De Wieken - Vught

Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitplan

december 2022

Aveco de Bondt

onderzoekt ontwerpt adviseert

Aveco de Bondt

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: +31 88 004 82 12

internet: www.avecodebondt.nl

email: info@avecodebondt.nl

Opdrachtgever: Gemeente Vught

Projectnummer: 212040

Datum: december 2022

Referentie: 212040_AdB_BKP_0003_v1.0

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Leeswijzer 7
1.3 Relatie met welstandsnota 7

2. Stedenbouwkundig plan 9

2.1 Inleiding 9
2.2 Bebouwing 9
2.3 Verkeer en parkeren 11
2.4 Groen en water 12
2.5 Proefverkaveling 13

3. Beeldkwaliteit architectuur 17

3.1 Inleiding 17
3.2 Noord 17
3.2.1 Kernwaarden 17
3.2.2 Plaatsing, situering en oriëntatie 18
3.2.3 Massaopbouw 19
3.2.4 Gevelkarakteristiek 20
3.2.5 Kleur- en materiaalgebruik en detaillering 20
3.3 Zuid 21
3.3.1 Kernwaarden 21
3.3.2 Plaatsing, situering en oriëntatie 21
3.3.3 Massaopbouw 21
3.3.4 Gevelkarakteristiek 21
3.3.5 Kleur- en materiaalgebruik en detaillering 21

4. Beeldkwaliteit openbare ruimte 23

4.1 Inleiding 23
4.2 Sfeertypering 24
4.3 Materialisering 24
4.4 Groen en water 26

Bijlage 1 - Participatieverslagen

De Wieken

Globale planbegrenzing De Wieken (Bron: Cyclomedia)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2017 is de Ontwikkelvisie Vught Centrum Zuid op- en vastgesteld. Naast de ideeën over de herinrichting van het Moleneindplein zijn daarin ook de ideeën over de herontwikkeling van De Wieken Noord en Zuid verbeeld. De Wieken Noord en Zuid betreft de locaties van de voormalige Willibrordus- en Lidwinaschool en de directe omgeving hiervan. In de ontwikkelvisie is aangegeven dat de verkaveling verder uitgewerkt dient te worden. Bij deze uitwerking is door het college van Burgemeester en Wethouders besloten de ZOED (zorg-onder-één-dak) niet op de locatie van de sporthal, maar op de locatie van de Lidwinaschool te laten landen. Dit gaf aanleiding om de ontwikkelvisie tegen het licht te houden, waarbij ook de voorlopige handhaving van de Misha de Vriesschool en een gewijzigd inzicht in het te realiseren programma aan de noordzijde van de Lidwinastraat meegenomen kan worden.

In te passen gebouw: De Willibrordusschool vanaf de Willibrordusstraat

Kaartje uit de ontwikkelvisie voor De Wieken 2017

Vogelvlucht met globale planbegrenzing De Wieken (Bron: Cyclomedia)

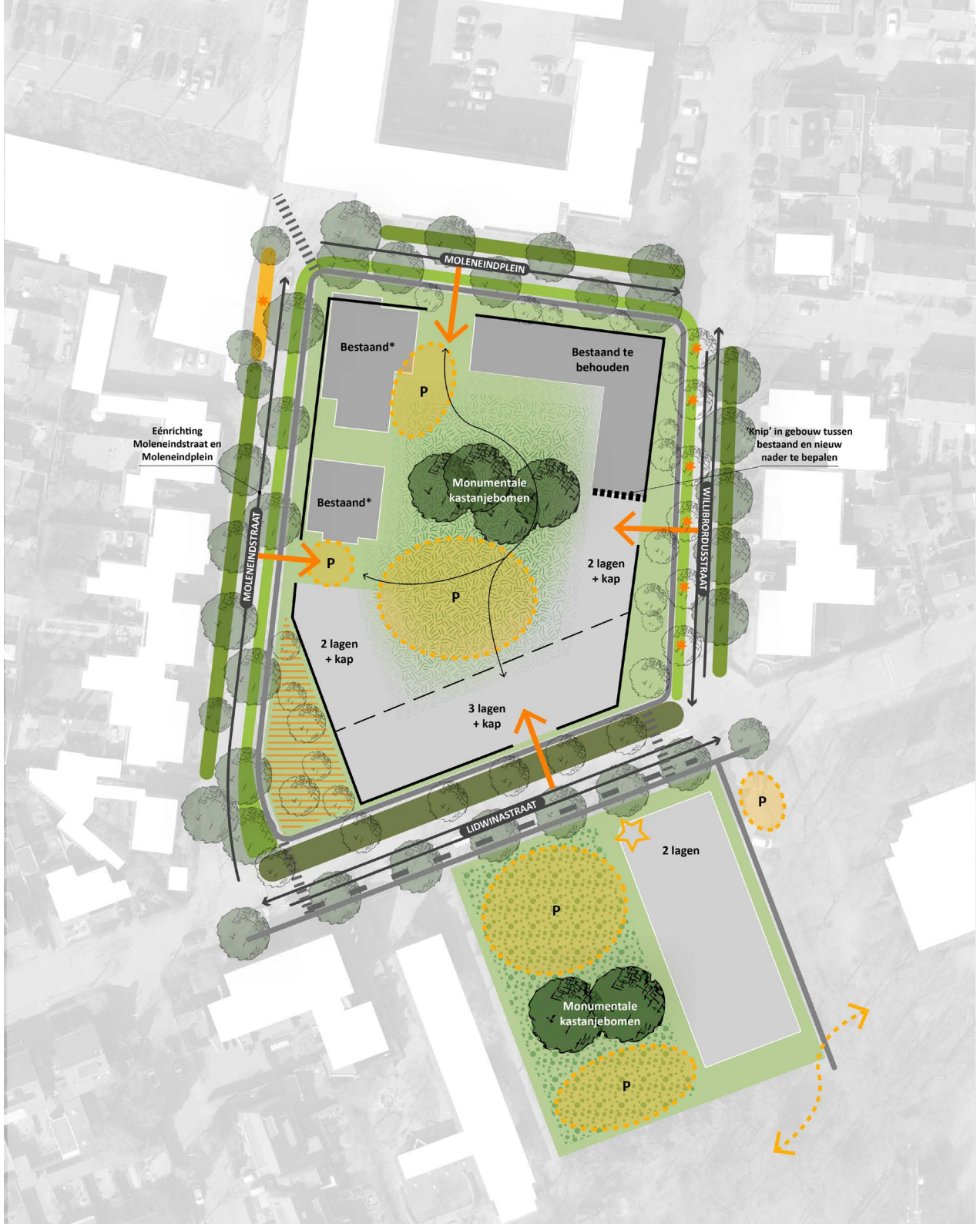
1.2 Leeswijzer

Zoals de ontwikkelvisie door participatie met stakeholders en omwonenden tot stand is gekomen, is ook het voorliggende stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan voor De Wieken in een intensief traject met de diverse belanghebbenden vormgegeven. In het voorjaar van 2022 is door de gemeenteraad het participatieplan vastgesteld. Vanaf die periode tot en met november 2022 is hieraan gewerkt. Het resultaat is een geabstraheerd stedenbouwkundig plan, dat in hoofdstuk 2 van dit document wordt beschreven. Het plan stelt enerzijds kaders aan de mogelijke ontwikkelingen binnen het plangebied waaronder rooilijnen, maximale bouwhoogtes en inpassing van monumentale bomenlocaties. Anderzijds geeft het richting (indicatief) aan locaties voor parkeerplaatsen en (loop)routes, etc. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde beeldkwaliteit van de architectuur beschreven. Hoofdstuk 4 doet een voorstel voor de inrichting van de openbare ruimte. Van het participatietraject is een separaat verslag gemaakt.

1.3 Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beschrijving van de stedenbouwkundige opzet, concrete criteria opgenomen voor de nadere architectonische uitwerking. Deze criteria worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitplan kan daardoor, na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de welstandsnota worden beschouwd.

Pax et Bonum aan de Lidwinastraat



Legenda - Ruimtelijke kaders De Wieken

Bebouwing

- Bebouwing, indicatief bouwvlak
- Bestaande bebouwing **Aanpassing voorstelbaar*
- Rooilijn
- Scheidingslijn hoogte
- 2 lagen + kap — Maximale bouwhoogte
- Indicatie 'knip' in gebouw tussen bestaand en nieuw
- Bebouwingsaccent
- Onderbreking rooilijn

Openbare ruimte

- Bestaande boom te behouden
- Bestaande monumentale Kastanje bomen te behouden
- Indicatie locatie nieuwe boom
- Te kappen boom
- Binnentuin nader te ontwerpen
- Groene parkeerplaats nader te ontwerpen
- Groenstrook i.c.m. langsparkeerplaatsen en bomen
- Groenstrook i.c.m. inritten en bomen
- Groenstrook i.c.m. haaksparkeerplaatsen en bomen
- Groenezoom rondom bebouwing
- Zone vervuilde bodem

Infrastructuur

- P — Indicatie ruimte voor parkeren
- Rijrichtingen
- Trottoir
- Oversteekplaats
- Indicatieve voetgangersverbinding
- Kiss&ride plaatsen t.b.v. basisschool
- Potentiële opstelplaats laden en lossen
- Mogelijkheid route kerk - begraafplaats

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 Inleiding

Op pagina 8 is het stedenbouwkundige plan voor De Wieken weergegeven. Dit plan geeft de ruimtelijke kaders voor de diverse ontwikkelingen, die binnen het plangebied plaats kunnen gaan vinden, weer. Per onderdeel; bebouwing, verkeer en parkeren, groen en water wordt navolgend een toelichting gegeven.

2.2 Bebouwing

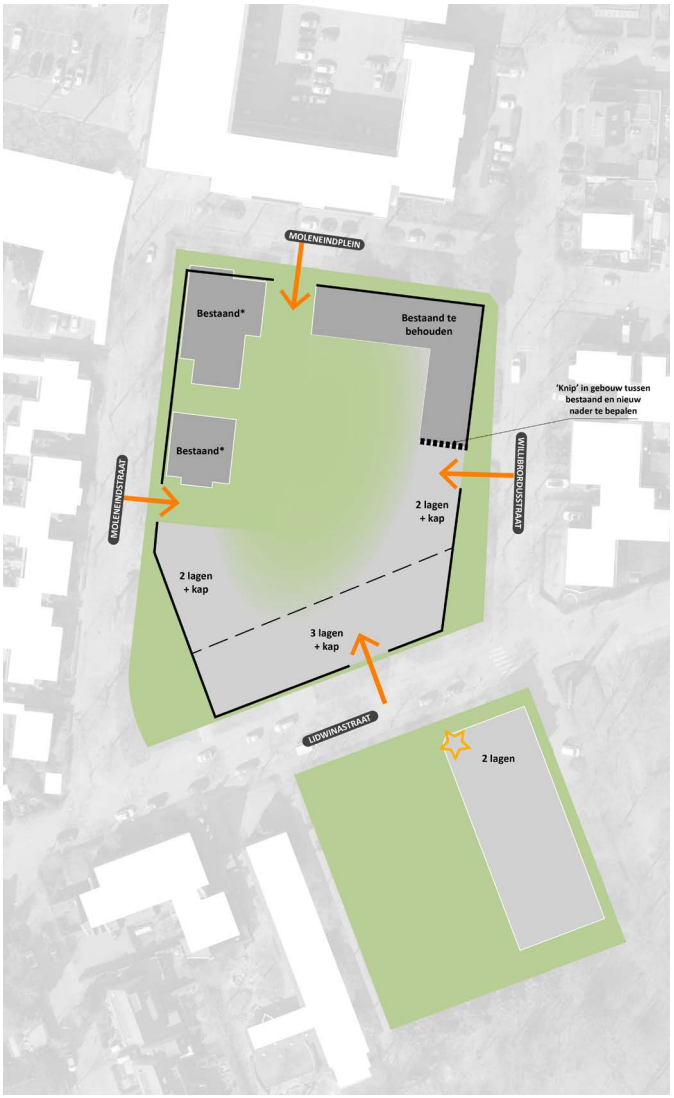
Aansluitend bij de ontwikkelingsvisie uit 2017 wordt aan de noordzijde van de Lidwinastraat een helder vormgegeven bouwblok voorgesteld, dat begrensd wordt door de weergegeven rooilijn. De rooilijn komt nagenoeg overeen met die van het plan uit 2017. Binnen de rooilijn kunnen de nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Daarmee is de afstand tot aan de omliggende woningen bepaald.

Onderzocht is in hoeverre de Willibrordusschool te behouden is. Een eerste verkenning laat zien dat dit heel goed mogelijk is, zeker voor het oorspronkelijke en meest cultuurhistorisch waardevolle deel van de school, dat in de hoek van het Moleneindplein en de Willibrordusstraat is gelegen. De Lidwinaschool wordt gesloopt om plaats te maken voor een ZOED (Zorg Onder Eén Dak).

De maximale bouwhoogte is eveneens bepaald: Aansluitend bij de omgeving wordt er in de Moleneindstraat en Willibrordusstraat maximaal in 2 lagen met kap (3 bouwlagen) gebouwd. Aan de Lidwinastraat is 3 lagen met kap (4 bouwlagen) toegestaan. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het begrip ‘kap’ zowel opgevat kan worden als een echte kapverdieping, alsmede een ‘setback’.

In te passen gebouw: de Willibrordusschool vanaf de Antoniusstraat

In te passen gebouw: de Willibrordusschool vanaf Moleneindplein

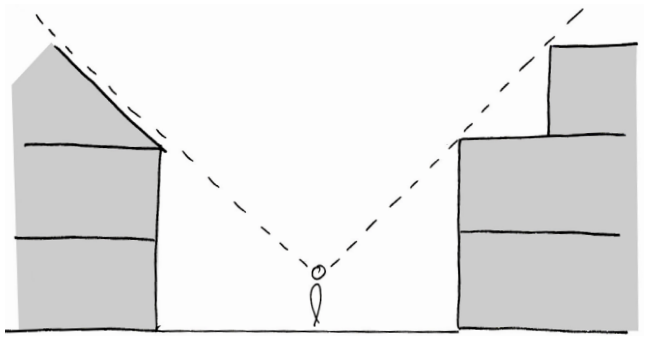


Themakaart bebouwing

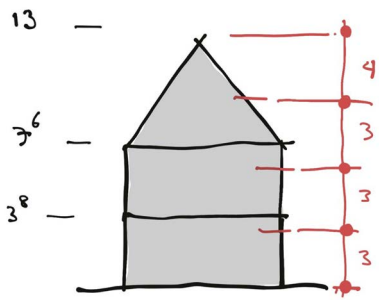
Aan de zuidzijde van de Lidwinastraat zal een ZOED worden gerealiseerd. Naar aanleiding van architectonische en bouwtechnische studies, is de conclusie getrokken dat het behouden van de Lidwinaschool voor deze functie niet reëel is. Met name de slechte staat van onderhoud, alsmede de beperkingen die de gebouwconstructie met zich meebrengt is behoud voor de functie ZOED niet haalbaar. In nieuwbouw kunnen de diverse functies zo optimaal mogelijk gefaciliteerd worden. De in de themakaart aangegeven rooilijn voor deze locatie kan opgevat worden als de maximale bebouwingscontour. In maximaal twee bouwlagen kan hier de beoogde ontwikkeling gerealiseerd worden waarbij op de hoek Lidwina- en Willibrordusstraat een hoogteaccent dient te worden gerealiseerd als verwijzing naar het oude hogere hoekpand en conform de visie uit 2017.

Anders dan in de huidige situatie, waarbij de Lidwinaschool een langgerekte gevel parallel aan de Lidwinastraat heeft, wordt in de nieuwe situatie de ZOED als een vrijstaand gebouw in een groene omgeving geprojecteerd. Het achterliggende Lidwinapark en de groene omlijsting van de begraafplaats worden zo vanuit het plangebied veel beter beleefbaar.

- Bebouwing, indicatief bouwvlak
- Bestaande bebouwing
  **Aanpassing voorstelbaar*
- Rooilijn
- Scheidingslijn hoogte
- 2 lagen + kap — Maximale bouwhoogte
- Indicatie 'knip' in gebouw tussen bestaand en nieuw
- Bebouwingsaccent
- Onderbreking rooilijn



Een setback wordt op straatniveau hetzelfde ervaren als een woning van twee bouwlagen met kap



Bij het bepalen van de maximale bouwhoogte is het gebouw Pax et Bonum leidend geweest. Alhoewel dit gebouw maar uit twee lagen met kap bestaat, is, door de verdiepingshoogten, de bouwhoogte van dit markante gebouw 13 meter. Bouwen in 3 lagen met kap, conform de huidige gangbare verdiepingshoogten van ongeveer 3 meter, resulteert in een bouwhoogte van 12 tot 13 meter. De kaders van dit stedenbouwkundig plan dragen er daardoor aan bij dat Pax et Bonum beeldbepalend blijft in de omgeving.

2.3 Verkeer en parkeren

In de straten Moleneindstraat, Moleneindplein, Willibrordusstraat en Lidwinastraat wordt voorgesteld om aan de zijde van het ontwikkelgebied een aaneengesloten trottoir te leggen. Er is namelijk onvoldoende ruimte om aan beide zijden een voldoende breed trottoir te maken. Voor de straten Moleneindstraat en Moleneindplein wordt éénrichtingsverkeer voorgesteld. De ruimte die met deze twee veranderingen vrij komt, wordt ingezet als groenvlak om de bestaande bomen meer ruimte te geven. Parkeerplaatsen en inritten worden uitgevoerd in een open verharding zoals grasbeton. Hiermee wordt een meer robuuste groenstructuur ontworpen, een groen kader rondom de ontwikkeling van De Wieken.

