziening, CvB woningen, Overige woningbouw. Volgens de projectleider “gaat de gemeente graag in gesprek met de bewoners om hen mee te laten denken over de inrichting van de openbare ruimte en het groen”

4. Bent u oprecht van mening dat meedenken over groen en het bankje binnen de ambitie van het college aangaande burgerparticipatie valt?

Op de site Wijinvught spreekt de gemeente over participatie *'PARTICIPATIE: De stakeholders (zij hebben een direct of indirect belang bij de ontwikkeling) betrekken we bij de de beeldkwaliteitseisen van de supermarkt. We verwachten dat dit gebeurt in de tweede helft van 2022. Daarna stelt de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan vast.'*

5. Hoe moet deze participatie worden gezien? Wat impliceert 'betrokken' zijn bij de ontwikkeling van de 'beeldkwaliteitseisen van de supermarkt' en waarom wordt hiervoor de tweede helft van 2022 voorzien.

De raad is voornemens een beeldkwaliteitsplan voor dit gebied goed te keuren.

6. Krijgen de bewoners dit plan te zien, en wordt het voorgelegd in de participatiebijeenkomsten? En kunnen zij in de ontwikkeling daarvan participeren? (**Lees actief deelnemen**)

Het huidige voorstel impliceert al een aantal gemaakte keuzes.

7. Wat is de ruimte die de gemeente en de raad willen creëren voor inbreng vanuit een participatie-initiatief voor een andere benadering waarin functies op een andere wijze worden ingevuld en waarbij de burgers optimale inbreng hebben en daarmee breder draagvlak bewerkstelligen?

Kennis en expertise

Buro Houtman Sander heeft in 2017 een studie verricht naar de mogelijkheden voor herinrichting van het Hart van de Baarzen. Nu zijn ze niet meer betrokken bij de planvorming.

8. Welke deskundigheid wordt nu door de gemeente ingeroepen voor het ontwikkelen van de gebiedsvisie en de invulling daarvan?
9. Welke deskundigheid wordt nu door de gemeente ingeroepen voor de economische en financiële aspecten van het plan?

Didam arrest

In de raadsvergadering van werd uitdrukkelijk de vraag gesteld of het College op de hoogte was van het Didam-arrest en bij hier bij de verdere plan ontwikkeling rekening mee zou houden. Hierop werd door de wethouder bevestigend geantwoord.

Volgens het Didam-arrest van de Hoge Raad mag de gemeente niet uitsluitend met Lidl onderhandelen over verkoop van grond, maar moeten ook andere partijen in de gelegenheid gesteld worden om mee te dingen.

Tijdens deze avond meldde de wethouder, tot zeer grote verbazing van de zaal, dat de gemeente de gunningseisen zo zou opstellen dat de uitkomst met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid zou zijn dat Lidl de grond gegund zou krijgen.

10. Durft het college daadwerkelijk een uitspraak van de Hoge Raad te manipuleren ten einde iets doorgedrukt te krijgen waar geen planologische, economische en demografische onderbouwing voor is en dat door de bewoners niet gewenst wordt?

Beleid van de gemeente aangaande detailhandel.

Volgens het detailhandelsbeleid uit 2005 is de voorgestelde supermarkt veel te groot: 2000m² i.p.v. 1000m².

11. Waarom is dat beleid niet aangepast voordat met Lidl afspraken zijn gemaakt?

Na een eerder schriftelijk antwoord dat dit geen prioriteit had voor het College (?), antwoorde de wethouder nu op de vragen over de discrepantie tussen het eigen beleid en de genomen beslissingen, dat het beleid achteraf aangepast zal worden aan de genomen besluiten. Dit wederom tot grote verbazing van de zaal.

12. Bent u als college inderdaad van mening dat besluiten leidend zijn voor het beleid, of bent u het met ons eens dat het getuigd van goed bestuur om eerst beleid te hebben en vervolgens beslissingen te nemen die binnen het beleid passen.

Supermarkt aanzicht

Op verzoek van de raad zijn er impressies gemaakt van hoe het plan eruit kan zien. Er is een visie dat er een supermarkt voorziening moet zijn. Wij ondersteunen die visie van harte. Op de huidige locatie zit tot tevredenheid van de buurt al decennialang een supermarkt. Deze functioneert prima en heeft voldoende parkeerplaatsen om in de behoefte te voorzien. Een behoefte die niet groter zal worden.

13. Is een grote supermarkt überhaupt passend en gewenst op deze locatie?

Voor de grootte van maximaal 2000m² zoals door het college gepresenteerd als noodzakelijk, kunnen wij geen onderbouwing vinden bij de door ons geraadpleegde experts. Daarom vernemen wij graag feitelijk van u:

14. Waarop is de grootte van de voorgestelde supermarkt gebaseerd als de functie buurtsupermarkt ook binnen de gemeente wordt gehanteerd?

