



ONTWIKKELVISIE

# VUGHT CENTRUM ZUID

21 APRIL 2017



# INHOUDSOPGAVE

<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
<b>MOLENEINDPLEIN</b>	<b>5</b>
<b>DE WIEKEN</b>	<b>27</b>

**PROJECTNUMMER: 166**

**STATUS: ONTWIKKELVISIE**

**VERSIE: 01**

**DATUM: 21 APRIL 2017**

## ONTWERP



**HOUTMAN+SANDER**  
LANDSCHAPSARCHITECTUUR B.V.

GROOT GRINSEL 3  
5275 BZ DEN DUNGEN  
073-6448491

**CONTACTPERSOON:**  
ANDRÉ HOUTMAN

[INFO@HOUTMANENSANDER.NL](mailto:INFO@HOUTMANENSANDER.NL)  
[WWW.HOUTMANENSANDER.NL](http://WWW.HOUTMANENSANDER.NL)

## IN OPDRACHT VAN



**GEMEENTE VUGHT**

POSTBUS 10100  
5260 GA VUGHT  
073-6580680

**CONTACTPERSOON:**  
PAUL VAN DER ELST

[P.VAN.DER.ELST@VUGHT.NL](mailto:P.VAN.DER.ELST@VUGHT.NL)  
[WWW.VUGHT.NL](http://WWW.VUGHT.NL)



Aan de Esscheweg in Vught-zuid bevindt zich een concentratie van winkelvoorzieningen, het Moleneindplein. Het winkelcentrum functioneert goed, er is geen sprake van (structurele) leegstand. De inrichting van de openbare ruimte van het Moleneindplein kan echter wel een opwaardering gebruiken en ook de verkeersstructuur dient tegen het licht te worden gehouden. Direct naast het winkelcentrum ligt het ontwikkelgebied "De Wieken". In dit gebied bevinden zich twee schoolgebouwen, de voormalige Willibrordusschool en de Lidwinaschool, op dit moment nog in gebruik door basisschool De Wieken. Basisschool De Wieken zal echter verhuizen naar het nieuw te realiseren IKC Vught-Zuid achter de Elzenburg. Op deze locatie zal ook een nieuwe sporthal worden gerealiseerd en zal kinderopvang Partou zijn intrek nemen. Functioneel, ruimtelijk en mogelijk ook financieel hebben deze projecten een relatie met elkaar. De concentratie aan winkelvoorzieningen, onderwijs, wonen en recreatie tussen de Esscheweg en de Molendwarsstraat hebben ertoe geleid dat de ontwikkelingen in dit gebied Vught centrum-zuid worden genoemd. De (sub)projecten hebben allen een eigen dynamiek. Het IKC bij de Elzenburg kent een zelfstandig planproces, het Moleneindplein betreft alleen de herinrichting van de openbare ruimte terwijl er in het deelgebied van de Wieken sprake is van een stedenbouwkundige transformatie door vrijkomende gebouwen.

Het is goed om, ondanks de programmatische en procesmatige verschillen, de samenhang tussen de deelprojecten in de gaten te houden. Daarom is er in november 2016 een planproces gestart voor het opstellen van ontwikkelvisies voor de herinrichting van het Moleneindplein en voor het gebied van De Wieken. Voor beide locaties zijn drie workshops/overleggen georganiseerd met belanghebbenden en belangstellenden over de toekomst van de locaties. Deze bijeenkomsten vonden plaats in november 2016 en in januari en maart 2017. In dit rapport vindt u de strategie en de (beeld) verslagen van deze workshops en het eindresultaat van de ontwikkelvisie.

Door de sloop van de kerk is er een duidelijke 'knip' ontstaan in het plangebied. Doordat ook het klooster zijn functie heeft verloren en de scholen binnenkort gaan verhuizen naar het IKC Vught-zuid, wordt dit nog versterkt.

Maar is die tweedeling gewenst? Wat zijn eigenlijk de wensen voor de ontwikkeling van de beide gebieden? Is er sprake van gewenste menging of juist scheiding van functionaliteit en sfeer van de deelgebieden.

