

Verbruggen, Silvana

Van: Martijn Gosens < >
Verzonden: maandag 29 november 2021 12:13
Aan: postbus GRIF
CC:
Onderwerp: Documentatie inspraak avond 2-12-2021
Bijlagen: Bijlage. Brief- Mail College 11-24-2021.pdf; Bijlage beleid over detailhandel ontbreekt.pdf; Bijlage terugkoppeling 1e voorlichtingsavond.pdf; Bijlage verzoek om statusupdate plus terugkoppeling voorlichtingsbijeenkomst juli 2021.pdf; bijlage. terugkoppeling gesprek aan wethouder .pdf; Bijlage bestemmingsplan locatie en bouwhoogten.pdf; Bijlage toegestane oppervlakte supermarkt.pdf; Bijlage Overzicht Q&A nav 1e voorlichtings bijeenkomst.pdf; Reactie op gebiedsvisie HartvandeBaarzen.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Geachte gemeenteraad van de gemeente Vught,

Op 10 november 2021 heeft het college van B&W van de gemeente Vught ons als bewoners van de wijk De Baarzen een brief gezonden waarin de plannen betreffende de globale gebiedsvisie ‘Hart van de Baarzen’ kenbaar worden gemaakt. Middels dit schrijven geven we onze reactie die we donderdag 2 december 2021 tijdens de raadscommissie graag toelichten, Wij realiseren ons dat vijf minuten zeer beperkt is. Vandaar dat u deze informatie vooraf ontvangt.

Bovenal hebben wij ons gerealiseerd dat de informatie voorziening rondom dit traject volstrekt in disbalans is met de impact die heeft in deze buurt. Vandaar dat er 500 informatie mappen zijn gemaakt. Deze worden deze week uitgedeeld in de wijk.

Onze voorzichtige inschatting is dan ook dat het aantal handtekeningen dat onder brief staat op 16 december hoger ligt.

Met vriendelijke groet

Martijn Gosens



Aan: De leden van de gemeenteraad van Vught

Van: Bewoners en betrokkenen met een Hart voor de wijk de Baarzen

Betreft: Reactie op het raadsvoorstel van B&W over gebiedsvisie Hart van de Baarzen

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bijgaand ontvangt u onze reactie op het voorstel dat B&W u gestuurd heeft om het Hart van de Baarzen vorm te geven. Wij als bewoners en betrokkenen steunen de aan uw raad voorgestelde gebiedsvisie niet.

Niet omdat er niet gebouwd mag worden. Niet vanwege een 'not in my backyard' principe. Niet vanwege het voorstel voor een Integraal Kind Centrum of het verplaatsen van de sporthal.

Wel omdat dit een gemiste kans is, die leidt tot een onomkeerbare niet gewenste invulling van de ruimtelijke situatie.

We willen de wijk veilig houden voor de schoolgaande kinderen. We zijn tevreden met de dienstverlening van de huidige supermarkt en begrijpen tegelijkertijd dat deze wat wil optimaliseren. Echter willen wij dat op de huidige locatie.

Onderstaand vindt u uiteengezet waarom wij als bewoners deze gebiedsvisie niet steunen, maar nog veel belangrijker, een voorstel hoe wel tot een plan te komen dat draagvlak krijgt. Dit geïnspireerd door goede voorbeelden in andere delen van onze gemeente waar dit zeer succesvol is geweest.

Er is nu een unieke mogelijkheid om dit gebied op een verantwoorde wijze in te passen in de wijk. Met goede en mooie woningen voor starters, gezinnen met kinderen en ouderen. Woningen die passen bij de huidige bebouwing en groene inrichting van de wijk. Met het voorbeeld van de Zeeheldenbuurt in onze gedachten. We willen Vught ook in dit gedeelte van het dorp met zijn allen mooier maken.

Samengevat is onze reactie op het raadsvoorstel voor deze gebiedsvisie:

Wij vinden dat het college van B&W uw raad onvolledig geïnformeerd heeft in dit voorstel. Bovenal is er sprake van een ernstig verschil van beleving over het proces van burgerparticipatie. Daarnaast klopt de genoemde tijdlijn niet.

Puntsgewijs zullen wij aangeven waar onze bezwaren zitten. Zowel formeel juridisch, als qua burger participatie, en qua wensen van de buurt.

De voorgestelde gebiedsvisie is voor wat betreft de noordelijke inrichting van het plangebied vanwege de aantasting van de ruimtelijke kwaliteit in het Hart van de Baarzen, niet aanvaardbaar;

- a) De beoogde veel te grote uitbreiding van de supermarkt is in strijd met het beleid van Rijk, provincie en gemeente inzake detailhandel en overstijgt het buurt/wijkniveau met ongewenste gevolgen. De nu door uw raad maximaal toegestane bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) wordt al niet gehandhaafd;
- b) Behalve dat het in strijd is met het beleid, zijn er ook geen demografische of economische redenen om een supermarkt van deze omvang toe staan op waardevolle bouwgrond;
- c) De Rouppe van der Voortlaan en het bouwblok van de huidige Lidl moeten onderdeel zijn van deze gebiedsvisie.

De voorgestelde gebiedsvisie is voor wat betreft de zuidelijke inrichting van het plangebied vanwege de aantasting van de ruimtelijke kwaliteit niet aanvaardbaar;

- d) De hoge bebouwingsconcentratie met 66 appartementen op de helft van het oorspronkelijke plangebied is veel te fors. Dit leidt tot bouwhoogtes die in de wijk niet passen en een verhoging van verkeersconcentraties op punten die nu al als onveilig worden ervaren. Zo dreigt hier een 'Vughts Manhattan aan de vijver' te ontstaan.

Het vooraf dicteren van een kader en uitgangspunten is strijdig met een open participatieproces. De reacties van burgers zijn niet serieus genomen en verslagen van de bijeenkomsten van leden van het college van B&W met de overige stakeholders ontbreken.

- e) Het aan u gepresenteerde voorstel komt overeen met de plannen die Lidl begin 2018 reeds heeft ingediend bij een firma gespecialiseerd in het traject om bestemmingsplannen te wijzigen.
- f) Ook hing er direct na de verhuizing van de Baarzenschool in september 2018 al een banner 'Hier komt uw nieuwe Lidl'.

Dit terwijl B&W aangeven dat er geen enkele afspraak gemaakt is en pas sinds eind 2019 in gesprek te zijn. *"In november 2019 is uw raad geïnformeerd over de toekomstvisie. In*

de periode daarna zijn er verschillende gesprekken gevoerd met de Lidl, basisschool De Lichtstraat en Charlotte van Beuningen woonstichting”.

Maar bovenal is het is een gemiste kans om dit gebied verder te ontwikkelen tot een waardevol **Hart van de wijk de Baarzen**. Een mooie groene wijk voor jongeren, (startende) gezinnen en ouderen.

Ons verzoek is:

- a) Niet in te stemmen met deze gebiedsvisie van het college van B&W als kader voor de verdere ontwikkeling van het plangebied. Dat is niet in het algemeen belang van alle inwoners van Vught.
- b) Handhaaf de bestemming supermarkt qua omvang en locatie zoals de raad eerder heeft vastgesteld.
Mocht de raad hiervan willen afwijken, dan verzoeken wij u alleen een optimalisering en beperkte vergroting op de huidige locatie toe te staan.
- c) Geef uw college de opdracht om voor de toekomstige inrichting van het plangebied uit te gaan van de bestemmingen wonen en bijzondere doeleinden. Conform het huidige bestemmingsplan.
- d) Ga met de Lidl-groep in gesprek.
De supermarkt organisatie Lidl heeft laten zien dat zij in staat is ook andere prachtige oplossingen te bedenken. Op haar site staat: *Door individuele aanpassingen van bestaande gebouwen kunnen we onze filialen ook bij kleinere percelen optimaal integreren, zodat we naadloos in de omgeving passen.* www.lidlvastgoed.nl



Ons voorstel

Ons voorstel is aan tafel te gaan in een open ateliervorm met deskundigen (architect, stedenbouw- en landschapskundige); bewoners (zij hebben kennis van het gebied en weten wat er speelt) en de woonstichting. Waarbij de gemeente de planvorming niet dicteert maar faciliteert. Op deze manier kan gezamenlijk een gebiedsvisie worden opgesteld waar alle partijen zich in kunnen vinden. Dat werkt minder vertragend dan doorgaan op de ingeslagen weg.

Nadere overwegingen en toelichting op onze reactie

Gekozen is variant 2b. De door de bewoners gewenste variant (5) waarbij Lidl op de huidige locatie iets vergroot en vooral optimaliseert, heeft naar het oordeel van het college van B&W “te verstreckende gevolgen voor de bouw, het gebruik van het pand en de omgeving”.

Die argumentatie kunnen wij niet onderschrijven. Voor hele gebied zijn er verstrekkende gevolgen vooral door de voorgestelde nieuwbouw van Lidl aan de overzijde. Een variant waarbij Lidl (indien dit vooraf aantoonbaar noodzakelijk is gebleken) een beperkte vergroting op de huidige locatie wordt toegestaan, is niet serieus uitgewerkt. Daarnaast ontbreekt een gedegen onderbouwing voor de afwijzing van enige andere variant.

Bouwplan Charlotte van Beuningen is prima.

Het bouwplan aan de zuidzijde, met enkele patiobungalows waar veel behoefte aan is, ontmoet slechts op de hoogte van de twee appartementengebouwen bezwaren. De hoogte van 4 lagen (14 meter) aan de Hertoglaan en 5 bouwlagen (17 meter) aan de Sasse van Ysselstraat is ongewenst en past niet bij het karakter van de wijk. Het geldende bestemmingplan voor het gebied maximeert deze op 11 meter nokhoogte (zie bijlage). 3 tot 4 bouwlagen met verdiept parkeren (let op dit al is 1^{1/2} bouwlaag erbij) en minder appartementen zullen op weinig weerstand stuiten.

Met deze aanpassing kan dit plandeel zelfstandig tot ontwikkeling worden gebracht en kan afzonderlijk zonder vertraging worden gerealiseerd ook als de supermarktbestemming op de huidige locatie gehandhaafd blijft.

Bouwplan IKC kan iets optimaler maar is prima.

Het bouwplan van het IKC ziet er goed uit. Het zou in onze optiek op twee punten kunnen worden verbeterd.

- Plaats de sporthal tegen het bestaande gebouw aan;
- Creëer de ingang van het IKC aan de Sasse van Ysselstraat waar auto's op de bestaande rotonde wel de draai kunnen maken.

Uitbreiding van de supermarkt naar 2000 m² is onaanvaardbaar

Allereerst moet worden opgemerkt dat uw college van B&W voorbij gaat aan het feit dat de huidige omvang van de supermarkt met 1250 m² b.v.o. in strijd is met het door de raad vastgestelde bestemmingsplan, waar deze uitdrukkelijk begrensd is op 1000m² b.v.o. (zie bijlage). Het college treedt daar ten onrechte niet met handhaving tegen op.

In het besluit van het college van B&W om uitbreiding tot 2000 m² toe te staan, wordt ten onrechte geheel voorbijgegaan aan de distributieplanologische aspecten van deze uitbreiding. Een afweging, die wel degelijk relevant is, gelet op de forse uitbreiding van de vloeroppervlakte, wordt buiten beschouwing gelaten. Dat is onaanvaardbaar gelet op de actuele problematiek van de leegstand in de detailhandel, het beleid van het Rijk en de provincie daarover, en het ontbreken van een actueel gemeentelijk beleid daarover. (In de bijlage vindt u de notitie die hierover eerder aan de leden van de gemeenteraad is toegezonden).

Economisch aspect

De groei van deze supermarktketen zit hem niet in het meer verkopen van food. De groei zit hem in non-food. Dit is strijdig met het gemeentelijke beleid om geen concurrentie voor de detailhandel van Vught te willen.

Demografisch aspect (<https://allecijfers.nl/buurt/de-baarzen-vught/>)

De wijk de Baarzen groeit niet. Het inwonertal is hetzelfde als in 2013. Sinds 2000 is er niet of nauwelijks meer gebouwd. Een supermarkt met voornamelijk een buurtfunctie hoeft dan echt niet zo veel groter. Daarnaast kent ook de gemeente Vught nauwelijks autonome groei. Groei komt grotendeels uit herindeling. In deze kernen zijn de voorzieningen op niveau.

Uitgangspunten en participatie

Voor alle varianten geldt het uitgangspunt:

Lidl realiseert een supermarkt ter grootte van ongeveer 2000 m² b.v.o. Op de huidige locatie van de Lidl zullen woningen worden toegevoegd. Het parkeren voor de Lidl en basisschool De Lichtstraat wordt op maaiveld gerealiseerd. Het is volstrekt onduidelijk en ongemotiveerd waarop deze uitgangspunten zijn gebaseerd. Die moeten wel degelijk ter discussie staan in een open participatietraject. Dit onder andere gelet op de vergaande gevolgen daarvan voor de inrichting van het plangebied.

Te meer daar uw college op 9 februari 2021 besloot: *beide voorstellen terug te trekken.*

Voordat kaders door uw raad worden vastgesteld willen wij in gesprek gaan met omwonenden. Tegelijkertijd wordt de stedenbouwkundige opzet van de gebiedsvisie nogmaals bezien om mogelijk tot een beter plan te komen.

Tijdens de digitale bewonersavond is door wethouder en de aanwezige ambtenaar herhaaldelijk gezegd dat aan het kader en de uitgangspunten niet te tornen valt. En ook nu houdt het college vast aan de eerdere uitgangspunten. Waarom?

Geen correcte weergave van de verslaggeving van de bijeenkomsten op 20 april

De samenvatting op hoofdlijnen in slechts 4 punten van de digitale bijeenkomst op 20 april 2021 is te marginaal. Er wordt geen recht gedaan aan de vele opmerkingen die tijdens de 3 bijeenkomsten op 21 juli gemaakt zijn. Een verslag van die bijeenkomsten is ten onrechte niet bijgevoegd. Ook wordt niet ingegaan op de daarna ingestuurde reacties waartoe het college wel heeft uitgenodigd.

Het voorstel van het college van B&W doet daarmee geen recht aan de input van betrokken bewoners en aan de vele gemaakte opmerkingen. Deze wijze van participatie is zeer onbevredigend en zal de betrokkenheid bij het bestuur van de gemeente Vught niet vergroten.

De variant met (beperkte) uitbreiding op de huidige locatie is niet serieus uitgewerkt

In de aan u gepresenteerde variant 5 wordt ook uitgegaan van een uitbreiding van de supermarkt naar 2000 m² b.v.o. op de huidige locatie. Met dit als uitgangspunt is het begrijpelijk dat deze variant wordt afgewezen. Dat is niet mogelijk.

Echter de echte ingediende variant 5 is een voorstel/denkrichting om op de huidige locatie te optimaliseren en beperkt uit te breiden. Het ontbreken van hiervan, hoewel er tijdens de bijeenkomsten uitdrukkelijk om is gevraagd, is een omissie in het voorstel van B&W aan uw raad om een integrale afweging te kunnen maken van alle belangen. De variant is niet uitgewerkt en zo ontbreekt het inzicht in de grote voordelen die deze variant biedt voor extra woningbouw aan de noordzijde (vooral in het middensegment voor ouderen in deze wijk).

Ook ontbreekt een serieuze uitwerking van de mogelijke woningen op de locatie die na verplaatsing van de supermarkt vrijkomt. Dat is noodzakelijk omdat het huidige gebouw met bovenwoningen het vrijwel onmogelijk maakt het pand op de begane grond op een verantwoorde wijze te verbouwen naar woningen.

Variant 5 is onmogelijk volgens het college van B&W:

“Deze variant is vanuit winkel- en verkeerstechnisch oogpunt ongewenst zo niet onmogelijk en is daarom niet verder in de afweging meegenomen. Zo komen er meer dan 70 kolommen in de winkel te staan, twee gescheiden magazijnen en is er nagenoeg geen ruimte tussen de uitbreiding en de parkeerplaatsen, waardoor voor fietsers en wandelaars slecht bereikbaar en onveilig.”

