

Lidl

- Wat komt er in het pand van de huidige Lidl?
In het huidige pand van de Lidl worden in de toekomst woningen gerealiseerd.
- Woningen in de bestaande Lidl is dit wel wenselijk?
De gemeente Vught wil de Lidl behouden in de Baarzen, maar in lijn met bestaand beleid willen we geen concurrentie met het Moleneindplein en het centrum van Vught op het gebied van detailhandel. Dat betekent dus geen toevoeging van andere detailhandel en dat de functie gewijzigd moet worden. Wonen vinden we een passende functie in de huidige Lidl.
- Waar is de bevoorrading van de Lidl gepland in het ontwerp?
De bevoorrading van de nieuwe Lidl is voorzien aan de oostzijde (verlengde Van Sasse van Ysselstraat).
- Blijft de nieuwe Lidl. Laagbouw?
In de massastudie is nu rekening gehouden met een éénlaags gebouw. Echter is het voorstelbaar dat aan de westzijde, waar ook de entree is, een bouwaccent van 2 lagen komt. Mits de supermarkt niet groter wordt dan 2000 m² bvo. (Bruto vloeroppervlakte)
- Waarom die ruimte niet gebruiken voor extra woningen?
*We willen de Lidl graag behouden in de Baarzen. Om de winkel toekomstbestendig te maken, heeft Lidl aangegeven de winkel te moeten moderniseren en te optimaliseren. Wij willen de Lidl hierin, onder voorwaarden, faciliteren.
Het zuidelijke deel van het ontwikkelgebied leent zich uitermate goed voor woningbouw: ontsluiting, bezonning, stedenbouwkundige structuur. De Charlotte van Beuningen woonstichting is ook eigenaar van een stuk grond in het zuidelijk deel van het plangebied. Om deze redenen is ervoor gekozen de woningen in het zuidelijk deel te positioneren.*
- Wat wordt de bestemming van de huidige Lidl?
In het huidige pand van de Lidl worden in de toekomst woningen gerealiseerd.
- Waarom geen woningen op de Lidl net als bij de jumbo in het centrum ?
*Het toevoegen van woningen boven de nieuwe Lidl 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 Lidl.
Bovendien zorgen meer woningen voor een hogere parkeernorm en parkeerdruk en voor extra verkeersbewegingen.*
- Waarom wordt er geparkeerd op maaiveld bij de Lidl als bij de appartementen half verdiept geparkeerd kan worden?
*Parkeer overlast op het dak is het zelfde als op maaiveld.
De parkeerplaats bij de Lidl staat nu nooit vol, waarom dan meer parkeerplaatsen?
Voor het parkeren bij de nieuwe Lidl zijn meerdere opties onderzocht: parkeren op het dak, parkeren onder de grond en parkeren op straat. Half verdiepte opties zijn minder gewenst omdat anders de entree van de supermarkt niet op straatniveau ligt wat het bezoek door voetgangers/fietsers zou kunnen 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 verkeerslawaaï (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.

Ruimtelijk zou het mogelijk zijn, maar een ruimtelijke studie heeft aangetoond dat parkeren op straatniveau (mits zorgvuldig vormgegeven) zeker ook inpasbaar is.

Bij een nieuwe ontwikkeling moet worden voldaan aan de parkeernorm. Dit betekent in dit geval dat het aantal parkeerplaatsen moet worden uitgebreid. Enerzijds in relatie tot de bestemmingsplan procedure. Er moet aangetoond worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke orde en daar hoort het voldoen aan een parkeernorm bij. Anderzijds omdat we willen voorkomen dat er in de buurt een parkeerprobleem ontstaat.

- Ik vind het antwoord op mijn vraag over half verdiept parkeren een half beantwoord. Geheel verdiept is ook een optie. Er wordt gezegd dat het financieel niet uit kan, groen en ruimte hebben geen prijs en verliezen deze afweging altijd!

Volgens mij is het plan allang beklonken

Geheel verdiept parkeren is een optie, maar een hele kostbare optie. Het financiële plaatje moet ook voor iedereen goed kloppen.

