

Aan burgemeester en wethouders

Datum vergadering	9 november 2021	Nummer	
Portefeuillehouder	Y.T. Vos	Openbaar	Ja
		Status	Besluit
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling		
Onderwerp	BenW-besluit m.b.t. Globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen'		

Concept besluit

1. In te stemmen met variant 2b als voorkeursvariant voor de globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught';
2. Akkoord te gaan met het bijbehorende raadsvoorstel en raadsbesluit om daarmee de raad de globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught' vast te laten stellen;
3. Dit raadsvoorstel aan te bieden aan het presidium met het verzoek het te agenderen voor de raadsvergadering van 16 december 2021.

Besluit

Voorstel

1. In te stemmen met variant 2b als voorkeursvariant voor de globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught';
2. Akkoord te gaan met het bijbehorende raadsvoorstel en raadsbesluit om daarmee de raad de globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught' vast te laten stellen;
3. Dit raadsvoorstel aan te bieden aan het presidium met het verzoek het te agenderen voor de raadsvergadering van 16 december 2021.

Eerdere besluitvorming

02/10/2017 – De stuurgroep gebiedsontwikkeling stelde de bestuurlijke projectopdracht vast:

- globaal ruimtelijke visie voor gebiedsontwikkeling De Baarzen (incl. huidige Lidl);
- verplaatsing van de Lidl naar De Baarzen;
- herontwikkeling van de gebouwen van Charlotte van Beuningen woonstichting.

02/07/2019 - Het college heeft ingestemd met de gepresenteerde toekomstvisie 'Hart van De Baarzen Vught' en met de vervolgstappen van de planontwikkeling.

25/11/2019 - De raad is middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de toekomstvisie 'Hart van De Baarzen Vught'.

09/02/2021 – het college heeft besloten de raadsvoorstellen voor vaststelling Toekomstvisie 'Hart van de Baarzen Vught' en het investeringskrediet voor de doorontwikkeling van basisschool De Lichtstraat tot IKC en de bouw van een gymzaal, terug te trekken. Voordat kaders door de raad worden vastgesteld wil het college in gesprek gaan met omwonenden. Tegelijkertijd wil het college de stedenbouwkundige opzet van de gebiedsvisie nogmaals bezien om mogelijk tot een beter plan te komen.

Inleiding

In november 2018 heeft het college uitgangspunten meegegeven voor de uit te werken gebiedsvisie. Vervolgens heeft het college 2 juli 2019 ingestemd met de toekomstvisie 'Hart van De Baarzen'. In november 2019 is de gemeenteraad geïnformeerd over de toekomstvisie. In de periode daarna zijn er verschillende gesprekken gevoerd met de Lidl, basisschool De Lichtstraat en Charlotte van Beuningen woonstichting.

Er zijn vervolgens 2 raadsvoorstellen voorbereid:

- De raad wordt gevraagd in te stemmen met de toekomstvisie om een duidelijk kader te scheppen voor toekomstige deelontwikkeling. De raad wordt tevens gevraagd het woonprogramma voor De Baarzen vast te stellen.
- De raad wordt gevraagd een krediet beschikbaar te stellen voor de doorontwikkeling van basisschool De Lichtstraat tot IKC en de bouw van een gymzaal.

Het college heeft 9 februari 2021 besloten beide voorstellen terug te trekken. Voordat kaders door de raad worden vastgesteld wil het college in gesprek gaan met omwonenden. Tegelijkertijd wordt de stedenbouwkundige opzet van de gebiedsvisie nogmaals bezien om mogelijk tot een beter plan te komen.

Participatietraject

Op 20 april 2021 is er een online bijeenkomst georganiseerd voor respectievelijk de omwonenden en overige geïnteresseerden. Tijdens deze bijeenkomst is de Toekomstvisie 'Hart van de Baarzen Vught' gepresenteerd. Omwonenden is gevraagd op de toekomstvisie te reageren. Tijdens en na de bijeenkomst hebben we van bewoners een flink aantal opmerkingen en suggesties over de voorgestelde indeling ontvangen.

De vragen en antwoorden die op deze avond zijn gesteld zijn op de website van de gemeente gepubliceerd en bijgevoegd bij dit voorstel.

