



Raadsinformatiebrief

Datum	3 september 2024
Onderwerp	Stand van zaken Hart van de Baarzen - augustus 2024
Zaaknummer	Z17 - 189506
Documentnr.	UIT/24 - 640745

Inleiding

Hart van de Baarzen is een gebiedsontwikkeling bestaande uit diverse deelplannen. Graag brengen wij u op de hoogte van de laatste ontwikkelingen, met extra aandacht voor:

- Sloop scholen
- Procedure sociale huurwoningen Charlotte van Beuningen
- Voorlopig Ontwerp IKC De Lichtstraat
- Laden en lossen supermarkt
- Inrichtingsplan en groenvoorzieningen

Voorgeschiedenis

Het projectgebied Hart van de Baarzen kent een lange voorgeschiedenis. Inmiddels ligt er een plan voor sociale woningen, bergingen, koopappartementen, patio woningen, uitbreiding van de bestaande school De Lichtstraat naar een integraal kind centrum (IKC) met kinderopvang en een gymzaal, een supermarkt, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. Tijdens de raadsvergadering van 16 december 2021 is de Globale Gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught' vastgesteld. Op basis van deze visie en onder andere de opmerkingen die we op de informatieavond van 15 november 2022 hebben ontvangen, is op 29 juni 2023 de nieuwe tekening van het gebied De Baarzen gepresenteerd.



Inhoudelijk

Sloop scholen

De school 'De Kwebben' is reeds gesloopt in 2023.

De sloop van de voormalige school 'De Baarzen' is vertraagd vanwege de aanwezigheid van vleermuizen in het gebouw en de noodzakelijke aanvullende onderzoeken. Inmiddels zijn de vleermuizen door middel van extra maatregelen verdreven uit het gebouw en kon daarna op

19 augustus jl. gestart worden met de sloop. We verwachten dat de sloopwerkzaamheden eind november 2024 worden afgerond.

De school 'Hertog van Brabant' zal pas gesloopt worden nadat de nieuwbouw van de kinderopvang en gymzaal voor het IKC De Lichtstraat is opgeleverd en de huidige gebruikers van de Hertog van Brabantschool zijn verhuisd.

Procedure sociale huurwoningen Charlotte van Beuningen

Woonstichting Charlotte van Beuningen (CvB) wil op de westelijke hoek van de Hertoglaan met de Sasse van Ysseltstraat een appartementsgebouw met 54 (zorg)woningen bouwen. De vijf woningen die hier op stonden, zijn reeds door CvB gesloopt. In de raadsvergadering van 16 mei jl. heeft u besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Hierna heeft het Ontwerp Bestemmingsplan en de Ontwerp Verklaring van geen Bedenkingen van 1 juni t/m 12 juli jl. ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is beantwoord en deze zal aan u ter besluitvorming worden voorgelegd in de raadsvergadering van 12 september 2024. Indien u op 12 september de stukken vaststelt, wordt daarna de omgevingsvergunning afgeven en worden de stukken opnieuw voor 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepsprocedure.

Om straks het gebouw te kunnen realiseren, is er een grondruil noodzakelijk waarbij grond van CvB naar de gemeente en grond van de gemeente naar CvB wordt uitgewisseld. Hiervoor hebben we op 24 juni jl. besloten de grondruilovereenkomst met CvB aan te gaan.

Indien de procedure verder voorspoedig verloopt en er geen beroep wordt ingediend, verwacht CvB uiterlijk begin 2025 te kunnen starten met de bouw. De bouw zal ongeveer 1 jaar in beslag nemen.

Voorlopig Ontwerp IKC de Lichtstraat en Intentieovereenkomst Kinderdagopvang

Het afgelopen jaar hebben we, rekening houdend met de uitdagingen in het plangebied, gewerkt aan het Voorlopig Ontwerp (VO) van het IKC de Lichtstraat op basis van het ruimtelijk Programma van Eisen. Dit VO bestaat uit het toevoegen van de kinderopvang, gymzaal en een kleine uitbreiding van de school. Hiervoor hebben we nauw samengewerkt met het schoolbestuur Stroomm, en kinderopvangorganisatie Onder de Pannen (kinderopvang en BSO), ondersteund door Move Vught. Het continueren van de samenwerking tussen onderwijs en kinderopvang wordt – conform het IHP - door alle partijen van groot belang geacht.

We hebben de afgelopen jaren diverse gesprekken gevoerd met Onder de Pannen over de ontwikkeling en realisatie van kinderopvang en BSO. We hebben besloten om een intentieovereenkomst met de Onder de Pannen aan te gaan. De intentieverklaring beschrijft de verdere 'spelregels' en het tijdsverloop van proces, waaronder een eventuele beëindiging indien we er niet samen uit komen.