Om daar achter te komen heeft er een bijzondere wijze van planvorming plaatsgevonden. Belanghebbenden en belangstellenden konden aanwezig zijn bij drie bijeenkomsten over de toekomst van het gebied. In de eerste bijeenkomst werden geen plannen getoond of voorstellen voor herinrichting gedaan. Er werden veel foto's getoond van het gebied van het heden en van het verleden. De deelnemers werden meegenomen in een historisch planproces van de locaties: wat is nu eigenlijk de identiteit van het gebied, wat zijn de sterke kanten? Tijdens een interactieve eerste bijeenkomst werden vooral de deelnemers van de workshops aan het woord

gelaten om hun wensen en dromen voor de toekomstige inrichting uit te spreken. Dit leverde goede aandachtspunten op voor het verdere planvormingsproces. De bijeenkomsten vonden daags na elkaar plaats en deelnemers konden bij beide of bij één van beide bijeenkomsten aanschuiven.

Tijdens de tweede bijeenkomst zijn conceptplannen gepresenteerd naar aanleiding van de eerste workshop en ontwerponderzoek van HOUTMAN+SANDER. De deelnemers konden reageren op deze conceptplannen. Voor beide locaties geldt dat de deelnemers zich goed konden herkennen in de aanpak en de voorstellen. De input van de eerste workshops was duidelijk in de plannen terug te zien.

Met de opmerkingen uit de tweede bijeenkomst zijn de plannen verder uitgewerkt, wat heeft geleid tot concept-ontwikkelvisies voor beide deelgebieden die eind maart aan de belanghebbenden/belangstellenden zijn gepresenteerd. Voor het Moleneindplein zijn er naar aanleiding van deze laatste bijeenkomst nog enkele kleine correcties doorgevoerd. De visie voor De Wieken, zoals tijdens deze laatste bijeenkomst gepresenteerd is, is integraal in dit eindrapport overgenomen. Overige reacties/opmerkingen hebben vooral betrekking op een nadere uitwerking van de plannen.

#### ***Het Moleneindplein en De Wieken zijn twee gebieden met twee gezichten.***

Het Moleneindplein kent een hoge dynamiek door de doorgaande ontsluiting van de Esscheweg en de aanwezigheid van vele winkels met bijbehorende parkeervoorzieningen. De Esscheweg heeft met het vrijliggende fietspad een belangrijke doorgaande functie, maar is tevens de voedingsbron van het Moleneindplein. Het winkelcentrum is vooral een 'boodschappen' plein, functioneel van aard. Ook de weekmarkt vindt plaats op het Moleneindplein.

Het gebied van de Wieken kent een lagere dynamiek. Alleen bij het brengen en halen van kinderen van de basisschool is er sprake van meer reuring. Rondom de locaties van de scholen en de sporthal wordt gewoond en er bevindt zich een huisartsenpraktijk in het voormalige klooster aan de Lidwinastraat.

Oorspronkelijk was sprake van een sterke samenhang tussen de deelgebieden. Op de locatie waar nu o.a. de EMTE met bovenwoningen is gevestigd, stond tot 1992 de Pauluskerk. Deze kerk maakte samen met het klooster en de schoolgebouwen deel uit van een integraal ensemble van gebouwde functies. Ook de eerste winkelvoorzieningen aan de noordzijde van het plein zijn vanuit de Parochie gerealiseerd (de winkels van Maessen). Ook in de vorige eeuw was er dus al sprake van 'Vught centrum-zuid'. In de rapportage komt eerst de ontwikkelvisie voor het Moleneindplein aan de orde en vervolgens de ontwikkelvisie voor de locatie De Wieken.



