

ADVIESLIJST COMMISSIE RUIMTE

2 december 2021

Presentielijst

Aanwezig:

Beijens-Swalen, J.E.M.M. (Commissievoorzitter)

Penders, M. (Commissiegriffier)

Baudoin, M. (Gemeentebelangen)

Dinther, C.J.W.M. van (VVD)

Freund, M. (VVD)

Graaff, W.J. de (D66)

Iersel, J.C.M. van (CDA)

Jans, R.J.E.J. (CDA)

Lange, N.C. (PvdA-GroenLinks)

Meerakker, P.J. (D66)

Meuwissen, D.H. (D66)

Peijnenburg-van Gemert, B.W. (Gemeentebelangen)

Pijnenburg, J. (CDA)

Pullens-Robeerst, N.W.G. (VVD),

Schellekens, E.F.M. (D66)

Smith, D.J.M. (SP)

Ven, F. van de (PvdA-GroenLinks)

Vossen, A.F.J. van der (PvdA-GroenLinks)

Vrensen, J.C.S.M. (Progressief Liberaal Vught)

Vromans, M.W.P. (Gemeentebelangen)

Wildschut-Gorissen, J.J.S. (Gemeentebelangen)

Woesik, A.L. van (Gemeentebelangen)

Yacoub, A.M.S. (SP)

Maine, M.F.H. du (Wethouder)

Potters, A.J.F. (Wethouder)

Ven, T.O.S. van de (Wethouder)

Vos, Y.T. (Wethouder)

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering.

2. Spreekrecht voor het publiek

Er zijn negen aanmeldingen voor het spreekrecht.

Insprekers agendapunt 6.1 Globale gebiedsvisie Hart voor de Baarzen:

- De heer P. Lichtenbeld;
- De heer H. Spoelstra;
- De heer P. Schoenmakers namens belangengroep Hart voor de Baarzen;
- De heer M. Nederveen;
- De heer P. Maessen en
- De heer M. Gosens.

Inspreker agendapunt 6.2 Investeringskrediet IKC De Lichtstraat en gymzaal in gebiedsontwikkeling De Baarzen:

- Mevrouw I. Groens namens Stichting Regionaal Openbaar Onderwijs Maas en Meierij | Stroomm.

Inspreker agendapunt 6.3 Transitievisie Warmte 1.0:

- De heer B. Huijbregts namens VET-Vught.

Inspreker agendapunt 6.5 Startnotitie bestemmingsplan Distelberg-Giersbergsebaan

- De heer P. Schraven

3. Vaststellen

3.1 Vaststellen agenda

De voorzitter trekt het stemcijfer van Progressief Liberaal Vught. Dit betekent dat Progressief Liberaal Vught met de beraadslagingen mag beginnen.

Vanwege de insprekers wordt agendapunt 6.4, besluit tot het nemen van een M.E.R.-beoordelingsbesluit, als laatste agendapunt behandeld.

De commissie stelt de agenda met inbegrip van deze wijziging vast.

3.2 Vaststellen advieslijst

De advieslijst van de Gezamenlijke Commissie van 18 november jl. wordt ongewijzigd vastgesteld.

GB vraagt de wethouder waarom de TinyHouses aan de bosrand in plan Theresia niet passend zijn binnen de gebiedsvisie?

Wethouder Vos meldt dat het plaatsen van TinyHouses, ten koste van andersoortige woningen, voor de ontwikkelaar financieel niet haalbaar is.

3.3. Actualiseren voortgangslijst

De voortgangslijst is vóór de commissievergadering, door het college aangevuld met de laatste stand van zaken. Hierdoor kan het mondeling laten aanvullen van de stand van zaken door de wethouders in de commissievergadering, zoveel mogelijk achterwege blijven. De uitwerking van toezeggingen is terug te vinden op iBabs.

3.4 Actualiseren motiemonitor

De motiemonitor is vóór de commissievergadering, door het college aangevuld met de laatste stand van zaken. Hierdoor kan het mondeling laten aanvullen van de stand van zaken door de wethouders in de commissievergadering, zoveel mogelijk achterwege blijven. De uitwerking van moties is terug te vinden op iBabs.

