

Vught, 13 april 2025

Betreft: Nieuwbouw Molenven

Aan de leden van de Gemeenteraad Vught

Geachte raadsleden,

Bijgaand treft u aan de door ons verrichte analyse met betrekking tot de nieuwbouw Molenven. Uit deze analyse blijkt dat er een alternatieve variant (variant 2c) mogelijk is om nieuwbouw van Molenven te realiseren op Het Kwartier.

Tevens blijkt uit deze analyse dat er een groot aantal voordelen is van nieuwbouw Molenven op de locatie Het Kwartier ten opzichte van mogelijke nieuwbouw op de locatie Loonsebaan.

Wij verzoeken u om de uitgevoerde analyse onderdeel te laten zijn van de beraadslagingen rondom dit onderwerp.

Wij zijn meer dan bereid een en ander mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groeten,

Namens de Stichting BEHOUD GROEN EN BESPAAR gemeenschaps POEN io.



Bijlage: de Analyse

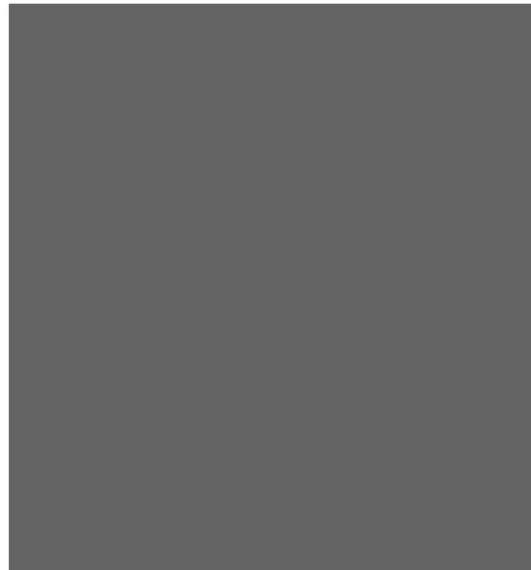
Analyse schoolhuisvesting Het Molenven

Goedkopere (mixed-used) variant op Het Kwartier is haalbaar!

April 2025
STICHTING BEHOUD GROEN EN BESPAAR gemeenschaps POEN i.o.

Deze analyse is uitgevoerd door een comité van afgevaardigden van ongeveer honderd buurtbewoners; hun conclusie is dat er een haalbare en goedkopere variant op Het Kwartier mogelijk is

- Comité bestaat uit de volgende leden:



(Belanghebbende omwonende)
(Belanghebbende omwonende)
(Belanghebbende omwonende)
(Belanghebbende omwonende)
(Belanghebbende omwonende)
(Belanghebbende omwonende)
(Belanghebbende omwonende)
(Belanghebbende omwonende)

- Het Comité treedt op als afgevaardigde van meer dan 90 buurtbewoners die een schriftelijke steunbetuiging hebben ondertekend (op verzoek kunnen wij hierin inzage verschaffen).

Locatie Het Molenven op Het Kwartier heeft grote voordelen

Locatie Het Kwartier heeft een aantal zeer grote voordelen ten opzichte van een volledige nieuwbouwlocatie:

- **Veel voorzieningen** zoals gymzaal, parkeerplaatsen, atrium/podium en kinderopvang (voor 0-3 jaar) zijn daar **al aanwezig** en kunnen dus gedeeld worden;
- **Veilige** toegang tot **gymzaal** en **veilige en grote** (veilige) **speelplek** voor de kinderen
- **Flexibel** lokalen gebruik bij verdere groei of krimp van een van de scholen (geen risico op bouwen voor toekomstige leegstand).
- Bespaart Gemeente Vught naar schatting meer dan **4 miljoen euro**;
- De ontwikkeling kan mogelijk **sneller gestart en afgerond** worden;

Bestemmingsplan het Kwartier



Vught Noord 2022

Gemeente Vught
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2023-04-06)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