*Vergelijk tussen centrum Vught en Vught centrum-zuid*



Luchtfoto vroeg na-oorlogs: kerk, scholen en winkels

***De eerste workshop voor het Molenendplein heeft veel aandachtspunten naar boven gebracht.***

Het plein is enerzijds een verblijfsgebied voor winkelend publiek, maar anderzijds een doorgangsplein voor autoverkeer en fietsverkeer. Het plein heeft vier winkelwanden, maar wordt doorsneden door de Esscheweg. Voor de herinrichting van de Esscheweg was er meer sprake van gemengd verkeer (auto/fiets) op de Esscheweg. De kap van enkele grote bomen en aanleg van een vrijliggend fietspad heeft de (doorgaande) verkeersfunctie van de straat versterkt. Tijdens de eerste workshop kwam als aandachtspunt naar voren dat de winkels aan de westzijde van de Esscheweg wel degelijk bij het plein horen. De Esscheweg wordt nu sterk als een barrière ervaren en er is sprake van onveilige oversteekegelegenheden. De verkeersveiligheid kwam vaker aan bod tijdens de eerste workshop. Ook de verbinding tussen de Molenstraat en de Esscheweg leidt regelmatig tot onveilige situaties. Deze wegverbinding maakt nabij de entree van de supermarkt een slingerende beweging wat vaak tot onveilige (oversteek) situaties leidt. Op deze plekken zijn de conflicten tussen verblijfskwaliteit en doorgaande verkeersverbindingen het sterkst merkbaar.

De parkeercapaciteit op het plein wordt als voldoende ervaren, maar wordt tevens als de kracht (motor) van het plein gezien. Een minderheid zag graag een deel van het parkeerterrein verdwijnen en plaats maken voor meer verblijfsgebied voor voetgangers. De analyse bracht ook naar voren dat de huidige inrichting/ontsluiting van het parkeerplein zeer efficiënt is. Een andere inrichting, diagonaal parkeren of het draaien van de wegen - en parkeerstructuur, levert altijd minder parkeerplaatsen op en levert niet meer verblijfskwaliteit voor voetgangers. Tevens werd geconstateerd dat de kwaliteit van de parkeerplaatsen en de rijwegen goed is, veel beter dan de voetgangersverhardingen. Daarom is er in het voorkeursmodel, samen met de belanghebbenden, voor gekozen om het huidige parkeersysteem als basis te gebruiken. Om de verkeersveiligheid en de verblijfskwaliteit te vergroten, is er in de tweede bijeenkomst een voorstel gedaan om op het plein 1-richtingverkeer vanaf/naar de Esscheweg in te

voeren en doorgaand autoverkeer vanaf de Molenstraat over het plein naar de Esscheweg niet meer mogelijk te maken. Het verlaten van het plein naar de Molenstraat is dan nog wel mogelijk. Hiermee wordt benadrukt dat het Moleneindplein meer een verblijfsfunctie heeft dan een functie voor doorgaand verkeer. Van 20-22 april zal er een testperiode plaatsvinden waarin middels tijdelijke verkeersmaatregelen de effecten van dit voorstel wordt geanalyseerd.

Tijdens de workshops werd ook gesproken over de waarde van de grote bomen (platanen) rondom het plein. Indien het gehele parkeersysteem zou veranderen, dan zag men ook wel kansen voor de aanplant van nieuwe bomen. Maar nu dat in principe gehandhaafd blijft, gaat de voorkeur uit naar het inpassen van de grote bomen bij de herinrichting van het plein. Om de kwaliteit van de grote bomen ook in de toekomst te waarborgen, dienen de groeiomstandigheden wel verbeterd te worden. De bomen staan nu in kleine, verharde locaties. Parkeerplaatsen zijn bijna tegen de bomen aan gesitueerd.

In het ontwerp (ontwikkelvoorstel) voor het Moleneindplein wordt nu juist de ruimte rondom de bestaande bomen aangegrepen voor extra groenvoorzieningen en verblijfskwaliteit op het plein. Door het laten vervallen van enkele parkeerplaatsen tussen de grote platanen, ontstaat ruimte om op straatniveau meer groen aan te brengen. De voorgestelde structuur op de plankaart is daarvoor geen blauwdruk. Nader onderzoek naar de beworteling en afstemming met de naastgelegen winkeliers zal in de uitwerking moeten plaatsvinden.

Langs de oostgevel van het plein worden de bomen gecombineerd met nieuw zitmeubilair. Tijdens de eerste workshop waren de deelnemers al erg gecharmeerd van dit mogelijke beeld. Ook de andere aanwezige banken worden vervangen en op andere locaties aangebracht. Datzelfde geldt voor fietsbeugels (vervangen door aanleunhekken conform centrum Vught) en de verlichting (nieuwe armaturen op ongeveer dezelfde locaties als nu het geval is).

