

RIB-nummer	2019 –
Datum	19 november 2019
Onderwerp	Gebiedsvisie De Baarzen
Zaaknummer	Z17 - 189506
Documentnr.	UIT/19 - 332800

1 Inleiding

U ontvangt deze raadsinformatiebrief omdat wij u willen informeren over de toekomstvisie ‘Hart van De Baarzen Vught’.

2 Voorgeschiedenis

Het hart van De Baarzen bestaat uit een supermarkt, een scholencluster, woonvoorzieningen en een grote openbare ruimte. Het vertrek van een deel van de scholen, de wens van De Lichtstraat om een kindcentrum te worden, de wens van de Lidl voor uitbreiding en modernisering en de wens voor woningbouw, geven aanleiding om het gebied onder de loep te nemen en van een toekomstvisie te voorzien. Om die reden heeft de stuurgroep gebiedsontwikkeling op 2 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

Op basis van kaders meegegeven door ons college, afspraken uit het coalitieakkoord en gesprekken die zijn gevoerd met stakeholders zijn vier mogelijke gebiedsvisies voor De Baarzen uitgewerkt. Ons college heeft ingestemd met de toekomstvisie ‘Hart van De Baarzen Vught’.

In deze brief geven we u een toelichting over het doorlopen traject en informeren we u over de toekomstvisie.

3 Inhoudelijk

Het plangebied De Baarzen is gelegen tussen de Rouppe van der Voortlaan, Brabantlaan en Hertoglaan. Zoals gezegd zijn er vier mogelijke gebiedsvisies voor het hart van De Baarzen uitgewerkt. In hoofdlijnen onderscheiden deze varianten zich door:

- Lidl: gebouwde parkeervoorziening of maaiveld parkeren;
- De Lichtstraat: uitbreiding van school tot kindcentrum door middel van nieuwbouw of door het betrekken van de Hertog van Brabantschool;
- Woningbouw: onderscheid in aantal meergezinswoningen en verdeling in prijssegmenten, mede in relatie tot behoud of sloop van de Hertog van Brabantschool.

Vier mogelijke gebiedsvisies

Model 1

In dit model wordt Lidl in het noorden gesitueerd (deelgebied 1), in het midden breidt basisschool De Lichtstraat uit door middel van nieuwbouw (deelgebied 2) en in het zuiden van het plangebied worden woningen ontwikkeld (deelgebied 3).

De volgende specifieke uitgangspunten gelden voor model 1:

- Lidl lost het parkeren ondergronds op.
- De basisschool breidt uit door middel van nieuwbouw inclusief een nieuwe gymzaal.
- Het woonprogramma betreft circa 90 appartementen met half verdiept parkeren (sluitstuk 40/40/20 regeling).
- Het half verdiept parkeren bij de woningen wordt onder de bebouwing gerealiseerd.

Model 2

In dit model wordt eveneens Lidl in het noorden gesitueerd (deelgebied 1), in het midden breidt basisschool De Lichtstraat uit door middel van nieuwbouw (deelgebied 2) en in het zuiden van het plangebied worden de woningen ontwikkeld (deelgebied 3).

De volgende specifieke uitgangspunten gelden voor model 2:

- Lidl gaat parkeren op maaiveld. Hiermee verschilt dit model ten opzichte van model 1 en daardoor is het totale plangebied in dit model ook groter dan model 1.
- De basisschool breidt uit door middel van nieuwbouw inclusief een nieuwe gymzaal.
- Het woonprogramma betreft circa 90 appartementen met half verdiept parkeren (sluitstuk 40/40/20 regeling).
- Het half verdiept parkeren bij de woningen wordt onder de bebouwing gerealiseerd.

Model 3

In dit model wordt eveneens Lidl in het noorden gesitueerd (deelgebied 1), in het midden breidt basisschool De Lichtstraat uit door middel van een kleine aanbouw naar de bestaande bebouwing van basisschool Hertog van Brabant (deelgebied 2) en in het zuidoosten van het plangebied worden woningen ontwikkeld (deelgebied 3).

De volgende specifieke uitgangspunten gelden voor model 3:

- Lidl lost het parkeren ondergronds op.
- De basisschool breidt uit door middel van een kleine aanbouw waarmee een doorgang naar de bestaande Hertog van Brabantschool wordt gerealiseerd.
- Het woonprogramma betreft circa 40 appartementen met half verdiept parkeren (sluitstuk 40/40/20 regeling).
- Het half verdiept parkeren wordt onder de bebouwing gerealiseerd.