147335.6, 408524.4

A1

Enkelbestemming
Maatschappelijk

A2

Enkelbestemming
Maatschappelijk



Bouwvlak



Maatvoering

- o maximum bouwhoogte: 12 m
- o maximum goothoogte: 12 m

Het Kwartier

B

Enkelbestemming
Natuur

C

Enkelbestemming
Sport

D

Enkelbestemming
Bos

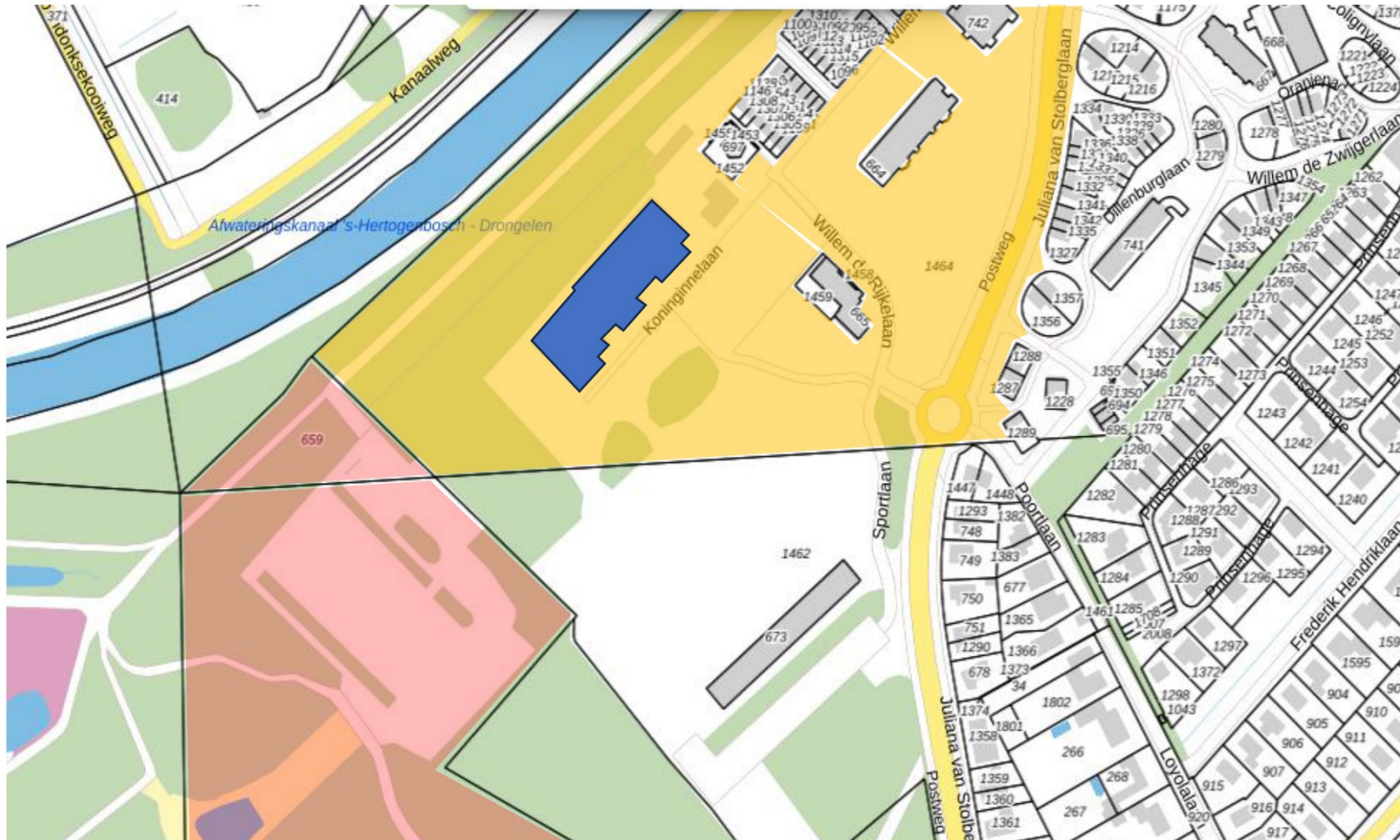
E

Enkelbestemming
Verkeer

F

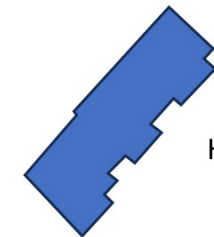
Enkelbestemming
Groen

Eigendom rondom het Kwartier