- a) Het argument dat het gebouw niet geschikt is o.a. vanwege extra pilaren wordt niet gedeeld. Voor de andere en nieuwe supermarkten in Vught was/is het realiseren van woningen boven winkels wel een voorwaarde voor de planontwikkeling.
- b) Op deze locatie heeft het bouwblok al vanaf het begin een winkelfunctie. De gemeenteraad heeft in 2009 besloten in te stemmen met de aanpassing naar een supermarkt met een maximale omvang van 1000m² b.v.o. Die functioneert naar tevredenheid van de buurt en het is een goedlopende supermarkt. Zo lang mensen daar veilig kunnen wonen, kan het gebouw dienst blijven doen als supermarkt. Een optimalisering en beperkte vergroting van het vloeroppervlak wordt mogelijk geacht.
- c) Het argument van twee gescheiden magazijnen is onzin. De Lidl-organisatie heeft vanaf het begin aangegeven dat er ook aan de Brabantlaan één magazijn had kunnen zijn, maar dat er toen gekozen is voor Professor Dondersstraat.
- d) Het argument dat de buitenruimte te klein wordt is planologisch op te lossen. Het hele gebied gaat op de schop en moet dus onderdeel zijn van de gebiedsvisie.

Het ruimtelijke voorstel in het noordelijke plandeel is volstrekt onaanvaardbaar

Alle varianten voor de nieuwbouw van de supermarkt laten zien dat dit ruimtelijk niet inpasbaar is op deze locatie. De locatie is ruimtelijk de meest bepalende openbare plek in de wijk genoemd ‘Hart van de Baarzen’. Vervolgens wordt in dit hart aan de openbare weg een hal geplaatst met beplantingen er omheen langs de omliggende wegen waarmee deze en het parkeren aan het zicht wordt onttrokken.

Aan de overzijde komt de oude hal onder de bestaande woningen leeg te staan met een onzeker perspectief of en hoe hier woningen ontwikkeld kunnen worden. En hoe de bewoning ervan op een aantrekkelijke en duurzame wijze in de wijk kan worden ingepast. Wij denken dat het college te veel vertrouwt op de welwillendheid van een commerciële organisatie. Aangezien “de gemeente geen partij in deze is”(quote wethouder

In geen enkele stad of dorp in Nederland wordt in een woonwijk nog een supermarkt gerealiseerd zonder woningen erboven en zonder parkeren eronder. Waarom? Omdat dit anders ruimtelijk niet inpasbaar is in een woonomgeving en het een verspilling van ruimte is.

Stelt u zich als raadslid de vraag of dit ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn in de kern van Vught, waar alle aandacht is gericht op de ruimtelijke kwaliteit en dat dat bepalend is voor de ruimtelijke ontwikkeling?

Waarom is dat dan op deze locatie, het Hart van de Baarzen bijzaak in dit ruimtelijke voorstel?

Wat is het Vughts belang?

Het college zegt: *We zijn ervan overtuigd dat we met dit besluit zo goed mogelijk tegemoet komen aan het algemeen belang van alle Vughtse inwoners.* Die overtuiging delen wij, gelet op alles wat vooraf is gegaan, in het geheel niet.

Wij als bewoners begrijpen niet waarom het college vasthoudt aan deze plannen:

- a) Er is geen demografische noodzaak, de wijk groeit al jaren niet. Hierdoor is er ook geen economische noodzaak.
- b) Het noordelijke plangebied kan met woningen voor ouderen prima ontwikkeld worden, waardoor de druk op het zuidelijke plangebied minder wordt, de veiligheid vergroot wordt en het totaal aantal woningen toeneemt.
- c) Het past niet in het bestaande detailhandelsbeleid van de gemeente. (zie ook de brieven die aan het college zijn gestuurd over dit onderwerp).
- d) Het druist in tegen het bestaande bestemmingsplan, dat woningen voorschrijft.
- e) Er zijn, zoals herhaaldelijk bevestigd is, geen afspraken gemaakt met of toezeggingen gedaan aan Lidl of welke stakeholder dan ook.
- f) Lidl heeft laten zien dat zij in staat is mooie plannen te maken voor inpandige winkels.
- g) De huidige winkel kan met wat aanpassingen prima functioneren. Deze zijn trouwens al deels gerealiseerd. (in strijd met de vergunning!).
- h) Het is maatschappelijk niet gewenst om normmatig zoveel extra parkeerplekken te creëren. Zeker aangezien het huidige aantal ruimschoots voldoet.
- i) Het is niet gewenst donkere hoeken en pleinen met bijbehorende onveiligheid te creëren in een woonwijk. (een hek erom zetten zoals tijdens de voorlichting gesuggereerd werd is niet wenselijk).
- j) De concentratie van de toename van het aantal verkeersbewegingen is ongewenst en heeft een negatief effect op de verkeersveiligheid. Dit is een kindvriendelijke wijk waar kinderen spelen, naar school fietsen en zelfstandig boodschappen doen.
- k) Het laden en lossen zoals het nu ingetekend staat, resulteert in de praktijk in vrachtwagens, (die namelijk links achteruit in moeten steken), die een aanrijdroute moeten nemen via de Kempenlandstraat, Hertoglaan, Pieter Vreedesingel, Rouppe van de Voortlaan. In de huidige situatie kan een vrachtwagen de laatste twee bochten helemaal niet maken.

We herhalen nogmaals ons voorstel om aan tafel te gaan in een open ateliervorm met deskundigen (architect, stedenbouw- en landschapskundige); bewoners (hebben kennis van het gebied en weten wat er speelt) en de woonstichting. Waarbij de gemeente de planvorming faciliteert. Op die manier kan gezamenlijk een gebiedsvisie worden opgesteld waar alle partijen zich in kunnen vinden.

Dat voorkomt verharding van de standpunten, vertragingen door nodeloze procedures, maar vooral maken we zo samen Vught inderdaad mooier.

Met vriendelijke groet,

Zie de aangehechte lijst van bewoners en betrokkenen bij HartvandeBaarzen

Bijlagen

- Reactie op raadsvisie “hartvandebaarzen”
- E-mail aan college met verzoek om voorstel terug te trekken
- Reactie aan B&W over infobijeenkomsten De Baarzen
- Correspondentie aan wethouder
- Notitie “Beleid over detailhandel ontbreekt”
- Uitwerking van alle vragen gesteld aan de gemeente na 1e voorlichtingsbijeenkomst.
- Toegestane oppervlakte supermarkt volgens bestemmingsplan
- Bouwmogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan

Marc Nederveen

Vught 25 november 2021

Betreft: Hart van de Baarzen Vught

Geachte

Met deze mail willen wij uw aandacht vragen en onze bezorgdheid uitten met betrekking tot de globale gebiedsvisie “Hart van de Baarzen Vught”. Een visie die we hebben moeten lezen in het Klaverblad. Informatie vanuit de Gemeente heeft ons nooit bereikt. Bij navraag in de buurt blijkt dat wij niet de enigen zijn die geen informatie hebben ontvangen. Vreemd daar de gemeente wel zeer regelmatig een enquête in de wijk uitzet, en we een plan met zo’n grote impact op onze leefomgeving uit de media moeten vernemen.

Als eerste willen we aangeven dat we positief en open staan voor verandering. We graag samen met de overheid een “Hart van de Baarzen” realiseren die een meer dan een fijne woonomgeving is en die beschikt over een buurt supermarkt.

Wij willen u daarom verzoeken om het Raadvoorstel m.b.t. globale gebiedsvisie “Hart van de Baarzen Vught” terug te trekken. Dit zodat we eerst in goed overleg kunnen treden en met open communicatie en vizier tot een gezamenlijke gebiedsvisie komen.

Naar onze mening zijn er nog vele vragen nog onbeantwoord en ontbreekt het aan een inhoudelijk goede onderbouwing. Onderstaand de vragen welke de gemoederen van de buurt bezighouden.

Vragen:

- Welke motivatie is er dat het raadvoorstel “Hart van de Baarzen Vught” dat nog in februari 2021 in het college is besloten om terug te trekken, om het vervolgens 9 maanden later het college weer te laten instemmen opeens op 16 december aanstaande door de raadvergadering moet worden geloozd?
- Welke motivatie is er om een supermarkt Lidl XL te realiseren met een oppervlakte van 2.000 M2 midden in deze woonomgeving welke qua samenstelling al jaren stabiel is?
- Op basis van Variant 2b zal de logistieke aanvoer van goederen tot gevaarlijke situaties lijden. Dit omdat vrachtwagens achteruit moeten manoeuvreren om te lossen. Wat is hiervan de reden?
- Wat is de impact op de verkeersintensiteit met een Lidl van deze omvang?
- Welke andere locaties zijn beschikbaar in de gemeente Vught om een Lidl XL supermarkt te realiseren. Als optie noemen wij het terrein tegenover de Kringloop, Firma Strang en de spoorlijn?
- Waarom ontbreekt het bij Variant 5 aan een bredere uitwerking en onderbouwing. Dit in combinatie met de ruimte die beschikbaar komt voor woningen?
- Welke mogelijkheid is er om ook boven de Lidl woningen te creëren?

- Waarom wordt er geen grote buurt enquête opgezet om na te gaan wat de wensen van de omwonenden zijn.

Wij willen graag in samenspraak met een gemeenschappelijk draagvlak een mooi project realiseren. Echter wij ervaren dat wij in de huidige situatie meer voor een voldongen feit worden geplaatst dan dat we in consensus zijn voor de best mogelijke gebiedsvisie “Hart van de Baarzen Vught”. Indien we elkaar uitdagen komen we tot de beste invulling!

Graag treden wij op korte termijn met u in overleg om waar nodig toelichting te geven op de gestelde vragen.

Wij vernemen graag van u.

Marc Nederveen

PS:

Naast ondergetekende zijn onderstaande niet of ook nauwelijks op de hoogte van de ontwikkelingen.

Geachte ,

De vakanties zijn voorbij en iedereen lijkt weer opgeladen om met plezier aan het werk te gaan. Ik in ieder geval wel.

Uit de “hoe was de vakantie”-gesprekken met buurtgenoten blijkt, dat er een brede interesse is om de status te vernemen van de plannen rondom het HartvandeBaarzen.

Dat men de bijeenkomst van voor de vakantie beschouwt als een gemiste kans. Als een bijeenkomst voor de Bühne zonder dat er iets gedaan was met de belangrijkste bezwaren uit de eerdere inventarisatie. Dat dit niet handig was. Het bevestigde het bestaande beeld van hoe de gemeente Vught opereert.

Toen ik zelf nog eens de bijeenkomst de revue liet passeren, realiseerde ik me, dat als mijn medewerkers of ik zo met onze klanten om zouden gaan, we binnen de kortste keren failliet zouden zijn. Je kan namelijk niet belijden inspraak serieus te willen nemen, om vervolgens 4 niet uitgewerkte schetsjes te presenteren. Schetsjes waar voorbij gegaan wordt aan vrijwel alle bezwaren die vooraf geuit zijn.

De boodschap in alle drie de sessies was duidelijk. Men wil geen verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt met bijhorende gevolgen.

- Er is geen demografische noodzaak, de wijk groeit al jaren niet. Hierdoor is er ook geen economische noodzaak.
- Het is maatschappelijk niet gewenst om meer parkeerplekken te creëren. Zeker aangezien de huidige ruim voldoen.
- Het is niet gewenst donkere hoeken met bijbehorende onveiligheid te creëren in een woonwijk. (Een hek erom zetten zoals gesuggereerd werd is natuurlijk idioot.)
- Het past niet in het bestaande detailhandelsbeleid van de gemeente. (Zie ook brieven die aan het college zijn gestuurd over dit onderwerp)
- Het druist in tegen het bestaande bestemmingsplan.
- Het effect op de verkeersveiligheid is negatief door de toegenomen verkeersbewegingen.

Het is echt tijd om nu met dit plan te stoppen. En dat kan ook prima.

- Er zijn, zoals herhaaldelijk bevestigd is, geen afspraken gemaakt met of toezeggingen gedaan aan Lidl.
- Lidl heeft mooie ontwikkelingen voor inpandige winkels.
- De winkel kan met wat aanpassingen prima functioneren. Deze zijn trouwens al deels gerealiseerd. (In strijd met de vergunning)

Waar wel op gefocust moet worden is de vraag hoe invulling te geven aan het vergroten van het woningaanbod voor inwoners van Vught.

Daar is het nu het momentum voor. Woningen die mooi geïncorporeerd worden in deze groene wijk.

Er waren in het huidige bestemmingsplan voor het gehele gebied 50 woningen voorzien. Dat aantal kan met wat passen en meten prima hoger zijn.

Maar de genoemde 94 tot 110 op de helft van de oppervlakte is echter voor de buurt een no-go.

Het Integraal Kind Centrum wordt overigens door niemand als een probleem ervaren.

De enige voorwaarde is, dat de verkeerstromen zodanig in goede banen geleid kunnen worden, dat de veiligheid van de kinderen goed gewaarborgd is.

Wat betreft de afspraken of toezeggingen met Lidl, wil ik je nogmaals adviseren om het intern goed te checken.

Ik heb contact met direct betrokkenen. Er is begin 2018 een plan ingediend door Lidl, conform door jou in de eerste sessie gepresenteerd.

De vraagstelling hierbij was, om een offerte uit te brengen voor wijziging bestemmingsplannen etc. Daarnaast hing er direct na de verhuizing van de Baarzenschool een spandoek **“hier komt uw nieuwe Lidl”**. Dat doe je niet zo maar.

Ik geloof niet in trajecten van WOB procedures, verharden van standpunten, communicatie via de media, elkaar zwart maken of politiek gevoelige informatie lekken, zoals hierboven.

Tenslotte wonen we allemaal in dezelfde gemeente en vieren Carnaval vlakbij.

Laten we nu met zijn allen om tafel gaan zitten en de plannen maken om één en ander zo goed en zo snel mogelijk naar tevredenheid van de bewoners te organiseren.

Die zijn namelijk de belangrijkste stakeholder.

Zij die hier wonen, de boodschappen betalen, hun kinderen naar school sturen en de politiek haar mandaat geeft.

Zoals al eerder gezegd wordt Vught steeds mooier. Het kan niet zo zijn dat we deze kans voorbij laten gaan.

Met vriendelijke groet

Martijn Gosens

Aan het college van burgemeester en wethouders van Vught

Betreft een reactie op over de voorgenomen planontwikkeling in De Baarzen n.a.v. de infobijeenkomst op 20 april 2021

Na nog eens rustig de infobijeenkomst van 20 april jl. via YouTube terug beluisterd te hebben, wil ik u hierbij het een en ander in overweging geven m.b.t. de planvorming. Daarbij wil ik opmerken dat het goed is dat u de planontwikkeling weer ter hand neemt nadat deze zo lang stil heeft gelegen. Ik heb ook begrepen dat u de voorstellen aan de raad over de gebiedsontwikkeling heeft ingetrokken wat ruimte biedt voor aanpassingen. Echter de hoofdkeuzen betreffende de driedeling waaronder de verplaatsing van de Lidl staan volgens u niet er discussie. Ik vraag uw aandacht om dit voornemen om de supermarkt te verplaatsen en uit te breiden te heroverwegen. Tevens ga ik hierbij in op de stedenbouwkundige invulling van het plan en de betekenis voor het woningbouwprogramma.

Verplaatsingen en uitbreiding supermarkt

De al eerder door het vorige college beoogde verplaatsing en uitbreiding is tot nu toe niet voldoende gemotiveerd. In uw presentatie geeft u aan dat de huidige Lidl 1250 m² BVO omvat. Op dit moment geldt het bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven dat op 2009-10-15 is vastgesteld. In dat plan heeft de locatie van de Lidl de bestemming 'Centrum' en zijn de aangewezen gronden bestemd voor onder a Detailhandel, één supermarkt van ten hoogste 1000 m². Artikel 6.5.2 noemt als strijdig gebruik opslag anders dan het toegestane gebruik. Mogelijk dat u daarom de huidige oppervlakte van 1250 m² gedoogd. U noemde dit BVO (Bruto Vloer Oppervlakte). Echter de planregel maakt geen onderscheid naar VVO en BVO. De plantoelichting geeft echter meer duidelijkheid. Op pagina 75 staat duidelijk dat het gaat om een supermarkt met een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste 1000 m². De genoemde planregel kan daarom mijns inziens niet anders gelezen worden als max 1000 m² BVO. Dat betekent de huidige 1250 m² die de supermarkt nu in gebruik heeft in strijd is met het door de raad vastgestelde bestemmingsplan. Met dit plan werd al een uitbreiding gegeven aan de Lidl.

Zoals in het plan staat gaat het om een buurt verzorgend winkelcentrum. Gelet op de op dat moment aanwezige winkels (supermarkt; slager; groenteman en cafetaria) begrijpelijk. Dergelijke buurtcentra in een winkelstrip functioneren vrijwel nergens meer. In dit geval is alleen de supermarkt gebleven en uitgebreid. Die vervult duidelijk een functie voor de buurt. U bent echter voornemens die supermarkt de mogelijkheid te bieden om te verplaatsen naar de overzijde met een verdubbeling van de vloeroppervlakte. Met een vloeroppervlakte van 2000 m² BVO kun je echt niet meer spreken van een buurtfunctie. Met 1250 m² is al sprake van een volwaardige supermarkt.