4. Mededelingen

4.1 Mededelingen vanuit de commissie

Er zijn geen mededelingen.

4.2 Mededelingen vanuit het college

Er zijn geen mededelingen.

5. Ter opiniëring

6. Ter advisering

6.1 Globale gebiedsvisie Hart van de Baarzen Vught

Progressief Liberaal Vught dankt de insprekers voor hun bijdrage. Zij ziet het als een gemiste kans dat de laatste variant niet met omwonenden is besproken. Vorige week werd Progressief Liberaal Vught door het college verrast door de uitspraak dat een grotere Lidl in het bestuursakkoord zou zijn opgenomen. Er staat dat het college het gebied opnieuw gaat bekijken. Is het college het met Progressief Liberaal Vught eens dat een grotere Lidl niet in het bestuursakkoord is opgenomen? Er staat zelf 'indien blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen de huidige plannen voor het onderwijscluster, zullen we dat plan gaan realiseren'. Terwijl we verder gaan met het overleg en de uitwerking voor de andere twee clusters. Met andere woorden: de andere twee clusters zijn niet in beton gegoten. De bezwaren van veel omwonenden richten zich op de blokkendoos van de Lidl.

GB: dankt de insprekers. Men wil een gebied ontwikkelen, samen en met een meerwaarde voor de wijk. GB heeft gezocht naar de wijzigingen: bomen aan de Bisschop Zwijzenplein blijven behouden, de woningen aan de Brabantlaan houden het uitzicht op laagbouw en grondgebonden patiowoningen en dat er een ruimte voor een derde groep kinderopvang bij komt. Het bevreemd GB dat het uitgangspunt nog altijd de vergroting van de Lidl blijft, aan de overkant van de straat. Het college heeft de hoeveelheid vragen van omwonenden en belangenverenigingen nog niet beantwoord. Over de niet uitgewerkte variant, nummer 5, wordt gezegd dat deze variant vanuit winkel technisch oogpunt niet wenselijk is. Heeft Lidl aangegeven om dan weg te gaan? Is een mogelijke opbrengst reeds besproken? Waarom wordt er vastgehouden aan het kader om de Lidl te verplaatsen? Waarom zou je, in tijden van woningtekorten, Lidl faciliteren, terwijl er ook woningen gerealiseerd kunnen worden. Voor het realiseren van de 2.000 woningen tot 2030, opgenomen in de woonvisie, moeten we alle zeilen bijzetten om dit te gaan realiseren. Kan het college aangeven hoe de opbrengst zich verhoudt tussen de verplaatsing van Lidl of woningbouw op de beoogde locatie? Tot slot uit GB haar zorgen over de verkeersveiligheid.