Parkeergelegenheid voor de nieuwe ontwikkeling wordt voor een groot deel in de 'binnentuin' opgelost. De ZOED regelt hun parkeervoorziening op eigen terrein in de vorm van een groene parkeerplaats naast de praktijk. In de Lidwinastraat zijn parkeerplaatsen haaks op de rijbaan ontworpen om drukte en onoverzichtelijke situaties op de rijbaan te voorkomen. In de Moleneindstraat, Moleneindplein en Willibrordusstraat kan in de 'binnenste ring' tussen de bomen en groenvakken langsgeparkeerd worden. De parkeervoorzieningen binnen het plangebied moeten voldoen aan de uitgangspunten van het CROW of de parkeernormen van de gemeente Vught.

Themakaart infrastructuur

2.4 Groen en water

De monumentale kastanjebomen worden verplicht behouden en krijgen een waardige inpassing, conform Handboek Bomen van het Norminstituut Bomen. Voorgesteld wordt de bomen aan de westzijde van de Willibrordusstraat te kappen. Een actuele Boom Efferct Analyse dient hierover uitsluitsel te geven. In de noordwestelijke hoek van het plangebied wordt voorgesteld één boom op te offeren ten behoeve van de huidige problemen die ontstaan tijdens het laden en lossen van grote vrachtwagens. De vrachtwagen kan dan naast de weg komen te staan en hoeft niet achteruit de straat uit te rijden. Hiermee kunnen onveilige situaties in de toekomst worden voorkomen.

De groenzone aan de 'voet' van de nieuwe bebouwing ten noorden van de Lidwinastraat zal worden voorzien van verlagingen ten behoeve van de benodigde waterberging binnen het gebied. Ook onder de parkeervoorzieningen zal waterberging geregeld moeten worden. Het bergen van water binnen ontwikkelingen is beleid vanuit de gemeente. Per vierkante meter bebouwd oppervlak moet 60 mm berging in de openbare ruimte voorzien worden. Een groen dak is vrijgesteld van deze waterafvoerverordening.

Themakaart groen

2.5 Proefverkaveling

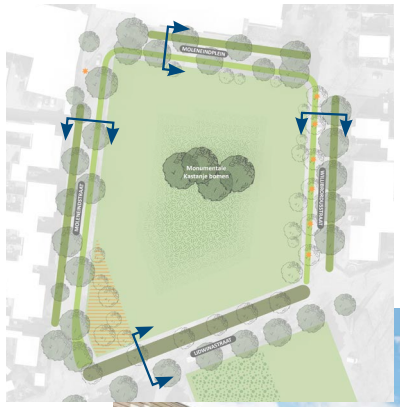
Aan het geabstraheerde stedenbouwkundig plan ligt een meer gedetailleerde proefverkaveling ten grondslag. In deze proefverkaveling zijn de maatvoeringen van straatprofielen, aantallen parkeerplaatsen, inpassing bestaande en nieuwe bomen, waterbergingsmogelijkheden, m2 bebouwing, etc, onderzocht. De proefverkaveling geeft een mogelijk eindbeeld weer.

Nieuw profiel mogelijk door te trekken tot aan de Moleneindstraat

Proefverkaveling binnen het plangebied

In het plangebied zijn 60 parkeerplaatsen aanwezig. Daarvan gaan er een aantal weg en er worden nieuwe functies aan het plangebied toegevoegd. Hiervoor heeft Aveco de Bondt een plaatje met 146 parkeerplaatsen ingetekend. Per saldo worden er 86 plaatsen toegevoegd (exclusief de kerk). Hiermee kunnen 60 wooneenheden en 11 appartementen ontwikkeld worden. In de overweging is meegenomen dat de parkeernorm voor de ouderenzorgwoningen afhankelijk is van het exacte zorgconcept dat Vughterstede gaat toepassen. De ontwikkeling van de twee particulieren percelen kan ook nog invloed hebben. Worden bijvoorbeeld de winkeliers gevraagd om bij de kerk te parkeren dan zijn er ineens weer 10 plekken open. Het is duidelijk dat er nog allerlei verfijningen nodig zijn, maar de conclusie is dat met de toevoeging van 86 parkeerplaatsen er genoeg ruimte moet zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Kaartje van bewoner Henk met 60 parkeerplaatsen (links) en kaartje van Aveco de Bondt met 146 parkeerplaatsen (rechts)



Op de volgende pagina's is voor de vier straten in het plangebied een principeprofiel afgebeeld. Hierop is een impressie voor de herinrichting van de straten gevisualiseerd. Dit is een schets om de mogelijkheden te onderzoeken. De tekening zal op deze manier niet exact worden uitgevoerd.

Lidwinastraat

Moleneindstraat

Moleneindplein

Willibrordusstraat

3. BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

3.1 Inleiding

Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de architectuur valt het plangebied voor De Wieken uiteen in twee delen: een plandeel ten noorden en een deel ten zuiden van de Lidwinastraat. Waar bij het noordelijk deel nadrukkelijk aansluiting bij de omliggende bebouwing wordt gezocht, is het bij het zuidelijke deel mogelijk om een meer eigen architectuurstijl, passend bij een paviljoen in het groen, te ontwikkelen. Per beeldkwaliteitsthema worden daarom voor beide locaties verschillende criteria opgenomen.

3.2 Noord

3.2.1 Kernwaarden

Een bindend element voor de ontwikkeling, naast een samenhangend vormgegeven openbare ruimte, is het met een eigentijdse vertaling aansluiten op de jaren ‘50 á ‘60 architectuurstijl. Deze kenmerkt zich door een baksteenarchitectuur met ambachtelijke details in metselwerk, omlijstingen van kozijnen en een verscheidenheid in bouwwerken. De nieuwbouw voegt zich hiermee harmonieus in de bestaande omgeving, zodat met de schaal, maat, vormgeving en het materiaal geen conflicten tussen nieuw en oud ontstaan.

De kernwaarden voor het noordelijke plandeel zijn:

- Behoud van sfeer (maat en schaal van de stedenbouwkundige verkaveling samen met een verfijnde architectuur).
- Rust (woonfunctie in combinatie met veel groen).
- Authenticiteit (behoud maat en schaal openbare ruimte en inpassen waardevolle elementen uit het verleden).

Sfeerbepaling huidige bebouwing

3.2.2 Plaatsing, situering en oriëntatie

- De hoofdoriëntatie van de bebouwing is gericht op de openbare ruimte/omringende ontsluitingswegen, maar heeft ook aan de zijde van de binnentuin een representatief uiterlijk.
- De bouwmassa's moeten met verspringende rooilijn ontworpen worden om de bouwmassa's te geleden.
- Parkeren, in de vorm van haaks- en langsparkeren, is gekoppeld aan de bestaande rijwegen en geclusterd centraal in het binnengebied en aan de zuidzijde. Afhankelijk van de functies en de parkeernorm kan het binnengebied groener worden.
- Hoeken van bouwmassa's grenzende aan het openbare gebied hebben een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel), blinde zijgevels grenzende aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Voorbeelduitwerking van de gewenste geleding van de bouwmassa. (Bron: Buro Kade)

3.2.3 Bouwmassa

- Alle bouwmassa's worden uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen met kap met uitzondering van de bouwmassa's aan de Lidwinastraat. Deze hebben een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen met kap.
- De bouwmassa's hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm en wordt uitgevoerd met een kap of setback. Eventuele verbindingen mogen plat afgedekt worden.
- Hoeken verbijzonderen door middel van een kapverdraaiing.
- Toevoegingen, zoals schoorstenen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en het dakvlak.
- De geleding van de bouwmassa is dynamisch door middel van de verspringing in bouwlagen.
- De geleding van de bouwmassa is gevarieerd. In te zetten middelen daarvoor zijn een afwisseling in bouwlagen, verspringingen in de rooilijn, openingen tussen bouwdelen en transparante glazen tussendelen.
- Verbindingen tussen gebouwen zijn transparant.

Bouwmassa's mogen in licht verspringende rooilijn staan

Het toevoegen van dakkapellen en schoorstenen in een ritme t.b.v. eenduidigheid en rust in het straatbeeld

Impressie overgang bestaande en nieuwe bebouwing

3.2.4 Gevelkarakteristiek

- De architectuurstijl is ‘eigentijds dorps’.
- Eenvoudige hoofdvolumes met vrije gevelindelingen en Afwisseling van grote en kleine glasvlakken (vorm wordt bepaald door de functie).
- Traditionele hoofdvorm en materialen, ambachtelijke details, rollagen en sierbogen in het metselwerk passende in de omgeving.
- Omlijstingen van deuren en ramen.
- (kop)gevels die vol zichtbaar zijn, hebben een verzorgde variërende gevelindeling waarin ramen en/of entreepartijen een rol spelen.
- Hoekbebouwing dient architectonisch optimaal in te spelen op de hoekligging door middel van een kapverdraaiing in combinatie met ramen en een voordeur.
- Vermijden van een sterke horizontale geleding.
- Duidelijk aanwezige gemetselde schoorstenen.

Vermijden van sterke horizontale geleding

Architectonisch optimaal inspelen op de hoekligging

Ambachtelijke details, rollagen en sierboven in het metselwerk

Verscheidenheid d.m.v. goten, dakkapellen, schoorstenen, etc.

3.2.5 Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- Basismateriaal voor de gevel is metselwerk. Beperkte onderdelen in de gevel mogen uitgewerkt worden met natuurlijk ondersteunende materialen zoals hout, leem en natuursteen.
- De samenhang en verscheidenheid van een jaren ‘50/’60 buurt moet worden vergroot door terugkerende elementen, detailleringen en materialen, zoals van metselwerk, kozijnen, goten, daken, dakkapellen en schoorstenen.
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in aardetinten geelbruin/mangaan die aansluiten bij de bestaande aangrenzende bebouwing. Ondergeschikte onderdelen mogen uitgewerkt worden in stucwerk in een wit dan wel grijstint of gekeimd in wit en grijstinten.
- Tussen de bouwmassa’s mogen lichte kleurnuances worden toegepast om de diversiteit te vergroten.
- Bouwmassa’s voorzien van een kap dienen uitgevoerd te worden in een donkergrijze/antraciete kleur (keramische pannen, leipannen of leien). Andere donkere kleuren zijn ook toegestaan indien de kleur van de zonnepanelen daarop is afgestemd.
- Detaillering is zorgvuldig, eenvoudig en ingetogen, gebruik makende van een hoogwaardig (duurzaam) materiaalgebruik.
- Dakkapellen, erkers en andere aan- en uitbouwen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning. Daarnaast doen zij geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa.

3.3 Zuid

3.3.1 Kernwaarden

De ontwikkeling aan de zuidzijde van de Lidwinastraat (de ZOED) wordt opgevat als een vrijstaand paviljoen in een groene omgeving. Het groene decor wordt daarbij gevormd door het Lidwinapark en de grote bomen rondom de begraafplaats. Deze nieuwe context staat het toe dat de architectonische uitwerking van het gebouw niet per se hoeft aan te sluiten bij de vormentaal en materialisatie zoals die in de omgeving aanwezig is. Een meer eigentijdse architectuur, die inspeelt op het groene decor is hier wenselijk.

Kernwaarden voor de ZOED-locatie zijn:

- Alzijdig, paviljoenachtig gebouw in een groene omgeving.
- Ingetogen vormgeving, zodat de groene context niet wordt overstemd.

3.2.2 Plaatsing, situering en oriëntatie

- Alzijdig, paviljoenachtig gebouw.
- De hoofdoriëntatie is gericht op de Lidwinastraat.
- Bebouwingsaccent in het verlengde van de Willibrordusstraat (oriëntatiepunt).

3.3.3 Bouwmassa

- Bouwhoogte maximaal 2 lagen.
- Hoogteaccent op de hoek Lidwinastraat dat teruggrijpt op het oorspronkelijke hogere hoekpand.
- Eventuele toekomstige 3de bouwlaag is toegestaan, mits deze met een setback wordt gemaakt en ondergeschikt is aan de hoofdmassa.
- Herkenbare, eenduidig vormgegeven hoofdmassa.

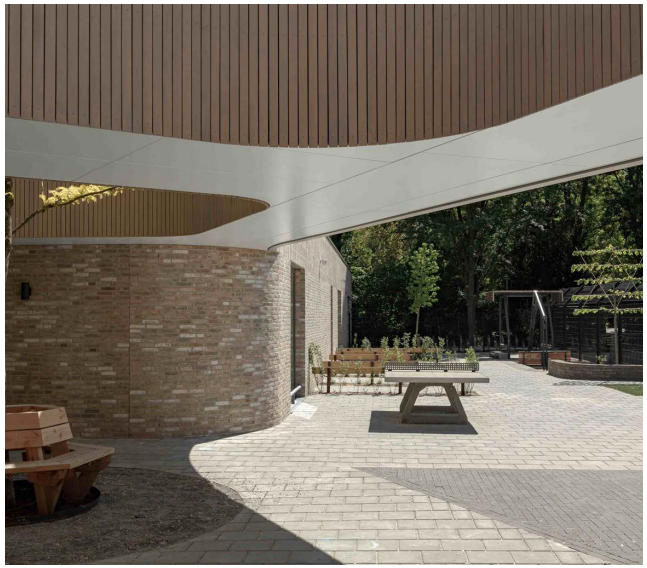
3.3.4 Gevelkarakteristiek

- De architectuurstijl is ‘eigentijds modern’.
- Helder hoofdvolume, opgetrokken uit licht metselwerk.
- Gevelopeningen houden het hoofdvolume herkenbaar.

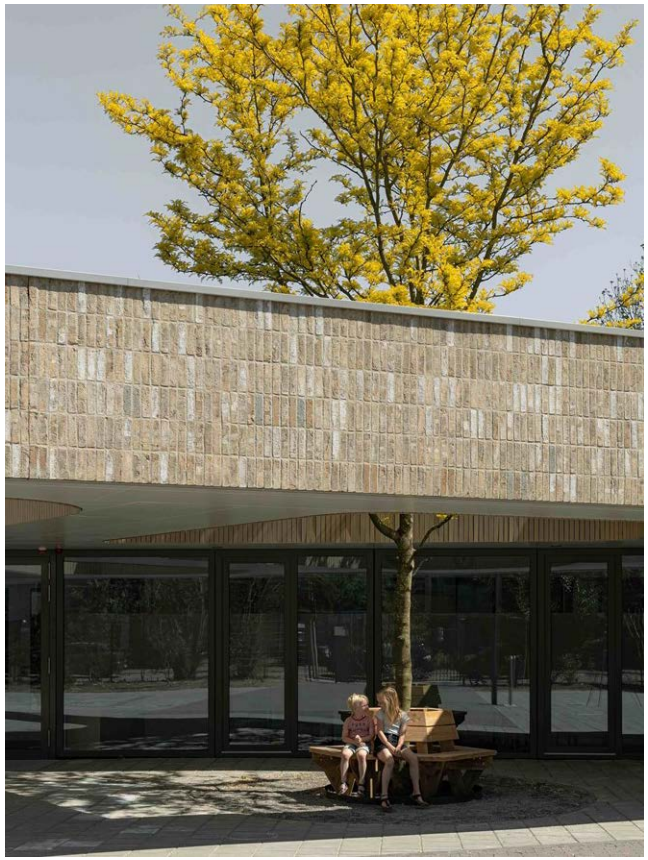
3.3.5 Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- Detaillering is zorgvuldig, eenvoudig en ingetogen, gebruik makende van een hoogwaardig (duurzaam) materiaalgebruik.
- Detaillering met hout en organische vormen

Eenduidig vormgegeven hoofdbouwmassa



Detaillering met hout en organische vormen



Hoofdvolume opgetrokken uit licht metselwerk

4. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

4.1 Inleiding

Net als de architectuurstijl zorgt de openbare ruimte voor samenhang door deze als een ingetogen en interessant tapijt in te richten. Hierbij gelden de volgende kernwoorden: gemoedelijk, natuurlijk, ingetogen en dorps.

De rustige en samenhangende vloer wordt verkregen door het verschil in materiaal- en kleurgebruik te beperken. Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt uiteindelijk een inrichtingsplan opgesteld. Hierin worden onder andere soorten, locaties en verspreiding van bomen, heesters en eventueel vaste planten geadviseerd. De openbare ruimte voor De Wieken kan verdeeld worden in twee deelgebieden, namelijk de straten (Lidwinastraat, Moleneindstraat, Moleneindplein en Willibrordusstraat) en de binnentuin in het bouwblok.

Groene parkeerplaatsen

Groene 'binnentuin' als verblijf- en ontmoetingsplaats

Groene parkeerplaats

4.2 Sfeertypering

Straten

- Dorps, gemoedelijk, ingetogen, vrolijk.
- Sluit aan bij bestaande situatie.
- Parkeerplaatsen zo groen mogelijk inrichten.
- Zoveel als mogelijk gecombineerd met waarde voor biodiversiteit.
- Bestaande kastanjebomen behouden en ruimte geven.