Zoals u weet is er veel discussie over de ontwikkelingen in de detailhandel. Alweer bijna 10 jaar geleden was de oplopende leegstand in de detailhandel aanleiding voor de provincie daarover een discussienota naar buiten te brengen. Zowel Rijk als Provincie benadrukken keer op keer dat de grootste zorgvuldigheid is geboden m.b.t. nieuwe ontwikkelingen. Er is heel veel geschreven en gesproken over het al maar toenemende overaanbod aan detailhandel en hoe daar beleidsmatig mee om te gaan.

Op 16 november 2015 is een regionale detailhandelsvisie opgesteld door BRO waaraan ook Vught heeft deelgenomen. In de uitvoerige en goed onderbouwde visie zijn afspraken opgenomen en kaders gesteld voor de afweging over nieuwe initiatieven. Versnippering moet worden tegengegaan en verdere spreiding van detailhandel buiten de concentratiegebieden moet worden voorkomen. Ik kan geen uitwerking van die visie vinden voor Vught. Duidelijk is wel dat de beoogde ontwikkeling strijdig is met die visie en de daarin gemaakt afspraken zeker gelet op de omvang van de beoogde uitbreiding. Die vraagt om afstemming.

Kortom in ons land en ook in Vught bestaan zorgen over de ontwikkeling van de detailhandel. Vanuit de verantwoordelijkheid voor behoud en ontwikkeling van een gezonde verzorgingsstructuur van de detailhandel is de beoogde forse uitbreiding van de Lidl zorgwekkend. Het ontbreekt aan een distributieplanologische onderbouwing dat meer vloeroppervlakte voor deze buiten de verzorgingsstructuur van Vught gelegen supermarkt verantwoord is. Eerder is terecht besloten het winkelvloeroppervlak in het centrumgebied te beperken. De initiatiefnemers begrepen dat goed. Bekend is bovendien dat supermarkten elkaar verdringen in de markt. Omdat u ook aangeeft dat parkeren onder de supermarkt geen optie is en er ook geen woningen boven komen, creëert u tevens in de concurrentieverhoudingen een ongelijk speelveld t.o.v. de supermarkten in het centrum en de eisen waar die aan moeten voldoen.

Opmerkingen over de stedenbouwkundige uitwerking

In de presentatie wordt verteld dat de na verplaatsing de achterblijvende locatie een woonbestemming krijgt. Dat klinkt goed maar niet wordt aangetoond dat dit ook mogelijk is. Het huidige pand, met ook nog bovenwoningen die niet in eigendom zijn van de Lidl, is ongeschikt om tot woningen te verbouwen. Er wordt geen zekerheid geboden dat het mogelijk is hier woningen te realiseren voor een betaalbaar segment. Het risico is groot dat de gemeenschap wordt opgezaald met een nieuw probleem. Het is daarom noodzakelijk in het geval u de verplaatsing toch wil doorzetten zekerheid te verschaffen over de haalbaarheid van een kwalitatief goede en haalbare herontwikkeling naar wonen.

Voor de beoogde woningen is het uitgangspunt voor parkeren dat dit half verdiept onder de woningen kan. Onduidelijk is waarom dit ook niet half verdiept zou kunnen onder de beoogde nieuwbouw van de supermarkt. Daarnaast is ook

onduidelijk waarom er geen woningen boven het gebouw gerealiseerd kunnen worden. Daarboven kunnen ook de beoogde zonnepanelen worden aangebracht. Uit overwegingen van zorgvuldig ruimtegebruik is het onbegrijpelijk dat de gemeente medewerking wil verlenen aan het realiseren van een grote platte doos in de woonomgeving met daarbij de omgeving te belasten met een groot veld voor parkeren op maaiveld. Bouwkundig is het zeer goed mogelijk een gebouw met meerdere functies (detailhandel; wonen en parkeren) hier te realiseren. Nogmaals mocht u de beoogde verplaatsing doorzetten daag dan de initiatiefnemer uit een bouwplan te ontwikkelen dat meerdere belangen dient en past in de omgeving.

Opmerkingen met betrekking tot wonen

Als lid van de werkgroep wonen heb ik in het overleg met vertegenwoordigers van uw college al eerder en vaker naar voren gebracht dat de locatie van de voormalige basisschool uitstekend geschikt is om nieuwe mogelijkheden voor huisvesting voor ouderen te realiseren. De locatie aan de zuidzijde is in eigendom van de woningbouwvereniging. Die zal daar nieuwe woningen in het sociale segment realiseren maar heeft tot op heden geen mogelijkheden woningen in het middensegment te realiseren. Waar het Nederland en ook in Vught om gaat is vooral te voorzien in het zeer grote tekort aan huur- en koopwoningen in het middensegment en vooral voor ouderen. Dat is u bekend en bevordert aantoonbaar de door u gewenste doorstroming op de woningmarkt. De planontwikkeling zoals die nu wordt gepresenteerd draagt er niets aan bij.

Verzoek tot heroverweging

Gelet op het Vughtse belang van een verantwoorde ontwikkeling van de detailhandel en het wonen, verzoek ik u de uitgangspunten voor de beoogde planontwikkeling te heroverwegen gelet op de hiervoor genoemde overwegingen. Daarbij de huidige supermarkt niet te verplaatsen en de uitbreiding naar 1250 m² BVO alsnog te legaliseren met mogelijk nog enige ontwikkeling op de huidige locatie. Daarmee wordt ruimschoots in een buurtfunctie voorzien. Dit heeft als grote voordeel dat op de locatie van de vrijgekomen school woningbouw voor ouderen gerealiseerd kan worden en wel graag in het middensegment. De noodzaak daartoe is al lang ruimschoots aangetoond, daarvoor is geen nieuwe woonvisie nodig. Een dergelijk plan past beter in deze woonomgeving en legt geen grote claim op extra ruimte op maaiveld voor parkeren.

Met vriendelijke groeten,

Stedenbouwkundige en planoloog
21 juli 2021

Geachte

Allereerst dank voor het gesprek van afgelopen donderdag. Bij deze wil ik graag nog even op het gesprek terugkomen.

Ik snap heel goed dat u in uw positie, binnen de huidige kaders, het zo goed mogelijk probeert in te vullen. Dat wordt ook zeer gewaardeerd.

Toch ben ik oprecht van mening dat de invulling van het huidige vlekkenplan niet is gedaan vanuit een burgerbelang. Het ongelukkige feit dat de bewoners pas zo laat betrokken zijn, mag dan ook geen reden zijn om niet nogmaals te kijken naar andere opties.

Ik meende het serieus dat dit plan in de huidige set-up een gemiste kans is. We laten het momentum lopen om dit gedeelte “het Hart van de Baarzen” te incorporeren in onze mooie, groene, veilige, kindvriendelijke wijk. Een waardevolle toevoeging aan het steeds mooier wordende Vught. We probeerden donderdag aan te geven dat het echt mogelijk is om hier iets moois neer te zetten. Niet vanuit een ‘not-in-my backyard’- uitgangspunt, maar wel vanuit constructief meedenkende burgers, die nu 20-40 jaar in deze mooie wijk wonen en vooral goed geluisterd hebben naar wat mensen willen.

Er is een concreet plan te maken dat voldoet aan de wensen van alle stakeholders. Dat is dus variant 5.

Ik hoop van harte dat u hier over wilt nadenken. Dat u het wil meenemen en ook woensdag (21 juli) met een korte schets wilt komen. Hoewel het kort dag is, moeten de contouren ingetekend kunnen worden. Een afvaardiging vanuit de wijk wil daar best een paar dagen aan besteden om samen te zitten met de stedenbouwkundige van de gemeente.

Besef alsjeblieft dat deze vasthoudendheid voortkomt vanuit een diepe overtuiging dat dit slecht is voor de wijk. Voortkomt uit een geloof dat je alleen samen tot resultaat komt.

1. Laat Lidl uitbreiden op de huidige locatie.

Op korte termijn.

- Het volledig in gebruik nemen van de ruimte van de groenteman en slager. (100m²-150m²)
- Daar hoeven geen parkeerplaatsen voor toegevoegd te worden. Deze zijn al aangebracht toen de slager en de groenteman er nog zaten. Dus dit valt binnen de norm.

Op middenlange termijn

- Uitbouw van 2,5 meter naar voren over de volle breedte. (150m²)
- Uitbouw naar achteren (150m²) en aan de zijkant op de Brabantlaan (130m²)
- Bevoorraden aan de Brabantlaan. Lidl heeft daar zelf ook al over nagedacht.
- De benodigde extra parkeerplaatsen kunnen tijdelijk ingepast worden op het nog te ontwikkelen “terrein van de Baarzenschool”. En daarna definitief in het woningplan voor dit Noordelijke gedeelte.

Er is dus een mogelijkheid om 530m²-580m² op de huidige locatie toe te voegen.

Bovenstaande biedt de volgende voordelen:

- Het is een duurzame oplossing.
- Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.
- Dat versnelt de procedure met minimaal een jaar.
- Het maakt optimaal gebruik van de omgevingsruimte.
- De cafetaria kan blijven (Vergis je niet in die buurtfunctie hiervan).
- De overlast in de Professor Dondersstraat is opgelost.
- Lidl heeft haar gewenste vergroting van het vloeroppervlak.

Er zijn argumenten aangedragen waarom verplaatsing de enige optie is voor Lidl. Deze zijn om de volgende redenen oneigenlijk.

I Gebouw niet geschikt

Het argument dat het gebouw niet geschikt is o.a. vanwege de pilaren is feitelijk echt onjuist. Kijk naar Jumbo op het Moleindplein. Of naar de supermarkten in het centrum waar ook woningen boven komen.

Neem in gedachten dat het al meer dan 25 jaar een supermarkt is. Zo lang mensen daar veilig kunnen wonen, kan het gebouw ook dienst doen als supermarkt. Zeker met de te behalen vergroting van het vloeroppervlak zoals die in het voorstel zit.

Daarnaast vraag ik u vriendelijk om te kijken naar deze foto's. Vergelijk vooral de buitenruimte met de huidige situatie en met de mooie oplossingen die er in het centrum zijn gevonden. <https://www.vastgoed-lidl.nl/filiaalconcepten/Standardsfiliaal>

II Economisch aspect

De groei van deze supermarktketen zit hem niet in het meer verkopen van food.

De groei zit hem in non-food. (Er staat in Venlo een magazijn van 120.000m² waar alleen maar Lidl containers uit China verwerkt worden)

Dit is strijdig met het gemeentelijke beleid om geen concurrentie voor de detailhandel van Vught te willen.

III Demografisch aspect (<https://allecijfers.nl/buurt/de-baarzen-vught/>)

De wijk de Baarzen groeit niet. Het inwonertal is hetzelfde als in 2013. Sinds 2000 is er niet of nauwelijks meer gebouwd.

Een supermarkt met voornamelijk een buurtfunctie hoeft echt niet zo veel groter. Sterker nog de uitbreiding kan wettelijk gezien pas sinds Helvoirt bij de gemeente Vught is gekomen.

2. Woningbouw verdeeld over twee vlakken in het vlekkenplan

Demografisch aspect (<https://allecijfers.nl/buurt/de-baarzen-vught/>)

52% van de inwoners is ouder dan 45 jaar.

28% zijn kinderen/jongeren tot 25 jaar.

De middengroep van starters/startende gezinnen ontbreekt voor een groot gedeelte in de wijk.

Door Lidl niet te verhuizen komt er +/- 5000m² extra grond beschikbaar om de 100 woningen beter te verdelen tussen het Noordelijke en Zuidelijke deel van het plangebied. In plaats van op +/- 7500m² kan je de woningen netjes spreiden over +/- 12500m². *(dit zijn schattingen op basis van google maps)*

Er kan een wijk gebouwd worden met de kenmerken van de Zeehelden buurt, aangepast aan de wensen van de bewoners.

Denk bijvoorbeeld aan het volgende:

- Voor de bewoners van de huidige woningen boven Lidl geldt dat je daar de bouw tot twee lagen beperkt. Met de hoogte van de huidige Baarzenschool als uitgangspunt. Het ligt voor de hand om daar senioren woningen te maken. Dicht bij Lidl, het gezondheidscentrum en de Rode Rik. Bovendien kan in het plan worden meegenomen dat hun balkons naar voren vergroot worden.
- Voor de bewoners van de Brabantlaan bouw je huizen die net zo hoog zijn als de bestaande woningbouw.
- Voor de bewoners van de Sasse van Ysseltstraat moet niet boven de bestaande bebouwing van 11 meter uitgaan.
- Aan de Hertoglaan tegenover de vijver zou je de bestaande huizenbouw door kunnen trekken opdat deze ter financiering van het project kunnen dienen.

Door het zo in te richten heb je de mogelijkheid om relatief eenvoudig **een passend hart van een wijk** te creëren waarbij je kan gaan bouwen wat er nodig is.

Namelijk betaalbare woningen voornamelijk voor ouderen, starters en jonge gezinnen. Door dit door de woningbouw vereniging te laten doen, kan je ook nog zorgen dat inwoners van Vught de woningen bemachtigen.

Het is te proberen/overwegen om doorstroom te creëren door voor ouderen uit de wijk te bouwen. Er is een risico dat dit minder succesvol zal zijn, omdat de hierdoor vrijkomende woningen over het algemeen tussen de € 400.000,= en € 800.000,= kosten. Wat niet door veel startende gezinnen kan worden opgebracht.

3. Verkeersveiligheid

Door de woningbouw te verdelen over het Noordelijke en Zuidelijke plangebied, met het IKC als “buffer” voorkom je dat alle verkeersbewegingen zich concentreren op de Hertoglaan. Er komen er namelijk zo’n 300 per dag bij van de nieuwe bewoners. (100 woningen * norm 1.5 * 2 tweemaal per dag)

Bovenop de 50 die er nu ongeveer zijn. Dat is een factor 7. (van 50 naar 350).

De Rouppe van de Voortlaan kan dan “het Noordelijke gedeelte van de wijk” ontsluiten. De Brabantlaan en Sasse van Ysseltstraat kunnen “dicht blijven”. Waardoor de kinderen van het Integraal Kind Centrum veilig blijven oversteken.

4. Sociale veiligheid

Door woningen te bouwen in plaats van Lidl te verplaatsen creëer je sociale leefbaarheid en de bijbehorende controle.

Het alternatief is een gebied met een oppervlakte van +/-10.000m² (Lidl + IKC) waar na 9 uur ‘s-avonds niemand meer komt.

Er wordt op dit moment al gedeald en overlast ervaren van hangjeugd.

5. Bisschop Zwijsenplein en Beweegplein

Door de parkeerplaatsen in het “Noordelijke woningplan” op te nemen, kan het bestaande groen op het Bisschop Zwijsenplein behouden blijven.

En kan het beweegplein ingericht worden conform destijds afgesproken.

Bovendien kunnen de kinderen van het IKC dit gedeelte blijven gebruiken om te spelen in een schaduwrijke omgeving.

6. Het Integraal Kind Centrum

De wensen van IKC om op korte termijn van start laten gaan zullen weinig weerstand opleveren omdat je de veiligheid van de kinderen met dit plan waarborgt. Gezien de huidige drukte bij de scholen is het wel belangrijk om de verkeerstromen te scheiden. Dus een deel via de Sasse van Ysseltstraat en een deel via de Brabantlaan. Het is ook nog een overweging om op het nieuw te bouwen gedeelte van het IKC een laag appartementen te bouwen. Voor werkende jongeren die overdag niet thuis zijn, dus over het algemeen geen overlast zullen ervaren. Dit is in Rosmalen gedaan. (Kindcentrum De Hoven).

7. Het belang van de gemeente

Met de huidige variant heb je de gelegenheid om te laten zien dat het huidige College van B&W burgerparticipatie wel serieus neemt. Dat door de bewoners vanaf het begin te betrekken je tot mooie plannen komt. Dat het niet tot vervelende publicaties, lobbyen of gang naar de Raad van State hoeft te komen. Je voldoet hiermee aan de woningbehoefte en laat zien dat een gemeente uit burgers bestaat die samen hun leefomgeving invullen. Vooral dat Vught een mooie gemeente is en blijft.

Hartelijke groet,

Martijn Gosens

Een actueel beleid over detailhandel ontbreekt.

