Informatieavond Jumbo in relatie tot ontwikkeling van locatie voormalige basisschool Sprankel
16 september, sessie 1 om 19.00 uur en sessie 2 om 20.30 uur
Locatie; gemeenschapsaccommodatie Esterade
Aantal aanwezigen totaal beide sessies: ca 55 personen

Noot: Beide sessies zijn samengevat in één verslag

Opening
Wethouder Lemmen opent de avond en heet de aanwezigen van harte welkom.
Er wordt al een aantal jaren gekeken naar wat we willen met de locatie van voormalige basisschool de Sprankel en er is middels een open planproces door LOS stad om land in opdracht van de gemeente Grave tussen november 2018 en juli 2019 een ontwikkelkader opgesteld .
Op het moment dat het ontwikkelkader ter besluitvorming bij de raad lag, meldde de Jumbo zich met de mededeling dat zij wellicht mogelijkheden zagen voor deze locatie. Alvorens er vervolgstappen gemaakt konden worden met de Jumbo diende de detailhandelsvisie geactualiseerd te worden. Dit proces duurde langer dan verwacht, maar deze is uiteindelijk in juli 2021 vastgesteld. Deze avond is georganiseerd zodat de Jumbo haar visie ten aanzien van de herontwikkeling van de locatie Sprankel met omwonenden en andere geïnteresseerden kan delen. De wethouder is zeer benieuwd naar de reacties van de aanwezigen op deze visie.

Toelichting visie door de heer van de Ven, concept-nl projectontwikkeling
De heer van de Ven van concept-nl projectontwikkeling (ingehuurd door Jumbo) presenteert de visie van de Jumbo op de locatie Sprankel. Jumbo en concept-nl hebben reeds een jarenlange samenwerking en concept-nl tracht een supermarkt op een zo mooi mogelijke en goed mogelijke manier in de omgeving te laten integreren.

De wijk Estersveld is een ruim opgezette en groene wijk waar naar de mening van concept-nl het centrale punt van de wijk zeg maar “de dorpspomp”, het beste gerealiseerd zou kunnen worden op de huidige parkeerplaats. In de ogen van de heer van de Ven is de toekomstig gewenste situatie een combinatie van de nieuw te bouw supermarkt + appartementen en het meenemen van de huidige locatie van Esterade. Een supermarkt functioneert tevens als ontmoetingsplek en daarom gekeken hoe de dorpspomp en de Jumbo te combineren te zijn en dienstbaar te maken aan de omgeving. Hoe kan met de ontwikkeling van een supermarkt een boost gegeven worden aan het park?

Er wordt een visiekaart getoond.
In het plan zijn 164 parkeerplaatsen opgenomen. Deze parkeerplaatsen zijn “verborgen” onder een groene deksel, waardoor je vanuit het park op het groen kijkt en de auto’s niet zichtbaar zijn. Daarnaast zal het groene dak positief bijdragen aan de klimaatbeheersing. Afhankelijk van de constructie, die nu nog niet bekend is, zal dit dak wel of niet toegankelijk worden om bijvoorbeeld op te kunnen zitten. Indien het dak beloopbaar is zijn de appartementen wellicht ook bereikbaar dus dit is qua veiligheid een aandachtspunt. Het huidige parkeerplein vrijgespeeld worden en dat zal gaan functioneren als “de dorpspomp”,ofwel het centrale punt van de wijk worden. De nieuwe Jumbo zal naar verwachting gaan beschikken over een BVO van 1900 m^2 - 2100m^2. Boven de Jumbo worden circa 30 appartementen gerealiseerd van 70 m^2 – 95 m^2, verdeeld over twee woonlagen. Totale hoogte van het gebouw zal circa 12 meter bedragen (supermarkt, woonlagen en dakrand).

De heer van de Ven vraagt om reacties op deze visie, wat vindt men van deze visie en zijn er ideeën om de visie te verbeteren? Alles wordt stap voor stap uitgevoerd, dit betreft een visie, wat vindt u ervan? Niet alles zal meegenomen kunnen worden in het plan maar daar waar mogelijk worden wensen verwerkt. Wellicht kan er met een klein comité van omwonenden worden gewerkt (6-8 personen) waar men gezamenlijk kijkt naar het groter geheel en niet sec naar de supermarkt. Het zou mooi zijn als het als één pakket aangeboden kan worden aan het college en dat er getracht wordt om tegen de zomer van 2022 overeenstemming te hebben met de gemeente

over het plan. In het 4e kwartaal 2023 zou dan naar verwachting gestart kunnen worden met de bouw.