Binnentuin en groene parkeerplaats

- Natuurlijk, gemoedelijk, vrolijk, kleurrijk.
- Nader te ontwerpen / in te richten als tuin, afhankelijk van de functies en parkeernorm.
- Parkeerplaatsen zo groen mogelijk inrichten, zoveel mogelijk gecombineerd met waarde voor biodiversiteit.
- Bestaande kastanjebomen behouden en ruimte geven.

De bouwmassa's staan met hun 'voeten' aan de groene voorruimte

4.3 Materialisering

In het kader van duurzaamheid wordt voorgesteld om zoveel mogelijk gebakken materialen te gebruiken.

Straten

Rijbaan

- Gebruik van elementverhardingen in een keperverband.
- Elementverharding in dik- of keiformaat.
- Kleurstelling verharding rood, bruin, geel, paars.
- Aansluiten op de uitstraling van de rijbaan aangrenzend aan het plangebied.
- Een subtiele kleurafwijking voor de parkeerplaats rijbaan.

Parkeerplaatsen en inritten

- Gebruik van open verhardingen.

Voetpaden

- Gebruik van elementverharding in een halfsteensverband.
- Elementverharding in waal- of dikformaat.
- Kleurstelling elementverharding rood, bruin, geel, paars, antraciet.
- Het voetpad ten zuiden van de Lidwinastraat bestaat uit de traditionele grijze trottoirtegel zodat deze aansluit bij de rest van de buurt.

Binnentuin en groene parkeerplaats

Rijbaan

- Gebruik van elementverhardingen in een keperverband.
- Elementverharding in dik- of keiformaat.
- Kleurstelling verharding rood, bruin, geel, paars met een subtiele afwijking ten opzichte van de rijbaan in de omliggende straten.

Parkeerplaatsen en toegang binnentuin

- Gebruik van open verhardingen.

Voetpaden

- Gebruik van halfverhardingen.
- Kleurstelling halfverharding geel, beige.

Richtlijn kleurpallet en materiaal rijbaan en voetpaden

Richtlijn kleurpallet en materiaal parkeerplaatsen, intritten en voetpaden in 'binnentuin'

Groenvakken beplanten met vaste planten

4.4 Groen en water

- Monumentale bomen verplicht inpassen en bestaande bomen zoveel mogelijk behouden en ruimte geven. Wanneer uit een Bomen Effect Analyse blijkt dat de kwaliteit van de boom aanzienlijk slecht is, kan een voorstel voor vervanging worden ingediend. In dat geval dient dezelfde soort teruggeplant te worden. Indien dit niet mogelijk is dan dient een soort geselecteerd te worden met een zelfde groeiwijze, kroondichtheid, grootte, etc.
- Nieuw te planten bomen dienen te passen bij het dorps karakter van Vught en van een gebiedseigen soort te zijn.
- Groenvakken beplanten met vaste planten. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een aantrekkelijk winterbeeld.
- Wadi's verfraaien door middel van vaste planten. Planten dienen opgewassen te zijn tegen de fluctuerende waterstanden.

Wadi's verfraaien door middel van vaste planten

Bijlage 1 - Participatieverslagen

Notulen

onderwerp	SP De Wieken, Vught	**datum**	5 april 2022
opgesteld door	Emily Fransen e.fransen@avecodebondt.nl 06 - 238 34 474	**referentie**	212040_AdB_NOT_0001_v1
		projectnummer	212040

Notulen participatiebijeenkomst De Wieken, 5 april 2022

1.1 Inloop (19:00)

Aanwezig namens gemeente: Jesse Hijink, Ron Bouwman
Aanwezig namens Aveco de Bondt: André de Wilde, Madelon van Winden, Emily Fransen
Aanwezigen bewoners: G. van Oele, M. Wilmont, Ton van Son, Hans Deelen, Bart Willems, Henk Spoelstra, Robert van Oerlek, Truus Ploegmakers

1.2 Voorstelronde (19.30)

Welkomstwoord door Ron Bouwman en voorstelrondje van alle aanwezigen. Compositie 5 stedenbouw is nu Aveco de Bondt geworden en is als ingenieursbureau gevraagd om het participatietraject, stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan vorm te geven.

Verslaglegging van deze avond wordt gedaan door Emily Fransen van Aveco de Bondt en achteraf per mail aan de deelnemers verzonden. In afstemming met de gemeente wordt gekeken of en hoe dit bericht naar een breder publiek gedeeld kan worden.

Bewoners vragen zich af waar zij informatie kunnen vinden over de ontwikkelingen. De gemeente is bezig met het ontwikkelen van een participatieplatform voor dit soort projecten. Op het participatieplatform www.wijinvught.nl zal op korte termijn alle meest recente informatie worden gepubliceerd. De bewoners vragen of hier ook een forumfunctie bij kan en of de initiatiefnemers ook de mogelijkheid krijgen om hun plannen op deze pagina te delen en om input te vragen. De gemeente neemt deze wensen mee voor de ontwikkeling van de participatie website. Wensen over dit participatietraject mogen altijd ingediend worden bij Emily van Aveco de Bondt of Jesse van de gemeente Vught. Bewoners geven in ieder geval aan dat het per bewoner verschilt of ze daadwerkelijk inspraak willen of alleen op de hoogte gehouden willen worden.

Bewoners vragen zich af wie precies is uitgenodigd voor deze avond. De bewoners van de Lidwina straat, Wilhelminastraat en Moleneind straat zijn per mail uitgenodigd. De bewoners van bijvoorbeeld de flat hebben geen uitnodiging gehad voor deze avond, maar worden wel uitgenodigd in het vervolg evenals alle initiatiefnemers en andere belanghebbenden. Voor het vervolg van het traject vinden bewoners het waardevol als alle omwonenden een uitnodiging ontvangen. Bewoners willen graag horen wat de plannen zijn en ook initiatiefnemers kunnen spreken. Het is zeker de bedoeling om hen tijdens het participatietraject hiervoor de ruimte te geven.

Deze avond is vooral bedoeld om te bespreken waar we nu staan, welke informatie er is en wat de wensen zijn voor het participatietraject. Het moet helder zijn welk doel we hebben met het participatietraject. Er zullen dus nog inspraakavonden komen waarbij alle belanghebbenden uitgenodigd zijn. Hoeveel tijd daartussen moet zitten en de inhoud van deze bijeenkomsten wordt vanavond besproken. De bewoners zijn blij dat er nu een moment is om de neuzen dezelfde kant op te krijgen, ze zijn hier dan ook als groep al sinds 2016 mee bezig.

1.3 Vaststellen van de agenda (19.40)

De agendapunten zijn er vooral op gericht om de huidige stand van zaken te delen om iedereen op hetzelfde informatieniveau te krijgen.

Iedereen is akkoord met de agenda.

1.4 Wat houdt participatie bij De Wieken in? (19.45)

Er zijn drie doelen vanuit de gemeente voor participatie (uit het participatieplan feb. 2022):

1. **Komen tot een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan die past binnen de ontwikkelvisie.**
   Er zit verschil tussen een stedenbouwkundigplan en een beeldkwaliteitsplan. We proberen om uw wensen terug te laten komen in de ontwerpen. De gedetailleerdheid van het plan moet nog vastgelegd worden. Over drie maanden zullen we bijvoorbeeld nog niet exact weten wat de kleur van de bakstenen zal worden. Het tijdsgevoel en detailgevoel moeten we samen krijgen.
2. **Kweken van begrip voor elkaars standpunten en legitimiteit.**
   Er zijn belangen vanuit het ontwerpteam, de gemeente, de bewoners en initiatiefnemers. Deze belangen kunnen verschillen en het is van belang dat de besluitvorming legitiem is. Het is onze opdracht om begrip te krijgen voor elkaars standpunten en samen tot een ontwerp te komen.
3. **Inrichten van een transparant proces.**
   Het proces tot zover is niet altijd als transparant overgekomen voor de bewoners. Het is voor de gemeente belangrijk om dit te herstellen en een transparant proces in te richten.

De bewoners zijn waakzaam maar ook hoopvol. Vooral teleurgesteld dat de ontwikkelingen zo lang op zich laten wachten maar ook hoopvol dat er nu wel iets gaat gebeuren. Een van de bewoners zou bijvoorbeeld graag verhuizen naar een appartement boven de ZOED maar verwacht dat de ontwikkeling daarvoor te lang zal duren. Met deze bewoner zijn er veel (mensen die samenwerken met) ouderen in Vught die hopen op deze huisvesting. Daarnaast speelt voor de bewoners ook de opgave van Vught voor de woningcrisis. Gezien de hoge nood aan woningen is het moeilijk te verteren dat deze ontwikkeling zo blijft hangen. De buurt komt er volgens de bewoners steeds meer armoedig uit te zien en dat vinden ze erg jammer.

Het participatieplan is begin maart vastgesteld, er is vanuit de bewoners de vraag waarom het steeds zo lang duurt. Er zou ook een rondje door de buurt gelopen worden met bewoners voor de commissievergadering. Er is uiteindelijk voor gekozen om pas juist na de raadsvergadering in gesprek te gaan. De bewoners zouden juist graag het 'ijzer smeden als het heet is' dus waarom steeds wachten?

Een van de bewoners merkt op dat de gemeente vaak wacht op de gemeentelijke procedures en eerst de plannen wil vaststellen voordat de bewoners worden betrokken. Bijvoorbeeld het collegebesluit met de wijziging in functiebepaling in het plangebied is voor de bewoners daardoor onverwacht gekomen. De bewoners hebben het gevoel dat hen een worst is voorgehouden door de gezamenlijke planvorming in 2017 welke achteraf niet uitvoerbaar blijkt. Bewoners moeten steeds weer de energie opbrengen om inspraak te geven terwijl het wantrouwen is gegroeid door bovenstaande. Ze vinden daarom in deze planvormende fase vooral belangrijk dat ze weten waar ze over mogen meepraten en welke invloed ze hebben, dit zou onrust weg nemen.

Ron Bouwman geeft aan dat hij frustraties over de vertraging en het oude zeer begrijpt en wil hier vanavond alle ruimte aan bieden. Voor deze ontwikkeling heeft de gemeente veel zelf moet doen, anders dan bijvoorbeeld bij een projectontwikkelaar waar de gemeente heel veel uit handen wordt genomen. Bovendien zit niet iedereen die ermee bezig is vanavond aanwezig, zoals de verkeerstechnicus en civiel technicus. Er zijn in dit gebied heel veel aspecten die meespelen om ervoor te zorgen dat het een leefbare wijk wordt. Bijvoorbeeld is het besluit genomen dat de Misha de Vries School langer blijft dan verwacht wat de nieuwe ontwikkeling weer moeilijker maakt. Deze 'randzaken' spelen een grote rol in de totale ontwikkeling.

We zijn nu pas op een punt dat we in grote lijnen weten wat er gaat gebeuren. Daarom is het nu pas mogelijk om met bewoners te gaan praten omdat we nu pas weten waar we over kunnen praten. De bewoners mogen adviseren en coproduceren (zie afbeelding), maar meebeslissen zal het niet zijn. De gemeente noemt het niveau betrokkenheid. Het is aan de gemeente om op een juist wijze het belang van de burger te wegen en het participatietraject invulling te geven. Vaak wordt er gedacht dat bewoners het ook eens moeten zijn met elkaar en met de gemeente maar dat is haast onmogelijk. Bewoners geven aan dat in het plan in 2017 zijn ook concessies zijn gedaan en dat toen bleek dat mensen goed tot compromissen konden komen.

Ruimte voor inbreng

De invloed van de belanghebbenden kan worden geformuleerd als 'betrokkenheid' in de participatieladder. Op de trede van betrokkenheid hebben omwonenden een grotere invloed op de besluitvorming. Betrokkenheid gaat verder dan alleen opiniepeilingen – het zorgt voor een tweerichtingsverkeer in de communicatie en stimuleert interactie. Kortom, de lokale overheid betrekt haar inwoners actief en houdt rekening met hun meningen, maar behoudt de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid.

Participatievraag: Hoe gaat de stedenbouwkundige schets uitgewerkt worden naar een concreet plan? We gaan tijdens het participatietraject duidelijkheid krijgen over de planvoornemens, we gaan samen ontdekken hoe concreet we kunnen worden. Het doel is om wel tot bepaalde kaders te komen. De kaders zijn dus op dit moment nog fluïde. De bewoners die hebben na het lezen van het participatieplan nog niet voldoende gevoel bij waarop ze inspraak mogen hebben. Hopelijk komt hier vanavond meer duidelijkheid over.

Een voorbeeld wordt gegeven van de Wolfkamerweg waar een blok van 20 hoog komt. Er zijn meerdere plannen over bekend geworden maar pas als toen een tekening in de krant stond 'werden de mensen wakker'. Dit willen de bewoners hier voorkomen.

1.5 20.00 Planvorming voor De Wieken vanaf 2017

Houtman+Sander landschap en architectuur (Andre Houtman) heeft de Ontwikkelingsvisie gemaakt met de bewoners waarbij André de Wilde namens Composiet 5 aan heeft meegewerkt op de achtergrond. Dus toen André in 2021 de vraag van Ron kreeg om mee te denken kende hij het project al. Andre Houtman is in 2021 ook benaderd maar gaf aan geen tijd te hebben en heeft zijn zegen aan André de Wilde gegeven. Houtman profileert zich vooral op landschap, voor de Wieken is een enorme knoop te ontwaren tussen wat je kan bouwen en de parkeerbehoefte. Daarom heeft de gemeente ook voorkeur voor André als puur sec stedenbouwkundige.

Er waren met name de volgende knopen te ontwaren in het ontwerp uit 2017:

1. Gelet op het voorgenomen programma van De ZOED met daarbij behorende parkeerplaatsen en verkeersafwikkeling was de locatie in het midden van het plangebied onwenselijk;
2. Er zitten particuliere percelen in waar de gemeente geen zeggenschap heeft en niet kan sturen wat daar mee gebeurt;
3. Het onderzoeken van behouden van de scholen en de vestiging van de Misha de Vriesschool;
4. Parkeren op het binnenterrein van de Willibrordus school moest van het binnen gebied in het project naar buiten (omringende straten) gelegd omdat de kastanjebomen behouden moeten blijven. De parkeerplaatsen in het openbaar gebied brengen zou te veel chaos opleveren en past fysiek ook niet. De tender die is uitgezet met een parkeeroplossing in het openbaar gebied is daarom stopgezet.

De knoop is ontwaard door drie gebieden aan te wijzen waar door optimalisaties gelijkwaardige bouwvolumes mogelijk zijn. Zo is er vrijheid om te kijken waar welk initiatief het beste kon landen, dus Vughterstede, ZOED en de woningen. Hier volgt het onderstaande plaatje uit wat vooral heeft gediend als telprent (een concepttekening die zodanig maatvast is uitgewerkt dat bijvoorbeeld parkeerplaatsen geteld kunnen worden). De bewoners valt bij deze kaart vooral de dwarsverbinding op, dit wordt als een flinke ingreep ervaren t.o.v. van het eerdere ontwerp.

De bouwplanontwikkelingen zullen niet gelijktijdig plaatsvinden Het bewaken van de samenhang is daarom belangrijk. Het zal daarom ook een cyclisch planproces zijn. De opdracht is wel altijd geweest dat het in lijn moest zijn met de ontwikkelvisie van 2017. Het heeft niet de mate van geslotenheid die de visie in 2017 wel had waarbij er geen dwarsverbinding was. Voorbeeld van parkeren op eigen terrein, als dit een eis wordt voor Drijvers, kan bijvoorbeeld een onmogelijke of onaantrekkelijke ontwikkeling ontstaan. “Straks wordt het een gedrocht” en “Wat is er straks nog over van het plan in 2017” is met name de angst van bewoners. Daarom is het van belang de komende tijd samen met omwoners en initiatiefnemers het stedenbouwkundig plan te ontwikkelen.

De bewoners vragen zich af of een stedenbouwkundig plan ook de kaders stelt voor bijvoorbeeld Drijvers en Esser. Zij hebben zich dan inderdaad te houden aan het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan wat nu afgestemd wordt. Zij kunnen natuurlijk wel besluiten om het nog tien jaar te laten liggen. De bewoners zouden graag horen of Drijvers en de fysio ook plannen hebben en waar ze dan over nadenken. Het projectteam kan bevestigen dat zij inderdaad aan het nadenken zijn en gaan vragen of zij tijdens dit traject ook hun plannen tonen. We hoeven ons dus niet afhankelijk op te stellen, dit geeft de bewoners rust.

1.6 Huidige stand van zaken (20.15)

Het College heeft een aantal besluiten genomen;

- Lidwinaschool wordt locatie van de ZOED;
- Willibrordus wordt locatie Vughterstede;
- De Gymzaal e.o. wordt een locatie voor ca. 28 appartementen;
- En de rest blijft ongewijzigd.

Lidwinaschool

Lidwinaschool wordt de locatie van de ZOED. Dit ligt vast en wordt het uitganspunt waar we verder mee gaan. Niet alle bewoners begrijpen dit besluit. Andre legt uit dat hiermee een parkeerprobleem wordt opgelost. De verkeersdynamiek wordt hiermee ook weggehaald uit het woongebied. Wel vinden ze het jammer dat er nu geen woningen boven de ZOED te lijken komen. Woningen boven de ZOED is niet voor de hand liggend door de bestemming van het gebied. Want je kant snel ontwikkelen wanneer deze niet gewijzigd hoeft te worden. Ook plek over houden voor groen is nu mogelijk. Het projectteam gaat uitzoeken of dit nog een mogelijkheid zou zijn, eventueel op de lange termijn. Juist het gebied van de ZOED leent zich volgends bewoners voor hoogbouw omdat het aan de rand van het projectgebied is en dus niet middenin de wijk.