Gemeente Vught

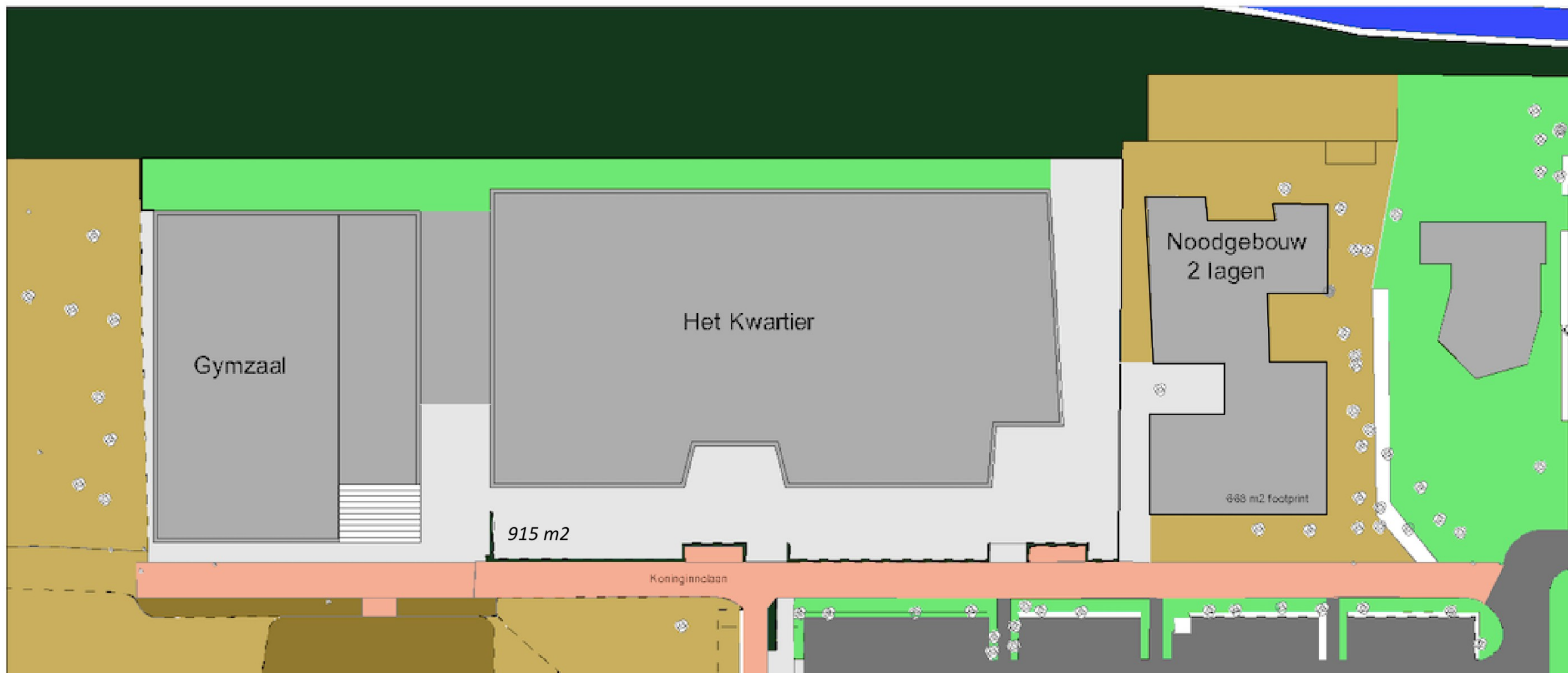
Provincie N-B



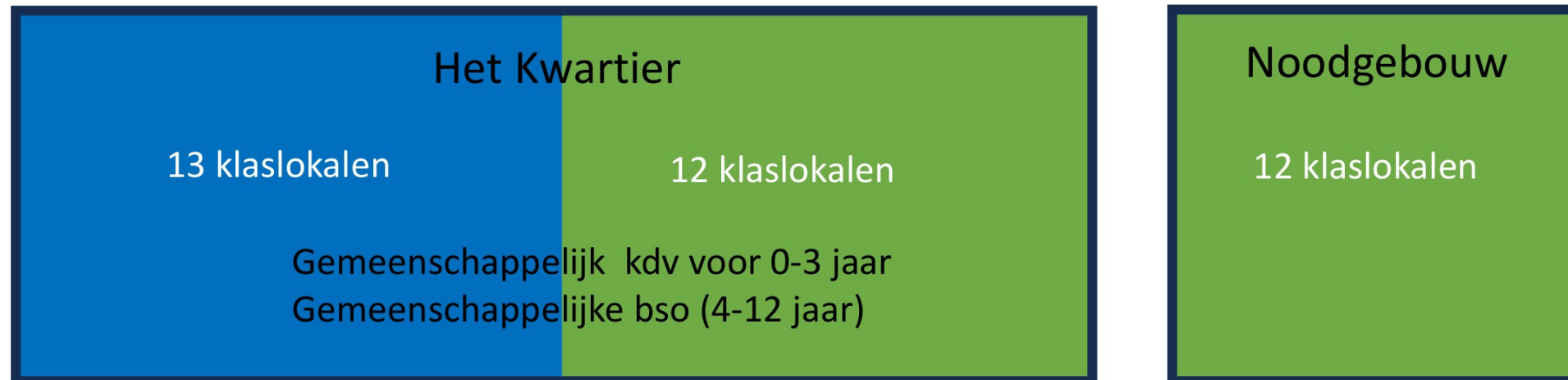
Het Kwartier

915 m²

Bestaand situatie



Schematische weergave van de huidige situatie Het Kwartier



Schematische weergave van de nieuwe situatie ogv programma eisen vastgesteld door de Raad



Het Kwartier

25 klaslokalen

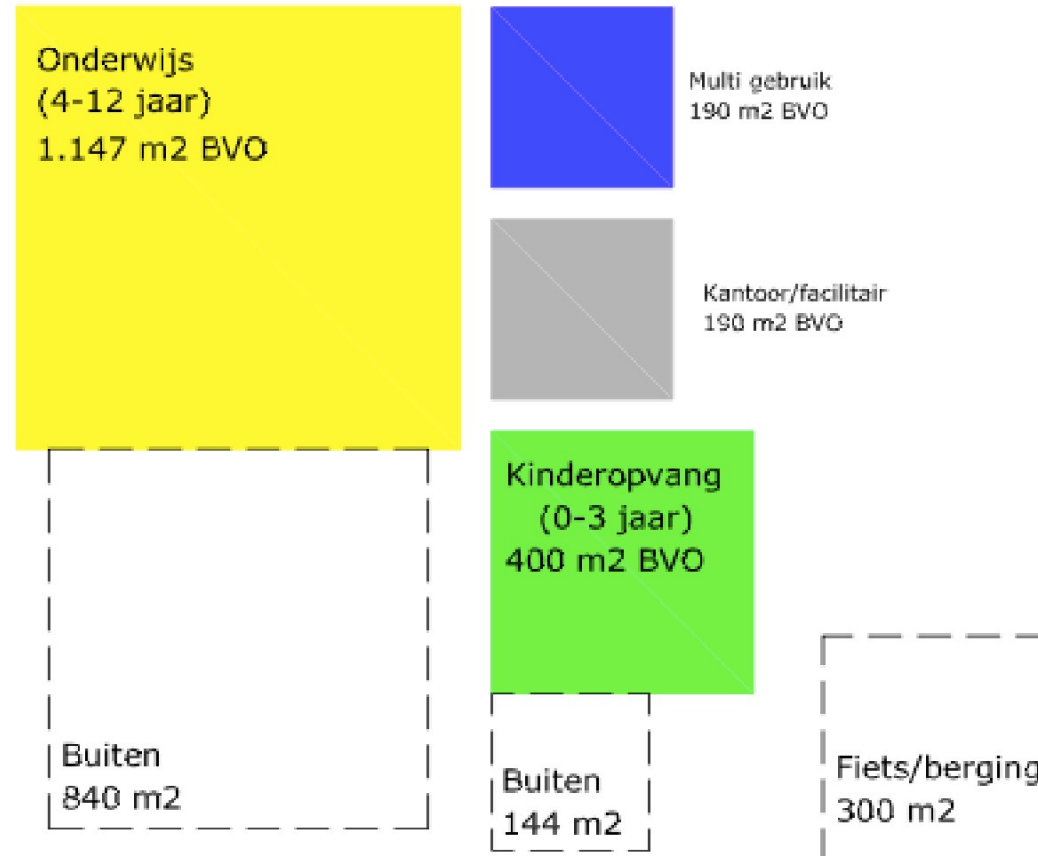
kdv voor 0-3 jaar
bso (4-12 jaar)