De huidige stedenbouwkundige opzet met nieuwbouw voor de school, optimale woningbouw in het zuidelijke plandeel en een supermarkt met parkeren op straatniveau, levert nog altijd een toename van ca 1000 m² openbaar groen op, exclusief mogelijk groene ontwikkeling op eigen terrein. Groen is zeker een belangrijke component, maar niet de enige.

- Dus de verhuizing van de Lidl staat al vast?

Is dus een kader. Dus uitbreiding van de parkeerplaatsen staat ook vast?

een vervolg hier op is dat half verdiept parkeren niet praktisch is, dus parkeren op maaiveld is geen discussie meer

De verplaatsing van de Lidl binnen gebiedsontwikkeling De Baarzen is inderdaad één van de uitgangspunten. De nadere uitwerking hiervan staat echter nog niet vast. Wel willen wij de Lidl graag behouden in de Baarzen. Om de winkel toekomstbestendig te maken, heeft Lidl aangegeven de winkel te moeten moderniseren en te optimaliseren. Het klopt dat de verkoopruimte toeneemt (circa 300 m²), maar de meeste toename zit in de nevenruimtes. Hierbij moet gedacht worden aan het magazijn, sociale ruimtes, de bakkerij.

Bij een ontwikkeling moet worden voldaan aan de parkeernorm. Dit betekent in dit geval dat het aantal parkeerplaatsen moet worden uitgebreid. Enerzijds in relatie tot de bestemmingsplanprocedure. Er moet aangetoond worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke orde en daar hoort het voldoen aan een parkeernorm bij. Anderzijds omdat we willen voorkomen dat er in de buurt een parkeerprobleem ontstaat.

- Half verdiept parkeren bij de Lidl is geen optie, is de uitbreiding van de parkeerplaatsen ter hoogte van de huidige populieren dan geen voldongen feit?

Dit is burgerparticipatie met een vaststaand kader!

Wij hebben het beweegplein ook opgelegd gekregen, nu ook nog de Lidl. Dat is best veel!

De voorkeur gaat uit naar parkeren op maaiveld, maar de exacte locatie van de parkeerplaatsen staat nog niet vast. Uitbreiding ter plaatse van de populieren is dus ook nog geen voldongen feit.

- Staat er ook een clauseule in het contract van Lidl dat ze de buurt rondom de Lidl schoonhouden?

Uiteraard zullen hier afspraken over worden gemaakt met de Lidl. Dit is ook in het belang van Lidl zelf. Er is op dit moment nog geen overeenkomst gesloten met Lidl.

- Welke input hebben wij dan als bewoners/omwonenden als twee belangrijke punten, grote Lidl en meer parkeerplaatsen, al vast staan?
De verplaatsing van de Lidl binnen gebiedsontwikkeling De Baarzen is inderdaad als één van de kaders meegenomen in deze gebiedsontwikkeling omdat we de Lidl graag in de Baarzen willen behouden. De verdere uitwerking hiervan staat echter nog niet vast. Daar willen we de omwonenden en andere stakeholders graag bij betrekken.

