

Raadsvoorstel

Onderwerp	Toekomstvisie 'Hart van De Baarzen Vught'
Afdeling	Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	15 september 2020
Datum raadsvergadering	5 november 2020
Nummer	
Documentnummer	BW/20 - 383927
Zaaknummer	Z17 - 189506
Afdelingshoofd	Drs. E.G.M. van Ekeren-Konings

Voorstel

1. In te stemmen met de gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught';
2. Het woonprogramma voor gebiedsontwikkeling De Baarzen vast te stellen.

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 Woonwijze.

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

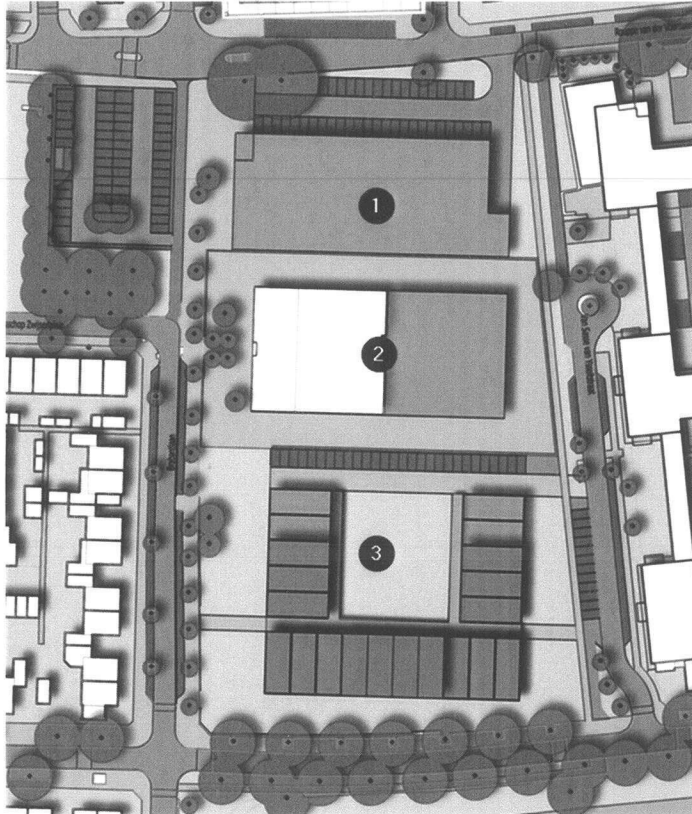
25/11/2019 – De raad is middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de toekomstvisie 'Hart van De Baarzen Vught'.

Inleiding

2 juli 2019 heeft ons college ingestemd met de toekomstvisie 'Hart van De Baarzen Vught' en met de vervolgstappen van de planontwikkeling. Uw raad is 25 november 2019 geïnformeerd over de toekomstvisie 'Hart van De Baarzen'. Inmiddels zijn een aantal vervolgstappen van de planontwikkeling doorlopen en wordt uw raad gevraagd in te stemmen met de toekomstvisie om een duidelijk kader te scheppen voor toekomstige deelontwikkelingen.

Uw raad wordt tevens gevraagd het woonprogramma voor De Baarzen vast te stellen, zodat ook voor deze deelontwikkeling binnen de gebiedsontwikkeling de vervolgstappen kunnen worden doorlopen en een aanbestedingsprocedure kan worden voorbereid.

Toekomstvisie 'Hart van De Baarzen Vught'



Deelgebied 1:
Lidl met parkeren op maaiveld.

Deelgebied 2:
IKC en nieuwe gymzaal.

Deelgebied 3:
94 appartementen met half
verdiept parkeren.

De Lichtstraat

Met het opheffen van basisschool De Baarzen op deze locatie en de opheffing van de Hertog van Brabantschool, is basisschool De Lichtstraat de enige school die overblijft in het plangebied. De bebouwing waar De Lichtstraat in gevestigd is, is nog jong en er is een wens om uit te breiden tot kindcentrum. De opgegeven groepen voor kinderopvang, buitenschoolse opvang en voor de peuters, komt overeen met kindcentra elders in de gemeente. Het is daarom verstandig om eerst naar de ontwikkelmogelijkheden van De Lichtstraat in het plangebied te kijken (waarbij uiteraard de wens voor een supermarkt en woningen worden meegenomen in de afwegingen).