Model 4

Ook in dit model wordt Lidl in het noorden gesitueerd (deelgebied 1), in het midden breidt basisschool De Lichtstraat uit door middel van een kleine aanbouw naar de bestaande bebouwing van basisschool Hertog van Brabant (deelgebied 2) en in het zuidoosten van het plangebied worden woningen ontwikkeld (deelgebied 3).

De volgende specifieke uitgangspunten gelden voor model 4:

- Lidl gaat parkeren op maaiveld. Hiermee verschilt dit model ten opzichte van 1 en 3 en daardoor is het totale plangebied in dit model groter dan in model 1 en 3.

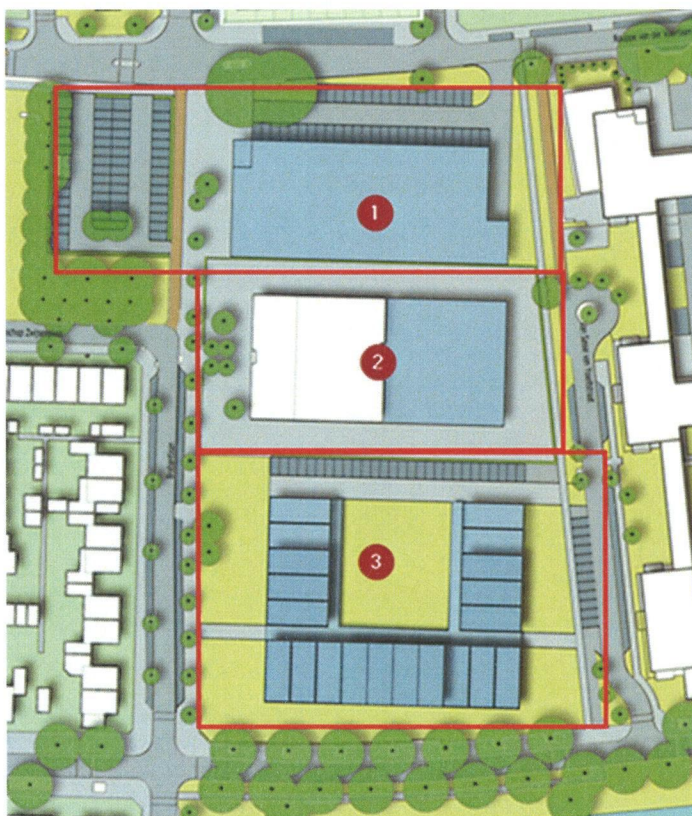
- De basisschool breidt ook hier uit door middel van een kleine aanbouw waarmee een doorgang naar de bestaande Hertog van Brabantschool wordt gerealiseerd.
- Het woonprogramma betreft circa 40 appartementen met half verdiept parkeren (sluitstuk 40/40/20 regeling).
- Het half verdiept parkeren wordt onder de bebouwing gerealiseerd.

Op basis van kengetallen zijn alle modellen doorgerekend. Dit laat zien dat zowel model 1 als model 3 een negatief plansaldo hebben. Dit is grotendeels te wijten aan het ondergronds parkeren bij de Lidl wat een dure oplossing is.

Model 2 en model 4 hebben beide een positief plansaldo.

4 Standpunt / Besluit college van B en W

Het college heeft ingestemd met de toekomstvisie 'Hart van De Baarzen Vught', zijnde model 2.



Toekomstvisie 'Hart van De Baarzen Vught'

De Lichtstraat

Met het opheffen van basisschool De Baarzen op deze locatie en de opheffing van de Hertog van Brabantschool, is basisschool De Lichtstraat de enige school die overblijft in het plangebied. De bebouwing waar De Lichtstraat in gevestigd is, is nog jong en er is een wens om uit te breiden tot kindcentrum. De opgegeven groepen voor kinderopvang, buitenschoolse opvang en voor de peuters, komt overeen met kindcentra elders in de gemeente. Het is daarom verstandig om eerst naar de ontwikkelmogelijkheden van De Lichtstraat in het plangebied te kijken (waarbij uiteraard de wens voor een supermarkt en woningen worden meegenomen in de afwegingen).

De uitbreiding van De Lichtstraat naar de Hertog van Brabantschool lijkt een logische keuze. Een verbinding tussen deze gebouwen maakt een herverdeling van schoolfuncties in beide gebouwen mogelijk. De Hertog van Brabantschool neemt echter veel ruimte van het ontwikkelgebied in beslag. Het heeft slechts één gebruikslaag, zeer veel gevelling en de gymzaal ligt centraal in het plangebied. Het hergebruiken van de Hertog van Brabantschool voor de uitbreiding van de schoolfuncties van De Lichtstraat, zou betekenen dat efficiënte woningbouw in het zuidelijke gedeelte van het ontwikkelgebied niet mogelijk is. In dit gebied bevinden zich ook nog eigendommen van Woonwijze.