Er is onderzoek gedaan en de ZOED kan niet in de huidige Lidwina school want die is in een te slechte staat. De initiatiefnemers willen daarom nieuwbouw en hebben een architect ingeschakeld. De architect zal uitgenodigd worden om zijn plannen te tonen en zodat de bewoners hun mening kunnen geven over het uiterlijk van de nieuwbouw. De bewoners vinden het jammer dat de voorkeur nieuwbouw heeft omdat ze graag de bestaande bebouwing met een nieuwe functie hadden gezien. De ZOED wordt naar verwachting één à twee lagen van 40 appartementen. Bewoners zien graag dat het uiterlijk van de ZOED aansluit bij de aanliggende straat zodat het in elkaar overloopt en niet te veel contrast oplevert.

Door de ZOED te verplaatsen is er minder parkeerdruk in de openbare ruimte. Bewoners hopen dat door de plaatsing van de ZOED het parkeerterrein van de kerk ook benut zal worden en dat hiermee de overlast op deze plek verminderd. Er is nog wel verschil van mening onder bewoners of juist de dynamiek van een ZOED of appartementen een grotere parkeer- en verkeersdruk geeft.

Misha de Vries school

Heeft tot 2028 om zich als school te bewijzen, deze locatie is echter niet houdbaar door de groei in het aantal leerlingen. Deze locatie wordt een woningbouwlocatie, conform de ontwikkelvisie. De school houdt óf op te bestaan, of er vindt elders in Vught-Zuid nieuwbouw plaats

Pax en Bonum

Het uiterlijk van het monumentale pand verandert niet. Het plan was 10-15 appartementen, in het betaalbare segment hiermee is het echter lastig te voldoen aan de wens van betaalbare woningen. Meer woningen geeft echter weer meer parkeerdruk en de vraag is of dit pand te verkavelen is in meer en kleinere appartementen.

Particuliere percelen

Toekomstige ontwikkelingen zullen verlopen volgens het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Bij deze percelen kan de gemeente geen ontwikkeling opleggen. Wel verwachten we dat de eigenaren mee zullen willen om ook invloed te hebben op deze planvormende fase. Er wordt gevraagd of de plannen gedeeld kunnen worden in het participatietraject. Mogelijk levert parkeren (op eigen terrein) hier problemen op.

Willibrordusschool

Vughterstede is met een haalbaarheidsonderzoek voor deze locatie bezig, waarin de mogelijkheden voor (deels) behoud van de school onderdeel vormt. Uitgangspunt van Vughterstede is het aanbieden van

woon/zorgwoningen, met diverse ruimten voor deze en buurtbewoners. Gekoerst wordt op integratie met de wijk en niet een losstaand zorgcomplex dat niks met zijn omgeving te maken heeft. Daarbij is ook het uitgangspunt om de architectonische uitstraling van de schoolgebouwen zo veel als mogelijk te behouden. Deze ontwikkeling heeft een lagere parkeernorm omdat het zorgwoningen zijn. Vughterstede willen hun plannen zeker delen en willen graag versnellen. De raad heeft een woonvisie aangenomen, gericht op betaalbare woningen (koopwoningen tot €250.000,-). Bewoners vragen zich echter af of echt betaalbare woningen (<250.000 euro) nog wel realistisch is voor Vught en voor de gymzaallocatie. Dit zal de druk op de locatie vergroten (meer en hoger…). Bewoners geven aan dat een voorkeur te hebben de gymzaallocatie ook door Vughterstede te laten ontwikkelen. Dit zou veel problemen oplossen en een positieve bijdragen vormen aan uitstraling en dynamiek in de wijk.

1.7 20.30 Bespreking thema's

Zorg- en aandachtspunten bewoners

De ene bewoner heeft meer zorgen over parkeren, de andere bewoner over bouwhoogtes en uitstraling, de ander over het al of niet behoud van schoolgebouwen. Het algemene gevoel is dat er wantrouwen is over wat er mogelijk en wenselijk is, en of de gemeente inderdaad zich aan haar woord houdt. Daarbij maken bewoners zich zorgen of er nu wel daadwerkelijk een definitief plan komt op basis waarvan bouwplannen ontwikkeld kunnen worden.

Parkeren

De afgelopen 20 jaar zijn er functies bijgekomen en de druk in het gebied vergroot, maar er zijn nooit aanpassingen gedaan voor parkeren of openbare inrichting. Daarom is er nu zo'n parkeerdruk ontstaan vermoedt een aantal bewoners. Met de nieuwe ontwikkeling gaan er functies uit en komen er nieuwe functies bij. Dit betekent dat ook dat er parkeerbehoefte verdwijnt, en op een andere manier weer terugkomt. Dit vraagt om een zorgvuldige uitwerking.

Bomen

Er is onderzoek naar de staat van de bomen gedaan. Hieruit kwam dat er dringend onderhoud nodig is aan een aantal bomen. Bijvoorbeeld de bomenspiegel moet vergroot worden. Het uitgangspunt is behoud van de bomen, dit geeft de wijk ook uitstraling. De bomen hebben levensvatbaarheid en daarom moeten we er iets mee doen. Maar als het onderhoud uitgesteld blijft worden zal de levensvatbaarheid steeds meer afnemen. Het uitgestelde onderhoud geeft bewoners het gevoel dat dit bewust gebeurt om de ontwikkeling makkelijker te maken wanneer de bomen niet meer levensvatbaar worden door achterstallig onderhoud.

W.v.t.t.k.

Bewoners geven aan dat;

- Er staan veel lelijke verkeersborden in de straat;
- Het parkeren in de Lidwina straat moet opgelost worden, dat is nu een chaos. Met deze indeling wordt dat opgelost. Bijvoorbeeld haaks parkeren;
- Er is jaren geleden een vergadering geweest met bewoners over de Lidwina straat, toen is besproken of deze straat eenrichtingsverkeer kan worden. Dit is nooit tot uitvoer gekomen maar voor bewoners nog wel een mogelijkheid om de verkeersdrukte en dynamiek te verbeteren;
- De bewoners merken op dat de discussie vaak en lang gaat over het parkeerprobleem. Het is belangrijk dat de andere problemen ook op tafel komen. Zoals het behoud van de Willibrordus school en de hoogte van de gebouwen.

1.8 21.00 Vervolgafspraken

Niemand weet nu nog hoe de Wieken precies eruit gaat zien. Daarom komen architecten, verkeerskundigen en andere vakspecialisten tijdens het participatietraject aan tafel om dit te bespreken. De bewoners geven aan te

willen participeren over realistische plannen. Bijvoorbeeld dat een mooi en realistisch haalbaar plan van Vughterstede niet tegengewerkt moet worden door enkel de politieke wens van betaalbare woningen. De bewoners willen graag dat de plannen van abstract naar concreet gaan en daarbij weten 'Waar mogen we tegen aan schoppen?'. Leidend moet zijn wat in een gebied kan en wat kwaliteit voor de omgeving kan bieden. De bewoners willen graag weten wat de precieze kaders zijn, wat wil de gemeente realistisch in dit gebied behalen. Pas dan kunnen we met zijn allen een plan maken.

Juist die kaders zijn nu fluïde, toch moeten we door in het proces. Weten waar we aan toe zijn kan geen doel op zich zijn. De zaken uit elkaar trekken, dus wel beginnen met de ontwikkeling van de ZOED terwijl de samenhang niet exact bepaald is. De bewoners zien graag dat het projectteam zorgt dat het project weer gaat leven dan kunnen de bewoners weer vertrouwen krijgen. Regelmatig bij elkaar komen voor de voortgang en zorgen dat er voor de zomervakantie al resultaten behaald zijn. Daarnaast zien ze graag structuur in de bijeenkomsten met thema's per bijeenkomst zodat het steeds maar over één ding gaat.

Als laatste wordt gevraagd of ook de politiek erbij betrokken kan worden zodat het een daadwerkelijk open planproces is. Vanuit de vergadering van de raad kwam van een raadslid ook de opmerking om eerst maar eens de bewoners met de deskundigen een plan te laten opstellen. De bewoners zouden ervoor open staan als de politiek bij dit proces aansluit.

Actielijst

#	Actiepunt	Wie
1.	Verslag verzenden naar belanghebbenden	Aveco de Bondt met Gemeente Vught
2.	Onderzoeken woningen boven op de ZOED	Aveco de Bondt
3.	Onderhoud naar de bomen uitvoeren	Gemeente Vught
4.	Inplannen volgende bijeenkomsten met architecten van Vughterstede en ZOED en andere initiatiefnemers.	Gemeente Vught
5.	Inplannen van rondwandeling door het gebied maken om te inventariseren wat bewoners mooi vinden en wat wel en wat niet functioneert.	Gemeente Vught

Notulen

onderwerp	SP De Wieken, Vught	**datum**	26 april 2022
opgesteld door	Emily Fransen e.fransen@avecodebondt.nl 06 - 238 34 474	**referentie**	212040_AdB_NOT_0002_v.1.5.
		projectnummer	212040

Notulen participatiebijeenkomst De Wieken, 26 april 2022

1.1 Inloop

Aanwezig namens gemeente: Yvonne Vos, Jesse Hijink, Ron Bouwman, Yvonne Vos.
Aanwezig namens Aveco de Bondt: André de Wilde, Madelon van Winden, Emily Fransen
Aanwezige initiatiefnemers: Nancy Garssen, Kim Collard en Gijs-Jan van der Schoot van de ZOED, Peggy van der Koelen en Johan Schoonus en Micheal Bol van Vughterstede, Marcel Mutsaerts van Pax en Bonum, Hans Essers van het pand van de Fysiotherapeuten, Frank Verhees en Jos Lambregts van de woningcoöperatie Charlotte van Beuningen.

1.2 Welkomstwoord

Peggy van der Koelen (bestuurder Vughterstede) doet een welkomstwoord, Vughterstede heeft de locatie voor deze avond, het Elisabeth, beschikbaar gesteld.
André de Wilde van Aveco de Bondt vertelt dat vandaag, op verzoek van de aanwezigen bij de vorige bijeenkomst, de initiatiefnemers uitgenodigd zijn om hun plannen te delen.
Yvonne Vos (wethouder) vertelt dat zij aanwezig is om te luisteren naar de plannen en naar de reacties van bewoners om dit mee terug te nemen naar de raad.

1.3 Korte terugblik en verslag 5 april

In het verslag zijn de volgende wijzigingen gemaakt naar aanleiding van reacties van bewoners:
Pagina 5: hier was geschreven dat de Lidwina de locatie van de ZOED wordt en dat de bewoners deze keuze begrijpen. **Dit is veranderd in: niet alle bewoners kunnen zich vinden in deze keuze.** Ook is toegevoegd dat bewoners juist deze locatie geschikt vinden voor hoogbouw omdat het aan de rand van de wijk is.
Benadrukt wordt dat er ook is stilgestaan bij de zorgen over bouwhoogtes en de gymzaal wat onvoldoende terugkwam in het verslag. Tijdens volgende bijeenkomsten worden deze onderwerpen besproken.

Met de genoemde wijziging wordt het verslag in de bijeenkomst op 5 april vastgesteld.

1.4 Vaststellen van de agenda

-

1.5 Presentaties initiatieven

ZOED (Zorg Onder Een Dak)

Nancy Garssen en Kim Collard, initiatiefnemers van de ZOED, geven aan dat zij graag willen verhuizen omdat de huidige locatie te klein is en niet voldoet aan huidige maatstaven en zeker niet toekomstgeschikt is. Zij willen zich heel graag vestigen in hun verzorgingsgebied; bereikbaar, toegankelijk en passend bij de zorg van de toekomst. Het nieuwe pand moet geschikt zijn voor de komende ontwikkelingen in de zorg, waarin anderhalve-lijnszorg steeds meer bij artsen terecht komt. Een ZOED krijgt dus een grotere rol in de gehele zorgketen. De locatie van de Lidwinaschool kan hun urgente huisvestingsprobleem oplossen omdat dit gebied al een maatschappelijke functie heeft, het parkeren goed kan worden opgelost en de verkeersbewegingen goed kunnen worden afgehandeld.

Figuur 1: Eerste schetsen van de ZOED (nog onderhavig aan verdere planvorming)

Gijs-Jan van der Schoot is als architect bezig met het ontwerp van de ZOED (zie figuur 1). Het voorste gedeelte is nu tweelaags en het achterste deel eenlaags. De eerste bouwlaag zou ruimte bieden aan wat nu al uit zorgaanbod bestaat bij de huisartsen. De tweede laag moet juist ruimte bieden aan nieuwe disciplines, zoals diëtisten en psychologen. Er is juist gekozen om niet een groot front aan de straatkant te maken, maar een doorkijk links en rechts met een groene aankleding. Hierbij is ook gedacht aan routing in en om het gebouw. Er zou ook in de toekomst een laag toegevoegd kunnen worden aan het achterste gedeelte, en wellicht is deze laag al direct nodig (er worden gesprekken gevoerd met diverse zorgverleners). De entree zou noordwest zijn aan de kant van de parkeerplaats, een centrale entree met apotheek en de huisartsen op de begane grond. Er komt een achteringang aan de kant van de kerk waar de artsen en ambulances kunnen parkeren. De logica van de werkroute is leidend in het ontwerp van de ruimtes met functies. Het huidige ontwerp is al berekend op uitbreiding. De bomen worden zoveel als mogelijk behouden. De bestaande bomen op het parkeerterrein en de openbare weg kunnen in het huidige ontwerp behouden worden. De materialen en kleuren (bijvoorbeeld aardse kleuren en bakstenen) moeten nog bepaald worden, hiervoor is de input van belanghebbenden wenselijk. Het hoeft geen eyecatcher zijn maar juist tijdloos, functioneel en goed te onderhouden. De architect gaat in een volgende fase gericht uitwerken en kijken naar de architectonische details.

Reacties
De parkeerplaats van de kerk is nog onderhavig aan studie, het idee is dat deze in ieder geval benut kan worden voor personeel van de ZOED. Het pad achter de ZOED wordt gehandhaafd met gepaste afstand van de behandelkamers. De inrit achter en het voetpad naar de begraafplaats zijn ook van belang. Het is nu nog geen essentiële keuze of dit pad wel of niet gehandhaafd wordt maar de mogelijkheid moet in beeld blijven. Dit pad wordt bij de wandeling bekeken (bewoners geven aan dat het voetpad vaak smerig is).
Omwonenden geven aan dat op de ZOED de optie zou moeten zijn om in de toekomst woningen boven op de ZOED te realiseren. Dit zal waarschijnlijk ten koste gaan van het groen/buitenruimte (i.v.m. extra parkeren, ontsluitingen e.d.). Deze wens moet niet te snel 'afgeschoten worden'. De eerste wens zou zijn om meer ruimte te creëren voor zorg en niet direct meer ruimte voor woningen, al is de optie van (zorg)woningen niet van tafel geschoven. Door de urgentie van het realiseren is ervoor gekozen om in de eerste instantie ruimte te geven aan de ZOED en niet ook woningbouw erbij. Dat kan in later instantie. Gekeken wordt wat de impact is van het toevoegen van woningen op de ZOED.

Alternatief is: als er geen woningen worden toegevoegd op de ZOED, is er meer ruimte voor woningbouw als de Misha de Vriesschool er niet meer is. Gedacht kan worden aan een opzet met 'paviljoentjes'. Er zijn meer mogelijke woningbouwconcepten mogelijk als je het groen bij de ZOED en de locatie Misha de Vriesschool als één ontwikkellocatie beschouwd. Daar wordt in de volgende workshop op teruggekomen.

Vughterstede (ouderenzorg en huisvesting)

Ook Vughterstede wil voorbereid zijn voor de toekomst verteld Peggy van der Koelen. Verpleeghuiszorg, zware zorg en zelfstandig wonen in de wijk is de droom. Het is namelijk een triple A locatie met arts, apotheek en Albert Heijn in de buurt. De droom van Vughterstede is om ouderenhuisvesting te creëren waar ouderen nog heel lang samen met de buurt kunnen wonen. Dus een sociale omgeving waar ouderen elkaar ook kunnen helpen en er integratie is met de buurt. Het wordt zelfstandig wonen en de droom is tussen 30 en 50 woningen voor alleenstaanden of koppels.

Figuur 2: Originele school

Micheal Bol, de architect van Vughterstede verteld dat het parkachtige en de ruimte van het gebied rondom de Willibrordusschool erg wordt gewaardeerd. De architectuur van de school is mooi, maar niet volledig authentiek want het is ooit al eens drastisch aangepast. Hij is later hoger, breder en langer geworden, niet alles hoort dus bij de authentieke uitstraling. We grijpen weer terug op de massa zoals hij origineel was. Er is een minder waardevol deel waar gebouwd kan worden wat de nodige ruimte biedt voor een nieuw ontwerp. Het waardevolle deel (het grootste deel) blijft behouden en de authentieke elementen in dat deel komen terug in het nieuwe ontwerp en zullen gewaardeerd worden.