Voor **D66** zijn drie uitgangspunten leidend in de beoordeling van voorliggende gebiedsvisie: voorzien in behoefte, burgerparticipatie en kwaliteit, waarbij groen, ruimtelijk en verbindend inrichten belangrijk. D66 is tevreden over de ruimtelijke invulling van het plan en er wordt gebouwd naar behoefte, 8 patiowoningen, 66 appartementen waarvan 45 sociaal (totaal 75). Dit alles past in de ruime opzet van wijk de Baarzen. Ziet het college nog mogelijkheden om in de nadere uitwerking extra woningen toe te voegen? Daarnaast is D66 blij met de plannen voor het IKC. De scheiding tussen schoolgebouw en nieuwe sportzaal geeft de speelplaats een speelse indeling. Het verplaatsen van de Lidl houdt de gemoederen bezig. Een goed ingepakte supermarkt in de wijk vindt D66 een groot goed, groen ingepast en de parkeerplaats uit het zicht, veilig en het liefst inpandig laden en lossen binnen venstertijden, zodat er geen vrachtwagens zijn als de school begint en uit gaat. Kwaliteit staat voorop en D66 ziet dat als een harde voorwaarde bij de verplaatsing van de Lidl. Voor D66 is uitbreiding alleen mogelijk als Lidl voldoet aan kwaliteitseisen. Daarom wil zij dat Lidl in goed overleg met omwonenden met een uitgewerkt voorstel komt, dat garanties voor de kwaliteit biedt alvorens er een definitief besluit over de vierkante meters genomen wordt. Kan het college aangeven of het mogelijk is eerst de kwaliteit te waarborgen en dan pas de omvang van de uiteindelijke uitbreiding te bepalen? Op de huidige plek van de Lidl komen woningen. Kan het college harde afspraken met Lidl maken dat deze woningen snel gerealiseerd worden? De participatie is nog niet afgerond en gaat een nieuwe fase in. Met deze gebiedsvisie kunnen plannen voor school, wonen en supermarkt verder uitgewerkt worden, uiteraard in samenspraak met omwonenden. Feitelijk zijn er vier plannen met een verschillend tijdspad. D66 roept het college op om verwachtingen te managen, zorg dat omwonenden weten wat er speelt en hoe je mee kunt doen. Kan het college omwonenden duidelijkheid geven over wanneer en op welke wijze er invloed uitgeoefend kan worden op de uiteindelijke inrichting van Hart van de Baarzen? Tot slot: kan het college toezeggen alle informatie op de participatiewebsite 'Wij in Vught' te zetten?

VVD: de globale gebiedsvisie is een opmaat naar een gedetailleerd plan. Participatie is een belangrijk onderdeel van deze planvorming. De ideale maatvoering voor een supermarkt is 2.000 m². De grootste bezwaren van omwonenden gaan over het parkeren, beeldkwaliteit en over het verkeer, met name de veiligheid tijdens het laden en lossen. Met de nieuwe aparte parkeerplaats wordt de parkeerdruk in de wijk straks verbeterd. Is het mogelijk een beeldkwaliteitsplan voor het gebied op te richten, in ieder geval waar het gaat om de nieuwe Lidl? VVD is blij met de woningen en de school en hoopt dat deze snel gerealiseerd kunnen worden. De VVD uit haar zorg over de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november jl. De Hoge Raad oordeelde dat de gemeente Didam bij vastgoedprojecten niet langer grond direct kan verkopen aan een betrokken ontwikkelaar. Conclusie: bij tal van lopende bouwprojecten dient een herbeoordeling plaats te vinden. Is de wethouder op de hoogte van deze uitspraak? Is deze uitspraak van invloed op dit project, met name de Lidl? En hoeveel projecten kunnen door deze uitspraak getroffen worden?

PvdA-GL dankt de insprekers voor hun bijdrage en de constructieve opstelling van werkgroep Hart voor de Baarzen. Aan de wethouder wordt gevraagd te reageren op de opmerking van een van de inspreker op het ondergronds parkeren. De oorspronkelijke visie is op een aantal punten aangepast: bomen die blijven staan, hoogte van de woningen, er komt meer groen dan nu het geval is, de hoogte van de nieuwe Lidl en het aantal woningen. Het is van groot belang dat deze woningen snel gerealiseerd gaan worden, om de ambitie van de Woonvisie te kunnen realiseren. PvdA-GL sluit zich aan bij de vraag van D66 als het gaat om het aantal woningen. Onderwijshuisvesting is eveneens van groot belang.

CDA spreekt haar tevredenheid uit over voorliggende globale gebiedsvisie. Fijn dat de bomen aan het Bisschop Zwijzenplein behouden kunnen blijven, dat de hoogte van de voorziene nieuwe Lidl minder hoog blijkt te zijn, fijn dat de hoogte van de woonbebouwing richting de Brabantlaan afloopt en dat de gymzaal los gezet wordt van de nieuwe school waardoor er ruimte is gekomen voor een extra groep in de kinderdagopvang. En fijn dat de Charlotte van Beuningstichting snel kan beginnen met de bouw van 45 sociale woningen. Waarom wordt de Lidl vergroot van 1250 m² naar 2000 m²? De nieuwe locatie van de voorziene nieuwe Lidl is welstandsvrij. Het lijkt CDA goed dat de raad kaders aanreikt waaraan de vormgeving moet voldoen. Ontstaan er geen problemen met de verkeersveiligheid en de parkeerplaatsen bij de voorziene grote Lidl? Tot slot wordt gevraagd of het college de kritiek over de communicatie ter harte wil nemen?

