



Aan: Het College van burgemeester en wethouders van Vught
Van: Bewoners en betrokkenen met een Hart voor de wijk de Baarzen
Betreft: Voorbereiding van gebiedsvisie Hart van de Baarzen
Datum: 22 April 2022

Geacht College,

Op 18 maart zonden wij u onderstaande brief met daarin het vriendelijke verzoek om binnen een redelijke termijn te reageren. Wij begrijpen dat dit een rekbaar begrip is. Graag ontvangen van u een termijn wanneer u denkt een inhoudelijke reactie te kunnen geven.

Het proces loopt inmiddels gewoon verder en we zoals aangegeven willen met de buurt op een goede manier kunnen participeren. Dat betekent vanaf het begin af aan betrokken worden en niet voor voldongen feiten geplaatst worden.

Met vriendelijke groet,

Martijn Gosens

Henk Spoelstra

Cor van Hillo

Geacht College,

Het afgelopen najaar 2021, heeft de gemeenteraad van Vught ingestemd met de gebiedsvisie om te komen tot een invulling van het Hart van De Baarzen. Tevens werd uw College opgeroepen om middels participatie tot een goed plan te komen. Een plan dat ook gedragen wordt door de bewoners. Wij willen dan ook graag met u constructief samenwerken om te komen tot een gezamenlijk gedragen planontwikkeling.

Wij willen met u komen tot een zorgvuldige behandeling van alle naar voren gebrachte aspecten. Wij vragen u daarom om gezamenlijk tot afspraken te komen over het vervolgproces. Uit te werken in een participatieplan waarin duidelijk aangegeven wordt hoe de omwonenden betrokken worden in het verdere planproces.

Op dit moment zijn er onzerzijds nog onbeantwoorde vragen ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling. Dat is mede een gevolg van het ontbreken van of het niet hebben van inzicht in verslagen van de bijeenkomsten met bewoners. Als gevolg daarvan voelen veel bewoners zich niet gehoord op voor hen belangrijke aspecten. Daarnaast heeft hierdoor de gemeenteraad onvoldoende kennis kunnen nemen van alle reacties en opmerkingen die tijdens die bijeenkomsten naar voren zijn gebracht.

Wij willen onze achterban in de wijk graag kunnen informeren over de status van de open punten. In dat kader vragen wij u of het mogelijk is antwoorden te geven op de volgende 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?

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

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?

B De toekomstige verblijfskwaliteit

De planvorming zal een grote ruimtelijke en functionele invloed hebben op het Hart van de wijk de Baarzen. Bewoners willen een prettige en beleefbare ruimte om in te verblijven, elkaar te ontmoeten en met een diversiteit aan functies én een groene aankleding, waar de voetganger zich veilig voelt.

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

C De ruimtelijke inpassing

Bij het opstellen van de gebiedsvisie zijn de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied vooraf niet in beeld gebracht. Er zijn geen uitgangspunten vastgesteld voor de ruimtelijk kwaliteit en de functie van deze locatie aan de Rouppe van der Voortlaan. Dit is een gemiste kans.

We hebben derhalve zelf verkend hoe de beoogde nieuwe supermarkt, uitgaande van de gebiedsvisie, kan worden ingepast. Onze bevinding is, dat het beschikbare terrein te klein is

in verhouding tot de grootte van de beoogde supermarkt (Ter illustratie hiervan zie de tekening in de bijlage). Het past simpelweg niet.

Het CROW classificeert een supermarkt van deze omvang (maximaal 2000 m²) als een Full Service Supermarkt en niet als een Buurtsupermarkt. Volgens de richtlijnen van het CROW zijn er dan circa 90 parkeerplaatsen nodig en zal het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk stijgen. Een verdubbeling is niet uitgesloten. Wij maken ons zorgen of dit wel mogelijk en aanvaardbaar is.

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?

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

D Mogelijke hinder en overlast voor de basisschool

Wij vragen ons af of voldoende onderkend is, wat de mogelijke overlast is van het situeren van een grote parkeerplaats, met veel verkeersbewegingen, direct tegen de gevels van de basisschool waarin diverse raampartijen aanwezig zijn. Overlast is zeker niet ondenkbaar als gevolg van geluid door verkeersbewegingen en het open en dichtslaan van portieren. Daarnaast is er een negatieve invloed op de luchtkwaliteit binnen en buiten de school.

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

E Bouwhoogte van de woningbouw

Er is een keuze gemaakt voor bouwhoogten aflopend van vijf naar één bouwlaag. De keuze daarvan is naar onze mening te snel gemaakt en alternatieve mogelijkheden zijn niet in beeld gebracht. Veel bewoners verwijzen naar het mooie bouwplan dat recent is gerealiseerd tussen de Michiel De Ruitersweg en Esschestraat bij het spoor. Ook op deze locatie in de Baarzen kan in samenspraak met de omwonenden een dergelijk mooi plan ontworpen worden. Dat past in het geldende bestemmingsplan waarna dat snel ontwikkeld kan worden.