Een alternatief is het in westelijke richting uitbreiden van De Lichtstraat inclusief de integratie van een nieuwe gymzaal. Er ontstaat een tweelaags, efficiënt (en duurzaam) schoolgebouw en het terrein aan de zuidzijde van het ontwikkelgebied komt vrij voor nieuwe functies.

Wonen

Het zuidelijke deel van het ontwikkelgebied leent zich uitermate goed voor woningbouw: ontsluiting, bezonning, stedenbouwkundige structuur. Met het behouden van de Hertog van Brabantschool wordt woningbouw op deze locatie een moeilijke opgave. Er is de wens om de Van Sasse van Ysselstraat een meer representatieve uitstraling te geven dan er nu vanaf de Hertoglaan wordt ervaren. Tevens is het behoud van de gymzaal, die ook in de avonduren gebruikt zal worden, een belemmering voor woningbouw. Bij nieuwbouw voor de school aan de westzijde van De Lichtstraat en sloop van de Hertog van Brabantschool en de bebouwing van Woonwijze, ontstaan zeer goede mogelijkheden voor duurzame woningbouwontwikkeling in verschillende prijsklassen.

Woonwijze heeft aan de Hertoglaan een grondpositie. Op dit moment staat hier nog een voormalig zorggebouw. Woonwijze heeft te kennen gegeven graag samen met de gemeente en andere partijen invulling te willen geven aan de locatie. Gezien het bestaande karakter van de wijk en de toenemende vergrijzing in Vught willen ze zich concentreren op senioren.

Supermarkt Lidl

De wens van de Lidl voor uitbreiding en modernisering en de wens van het college voor een goede supermarktoorziening in het hart voor de Baarzen in de nabijheid van seniorenwoningen zijn redenen dat er al geruime tijd gesprekken gevoerd worden met de Lidl over het verplaatsen van de huidige supermarkt. De Lidl wenst te verplaatsen naar de andere zijde van de Rouppe van der Voortlaan. De bestaande supermarkt wordt dan herontwikkeld. Het gebouwde volume van de nieuwe Lidl is goed inpasbaar in de stedenbouwkundige structuur van het gebied: de supermarkt, de school (inclusief nieuwbouw) en de woningbouw bezetten elk hun eigen oost-west gerichte zone in het plangebied met een groene uitstraling naar de omgeving.

Voor het parkeren zijn meerdere opties onderzocht: parkeren op het dak, parkeren onder de grond en parkeren op straat. Half verdiepte opties zijn niet gewenst omdat anders de entree van de Lidl niet op straatniveau is gelegen wat het bezoek door voetgangers/fietsers zou 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 Lidl 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 Lidl is kostbaar en er is een lange in- en uitrit nodig voor de supermarkt. Ruimtelijk zou het mogelijk zijn, maar ruimtelijke studie heeft aangetoond dat parkeren op straatniveau (mits zorgvuldig vormgegeven) zeker ook inpasbaar is. Bij de variant met nieuwbouw voor de school, optimale woningbouw in het zuidelijke plandeel en de Lidl met parkeren op

straatniveau, levert nog altijd een toename van 1000 m² openbaar groen op, exclusief mogelijk groene ontwikkeling op eigen terrein.

Openbare ruimte

De openbare ruimte van het plangebied is gebaat bij een duurzame en heldere structuur. Het plangebied is nu door autonome ontwikkelingen steeds verder aan elkaar geplakt waardoor er van een duurzame openbare ruimte geen sprake is. De nieuwbouw van de school, woningbouw, herontwikkeling van de huidige Lidl en nieuwbouw van de nieuwe Lidl, maken het mogelijk om in de openbare ruimte een duidelijkere structuur voor voet-, fiets- en autoverkeer te maken. Het parkeren wordt goed georganiseerd, er is sprake van een sterke vergroening en regenwater kan in het plangebied worden vastgehouden. Deze kwaliteitsslag in kwantitatieve en kwalitatieve zin rechtvaardigt ons inziens de kap van enkele Italiaanse populieren in het plangebied.

5 Financieel

Op basis van kengetallen zijn alle modellen doorerekend. Dit laat zien dat zowel model 1 als model 3 een negatief plansaldo hebben. Dit is grotendeels te wijten aan het ondergronds parkeren bij de Lidl wat een dure oplossing is.

Model 2 en model 4 hebben beide een positief plansaldo.