Volgens **SP** is de verkeersafwikkeling onvoldoende beantwoord; er is nog geen onderzoek naar gedaan, maar verwacht dat de mobiliteitsvisie hier duidelijkheid over geeft. SP heeft moeite met de onduidelijkheid waarom de Lidl moet uitbreiden naar 2.000 m². Welke beleidsdoelen worden hiermee gerealiseerd? SP wil de oproep van het vergroten van het middel dure en goedkope woonsegment benadrukken. Welke kansen zijn er om nog verder te optimaliseren? SP is voorstander van alternatief 2b.

Wethouder Vos: in het bestuursakkoord is opgenomen het plan te bespreken met omwonenden. Zij hebben input geleverd, hetgeen resulteerde in uiteindelijk vijf varianten. Uitgangspunt is altijd geweest dat er in het gebied een supermarkt, schooluitbreiding en woningbouw komt. In voorliggende plannen verhuist de supermarkt naar de overkant en wordt groter. Het college wil een supermarkt in De Baarzen behouden, die zowel duurzaam, klantvriendelijk en toekomstbestendig is. Naar aanleiding van opmerkingen van insprekers om de communicatie anders te regelen, wordt toegezegd deze opmerkingen ter harte te nemen. Bekeken zal worden hoe dit vorm te geven waaronder via 'Wij in Vught' [toezegging].

Vanwege een groter magazijn neemt het aantal vrachtbewegingen niet toe. Charlotte van Beuningen stichting heeft aangegeven dat, als gekozen wordt voor variant 2b, zij begin 2023 starten met de bouw van de woningen. Voorzien is dat er sowieso 74 woningen toegevoegd worden. Daarnaast worden er nog een aantal, maar het exacte aantal is nog niet bekend op de huidige plek van de Lidl gerealiseerd. Voor nu is de verdeling aangehouden zoals opgenomen in de woonvisie, maar er wordt zeker naar optimalisatie gekeken. De omzetting naar woningen dient bekend te zijn alvorens het bestemmingsplan vastgesteld kan worden. Toegezegd wordt dat omwonenden bij de verdere uitwerking betrokken worden [**toezegging**]. Voor wat betreft het beeldkwaliteitsplan kunnen er randvoorwaarden meegegeven worden aan het bestemmingsplan, maar het is aan de raad hierover te besluiten. De nieuwe Lidl krijgt geen nieuwe regionale functie. Het college kijkt momenteel, naar aanleiding van de uitspraak van de Hoge Raad, wat de consequenties voor Vught zijn inzake het niet direct mogen verkopen van grond aan betrokken vastgoedontwikkelaars of bouwers in vastgoed projecten, door gemeenten en komt hierop schriftelijk terug [**toezegging**]. Ondergronds parkeren is kostbaar en gaat ten koste van de opbrengsten. Er zijn geen toezeggingen gedaan aan de Lidl. Het college wil Lidl faciliteren voor de toekomst, met een maximale uitbreiding tot 2.000 m².

2e termijn

Progressief Liberaal Vught: door omwonenden zijn er weinig bezwaren tegen uitbreiding van de school en woningbouw en vraagt hier snel mee aan de slag te gaan. Progressief Liberaal Vught vindt het onbegrijpelijk dat het college met een ambitie van 2.000 nog te bouwen tot en met 2030 de grond aan Lidl cadeau doet. Het beste voorstel, het bouwen van woningen op plek 3 en breidt Lidl op de huidige plek uit, was voor iedereen zichtbaar op Facebook. Het aantal parkeerplaatsen zal ontoereikend zijn.