Schoolgebouw

12 klaslokalen

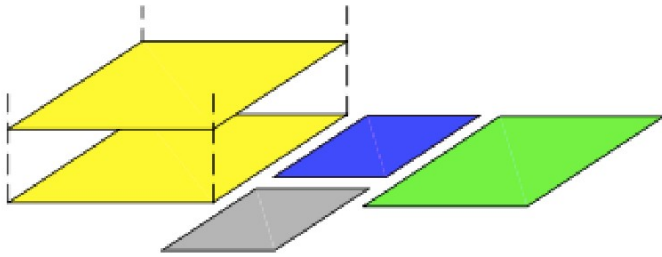
kdv voor 0-3 jaar
bso (4-12 jaar)

Programma van Eisen* in m2 separaat gebouw Het Molenven



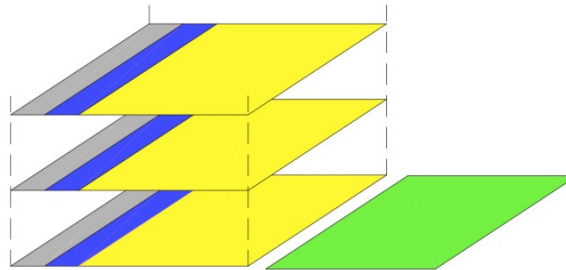
Varianten separate huisvesting Het Molenven op Het Kwartier

Variant 2A



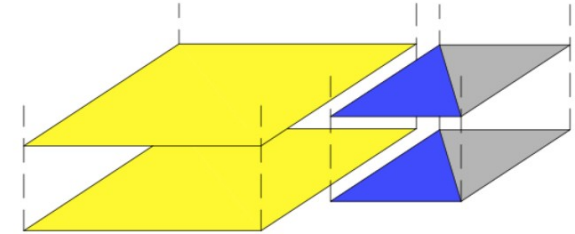
Past niet

Variant 2B



Past qua buitenruimte binnen de wettelijke norm van (560m²), maar niet binnen de wens (840 m²).

VOORSTEL: VARIANT 2C



Past volledig binnen alle gestelde kaders, mits kdv (0-3 jaar) elders gehuisvest.