Het ontwerp is compact en bestaat uit twee verdiepingen. Op de begane grond komt een kinderopvang en daarboven een gym-/beweegzaal. De nieuwe gymzaal zal de huidige gymzaal bij de Hertog van Brabantschool vervangen en is vooral bedoeld voor het bewegingsonderwijs van De Lichtstraat. Daarnaast zal de gymzaal ook beschikbaar zijn voor gebruik door de buurt en verenigingen. Binnen de gymzaal komt deels een tussenverdieping met een multifunctionele

ruimte, wat de gymzaal beter geschikt maakt voor verhuur. Deze ruimte is ideaal voor activiteiten zoals yoga, danslessen en BSO-activiteiten.

Om het ontwerpproces te sturen, maken we in elke fase een bouwkostenraming. De kostenraming op basis van het Voorontwerp laat zien dat het huidige budget voor IKC De Lichtstraat niet voldoende is om de nieuwbouw en uitbreiding te realiseren. In de begroting voor 2025 zal een voorstel komen voor een aanvullend budget. De oorzaak is gelegen in de aanhoudende prijsstijgingen, de toename van het programma (realisatie tussenruimte gymzaal), de complexe inpasbaarheid binnen het plangebied en de aanleg van parkeerplaatsen voor IKC De Lichtstraat en gymzaal.

Ondertussen beginnen we wel alvast met het uitwerken van het Definitief Ontwerp om het proces niet te vertragen. Een QuickScan Flora en Fauna heeft aangetoond dat er vleermuizen in het huidige gebouw zitten. Omdat vleermuizen beschermd zijn, moest er tussen april en september 2024 extra onderzoek worden gedaan en zullen er mogelijk aanvullende maatregelen worden genomen.

Als alles volgens plan verloopt en er geen bezwaren of beroep worden ingediend tijdens de ruimtelijke procedure, verwachten we uiterlijk in de tweede helft van 2025 te kunnen starten met de bouw.

Laden en lossen Supermarkt

Onderdeel van de visie is om de huidige Lidl te verplaatsen naar een nieuwe locatie en om op de oude locatie woningen te realiseren. In de visie staat vermeld: *De Lidl realiseert een supermarkt ter grootte van ongeveer 2.000 m2 bvo. Op de huidige locatie van de Lidl zullen woningen worden toegevoegd.*

Daarnaast is op 16 december 2021 een amendement aangenomen met de nadruk dat deze uitbreiding naar maximaal 2.000 m2 bvo mag gaan.

De supermarkt zal van 1.626 m2 bvo op de huidige locatie vergroot worden naar 2.000 m2 bvo op de nieuwe locatie. Deze 2.000 m2 is exclusief het laden en lossen dat in de open lucht zou plaatsvinden. De nieuwe locatie ligt tegen de uitbreiding van het IKC De Lichtstraat aan. Het laden en lossen in de openlucht is minder prettig voor de omwonenden en het kinderdagverblijf in het IKC. Hierom en omdat er op de informatieavond van 15 november 2022 vragen over zijn gesteld, is er onderzocht of het laden en lossen overdekt uitgevoerd kan worden. Inmiddels lijkt het mogelijk om het laden/lossen overdekt uit te voeren, wat de geluidsbelasting voor de omgeving aanzienlijk verkleint. Indien we besluiten om de laad/losruimte te overdekken zal dit naast de 2000 m2 bvo winkelruimte nog een extra 160 m2 in beslag nemen. Deze 160 m2 zal dan expliciet voor het laden/lossen worden bestemd. Gezien de lagere geluidsbelasting op de omgeving, geven wij er de voorkeur aan om het laden/lossen overdekt uit te voeren.

Momenteel zijn we bezig met de onderhandelingen met de Lidl om een akkoord te krijgen over de grondprijs en de overige bepalingen. Nadat er overeenstemming met de Lidl is bereikt, zullen we samen met de buurt een beeldkwaliteitsplan opstellen voor dit deelplan.

Inrichtingsplan en groenvoorzieningen

Binnen de gebiedsontwikkeling worden circa 81 woningen en voorzieningen gerealiseerd.



Desalniettemin proberen we de bestaande bomen te handhaven en deze te verrijken met aanvullend groen. Basisschool De Lichtstraat wil graag een speelplaats met een natuurlijke uitstraling. Dit alles zullen we combineren en goed op elkaar laten aansluiten. Op dit moment zijn we bezig met een civiel technisch bureau om de ondergrondse infrastructuur van het stedenbouwkundig plan goed in te passen. Op basis van deze uitwerking, kunnen we daarna verder met het uitwerken van een definitief inrichtingsplan inclusief groenvoorzieningen. We zullen dit samen met mensen uit de buurt doen en hiervoor in het vierde kwartaal 2024 een participatie bijeenkomst organiseren.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

W.F.F. Keijzers

de burgemeester,

R.J. van de Mortel