6 Tijdsplanning

Het komende half jaar zullen de volgende activiteiten plaatsvinden:

- Gesprekken met stakeholders binnen het plangebied voor een verdere invulling van het programma (supermarkt, onderwijs, wonen). Er zullen ook gesprekken worden gevoerd met de huidige huurders van De Kwebben en de Hertog van Brabantschool. Dit betekent echter niet dat er plek is voor hen in het nieuwe onderwijscluster.
- Uitwerken kaders woningbouwprogramma (40/40/20 regeling).
- Uitwerken van de mogelijkheden en wensen met betrekking tot de samenstelling van de grondexploitatie in relatie tot de verschillende deelgebieden.
- Voorbereiden en starten van de aanbesteding.
- Starten planologische procedure Lidl.

Uiteraard informeren we uw raad tussentijds over de stand van zaken.

7 Bijlagen

Presentatie toekomstvisie 'Hart van De Baarzen Vught'.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

 b/a S. Hegboer

drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel

Toekomstvisie

Hart van De Baarzen Vught

11 november 2019



Model 1

Ruimtegebruik



Uitgangspunten plan

- De Lidl lost het parkeren ondergronds op.
- De basisschool breidt uit door middel van nieuwbouw inclusief een nieuwe gymzaal.
- Het woonprogramma betreft circa 90 appartementen met half verdiept parkeren (sluitstuk 40/40/20 regeling).
- Het half verdiept parkeren bij de woningen wordt onder de bebouwing gerealiseerd.

Model 2

Ruimtegebruik



Uitgangspunten plan

- De Lidl gaat parkeren op maaiveld.
- De basisschool breidt uit door middel van nieuwbouw inclusief een nieuwe gymzaal.
- Het woonprogramma betreft circa 90 appartementen met half verdiept parkeren (sluitstuk 40/40/20 regeling).
- Het half verdiept parkeren bij de woningen wordt onder de bebouwing gerealiseerd.

Model 3

Ruimtegebruik

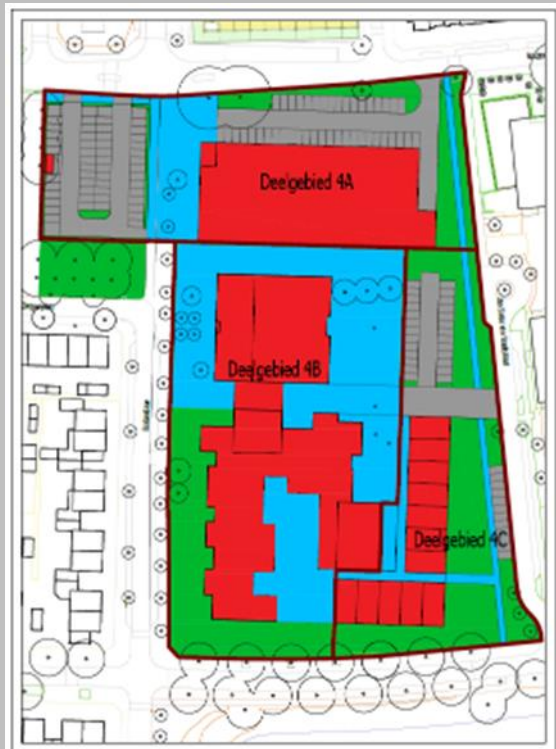


Uitgangspunten plan

- De Lidl lost het parkeren ondergronds op.
- De basisschool breidt uit door middel van een kleine aanbouw waar een doorgang naar de bestaande Hertog van Brabantschool wordt gerealiseerd.
- Het woonprogramma betreft circa 40 appartementen met half verdiept parkeren (sluitstuk 40/40/20 regeling).
- Het half verdiept parkeren bij de woningen wordt onder de bebouwing gerealiseerd.