Op hoofdlijnen kunnen de opmerkingen/suggesties en bezwaren als volgt worden samengevat:

- Behoud van de bomen aan het Bisschop Zwijssenplein:
Omwonenden willen niet dat de bestaande parkeerplaats wordt uitgebreid ten koste van de bomen.
- Hoogte van de woonbebouwing:
De bewoners van de Brabantlaan vinden de hoogte van de woonbebouwing aan de Brabantlaan te hoog. De hoogte van de bebouwing moet aansluiten aan de omliggende bebouwing. Dat betekent dat de hoogte van de woonbebouwing aan de Van Sasse van Ysselstraat hoger mag zijn en af moet lopen richting de Brabantlaan.
- Gevarieerder woningaanbod:
De wens is dat er niet alleen appartementen maar ook grondgebonden woningen worden gerealiseerd.
- Verplaatsing van de Lidl:
Een deel van de bezwaren richt zich tegen de verplaatsing van de Lidl. Er wordt aangegeven dat de Lidl op de huidige locatie ook kan uitbreiden.

Naar aanleiding van de suggesties en bezwaren zijn er verschillende stedenbouwkundige varianten gemaakt. Tijdens 3 bewonersbijeenkomsten op woensdag 21 juli zijn de verschillende varianten toegelicht.

Stedenbouwkundige varianten

Voor alle varianten gelden de volgende uitgangspunten:

- Bij alle varianten blijven de bomen op het Bisschop Zwijssenplein behouden.
- De verdeling van de woningen per segment is conform de nieuwe woonvisie 'Woonvisie 2021 – 2025: Groei met Vughtse kwaliteit':
 - 45% sociale huur of goedkope koop tot € 250.000,- VON;
 - 25% middeldure koop tot € 400.000,- VON;
 - 20% middeldure koop tot € 600.000,- VON;
 - 10% dure koop boven € 600.000,- VON.
- De Lidl realiseert een supermarkt ter grootte van ongeveer 2000 m² bvo.
- Het parkeren voor de Lidl en basisschool De Lichtstraat wordt op maaiveld gerealiseerd.
- De hoogte van de woonbebouwing aan de Van Sasse van Ysselstraat bedraagt 5 woonlagen met half verdiept parkeren. De hoogte van de woonbebouwing aan de Hertoglaan bedraagt 4 woonlagen met half verdiept parkeren.
- Het parkeren voor de woningen wordt grotendeels half verdiept gerealiseerd onder de bebouwing.



Variant 1



De volgende uitgangspunten gelden voor variant 1:

- De Lidl realiseert haar winkel en parkeerplaatsen op maaiveld en evenwijdig aan de Rouppe van de Voortlaan. De parkeerplaatsen grenzen aan de doorgaande weg.
- Aan de oostzijde van basisschool De Lichtstraat wordt een aanbouw gerealiseerd van ongeveer 550 m² en de gymzaal blijft behouden.
- Het woonprogramma bestaat uit ongeveer 60 appartementen.

Variant 2



De volgende uitgangspunten gelden voor variant 2:

- De gevel van de Lidl, direct aan de Rouppe van der Voortlaan, wordt zoveel als mogelijk aan het straatbeeld ontnomen door groen en de parkeerplaatsen worden gerealiseerd op maaiveld tussen de Lidl en De Lichtstraat.
- Aan de oostzijde van basisschool De Lichtstraat wordt een aanbouw gerealiseerd van ongeveer 550 m² en er wordt een nieuwe gymzaal gerealiseerd. De bestaande gymzaal wordt gesloopt.
- Het woonprogramma bestaat uit ongeveer uit 8 patiowoningen aan de Brabantlaan en ongeveer 80 appartementen.

Variant 3



De volgende uitgangspunten gelden voor variant 3:

- De Lidl realiseert haar winkel en parkeerplaatsen op maaiveld en evenwijdig aan de Rouppe van der Voortlaan. De winkel grenst aan de doorgaande weg en de gevel wordt zoveel als mogelijk aan het straatbeeld ontnomen door groen.
- Aan de oostzijde van basisschool De Lichtstraat wordt een aanbouw gerealiseerd van ongeveer 550 m² en de gymzaal blijft behouden.
- Het woonprogramma bestaat uit ongeveer 60 appartementen.