Onderwijs

Multi gebruik

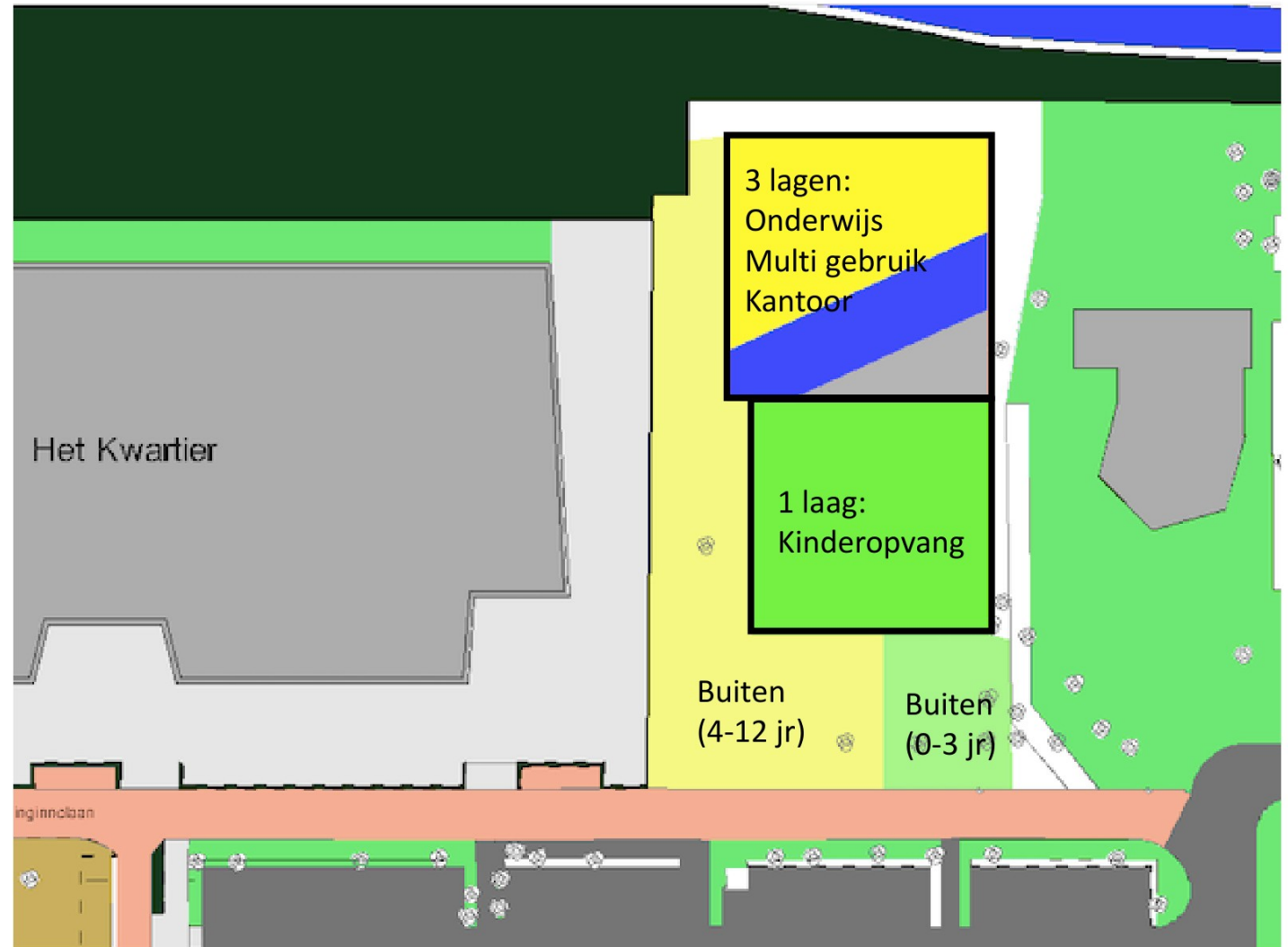
Kantoor

KDV (0-3 jr)

Variant 2B

Programma	m2 (BVO)	Haalbaar
Onderwijs (4-12 jr)*	1.147 m2	✓
Multi gebruik	190 m2	✓
Kantoor	190 m2	✓
Kinderopvang (0-3 jaar)	400 m2	✓
Buitenterrein (4-12 jr)		
- Wens (3m2/leerling)	840 m2	✗
- Wettelijke eis (2m2/ll)	560 m2	✓
Buitenterrein (0-3 jr)	144 m2	✓
Fietsenstalling/berging	300 m2	✗

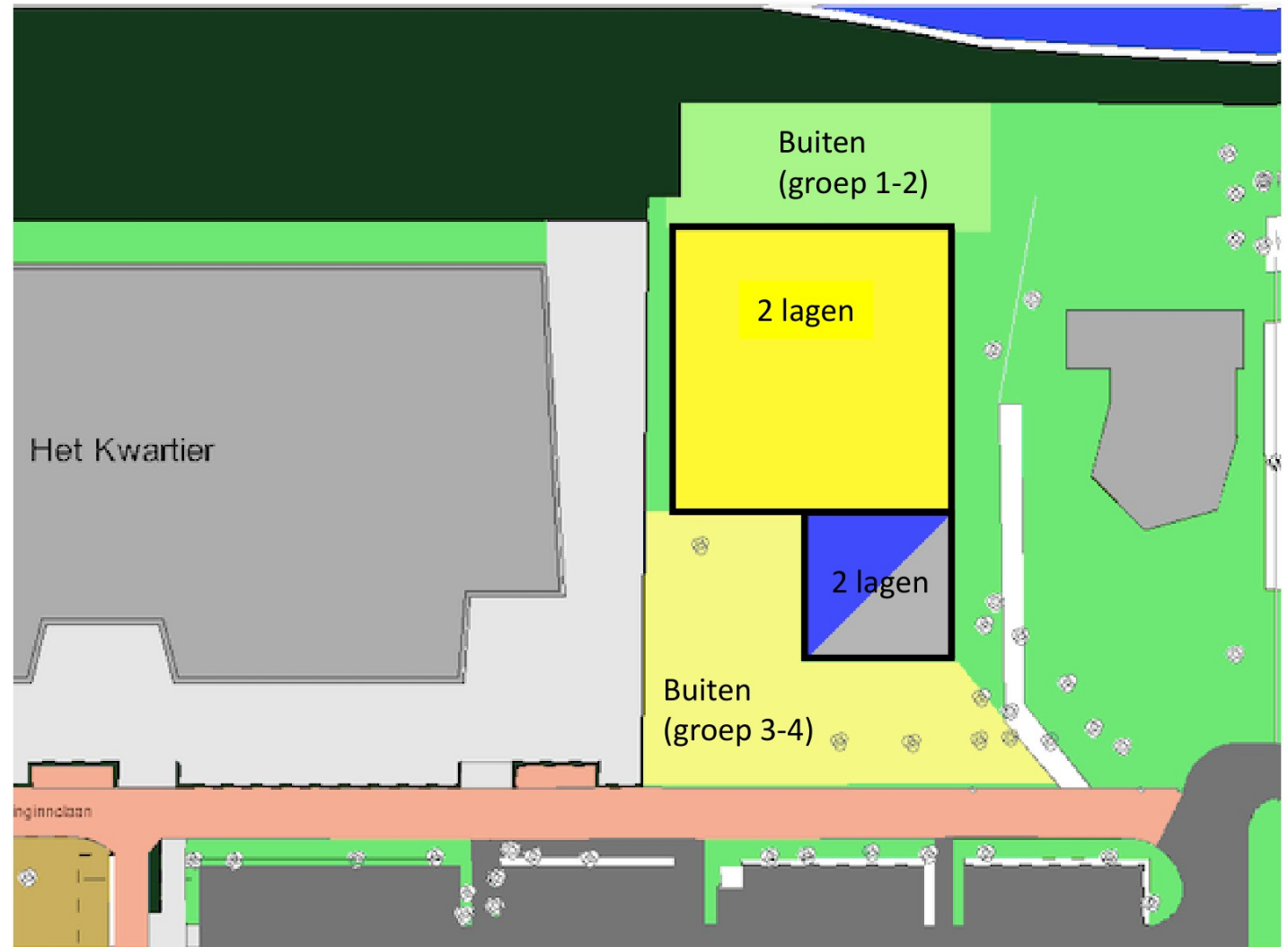
*De wens van Het Molenven is 2 lagen onderwijs (geen 3 lagen). Dit is in Variant 2C uitgewerkt.