GB sluit zich aan bij de woorden van Progressief Liberaal Vught. Er zitten een aantal haken en ogen aan dit plan. Welke mogelijkheid wordt er aan de cafetaria geboden? Ten aanzien van de nog te bouwen woningen, pak deze kans en faciliteer de Lidl op een andere manier. Ga snel aan de slag met de uitbreiding van de school en de woningbouw, maar ga niet voorbij aan de wensen van omwonenden. Een supermarkt met 2.000 m² heeft een regionale functie. Het uit het zicht parkeren op het eigen terrein van Lidl kan leiden tot verloedering en hangjeugd.

D66 vindt het belangrijk om informatie over dit plan te delen met omwonenden. Daarnaast gaat de kwaliteit boven het aantal m². D66 herkent zich niet in de uitspraak dat er voorbij gegaan zou worden aan omwonenden, omdat de inspraak tot nu toe ongekend is voor Vught. Gevraagd wordt naar de vervolgstappen? Het wordt een dichtbebouwd gebied. Voor D66 zit er een grens aan het wat past op de locatie en het aantal woningen dat wordt toegevoegd. Fijn dat er veel inwoners mee praten en mee doen en waardeert de aanpak en constructieve opstelling van belangengroep Hart voor de Baarzen. Wordt dit deel van de participatie geëvalueerd? Ziet het college de noodzaak om de detailhandelsvisie, vastgesteld in 2006, te actualiseren? Of wordt dit meegenomen in het nog op te stellen beleid voor zorg voor winkelgebieden? D66 vindt het lastig om op basis van de plattegronden de invulling van het gebied te doorzien en vraagt naar de mogelijkheid voor een 3D-impressie voor variant 2B?

VVD kan zich vinden in voorliggende globale gebiedsvisie. Belangrijk is dat de beeldkwaliteit gewaarborgd is.

PvdA-GL vindt het geen goed idee om de globale gebiedsvisie op te splitsen. Voor de uitbreiding van de Lidl is nog een apart bestemmingsplan nodig. Dan is er ruimte voor de beelden en over verkeersbewegingen. Is het niet verstandiger om de welstandscommissie op te schorten tot de behandeling van het bestemmingsplan van de Lidl?

CDA vindt het niet nodig de gebiedsvisie te splitsen. In voorliggende stukken wordt niet gesproken over Lidl XL. Een XL-supermarkt zit op 5.000 m2.

SP: we moeten niet vergeten dat de verhuizing van de Lidl zorgt voor een aanzuigend effect op een andere plek in de gemeente. Er is een onduidelijk antwoord gegeven op de vraag waarom de Lidl moet uitbreiden naar 2.000 m2. Hoeveel woningen kunnen er gerealiseerd worden op de 'oude' plek van de Lidl?

Wethouder Vos geeft aan dat de visie al in delen uiteen valt: 1. voor de Lidl is een bestemmingsplanprocedure nodig, 2. uitbreiding van de school en 3. te realiseren woningen door Charlotte van Beuningen stichting. De andere woningbouw duurt langer, omdat eerst de Hertog van Brabant school gesloopt dient te worden. Maar voordat gesloopt kan worden, dient de uitbreiding van de school gerealiseerd te zijn. Voor de uitbreiding van de school en de woningbouw is een omgevingsvergunning nodig. De cafetaria huurt van de Lidl; deze hoeft niet weg. In 2022 wordt nieuw economisch beleid vastgesteld. Een nadere uitwerking hiervan kan zijn dat er specifiek op detailhandel wordt ingegaan. Een 3d-impressie wordt toegezegd [**toezegging**]. De wethouder geeft aan geen garantie te geven dat deze vóór de raadsvergadering van 16 december beschikbaar is. Het is een welstandsvrij gebied. Wel kunnen er nadere kwalitatieve voorwaarden gesteld worden in het bestemmingsplan of er kan een beeldkwaliteitsplan gemaakt worden. Deze keuze is aan de raad. Lidl kent geen XL-formule. De voorgenomen uitbreiding van Lidl heeft betrekking op het bestaansrecht van de supermarkt. Er zijn wettelijke normen voor het parkeren. Hoeveel woningen er op de huidige plek van de Lidl gerealiseerd gaan worden is nog niet bekend. Dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking en opgenomen in het bestemmingsplan. Een grote doelgroep voor de woningen zijn senioren,, hiermee wordt in de uitwerking rekening gehouden.