Voor hogere bouwhoogten dan het bestemmingsplan toestaat, moet u gebruik maken van de zogenoemde kruimelgevallenregeling in het Bor om af te kunnen wijken van de maximale bouwhoogte van het bestemmingsplan. Dat vereist een goede motivering. Die ontbreekt nog naar onze mening. Een mogelijk bezwaar tegen een dergelijk afwijking is daarom niet kansloos en kan een, ook door ons, niet gewenste vertraging tot gevolg kan hebben.

Vraag D1: Kunt u uitleggen waarom een bouwhoogte van 5 bouwlagen noodzakelijk is en er niet volstaan kan worden met de toegestane bouwhoogten volgens het bestemmingsplan?

Vraag D2: 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?

Vraag D3: Welke vervolgstappen zouden volgens u kunnen leiden om met de omwonenden te komen tot passend ontwerp?

F Toets aan het gemeentelijke detailhandelsbeleid

De gemeenteraad heeft in 2005/2006 het beleid vastgesteld voor detailhandel voor de periode tot 2015. Daarin staat: *“Het is op gemeentelijk niveau noodzakelijk duidelijke keuzes*

te blijven maken met betrekking tot de gewenste detailhandelsstructuur. Alleen een duidelijk en consistent ruimtelijk beleid leidt tot een duurzame winkelstructuur waarin ondernemers en marktpartijen durven te investeren. Het doel van deze detailhandelsnota is een visie te ontwikkelen voor de gewenste detailhandelsstructuur in Vught". Vervolgens staat er: *"ter ondersteuning van de overige ambities is het streven van de gemeente gericht op clustering van winkels. Dat betekent voor de detailhandel in Vught dat uitbreiding in de vorm van solitaire winkels en verspreide bewinkeling in de komende periode niet wordt toegestaan".* Dit beleid is sindsdien niet gewijzigd. Wij merken op dat de destijds berekende bevolkingsomvang in Vught van 28.400 inwoners waarvan werd uitgegaan, in 2021 in werkelijkheid 26.809 inwoners bedroeg.

Sinds 2005 zijn er voortdurend ontwikkelingen geweest op het gebied van detailhandel. Rijk en Provincie hebben de gemeenten gevraagd hun beleid daarop aan te passen en daarmee rekening te houden o.a. gelet op de toenemende leegstand.

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

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

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

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?

G Omvang van de Lidl

Volgens het geldende bestemmingsplan is de maximale grootte van de Lidl 1000 m² bruto. U geeft aan dat de Lidl nu reeds een omvang heeft van 1250 m².

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

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

H Gemiste kans voor woningbouw

Zoals uit de recent vastgestelde nieuwe woonvisie blijkt, bestaat er in onze gemeente een grote behoefte aan betaalbare woonruimte voor ouderen en starters en wilt u het bouwtempo daarvoor verhogen. Toch kiest u niet voor woningbouw t.p.v. de voormalig school. De overwegingen daarvoor zijn ons niet duidelijk. Ook woningen boven de beoogde supermarkt maken geen onderdeel uit van de gebiedsvisie. Waarom niet? Zo bouwt de Lidl b.v. aan de Teldersweg in Schiebroek-Zuid een grotere supermarkt terug van 2000 m². Daarbovenop komen 20 appartementen en daaronder een ondergrondse parkeergarage. (Zie het artikel in het AD van 28-01-2020).

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

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

G Financiële onderbouwing van de plannen

Investeringen moeten rendement opleveren. Wij vertrouwen er dan ook op, dat bij de invulling van het plan zoals dat nu ontwikkeld wordt, de financiële uitgangspunten helder zijn.

Vraag G1: Wilt u volledig inzicht geven in de financiële onderbouwing van de plannen voor het gebied?

Wij zouden graag op korte termijn onze achterban in de wijk, de ondertekenaars van de brief in november, over uw antwoorden willen informeren. Wij nemen aan dat ook u de noodzaak ervan ziet om op binnen afzienbare tijd meer duidelijkheid te bieden. Daarom zouden wij het op prijs stellen uw antwoorden binnen een redelijke termijn te mogen ontvangen.

Voorts nodigen wij het college uit om op korte termijn met een vertegenwoordiging van de bewoners in overleg te gaan over de gebiedsontwikkeling mogelijk in combinatie met een gezamenlijke buurtverkenning. Dit met als doel om te komen tot een meer gezamenlijk gedragen ambitieus inrichtingsplan voor het Hart van de Baarzen.

In afwachting op uw reactie,

Met vriendelijke groeten,

Martijn Gosens

Henk Spoelstra

Cor van Hillo

Bijlage: een bouwblok van 2000 m2 ingepast op de locatie

