

Bewonersavond 30 mei 2022 De Baarzen

Vragen

Ontwikkeling supermarkt

- Staat het vast dat de Lidl de supermarkt gaat worden?
We willen de Lidl graag behouden in de Baarzen. Het is de vraag of de grond ook aan de Lidl verkocht mag worden i.v.m. uitspraken Didam-arrest. Wij hebben hierover advies gevraagd.
- Komen er twee supermarkten?
Nee, er wordt een voorwaarde gesteld bij de verkoopprocedure van de grond dat bij de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt de huidige Lidl omgebouwd moet worden naar woningen.
- Hoe kan dit goed in lijn zijn met het Didam-arrest?
Het Didam arrest is van 26nov 2021, door dit arrest mag de gemeente grond niet zomaar onderhands verkopen aan een partij. Er moet altijd een openbare procedure worden doorlopen waarmee andere partijen ook kans hebben om de grond te kunnen verwerven. In het geval van de grondverkoop van de supermarktlocatie in De Baarzen kan ook een andere partij dan de Lidl de grond kopen, mits zij met de Lidl afspraken hebben gemaakt over sluiting van de bestaande supermarkt en de ontwikkeling van woningen op die locatie.
- Wie stelt de selectiecriteria voor de grondverkoop van de supermarktlocatie vast?
Het college van burgemeester en wethouders
- Kunt u nader ingaan op het participatieplan?
Zoals vermeld op de site www.wijinvught.nl, voor ieder deelproject wordt een apart participatietraject gevolgd. Initiatief voor participatie ligt, in de geest van de nieuwe omgevingswet, bij de initiatiefnemer. Dat kan bijvoorbeeld de ontwikkelaar zijn. Het college of de raad stelt het door de initiatiefnemer opgestelde participatieplan vast en controleert de uitvoering.
- Hoe kan de participatie geïmplementeerd worden in de gebiedsontwikkeling?
Er komen meerdere bewonersavonden door de verschillende initiatiefnemers. U wordt, zodra wij meer weten, bijgepraat over de wijze waarop u betrokken wordt bij de uitwerking van de plannen.
- Staat het aantal vierkante meters tbv de supermarkt vast?
Ja, dit staat vast. Conform de kaders die de gemeente heeft gesteld is dit max. 2000m2 bruto vloeroppervlak. Voor de inpassing van de winkel wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dit volgt nog.
- Kunnen er ook woningen komen op de beoogde plek van de Lidl?
De grond is in de gebiedsvisie gereserveerd voor een supermarkt. Deze gebiedsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad. Wij zetten dus in op de ontwikkeling van een supermarkt op deze locatie.
- Wie neemt het besluit?
De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast, het college neemt het besluit over de openbare verkoopprocedure.
- Hoe kunnen wij participeren naast dat we worden geïnformeerd?

Per deelontwikkeling is op www.wijnvught.nl aangegeven waarover en wanneer men kan participeren. Per deelproject wordt een apart participatietraject doorlopen. De raad heeft de gebiedsvisie al vastgesteld.

- Wat zijn de kaders van de supermarkt?
De kaders voor de ontwikkeling van de supermarkt zijn door de raad vastgesteld in het raadsbesluit van 16 december 2021.
- Waar komt de groenstrook vandaan?
De groenstrook staat voor een groene inpassing van het geheel. Dat is zo ook in de gebiedsvisie opgenomen. In het geval van de supermarkt moet men het meer zien als een groene gevel. Het geheel moet een groene uitstraling krijgen. Verdere uitwerkingen volgen op een later moment.
- Is er voldoende parkeergelegenheid voor deze supermarkt binnen het vastgestelde aantal vierkante meters 2000m²?
Op dit moment parkeren bezoekers van de Lidl op openbaar terrein. Het aantal parkeerplaatsen voor de nieuwe supermarkt is berekend op basis van CROW-kengetallen. De toename van het winkelloppervlak leidt tot een hogere parkeernorm. Voor deze toename zullen extra parkeerplaatsen worden aangelegd op het terrein van de supermarkt. Maar er zal ook nog op openbaar terrein geparkeerd worden. De druk op de openbare parkeerplaatsen zal echter niet toenemen.
- Kan de supermarkt een ander plan aanbieden zoals een supermarkt met woningen?
De kaders die de gemeenteraad heeft vastgesteld bij het besluit van 16 december 2021 worden meegenomen als uitgangspunt voor de selectie- en gunningcriteria voor de openbare verkoopprocedure. Het is zeer onwaarschijnlijk dat daar woningen komen omdat dit ook niet is opgenomen in de gebiedsvisie.
- Waarom is er 2000 m² nodig voor de supermarkt?
De 2000 m² is nodig om een toekomstbestendige supermarkt te ontwikkelen. Onderdeel daarvan zijn bredere gangpaden, een bakkerij, een groter magazijn, een personeelsruimte van voldoende omvang, etc. Deze uitbereiding is noodzakelijk voor het goed functioneren van de supermarkt. Het kader van 2000 m² is door de raad vastgesteld.
- Wanneer gaat er onderzoek plaatsvinden of een supermarkt van 2000 m² wel kan op deze locatie?
Bij de bestemmingsplanprocedure worden ruimtelijk onderzoeken uitgevoerd. Op dit moment wordt er wel gewerkt aan een gemeente-breed mobiliteitsonderzoek.
- Word het verzorgingsgebied groter?
Het verzorgingsgebied is op dit moment al heel Vught. Het verzorgingsgebied blijft ook heel Vught. Het verzorgingsgebied wordt niet groter.
- Worden de verkeersbewegingen/transporten meer?
De verwachting is dat er niet meer transporten gaan plaatsvinden. Wel gaan de transporten efficiënter. Door het grotere magazijn vinden er minder slechts deels beladen transporten plaats, maar wordt er meer met volle vrachtwagens aangeleverd.
- Waar leidt het Didam-arrest toe?
Het Didam-arrest verplicht gemeenten om een openbare verkoopprocedure te doorlopen bij de verkoop van onroerende zaken.