Er is een grotere droom om het hele gebied te vergroenen en een bakstenen architectuur toe te passen die past in het gebied en die rond afgemaakt kan worden als één kom (dus inclusief de kavels van de Gymzaal en Esser/Drijvers). Twee lagen en een kap oogt vriendelijker dan de platte koek die de gymzaal nu is. Door ook iets te doen met het gebied van Drijvers wordt het aangezicht vanuit het Moleneindplein beter. Op de eerste verdieping tussen het deel 'Willibrordusschool' en de gymzaallocatie wellicht een brug maken om het parkeren in te sluiten en het groen te behouden. Dit blijft voor nu echt bij dromen omdat het rechthoekige blok (waar de gymzaal nu staat) is afgegeven in een tender voor het plegen van woningbouw. De gemeente is verplicht om deze grond te verkopen in een aanbesteding. Hier mogen eisen aan zitten, maar het is in feite wel een objectieve beoordeling waarbij alle geïnteresseerden een plan mogen indienen. Het verkopen van grond mag niet 1 op 1. Daarom blijft de indeling van figuur 1 voor nu nog een grotere droom/ visie van Vughterstede.

Figuur 3: Droom van Vughterstede

Reacties

De samenhang wordt gewaardeerd. De vraag blijft wel wat de bouwlijnen worden en hoe hoog het wordt. Wat gaan we zien? De architect heeft zich vooral met de massa beziggehouden en nog minder met de zichtlijnen. Vughterstede heeft juist de architect gevraagd omdat ze het zo belangrijk vinden dat het een geheel wordt wat past bij de buurt. Vughterstede heeft de intentie om te bouwen op locatie van de Willibrordusschool. Waarom kan Vughterstede niet ook de gymzaal erbij trekken? De gemeente geeft aan dat in het gebied opbrengsten zijn,

maar ook heel veel kosten, bijvoorbeeld voor de aanleg van parkeerplaatsen. De verkoop aan ZOED en Vughterstede verdient de gemeente te weinig aan. Om de kosten goed te maken moeten er twee locaties verkocht worden, de “Boomerang” (voor woningbouw) en in de toekomst kan de Misha de Vriesschool een woningbouwlocatie worden. Leidend voor deze tender is echter de nood aan woningen, met name betaalbare. Door de tender uit te zetten kunnen broodnodige woningen toegevoegd te worden en zijn er genoeg opbrengsten om de openbare voorzieningen aan te leggen. Het benodigde positieve financiële resultaat om ook de kosten van o.a. het opknappen van het Moleneindplein terug te verdienen roept bij bewoners de angst op dat er daarom meer woningen gebouwd zullen worden dan wenselijk. De wethouder heeft echter aangegeven dat niet het financiële resultaat maar juist een goede inpassing van het plan leidend zal zijn

Pax et Bonum
De heer Marcel Mutsaerts, eigenaar van het pand sinds 1989, ondersteunt de wens van het gezondheidscentrum om te verhuizen naar een toekomstbestendig pand als de ZOED. Het is daarom het idee om het pand te transformeren naar woningen waarbij het aanzicht aan de voorzijde niet verandert. Er komen appartementen in, maar er is nog geen besluit genomen over de aantallen en volumes. Hierover is goed contact met de gemeente. De heer Mutsaerts wacht tot er groen licht komt voor de nieuwe locatie van de ZOED, zodat Pax et Bonum terug gebracht kan worden naar de oorspronkelijke bestemming, namelijk ‘wonen’. Het parkeren heeft alle aandacht en er is hier al een onderzoek naar gedaan, alle stukken liggen momenteel bij de gemeente.

Esser
De heer Hans Esser, eigenaar van het gebouw met de fysiotherapiepraktijk, is al langer met de gemeente in gesprek. Voorlopig is het uitgangspunt dat de fysiotherapiepraktijk blijft bestaan en dat er beperkte aanpassingen gedaan worden. Mocht de praktijk de mogelijkheid hebben om naar de ZOED te verhuizen zullen er drie woningen gebouwd worden in het bestaande pand. Als er mensen zijn die een beter plan hebben staat de heer Esser daarvoor open.

Drijvers
Drijvers kon vanavond niet aanwezig zijn.

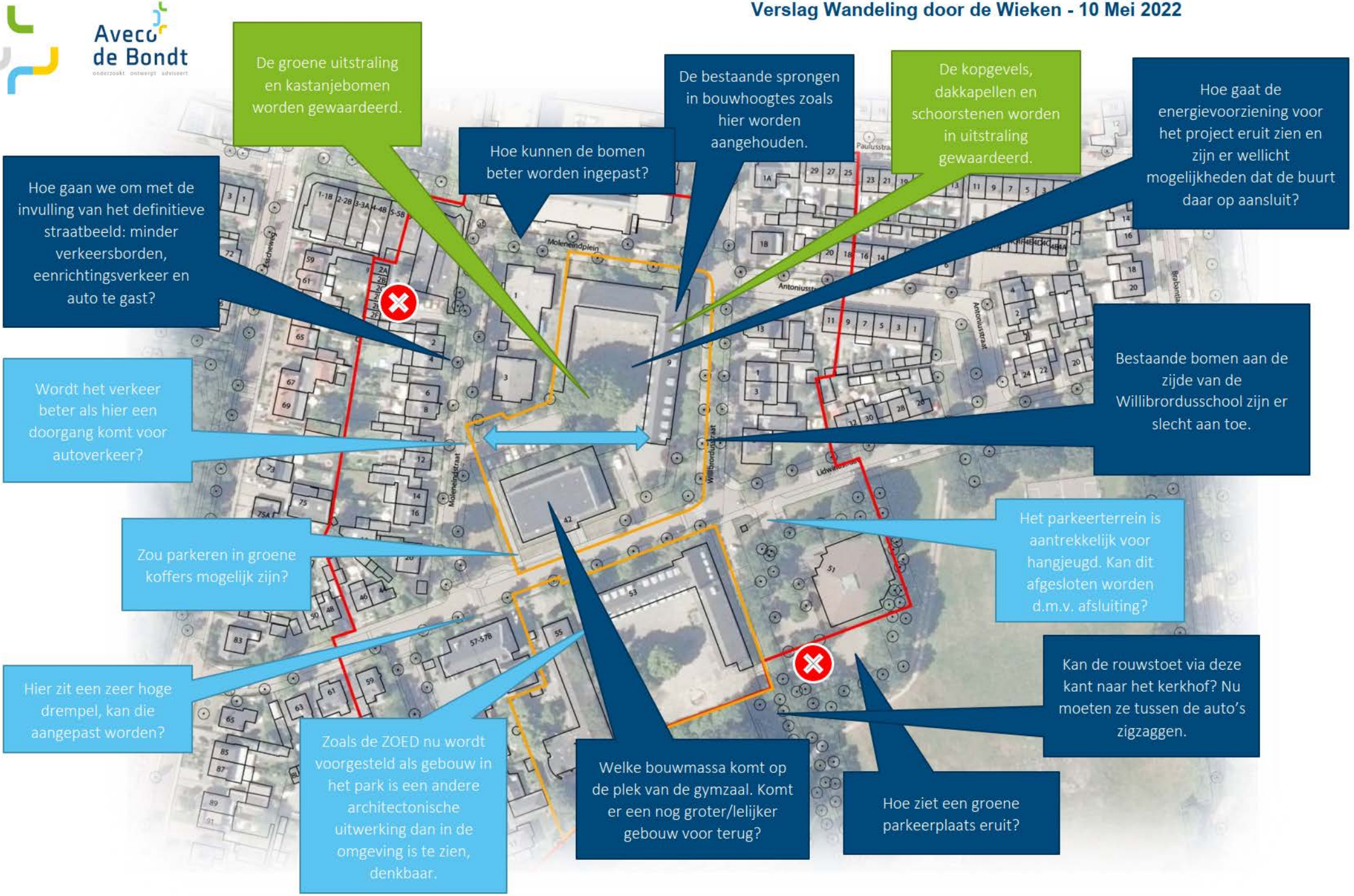
1.6 W.v.t.t.k.
André de Wilde geeft aan dat we kunnen dromen hoe De Wieken eruit zou moeten zien, maar dat we niet alles kunnen bepalen. In het stedenbouwkundige plan kunnen wel de mogelijkheden opgenomen worden, en zal het plan dienen als ‘toetsingskader’. Komende bijeenkomsten gaan we het hebben over de mogelijkheden qua wonen, parkeren, de impact en de verschillende belangen. Bijvoorbeeld door een maquette te maken kunnen we meer inzicht krijgen in de hoogtes van de huidige en beoogde situaties.
De Misha de Vriesschool laten we even voor wat het is omdat deze school hier voorlopig blijft.
De woningbouwcoöperatie Charlotte van Beuningen, krijgt de vraag welke doelgroep zij in de te ontwikkelen woningbouw willen vestigen. Zij denken aan de doelgroep van kleine gezinnen, ouderen of andere 1- of 2 persoons huishoudens, volledig zelfstandig zonder zorg.

1.7 Vervolgafspraken
De volgende bijeenkomst wordt een rondwandeling met daarna inzicht in de maquette. Over een week of twee, mits mooi weer, dinsdag 10 mei is het voorlopige voorstel.

Huiswerk
De afgelopen twee bijeenkomsten zijn gegaan over de wederzijdse verwachtingen en de stand van zaken waarbij de architecten van de ZOED en Vughterstede hun eerste ideeën met ons hebben gedeeld. Op de bijeenkomst van 10 mei gaan we ook in op ideeën van omwonenden. Het zou mooi zijn als daar al wat ‘huiswerk’ voor wordt verricht. Verzamel daarvoor maximaal vijf beelden van datgene wat je graag in je eigen woonomgeving zou willen zien, bijvoorbeeld een groene woonstraat, inspirerende voorbeelden van architectuur, een insectenhotel, goed beloopbare trottoirs, etc. etc. De beelden kunnen gemaild worden aan Emily: efransen@avecodebondt.nl Wij zorgen er dan voor dat die beelden 10 mei beschikbaar zijn.

Informatievoorziening
Op de website www.wijinvught.nl/projecten/de+wieken/ zal vanaf heden informatie over deze planontwikkeling beschikbaar zijn.

Verslag Wandeling door de Wieken - 10 Mei 2022



Overlast door hangjongeren, drugsgebruik, afval, flitsbezorgers en parkeerdruk van winkels moleneindplein

Bewoners zien graag een authentieke ‘jaren 30’ uitstraling terug in de bebouwing.

Bewoners zien graag binnentuinen met mogelijk half verdiept parkeren.

Bewoners zien graag parkeren in groene koffers, minder verkeersborden en betere handhaving.

Willibrordusschool: details karakteristiek metselwerk. Willibrordusschool: details karakteristieke entrees en ramen. Willibrordusschool: karakteristieke details van het dak.

Bewoners zien graag behoud van de historische gelaagdheid en bouwelementen en opname van deze in de nieuwbouw.

Notulen

onderwerp	SP De Wieken, Vught	**datum**	24 mei 2022
opgesteld door	Emily Fransen e.fransen@avecodebondt.nl 06 - 238 34 474	**referentie**	212040_AdB_NOT_0004_v.1.3.
		projectnummer	212040

Notulen participatiebijeenkomst De Wieken, 24 mei 2022

1.1 Inloop

Aanwezig namens gemeente: Edgar Bon, Ron Bouwman, Jesse Hijink.
Aanwezig namens Aveco de Bondt: André de Wilde, Madelon van Winden, Emily Fransen.
Aanwezige initiatiefnemers: Nancy Garssen, Kim Collard, Richard Boensen en Gijs-Jan van der Schoot van de ZOED, Johan Schoonus van Vughterstede, Laurens Peeters van de Micha de Vriessschool.

1.2 Welkomstwoord

André de Wilde van Aveco de Bondt vertelt dat hij vanavond grove schetsen zal presenteren die opgesteld zijn op basis van de eerdere participatie avonden. Daarnaast is er een maquette gemaakt met verschillende bouwmassa's om te bekijken welke verschillende invullingen van het plangebied mogelijk zijn.

1.3 Vaststellen verslagen

In het verslag van 26 april en 10 mei zijn de volgende wijzigingen gemaakt naar aanleiding van reacties van bewoners:
Verslag 26 april: In het verslag mist de discussie over het benodigde positieve financiële resultaat om ook de kosten van o.a. het opknappen van het Moleneindplein en Rijksinfra terug te verdienen. Dit roept bij bewoners de angst op dat er daarom meer woningen gebouwd zullen worden dan wenselijk. De wethouder heeft echter aangegeven dat, buiten de reservering voor het Moleneindplein, er geen afdrachten plaatsvinden. Juist een goede inpassing van het plan zal leidend zijn. Dit stuk is aan de notulen toegevoegd.
Verslag 10 mei: De zorgen over de bouwmassa op de plaats van de gymzaal zijn toegevoegd.
Met de genoemde wijzigingen worden beide verslagen vastgesteld.

1.4 Terugblik afgelopen participatiebijeenkomsten

Na de eerste bijeenkomst waar de huidige stand van zaken en de zorgen van bewoners zijn gedeeld is er in de tweede bijeenkomst aandacht geweest voor de plannen van initiatiefnemers. De architecten van Vughterstede en de ZOED hebben toen hun visies gepresenteerd. De architect van Vughterstede heeft ook zijn droom gedeeld om een groot deel van het plangebied (naast de Willibrordusschool ook de 'tenderlocatie'/gymzaallocatie) te benutten voor ouderenzorgwoningen in de uitstraling van de Willibrordusschool. De derde bijeenkomst was een wandeling door het plangebied met bewoners en initiatiefnemers om op te halen welke kansen en belemmeringen mensen zien in het plangebied. Voor deze bijeenkomst hebben bewoners ook afbeeldingen ingestuurd met de gewenste uitstraling van de Wieken in bouwstijl en inrichting van de openbare ruimte. De voorkeur gaat uit naar; groen, wandelpaden en klassieke architectuur, wellicht houtbouw met glas maar geen té moderne gebouwen.

Vanavond proberen we de opgehaalde ideeën en zorgen te laten landen en richting aan te brengen in de planvorming. Hiervoor werken we met schetsen die André heeft opgesteld naar aanleiding van de indrukken van afgelopen bijeenkomsten. Iets wat niet op de schetsen terugkomt maar wat wel een goede opmerking was van een bewoner is om de mogelijkheden te bezien van een collectieve WKO-systeem voor de Wieken, waarop zowel bestaande woningen als de nieuwe plandelen op worden aangesloten. André heeft een collega gevraagd om te inventariseren of een collectieve WKO (warmte koude opslag) installatie in de bodem mogelijk zou zijn. Er moeten 180-200 woningen aansluiten op een collectieve WKO voordat het financieel haalbaar is t.o.v. een

individuele warmtepomp per woning/plandeel. Voor een WKO moet rekening gehouden worden met een gebouwde voorziening van ca. 50m2. Bestaande woningen moeten dan geïsoleerd worden en de totale balans warmte/koude vraag moet ongeveer gelijk zijn.

Zeker als complexen omliggend aanhaken kan een collectieve WKO-systeem voor de Wieken een optie zijn. Vughterstede vindt dit ook een interessante toepassing maar vraagt zich af welke vooronderzoeken en vergunningen etc. nodig zijn. Bij een WKO komt veel organisatie kijken, iedereen moet mee, er moet een energieleverancier betrokken worden, vereist uitgebreide vergunningstrajecten etc. De vraag is of iedereen mee wil én wie dit dan kan organiseren. Bewoners vinden het nu actueel en willen de optie niet uitsluiten. Een alternatief zoals een lucht-warmtepomp wordt ervaren als overlast qua zicht en geluid (vanwege de buitenunit). De gemeente gaat onderzoeken wat nodig is om de haalbaarheid van een WKO nader te bepalen.

1.5 Verkenning (planopzet in hoofdlijnen, openbaar gebied)

Andre heeft een grove schets voor de planopzet gemaakt met de volgende aandachtspunten.

- Een goed beloopbaar doorlopend voetpad
- Bomen in ruimere spiegels
- Bij eenrichtingsverkeer kan de rijbaan smaller (naar 4 meter) Bijvoorbeeld bij de Moleneindstraat
- Ontsluiting parkeren binnenterrein vanaf Lidwinastraat zodat de Moleneindstraat en Willibrordusstraat ontlast blijven.
- Verbinding naar begraafplaats vanaf de kerk niet onmogelijk maken
- Bomen westzijde Willibrordusstraat vervangen

1.5.1 De Wieken-Noord

Figuur 1: Bestaande situatie (links) en Profielschets (rechts) Moleneindstraat

Het trottoir rechts komt te vervallen en wordt een groenstrook. Trottoir links wordt een groenstrook met parkeerplaatsen en het voetpad erachter langs. Het trottoir komt zo aansluitend in de 'binnenring' te liggen waardoor oversteken niet nodig is. Er kan wel steeds in een lijn de doorsteek naar de woningen gemaakt worden. Dit model bied de ruimte aan bomen, en daardoor minder ruimte voor trottoirs en parkeren. Bewoners vragen zich af of Lindes op 5 meter van de gevels een probleem gaan vormen. Er is ook een stuk van het perceel

van Essers afgenomen, als dit ontwerp de wens van de bewoners is moet overlegd worden of het mogelijk is deze grond van Essers te benutten.

Figuur 2: Profielschets Moleneindplein

Eén trottoir aan de rechterzijde, meer ruimte voor bomen en groenstroken en parkeren tussen de bomen. Plek voor het laden/lossen van de Kruidvat moet ook een plek krijgen zodat die niet in het wegprofiel staat, dit kost één lindeboom. Bewoners geven mee dat de oversteek van het voetpad naar het Moleneindplein van belang is. In de bocht komt heel veel samen. Het is nu een onveilige bocht waar auto's niet goed zicht hebben op aankomend verkeer. Het laden en lossen vragen bewoners zich af of dit ook opgelost kan worden door afspraken met de ondernemers te maken.