De uitbreiding van De Lichtstraat naar de Hertog van Brabantschool lijkt een logische keuze. Een verbinding tussen deze gebouwen maakt een herverdeling van schoolfuncties in beide gebouwen mogelijk. De Hertog van Brabantschool neemt echter veel ruimte van het ontwikkelgebied in beslag. Het heeft slechts één gebruikslaag, zeer veel gevellengte en de gymzaal ligt centraal in het plangebied. Het hergebruiken van de Hertog van Brabantschool voor de uitbreiding van de schoolfuncties van De Lichtstraat, zou betekenen dat efficiënte woningbouw in het zuidelijke gedeelte van het ontwikkelgebied niet mogelijk is. In dit gebied bevinden zich ook nog eigendommen van Woonstichting Charlotte van Beuningen.

Een alternatief is het in westelijke richting uitbreiden van De Lichtstraat inclusief de integratie van een nieuwe gymzaal. Er ontstaat een efficiënt (en duurzaam) schoolgebouw en het terrein aan de zuidzijde van het ontwikkelgebied komt vrij voor nieuwe functies.

Wonen

Het zuidelijke deel van het ontwikkelgebied leent zich uitermate goed voor woningbouw: ontsluiting, bezonning, stedenbouwkundige structuur. Met het behouden van de Hertog van Brabantschool wordt woningbouw op deze locatie een moeilijke opgave. Er is de wens om de Van Sasse van Ysseltstraat een meer representatieve uitstraling te geven dan er nu vanaf de Hertoglaan wordt ervaren. Tevens is het behoud van de gymzaal, die ook in de avonduren gebruikt zal worden, een belemmering voor woningbouw. Bij nieuwbouw voor de school aan de westzijde van De Lichtstraat en sloop van de Hertog van Brabantschool en de bebouwing van Woonwijze, ontstaan zeer goede mogelijkheden voor duurzame woningbouwontwikkeling in verschillende prijsklassen.

Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft aan de Hertoglaan een grondpositie. Op dit moment staat hier nog een voormalig zorggebouw. De woonstichting heeft te kennen gegeven graag samen met de gemeente en andere partijen invulling te willen geven aan de locatie. Gezien het bestaande karakter van de wijk en de toenemende vergrijzing in Vught willen ze zich concentreren op senioren.

Supermarkt

Supermarkt Lidl heeft te kennen gegeven om aan de andere zijde van de Rouppe van der Voortlaan een nieuwe supermarkt te willen realiseren. De bestaande supermarkt wordt dan herontwikkeld. Het gebouwde volume van de nieuwe supermarkt is goed inpasbaar in de stedenbouwkundige structuur van het gebied: de supermarkt, de school (inclusief nieuwbouw) en de woningbouw bezetten elk hun eigen oost-west gerichte zone in het plangebied met een groene uitstraling naar de omgeving.

Voor het parkeren zijn meerdere opties onderzocht: parkeren op het dak, parkeren onder de grond en parkeren op straat. Half verdiepte opties zijn niet gewenst omdat anders de entree van de supermarkt niet op straatniveau is gelegen wat het bezoek door voetgangers/fietsers zou ontmoedigen.

Behalve de financiële consequenties voor gebouwd parkeren, heeft parkeren op het dak geen voorkeur voor deze locatie. Veel woningen zullen zich hoger dan het dak van de supermarkt bevinden en hinder ondervinden van verkeerslawaai (starten, rijden, dichtslaan portieren). Tevens beperkt het dakparkeren de realisatie van zonnepanelen of een groen dak.

Parkeren onder de supermarkt is kostbaar en er is een lange in- en uitrit nodig voor de supermarkt.