Variant 2C (nieuw)

Programma	m2 (BVO)	Haalbaar
Onderwijs (4-12 jr)*	1.147 m2	✓
Multi gebruik	190 m2	✓
Kantoor	190 m2	✓
Kinderopvang (0-3 jaar)	N.v.t.	N.v.t.
Buitenterrein (4-12 jr)	840 m2	780m2
- Wens	560 m2	✓
Buitenterrein (0-3 jr)	N.v.t.	N.v.t.
Fietsenstalling/berging	300 m2	✗

**Het buitenterrein betreft 780 m2: dit past binnen de eis van 560m2, niet binnen de wens van 840m2. Gezien het gemeenschappelijke speelplein vóór het Kwartier wordt de buitenruimte als haalbaar beschouwd binnen de wens.*



Variant 2C (nieuw)

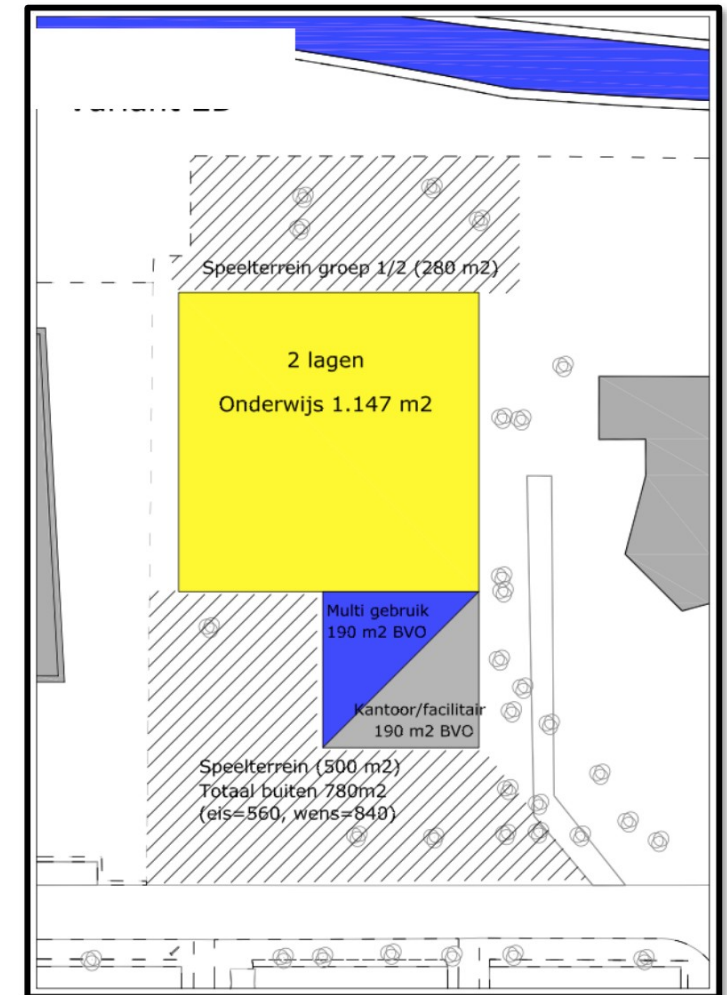
Mogelijk om een eigen gebouw Molenven op Het Kwartier te realiseren dat volledig conform programma van eisen is, mits eis van eigen kinderdagverblijf voor kinderen 0-3 jaar wordt losgelaten.

Op dit moment **delen** Molenven en Koningslinde ook samen een kdv voor 0-3 jaar. Niet logisch om voor Molenven apart kdv voor 0-3 jaar te bouwen indien Molenven op Het Kwartier zou blijven.

Daarnaast is er al voldoende ander kdv aanbod (oa. Partou en Pompoen) in directe omgeving; 5 kdv's met opvangruimte binnen 5 minuten fietsen.