Variant 4

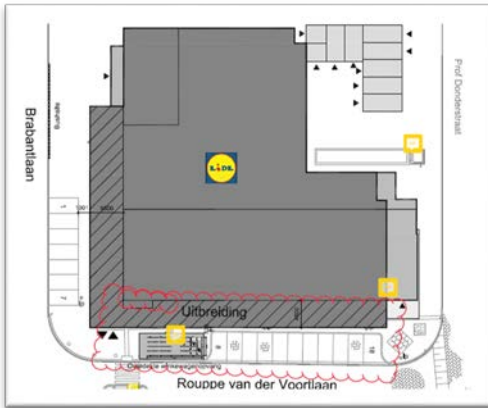


De volgende uitgangspunten gelden voor variant 4:

- De Lidl draait een kwartslag waardoor de bebouwing evenwijdig aan de Van Sasse van Ysselstraat wordt gerealiseerd.
- Aan de zuidzijde van basisschool De Lichtstraat wordt een aanbouw gerealiseerd van ongeveer 700 m² en de gymzaal blijft behouden.
- Het woonprogramma bestaat uit ongeveer 65 appartementen.

Variant 5

Op verzoek van een aantal omwonenden is er nog een vijfde variant beoordeeld, waarbij de Lidl op de huidige locatie uitbreid.



- De Lidl breidt uit op de huidige locatie richting de Brabantlaan en de Roupe van der Voortlaan.

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.

De stedenbouwkundige varianten 1 tot en met 4 zijn vervolgens onderling vergeleken op een aantal aspecten:

- aantallen woningen;
- benodigde investering voor de uitbreiding van basisschool de Lichtstraat tot IKC;
- verkeer en parkeren;
- opbrengsten.

Op basis van deze vergelijking, en de aandachtspunten vanuit de omwonenden, is variant 2 de voorkeursvariant. In deze variant kunnen de meeste woningen worden gerealiseerd en zit een gevarieerder woonprogramma, de hoogte van de woonbebouwing loopt af richting de Brabantlaan, de school breidt uit aan de oostzijde en het parkeren bij de Lidl is niet gespreid in tegenstelling tot variant 1 en 3.

Naar aanleiding van overleg met basisschool De Lichtstraat, Charlotte van Beuningen woonstichting en de Lidl is variant 2 nader uitgewerkt tot variant 2b.

Variant 2b



Uitgangspunten:

- De gevel van de Lidl, direct aan de Rouppe van der Voortlaan, wordt zoveel als mogelijk aan het straatbeeld ontnomen door groen en de parkeerplaatsen worden gerealiseerd op maaiveld tussen de Lidl en De Lichtstraat.
- Aan de oostzijde van basisschool De Lichtstraat wordt een aanbouw gerealiseerd van ongeveer 550 m².
- Ten oosten van het Integraal Kind Centrum wordt een nieuwe gymzaal gerealiseerd. De bestaande gymzaal wordt gesloopt.
- Het woonprogramma bestaat uit ongeveer uit 8 patio-woningen aan de Brabantlaan en ongeveer 66 appartementen.
- Charlotte van Beuningen woonstichting realiseert het sociale programma op eigen terrein.
- Alleen onder de koopappartementen wordt een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd.

Conclusie en advies

Ten opzichte van variant 2 heeft variant 2b nadelen en voordelen.

Nadelen:

- Er kunnen minder woningen worden gerealiseerd uitgaande van dezelfde onderverdeling in segmenten, maar wellicht kan het programma nog geoptimaliseerd worden;
- Minder opbrengsten.

Voordelen:

- Het sociaal programma kan substantieel eerder worden gerealiseerd. Omdat Charlotte van Beuningen het sociale programma op eigen terrein kan realiseren kunnen de voorbereidingen hiervan al starten in 2022. De ontwikkeling hoeft niet te wachten op de oplevering van het Integraal Kind Centrum en de gymzaal halverwege 2024 en vervolgens de sloop van de Hertog van Brabantlaan in 2025.
- Er hoeft geen overeenstemming te worden bereikt met CvB over de inbrengwaarde van haar grond., de prijs waartegen zij de woningen afneemt en een programma van eisen daarbij.
- Gymzaal staat los van het Integraal Kind Centrum, waardoor er een duidelijke scheiding ontstaat tussen de functies school, kinderopvang en sporten. Dit heeft de voorkeur van basisschool De Lichtstraat en de kinderopvang. Er is meer ruimte voor buiten spelen en betere lichtinval in de nieuwbouw.