Woningen

- Waar komt de in- en uitgang voor de halfverdiepte parkeergarage?
Dit moet nog verder uitgewerkt worden.
- Waarom hogere woonlagen niet plaatsen aan de kant van de Sasse van Ysselt?
En af laten lopen in hoogte naar Brabantlaan en Zwijssenplein?
In de huidige stedenbouwkundige opzet zijn de hoogtes aan de Van de Sasse van Ysseltstraat en de Brabantlaan gelijk (3 lagen met halfverdiept parkeren). De hoogtes op de hoeken en aan de Hertoglaan zijn hoger (variërend van 4 naar 5 lagen). De stedenbouwkundige opzet staat echter nog niet vast. Meerdere mogelijkheden zullen worden bekeken, waaronder deze variant. Hier is nog geen besluit over genomen.
- Als je kijkt naar de verhouding van de oppervlakte van de Lidl en het oppervlak van de woningen op het hele perceel. Is 90 dan niet erg veel ten opzichte van 1 winkel?
Met andere woorden: weinig ruimte voor 90 woningen tov veel meters voor 1 winkel
Er is nu een globale massastudie uitgevoerd, waarbij de hoogtes variëren van 3 lagen met halfverdiept parkeren aan de Van de Sasse van Ysseltstraat en de Brabantlaan. De hoogtes op de hoeken en aan de Hertoglaan variëren van 4 naar 5 lagen. Het plan dient nog nader uitgewerkt te worden, maar toont aan dat dit aantal woningen hier haalbaar is.
- Is er ook een combinatie mogelijk van woningen en appartementen zoals in de zeeheldenbuurt? Met woningen aan de Brabant/Hertoglaan en appartementen aan de van Sasse van Ysselt?
Met het realiseren van het huidige woonprogramma (90 woningen) is hiervoor hoogstwaarschijnlijk te weinig ruimte, maar ook deze variant zal nader bestudeerd worden.
- Dus 3 lagen aan de Brabantlaan en dan nog hoger aan de hertoglaan?
In de huidige stedenbouwkundige opzet zijn de hoogtes aan de Van de Sasse van Ysseltstraat en de Brabantlaan gelijk (3 lagen met halfverdiept parkeren). De hoogtes op de hoeken en aan de Hertoglaan zijn hoger (variërend van 4 naar 5 lagen). De stedenbouwkundige opzet staat echter nog niet vast. Meerdere mogelijkheden zullen worden bekeken.
- Zijn de appartementen overal 3,5 verdieping hoog? Of varieert de hoogte?
Zie het antwoord hierboven. De hoogtes variëren. Dit staat echter nog niet vast.
- Er staan in de baarzen al appartementen/flats. zeker als je vergelijkt met andere (nieuwe) wijken in vught. 90 woningen is veel op een klein oppervlakte. wordt er naar andere plekken in vught gekeken?
Ook op andere locaties in Vught worden appartementen gerealiseerd o.a. in het centrum en de locatie Rozenoord. Er is veel vraag naar betaalbare woningen en woningen voor kleine huishoudens, dan kom je al snel uit bij appartementen.
- Hoeveel meter hoogte is 3,5 verdieping?

In de huidige stedenbouwkundige opzet zijn de hoogtes aan de Van de Sasse van Ysselstraat en de Brabantlaan gelijk (3 lagen met halfverdiept parkeren). De hoogtes op de hoeken en aan de Hertoglaan zijn hoger (variërend van 4 naar 5 lagen). De stedenbouwkundige opzet staat echter nog niet vast. Meerdere mogelijkheden zullen worden bekeken.

Eén bouwlaag is circa 3 meter, dat wil zeggen dat 3,5 bouwlagen circa 10,5 meter is.

Integraal kind centrum

- Hoe wordt het IKC ingedeeld, op basis van school, BSO en KDV? Kan de huidige opvang Onder de Pannen geheel worden ingevuld in De Lichtstraat?
In het nieuwe IKC is naast de school ruimte voor de BSO en 3 kinderdagopvang groepen. De gemeente volgt hierin de leerlingenprognose van de school. Onder de Pannen heeft nu meer kinderdagopvang groepen en gaat dus niet met alle groepen over in het nieuwe IKC.