Geen noodzaak extra capaciteit bij te bouwen want op deze locatie geen groei van kinderen verwacht*

*Volgens prognoses gemeente geen verwachte demografische groei Vught Noord voor lagere school kinderen tot 2042 en gelijke verwachte leerlingenaantallen voor Molenven & Koningslinde tot 2042



Voordelen Het Kwartier versus Loonsebaan

Voordelen Het Kwartier (variant 2C)

- ✓ Eigen gebouw; eigen identiteit Molenven
- ✓ Veel speelruimte op voorterrein & bos
- ✓ Gedeelde gemeenschappelijke faciliteiten, oa. gymzaal, atrium etc.;
- ✓ Kinderen veilig naar gymzaal
- ✓ Parkeerplaatsen reeds aanwezig;
- ✓ Kdv 0-3 jaar reeds aanwezig op Kwartier en andere kdv's in directe omgeving;
- ✓ Flexibele lokale gebruik tussen scholen (bij groei/krimp);
- ✓ Goedkoper t.o.v. volledig nieuwe locatie;
- ✓ Bouw mogelijk sneller te realiseren;
- ✓ Informeel vernomen dat ook Molenven docenten voorkeur hebben voor een eigen gebouw op Het Kwartier

Voordelen Loonsebaan

- ✓ Eigen gebouw; eigen identiteit Molenven
- ✓ Kinderdagverblijf (0-3 jr) verbonden aan Molenven

Nadelen Het Kwartier versus Loonsebaan

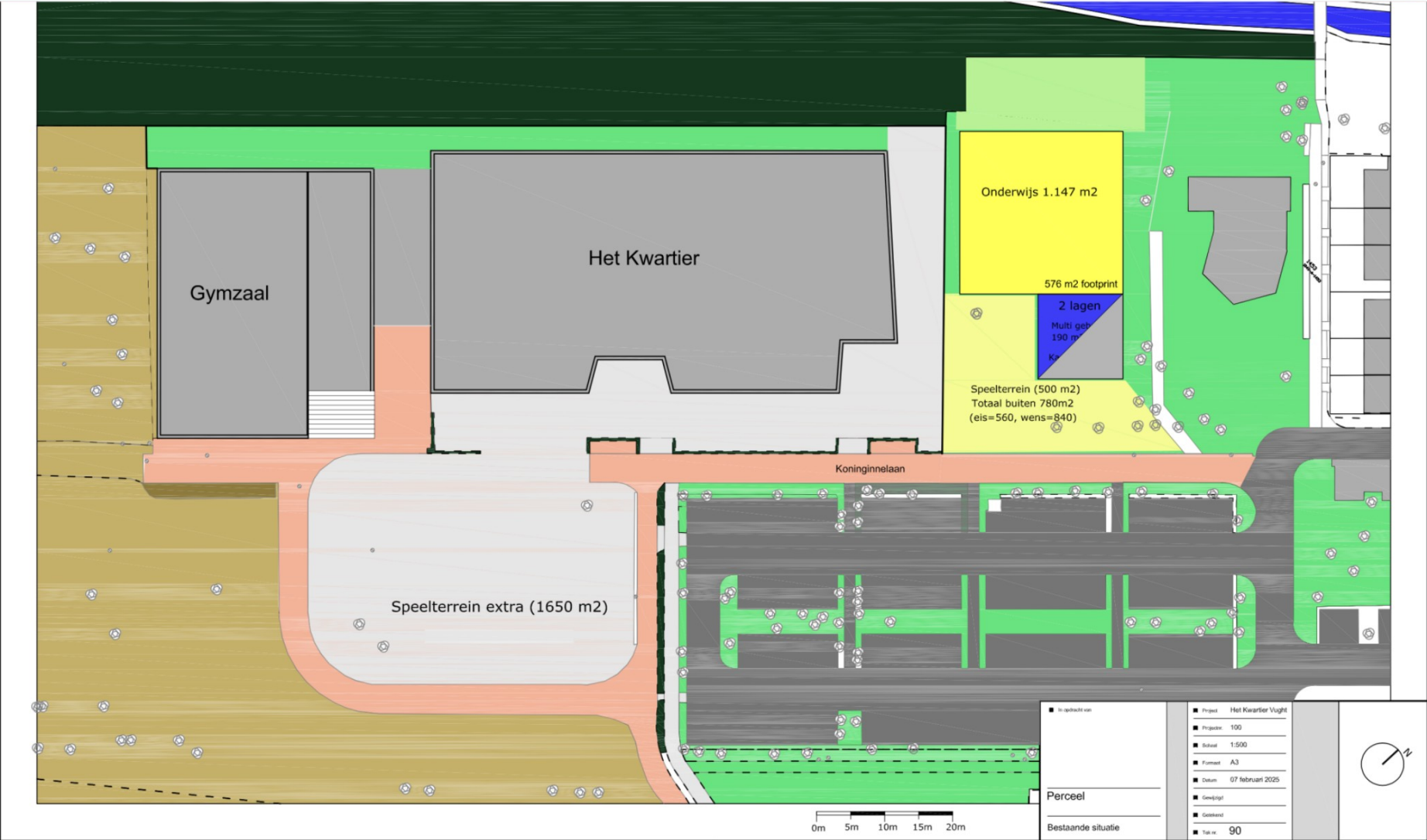
Nadelen Het Kwartier (variant 2C)

- ✓ Noodlokalen tijdelijk te verplaatsen
- ✓ De speelruimte voor de Koningslinde op Het Kwartier is 915m². Bij een leerlingaantal van 860 leerlingen is de wens 2.580 m² en een eis van 1.720 m² speelruimte. Nader te onderzoeken waar de extra 1.665 m² a 800 m² gerealiseerd kan worden. Fietspad omleggen, zie volgende pagina?