- Kan het Didam-arrest worden gebruikt om de ontwikkeling van de Lidl te veranderen?
Uitgangspunt staat vast en kan niet worden veranderd. Wij gaan uit van de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt. Voor twee supermarkten is geen plek in het gebied. Daarom moet de huidige Lidl worden omgebouwd tot woningen.
- Er is een detailhandelsbeleid, waarom wordt dit niet gevolgd?
Wij werken op dit moment aan een nieuw detailhandelsbeleid. Het huidige beleid is verouderd. De keuzes die we nu maken liggen in lijn met dat nieuwe beleid.
- Wat gebeurt er met de afvalinzameling?
Het afval van de supermarkt is bedrijfsafval. De supermarkt is zelf verantwoordelijk om hier maatregelen voor te treffen. Dit is onderdeel van het ontwerpproces van het nieuwe gebouw.
- Waarom worden andere belanghebbende in de Baarzen niet uitgenodigd voor de bewonersavond?
De uitnodigingen voor de bewonersavond zijn gestuurd naar de bewoners die aangrenzend wonen aan het projectgebied. Overige geïnteresseerden zijn ook welkom, daarvoor heeft een uitnodiging gestaan in het Klaverblad, op de website van de gemeente en op www.wijnvught.nl. Iedereen is welkom om op de informatieavonden te komen.
- Komt er een bestemmingsplanprocedure?
De nieuwe supermarkt past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Daarvoor moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Het nieuwe bestemmingsplan moet door de gemeenteraad worden vastgesteld. Gedurende de procedure zijn er verschillende fasen voor inspraak, het indienen van zienswijzen en het eventueel instellen van beroep. Voor de overige ontwikkelingen in het gebied is geen nieuw bestemmingsplan nodig.

Woningen

- Wat past binnen het bestemmingplan met betrekking tot de woningbouw, met name de hoogte van de bouw aan de Van Sasse van Ysselstraat?
De hoogte van de bebouwing zoals deze is opgenomen in de gebiedsvisie past niet binnen het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zit een afwijkingsbevoegdheid. Op basis daarvan kan de hoogte wel worden vergund.
- Hoe kunnen wij ervoor zorgen dat alle woningen naar Vughtenaren gaan?
Hier zijn geen juridische grondslagen voor. Wij kunnen niet uitsluiten dat mensen van buiten Vught een woning in Vught kopen of huren. Wij kunnen het project wel zo veel als mogelijk eerst promoten onder de Vughtse bevolking via de gangbare Vughtse media en kanalen.
- Kan er een tijdslijn worden geschetst waarin er zichtbaar kan worden gemaakt wanneer er gebouwd wordt?
Wij werken op dit moment aan een integrale planning voor het hele projectgebied. Zodra deze planning gereed is plaatsen wij deze op www.wijnvught.nl.
- Wanneer worden de koopwoningen gerealiseerd?
Dit gebeurt pas na de realisatie van de aanbouw van De Lichtstraat. Het kinderdagverblijf wat nu is gehuisvest in De Kwebben neemt voor de tussenliggende periode intrek in de Hertog van Brabantschool. Daarna verhuizen zij naar De Lichtstraat. Wanneer de Hertog van Brabantschool vrij is van gebruikers

kan deze gesloopt worden om vervolgens plaats te maken voor de nieuwbouw van de koopwoningen. Dit zal nog enkele jaren duren.

Integraal kind centrum

- Waar blijven de 5 groepen in verhouding tot de 3 groepen die in het plan worden gevestigd?
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. De andere groepen moeten elders ondergebracht worden. Hiervoor is Onder de Pannen zelf verantwoordelijk.

Algemeen

- Waar gaat de cafetaria naartoe?
Van de gemeente mag de cafetaria op de huidige locatie blijven zitten. Maar Lidl is de eigenaar van het pand waar de cafetaria een ruimte huurt, en is als eigenaar verantwoordelijk voor de keuze de huur voort te zetten of te beëindigen..