Notitie voor de fracties van de gemeenteraad in Vught

Is een uitbreiding van de Lidl verantwoord?

De achtergrond van deze notitie ligt in de omstandigheid dat het college van B&W voornemens blijft medewerking te verlenen aan de verplaatsing en vergroting van de Lidl in de Baarzen. Op 16 februari 2006 heeft Vught een nota detailhandel vastgesteld. (Op de site van de gemeente is die nota niet te vinden) Een actueel beleidskader om de gewenste ontwikkeling van winkelcentra in Vught te beoordelen ontbreekt al geruime tijd. Een actueel distributieplanologisch beleid is noodzakelijk om te kunnen beoordelen of de verplaatsing en de vergroting van de Lidl naar 2000 m² aanvaardbaar is en in het belang van Vught. Er zijn redenen genoeg om hierover een zorgvuldige afweging te maken.

Sinds 2012 heeft de provincie herhaaldelijk gewezen op de bedreigingen van uitbreiding van de oppervlakte aan detailhandel voor bestaande winkelcentra gelet op de ontwikkelingen in de markt. Als gevolg van de toenemende leegstand; verkoop via internet; thuisbezorging en vele andere ontwikkelingen is een terughoudend beleid ten aanzien van nieuwe winkels en uitbreidingsplannen noodzakelijk. Dat is essentieel voor het functioneren en vitaal houden van de bestaande winkelcentra. In de vele nota's; documenten en beleidsbrieven die sinds 2012 zijn verschenen, is de noodzaak van een zorgvuldig en actueel beleid over detailhandel duidelijk gemaakt. Rijk en Provincie benadrukken keer op keer dat de grootste zorgvuldigheid is geboden m.b.t. nieuwe ontwikkelingen (Zie o.a. de provinciale discussienota detailhandel, besproken in het regionale overleg; de notitie van 7 mei 2013 voor de Statencommissie EZB; het advies van de SER Brabant; De nota toekomstperspectief en opgaven Brabantse winkelgebieden besproken in het regionale ruimtelijk overleg noordoost Brabant).

In Vught is jammer genoeg daar tot op heden beleidsmatig weinig van te merken. Het is weliswaar niet de taak van de overheid in te grijpen in de concurrentieverhoudingen tussen winkelbedrijven maar wel om de "verzorgingsstructuur" voor haar inwoners te behouden en ontwikkelingskansen te bieden. Van die verzorgingsstructuur maken deel uit de kernwinkelgebieden in Vught zijnde het Centrum; het Moleneindplein en het concentratiegebied grootschalige winkels op het bedrijventerrein. De overige winkels zijn aan de duiden als perifere locaties en maken geen deel uit van die verzorgingsstructuur.

Op 16 november 2015 is een regionale detailhandelsvisie opgesteld door BRO waaraan ook Vught heeft deelgenomen (<https://retailand.nl/app/uploads/2016/12/Regionale-Detailhandelsvisie-Noord-Brabant.pdf>). In deze uitvoerige en goed onderbouwde visie zijn afspraken en kaders opgenomen voor de afweging van nieuwe initiatieven. Zo moet versnippering worden tegengegaan en verdere spreiding van detailhandel buiten de concentratiegebieden worden voorkomen (zie o.a. pagina 25; 26 en 27).

De gemeente Vught heeft daar geen nadere uitwerking aan gegeven maar heeft die visie en de regionale afspraken wel onderschreven. Echter Vught houdt zich daar niet altijd aan en gaat eraan voorbij dat elke uitbreiding van detailhandel van enige omvang een zorgvuldige afweging vereist. De beoogde ontwikkeling voor de Lidl is strijdig met die regionale visie en de daarin gemaakt afspraken gelet op de locatie en omvang van de beoogde uitbreiding.

De provincie zorgt jaarlijks voor actuele cijfers over de ontwikkeling van de detailhandel in Brabant (<https://publicaties.brabant.nl/ffbrabantseretail/index>) (<https://www.brabant.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/werklocaties/detailhandel-en-centrumontwikkeling>). Op 9 juli 2020 bericht de provincie nog dat de leegstand in winkelpanden haar zorgen baart. Uit de feiten en cijfers blijkt dat de detailhandel een zware tijd tegemoet gaat. Volgens de tabel bedroeg de leegstand in Vught in 2019 circa 7%. Dit terwijl het bestemmingsplan voor het centrum nog een uitbreiding van 3000 m² mogelijk maakt en via een wijzigingsbevoegdheid kan daar nog 2000 m² extra aan worden toegevoegd. De wijze waarop dit in dat bestemmingsplan is geregeld lijkt mij gebrekkig en de onderbouwing voor de uitbreiding ontbreekt in de toelichting.

Zorgt Vught nu wel op een adequate wijze voor het behoud en de ontwikkeling van de winkelcentra die voor de verzorgingsstructuur voor haar burgers belangrijk zijn? Naar mijn mening onvoldoende. Dit gelet op beleidskeuzen en ontwikkelingen die op perifere locaties worden mogelijk gemaakt. Enkele illustraties daarvoor:

In het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein aan de Laagstraat is t.p.v. de Action en de Boerenbond de functieaanduiding “*detailhandel grootschalig*” opgenomen. Volgens de begripsbepaling gaat het om *detailhandel in gebruiks- en partijgoederen, met uitzondering van voedings- en genotmiddelen, waarbij de detailhandelsvestiging een bruto-bedrijfsvloeroppervlakte heeft van minimaal 1.000 m²*; In deze definitie is ten onrechte niet opgenomen dat het ook moet gaan om “grootschalige goederen”. Was dit nu echt een vergissing? Namelijk t.p.v. de Karwei is dit wel goed geregeld. Vervolgens zijn hier winkelvestigingen gekomen die niet thuishoren op een bedrijventerrein wat ten koste gaat van de bestaande winkelcentra. Ook wordt op de uitzondering van voedings- en genotmiddelen niet gehandhaafd.

Het bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven is op 2009-10-15 vastgesteld. In dat plan heeft de locatie van de Lidl de bestemming 'Centrum' en zijn de aangewezen gronden bestemd voor onder a) *Detailhandel, één supermarkt van ten hoogste 1000 m²*. De planregel maakt geen onderscheid naar VVO en BVO. In de plantoelichting op pagina 75 staat duidelijk dat het gaat om een supermarkt met een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste 1000 m². Daar is het besluit van de gemeenteraad op gebaseerd. Waarom wordt hier dan toch een oppervlakte van 1250 m² gedoogd? (Opmerking: artikel 6.5.2 noemt als strijdig gebruik opslag anders dan het toegestane gebruik maar biedt geen basis voor een uitbreiding van opslag voor de Lidl).

In het bestemmingsplan voor het Isabellaterrein wordt liefst 1500 m² aan detailhandel mogelijk gemaakt. De afgesproken regionale afstemming daarover ontbreekt. Ongetwijfeld is dit plan een waardevolle ontwikkeling voor Vught, maar in het hoofdstuk beleid in de plantoelichting ontbreekt de gemaakte afweging over detailhandel. Hoe sympathiek ik ook sta t.o.v. het nieuwe foodcentrum, de vraag is toch welke overwegingen liggen aan de mogelijk gemaakte uitbreiding van detailhandel ten grondslag?

Op de diverse bedrijventerreinen komt nogal wat detailhandel voor. Een register over welke detailhandel is toegestaan op het moment dat de bestemmingsplannen zijn vastgesteld ontbreekt. Inzicht over de ontwikkeling van de detailhandel op die terreinen ontbreekt.

Met betrekking tot de weekmarkt is er in het verleden herhaaldelijk op gewezen dat een actueel beleidskader daarvoor ontbreekt. In een actuele verordening (zie model VNG) dient de verantwoordelijkheid van het college voor de inrichting en de branches geregeld te zijn. Daarnaast: Het is stil geworden rondom de discussie over de gewenste locatie van de weekmarkt. Hoe zit dat nu?

Een uitbreiding van de Lidl naar 2000 m² past naar mijn mening niet in een verantwoord beleid over de detailhandel in Vught. Er is al leegstand en er komt nog veel uitbreiding van detailhandel bij. Reden voor de raad om eerder in het centrumplan al 1000 m² te schrappen (Vraag is overigens of dat wel klopt. Zie de bijlage daarover). Er is op perifere locaties al te veel ruimte voor uitbreiding van detailhandel gecreëerd en op het bedrijventerrein afgeweken van het uitgangspunt dat alleen een grootschalig assortiment op bedrijventerreinen mag worden toegestaan. De primaire zorg van de gemeente moet toch zijn het behoud en de ontwikkeling van de daartoe aangewezen winkelgebieden. Die staan, zoals hiervoor beschreven, onder druk en dat is zorgwekkend.

In het vigerende bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven (vastgesteld 2009-10-15) staat dat het in de Baarzen gaat om een buurt verzorgend winkelcentrum. Gelet op de op dat moment aanwezige winkels (supermarkt; slager; groenteman en cafetaria) is dat begrijpelijk. Dergelijke buurtcentra in een winkelstrip functioneren vrijwel nergens meer. In dit geval is er alleen een supermarkt overgebleven en uitgebreid. Die vervult een functie voor de buurt. Met het voornemen de vloeroppervlakte uit te breiden naar 2000 m² BVO is er echt geen sprake meer van een buurtfunctie. Het is nu al een meer dan een volwaardige supermarkt. Het betreft een perifere locatie waar een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak voorkomen moet worden. Ook om ongewenste extra mobiliteit tegen te gaan (is mede gevolg van de wekelijkse non food aanbiedingen) Mocht hier aan worden getwijfeld dan kan de gemeente advies vragen de provinciale retailadviescommissie (<https://publicaties.brabant.nl/ffbrabantseretail/index>).

Daarnaast, uit overwegingen van een zorgvuldig gebruik van de ruimte is het onbegrijpelijk dat gedacht wordt aan een supermarkt zonder woningen er boven en zonder parkeren er onder. In de primaire winkelgebieden in Vught gelden wel die voorwaarden. Daarmee zou een ongelijke concurrentie mogelijk worden gemaakt op een perifere locatie. Ook is de vorm, een platte doos met naar te verwachten veel blinde gevels, ruimtelijk niet inpasbaar in de stedenbouwkundige inrichting van de wijk. De locatie is bij uitstek geschikt voor een bouwplan voor huisvesting van ouderen in het middensegment waaraan een grote behoefte bestaat (zie de analyses in de woonvisies). Hier dreigt weer een geschikte locatie voor huisvesting van ouderen te worden opgeofferd voor een ander belang. Verteld wordt dat op de na verplaatsing van de Lidl vrijkomende locatie een verantwoord plan voor woningbouw kan worden gerealiseerd. Dat wordt evenwel niet aangetoond en zal gelet op de huidige bebouwing en eigendommen heel complex en wellicht niet mogelijk zijn.

Vanwege mijn betrokkenheid bij de ruimtelijke ontwikkeling in Vught, stel ik u voor het gemeentelijke beleid voor detailhandel te actualiseren en in dat perspectief de plannen voor de Lidl te beoordelen.

Met vriendelijke groeten,
Stedenbouwkundige en planoloog

Bijgevoegd:

- Reactie aan B&W over de voorgenomen planontwikkeling in de Baarzen van juli 2021
- Eerder artikel in het Klaverblad

Bijlage: Opmerkingen m.b.t. de regeling detailhandel in het bestemmingsplan Centrum West- Centrum Oost

In de 1 herziening van het bestemmingsplan Centrum West en -Oost staat dat de detailhandel met 3000 m² mag toenemen t.o.v. de bestaande situatie. Daarvoor geldt de datum waarop het plan van kracht is geworden. De bestaande situatie is in het bestemmingsplan niet vastgelegd. Ook de totale toegestane oppervlakte aan detailhandel is niet expliciet in de voorschriften opgenomen. Wat was de toegestane bestaande situatie in 2014. Bij het bestemmingsplan zit een bijlage waarin de veranderingen van de oppervlakte t.o.v. het plan 2013 zijn genomen. Die geeft niet weer wat toe/afname van detailhandel is t.o.v. de bestaande situatie. Als in die tabel met het "vigerende plan" het plan uit 2013 wordt bedoeld, is er een toename van de bestemming Centrum 2 met circa 1000 m². Dit klopt dan weer niet met planregel dat de maximale vloeroppervlakte met 3000 m² mag toenemen. Kortom moeilijk te bepalen is wat als maximaal toegestane oppervlakte aan detailhandel is vastgelegd. Een distributieplanologische onderbouwing van de toegestane uitbreiding zit niet bij het bestemmingsplan.

Na wat verder zoeken: In de plantoelichting staat in hfst 5 beleidsaspecten de reactie op het vooroverleg met de provincie:

Gezien de actuele ontwikkelingen in de detailhandel, krimpend winkelbestand en uitbreiding internetverkoop, wil de provincie proactief handelen, ten aanzien van detailhandels ontwikkelingen. Verwezen wordt naar: de provinciale brief "Provinciale handelwijze ten aanzien ruimtelijke plannen die voorzien in detailhandelsontwikkelingen". d.d. 13 mei 2013. Reactie: De zone met bouwmogelijkheden binnen het vigerende bestemming Centrum 2 bedraagt ca. 13.000 m². Na de herziening bedraagt de zone met bouwmogelijkheden binnen de bestemming Centrum 2 ca. 12.000 m². Dit betekent dat de mogelijke uitbreiding detailhandel wat minder wordt, dan thans is toegestaan.

Op zich is het een verstandige reactie de mogelijke ruimte voor uitbreiding van het winkelvloeroppervlak te beperken. Maar in het bestemmingsplan uit 2013 stond ook al dat 3000 m² uitbreiding toegestaan was. Vraag is welke 1000 m² is nu geschrapt?

Daarnaast is in het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een totale toename van de vloeroppervlakte aan detailhandel met maximaal 5000 m² binnen de bestemming Centrum 1 en 2 t.o.v. wat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Dit maakt dus naast de 3000 m² nog 2000 m² extra mogelijk. Hierbij mag de vraag gesteld worden of die planregel wel goed geformuleerd is. Namelijk er staat 5000 m² t.o.v. van het vigerende plan en dat is niet het bestemmingsplan uit 2013 maar dat uit 2014 vigeert. Er lijkt nu nog eens 5000 m² uitbreiding mogelijk.