Vragen / opmerkingen

- *Wat zal er gebeuren met de achterblijvende locatie en daar zal ook een parkeerbehoefte zijn?*
  Op dit moment is nog niet bekend wat er met de huidige locatie van de Jumbo zal gebeuren, echter de gemeente zal geen toestemming geven aan de Jumbo om een supermarkt te ontwikkelen op de voormalig locatie van basisschool de Sprankel als er geen oplossing is voor de achterblijvende locatie. Mooiland is daar ook een belangrijke partij in en op dit moment heeft hier nog geen overleg met hen over plaatsgevonden, er is nu een visie opgesteld die men graag eerst deelt met de gemeente en de omgeving .Pas nadat er vanuit de gemeente een positief besluit ligt t.a.v. de ontwikkeling is het zinvol om met Mooiland te gaan overleggen. Wat wel duidelijk is is dat er in ieder geval geen detailhandel zal worden gevestigd op de oude locatie, conform de vastgestelde detailhandelsvisie is dit uitgesloten.

- *Blijven de bomen gegarandeerd staan?*
  Hier worden in de overeenkomst afspraken over vastgelegd. In deze overeenkomst zal worden opgenomen welke bomen behouden moeten blijven.

- *In de visie die vanavond is gepresenteerd is het huidige voetbalveldje, waar veel gebruik van wordt gemaakt, verdwenen. Komt dit nog terug in het plan?*
  Dit voetbalveld zal behouden blijven, het “paviljoen” dat nu in de visie op die plek staat gepresenteerd zal verplaatst worden.

- *Wat wordt er gedaan om overlast te voorkomen bij de parkeerplaats die straks verscholen ligt onder een groen dak?*
  Dit is allemaal nog niet helder maar zeker een belangrijk aandachtspunt. Bij een recent nieuw ontwikkelde supermarkt in Boxmeer heeft men 2 weken ingezet op verlichting en geluid en daarna was het niet meer nodig, alle overlast was verdwenen.

- *Denkt men dan er op de nieuwe locatie minder overlast zal zijn?*
  De overlast op de huidige locatie is niet bekend voor de heer van de Ven. Het bestrijden van overlast kun je echter nooit bij één partij neerleggen en betreft een taak van allen.

- *Waar zal de bevoorrading plaatsvinden, is het inpandig mogelijk en ondervinden omwonenden geen geluidsoverlast?*
  De exacte locatie is nog niet bekend maar er zal gelet op de verkeersveiligheid en geluidsoverlast (piepjes) worden gekozen voor een locatie / route waardoor een vrachtwagen niet hoeft te gaan steken en/of achteruit hoeft te gaan rijden maar altijd vooruit zal kunnen rijden. Meestal gaat bevoorrading via de achterzijde, maar daar zit nu het schuine groene dak dus hier dient nog goed naar gekeken te worden. In de benodigde omgevingsvergunning worden ook bepalingen opgenomen i.v.m. beperken van geluidsoverlast zoals dat bevoorrading niet mag plaatsvinden voor 07.00 uur.

- *Hoe zal de route zijn voor auto’s die willen parkeren en wordt rekening gehouden met de omgeving, in de huidige situatie ervaart men in de Essinklaan overlast met parkeren*
  Dit is nog niet bekend. Om de wijk zoveel mogelijk te ontlasten wordt de tip gegeven om het verkeer in en uit te laten rijden vanaf de Esterveldslaan (en niet via de Essinklaan).

- *Veel mensen komen met de fiets naar de supermarkt, in de huidige situatie is het fiets parkeren niet optimaal, is daar in deze visie al over nagedacht?*

De fietsen hebben nog geen definitieve plek in deze visie, echter aan de kant van de Estersveldlaan is er meer dan voldoende ruimte is om met een winkelwagen buiten te lopen i.c.m. het parkeren van de fietsen, zonder de doorgang voor voetgangers te versperren.

- *Tijdens een eerdere informatieavond is door belangstellenden aangegeven dat ze liever geen hoogbouw willen en het voetbalveld willen behouden, vervolgens komt er hoogbouw en is het voetbalveld verdwenen. Stel we zeggen nu dat het een mooie visie betreft, welke garantie kan de gemeente geven dat het dit blijft en dat er niet telkens een stukje wordt gepresenteerd en er nog van alles achteraan komt?*
  De heer van de Ven geeft aan dat hij geen visie voor een park zal opstellen als er een tweede agenda zou zijn.
  Wat de gemeente aansprak in deze visie van de Jumbo is dat het park kan blijven en zelfs groener wordt dan in geval van woningbouw vandaar dat de gemeente Jumbo de kans wil geven om draagvlak te verzamelen voor de uitvoering van haar visie Een randvoorwaarde is wel dat er iets moet gebeuren met de achterblijvende locatie, een aantal zaken zouden wel kunnen op die locatie maar een aantal zaken kunnen ook niet. De wethouder geeft aan dat hij helaas niet kan garanderen welke besluiten er over bijvoorbeeld 20 jaar genomen gaan worden, garanties kan hij daarom niet geven. Er zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor het gebied met daarin een bouwblok, een x aantal parkeerplaatsen (conform de vastgestelde parkeernormen), de woningen en de winkels in het betreffende gebied. Dat nieuwe bestemmingsplan gaat de ontwikkel mogelijkheden voor het gebied vastleggen.