Figuur 3: Profielschets Willibrordusstraat

De huidige bomen rechts staan dicht op de rijbaan en zijn er slecht aan toe. Deze worden opnieuw aangeplant. Trottoirs aan de rechterkant zodat deze helemaal doorloopt in het midden van het plangebied. Bewoners vragen zich af of dit ook wordt doorgetrokken voor het noordelijke stukje van de straat, dit valt nu namelijk buiten het plangebied. Vooral het groen doortrekken is wenselijk, want de openbare ruimte is daar nu rommelig.

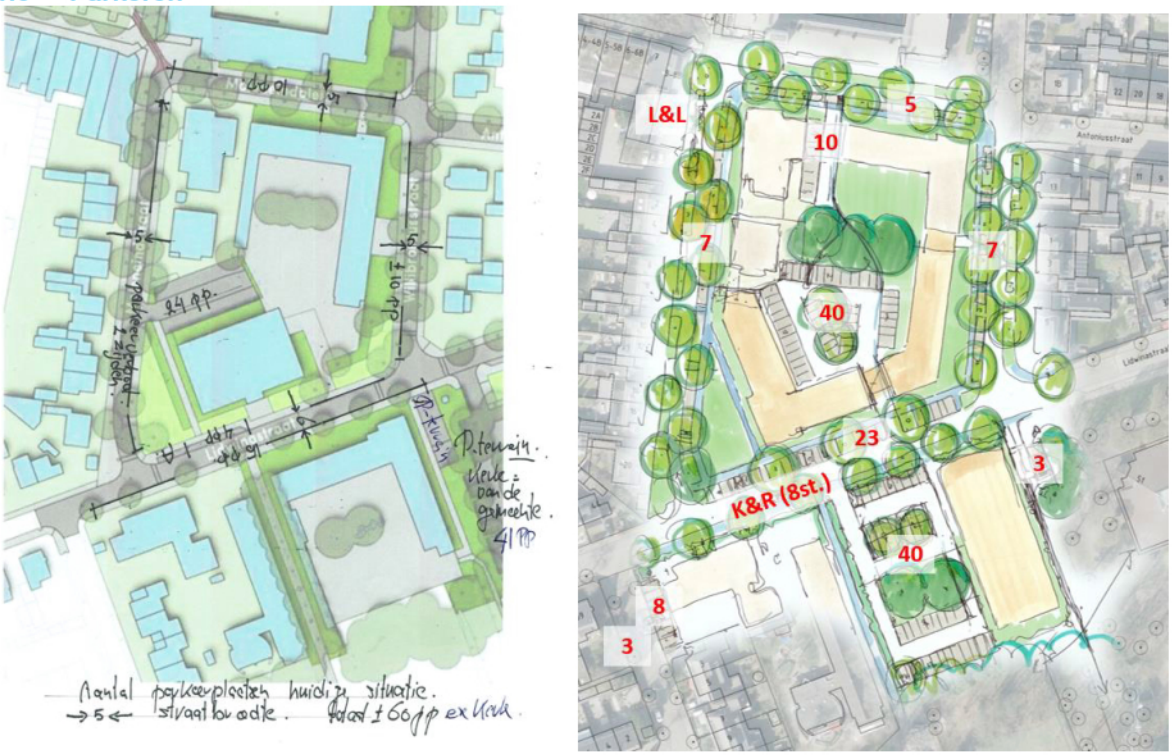
Figuur 4: Profielschets Lidwinastraat

In de schets is nu haaks parkeren ingetekend om meer plekken te creëren wel met groene vakken ertussen. Zo wordt het beeld van een groot parkeervlak voorkomen. Er moet hier rekening gehouden worden met veel fietsers en auto's tijdens de breng en haal momenten voor de school wat nu gevaarlijke verkeersituaties oplevert.

Algemene indruk

Bewoners zijn blij met de groene uitstraling van de profielschetsen en dat ook het parkeren niet meer op de rijbaan plaats vind. Dat in het nieuwe ontwerp er maar een trottoir is aan één zijde vinden de bewoners acceptabel. Zeker gezien er rekening wordt gehouden met een soepele doorloop in het plangebied (bijvoorbeeld duidelijke en goed begaanbaar pad van de kerk richting Moleneindplein).

1.6 Parkeren



Figuur 5: Kaartje van bewoner Henk met 60 parkeerplaatsen (links) en kaartje van André met 146 parkeerplaatsen (rechts)

De verkeerskundige heeft een model toegepast, dit is een technisch verhaal wat erg de diepte ingaat en afhankelijk is van waar en wanneer welke ontwikkeling plaatsvindt. We weten op grote lijnen wat de functies worden en in welke volgorde ontwikkeld wordt. Bewoners vragen zich af er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, daarbij rekening te houden met de bestaande functies.

In het huidige plangebied zitten 60 parkeerplaatsen, daarvan gaan er weg en gaan we nieuwe functies toevoegen. Hiervoor heeft André een plaatje met 146 parkeerplaatsen ingetekend. Per saldo voegen we 86 plaatsen toe excl. de kerk. Hiermee kunnen we 60 wooneenheden en 11 appartementen toevoegen. In de overweging is meegenomen dat de parkeernorm voor de ouderenzorgwoningen afhankelijk is van het exacte zorgconcept dat Vughterstede gaat toepassen. Wat de ontwikkeling van Drijvers/Esser wordt kan ook nog invloed hebben. Gaan we bijvoorbeeld de winkeliers vragen bij de kerk te parkeren dan zijn er ineens weer 10 plekken open. Het is duidelijk dat er zijn nog allerlei verfijningen nodig zijn maar de conclusie is dat met de toevoeging van 86 parkeerplaatsen er genoeg ruimte moet zijn voor de beoogde ontwikkeling.

1.6.1 Micha de Vriesschool

De school zal voorlopig op deze locatie blijven en daarmee de parkeerdruk die het nu oplevert. Er moet rekening gehouden worden met een groei naar ca. 250 leerlingen op deze locatie de komende 10 jaar. Na die periode is Misha de Vries elders gehuisvest. De parkeernorm van een school is bijzonder laag, 1 auto per lokaal en 8 Kiss en Ride plekken. Juist de haal en breng momenten kunnen chaotisch zijn en leveren nu overlast.

Kiss en Ride kan aan de zuidzijde van de Lidwinastraat. Als ouders toch willen parkeren kunnen zij dit doen bij de kerk. De voorzijde (aan de Lidwinastraat) van de school is als schoolplein 'gelabeld' (om te voldoen aan de m2-norm voor schoolpleinen). Daarom is hier een haag geplaatst. Hier kan dus geen Kiss en Ride gemaakt worden.

De 8 parkeerplaatsen die zijn voorzien zijn berekend op 210 leerlingen. De haal en brengmomenten voor de school is een grote zorg omdat er nu al veel ongelukken gebeuren en er zeker 10-15 auto's stoppen. Is een Kiss en Ride aan de straat niet te chaotisch? En gaan mensen zich houden aan de nieuwe voorziening? Bewoners opperen het idee dat er ook een fietsverbinding gemaakt kan worden aan de zuidkant van het park over het terrein van de ZOED naar de school.

1.6.2 Pax et Bonum

In dit gebouw worden 10-12 appartementen[1] gerealiseerd waarvoor 11-14 parkeerplaatsen benodigd zijn. Op het eigen terrein passen 7 a 8 parkeerplaatsen, 3 parkeerplaatsen zijn al eerder in de Servatius straat aangelegd. Dus er zal een deel in de straat moeten parkeren. Daar staat tegenover dat de huidige parkeerdruk in Pax et Bonum verdwijnt vanwege de verhuizing van de huisartsen naar de ZOED.

1.6.3 ZOED

Vanuit de parkeernorm dienen er 43 parkeerplaatsen te worden voorzien. Deze hebben in het ontwerp nu een plek gekregen met aan de achterzijde (parkeerplaats bij de kerk) nog 3-4 plekken voor spoed en huisartsen. Als we de kastanjebomen goed willen handhaven kunnen er geen parkeerplaatsen in de kroon projectie van de bomen gemaakt worden. Het aantal parkeerplaatsen voor de ZOED past net, ruimte voor extra appartementen lijkt er nu niet te zijn. In relatie tot de huidige situatie zijn er ook niet 43 parkeerplaatsen dus het is de vraag wat de reële parkeerbehoefte is. Bewoners vragen of het mogelijk zou zijn om achterlangs om de ZOED heen weg te rijden via het terrein van de kerk. De initiatiefnemers van de ZOED geven aan dat er dan wel langs de behandelkamers verkeer rijdt wat niet ideaal is. Als dit de eerste ontwikkeling wordt is waarschijnlijk een deel van de huidige parkeeroverlast weggenomen. Het pad naar de begraafplaats is ingetekend alsook de toegang naar de Micha de Vriesschool. Het krijgt een groene uitstraling wat verbindt met de begraafplaats en het park met groen parkeerterrein. In het plan is ruimte om te werken met grasbetontegels, hagen en bloeiende planten.

[1] Net als de andere onderdelen van dit plangebied zijn de plannen voor Pax en Bonum in ontwikkeling, de genoemde aantallen van appartementen en parkeerplaatsen zijn daarom geen exacte of definitieve getallen.

1.7 Maquette

Figuur 6: Maquette is gemaakt met een schaal 1 op 200

Reacties op de maquette:

De ZOED wordt acceptabel gevonden door bewoners qua hoogte en uitstraling.

Op de plek van de sporthal worden vier woonlagen als zeer fors en niet acceptabel ervaren. Er is eerder dan ook juist gesproken over drie woonlagen. Twee bouwlagen met kap wordt als acceptabel gezien. Met drie bouwlagen en een kap wordt de hoogte van Pax en Bonum ongeveer aangehouden. Een project moet stedenbouwkundig acceptabel en financieel haalbaar zijn. De bewoners vrezen voor de bouwhoogtes, dit zou het beeld te ingrijpend veranderen. Dit maakt het extra zuur dat juist de ZOED laag blijft en de hoogtes dan voor de neuzen van bewoners komen. Die koppeling is echter niet 1 op 1 te maken.

Qua bouwmassa's worden de kappen gewaardeerd in verhoudingen en uitstraling. Wel ervaren de bewoners vier bouwlagen met kap aan de Lidwinastraat als te hoog en niet passend. Een mix van twee en driebouwlagen met kap kan een middenweg zijn wellicht met architectonische middelen om de bouwmassa kleiner te doen lijken. Meer openingen en groene stukken zou een betere uitstraling geven met het liefste een openbare binnentuin.

Samenvattend:

Bewoners vinden de profielschetsen van André en de maquette (vooral twee lagen met een kap en op de accenten op de hoeken en aan de Lidwinastraat drie lagen met een kap) acceptabel en een mooi model om mee verder te werken.

1.8 W.v.t.t.k.

Er is verder niks ter tafel gekomen

1.9 Vervolgafspraken

1. De gemeente gaat navragen bij een ander collectieve WKO project in de gemeente wat de benodigde stappen zijn. Aveco de Bondt kan ondersteunen bij het verdere onderzoek naar de mogelijkheden van een WKO op deze locatie.
2. De gemeente gaat onderzoeken of en hoe afspraken gemaakt kunnen worden met de winkeliers over het parkeren van de werknemers. Omdat er geen winkeliersvereniging is en er weinig gehandhaafd wordt (op de blauwe zone en fout parkeren) is het nu een groot probleem. Bij de flat aan het Moleneindplein is echter een privé parkeervoorziening waar de plekken niet efficiënt gebruikt worden. Ook de flitsbezorgers zorgen voor veel overlast. De bewoners zouden graag zien dat de gemeente deze problematiek oplost.
3. Het inrichtingsplan en de schetsen wordt verder uitgewerkt met meer detailwerk over precieze plaatsing. Profiel van de Willibrordusstraat doortrekken met vooral het voetpad indien mogelijk.
4. Er wordt opnieuw gekeken naar de Kiss en Ride voor de Micha de Vriesschool.
5. Op de volgende bijeenkomst presenteren we tijdens een participatiebijeenkomst een kader op basis van wat nu besproken is. De uitnodiging hiervoor wordt door de gemeente verzonden.

Informatievoorziening

Op de website www.wijinvught.nl/projecten/de+wieken/ staat alle informatie over deze planontwikkeling.

Notulen

onderwerp	SP De Wieken, Vught	**datum**	28 juni 2022
opgesteld door	Emily Fransen e.fransen@avecodebondt.nl 06 - 238 34 474	**referentie**	212040_AdB_NOT_0006_v1.4.
		projectnummer	212040
		locatie	Vught

1.1 Inloop

Aanwezig namens gemeente: Raadslid Ans Beijens, fractievoorzitter Gemeentebelangen Bregje Peijnenburg- van Gemert, Edgar Bon, Ron Bouwman.
Aanwezig namens Aveco de Bondt: André de Wilde, Madelon van Winden, Emily Fransen.
Aanwezige initiatiefnemers: Tini Drijvers van Drijvers, Richard Boensen en Gijs-Jan van der Schoot als architecten van de ZOED, Kim Collard en Nancy Garssen als initiatiefnemers van ZOED, Michael Bol als architect van Vughterstede.

1.2 Welkom

André opent de avond.
Ron neemt afscheid als projectleider namens de gemeente, Edgar Bon is de nieuwe projectleider.

1.3 Vaststellen agenda

1.4 Verslag 24 mei

Het verslag van de vorige bijeenkomst is vandaag verzonden en wordt pas volgende bijeenkomst besproken zodat iedereen nog de tijd heeft om deze door te nemen.

1.5 Waar staan we in het proces?

In het participatieplan uit februari 2022 zijn **drie doelen** geformuleerd; (1) Komen tot een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan die past binnen de ontwikkelvisie die de gemeenteraad in 2017 heeft vastgesteld (2) Kweken van begrip voor elkaars standpunten en legitimiteit besluitvorming (3) Inrichten van een transparant proces.
De vraag voor het participatie proces is als volgt: Hoe gaat de stedenbouwkundige schets verder worden uitgewerkt naar een concreet plan? Dat wil zeggen dat we duidelijkheid krijgen over de verschillende planvoornemens voor wat betreft bouwmassa, architectonische uitstraling (beeldkwaliteit) en de inrichting van de openbare ruimte.
Hiervoor zijn inmiddels meerdere bijeenkomsten geweest om de wensen en zorgen van bewoners op te halen o.a. door een wandeling door het plangebied. Op basis van alle opgehaalde informatie heeft André vorige bijeenkomst een eerste opzet van de planvoornemens gepresenteerd.
Een aantal bewoners geeft aan dat zij de vorige avond hebben laten bezinken. Ondanks dat ze tijdens de avond positief waren gingen ze naar huis met het gevoel op het verkeerde been te zijn gezet. Ze zitten vooral met de volgende punten; waarom komt er een grote bouwmassa op de plek van de gymzaal en niet op de plek van de ZOED? Waarom kunnen er geen woningen op de ZOED? Hun voorstellen (zoals appartementen op of i.p.v. de ZOED) worden voor het gevoel van de bewoners van tafel geveegd terwijl er andere ideeën gepresenteerd worden (zoals voetpaden met delen grond van Essers en Drijvers) die net zo goed onrealistisch lijken. Deze bewoners zien deze punten niet voldoende terug in de afgelopen verslagen en willen graag dat dit in het verslag van deze avond benoemt wordt.

Bewoners missen de discussie over de bouwhoogtes. Ze zijn verbaasd dat de gymzaal weinig benoemd wordt in de notulen. Er blijven zorgen over de massaliteit van de bebouwing op de plek van de gymzaal. Een massaal gebouw op de plek van de gymzaal wordt verstorend gezien voor de balans in bouwmassa's. Het is voor de bewoners niet duidelijk met welke bouwmassa ze rekening moeten houden op de plek van de gymzaal.

Ook blijven er twijfels waarom er geen woningbouw kan plaatsvinden op het terrein van de ZOED. Ze begrijpen niet waarom er geen verder onderzoek gedaan wordt naar woningbouw. Op de plek van de ZOED, waar het meer uit de kern is, geeft volgens de bewoners een groot volume qua bouwmassa minder verkeersdruk en overlast. Dit is door bewoners een paar keer aangehaald en niet voldoende beantwoord. Het argument dat de locatie van de ZOED geschikt is omdat het sneller te ontwikkelen is vanwege de bestemming maatschappelijk wat een urgent huisvestingprobleem voor de huisartsen kan oplossen maakt de bewoners argwanend. Ze vrezen dat de urgentie van de huisartsen als belangrijker wordt geacht dan een gebalanceerde uitstraling (met name in bouwhoogtes en massaliteit) van de wijk. Het argument dat uit het verkeer en parkeeronderzoek blijkt dat dit de meest geschikte locatie is gezien de verkeersdruk en het benodigde aantal parkeerplaatsen vinden bewoners niet voldoende onderbouwd. Zij stellen dat de huisartsen nu ook niet het aantal parkeerplaatsen gebruikt en twijfelen aan de legitimiteit van de berekeningen van de verkeerskundigen. André geeft hierbij aan dat deze berekeningen op basis van de nieuwe functies van de ZOED zijn en niet alleen wat de huisartsen nu aan zorg aanbieden. De architect van de ZOED heeft berekend of het toevoegen van woningen op de ZOED financieel en technisch haalbaar is. Dit is niet mogelijk gebleken, deels door de extra eisen die benodigd zijn voor huisvesting, deels door de ruimte die de ZOED zelf al nodig heeft, deels door het gebrek aan ruimte voor parkeerplaatsen, deels door de vertraging die het oplevert doordat er voor toevoegen van woningen een bestemmingsplanprocedure nodig is. De architect geeft als voorbeeld dat het gezien de benodigde ruimte die de ZOED nodig heeft nu slechts één extra appartement mogelijk zou zijn bovenop de ZOED. Bewoners geven hierop terug dat er dan ondergronds parkeergelegenheid gemaakt kan worden. André geeft hierop aan dat dit financieel niet haalbaar is (levert 30.000 extra kosten per woning op). Bewoners blijven bij hun standpunt dat zij vinden dat er niet voldoende aan hen is aangetoond waarom er geen woningen op de plek van de ZOED komen. Zij vrezen nu voor grote bouwhoogtes en massaliteit midden in het plangebied (zoals 4 bouwlagen bij de gymzaal) wat voor hen uit verhouding voelt (met de 2 bouwlagen van de ZOED).