Ter toelichting:

De regels in het vigerende bestemmingsplan 1^e herziening Centrum West/Centrum Oost

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, waarbij de maximale winkelvloeroppervlakte met 3.000 m² mag toenemen ten opzichte van de bestaande situatie, *met dien verstande dat er slechts één supermarkt is toegestaan met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 3.000 m², waarbij het winkelvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 2.500 m²;*

4.7.1 Wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het toegestane maximum aan bruto vloeroppervlakte detailhandel

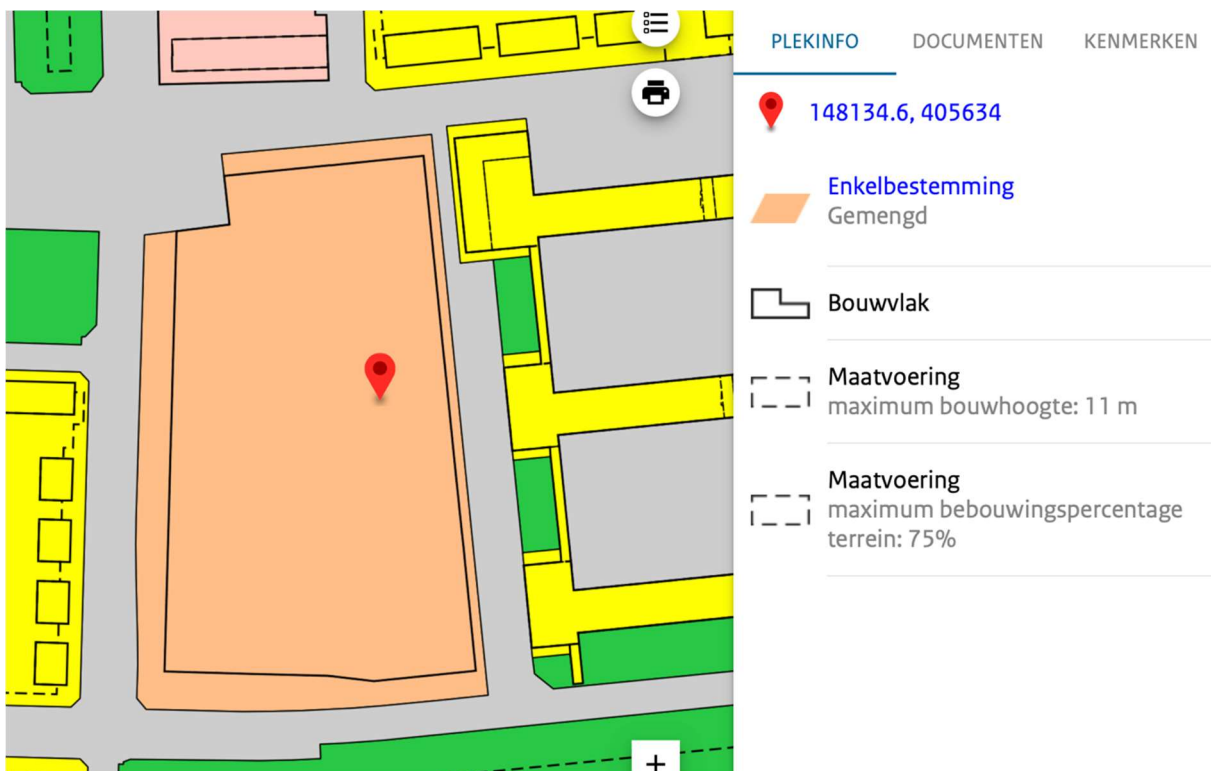
Burgemeester en wethouders kunnen het toegestane maximum aan bruto vloeroppervlakte detailhandel *vergroten*, mits:

- a. de totale toename van de totale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte aan detailhandel binnen de bestemmingen 'Centrum - 1' en 'Centrum - 2' met niet meer dan 5000 m² toeneemt ten opzichte van wat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan;

Bouwmogelijkheden volgens het vigerend bestemmingsplan vastgesteld 2009

Op de locatie ligt de enkel bestemming “**Gemengd**”. Voor de planregels zie hierna de tekst van art, 7

De bouwhoogte mag zo hoog zijn volgens de aanduiding “maximale bouwhoogte” (zie artikel 7.2.2.). Er staat bij maatvoering een maximum bouwhoogte 11 m. Het best.plan kent geen begrip bouwhoogte. Binnen een bouwhoogte van 11 meter kun je 3 bouwlagen realiseren. Voor 4 bouwlagen is meer dan 12 meter nodig. Bij 5 lagen is dat al gauw 15 en hoger. Hierbij speelt ook nog dat geacht wordt over parkeren onder de woongebouwen. Bij half-verdiept parkeren heb je daarvoor ook 1,5 a 2 m hoogte nodig. De gemeente mag 10% afwijken van de maten.



De gemeente kan daarnaast op basis van de zogenaamde kruimelgevallen een hogere bouwhoogte toestaan op basis van het BOR (Besluit OmgevingsRecht. Zie de bijlage daarover) Dat vereist wel een nadere afweging. Er staat beroep open tegen een verleende omgevingsvergunning m.b.t. de bouwhoogte. Voor wat betreft een hogere bouwhoogte dan 11 meter is dat kansrijk als de gemeente daar geen steekhoudende argumenten voor kan aanvoeren. (De gemeente heeft het centrumplan een omgevingsvergunning verleend voor een hogere bouwhoogte op basis van het BOR. Maar later heeft de ontwikkelaar verzocht de bouwhoogte toch aan te passen waarna het beroep is ingetrokken waar veel problemen mee zijn voorkomen; proceduredtijd; kostenverhoging e.d.)

Zoals de wethouder zegt is voor de Lidl een herziening van het best.plan vereist omdat detailhandel niet is toegestaan.

Planregels Artikel 7 Gemengd

- [7.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [7.2 Bouwregels](#)
- [7.3 Nadere eisen](#)
- [7.4 Ontheffing van de bouwregels](#)
- [7.5 Specifieke gebruiksregels](#)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. religieuze doeleinden;
- b. onderwijskundige doeleinden;
- c. sociaalculturele doeleinden;
- d. overheidsdoeleinden;
- e. ontmoetingsruimte;
- f. wonen,

en de daarbij behorende voorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, ten behoeve van de in 7.1 genoemde doeleinden;
- b. woningen, alsmede meergezinswoningen/gestapelde woningen,

en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

- a. Gebouwen dienen uitsluitend in het bouwvlak te worden opgericht.
- b. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een afwijkend bebouwingspercentage is toegestaan en onder de voorwaarde dat in de parkeerbehoefte wordt voorzien overeenkomstig de normering in de parkeernota van de gemeente Vught.
- c. De hoogte van een gebouw mag zo hoog zijn zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is toegestaan.
- d. De voorgevel van gebouwen dient in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- e. Woningen, ook indien deze een bovenwoning betreft, dienen zoveel als mogelijk te voldoen aan het bepaalde in 13.2.

7.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,00 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 2,00 meter mag bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de op grond van in dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundig beeld.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

7.4.1 Ontheffing voor kunstwerken, kunstobjecten speelvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bepalingen met betrekking tot de bebouwing ten behoeve van de oprichting van kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen, mits:

- a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen, met een maximum oppervlak van 10 m² per object;
- b. in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkt een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting;
- c. de hoogte van een bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3,50 meter.

7.4.2 Ontheffing voor een grotere hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale hoogte van 6,00 meter, mits:

- a. deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vanuit het oogpunt van de betreffende functie zoals in 7.1 genoemd noodzakelijk zijn;
- b. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Gebruik van de grond

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. tuin- en/of groenvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;

- c. opslagvoorzieningen, overeenkomstig het normale gebruik bij de toegestane functies zoals in 7.1 genoemd.

7.5.2 Gebruik van opstallen

Onder strijdig gebruik wordt ten minste verstaan het gebruik van opstallen voor:

- a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b. detailhandel, anders dan als ondergeschikte activiteit, zowel naar aard als naar afmetingen, bij ter plaatse gevestigde maatschappelijke doeleinden;
- c. horeca, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;
- d. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk, anders dan beschreven in het Vuurwerkbesluit, zoals vastgesteld d.d. 22 januari 2002.

Bijlage:

Mogelijkheden die artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (BOR) (kruimelgevallenregeling) biedt.

Afwijken bij AMvB aangewezen gevallen (kruimellijst)

Op grond van [art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo](#) kan voor gevallen die per Algemene maatregel van bestuur (AMvB) zijn aangewezen met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de zogenaamde kruimelgevallen die in [Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht \(Bor\)](#) zijn opgenomen.

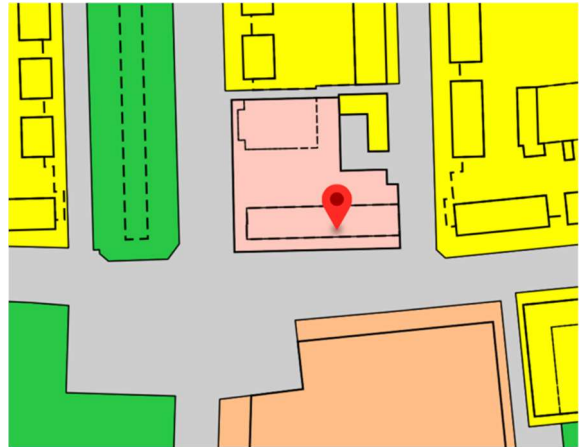
Er is veel mogelijk met deze regeling.

Wat staat in he bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeve

Bron: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0865.vgh1214-VG01/r_NL.IMRO.0865.vgh1214-VG01_art06.html

De gemeente geeft aan dat de huidige Lidl 1250 m² BVO omvat. Op dit moment vigeert het bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven dat op 2009-10-15 is vastgesteld.

In dat plan heeft de locatie van de Lidl volgens de plankaart de bestemming 'Centrum' en zijn de aangewezen gronden volgens artikel 6 Centrum bestemd voor onder 6.1.a Detailhandel, één supermarkt van ten hoogste 1000 m².



Artikel 6.5.2 noemt als strijdig gebruik *opslag anders dan het toegestane gebruik*.

Mogelijk dat de gemeente meent dat de huidige oppervlakte van 1250 m² gedoogd kan worden. Dat wordt genoemd BVO (Bruto Vloer Oppervlakte).

Echter de planregel maakt geen onderscheid naar VVO en BVO.

De plantoelichting geeft duidelijkheid. Op pagina 75 staat dat het gaat om een supermarkt met een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste 1000 m².

Daar is het besluit van de gemeenteraad in 2009 op gebaseerd.

De genoemde planregel kan ook niet anders gelezen worden als een max van 1000 m² BVO. Dat betekent de huidige 1250 m² die de supermarkt nu in gebruik heeft in strijd is met het door de raad vastgestelde bestemmingsplan.

Met dit plan werd in 2009 overigens al een uitbreiding van de supermarkt mogelijk gemaakt.

Zoals in het plan staat gaat het om een buurt verzorgend winkelcentrum. Gelet op de op dat moment aanwezige winkels (supermarkt; slager; groenteman en cafetaria) begrijpelijk. Dergelijke buurtcentra in een winkelstrip functioneren vrijwel nergens meer. In dit geval is alleen de supermarkt gebleven en uitgebreid. Die vervult duidelijk een functie voor de buurt.

Vaak is er discussie over netto of bruto vloeroppervlak. Bepalend is altijd een bruto vloeroppervlakte omdat opslagruimte en winkel ruimte uitwisselbaar zijn.

Het komt ook voor dat alles wordt ingericht als winkelruimte en de opslag elders gesitueerd wordt om de verkoopvloeroppervlakte op te rekken.

Tekst uit het vastgesteld bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven

Artikel 6 Centrum

- *6.1 Bestemmingsomschrijving*
- *6.2 Bouwregels*
- *6.3 Nadere eisen*
- *6.4 Ontheffing van de bouwregels*
- *6.5 Specifieke gebruiksregels*

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met één supermarkt van ten hoogste 1000 m²;***
- b. dienstverlening,*
- c. horecadoeleinden, gerelateerd aan de winkelfunctie van de Rouppe van de Voortstraat, met een oppervlakte van ten hoogste 20% van de totale oppervlakte van de bouwvlakken;*
- d. maatschappelijke doeleinden;*
- e. kantoren;*
- f. wonen,*

Overzicht antwoorden gemeente op vragen gesteld door de bewoners en Gemeentebelangen (per dinsdag 6 juli 2021)

Dinsdag 20 april 2021 stond de digitale bewonersavond inzake het gemeentelijke plan toekomstvisie 'Hart van de Baarzen' in Vught op het programma. In onderstaand document zijn de door de bewoners en de fractie van Gemeentebelangen gestelde vragen en de gegeven antwoorden door de gemeente per onderwerp gegroepeerd. De vragen en antwoorden zijn niet aangepast. Dit is een levend document. Het zou kunnen zijn dat er vragen zijn gesteld die hier niet vermeld zijn. Uw vragen en ontvangen antwoorden n.a.v. de bewonersavond 20 april 2021 van de gemeente kunnen worden gemaild naar: hartvoordebaarzen@hotmail.com.

Hoewel het veel pagina's betreft, is het zinvol om alles eens door te lezen. Dit zorgt voor een goede eigen beeldvorming en mening. De gestelde vragen zijn **zwart vet gedrukt**, de antwoorden van de gemeente blauw. In het rood uitspraken gedaan tijdens de voorlichtingsavond. Aan het einde van het document staan de vragen of de opmerkingen die nog niet beantwoord zijn.

De teneur van de antwoorden is dat er nog niets vast staat en dat alle suggesties meegenomen worden. *Zoals gezegd zijn we nu meerdere varianten aan het maken. Voor de zomer komen we bij u terug met de resultaten.*

Er wordt bevestigd dat de burgerparticipatie niet goed is gegaan. B&W stelt dat dit op het moment plaatsvindt met het vragen om en het uitwerken van de gedane suggesties.

Er wordt meermaals benadrukt dat er geen enkele afspraak gemaakt is met Lidl of andere betrokkenen bij het project, zoals de Woningstichting Charlotte van Beuningen of projectontwikkelaars.

Desalniettemin vindt B&W dat de kaders juist zijn. Dus meent B&W dat er een substantieel grotere Lidl moet komen, vooral om het magazijn, de bakkerij en de personeelslocaties beter in te kunnen richten.

Daarnaast wordt overal nadrukkelijk gesteld dat het een **buurtfunctie zonder aanzuigende werking** moet blijven behouden. Deze opstelling wordt in twijfel getrokken door veel vragenstellers. Zeker omdat de resultante van deze opstelling is, dat conform de normen voor parkeren dit direct resulteert in meer parkeerplaatsen (voor personeel?) die niet (nu al niet) nodig zijn.

De feitelijke onderbouwing en noodzaak blijft vaag. *Lidl wil het graag daarom geven we er gehoor aan.*

Noot: Het aantal inwoners in de buurt De Baarzen is met 3.185 personen in 2020 bijna gelijk gebleven ten opzichte van het aantal in 2013. Het aantal inwoners is het aantal personen zoals op 1 januari in het bevolkingsregister vastgelegd. 48% zijn gezinnen en 25% ouderen. Er wonen bijna geen starters of jongeren in de wijk. Deze bewoners wonen/leven op 74 hectare in 1355 woningen. Dat is 546m² per woning, 232m² per bewoner van de wijk. (<https://allecijfers.nl/buurt/de-baarzen-vught/>)

De plannen voor **woningbouw** worden voor de zomer bekend gemaakt. Minimaal 90 stuks op een oppervlakte van +/- 7000m² woningen met bouwlagen van 3,5 tot 5. Dat wil zeggen 10,5 tot 15 meter. Geconcentreerd in het gebied van huidige Lichtstraat tot aan de Hertoglaan. Dat is 70 m² per woning, 40m² per bewoner.

Ook hier wordt aangegeven dat niets definitief is, maar dat de kaders vast staan, hoewel de gemeenteraad hier nog niet over heeft gesproken. De gemeente spreekt over 90 woningen.

De onderwerpen aangaande **verkeersveiligheid en parkeren** worden inhoudelijk beantwoord met verwijzing naar de normen die er gelden. Of er is nog niets bekend. Dat er daadwerkelijk een substantieel aantal parkeerplaatsen bijkomen wordt niet met zoveel woorden benoemd. Alles is nog onderwerp van studie.

De status van of het mogelijk verdwijnen van de bomen op het Bisschop Zwijzenplein en ander **groen** wordt verantwoord door te wijzen op de toevoeging van 1000m² groen in het plan. Dat zijn in de getoonde schetsen vooral de binnentuinen.

Bij het **Integraal Kind Centrum** wordt er vooral gefocust op de veiligheid van de spelende kinderen. Er wordt verwezen naar cijfers die door de Lichtstraat zijn aangeleverd.

Voor een deel van de plannen zal een **wijziging van het bestemmingsplan** nodig zijn. De plannen zijn naar eigen zeggen niet doorgerekend de onderbouwing kan niet gegeven worden, maar moeten wel financieel haalbaar zijn.

Algemeen

Bestuurlijke status van de plannen

Wethouder heeft in haar historisch overzicht van de collegebesluiten aangegeven dat het college in november 2018 kaders en uitgangspunten heeft vastgesteld. Vervolgens heeft het college het voorstel aan de raad om de kaders vast te stellen in februari 2021 weer ingetrokken. Tussen november 2018 en mei 2021 zijn de ambtenaren aan de slag geweest met die kaders alsof er sprake was van vastgestelde kaders.

Echter is op het moment nog steeds geen sprake van vastgestelde kaders. Niettemin confronteerden zowel de wethouder voor onder andere ruimtelijke ontwikkeling en bestuurscultuur de omwonenden op de bewonersavond met voldongen feiten: de kaders liggen vast, over de nieuwbouw en verhuizing van Lidl c.a., over de vorming van een integraal kind centrum, en over het woningbouwprogramma van ten minste 90 woningen valt niet te praten. Wat overblijft is de kleurkeuze van het openbaar groen.

Wat zijn volgens u de kaders waarmee de ambtenaren werken en wat zijn deze waard als de kaders niet zijn vastgesteld?

De stuurgroep gebiedsontwikkeling heeft in oktober 2017 de volgende bestuurlijke projectopdracht vastgesteld:

Globaal ruimtelijke visie voor gebiedsontwikkeling De Baarzen (incl. huidige Lidl);

- Verplaatsing van de Lidl naar De Baarzen;
- Herontwikkeling van de gebouwen van Woonwijze.

Vervolgens heeft het vorige college in november 2018 kaders en uitgangspunten meegegeven voor de uit te werken gebiedsvisie. De ambtenaren zijn hier verder mee aan de slag gegaan, waarbij het vorige college in juli 2019 heeft ingestemd met een voorkeursvariant. [Zoals u hebt kunnen lezen in het coalitieakkoord heeft er nog geen besluitvorming in de gemeenteraad plaatsgevonden. Op dit moment is er een stedenbouwkundige aan de slag om verschillende varianten uit te werken.](#)

Staan deze kaders vast of kan op basis van input van omwonenden hiervan worden afgeweken?