15. Welke kengetallen uit welke studie en welke aannames liggen hieraan ten grondslag?

Wilt u deze onderbouwen met cijfers voor:

- a. de demografische ontwikkeling van Vught
- b. de planologische behoefte binnen Vught
- c. de economische noodzaak voor Vught

Hoe wordt de huidige supermarkt geplaatst naast de andere supermarkten in Vught qua functie en verzorgingsgebied? Rekening houdend met de landelijke en provinciale normen en wetende dat iedereen in Vught binnen 800 meter een supermarkt kan bereiken.

16. Wat is het beoogde verzorgingsgebied en wordt dat beperkt tot de buurt/de wijk waarin de supermarkt gelegen is?

- a. Als die groter moet zijn, waarom dan?
- b. Wat is hiervoor de feitelijke demografische onderbouwing?

Impressie tekeningen



Op verzoek van de raad zijn er impressies gemaakt van hoe het plan eruit kan zien. Impressies die “een goed beeld geven, maar waar volgens de projectleider geen rechten aan ontleend kunnen worden.

17. Waarom stuurt de gemeente een impressie van een halve supermarkt, terwijl op de hele tekening te zien is hoe groot de supermarkt wordt?
18. Bent u het met ons eens dat een 70 meter lange blinde muur de openheid van het gebied volledig aantast en geen enkele meerwaarde heeft?

In de sfeerbeelden schetst u een supermarkt met de entreegevel aan een fietspad! Om te parkeren alvorens naar binnen te gaan, moet je 70m verderop een weg in naar de achterkant van de supermarkt.

19. Vindt u dit een goede en logische oplossing?
20. Bent u niet bang voor gevaarlijke situaties op het fietspad?
 - a. Zo nee kunt dit feitelijk staven met kengetallen aangaande verkeersbewegingen zowel van fietsers, motor voertuigen en voetgangers

In datzelfde sfeerbeeld is de 70 meter lange blinde gevel niet meer weggewerkt achter groen, maar bekleed met planten.

Het gemak waarin begroeide gevels (CvB benoemde dit ook als toegevoegde waarde) worden gepresenteerd als passend in deze wijk is vreemd. Er is geen enkel groen gebouw te zien, en het volume van alle groen gewenste gebouwen wordt niet kleiner door er plantjes op te laten groeien. Vanuit de praktijk weten we dat de ervaringen met groene gevels tot nu toe zonder meer slecht zijn, zoals dat overigens ook geldt voor groene daken.

21. Welke gezichtsbepalende eisen worden gesteld aan de gevels als deze (tijdelijk) niet meer zijn bedekt door planten (winter, herfst, of andere oorzaken)?

22. Waarom tekent de gemeente een groene noordgevel op de supermarkt, terwijl het in de raad besproken plan een groenzone ervoor heeft?
23. Op een noordzijde groeit niets, hoe kan het dan groen blijven?

Supermarkt veiligheid en overlast

Op dit moment ondervindt de buurt last van dealers op de lege parkeerterreinen in de avond. Dit is tenminste zichtbaar. In de plannen wordt er een parkeerplaats gecreëerd, die uit het zicht ligt. Iedere stedenbouwkundige weet dat dit een onwenselijke situatie is.

24. Hoe zal de achterkant van de supermarkt na sluitingstijd gebruikt worden?
25. Hoe waarborgt u de veiligheid?
26. Welk toezicht gaat u hierop houden?

Als de supermarkt tot maximaal twee keer zo groot wordt, zal ook de omzet naar ratio moeten stijgen. Dat is namelijk de gouden regel. Omzet per m² maximaliseren. De omwonenden in de Baarzen gaan niet opeens meer kopen, Vught groeit niet, dus er zullen veel klanten met de auto van buiten de directe omgeving komen.

27. Zijn de gevolgen voor de verkeersintensiteit door de gemeente onderzocht?
 - a. Zo ja, kan u de uitkomsten met ons delen en publiceren op de site wijinvught?
28. Zijn er extra verkeersaanpassingen noodzakelijk bij de huidige grootte of andere grootte?
 - a. Waarom niet?
 - b. Waarom wel?
29. Welke kengetallen worden gebruikt voor de bepaling van parkeervoorzieningen en verkeersintensiteit? Zijn dit enkelvoudige getallen of is sprake van een reeks?
30. Zijn de consequenties voor de bevoorrading (verkeersbewegingen, blokkades van toegangen) voldoende doordacht om extreem gevaarlijke situaties te voorkomen?
31. Zowel op de huidige als op de voorgestelde locatie?