André benoemt dat het doel van de participatie niet is om het allemaal met elkaar eens te zijn. Met het voorstel zoals het nu uitgewerkt is, 3 lagen en een programmatische kap en/of een setback, ligt er een planologisch acceptabel voorstel waar stedenbouwkundig gezien zelfs nog een bouwlaag bovenop zou kunnen. De Wieken is een locatie waarmee het bestaande probleem van Vught met ouderenhuisvesting deels opgelost kan worden, maatschappelijk gezien zou die extra bouwlaag dus ook verantwoord zijn. Er is echter naar de wensen van bewoners geluisterd door te blijven bij 3 bouwlagen aan de kopzijde van de gymzaal. Het staat de bewoners vrij om bij het verzoek aan de raad ook nog een eigen notitie te schrijven als zij het niet met de plannen eens zijn.

Ron vult aan dat in de toekomst op de Micha de Vriesschool ook woningbouw zal komen. De volgtijdigheid is voor deze ontwikkeling dan ook belangrijk, de gebieden zijn als zijn communicerende vaten waar rekening gehouden moet worden met alle ontwikkelingen. Het gebied tussen ZOED, Pax en Bonum en de begraafplaats zal dus in de toekomst een hogere parkeerdruk krijgen. De bewoners geloven niet dat de Micha de Vriesschool daadwerkelijk eindig is. De gemeente vind dit juist een lastige plek voor een school en het college en aannemelijk de raad heeft besloten dat de school, als hij blijft bestaan, een andere plek krijgt. De bewoners willen dat dit aangetoond wordt.

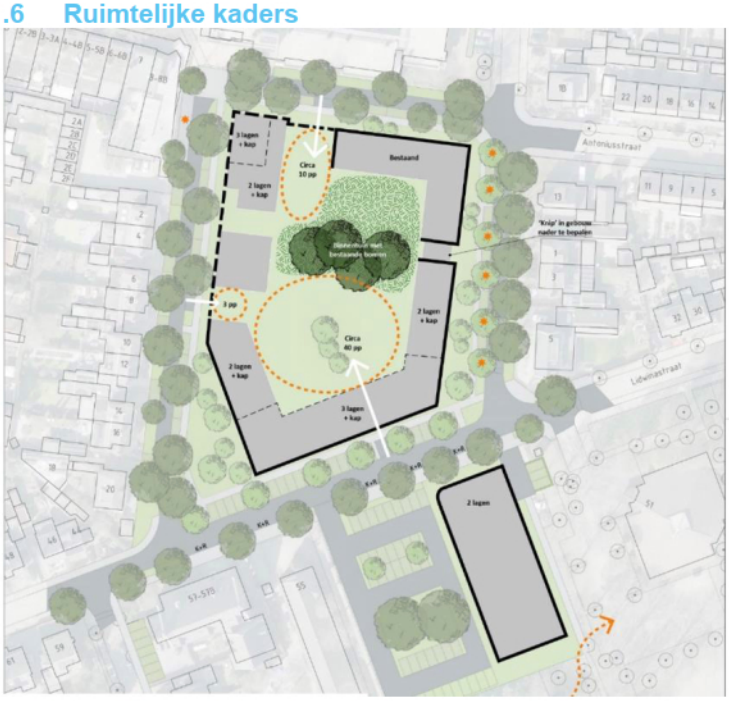
De initiatiefnemers van de ZOED vullen aan dat de ontwikkeling uitbreidingsmogelijkheden nodig heeft gezien het ontwikkelende zorglandschap. Ze hebben het volledige volume en hoogte nodig die nu in het ontwerp zit. Bovendien geeft het realiseren van woningen boven de ZOED een hele andere scala aan eisen voor

toegangswegen, liften, etc. Ook zal er dan een bestemmingsplanprocedure nodig zijn wat het project vertraagd terwijl de ZOED écht urgent ruimtegebrek heeft.

De bewoners willen graag dat het bouwvolume meer verdeeld wordt naar de zuidzijde zodat het volume zich niet concentreert in het centrum van het gebied. Ze denken dat door woningen bovenop of in plaats van de ZOED te plaatsen de bouwhoogtes en volumes voor hun eigen huizen minder worden. Ze betwijfelen of dat degelijk onderzocht is. Bijvoorbeeld ondergronds parkeren, dit zou onbetaalbaar worden en is daarom niet mogelijk. De bewoners zijn het hier niet mee eens omdat woningen in Vught toch al onbetaalbaar zijn. De bewoners begrijpen dat er normen gehandhaafd moeten worden, ze willen juist meedenken bijvoorbeeld wanneer een verdieping eraf gaat waar deze woningen dan wel plek kunnen krijgen. Zeggen dat de bewoners er ‘een verdieping af krijgen en dan pas tevreden zijn’ is te kort door de bocht. De bewoners willen een antwoord op hun angsten en een correcte verslaglegging naar de raad.

André geeft aan dat het doel niet is dat de bewoners het met alle plannen eens zijn, er spelen ook stedenbouwkundige thema’s en financiële afwegingskaders. De architect van Vughterstede vraagt zich af of de zorgen van de bewoners daadwerkelijk gefundeerd zijn. Bijvoorbeeld in zijn plannen zijn de bouwhoogtes vergelijkbaar of zelfs lager als Pax et Bonum. Pax en Bonum kan voor bewoners aangehouden worden als acceptabel voor bouwhoogtes. Twee lagen en een kap is dus acceptabel maar de bewoners willen vertrouwen hebben dat dit niet als een grote massa overkomt bijvoorbeeld door het hele blok vol te bouwen. In het beeldkwaliteitsplan kan opgenomen worden dat er bijvoorbeeld juist openingen moeten komen tussen bouwmassa’s.

1.6 Ruimtelijke kaders



In het plan zitten nu 146 parkeerplaatsen waarvan 86 nieuwe die toebedeeld kunnen worden naar de verschillende functies die aan het programma toegevoegd worden. Hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn is afhankelijk van de soort ontwikkeling wat nog niet vast ligt. Dit zijn dus schattingen. Drijvers vraagt zich af of de normen niet ontzettend achterhaald zijn juist omdat het gebaseerd is op aannames en ontwikkelingen die pas over jaren plaatsvinden. Er is in de afbeeldingen juist daarom ruimte genomen door ‘circa’ aan te geven bij parkeerplaatsen. Het gaat nu meer om de ruimte reservering (rood gestippelde cirkels) en voldoen aan de

huidige CROW normen om door de procedures te komen. De verkeerskundige heeft in zijn model rekening gehouden met de huidige functies en de parkeerplaatsen die daarbij passen. Wat nu belangrijk is dat 86 parkeerplaatsen stedenbouwkundig toegevoegd kunnen worden en hiermee de nieuwe programmadelen kunnen worden ingevuld.
De rooilijnen aan de Lidwinastraat zijn in principe hetzelfde als die van de huidige gymzaal. Om de doorloop goed te laten verlopen zonder obstakels is in principe grond van Drijvers en Essers nodig. Voor Esser is dat acceptabel, zeker omdat er dan extra parkeerplaatsen mogelijk gemaakt worden. De knip in gebouw bij de Willibrordusschool ter plaatse de oorspronkelijke entree is om aan te duiden welk deel van het bestaande gebouw behouden blijft (van historische waarde) en vanaf waar de nieuwbouw komt.

De groene binnentuin wordt openbaar toegankelijk. Bewoner maakt hierover de opmerking dat de bomen in deze binnentuin onderhouden moeten worden omdat dit al een aantal jaren niet gebeurd is. Edgar heeft dit gehoord en zal intern schakelen of dit noodzakelijk is. Dit geld voor alle bomen in het gebied vult een bewoner aan, die zijn wellicht niet monumentaal (al vinden ze zelf van wel). De bomen met rode stippen die worden weggehaald, rechts omdat ze van slechte kwaliteit zijn, links om plek te maken voor een laden/lossen plek van de Kruidvat. Er is rekening gehouden met eenrichtingsverkeer op de Moleneindstraat en een voldoende draairichting voor grote vrachtwagens.

1.7 Inrichting (openbare) ruimte

Er wordt onderzocht of het projectgebied uitgebreid kan worden en ook de openbare ruimte door te trekken tot aan de Moleneindplein. Hiervoor worden twee parkeerplaatsen ingeleverd. Dit is zinvol om verder te onderzoeken ook al betekend het een extra (financiële) belasting voor het project. Dit wordt dus opgenomen in het verhaal.

Er is onderzocht om een nieuw fietspad naar de school te creëren aan de zuidzijde, dit lijkt op het moment nog niet mogelijk. Er wordt nu gekozen voor een onderbroken groenstrook met daar een voetpad van 4 meter om ruimte voor Kiss&Ride te maken. Dit geeft ook ruimte voor kinderen op fietsen om op het trottoir te passeren. André merkt op dat er kadastraal meer ruimte is dan fysiek in de praktijk, hier zal geschoven moeten worden b.v. door hagen te verplaatsen. Bewoners vragen zich af waarom er zoveel aandacht is voor het oplossen van een verkeersprobleem van de school die naar verwachting binnen 5-10 jaar verdwijnt. André geeft aan dat de voorgestelde aanpassing minimaal is en dit bied ook ruimte voor een andere toekomstige ontwikkeling.

1.8 20.30 Aanzet beeldkwaliteit plan

In het beeldkwaliteitsplan worden de kwalitatieve kaders geschept in de vorm van richtlijnen. Het is geen uitgewerkt ontwerp. Het is belangrijk dat de zorgen van bewoners hierin naar voren komen. We kunnen niet alle zorgen nu omzeilen vandaar dat het belangrijk is deze hierin op te nemen zodat bij het uiteindelijke ontwerp men hiervan bewust is. Een beeldkwaliteitsplan wordt door de raad vastgesteld, binnen de kaders die hierin worden genoemd moeten ontwikkelaars gaan werken (dat kan zo gedetailleerd als de kleur van de kozijnen). De welstand toetst de ontwerpen aan deze kaders.

Groen vinden we belangrijk in dit gebied met aandacht voor biodiversiteit bijvoorbeeld door wilde beplanting in de berm. Aandacht voor biodiversiteit, bio-based en natuur inclusief bouwen wordt in het plan vertaald als thema. Het beeldkwaliteitsplan moet ook mogelijk kunnen maken dat er bijvoorbeeld gebouwd wordt met bio-based materialen en het niet vastgepind word bijvoorbeeld op bakstenen als materiaal. Er moet ruimte blijven voor innovatie.

Bewoners moeten beter gaan aangeven wat ze precies mooi vinden. Bewoners willen niet dat een gebouw bijv. in de kern van het gebied uit de toon valt qua vormen, kleuren en materiaalkeuzes. Een fijnheid van ontwerpen, bijvoorbeeld met de accenten wordt nu gewaardeerd. De noord kant van het plangebied waarin Vughterstede

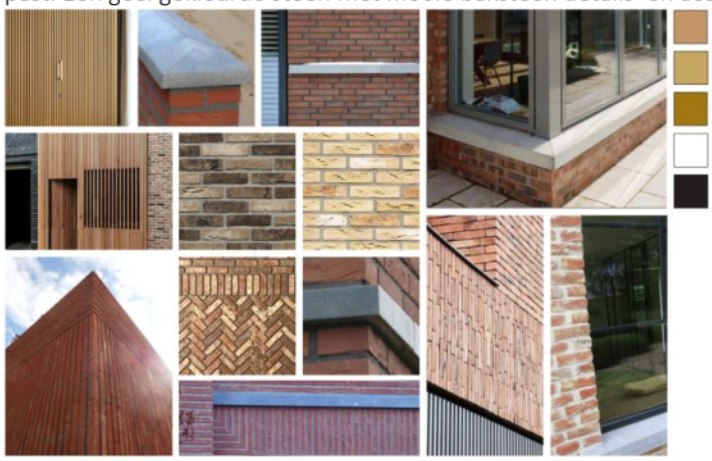
zit moet echt passen bij de bestaande woningen, de ZOED moet juist de verbinding met het aangrenzende park (achter de kerk) vormen. Daarom worden andere criteria opgenomen voor de ZOED in het beeldkwaliteitsplan.

Bouwhoogtes, twee lagen en een kap is hoger dan drie lagen plat, het zit bewoners ook in de uitstraling/massaliteit van de gebouwen. Het volume kan door middelen als setbacks of kappen als minder massaal overkomen. Dit kan aan architecten als verplichting meegegeven worden in het beeldkwaliteitsplan.

André neemt de volgende keer een eerste opzet van het beeldkwaliteit plan mee.

ZOED

Er wordt gekozen voor passende kleuren zodat het gebouw niet schreeuwend is maar juist mooi in de omgeving past. Een geel gekleurde steen met mooie baksteen details en accenten.



1.9 Afstemming proces

Er wordt gevraagd wat de bewoners vinden van het plan zoals het nu gepresenteerd is. Dus met aan de Lidwinastraat drie lagen met een programmatische kap, wat in bouwhoogte overeenkomt met Pax en Bonum. Met het punt dat er aandacht is om de massaliteit van de uitstraling te verminderen door accenten als setbacks of verlaagde goten.

De zorgen bij de bewoners blijven, ze willen absoluut geen massaal gebouw voor hun neus. Ze willen zien hoe de gebouwen er in detail uit komen te zien ook al is dit niet mogelijk in deze fase van de ontwikkeling.

Het staat nog niet vast dat alles ontwikkeld wordt door Vughterstede, het kan ook dat er door verschillende architecten en opdrachtgevers plannen ingediend en ontwikkeld worden. Dit heeft te maken met het Didam-arrest wat eind november vorig jaar door de Hoge Raad is uitgesproken. We kunnen op dit punt dus nog niks zeggen over de daadwerkelijke ontwikkelingen die plaats gaan vinden of de invloed van het Didam-arrest, veranderingen in eisen of stijgende materiaalprijzen of andere externe invloeden hierin.

Het plan zoals het nu gepresenteerd is past binnen de ontwikkelvisie van Vught. André merkt op dat het plan in zijn geheel nog ambtelijk getoetst moet worden aan allerlei zaken zoals financiën, parkeren en openbare ruimte. Edgar bevestigd dit. Aveco de Bondt gaat verder met het beeldkwaliteit- en stedenbouwkundige plan.

De ZOED wil graag dat hun plan naar voren getrokken wordt. Edgar geeft aan dat de realisatie van de ZOED met een zogenaamde kruimelprocedure kan en gezien de urgentie van het huisvestingsvraagstuk vraagt hij aan bewoners of er draagvlak is om dit deel van het plan te versnellen.

De bewoners geven aan de versnelling niet los te kunnen zien van de massavolume op de gymzaal locatie. Zij voelen niet direct draagvlak omdat zij in hun optiek opgescheept worden met grote massaliteit waar de ZOED voor hun gevoel laag blijft. Dit verzoek voed juist het vermoeden dat er andere redenen zijn om de woningen niet op de ZOED te plaatsen. Het wel of niet 1:1 kunnen verkopen wordt op dit moment uitgezocht. Planologisch kan het losgeknipt worden en sneller vergund worden via een reguliere kruimelprocedure. Dit zou voor Drijvers ook een mogelijkheid zijn wordt bevestigd door Edgar.

Tijdens de procedure hebben de bewoners de kans om bij de indiening alsnog bezwaar te maken. Bewoners zien zelf in dat ze nu de meeste invloed hebben. De kans dat een eventueel bezwaar gegrond wordt gezien tijdens een ruimtelijke procedure is minder groot. Edgar vraagt of bewoners bij de volgende bijeenkomst kunnen laten weten of het losknippen van de ZOED draagvlak heeft voor de bewoners. Als er geen draagvlak is betekend dit niet perse dat het project niet geknipt en versneld wordt, doch is het draagvlak van bewoners wel wenselijk.

1.10 Wat verder ter tafel komt

Edgar geeft aan dat een WKO regelen een project op zich is en niet past bij de huidige opdracht om een stedenbouwkundig plan en BKP op te stellen. Om de snelheid in het project te houden is het ook niet wenselijk om dit toe te voegen zegt André. Dit betekend niet dat er in de plannen geen aandacht zal zijn voor duurzaamheid.