Openbare ruimte

De openbare ruimte van het plangebied is gebaat bij een duurzame en heldere structuur. Het plangebied is nu door autonome ontwikkelingen steeds verder aan elkaar geplakt waardoor er van een duurzame openbare ruimte geen sprake is. De nieuwbouw van de school, woningbouw, herontwikkeling van de supermarkt en nieuwbouw van de supermarkt, maken het mogelijk om in de openbare ruimte een duidelijkere structuur voor voet-, fiets- en autoverkeer te maken. Het parkeren wordt goed georganiseerd, er is sprake van een sterke vergroening en regenwater kan in het plangebied worden vastgehouden. Deze kwaliteitsslag in kwantitatieve en kwalitatieve zin rechtvaardigt ons inziens de kap van enkele Italiaanse populieren in het plangebied (uitbreiding parkeerterrein).

Beoogd effect

Uitvoering geven aan gebiedsontwikkeling De Baarzen.

Argumenten

1. *Met instemming van de raad wordt een duidelijk kader geschept voor toekomstige ontwikkelingen.*
2 juli 2019 heeft ons college ingestemd met de toekomstvisie 'Hart van De Baarzen Vught' en met de vervolgstappen van de planontwikkeling. Uw raad is 25 november 2019 geïnformeerd over de toekomstvisie 'Hart van De Baarzen'. Inmiddels zijn een aantal vervolgstappen van de planontwikkeling doorlopen en wordt u gevraagd in te stemmen met de toekomstvisie om een duidelijk kader te scheppen voor toekomstige deelontwikkelingen.

2. *Het woonprogramma in gebiedsontwikkeling De Baarzen moet worden vastgesteld.*
De coalitiepartijen willen doorstroming op de Vughtse woningmarkt realiseren. Daarom is in het coalitieprogramma bepaald dat bij nieuwbouw van koop- en huurwoningen uitgegaan dient te worden van een verdeling van 40%-40%-20% (betaalbaar, middelduur, duur) in het woonprogramma. In het woningbouwprogramma 2019-2028 zijn een vijftal projecten aangewezen die binnen de huidige bestuursperiode gezamenlijk voor de 40-40-20 verdeling moeten zorgen. De Wieken en De Baarzen zijn het sluitstuk van deze verdeling. In onderlinge afstemming heeft dit voor gebiedsontwikkeling De Baarzen geresulteerd in het volgende woonprogramma:

- 54 woningen in het betaalbare segment
- 20 woningen in het middeldure segment
- 20 woningen in het dure segment

Dit programma zorgt samen met de overige vier projecten voor een verdeling van 40 % betaalbaar, 40 % middelduur en 20 % duur.

Met de Woonstichting Charlotte van Beuningen dient nog nader te worden afgestemd over het aandeel sociale huur binnen het betaalbare segment.

Met de vaststelling van dit woonprogramma door uw raad kunnen de vervolgstappen van deze deelontwikkeling doorlopen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Financiën

In de meerjarenbegroting 2021-2024 zijn de opbrengsten van de verschillende deelontwikkelingen als pm post opgenomen. Bij het uitwerken van de verschillende deelontwikkelingen wordt dit verder inzichtelijk gemaakt.

Er wordt een separaat kredietvoorstel aan uw raad voorgelegd om een deelontwikkeling binnen de gebiedsontwikkeling – in dit geval de doorontwikkeling van basisschool De Lichtstraat tot Integraal Kind Centrum en de bouw van een nieuwe gymzaal – mogelijk te maken.

Communicatie

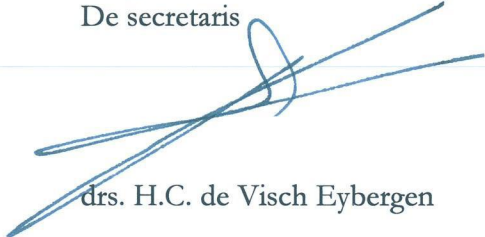
In december 2019, nadat uw raad is geïnformeerd, zijn omwonenden geïnformeerd over de gebiedsvisie. We hebben toen afgesproken dat zodra de plannen meer concreet zijn, de plannen aan de buurtbewoners gepresenteerd worden. Met het vaststellen van het woonprogramma voor

Zaaknummer: Z17 - 189506

Documentnummer: BW/20 - 383927

de Baarzen wordt de invulling meer concreet en kunnen de volgende stappen waar ook omwonenden bij betrokken worden uitgewerkt worden.

Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris



drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester



R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

1. Toekomstvisie 'Hart van De Baarzen Vught'