Algemeen

- Wordt de Van Sasse van Ysselstraat een doorgaande weg.
Nee dit wordt geen doorgaande weg.
- Wordt het gehele plan milieu neutraal gebouwd.
Hier is nu nog niet naar gekeken. Uiteraard geleden de normen uit het bouwbesluit (BENG: bijna energieneutrale gebouwen).
- Zijn er al maatstaven aangegeven tav duurzaamheid van het project?
Dit is nu nog niet aan de orde. Uiteraard geleden de normen uit het bouwbesluit (BENG: bijna energieneutrale gebouwen).
- Deze wijk heeft altijd een groene ruime uitstraling gehad. De hoge populieren zijn daarbij zeer beeldbepalend. Wordt in de nieuwe situatie daar rekening mee gehouden door nieuwe bomen met eenzelfde uitstraling op het plein te planten?
Groen is zeker een belangrijke component. De huidige stedenbouwkundige opzet met nieuwbouw voor de school, optimale woningbouw in het zuidelijke plandeel en een supermarkt met parkeren op straatniveau, levert nog altijd een toename van ca 1000 m2 openbaar groen op, exclusief mogelijk groene ontwikkeling op eigen terrein. In deze fase is het ontwerp van de openbare ruimte nog niet uitgewerkt, daarom kunnen we nu nog niet aangeven waar welke bomen terugkomen.
- Hoe kan ik mij aanmelden om op de hoogte gehouden te worden
U hoeft u niet ergens aan te melden om op de hoogte te worden gehouden. Wij plaatsen de stukken op vught.nl; zoek op Baarzen.
- Wanneer gaat dit alles plaats vinden?
De gebiedsontwikkeling zal gefaseerd worden uitgevoerd. De eerste fase is de realisatie van het integraal kind centrum, daarna volgen de Lidl, de woningen en de openbare ruimte. Voor zowel de realisatie van het integraal kind centrum als de woningen zullen aanbestedingsprocedures gevolgd moeten worden. Op dit moment is er nog geen uitgewerkte planning, dat is mede afhankelijk van dit participatietraject en besluitvorming in de raad.
- Financiële analyse is 3 jaar geleden gemaakt met andere grondprijzen en woningprijzen. Wordt deze analyse herberekend op de huidige normen?

Ja

- In welke straten zijn de brieven verspreid?
De omwonenden die in een eerder stadium een informatiebrief hebben ontvangen, hebben nu ook een uitnodiging voor de bewonersavond ontvangen. De uitnodiging is ook op de website van de gemeente gepubliceerd.
- Hoe gaat het bestemmingsplan eruit zien?
Met de huidige stedenbouwkundige opzet zal er voor de Lidl een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk zijn en voor de uitbreiding van de school tot IKC en de woningen alleen een omgevingsvergunning. Deze procedures zijn allen nog niet opgestart, eerst moet er nog besluitvorming in de gemeenteraad plaatsvinden.
- Heeft de Lidl meer invloed dan de bewoners/omwonenden?
Nee de Lidl heeft niet meer invloed dan omwonenden. Beide zijn belangrijke stakeholders binnen dit project. De verplaatsing van de Lidl binnen gebiedsontwikkeling De Baarzen is wel als één van de kaders meegenomen in deze gebiedsontwikkeling omdat we de Lidl graag in de Baarzen willen behouden. De nadere uitwerking hiervan staat nog niet vast. Ook de Charlotte van Beuningenstichting en het IKC zijn stakeholders.
- Hoe zit het met de parkeerplaatsen in de Brabantlaan wb Seniorenbusen, Kinderopvang busen en plaatsen voor de bewoners?
*Bij deze ontwikkelingen is het van belang dat we voldoende parkeerplaatsen realiseren en voldoen aan de geldende parkeernorm (woningen, school/kinderopvang en Lidl). Zodat er in de buurt geen parkeerprobleem wordt veroorzaakt.
Bij de realisatie van de woningen zullen de Seniorenbusen op deze locatie verdwijnen. Voor de bewoners zal het parkeren halfverdiept onder de nieuwe woningen worden opgelost.*
- Is het plan financieel haalbaar wanneer als woningbouw wordt gerealiseerd ipv een Lidl?
Dit is niet onderzocht. De verplaatsing van de Lidl binnen gebiedsontwikkeling De Baarzen is als één van de kaders meegenomen in deze gebiedsontwikkeling omdat we de Lidl graag in de Baarzen willen behouden.
- Bezwaar en zienswijzen kosten veel tijd. Is het niet beter om meer gesprekken te houden met direct aanwonenden?
Klopt, vandaar ook dat wij graag met omwonenden in gesprek gaan. Deze avond was slechts een eerste bijeenkomst.
- Uit hoeveel personen bestaan de nieuwe woningen? zijn dat 2 of 3 of 4
persoonshuishoudens?
*Appartementen zijn met name geschikt voor kleine huishoudens, voornamelijk 1 en 2-
persoonshuishoudens.*