André geeft nogmaals aan dat bewoners het oneens mogen zijn met de plannen. De essentie voor bewoners is dat zij het gevoel hebben dat de volumes van woningen die bedacht waren op de locatie waar nu de ZOED is gepland, nu geplust wordt binnen in het plangebied bij de gymzaal en dat dit qua massavolume uit verhouding zal zijn. André geeft echter aan dat geen volume is toegevoegd; de massa is nooit meer of minder geworden. De bewoners willen graag aantoonbaar zien dat er niet geschoven is met volumes en dat er niet massale bouwvolumes voor hun neus komen. De kaders en de richtlijnen, zoals de drie bouwlagen is al bepaald in de vastgestelde visie uit 2017, dit is dus niet nieuw. Edgar geeft nog aan dat een 4de bouwlaag in de vorm van hoogteaccenten zelfs in deze visie staat. Ook op de locatie gymzaal zoals nu in het ontwerp zit.

De architect van de ZOED, Gijs-Jan, benadrukt nogmaals dat hij heeft doorgerekend, geschetst en op alle mogelijke wijze onderzocht of woningbouw mogelijk en wenselijk is. En dit is écht niet mogelijk. Met de huidige vraag van de ZOED voor ruimte zou er bijvoorbeeld maar één appartement op de ZOED toegevoegd kunnen worden. Een andere locatie voor de ZOED is niet gevonden in het gebied. Bewoners geven aan dat zij niet perse woningen op de ZOED maar ook woningen i.p.v. de ZOED bedoelen. Bovendien vinden ze dit onderzoek niet voldoende aan hun gepresenteerd omdat ze nog niet overtuigd zijn.

André geeft aan dat er geen eindbeeld geschetst kan worden maar dat er wel geprobeerd wordt om de zorgen van de bewoners weg te nemen.

1.11 Vervolgafspraken

- Aveco de Bondt gaat volgende keer, over drie weken 19 juli 2022, het beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundige plan presenteren. Hierin worden opties uitgewerkt om de massaliteit minder te doen ogen.
- Volgende keer wordt besproken of de bewoners erachter staan dat projecten, waaronder de ZOED losgetrokken worden om versnelling te bewerkstelligen

Notulen

onderwerp	SP De Wieken, Vught	**datum**	19 juli 2022
opgesteld door	Emily Fransen e.fransen@avecodebondt.nl 06 - 238 34 474	**referentie**	212040_AdB_NOT_0006_v1.3.
		projectnummer	212040
		locatie	Vught

1.1 Inloop

Aanwezig namens gemeente: Raadslid Ans Beijens en Guus van Woesik, Edgar Bon, Jesse Hijink.
Aanwezig namens Aveco de Bondt: André de Wilde, Madelon van Winden, Emily Fransen.
Aanwezige initiatiefnemers: Kim Collard initiatiefnemer en Michael Bol als architect van Vughterstede, Gijs-Jan van der Schoot en Richard Doensen als architect van de ZOED.

1.2 Welkom

André opent de avond, dit is de laatste bijeenkomst voor de vakantie.

1.3 Vaststellen agenda

Wordt vastgesteld.

1.4 Verslag 28 juni

24 juni: In het verslag is op pagina 5 op verzoek van Pax et Bonum de volgende voetnoot geplaatst. [1] Net als de andere onderdelen van dit plangebied zijn de plannen voor Pax en Bonum in ontwikkeling, de genoemde aantallen van appartementen en parkeerplaatsen zijn daarom geen exacte of definitieve getallen.
28 Juni: In het verslag staat op een pagina Wilhelminastraat i.p.v. Moleneindstraat, dit wordt aangepast.

Met deze aanpassingen worden de verslagen vastgesteld.

1.5 Naar voren trekken van ontwikkeling de ZOED

Er is gevraagd aan de bewoners om na te denken of ze erachter kunnen staan dat de ontwikkeling van de ZOED naar voren wordt getrokken. De huisvestingsproblematiek van de huisartsen is groot, gezien de bestemming van het gebied van de ZOED is het mogelijk dit deel met een kruimelprocedure eerder te ontwikkelen. Dit wordt dan gedaan met dezelfde uitgangspunten als reeds besproken tijdens de participatie. De kruimelprocedure is eenvoudiger en heeft minder risico's voor zowel de gemeente als de initiatiefnemers van de ZOED.

Een deel van de bewoners vinden dit goed. Een aantal bewoners geven aan dat ze nog steeds verrast en verbaasd zijn dat de ZOED zo geplaatst is en waarom dit laagbouw blijft tegenover hoogbouw in het midden van het plangebied. Een aantal wil graag bepaalde voorwaarden stellen in ruil voor hun steun voor het versnellen van de ontwikkeling van de ZOED. Het gaat om de volgende voorwaarden: de rooilijn van de gymzaal aanhouden, meer groene doorkijken (niet teveel aaneenbouwen) én een uitstraling van 'gewone' woningen.

Het verplaatsen van de ZOED is een collegebesluit geweest waarover de raad is geïnformeerd, hier is een deel van de bewoners wel betrokken bij geweest. Het losknippen van de locaties en de verplaatsing van de ZOED was noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. De besluitvorming is voor het gevoel van een aantal bewoners wel heel snel gegaan met te weinig mogelijkheden tot participatie. Bewoners denken hier verschillend over.

Over het procedureel knippen van de ZOED is een deel van de bewoners akkoord, een deel van de bewoners willen akkoord gaan wanneer de bovengenoemde voorwaarden voor het andere gebied opgenomen worden. Echter kan de koppeling niet één op één gemaakt worden (akkoord gaan met het ene gebied in ruil voor voorwaarden op het andere gebied). Er wordt besloten later deze avond op de vraag terug te komen om te kijken of de zorgen weg te nemen zijn.

1.6 3D studie Buro Kade (architect Vughterstede)

Michael Bol, de architect van Vughterstede, heeft 3D visualisaties van de bouwmassa's gemaakt.

Vogelucht model Vughterstede – eerder gepresenteerd als 'droom'

Figuur 1: Visualisatie

Aan de Lidwinastraat is ruimte om meer massa te plaatsen om de rest van het gebied te ontzien, met de gymzaal staan hier nu 4 bouwlagen. De Willibrordusschool heeft op een aantal plekken een hoge cultuur historische waarde, die door de initiatiefnemers en de architect gewaardeerd worden. In het nieuwe ontwerp wordt de hoge historische waarde van het monumentale gedeelte behouden. Er wordt ook onderzocht of wonen in de kap van het monumentale gedeelte mogelijk gemaakt kan worden. Het behouden en uitbreiden van het groene hof is ook een ambitie van de architect. De droom van Vughterstede zou zijn om het hele middengebied (dus ook de delen van de particuliere percelen) te benutten voor Vughterstede. Met genoeg groene doorkijken en knippen tussen de bouwmassa's. Deze droom is destijds ook via tekeningen en een maquette gepresenteerd, zonder te kijken haalbaarheid.

De hoogte van Pax en Bonum is drie lagen en een kap (13 meter) de hoogte komt anders over door de schaal van het gebouw. De bouwlagen kunnen minder massaal overkomen door methodes als, verlaagde kappen, setbacks, dakterrassen, dakkappellen. Hoe om te gaan met de setbacks e.d. worden met uitgangspunten vastgelegd in het beeldkwaliteit plan. Het is ook van belang dat de kap functioneel ingezet kan worden, fragiele dakkappellen zullen het dus niet worden. Michael laat een voorbeeld zien wat wel passend zou zijn qua maat, schaal en uitstraling.

Dakvormen

Figuur 2: Mogelijke uitstraling kappen met dakkappellen

In het plan van Aveco de Bondt is er meer afstand gecreëerd vanaf de straat zodat er ruimte is voor een groene strook en haaks parkeren waardoor ook het hof meer groen kan worden. Michael laat opties zien met schuine of platte kappen. Michael heeft hier weer een variatie op gemaakt met verspringingen in de kap en alleen drie lagen met een kap aan de Lidwina straat. Allemaal losse blokjes is programma technisch niet mogelijk, wel is er in dit ontwerp een extra doorkijk gemaakt van de ZOED naar het groene hof.

Vogelucht model 3

Figuur 3: Mogelijke uitstraling van doorkijken

Michael laat 3D afbeeldingen zien van de verschillende bouwmassa's gezien vanuit Pax en Bonum en nogmaals vanuit de kerk én vanuit het Moleneindplein gezien. De laatste optie is met de voorgestelde setbacks, verlaagde kappen en details zoals Willibrordusschool al op de kappen heeft. De kap van de Willibrordusschool is hierbij gespiegeld aan de kant van het Moleneindplein. De rooilijn van de gymzaal is gehandhaafd in het ontwerp. Er is

ook gekozen voor platte verbindingsstukken (twee lagen) om functionele verbindingen tussen de accenten op de hoeken met toch doorkijk door het plangebied mogelijk te maken. De materialisering is in de tekening gedaan met glas, het is niet onderzocht of dit haalbaar is. Het terugleggen van de derde bouwlaag aan de Lidwinastraat vind een aantal bewoners van meerwaarde om de massa's mooier uit te laten komen. Er is rekening gehouden met een grote bochtstraal voor de vrachtwagens voor toelevering Moleneindplein.

Model 3 vanaf Pax et Bonum

Figuur 4: 3D afbeeldingen

De eerder genoemde voorwaarden die gesteld worden door omwonenden komen voor het overgrote deel terug in de uitwerking van Michael. Ze vinden het fijn dat de gevelrooilijn vast zal liggen. Het enige welke lastiger is om vast te leggen is de luchtigheid en doorkijkjes (i.p.v. aangesloten bouw). Die laatste wens kan niet vastgelegd worden in deze fase van de ontwikkeling omdat het plan niet tot zo'n detail vastgelegd kan worden.

De zorgen van de bewoners over de massaliteit zijn daarmee met 90% weggenomen. De bewoners spreken hoop en verwachting uit dat de planvorming niet nogmaals helemaal op de schop gaat. Hierover kan geen 100% worden gegeven, dit kan door externe ontwikkelingen komen (bijvoorbeeld het Didam Arrest), of de raad kan een ander besluit nemen.

De Directeur van de Micha de Vriesschool vraagt hoe het uitzicht vanuit het school is en of dit niet grootstedelijk overkomt. Deze zorgen worden deels weg genomen door de presentatie van het 3D model. Hij vreest dat het uitzicht op de straat weggenomen wordt door het gebouw op de hoek.

1.7 Voorbeeld stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Het participatietraject is gericht op het uitwerken van een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen, dit om ruimte te laten voor partijen en initiatiefnemers. André laat een kaartje zien met de rooilijn, een van de hoofdlijnen die vastgelegd wordt. De 3D beelden kunnen als referentie erbij gevoegd worden maar dit zijn aanduidingen geen vastleggingen. Een voorkeur voor setbacks, accenten, dakkapellen, verlaagde dakranden etc. kan wel maar ook dit met referentiebeelden en niet als vastlegging. De binnentuin wordt ook een hard kader. De doorgangen worden wel aangegeven maar niet exact bepaald qua ligging. Een voorkeur voor een glazen verbinding kan aangegeven worden. Dit vinden bewoners waarde hebben. De voorstellen zoals de boom kappen bij de pinautomaten om een makkelijke opstelplaats voor laden en lossen te faciliteren, liggen nog niet vast maar zijn ook voorstellen om de openbare ruimte te verbeteren. Het gebruik van dakkapellen en kappen kan worden

vastgelegd door profielen toe te voegen. André neemt de gepresenteerde tekeningen op in het stedenbouwkundigplan, waarbij een versie waarbij ook straat Moleneindplein volledig meegenomen is in de ontwikkeling. Dit is vanuit de participatie voorgesteld, onderzocht en wordt meegegeven aan de raad.

Bouwmassa's in licht verspringende rooilijn

Overgang tussen te handhaven deel Willibrordusschool en nieuwbouw vorm te geven

Figuur 5: Voorbeeld aanduiding

Er is nieuw beleid over waterberging, dit moet ook verwerkt worden in dit plan. De vervanging van bestaande verharding (+100 m2) moet dus toch waterberging bevatten zelfs al is het nieuwe ontwerp groener dan het bestaande. Dus ofwel wadi's (natte zones) en/of waterberging in de grond onder parkeerplaatsen. De wadi's, 40 cm verlaagde delen, kunnen gerealiseerd worden in de hofjes. Een ander deel van de benodigde wateropvang kan onder de parkeerplaatsen. De bewoners ervaren nu geen wateroverlast en een aantal twijfelen of de wadi's esthetisch aantrekkelijk kunnen zijn. Bewoners begrijpen de opgave wel en staan open voor de landschappelijke inpassing van deze. Bijvoorbeeld bloemrijke profielen kunnen ook in combinatie met wadi's. Een ander uit te werken aspect is de mogelijkheid van het verminderen van de waterberging door toevoeging van groene daken. Conclusie is dat het groene beeld ook met inpassing van de benodigde waterberging gerealiseerd kan worden.

1.8 Doorkijk komende periode

Komende weken wordt het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan afgerond. Gestreefd wordt om het concept plan 5 september naar de gemeente te sturen voor een ambtelijke toetst. Op 4 oktober kan het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan naar het college. Het is de bedoeling dat op 1 december het stedenbouwkundig plan behandeld wordt in de vergadering van de gemeenteraad. Dat het plan pas in december naar de raad gaat lijkt een lange tijd maar dit is gezien de nodige procedures en mogelijke aan- en opmerkingen wellicht zelfs te optimistisch gesteld.

Bewoners zouden het concept stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan graag ter kennisname ontvangen zodat zij hier op kunnen reageren. De bewoners vragen ook of zij nog de kans krijgen om te reageren op de notulen van vanavond. Dit zou wat hun betreft ook schriftelijk kunnen. Er wordt besloten nogmaals samen te komen en een schriftelijke mogelijkheid voor die tijd om op de notulen te reageren.

1.9 Wat verder ter tafel komt

Een bewoner vraagt of niet alle bomen vervangen kunnen worden omdat van de bomen aan de andere zijde ook overlast geven. De mening van de gemeente is echter dat overlast alleen geen reden is om te kappen. Er is nu een onderzoek gaande om te kijken in hoeverre kabels en leidingen aangetast zijn door de bomen wat wel een reden kan zijn om bomen te verwijderen.

Een bewoner vraagt hoe ver het onderzoek naar bodemwarmte is. Edgar geeft aan dat een dergelijk onderzoek een project op zich is en dit zeker een traject zal zijn van meerdere jaren. De opdracht is om eind 2022 een stedenbouwkundig plan aan te leveren en een beeldkwaliteitsplan. Een onderzoek naar collectieve bodemwarmte past niet in de planning en zit niet in de opdracht. Om tegemoet te komen aan dit verzoek kan aan de ontwikkelende partijen worden gevraagd de mogelijkheid van bodemwarmte op projectniveau nader te onderzoeken. Gemeente gaat dit echter niet verplichten.

Ook wordt nog gekeken of er een gesprek kan komen tussen de gemeente en de ondernemers van het Moleneindplein, zodat de overlast die hiervan ervaren wordt aangepakt kan worden.

Bovenstaande punten komen niet terug in het stedenbouwkundige of beeldkwaliteitsplan maar zijn wel opgemerkt en worden apart opgepakt door de gemeente.

Bewoners vragen hoe de tijdslijnen na het raadsoverleg verlopen. Helaas zijn de reeds uitgevoerde onderzoeken (zoals flora en fauna) verlopen. Vanaf morgen starten daarom actualisaties van de onderzoeken, deze kunnen pas na de zomer 2023 afgerond worden i.v.m. broedseizoenen. Omdat er reeds vleermuizen aangetroffen zijn moet hiervoor een ontheffing aangevraagd worden en mitigerende maatregelen getroffen worden. Dit zal ook weer een half jaar duren én er moet een gewenningsperiode zijn van 3-6 maanden voor eventuele mitigerende maatregelen. Deze zaken spelen ook voor de ZOED. Dus pas i 2024 zal gesloopt mogen worden naar verwachting.

De directeur van de Micha de Vriesschool merkt op dat de inrit voor de ZOED ligt tussen de verschillende kiss&ride plekken wat niet ideaal is. Helaas ontkomen we daar niet aan gezien de ruimte, een optimaal veilige situatie is niet in te tekenen. Volgends de directeur is de veiligheid van de kinderen is nu ook al een probleem gezien een rommelige kiss&ride situatie. Dit moet een punt van aandacht blijven. Bewoners bevestigen ook dat het een gevaarlijke situatie is en dat met het geschetste profiel het onveilig blijft. Ze vragen zich af of er niet een andere oplossing is zoals een apart parkeerstuk bij de kerk of ZOED. De vraag is of ouders hier gebruik van zouden maken of dat ze dan alsnog zouden stoppen op de straat. De zorgen zullen waarschijnlijk blijven maar André zal volgende keer nog een keer toelichten hoe het huidige ontwerp tot stand is gekomen. Eénrichtingsverkeer is niet mogelijk in deze straat, dit is al eerder onderzocht door de gemeente.

1.10 Vervolgafspraken

- Notulen kan schriftelijk op gereageerd worden zodat dit niet hoeft te wachten tot 20 september.
- Er wordt een laatste participatiebijeenkomst in september (dinsdag 20 september) gepland zodat bewoners kunnen reageren op de notulen van vanavond en het concept stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan.

Aveco de Bondt

onderzoekt ontwerpt adviseert