- *Verdwijnt de Essinklaan?*
  Nee, deze straat zal gehanteerd blijven. Mogelijk zal er vanaf de Essinklaan een toegang komen naar de parkeerplaats, maar dat moet allemaal nog nader uitgewerkt worden.

- *Voor welke doelgroep(en) worden de appartementen gebouwd en houdt men rekening met de opbouw van de bestaande wijk?*
  Woningtypologie is op dit moment nog niet bekend, ook het eerder genoemde aantal is nog niet zeker. In deze fase van de planvorming wordt stedenbouwkundig gekeken naar de visie en daarna worden de definitieve aantallen en typologieën bepaald. In het bestemmingsplan komen aantallen en maximale bouwhoogte e.d. te staan en daar kan een zienswijze op worden ingediend.

- *Mooi plan en de buurt heeft in een brief aangegeven akkoord te zijn, start met bouwen!*
  Uit reacties blijkt niet iedereen op de hoogte te zijn van deze brief. De heer van de Ven meldt dat hij bekend was met dit bericht en dat door een deel van de buurtbewoners is uitgesproken dat dit plan de voorkeur heeft boven het plan wat door Los stadomland is opgesteld (woningbouw). En dat er daarmee voldoende draagvlak is om de plannen verder uit te gaan werken. Met de gemeente is afgesproken dat de route wordt ingezet van informeren, samenspraak, burgerparticipatie.

- *In hoeverre is al besloten dat de gemeente Grave verder zal gaan met Jumbo, met andere woorden kan een derde partij zich nog melden bij de gemeente met plannen voor deze locatie?*
  Door de Jumbo is een principeverzoek ingediend, de Jumbo dient echter wel met een oplossing te komen voor de achterblijvende locatie alvorens er op de andere locatie iets mag gebeuren. Het principeverzoek zal beoordeeld worden door de gemeente. Daarna kan Jumbo verder met de uitwerking van de plannen en zal er ook weer overleg zijn met de omgeving.

- *In vorige bijeenkomsten is gezegd dat het financiële plaatje leidend is, dit komt nu niet zo stellig naar voren?*
  De stedenbouwkundige krijgt een belangrijke stem in het geheel dus ook ten aanzien van de bouwhoogte en wat er in Grave én op deze locatie past. Het plan dient draagvlak te hebben en akkoord bevonden te worden. Vervolgens zal er ook naar de financiën gekeken worden en die zaken dienen bij elkaar te komen.

- *Er wordt getracht draagvlak te creëren voor deze visie maar er wordt een tekening getoond waar nog veel in onduidelijk is, als het concreter wordt zou er eigenlijk weer een presentatie moeten volgen.*
  Er volgen meer avonden als de plannen verder uitgewerkt worden. Jumbo wil de omgeving nu meenemen in de visie en ideeën ophalen. De meeste vragen zullen bij een volgende bijeenkomst wel beantwoord zijn of beantwoord kunnen worden.

- *Hoe ziet de besluitvorming eruit? Zal het college een besluit nemen of moet dit via de raad?*
  Eerst moet er door de Jumbo een deal met de gemeente worden gesloten daarna kan verder worden gegaan met het uitwerken van de plannen tan aanzien van een “look en feel” van het hele plan in samenspraak met de buurt. Concreet betekent e.e.a. dat de gemeente eerst een besluit moet nemen t.a.v. het ingediende principeverzoek

- *Worden de presentatie en het verslag verspreidt?*
  Ja de presentatie zal binnenkort op de website van de gemeente worden geplaatst. Het verslag van deze avond zal binnenkort naar alle personen die op de informatieavond aanwezig zijn geweest worden toegezonden en zal tevens op de website van de gemeente worden geplaatst.

- *Wordt het gebouw van de Esterade ook meegenomen in de planvorming, in de visie wordt deze weergegeven?*
  Deze avond heeft betrekking op de mogelijke ontwikkeling van een nieuwe Jumbo op de voormalige Sprankel locatie. Omdat Jumbo een visie heeft op een groter gebied willen ze die vanavond delen. In de aanvraag die bij de gemeente ligt is de locatie van Esterade NIET meegenomen

Kort samengevat.
In beide sessies een positieve grondhouding. De bedoeling is om zo transparant mogelijk en met betrokkenheid van de omgeving het plan te gaan ontwikkelen. Jumbo zal eerst met de gemeente trachten om een (voorwaardelijke) deal te sluiten en dan komt het daarna weer terug naar de omgeving voor een verdere “look and feal discussie”, dit zal niet over de constructie van het gebouw gaan, maar meer over de inpassing van het gebouw in de omgeving.