Nadelen Loonsebaan

- ✓ Investering aanzienlijk hoger (tov apart gebouw op Het Kwartier);
- ✓ Gedeelde gemeenschappelijke faciliteiten, zoals kdv 0-3 jaar, gymzaal, atrium etc.;
- ✓ Verder lopen met kinderen naar gymzaal (veiligheidsrisico)
- ✓ Geen flexibel lokalegebruik bij groei/ krimp van 1 van de scholen: risico op bouwen voor leegstand;
- ✓ Groenvoorziening opofferen voor bebouwing en parkeerplaatsen;
- ✓ Verkeerschaos op 2 rotonde's ipv 1 en verkeerstromen die elkaar gaan kruisen met bijkomende risico's;
- ✓ Omliggende wijk qua ontsluiting niet ingericht voor auto's/fietser;
- ✓ Planschade omgeving ten onrechte niet/te laag begroot

Totaal resultaat variant 2C



Financiële onderbouwing Het Kwartier versus Loonsebaan

Financiële vertaling het Kwartier, Hevo, 16 februari 2023

alle kosten incl. BTW	Variant 2 -2laags	Variant 2 - 3 laags	Variant 5
nieuwbouw	€ 10.383.426	€ 10.134.158	€ 9.851.296
aanpassing bestaande gebouw - onderwijskundig	€ 1.942.595	€ 1.942.595	€ 1.295.063
aanpassing bestaande gebouw - technisch	€ 2.004.604	€ 2.004.604	€ 2.004.604
tijdelijke huisvesting+verhuis	€ 1.810.364	€ 1.810.364	€ 733.986
sloop (ook huidig tijd.hsv)	€ 63.295	€ 63.295	€ 51.316
aanpassen parkeren	€ 656.903	€ 656.903	€ 615.412
verkeerskundig+fietspaden	€ 411.400	€ 411.400	€ 774.400
groen (bomen kappen)	€ 211.145	€ 211.145	€ 54.408
ruimtelijk/omgeving	€ 18.150	€ 18.150	€ 290.400
afschrijving boekwaarde	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
totale investeringskosten	€ 17.501.882	€ 17.252.614	€ 15.670.884

Wat wordt er aangepast en waarom verschil

Waarom verschil in tijdelijke huisvesting

Waarom parkeerplaatsen aanpassen?

Aanpassing rotonde staat los van variant 2

Bij variant 2 staan maar enkele bomen

Open begroting opgevraagd bij de de projectleider dhr Bon (gemeente) in week 14 (2025), om inzichtelijk te krijgen hoe de (enorme) kostenverschillen zijn ontstaan tussen variant 2 en 5 en om variant 2C, met dezelfde kengetallen, door te rekenen.

CONCLUSIE

Het Molenven in een eigen gebouw op Het Kwartier is haalbaar, mits eis van kinderdagverblijf 0-3 jaar wordt losgelaten en heeft grote (financieel) voordelen tov nieuwbouw aan de Loonsebaan.



**GUN
KINDEREN
SPEELPLEZIER
BIJ HET
KWARTIER**

VRAAG

De vraag is om naast het haalbaarheidsonderzoek voor de variant 5 (Loonsebaan/JFK), ook de variant 2C mee te nemen, om op de huidige locatie Het Kwartier Het Molenven te realiseren, zonder kinderdagopvang (0-3 jr), die namelijk al aanwezig is op Het Kwartier.



Maart 2025
STICHTING BEHOUD GROEN EN BESPAAR gemeenschaps POEN i.o.

INSPRAAKTEKST VOOR RAADSVERGADERING 17 APRIL 2025

Geachte raadsleden,

Dank voor de mogelijkheid tot inspreken over een belangrijk onderwerp.

Graag richt ik het woord tot u waarbij ik spreek namens de stichting Behoud Groen en Bespaar Gemeenschapspoen i.o. die weer gesteund wordt door meer dan 90 buurtgenoten van de buurt De Koepel e.o..

In de komende maanden gaat u naar alle waarschijnlijkheid een beslissing nemen over nieuwbouw voor het Molenven. Een beslissing die effect heeft voor de komende 40 jaar en die de gemoederen al langere tijd bezighouden.

Om deze reden vinden wij het essentieel dat u volledig en juist geïnformeerd bent.

In de afgelopen periode hebben wij een analyse laten maken over verschillende mogelijkheden van nieuwbouw voor het Molenven. Hieruit is naar voren gekomen dat niet alle mogelijke varianten op tafel zijn gekomen en dat de informatie die ten grondslag lag aan de tot nu toe genomen beslissingen niet altijd eenduidig en juist was.

Graag bieden wij u onze analyse aan en vragen wij u deze uitgevoerde analyse onderdeel te laten zijn van de beraadslagingen rondom het onderwerp nieuwbouw Molenven.

Wij zijn meer dan bereid een en ander mondeling toe te lichten en vragen te beantwoorden.