Ondanks de nadelen heeft variant 2b nog steeds de voorkeur ten opzichten van variant 1, 3, 4 en 5.

We adviseren om, de uitkomst van het participatietraject en de overleggen met de stakeholders in overweging nemend, in te stemmen met variant 2b als voorkeursvariant en deze variant ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

Beoogd effect

De raad met de vaststelling van de globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught (variant 2b) de kaders te laten bepalen voor de verdere planontwikkeling.

Argumenten

1. Variant 2b is de voorkeursvariant voor de verdere planontwikkeling

De uitkomst van de vergelijking, het participatietraject en de overleggen met de overige stakeholders in overweging nemend, is variant 2b de voorkeursvariant voor de verdere planontwikkeling.

Variant 1 en 3

Variant 1 en 3 genieten niet de voorkeur omdat hier de minste woningen kunnen worden gerealiseerd. Het gespreid parkeren bij de Lidl is verkeerskundig bovendien niet gewenst.

Variant 4

Variant 4 geniet niet de voorkeur omdat hier na variant 1 en 3 de minste woningen kunnen worden gerealiseerd. De uitbreiding van de school aan de zuidzijde is conflicterend met de huidige inrichting van de school en vraagt om te veel (interne) aanpassingen.

Tevens moet de Hertog van Brabantschool al gesloopt worden om de realisatie van het IKC mogelijk te maken. Dit zorgt voor extra verhuizingen en kosten voor de huidige gebruikers van de Hertog van Brabantschool.

Variant 5

De inpassing van een uitbreiding van de Lidl aan de Rouppe van der Voortlaan tot 2000 m² bvo is qua gebouw best voorstelbaar. De schil rond het bestaande gebouw waar de uitbreiding is voorzien zal zich kunnen voegen in de omgeving. Omdat er met de uitbreiding sprake is van één bouwlaag, die qua volume ongeveer gelijk is aan de galerij en omdat de Rouppe van der Voortlaan gemeten vanaf de nieuwe gevel tot het projectgebied van de Baarzen een ruime maat heeft zal de uitbreiding aan deze zijde niet tot een schaalverstoring leiden.

Maar de voorgestelde uitbreiding zorgt echter wel voor een zodanige verkleining van de buitenruimte dat deze niet meer op een zorgvuldige en veilige manier te gebruiken is door de bezoekers van de supermarkt. Er is geen gelegenheid om op een goede manier met winkelwagens naar de auto te komen zonder daar de rijbaan voor te moeten gebruiken. Winkelwagenvangen zullen ook nodig zijn en deze bezetten dan voor een belangrijk deel de voetgangerszone. Het overzicht verdwijnt wat de verkeersveiligheid niet ten goede zal komen.

Ook de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied zal in dit voorstel significant verslechteren. De galerij zorgt nu voor een looproute en ruimte die als prettig wordt ervaren. Bij het verdwijnen hiervan gaat het gehele voorterrein bezet worden met bewegingsfuncties (winkelwagentjes, de winkelwagenvangen en geparkeerde auto's). Waar functies zijn, is geen verblijfsgebied en is geen mogelijkheid om ruimtelijke kwaliteit aan het openbaar gebied toe te voegen. Feit blijft dat de

rijbaan een onwenselijke barrière is als het gaat om de bereikbaarheid van de winkel in het kader van verkeersveiligheid maar ook ruimtelijke kwaliteit.

Het voorstel is onder aan de streep onwenselijk als het gaat om de stedenbouwkundige gebruikswaarde en kwaliteit van het openbaar gebied. Daarom is deze variant niet verder doorgerekend.

Variant 2

In variant 2 kunnen van de varianten 1 tot en met 4 de meeste woningen worden gerealiseerd, deze variant heeft daarmee ook de hoogste opbrengst van de woningen.

Echter heeft de Charlotte van Beuningen woonstichting aangegeven het sociaal programma bij voorkeur op eigen terrein te willen realiseren. Het voordeel hiervan is dat het sociaal programma substantieel eerder kan worden gerealiseerd en dat er geen overeenstemming met CvB hoeft te worden bereikt over de inbrengwaarde van haar grond, de prijs waartegen zij de woningen afneemt en een programma van eisen daarbij.