: “De kaders staan vast. Over de precieze vormgeving en detailinvulling ervan willen we graag met jullie in gesprek.” Wethouder vult aan: “Het is nu opgeknipt in drie blokken (noord: supermarkt; midden: scholencluster; zuid: woningen).

Dat is wat we nu als plan voorleggen of hebben toegelicht, maar het kan ook zo zijn dat het anders wordt als uit uw suggestie of uit reacties blijkt dat er veel commotie over ontstaat, of dat het logischer is om het anders in te richten of in te delen, dan gaan we daar zeker naar kijken. Die kaders liggen nog niet vast. Het is alleen indien blijkt dat u allen kunt instemmen met die driedeling, dan willen we het scholencluster naar voren trekken zodat wij en de school daar alvast verder kunnen met aanbesteden en ontwerpen.”

Positie en participatie bewoners

In het bestuursakkoord zegt u het navolgende over de Toekomstvisie Hart van de Baarzen; 'Over het plan Hart van de Baarzen heeft nog geen besluitvorming in de gemeenteraad plaatsgevonden. Dit plan is qua burgerparticipatie niet verlopen zoals we dat voortaan willen doen. Wij willen daarom, voordat kaders door de raad worden vastgesteld, in gesprek met omwonenden over het plan ... '.

Waarom wijkt u af van uw bestuursakkoord door aan te geven dat de gestelde kaders van het college bindend zijn? Tijdens de infoavond werd de bewoners namelijk meegedeeld dat de gestelde kaders door het college bindend zijn, wat o.i. haaks staat op de intentie van het bestuursakkoord zoals hierboven genoemd.

De stuurgroep gebiedsontwikkeling heeft in oktober 2017 de volgende bestuurlijke projectopdracht vastgesteld:

- globaal ruimtelijke visie voor gebiedsontwikkeling De Baarzen (incl. huidige Lidl verplaatsing van de Lidl naar De Baarzen;
- herontwikkeling van de gebouwen van Woonwijze. Vervolgens heeft het college in november 2018 kaders en uitgangspunten meegegeven voor de uit te werken gebiedsvisie. Hier is mee aan de slag gegaan, waarbij het college in juli 2019 heeft ingestemd met een voorkeursvariant.

Het college vindt nu dat dit plan qua participatie niet verlopen is zoals we dat voortaan willen doen. Zoals we hebben aangegeven tijdens de bewonersavond bekijken we daarom alle suggesties en waar mogelijk nemen we deze mee in de verdere planvorming. Op dit moment worden er daarom meerdere stedenbouwkundige varianten uitgewerkt. We beoordelen alle suggesties die we hebben ontvangen en bekijken nu wat mogelijk is.

Het uitgangspunt daarbij blijft de eerder vastgestelde bestuurlijke opdracht. We wijken hiermee niet af van het bestuursakkoord. We willen een zo breed mogelijk gedragen plan ontwikkelen wat financieel ook haalbaar is.

Deelt het college de mening van Gemeentebelangen dat u bij de bewoners de indruk heeft gewekt dat zij meer zeggenschap zouden hebben over de invulling van hun woonomgeving dan nu blijkt?

Wij zien uw onderbouwde antwoord graag tegemoet.

Die mening delen we niet. In het bestuursakkoord staat dat we in gesprek gaan met omwonenden en dat we de stedenbouwkundige indeling nogmaals willen bezien om mogelijk tot een betere indeling voor supermarkt, onderwijscluster en woningen te komen. Dat is precies wat we nu aan het doen zijn.

De input van de bewoners en andere stakeholders wordt nu gebruikt om meerdere stedenbouwkundige varianten te maken. Bij de verdere uitwerking hiervan worden alle stakeholders betrokken.

Begrijpt u de teleurstelling van de buurtbewoners nu blijkt dat er toch niet gestart wordt zoals in het bestuursakkoord is beschreven en vastgehouden wordt aan de reeds eerder genoemde kaders?

We zijn nu juist de suggesties van buurtbewoners aan het bekijken en beoordelen of we die mee kunnen nemen in de verdere planvorming, zodat we een zo breed mogelijk gedragen plan kunnen ontwikkelen.

Wanneer en op welke wijze gaat u vormgeven aan de participatie voor bewoners zoals deze in het bestuursakkoord wordt benoemd? De participatie met buurtbewoners is tot dusver namelijk enkel informerend geweest volgens buurtbewoners en de fractie van Gemeentebelangen.

De eerste stap in dit participatietraject is de bewonersavond geweest. Dit is inderdaad een informerende avond geweest, waarbij we de oproep hebben gedaan om te komen met suggesties. Die suggesties zijn we momenteel aan het beoordelen en er worden nu meerdere stedenbouwkundige varianten gemaakt. We hebben toegezegd dat we voor de zomer (2' helft juli) terugkoppelen wat we met de suggesties doen. We zullen dan de verschillende varianten tonen. Bij de uitwerking hiervan worden alle stakeholders betrokken.

De huidige inspraakmogelijkheid, zoals deze door de wethouder is gecommuniceerd tijdens de bewonersavond, lijkt beperkt te blijven tot de invulling van het groen en de ingang van de half verdiepte ligging van parkeerplaatsen van de woningen. Waarom mag bewonersvereniging Poort van Vught, met subsidie van de gemeente voor inrichting van de groenstrook met speelvoorzieningen en ontwerpplan voor woningbouw, vormgeven aan hun buurt en waarom past u deze vorm van participatie en ontwerp vrijheid niet toe bij bewonersvereniging Hart voor de Baarzen? Bij de toekomstvisie Hart van de Baarzen is het bestemmingsplan immers nog niet vastgesteld?

In het door u aangegeven voorbeeld heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld voor de tijdelijke invulling van de groenstrook. De gemeente heeft aan de bewonersvereniging Poort van Vught geen subsidie verleend voor een ontwerpplan voor woningbouw. De bewonersvereniging Hart voor de Baarzen is één van de stakeholders bij gebiedsontwikkeling De Baarzen. Net als alle andere omwonenden/ bewoners die niet vertegenwoordigd zijn, de Lidl, de school en woonstichting Charlotte van Beuningen. We hebben te maken met meerdere stakeholders.

Er worden meerdere stedenbouwkundige varianten gemaakt. We beoordelen alle suggesties die we hebben ontvangen en bekijken nu wat mogelijk is. We willen een zo breed mogelijk gedragen plan ontwikkelen wat financieel ook haalbaar is.

Tijdens de bewonersavond heeft de positie van de verschillende actoren (vanaf de start van het proces tot nu toe) impliciet en expliciet een grote rol gespeeld. Op de vraag of Lidl méér invloed heeft (gehad) dan de bewoners/omwonenden heeft wethouder . . . dat bestreden. Ook de bewoners/ omwonenden zijn stakeholders en deze zijn allemaal van belang. Er is geen gradatieverschil, heeft zij voorgehouden.

Wethouder heeft helaas de ervaringen, de teleurstellingen, de boosheid bij vele omwonenden tijdens de informatiebijeenkomst niet weggenomen. Wij vertalen de overheersende ervaringen vóór, tijdens en ná de informatiebijeenkomst door de bewoners / omwonenden dan ook als volgt: Eén van de belanghebbende partijen heeft al vroeg in het traject de kans gekregen om de eisen kenbaar te maken aan de gemeente en dat deze als een feit zijn opgenomen in de kaders.

Waarom zijn de bewoners niet betrokken geweest bij de start van de opdracht voor de ontwikkeling in De Baarzen (oktober 2017) en hoe denkt uw college dat vanaf heden wel te gaan doen?

Het nieuwe college vindt dat dit plan qua participatie niet verlopen zoals we dat voortaan willen doen. Zoals we hebben aangegeven tijdens de bewonersavond bekijken we daarom alle suggesties en waar mogelijk nemen we deze mee in de verdere planvorming.

Welke input hebben wij dan als bewoners/omwonenden als twee belangrijke punten, grote Lidl en meer parkeerplaatsen, al vast staan?

De verplaatsing van de Lidl binnen gebiedsontwikkeling De Baarzen is inderdaad als één van de kaders meegenomen in deze gebiedsontwikkeling omdat we de Lidl graag in de Baarzen willen behouden. De verdere uitwerking hiervan staat echter nog niet vast. Daar willen we de omwonenden en andere stakeholders graag bij betrekken.

Ziet u de bewoners/ omwonenden vertegenwoordigd door de belangengroep 'Hart voor De Baarzen' als stakeholder?

Ja, net als andere omwonenden/ bewoners die niet vertegenwoordigd zijn in Hart voor de Baarzen, en de Lidl, de school en woonstichting Charlotte van Beuningen. We hebben te maken met een aantal stakeholders.

Hoe kan ik mij aanmelden om op de hoogte gehouden te worden?

U hoeft u niet ergens aan te melden om op de hoogte te worden gehouden. Wij plaatsen de stukken op vught.nl; zoek op Baarzen.

Wanneer gaat dit alles plaats vinden?

De gebiedsontwikkeling zal gefaseerd worden uitgevoerd. De eerste fase is de realisatie van het integraal kind centrum, daarna volgen de Lidl, de woningen en de openbare ruimte. Voor zowel de realisatie van het integraal kind centrum als de woningen zullen aanbestedingsprocedures gevolgd moeten worden. Op dit moment is er nog geen uitgewerkte planning, dat is mede afhankelijk van dit participatietraject en besluitvorming in de raad.

Er heeft nog geen besluitvorming plaats gehad, zegt We bekijken nu de suggesties
van de bewoners. Vóór de zomer komen we daarop terug; na de zomer wordt het plan verder uitgewerkt. Daarna zal het worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Een en ander verwacht
niet eerder dan eind 2021, begin 2022.

De financiële analyse is 3 jaar geleden gemaakt met andere grondprijzen en woningprijzen. Wordt deze analyse herberekend op de huidige normen?

Ja

In welke straten zijn de brieven verspreid?

De omwonenden die in een eerder stadium een informatiebrief hebben ontvangen, hebben nu ook een uitnodiging voor de bewonersavond ontvangen. Dit aantal is 110. De uitnodiging is ook op de website van de gemeente gepubliceerd.

Hoe gaat het bestemmingsplan eruit zien?

Met de huidige stedenbouwkundige opzet zal er voor de Lidl een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk zijn en voor de uitbreiding van de school tot IKC en de woningen alleen een omgevingsvergunning. Deze procedures zijn allen nog niet opgestart, eerst moet er nog besluitvorming in de gemeenteraad plaatsvinden.

Heeft de Lidl meer invloed dan de bewoners/omwonenden?

Nee de Lidl heeft niet meer invloed dan omwonenden. Beide zijn belangrijke stakeholders binnen dit project. De verplaatsing van de Lidl binnen gebiedsontwikkeling De Baarzen is wel als één van de kaders meegenomen in deze gebiedsontwikkeling omdat we de Lidl graag in de Baarzen willen behouden. De nadere uitwerking hiervan staat nog niet vast. Ook de Charlotte van Beuningenstichting en het IKC zijn stakeholders.

Bezwaar en zienswijzen kosten veel tijd. Is het niet beter om meer gesprekken te houden met direct aanwonenden?

Klopt, vandaar ook dat wij graag met omwonenden in gesprek gaan. Deze avond was slechts een eerste bijeenkomst.

Wordt de Van Sasse van Ysseltstraat een doorgaande weg.

Nee dit wordt geen doorgaande weg.

Wordt het gehele plan milieu neutraal gebouwd.

Hier is nu nog niet naar gekeken. Uiteraard geleden de normen uit het bouwbesluit (BENG: bijna energie neutrale gebouwen).

Zijn er al maatstaven aangegeven tav duurzaamheid van het project?

Dit is nu nog niet aan de orde. Uiteraard geleden de normen uit het bouwbesluit (BENG: bijna energie neutrale gebouwen).

Lidl

De grootste Lidl filialen van Nederland, gevestigd in Amsterdam en Zierikzee met, vanzelfsprekend, een regionale functie, beslaan een vloeroppervlak van maximaal 1.800m². Bent u het dan ook eens met de fractie van Gemeentebelangen en vele omwonenden dat Vught met de nieuwe Lidl met een BVO van 2.000m² ruimte biedt aan de allergrootste Lidl van Nederland en dat er in ieder geval géén sprake meer is van enkel een buurtfunctie? Indien u desondanks van mening bent dat hiermee nog wél een buurtfunctie gediend is, kunt u hieraan dan uitgebreid duiding geven?

Dat is onjuist. Navraag bij Lidl leert ons dat een standaard Lidl op dit moment circa 2450 m² bruto vloeroppervlak (bvo) is. In Hart van de Baarzen is een Lidl van 2000 m² bvo voorzien. Niet te verwarren met verkoop vloeroppervlak (vvo). In een winkel van 2000 m² bvo, is er sprake van circa 1350 m² vvo en dat is minder dan de meeste supermarkten in Vught (beide Jumbo's en de nieuwe AH).

Om de winkel toekomstbestendig te maken heeft Lidl aangegeven te moeten uitbreiden. Het verkoop vloer oppervlak neemt wat toe, maar de uitbreiding zit hem met name in de nevenfuncties, zoals een geschikte ruimte voor het personeel, kantoor, magazijn en bakker!/. Omdat wij de functie, ook voor de toekomst, graag willen behouden in de wijk willen we Lidl hierin faciliteren.

De beoogde nieuwbouw van Lidl inclusief vergroting naar +/-2000 M², wat een verdubbeling is, is alleen mogelijk door de toevoeging van Helvoirt aan Vught. Voor deze herindeling was dit volgens de normen niet toegestaan. Hoe valt dit te rijmen met de doelstelling dat de Lidl een buurtfunctie heeft en moet behouden?

Om de Lidl toekomstbestendig te maken heeft de Lidl aangegeven te moeten uitbreiden. Het winkeloppervlak neemt wat toe, maar de uitbreiding zit hem met name in de nevenfuncties zoals een geschikte ruimte voor het personeel, kantoor, magazijn, de bakker etc. De gemeente wil graag de functie behouden in de wijk en wil daarom de Lidl in Hart van de Baarzen faciliteren.

Wij ontvangen graag een onderbouwing van de combinatie 'buurtsuper' en een oppervlakte van 2.000 m2. In de presentatie is meermaals aangegeven dat de gemeente dit een passende oppervlakte vindt. Wij missen de onderbouwing met feiten/ argumenten waarom de gemeente dit vindt.

Deze onderbouwing volgt in het nog op te stellen bestemmingsplan. Om de Lidl toekomstbestendig te maken heeft de Lidl aangegeven te moeten uitbreiden. Het winkeloppervlak neemt wat toe, maar de uitbreiding zit hem met name in de nevenfuncties zoals een geschikte ruimte voor het personeel, kantoor, magazijn, de bakker etc. De gemeente wil graag de functie behouden in de wijk en wil daarom de Lidl in Hart van de Baarzen faciliteren.

Dit haalt het argument van de buurtfunctie echt onderuit. En wij zijn benieuwd of er voordien al afspraken gemaakt zijn.

Nee, er zijn geen eerder afspraken gemaakt.

De grote Lidl zal een aanzuigende werking hebben op de regio en daarmee leiden tot toename van de verkeersdruk, transportbewegingen in het plangebied en daarmee in de nabijheid van het Kindcentrum. De fractie van Gemeentebelangen acht verkeersveiligheid rondom scholen zeer belangrijk en vraagt het college hoe zij de veiligheid van de schoolgaande kinderen kan borgen als gevolg van de verhoogde verkeersdruk door de beoogde planontwikkeling?

Ook wij vinden de verkeersveiligheid rondom scholen erg belangrijk en hier is zeker aandacht voor. Bij een nadere uitwerking van de plannen zullen ook de noodzakelijke verkeersonderzoeken worden gedaan om de veiligheid van schoolgaande kinderen zo goed mogelijk te waarborgen.

Wij delen echter niet de mening dat de nieuwe Lidl een aanzuigende werking op de regio heeft en dat dit zal leiden tot extra verkeersdruk en transportbewegingen in het plangebied. Het verzorgingsgebied van de nieuwe Lidl blijft, net zoals bij de huidige Lidl, beperkt tot Vught. In de regio zijn voldoende andere Lidl filialen om de consument te bedienen. De nieuwe Lidl trekt dus geen bezoekers vanuit omliggende verzorgingsgebieden.

