

Uw kenmerk		Datum	19 april 2022
Ons kenmerk	OW/ Z22 - 248813 / UIT/22 - 482551	Verzonden	
Behandeld door			25 april 2022
Onderwerp	Overig stuk uitgaand m.b.t. Voorbereiding van gebiedsvisie Hart van de Baarzen		

Geachte heren

Namens bewoners en betrokkenen met een Hart voor de wijk de Baarzen heeft u ons 18 maart een brief gestuurd waarin u aangeeft te willen samenwerken in het vervolgtraject en ons een aantal vragen stelt.

Wij zijn verheugd dat u graag constructief wil samenwerken in het vervolgtraject van deze planontwikkeling. Hieronder geven wij onze reactie op de door u gestelde vragen.

A Het proces van besluitvorming

Vraag A1: Deelt u onze mening dat van de bijeenkomsten met de bewoners een onafhankelijke verslaglegging gemaakt had moeten worden?

Deze mening delen wij niet. Een groot aantal raadsleden is zelf aanwezig geweest bij de bijeenkomsten. In het raadsvoorstel over de globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught' is verder een beschrijving opgenomen van het doorlopen participatietraject. Wij zijn van mening dat de raad goed geïnformeerd over de uitkomsten van het participatietraject en dat de raad o.a. op basis van deze informatie een weloverwogen besluit heeft kunnen nemen.

Vraag A2: Onderkent u dat er nog veel vragen onbeantwoord zijn gebleven?

Dit onderkennen wij niet. Alle vragen die wij hebben ontvangen tijdens en na de bewonersavond van 20 april hebben wij beantwoord en zijn gepubliceerd op de website van de gemeente. Tijdens de 3 bijeenkomsten op 21 juli hebben wij ook zoveel mogelijk vragen tijdens de bijeenkomsten beantwoord.

Vraag A3: Is het opstellen van een Participatieplan, zoals u dat heeft opgesteld voor De Wieken, mogelijk om het vervolgproces in goede banen te leiden?

Op de site 'Wij in Vught' hebben wij per deelontwikkeling binnen het project 'Hart van de Baarzen' aangegeven hoe de communicatie en participatie voor de diverse deelontwikkelingen vorm wordt gegeven. Hier verwijzen wij u graag naar.

B De toekomstige verblijfskwaliteit

Vraag B1: Hoe kunnen we gezamenlijk komen tot een ruimtelijk ontwikkelingsplan waarbij tegemoet gekomen wordt aan deze wensen van de bewoners van De Baarzen.

Zoals aangegeven hebben wij op de site 'Wij in Vught' per deelontwikkeling binnen het project 'Hart van de Baarzen' aangegeven hoe de communicatie en participatie voor die deelontwikkeling er uit ziet. Per deelontwikkeling wordt een apart traject gevolgd, waarbij de omwonenden betrokken worden.

C De ruimtelijke inpassing

Vraag C1: Op basis waarvan bent u van mening dat een supermarkt van maximaal 2000 m² ruimtelijk inpasbaar kan zijn gelet op de gevolgen daarvan?

De gemeenteraad heeft op 16 december de globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught' vastgesteld. Met dit besluit acht de gemeenteraad een supermarkt van maximaal 2000 m² inpasbaar.

Vraag C2: Waarom denkt u dat dan nog sprake is van een Buurtsupermarkt?

De nieuwe supermarkt heeft niet alleen een functie voor de buurt, maar voor heel Vught. Het is dus niet alleen een supermarkt voor de buurt. Wij willen echter deze functie graag in de Baarzen behouden.

D Mogelijke hinder en overlast voor de basisschool

Vraag D1: Is de mogelijke overlast van de parkeerplaats voor de school onderkend en blijft deze binnen de aanvaardbare normen?

Tijdens het participatietraject heeft de school haar voorkeur uitgesproken voor de huidige vastgestelde gebiedsvisie. De mogelijke overlast van de parkeerplaats voor de school is daarbij onderkend en deze blijft binnen de normen.

E Bouwhoogte van de woningbouw

Vraag E1: Kunt u uitleggen waarom een bouwhoogte van 5 bouwlagen noodzakelijk is en er niet volstaan kan worden met de toegestane bouwhoogten volgens het bestemmingsplan?

Met het vaststellen van de gebiedsvisie heeft de gemeenteraad een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen aan de zijde van de Van Sasse van Ysseltstraat inpasbaar geacht. De gemeente staat de komende jaren voor een enorme woningbouwopgave. Met het afwijken van de maximale bouwhoogtes in het bestemmingsplan kunnen er meer woningen gerealiseerd worden.