Model 4

Ruimtegebruik



Uitgangspunten plan

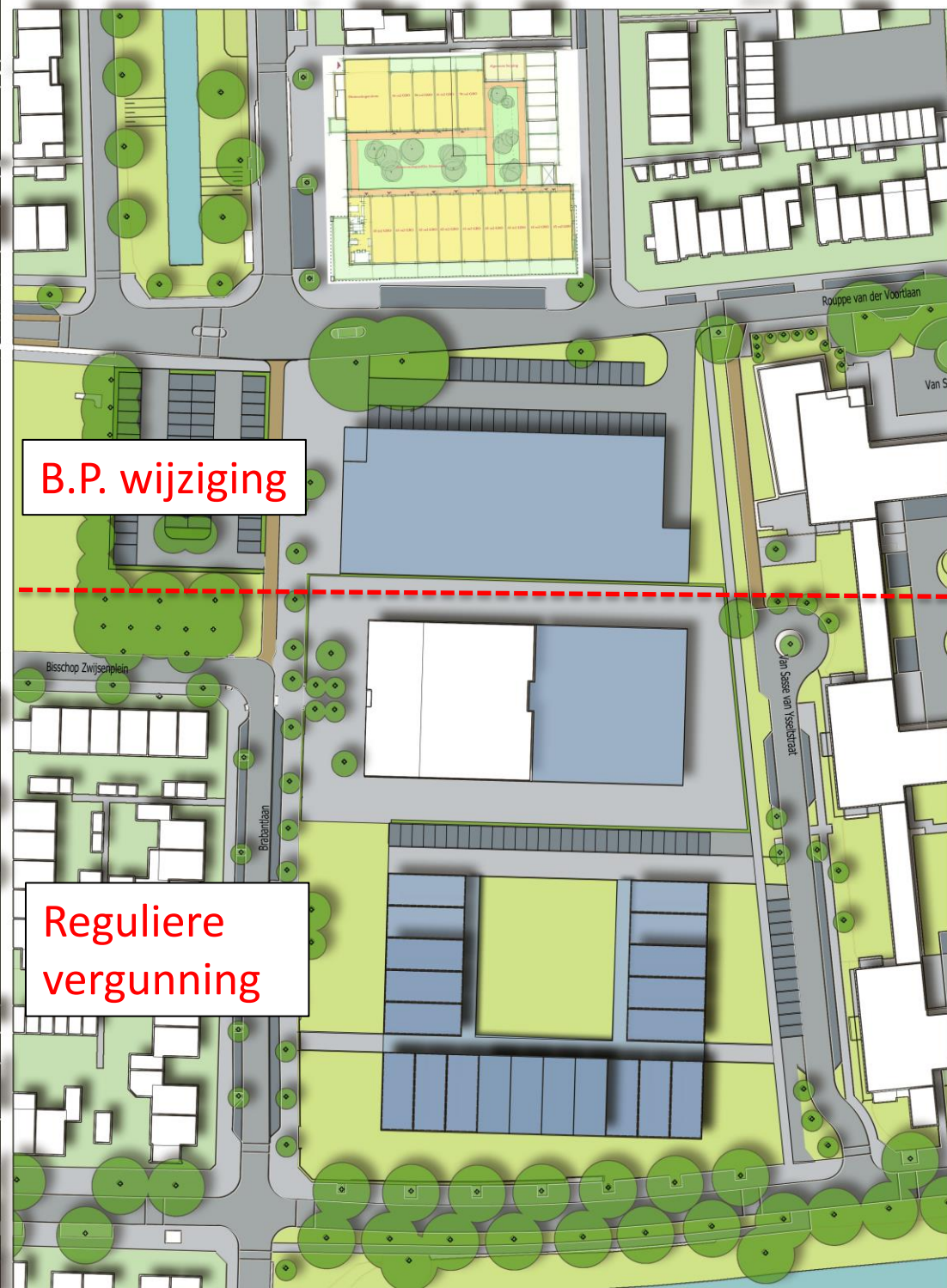
- De Lidl gaat parkeren op maaiveld.
- De basisschool breidt uit door middel van een kleine aanbouw waar een doorgang naar de bestaande Hertog van Brabantschool wordt gerealiseerd.
- Het woonprogramma betreft circa 40 appartementen met half verdiept parkeren (sluitstuk 40/40/20 regeling).
- Het half verdiept parkeren bij de woningen wordt onder de bebouwing gerealiseerd.



Huidige situatie



Voorkeursmodel



Vergunningstechnisch kader plandelen

Tweedeling in gebiedsvisie:

1. Onderwijscluster en Woonprogramma
2. Supermarkt

Onderwijscluster - toegestaan

Duur: vergunningsprocedure 8 weken

Woonprogramma – toegestaan, geen max. aantal woningen, > 11 m: kruimelgeval

Duur: vergunningsprocedure 8 weken

Supermarkt – bestemmingsplanprocedure

Duur: circa 1,5 jaar (incl. onderzoeken)

Planontwikkeling

Het komende half jaar zullen de volgende activiteiten plaatsvinden:

- Gesprekken stakeholders voor een verdere invulling van het programma (supermarkt, onderwijs, wonen).
- Uitwerken kaders woningbouwprogramma (40/40/20 regeling).
- Uitwerken mogelijkheden en wensen en bedenkingen tot de samenstelling van grondexploitatie in relatie tot de verschillende deelgebieden.
- Voorbereiden en starten van de aanbesteding.
- Starten planologische procedure Lidl.