Het aantal vrachtwagenbewegingen zal niet toenemen. Doordat de winkel en het magazijn toenemen in oppervlakte zal er meer opgeslagen kunnen worden in de winkel en het magazijn. De vrachtwagens kunnen efficiënter worden beladen. Van een toename in het aantal vrachtwagenbewegingen zal dus geen sprake zijn.

Is het plan financieel haalbaar wanneer als woningbouw wordt gerealiseerd ipv een Lidl?

Dit is niet onderzocht. De verplaatsing van de Lidl binnen gebiedsontwikkeling De Baarzen is als één van de kaders meegenomen in deze gebiedsontwikkeling omdat we de Lidl graag in de Baarzen willen behouden.

Wij ontvangen graag de financiële onderbouwing van het totale plan.

Dit is nu niet aan de orde. We werken nu andere varianten uit.

Is onderzocht door de gemeente Vught of andere supermarkten interesse hebben in een positie op de voorgeschreven locatie waar mogelijk Lidl komt? Zo nee, wat is de reden dat andere supermarkten geen toegang krijgen tot dit mogelijke bouwperceel?

Op dit moment is de gemeente in gesprek met de Lidl. Zij hebben de gemeente jaren geleden gevraagd of en hoe ze zouden kunnen uitbreiden. Sindsdien zijn zij onze gesprekspartner voor dit gebied.

Graag zouden we inzage willen hebben in de correspondentie en notulen van de gesprekken tussen Lidl en gemeente Vught.

Is er iets wat u specifiek wilt weten, zodat we uw vraag gericht kunnen beantwoorden?

Wij vragen u, met betrekking tot de uitbreiding van de Lidl, alle documenten hiertoe, zoals; beleidsstukken, afspraken, ambtelijke notities, gespreksverslagen en toezeggingen met betrekking tot de ontwikkeling van Lidl in het plangebied openbaar te maken.

Hier hebben wij extra tijd voor nodig. Deze gegevens ontvangt u binnen de wettelijke termijn voor een Wob verzoek (vier weken). Dit betekent dat u de gegevens uiterlijk 30 juni ontvangt.

Acht het college afwijking van uw eerder gestelde kaders mogelijk door Lidl de mogelijkheid te bieden, uit te breiden op de huidige locatie?

Op de huidige locatie kan Lidl niet de gewenste uitbreiding realiseren. Niet met betrekking tot de oppervlakte en ook niet met betrekking tot de inrichting. Zoals eerder aangegeven wil de gemeente de functie, ook voor in de toekomst, behouden in de wijk en Lidl daarom faciliteren.

Zo niet, kan het college in dat geval aangeven wat voor woningen (en welk aantal) op de huidige locatie van de Lidl gesitueerd kunnen worden?

Op dit moment kunnen we dat nog niet aangeven. Dat moet nog nader worden uitgewerkt.

Wat komt er in het pand van de huidige Lidl?

In het huidige pand van de Lidl worden in de toekomst woningen gerealiseerd.

Woningen in de bestaande Lidl is dit wel wenselijk?

De gemeente Vught wil de Lidl behouden in de Baarzen, maar in lijn met bestaand beleid willen we geen concurrentie met het Moleneindplein en het centrum van Vught op het gebied van detailhandel. Dat betekent dus geen toevoeging van andere detailhandel en dat de functie gewijzigd moet worden. Wonen vinden we een passende functie in de huidige Lidl.

Waar is de bevoorrading van de Lidl gepland in het ontwerp? De vrachtwagens kunnen nu al bijna niet draaien omdat er fout geparkeerd wordt. Hoe gaat dat dan bij de nieuwe Lidl

De bevoorrading van de nieuwe Lidl is voorzien aan de oostzijde (verlengde Van Sasse van Ysseltstraat).

Blijft de nieuwe Lidl laagbouw?

In de massastudie is nu rekening gehouden met een éénlaags gebouw. Echter is het voorstelbaar dat aan de westzijde, waar ook de entree is, een bouwaccent van 2 lagen komt. Mits de supermarkt niet groter wordt dan 2000 m² bvo. (Bruto vloeroppervlakte)

Waarom die ruimte niet gebruiken voor extra woningen?

We willen de Lidl graag behouden in de Baarzen. Om de winkel toekomstbestendig te maken, heeft Lidl aangegeven de winkel te moeten moderniseren en te optimaliseren. Wij willen de Lidl hierin, onder voorwaarden, faciliteren.

Het zuidelijke deel van het ontwikkelgebied leent zich uitermate goed voor woningbouw: ontsluiting, bezonning, stedenbouwkundige structuur. De Charlotte van Beuningen woonstichting is ook eigenaar van een stuk grond in het zuidelijk deel van het plangebied. Om deze redenen is ervoor gekozen de woningen in het zuidelijk deel te positioneren.

Wat wordt de bestemming van de huidige Lidl?

In het huidige pand van de Lidl worden in de toekomst woningen gerealiseerd.

Waarom geen woningen op de Lidl net als bij de jumbo in het centrum ?

Het toevoegen van woningen boven de nieuwe Lidl heeft consequenties voor de constructie en daardoor de inrichting van de winkel in verband met het plaatsen van palen in de winkel. Dit belet een optimale inrichting van de supermarkt en heeft niet de voorkeur van de Lidl.

Bovendien zorgen meer woningen voor een hogere parkeernorm en parkeerdruk en voor extra verkeersbewegingen.

Er is best veel hangjeugd aanwezig bij de Lidl. Hoe wordt dit probleem aangepakt in de toekomst?

Hier is nu nog niet naar gekeken.

Staat er ook een clausule in het contract van Lidl dat ze de buurt rondom de Lidl schoonhouden?

Uiteraard zullen hier afspraken over worden gemaakt met de Lidl. Dit is ook in het belang van Lidl zelf. Er is op dit moment nog geen overeenkomst gesloten met Lidl.

Groen

De wijk de Baarzen heeft een groen en ruim opgezet karakter met huizen in plaats van hoogbouw. De drie flats aan de rand van de wijk zijn de dissonant in deze. Is de gemeente samen met ons ook van mening dat dit karakter behouden moet blijven?

De gemeente wil ook extra groen toevoegen. De gepresenteerde stedenbouwkundige visie levert een toename van 1000 m2 openbaar groen op. Tevens kan het regenwater in het plangebied worden vastgehouden.

Wij vernamen dat er tenminste 1.000m2 groen bij komt na realisatie van de bouwplannen. Een goede ontwikkeling. Echter, naar wij begrepen, zullen de Italiaanse populieren moeten wijken voor parkeerplaatsen. Daar ligt volgens de fractie van Gemeentebelangen een mooie kans. Ziet u mogelijkheden om deze bomen tóch te behouden in het plangebied conform de wens van bewoners?

Zoals aangegeven worden er meerderen stedenbouwkundige varianten gemaakt. Net zoals alle andere suggesties die de gemeente heeft ontvangen bekijken we nu wat mogelijk is en willen we een zo breed mogelijk gedragen plan ontwikkelen wat financieel ook haalbaar is.

Wij vernemen van de gemeente graag hoe men denkt over de samenhang van de populieren en wat de schade zal zijn wanneer een substantieel deel van deze bomen wordt gekapt en daardoor de samenhang verdwijnt.

De gepresenteerde stedenbouwkundige visie levert een toename van 1000 m2 openbaar groen op. Tevens kan het regenwater in het plangebied worden vastgehouden. Deze kwaliteitsslag rechtvaardigt ons inziens de kap van enkele Italiaanse populieren in het plangebied. Maar zoals gezegd is de stedenbouwkundige aan het kijken naar andere mogelijke varianten.

Wij ontvangen graag het meest recente keuringsrapport/ boomkeuring van de populieren.

Deze hebben we niet.

Woningbouw

Ook de Charlotte van Beuningen stichting heeft een grondpositie binnen het plangebied.

Wat zijn de afspraken en mogelijkheden voor Charlotte van Beuningen stichting om op deze locatie (sociale) woningbouw te realiseren, gelet op de grote behoefte hieraan?

Meer dan de helft van het woonprogramma zal in het betaalbare segment vallen. Een deel hiervan wordt sociale huur. Met de Charlotte van Beuningen stichting (CvB) zijn nog geen absolute aantallen afgesproken. Hierover zijn we met elkaar in gesprek.

Wethouder mevrouw noemde het realiseren van 90-110 appartementen tijdens de infoavond. Zijn de woningen van Charlotte van Beuningen hierbij opgenomen? Of dienen deze nog bij het eerder genoemde aantal te worden opgeteld?

Tijdens de presentatie is aangegeven dat we [uitgaan van circa 90 woningen](#). Dit is inclusief de woningen van CvB. Zoals eerder aangegeven worden er momenteel meerdere stedenbouwkundige varianten uitgewerkt, hiervan hangt het aantal woningen af.

Op welk stedenbouwkundig plan of schets is het aantal genoemde woningen (90-110) van de toekomstvisie gebaseerd en kunt u dit plan of schets met onderbouwing openbaar maken?

Het aantal van circa 90 woningen is gebaseerd op de gepresenteerde stedenbouwkundige visie tijdens de bewonersavond op 20 april. In deze stedenbouwkundige opzet zijn de hoogtes aan de Van Sasse van Ysselstraat en de Brabantlaan gelijk (3 lagen met half verdiept parkeren).

De hoogtes op de hoeken en aan de Hertoglaan zijn hoger (variërend van 4 naar 5 lagen). De stedenbouwkundige opzet staat echter nog niet vast. Er worden nu meerdere varianten gemaakt, naar aanleiding van de gedane suggesties. Het exacte aantal woningen zal daarvan ook afhankelijk zijn. De presentatie is gepubliceerd op de website van de gemeente.

De totale oppervlakte van het terrein is +/-18.000 m2. De nieuwe ontwikkeling inclusief het groen gedeelte in de Zeehelden buurt is +/- 20.000 met +/- 163 woningen. Het is dus goed mogelijk om 90-100 woningen te creëren op deze 18.000m2 rekening houdend met het karakter van de wijk, de wens voor IKC de Lichtstraat en de buurtfunctie van Lidl.

Is de gemeente bereid om samen met de bewoners te kijken naar een alternatief plan, waarbij het karakter van de wijk behouden blijft, waarbij Lidl meer vloeroppervlakte kan krijgen met behoud van de buurtfunctie en minder overlast bij het bevoorraden en waarbij uitbreiding van parkeerplaatsen niet ten koste gaat van groen ?

Op dit moment is er een stedenbouwkundige aan de slag om verschillende varianten uit te werken. Uiteindelijk willen we een variant waarbij zoveel mogelijk draagvlak is bij alle stakeholders in het gebied. Zoals Hart Voor de Baarzen, alle omwonenden, de Lidl, de school, woonstichting Charlotte van Beuningen en de gemeente. Samen gaan we voor het beste plan waarbij alle stakeholders participeren!

Waar komt de in- en uitgang voor de halfverdiepte parkeergarage?

Dit moet nog verder uitgewerkt worden.

Waarom hogere woonlagen niet plaatsen aan de kant van de Sasse van Yssel? En af laten lopen in hoogte naar Brabantlaan en Zwijsenplein?

In de huidige stedenbouwkundige opzet zijn de hoogtes aan de Van de Sasse van Ysselstraat en de Brabantlaan gelijk (3 lagen met halfverdiept parkeren). De hoogtes op de hoeken en aan de Hertoglaan zijn hoger (variërend van 4 naar 5 lagen). De stedenbouwkundige opzet staat echter nog niet vast. Meerdere mogelijkheden zullen worden bekeken, waaronder deze variant. Hier is nog geen besluit over genomen.

Als je kijkt naar de verhouding van de oppervlakte van de Lidl en het oppervlak van de woningen op het hele perceel. Is 90 dan niet erg veel ten opzichte van 1 winkel?

Met andere woorden: weinig ruimte voor 90 woningen tov veel meters voor 1 winkel

Er is nu een globale massastudie uitgevoerd, waarbij de hoogtes variëren van 3 lagen met halfverdiept parkeren aan de Van de Sasse van Ysselstraat en de Brabantlaan. De hoogtes op de hoeken en aan de Hertoglaan variëren van 4 naar 5 lagen. Het plan dient nog nader uitgewerkt te worden, maar toont aan dat dit aantal woningen hier haalbaar is.

Is er ook een combinatie mogelijk van woningen en appartementen zoals in de zeeheldenbuurt?

Met woningen aan de Brabant/Hertoglaan en appartementen aan de van Sasse van Yssel?

Met het realiseren van het huidige woonprogramma (90 woningen) is hiervoor hoogstwaarschijnlijk te weinig ruimte, maar ook deze variant zal nader bestudeerd worden.

Dus 3 lagen aan de Brabantlaan en dan nog hoger aan de Hertoglaan?

In de huidige stedenbouwkundige opzet zijn de hoogtes aan de Van de Sasse van Ysselstraat en de Brabantlaan gelijk (3 lagen met halfverdiept parkeren). De hoogtes op de hoeken en aan de Hertoglaan zijn hoger (variërend van 4 naar 5 lagen). De stedenbouwkundige opzet staat echter nog niet vast. Meerdere mogelijkheden zullen worden bekeken.

Zijn de appartementen overal 3,5 verdieping hoog? Of varieert de hoogte?

Zie het antwoord hierboven. De hoogtes variëren. Dit staat echter nog niet vast.

Er staan in de baarzen al appartementen/flats. zeker als je vergelijkt met andere (nieuwe) wijken in Vught. 90 woningen is veel op een klein oppervlakte. wordt er naar andere plekken in Vught gekeken?

Ook op andere locaties in Vught worden appartementen gerealiseerd o.a. in het centrum en de locatie Rozenoord. Er is veel vraag naar betaalbare woningen en woningen voor kleine huishoudens, dan kom je al snel uit bij appartementen.

Hoeveel meter hoogte is 3,5 verdieping?

In de huidige stedenbouwkundige opzet zijn de hoogtes aan de Van de Sasse van Ysselstraat en de Brabantlaan gelijk (3 lagen met halfverdiept parkeren). De hoogtes op de hoeken en aan de Hertoglaan zijn hoger (variërend van 4 naar 5 lagen). De stedenbouwkundige opzet staat echter nog niet vast. Meerdere mogelijkheden zullen worden bekeken.

Eén bouwlaag is circa 3 meter, dat wil zeggen dat 3,5 bouwlagen circa 10,5 meter is.

De transformatie van de huidige Lidl tot woningen is zeer onwaarschijnlijk. Het pand leent zich daar niet voor. De ervaring uit het verleden met hetzelfde pand, leert dat verloedering op de loer ligt. Hoe zorgt de gemeente dat dit niet gaat gebeuren?

De gemeente wil graag een woonfunctie op deze locatie. Zo voorkomen we juist verloedering.

Laten wij nogmaals benadrukken dat wij niet tegen woningbouw zijn, wel vinden wij het belangrijk dat het karakter van de wijk behouden blijft.

Dat vinden wij ook heel belangrijk.

Wordt de huidige rooilijn aan de Brabantlaan gehandhaafd zoals hij nu is?

Dit is een nadere uitwerking van de plannen. Er is nu met name gekeken naar de stedenbouwkundige massa. Maar er zijn nog geen besluiten genomen en meerdere varianten worden bestudeerd. Op dit moment staat dus nog niet vast waar de rooilijn komt te liggen.

Komen er aan de kant van de Brabantlaan balkons?

Dit is een nadere uitwerking van de plannen. Er is nu met name gekeken naar de stedenbouwkundige massa. De toekomstige woningen zijn nog niet ontworpen.

Wat wordt de exacte hoogte van het gebouwencomplex aan de kant van de Brabantlaan? Dit i.v.m. de privacy van de huidige bewoners! Omdat er in het verleden gesproken is over het renoveren van de school met maximaal 1 woonlaag erop. Nu wordt er gesproken over 3 ½ woonlaag, wat de privacy en uitzicht ons zeker zal belemmeren. Waarom niet aan de kant van de Hertoglaan hogere bebouwing zoals de flats van de Baarzen, zodat de nieuwe bewoners dan ook een mooiere uitzicht hebben over de vijver i.p.v. dat ze tegen woningen aankijken.

In de huidige stedenbouwkundige opzet zijn de hoogtes aan de Van Sasse van Ysselstraat en de Brabantlaan gelijk (3 lagen met halfverdiept parkeren). De hoogtes op de hoeken en aan de Hertoglaan zijn hoger (variërend van 4 naar 5 lagen). De stedenbouwkundige opzet staat echter nog niet vast. Hierover is nog geen besluit genomen. Meerdere mogelijkheden zullen worden bekeken, waaronder deze variant.