Parkeren

In de plannen van Lidl zelf uit 2017 vroeg de supermarkt 143 parkeerplaatsen van 3,25m breed. In uw voorstel 2b tekent u slechts ca. 70 parkeerplaatsen van 2,5 m breed achter de supermarkt, en zijn er nog een dertigtal bestaande parkeerplaatsen in de omgeving.

32. Kunt u dit verschil verklaren, en denkt u dat het aantal parkeerplaatsen voldoende is bij de toegenomen omzet van de supermarkt?
33. Heeft het verschil te maken met de uiteindelijk beoogde omvang van de supermarkt en wordt dit weergegeven in de kengetallen die worden toegepast?
34. Wat betekent dit voor de parkeerdruk in de wijk?
35. Welke norm voor het aantal parkeerplaatsen wordt door u gehanteerd?
36. Kunt de berekening met ons delen?

Wonen

De Baarzen is een mooie groene integraal ontwikkelde wijk waar veel eenheid in bouwstijlen is. De ontwikkeling van Het HartvandeBaarzen moet daar verder aan bijdragen. Zodat het echt een aanwinst is voor de wijk.

37. Hoe zorgt u ervoor dat er een integraal plan komt voor het huidige gebied als er door verschillende partijen onafhankelijk van elkaar plannen gemaakt worden?

In de raadsvergadering waarin deze visie is goedgekeurd, heeft de wethouder expliciet toegezegd dat de bouw door de **Charlotte van Beuningen Stichting** snel van start kan gaan “omdat het past binnen het bestemmingsplan en er gebruik gemaakt wordt van de kruimelregeling”. De kruimel regeling geeft heel duidelijk weer wat hier wel en niet onder valt. Nu blijkt dat er een ontheffing gegeven moet worden en het dus niet binnen het bestemmingsplan valt. Iedereen die de kruimelregeling kent weet dat extra bouwlagen niet hier niet onder vallen.

38. Heeft de wethouder de raad bewust verkeerd voorgelicht?

De maximale bouwhoogte zoals vastgelegd in het bestemmingsplan is 11m. Het huidige plan voor deze woningen is 5 lagen en 15 meter. Deze bouwhoogte is een overschrijding van het bestemmingsplan.

39. Waarom denkt u dat dat wel past in het bestaande bestemmingsplan?
40. Verwacht de gemeente planschade als buiten het bestemmingsplan (via kruimelregelingen) toch hoger gebouwd gaat worden?

Het plan gaat uit van overgang van hoog naar laag. Van 5 naar 4 naar 2 lagen. Overgangen van hoog naar laag zijn niet automatisch goed, maar vooral een wat simplistische visie op hoe omgegaan kan worden met gebouwhoogten in het algemeen. Het zou beter zijn om hier een stedenbouwkundige dan wel architectonische visie op te ontwikkelen.

41. Wat is de visie van de gemeente op hoogbouw zo dicht bij een wijk met alleen maar laagbouw?
42. Bent u bereid door deskundigen een stedenbouwkundige en architectonische visie te laten ontwikkelen?

U stelt dat het bouwen van woningen op de supermarkt technisch niet mogelijk is, maar Lidl bouwt in Rotterdam-Schiebroek een even grote supermarkt met 20 woningen erboven, en een parkeerkelder eronder.

43. Waarom denkt u dat woningen op de supermarkt niet mogelijk zijn?
44. Waarom kan dat niet in de Baarzen?

Woningnood en het deels oplossen van het woningtekort.

De gemeente houdt vast aan een nieuwe supermarkt, terwijl het woningtekort een veel groter Vughts probleem is.

Zou de grond niet beter gebruikt kunnen worden voor woningen, en kan de supermarkt niet gewoon iets uitgebreid worden op de huidige locatie, waarbij een passende oplossing voor de cafetaria gevonden wordt?

45. Zijn er financiële argumenten om voor een nieuwe supermarkt te pleiten? En zo ja, worden die optimaal benut met de huidige aanpak (beperkt tot een enkele gegadigde)?

Volgens de wethouder kunnen we niet zorgen dat de nieuw te bouwen woningen daadwerkelijk voor de bewoners van Vught zullen zijn. “We kunnen de ontwikkelaars vragen om niet meteen op Funda te adverteren maar eerst in het Klaverblad”.

46. Alleen de woningen die door CvB worden gebouwd kunnen worden toegewezen aan mensen op de wachtlijst.

Zouden we niet samen met CvB een mooi plan, zoals gerealiseerd in de Zeehelden buurt, moeten ontwikkelen voor het hele gebied? Met politieke wil en echte participatie moet dit kunnen.