De commissie agendeert dit onderwerp als besprekstuk voor de raadsvergadering van 16 december 2021.

6.2 Investeringskrediet IKC De Lichtstraat en gymzaal in gebiedsontwikkeling De Baarzen

GB is voorstander van facilitering van de uitbreiding. De aanbesteding vindt plaats in het tweede kwartaal 2022. Hoe wordt de raad geïnformeerd over de financiën hiervan? Door deze uitbreiding stijgt de schuldquote en dat heeft gevolgen voor de solvabiliteit. Wat zijn de consequenties, rekening houdend met onder andere Zuiderbos, N65 en De Speeldoos?

D66: de doorontwikkeling van De Lichtstraat tot integraal kindcentrum (IKC) is de eerste in het plangebied en past in het streven om binnen het integraal huisvestingsplan (IHP) alle scholen om te vormen naar clusters die een compleet aanbod bieden voor kinderen van 0 tot 13 jaar. Het belang van het kind staat voorop. Dit vraagt om passende ruimte voor alle leeftijdsgroepen. De Lichtstraat heeft een schets en een programma van eisen aangeleverd, welke het uitgangspunt vormen. D66 vindt dat onderwijshuisvesting van goede kwaliteit moet zijn. Door stijging van bouwkosten realiseert D66 zich dat de kosten duurder uit zullen vallen dan is begroot. De kinderdagopvang wordt gevraagd zich in te spannen om op de langere termijn stabiele huurinkomsten te realiseren. D66 ziet het liefst een groen schoolplein, dat ook na schooltijd toegankelijk is. En een goede en veilige verkeersafwikkeling, met zo min mogelijk autobewegingen dichtbij school. D66 kan instemmen met voorliggend voorstel.

VVD: het is een mooi plan, wat prima past in de omvorming van scholen tot IKC. *Hamerstuk.*

Het doet **PvdA-GL** goed dat de school en de kinderdagopvang positief reageren op dit voorstel. *Hamerstuk.*

CDA heeft notie genomen van de stijging van de bouwkosten en gaat er vanuit dat het college een zorgvuldige aanbesteding doet. *Hamerstuk.*

SP is benieuwd naar de verkeersafwikkeling rond de school. Wanneer wordt de huurovereenkomst met het kinderdagverblijf gesloten?

Progressief Liberaal Vught stelt het college voor kosten noch moeite te sparen voor deze uitbreiding. *Hamerstuk.*

Wethouder Potters geeft aan dat het investeringsbedrag niet in de bestuursrapportage wordt opgenomen. Bij behandeling van het IHP is afgesproken dat er per school een businesscase aan de raad wordt voorgelegd. De Lichtstraat is akkoord met de globale gebiedsvisie.

Wethouder Du Maine: het investeringskrediet wordt verwerkt conform de BBV-richtlijnen.

2e termijn

GB neemt het voorstel mee terug naar de fractie.

De commissie agendeert dit, op verzoek van GB, als besprekingsstuk voor de raadsvergadering van 16 december 2021.

6.3 Transitievisie Warmte 1.0

Dit agendapunt wordt, omwille van de tijd, niet behandeld.

6.4 Besluit tot het nemen van een M.E.R.-beoordelingsbesluit

Dit agendapunt wordt, omwille van de tijd, niet behandeld.

6.5 Startnotitie bestemmingsplan Distelberg - Giersbergsebaan

Dit agendapunt wordt, omwille van de tijd, niet behandeld.

7. Rondvraag en sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en schorst de vergadering om 22:32 uur. De vergadering wordt hervat op 9 december 2021.

Vastgesteld in de vergadering van de Gezamenlijke commissie van 3 februari 2022.

de commissiegriffier,
M. Penders

de commissievoorzitter,
W.J. de Graaff