Vraag E2: Bent u bereid het standpunt t.a.v. de bouwhoogten aan te passen indien uit de verdere planvorming blijkt dat daar geen draagvlak voor is en er ook goede alternatieven zijn?

Met het vaststellen van de gebiedsvisie heeft de gemeenteraad de kaders bepaald voor de verdere planontwikkeling. Onderdeel hiervan zijn de bouwhoogten/bouwlagen. Binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders gaan wij de plannen verder ontwikkelen. Zoals u weet is de behoefte aan sociale woningbouw enorm groot. De Charlotte van Beuningenstichting heeft hier gronden en wil hier zo'n 45 betaalbare appartementen realiseren. Om dat mogelijk te maken zijn wij niet bereid om op voorhand het standpunt t.a.v. de bouwhoogten/bouwlagen aan te passen.

Vraag E3: Welke vervolgstappen zouden volgens u kunnen leiden om met de omwonenden te komen tot een passend ontwerp?

Zoals aangegeven hebben wij op de site 'Wij in Vught' per deelontwikkeling binnen het project 'Hart van de Baarzen' aangegeven hoe de communicatie en participatie voor die deelontwikkeling er uit ziet. Hier verwijzen wij naar.

F Toets aan het gemeentelijk detailhandelsbeleid

Vraag F1: Waarom heeft u het detailhandelsbeleid uit 2005 nog niet herzien?

Dit heeft geen prioriteit gehad.

Vraag F2: Wat zijn de overwegingen om nu toch af te wijken van het vastgestelde detailhandelsbeleid?

Hiervoor verwijs ik u naar het raadsvoorstel m.b.t. de globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught', behorende bij het raadsbesluit van 16 december. Het raadsvoorstel is gepubliceerd op de site 'Wij in Vught'.

Vraag F3: Welke planologische, economische en demografische onderbouwing kunt u overleggen voor een uitbreiding van de detailhandel van 1000 m2 naar maximaal 2000 m2

Op dit moment kunnen wij deze onderbouwing niet overleggen. Dit is onderdeel van de bestemmingsplanprocedure die ten behoeve van de nieuwe supermarkt nog doorlopen dient te worden.

Vraag F4: Omzet per m2 is een cruciale KPI binnen de supermarkt wereld. Bent u het met ons eens dat geen enkele supermarkt een halvering van zijn omzet per m2 zal accepteren?

Deze vraag zult u moeten stellen aan de supermarkt. Wij kunnen deze vraag niet beantwoorden.

G Omvang van de Lidl

Vraag G1: Waarom heeft u de maximaal toegestane omvang van de supermarkt overeenkomstig het bestemmingsplan niet gehandhaafd.

Hier komen wij separaat bij u op terug.

Vraag G2: Hoe gaat u ervoor zorgen dat de noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan niet wordt vertraagd door bezwaren en beroepen?

Binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders zullen wij de plannen verder ontwikkelen en uitvoeren. Tijdens de planologische procedures bestaat de juridische mogelijkheid van belanghebbenden om bezwaar en beroep in te dienen. Eventuele vertragingen hierdoor kunnen wij niet voorkomen.

H Gemiste kans voor woningbouw

Vraag H1: Waarom is de functie woningbouw t.p.v. de voormalige school niet in de overwegingen betrokken?

Wij willen een supermarktfunctie graag behouden in de Baarzen. Om de winkel toekomstbestendig te maken heeft de supermarkt aangegeven te moeten moderniseren en te optimaliseren. Wij willen de supermarkt hierin, onder voorwaarden faciliteren. Wij achten dit niet mogelijk op de huidige locatie. Tegelijkertijd leent het zuidelijk deel van het plangebied zich uitermate goed voor woningbouw. Dit in verband met de ontsluiting, bezonning en stedenbouwkundige structuur.

Vraag H2: Wat is uw motivering waarom woningen boven de te verplaatsen supermarkt niet mogelijk of wenselijk zou zijn?

Het toevoegen van woningen boven de nieuwe supermarkt 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 supermarkt.

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

I Financiële onderbouwing van de plannen

Vraag I1: Wilt u volledig inzicht geven in de financiële onderbouwing van de plannen voor het gebied?

Op dit moment geven wij geen volledig inzicht in de financiële onderbouwing van de plannen voor het gebied. Het verstrekken van deze gegevens zou de economische en financiële belangen van de gemeente kunnen schaden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris (wnd), de burgemeester,

Mr. P.M.J.C.C. van Lindt R.J. van de Mortel