Deze voordelen maken variant 2b de voorkeursvariant. In deze variant worden altijd nog meer woningen gerealiseerd dan variant 1, 3 en 4.

2. De raad dient de gebiedsvisie vast stellen om een verdere planontwikkeling mogelijk te maken.

De raad heeft een kaderstellende rol. Met het vaststellen van de globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught' (variant 2b) bepaalt de raad de kaders voor de verdere planontwikkeling. Binnen de kaders van de gebiedsvisie gaat het college de plannen verder uitwerken en kan een kredietaanvraag voor de doorontwikkeling van basisschool De Lichtstraat tot Integraal Kind Centrum en de bouw van een nieuwe gymzaal worden gedaan.

Kanttelingen

1. Verdere uitwerking van de plannen kan invloed hebben op de opbrengst

Om de raad te kunnen laten besluiten over een investeringskrediet voor de school is een uitspraak voor een voorkeursvariant noodzakelijk. In het bovenstaande hebben we uiteengezet dat variant 2b, ten opzichte van 1, 2, 3, 4 en 5 op meerdere aspecten de voorkeur heeft. Daarbij is dus nadrukkelijk gekeken naar de vergelijking van de varianten en voor- en nadelen ten opzichte van elkaar.

Belangrijk daarbij is het besef dat de vergelijking gemaakt is op basis van berekeningen die, alhoewel in euro's concreet uitgewerkt, gebaseerd zijn op zeer globale uitgangspunten. Uitwerking geeft naar verwachting wijzigingen in de uitgangspunten. Wijziging van die uitgangspunten kan substantiële wijzigingen in het resultaat geven. Echter, dat is dan op alle varianten, waarmee de conclusie van de vergelijking blijft staan.

Integraliteit/Burgerparticipatie

De voorliggende gebiedsvisie is tot stand gekomen met input vanuit het participatietraject en na overleg met de overige stakeholders. De voorkeursvariant voldoet het meeste aan de belangrijkste aandachtspunten vanuit het participatietraject.

In projectgroep verband is er nauwe afstemming en samenspraak geweest met relevante disciplines: stedenbouw, ruimtelijke ordening, verkeer en financiën.

Financiën

In de meerjarenbegroting 2022 – 2025 zijn de opbrengsten van de deelontwikkelingen Lidl en Wonen als pm opgenomen. Voor de deelontwikkeling IKC De Lichtstraat wordt een separaat kredietvoorstel aan de raad voorgelegd.

Na vaststelling van de gebiedsvisie door de raad kunnen de verschillende deelontwikkelingen uitgewerkt worden en worden de opbrengsten en kosten meer concreet per deelgebied inzichtelijk gemaakt. Passend in de planning en control cyclus zal dit worden verwerkt in de begroting.

Voor het onderdeel Wonen in variant 2b kunnen we aangeven dat we een eindwaarde verwachten van circa € 500.000,-

Belangrijk daarbij is het besef dat de vergelijking gemaakt is op basis van berekeningen die, alhoewel in euro's concreet uitgewerkt, gebaseerd zijn op zeer globale uitgangspunten.

Communicatie

Het instrument gebiedsvisie kent geen formele status (als instrument) in de Wet ruimtelijke ordening. Vaststelling door de gemeenteraad van een gebiedsvisie (niet zijnde een structuurvisie) is dan ook niet verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Publicatie is om die reden dus ook niet voorgeschreven in de wet.

Door vaststelling door de raad krijgt de visie echter wel een status als kader, met genoemde uitgangspunten bij dat kader, voor de toekomstige plan uitwerking. Om die reden stellen we voor om de vaststelling van de gebiedsvisie wel in het Klaverblad te publiceren en op de gemeentesite te plaatsen. Dit ook om omwonenden en overige stakeholders goed te informeren.

De omwonenden die bij het participatietraject waren betrokken worden zoveel mogelijk ook nog separaat geïnformeerd over de voorkeursvariant.

Bijlage(n):

1. Raadsvoorstel
2. Raadsbesluit
3. Globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught'
4. Antwoorden op de vragen van de bewonersavond op 20 april