Is het mogelijk om er ook rijwoningen neer te zetten in combinatie met appartementen?

Met het realiseren van het huidige woonprogramma (90 woningen) is hiervoor hoogstwaarschijnlijk te weinig ruimte, maar ook deze variant zal nader bestudeerd worden.

Tellen de woningen die er gemaakt worden in de oude Lidl ook mee met de beoogde 90 woningen?

De bestaande Lidl ligt buiten de grenzen van de gebiedsontwikkeling. Deze woningen zijn niet meegenomen in het te realiseren programma.

Nee die komen er dan bij.

Wordt ons huis minder waard met een groot appartementencomplex voor de deur?

Hier kunnen wij geen uitspraken over doen.

Welke concrete afspraken of toezeggingen zijn er met project ontwikkelaars of woningbouwverenigingen of aanverwante partijen gemaakt en wanneer is dit geweest?

Ook nog geen concrete afspraken of contracten.

Uit hoeveel personen bestaan de nieuwe woningen? zijn dat 2 of 3 of 4 persoonshuishoudens?

Appartementen zijn met name geschikt voor kleine huishoudens, voornamelijk 1 en 2-persoonshuishoudens.

Verkeersveiligheid en Parkeren

Eerder uitten wij onze zorg over de verkeersveiligheid door toename van de verkeersdruk binnen het plangebied door de realisatie van een nieuwe Lidl met regiofunctie. Het plangebied heeft eveneens betrekking op de vestiging van een volwaardig Integraal Kindcentrum en woningbouw (90-110) waarbij rekening gehouden dient te worden met de parkeernorm. Hoe gaat het college de verkeersveiligheid rondom het hele plangebied borgen, rekening houdend met de vele schoolgaande kinderen en ouderen die zich hier zullen ophouden?

Zoals eerder aangegeven delen wij niet de mening dat de nieuwe Lidl een aanzuigende werking op de regio heeft en dat dit zal leiden tot extra verkeersdruk en transportbewegingen in het plangebied. Dat gezegd hebbende zal bij een nadere uitwerking van de plannen de noodzakelijke verkeersonderzoeken worden gedaan. In deze fase zitten we nog niet. De verkeerscirculatie en daarmee de verkeersveiligheid rondom het hele plangebied komt uiteraard ook nog terug in de mobiliteitsvisie.

Welke parkeernorm past u toe voor een volwaardig kindcentrum?

Wij hanteren de gangbare CRO W-normen. Bij de uitwerking van de plannen wordt de rekentool van het CRO W ingevuld. Dit is nu nog niet gebeurd.

Met welke parkeernorm rekent u voor de realisatie van 90-110 appartementen?

Wij hanteren de gangbare CRO W-normen. In dit geval betekent dat een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen voor betaalbare appartementen, 1,5 parkeerplaatsen voor middel dure appartementen en 1,7 parkeerplaatsen voor dure appartementen. Dit is inclusief het bezoeker parkeren.

Met welke parkeernorm rekent u voor de realisatie van de Lidi?

Wij hanteren de gangbare CRO W-normen. In dit geval betekent dat een parkeernorm van 5, 1 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloer oppervlak.

In hoeveel parkeerplaatsen moet in totaal worden voorzien binnen het plangebied?

Daarbij ontvangen wij graag een uitsplitsing per ontwikkeling (vlekkengebied) en de locatie van de huidige Lidl.

Dit is afhankelijk van het uiteindelijk gekozen stedenbouwkundig ontwerp en de exacte invulling.

Dus de verhuizing van de Lidl staat al vast? Is dus een kader. Dus uitbreiding van de parkeerplaatsen staat ook vast? Een vervolg hier op is dat half verdiept parkeren niet praktisch is, dus parkeren op maaiveld is geen discussie meer?

De verplaatsing van de Lidl binnen gebiedsontwikkeling De Baarzen is inderdaad één van de uitgangspunten. De nadere uitwerking hiervan staat echter nog niet vast. Wel willen wij de Lidl graag behouden in de Baarzen. Om de winkel toekomstbestendig te maken, heeft Lidl aangegeven de winkel te moeten moderniseren en te optimaliseren. Het klopt dat de verkoopruimte toeneemt (circa 300 m2), maar de meeste toename zit in de nevenruimtes. Hierbij moet gedacht worden aan het magazijn, sociale ruimtes, de bakkerij.

Bij een ontwikkeling moet worden voldaan aan de parkeernorm. Dit betekent in dit geval dat het aantal parkeerplaatsen moet worden uitgebreid. Enerzijds in relatie tot de bestemmingsplanprocedure. Er moet aangetoond worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke orde en daar hoort het voldoen aan een parkeernorm bij.

Anderzijds omdat we willen voorkomen dat er in de buurt een parkeerprobleem ontstaat.

Half verdiept parkeren bij de Lidl is geen optie, is de uitbreiding van de parkeerplaatsen ter hoogte van de huidige populieren dan geen voldongen feit? Dit is burgerparticipatie met een vaststaand kader! Wij hebben het beweegplein ook opgelegd gekregen, nu ook nog de Lidl. Dat is best veel!

De voorkeur gaat uit naar parkeren op maaiveld, maar de exacte locatie van de parkeerplaatsen staat nog niet vast. Uitbreiding ter plaatse van de populieren is dus ook nog geen voldongen feit.

Hoe wil de gemeente de verschillende verkeersstromen scheiden waarbij de verkeersveiligheid wordt verbeterd en er geen grotere verkeersstromen ontstaan voor het IKC?

Wij onderscheiden hierin vier stromen: winkelbezoekers, schoolgaande kinderen en hun ouders, laden en lossen buurtsuper en bewoners woningen. Op dit moment zijn we bezig met een massa studie en proberen we zoveel mogelijk het laden en lossen verkeer te scheiden van de schoolgaande kinderen. Ons doel is natuurlijk een zo veilig mogelijke situatie voor iedereen. Ook in de te onderzoeken varianten zal hier rekening mee worden gehouden.

Waar komt de uitrit van de parkeergarage die onder de appartementen komen?

Dit moet nog verder uitgewerkt worden.

Waarom wordt er geparkeerd op maaiveld bij de Lidl als bij de appartementen half verdiept geparkeerd kan worden?

Parkeer overlast op het dak is het zelfde als op maaiveld.

De parkeerplaats bij de Lidl staat nu nooit vol, waarom dan meer parkeerplaatsen?

Voor het parkeren bij de nieuwe Lidl zijn meerdere opties onderzocht: parkeren op het dak, parkeren onder de grond en parkeren op straat. Half verdiepte opties zijn minder gewenst omdat anders de entree van de supermarkt niet op straatniveau ligt wat het bezoek door voetgangers/fietsers zou kunnen ontmoedigen.

Behalve de financiële consequenties voor gebouwd parkeren, heeft parkeren op het dak geen voorkeur voor deze locatie. Veel woningen zullen zich hoger dan het dak van de supermarkt bevinden en hinder ondervinden van verkeerslawaaï (starten, rijden, dichtslaan portieren). Tevens beperkt het dakparkeren de realisatie van zonnepanelen of een groen dak.

Parkeren onder de supermarkt is kostbaar en er is een lange in- en uitrit nodig voor de supermarkt. Ruimtelijk zou het mogelijk zijn, maar een ruimtelijke studie heeft aangetoond dat parkeren op straatniveau (mits zorgvuldig vormgegeven) zeker ook inpasbaar is. Bij een nieuwe ontwikkeling moet worden voldaan aan de parkeernorm.

Dit betekent in dit geval dat het aantal parkeerplaatsen moet worden uitgebreid. Enerzijds in relatie tot de bestemmingsplan procedure. Er moet aangetoond worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke orde en daar hoort het voldoen aan een parkeernorm bij. Anderzijds omdat we willen voorkomen dat er in de buurt een parkeerprobleem ontstaat.

Ik vind het antwoord op mijn vraag over half verdiept parkeren een half beantwoord.

Geheel verdiept is ook een optie. Er wordt gezegd dat het financieel niet uit kan, groen en ruimte hebben geen prijs en verliezen deze afweging altijd! Volgens mij is het plan allang beklonken

Geheel verdiept parkeren is een optie, maar een hele kostbare optie. Het financiële plaatje moet ook voor iedereen goed kloppen. De huidige stedenbouwkundige opzet met nieuwbouw voor de school, optimale woningbouw in het zuidelijke plandeel en een supermarkt met parkeren op straatniveau, levert nog altijd een toename van ca 1000 m2 openbaar groen op, exclusief mogelijk groene ontwikkeling op eigen terrein. Groen is zeker een belangrijke component, maar niet de enige.

De parkeerplaatsen aan de kant van de Hertog van Brabantschool (Brabantlaan) blijven die gehandhaafd?

Ook dit is een nadere uitwerking van de plannen. Vooralsnog blijven de parkeerplaatsen in de Brabantlaan gehandhaafd.

Wordt de groenstrook zo gemaakt dat we geen last hebben van parkerende auto's die met hun koplampen bij ons naar binnen schijnen?

Hier is nu nog niet naar gekeken. Uiteraard streven we ernaar eventuele overlast zoveel mogelijk te voorkomen.

Aan welke kant van het appartementencomplex wordt de parkeerplaats toegankelijk? (Graag niet aan de Brabantlaan i.v.m. veiligheid schoolgaande kinderen).

Dit moet nog verder uitgewerkt worden.

Hoe zit het met de parkeerplaatsen in de Brabantlaan w.b. Seniorenbusen, Kinderopvang busen en plaatsen voor de bewoners?

Bij deze ontwikkelingen is het van belang dat we voldoende parkeerplaatsen realiseren en voldoen aan de geldende parkeernorm (woningen, school/kinderopvang en Lidl). Zodat er in de buurt geen

parkeerprobleem wordt veroorzaakt. Bij de realisatie van de woningen zullen de Seniorenbusen op deze locatie verdwijnen. Voor de bewoners zal het parkeren half verdiept onder de nieuwe woningen worden opgelost.

Integraal Kind Centrum

In uw bestuursakkoord lezen wij: Wij vinden het belangrijk dat zo veel mogelijk basisscholen uitgroeien tot integrale kind centra (IKC). Welke behoefte aan m2 BVO bestaat er bij de Lichtstraat om tot een volwaardig integraal kind centrum te komen in lijn met het bestuursakkoord?

Een uitbreiding van 447 m2.

Wordt deze benodigde m2 BVO ook gerealiseerd binnen het plangebied?

Ja

Is stichting STROOMM reeds betrokken bij de planontwikkeling van de uitbreiding van de Lichtstraat en zo ja, op welke wijze en wat zijn de afspraken met de stichting?

Schoolbestuur Stroomm heeft een schetsplan inclusief programma van eisen voor de doorontwikkeling van basisschool De Lichtstraat tot IKC en de realisatie van een nieuwe Gymzaal aangeleverd. Het schetsplan en het programma van eisen houden op hoofdlijnen het volgende in:

- Binnen de bestaande bebouwing van de Lichtstraat wordt ruimte geboden aan de huisvesting van 1 Topgroep. Hiervoor zijn interne aanpassingen van het bestaande gebouw noodzakelijk.
- Nieuwbouw Kind voorziening (2 kinderdagopvang groepen, peuterspeelzaal en BSO)
- Nieuwbouw sporthal
- Herinrichting van de buitenruimte

Het programma van eisen zoals aangeleverd door Stroomm is opgenomen in de planvorming.

De opgegeven groepen voor kinderopvang, buitenschoolse opvang en voor de peuters komt overeen met kind centra elders in de gemeente.

Is er eveneens rekening gehouden met extra benodigde m2 BVO voor inpassing van leerlingen speciaal basisonderwijs van de voormalige Hertog van Brabantschool?

Ja, binnen de bestaande bebouwing van De Lichtstraat wordt ruimte geboden aan de huisvesting van 1 topgroep.

Het schoolplein is nu vergroend en zal in de nieuwe plannen geheel worden opgesloten tussen twee gebouwen. Hoe is rekening gehouden met het welzijn van onze kinderen op het IKC zodra hun omgeving en uitzicht is versteend?

Zoals hierboven is aangegeven komt er 1000m2 groen bij de voorgestelde variant bij. Daarnaast zijn we nu andere varianten aan het maken.

Graag ontvangen wij een onderbouwing van de stelling dat er in de meer buitenruimte voor alle gebruikers (met gebruikers bedoelen we de school, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf en BSO) van het IKC komt in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie, aangezien wij deze niet kunnen constateren op basis van de aangeleverde stukken.

De school heeft in hun programma van eisen aangegeven hoeveel buitenruimte zij nodig hebben. Hier hebben we bij de voorgestelde variant rekening mee gehouden.

Is dit voldoende voor het huidige en toekomstige aanbod? Uit eigen ervaring weten wij dat 'Onder de Pannen' op dit moment 5 groepen heeft in het KDV en ongeveer 60 kinderen op de BSO. Hoe ziet de gemeente deze opvangcapaciteit verwezenlijk worden in het nieuwe plan?

De school kiest zelf de kinderopvang waar zij mee willen samenwerken. De Lichtstraat heeft gekozen voor kinderdagopvang Onder de Pannen. De school heeft een schetsplan inclusief programma van eisen voor de doorontwikkeling van de school tot IKC aangeleverd. Hierin is rekening gehouden met 2 kinderdagopvang groepen, een peuterspeelzaal en bso. De opgegeven groepen voor kinderopvang, buitenschoolse opvang en voor de peuters komt overeen met kindcentra elders in de gemeente.

Wij gaan uit van het aantal de school opgeeft. De school bepaalt wat nodig is, op basis van hun eigen prognoses (ivm groei en doorstroming). De gemeente volgt hierin de school. Dit betekent dat kinderopvang Onder de Pannen voor de overige groepen andere huisvesting moet zoeken. Net zoals de andere kinderopvang in de gemeente. Zij zijn hier zelf verantwoordelijk voor.

Is met de bouw van deze twee additionele lokalen ook voldoende capaciteit in het IKC voor toekomstige ouders om een plekje reserveren? Is er gekeken naar toekomstige groei?

Zie het antwoord hierboven.

Hoe wordt het IKC ingedeeld, op basis van school, BSO en KDV? Kan de huidige opvang Onder de Pannen geheel worden ingevuld in De Lichtstraat?

In het nieuwe IKC is naast de school ruimte voor de BSO en 3 kinderdagopvang groepen. De gemeente volgt hierin de leerlingenprognose van de school. Onder de Pannen heeft nu meer kinderdagopvang groepen en gaat dus niet met alle groepen over in het nieuwe IKC.

Niet direct beantwoorde vragen/opmerkingen

- Wat overblijft om buiten te spelen voor de kinderen van de Lichtstraat en kinderopvang is erg weinig. Ook dicht bij woningen (wat zeker overlastklachten zal gaan geven).
- Hoeveel auto's zullen er in Brabantlaan overdag rijden?
- Voor half verdiept parkeren, zie LIDL Aalsmeer voor ideeën. Daar is het prima gelukt!
- Het plan betekent dus nog meer lege parkeerplekken ?
- Hoe past Bestaria Rouppe in de plannen?
- Het verhaal als buurtsuper klopt niet. De omzet van de Lidl komt maar voor 10% uit de buurt.
- Lidl heeft heel veel invloed. Zie eerdere acties van de Lidl. Heeft Lidl eerder meebetaald aan gemeentelijke zaken ?
- Dus als wij de nieuwe Lidl te groot vinden voor de buurt, wordt hij dan kleiner?
- De vrachtwagens kunnen nu al bijna niet draaien omdat er fout geparkeerd word. Hoe gaat dat dan bij de nieuwe Lidl
- Vorige college heeft toch niet in het kader gezet dat er een Lidl moet komen?
- Het huidige terrein van Lidl is ook 2000 m2
- Er komt nu 1000 m3 laadruimte op het terrein. Sommige vrachtwagens staan er maar 10 minuten. Moet dus veel efficiënter kunnen!
- Een buurtsuper heeft niet meer parkeerplaatsen nodig, want men komt te voet. Kun je niet beter kijken naar de behoefte dan naar de norm?
- De politieke partijen gaan toch voor meer biodiversiteit? Verkiezingsbeloften. ? En nu toch bomen wijken voor commercie ?.
- Wij gaan voor de dure optie. Jumbo centrum heeft het ook. Parkeergarage ondergronds. Eventueel 2 lagen voor ouderen en jongeren en dan hoeft er helemaal boom gekapt te worden en blijft het mooi groen in de omgeving

Dinsdag 6 juli 2021