Een belangrijke en ook zeer gewenste transformatie betreft nieuwe bestrating voor het voetgangersgebied. Het onderscheid tussen de grijze en de rode tegels gaat verdwijnen en er wordt een okerleurige tegelverharding voorgesteld, die het winkelplein weer een frisse uitstraling zal geven. Deze voetgangersbestrating wordt langs alle winkels van het Moleneindplein voorgesteld. Voor de Esscheweg is een herschikking van drempels en oversteekplaatsen voorgesteld, waardoor de winkelplinten beter op elkaar aansluiten en er ook een veiliger situatie ontstaat. Om het doorgaande karakter van de Esscheweg en het naastgelegen fietspad wat af te waarden en deze ruimte meer bij het plein te betrekken, is het voorstel om de bestrating van deze weggedeelten te vervangen door tegels/klinkers met dezelfde okerleurige uitstraling als het voetgangersgebied. Rondom de Esscheweg wordt ook meer groen op straatniveau aangebracht. Door deze groene uitstraling en de afwijkende bestrating, worden weggebruikers erop attent gemaakt dat men het Moleneindplein passeert, waardoor er meer een eenheid van het plein zal ontstaan.



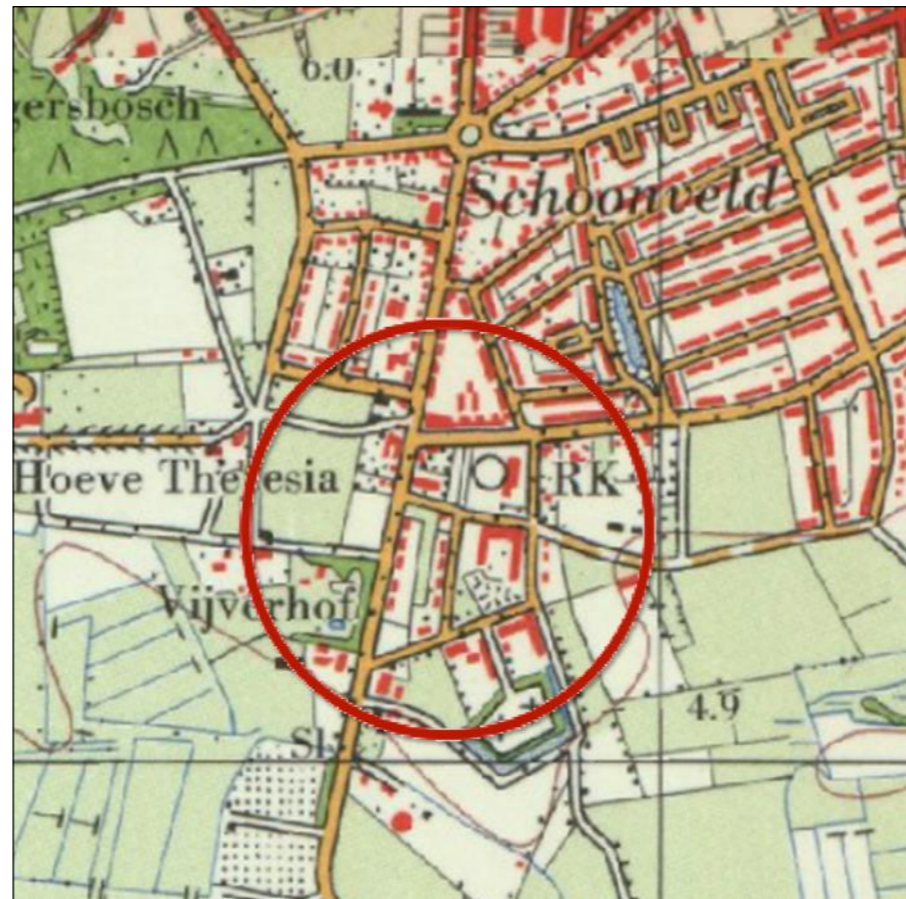
*Situatie 1905: agrarisch gebied*



*De eerste winkels*



Situatie 1956: kerk en lintbebouwing



Situatie 1965: kerk en eerste winkelvoorzieningen



Situatie 2017: winkel- en woonplein



Sloop van de kerk



Nieuwbouw winkels en woningen



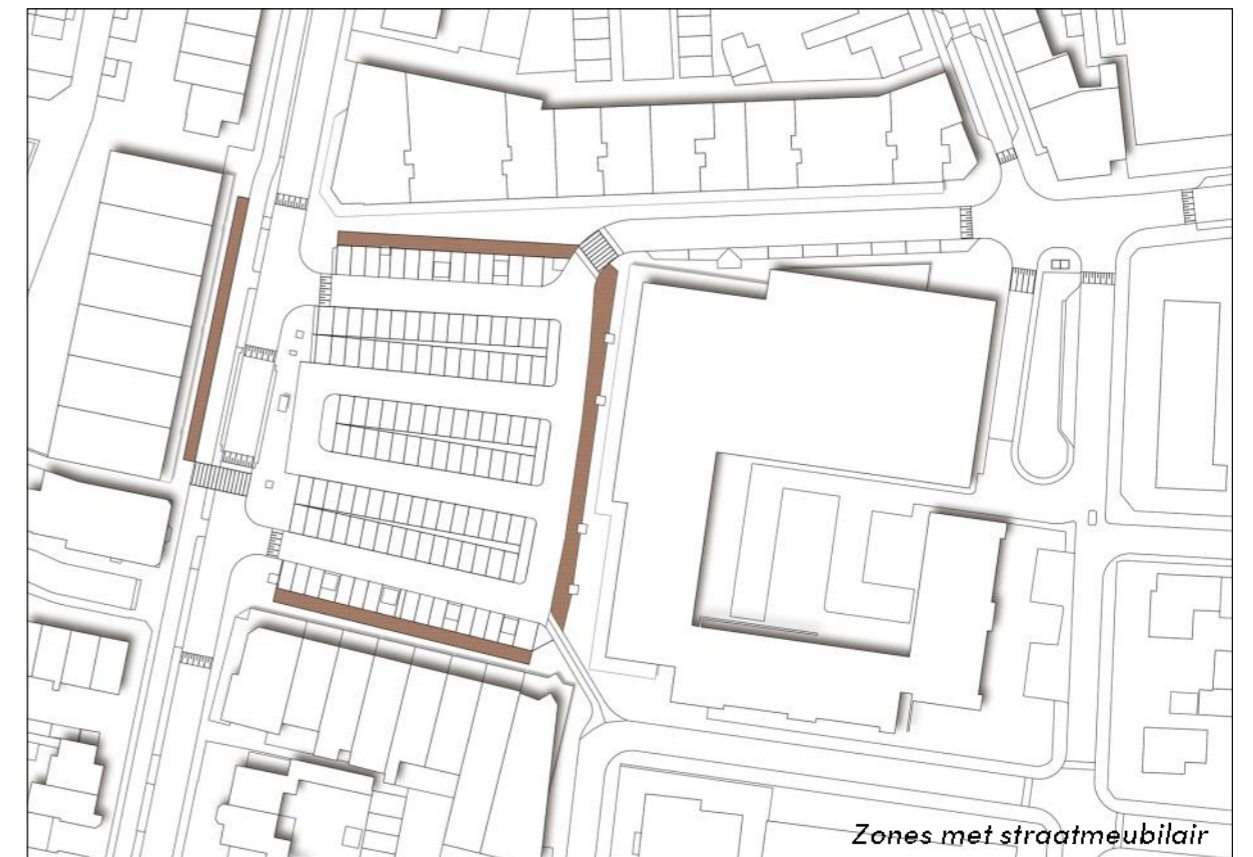
Vernieuwing van luifels

**ANALYSE  
HUIDIGE SITUATIE  
MOLENEINDPLEIN**

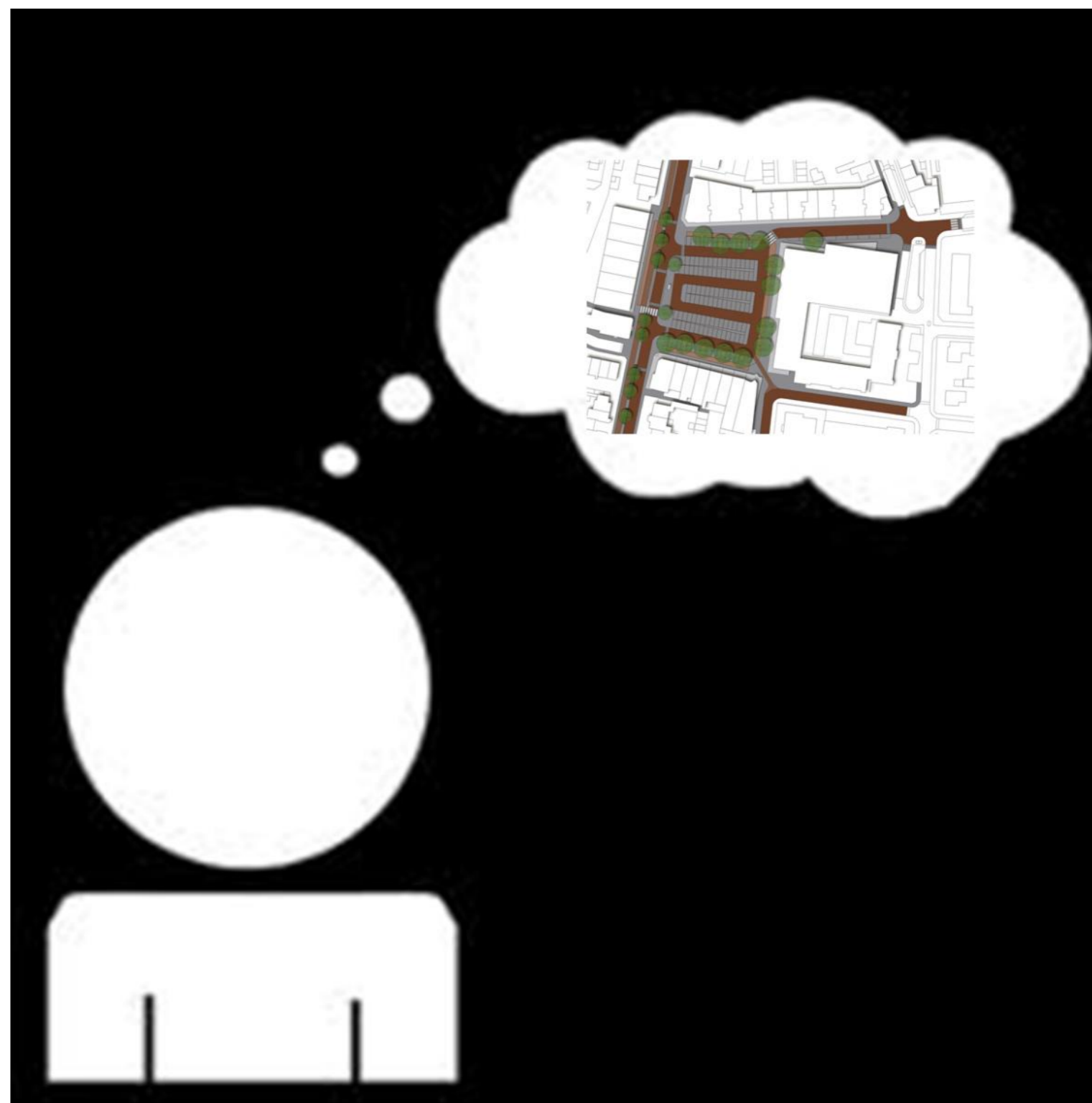












Eerste workshop november 2016. Aan de deelnemers werd een aantal stellingen voorgelegd die met 'eens' of 'oneens' konden worden beantwoord. Tevens werden referentiebeelden getoond met impressies van de mogelijke toekomstige inrichting van het plein. Tijdens werksessies konden deelnemers op de plankaart aangeven wat volgens hen belangrijkste aandachtspunten zijn op het plein.

### STELLINGEN

Op onderstaande stellingen werd door een ruime meerderheid (>75%) gelijkgestemd gereageerd.

#### Thema: rijden en parkeren:

- Behoudt het aantal parkeerplaatsen, mogelijk wel anders ingedeeld (80% score).
- Tijdens de markt zijn er te weinig parkeerplaatsen
- Er zijn voldoende fietsenstallingen op het plein, het moet alleen anders georganiseerd worden (90 % score)
- De bestrating van de rijwegen en de parkeerplaatsen is van goede kwaliteit (100 % score)
- Het plein is niet (verkeers)veilig (97% score)

#### Thema: voetgangersgebied

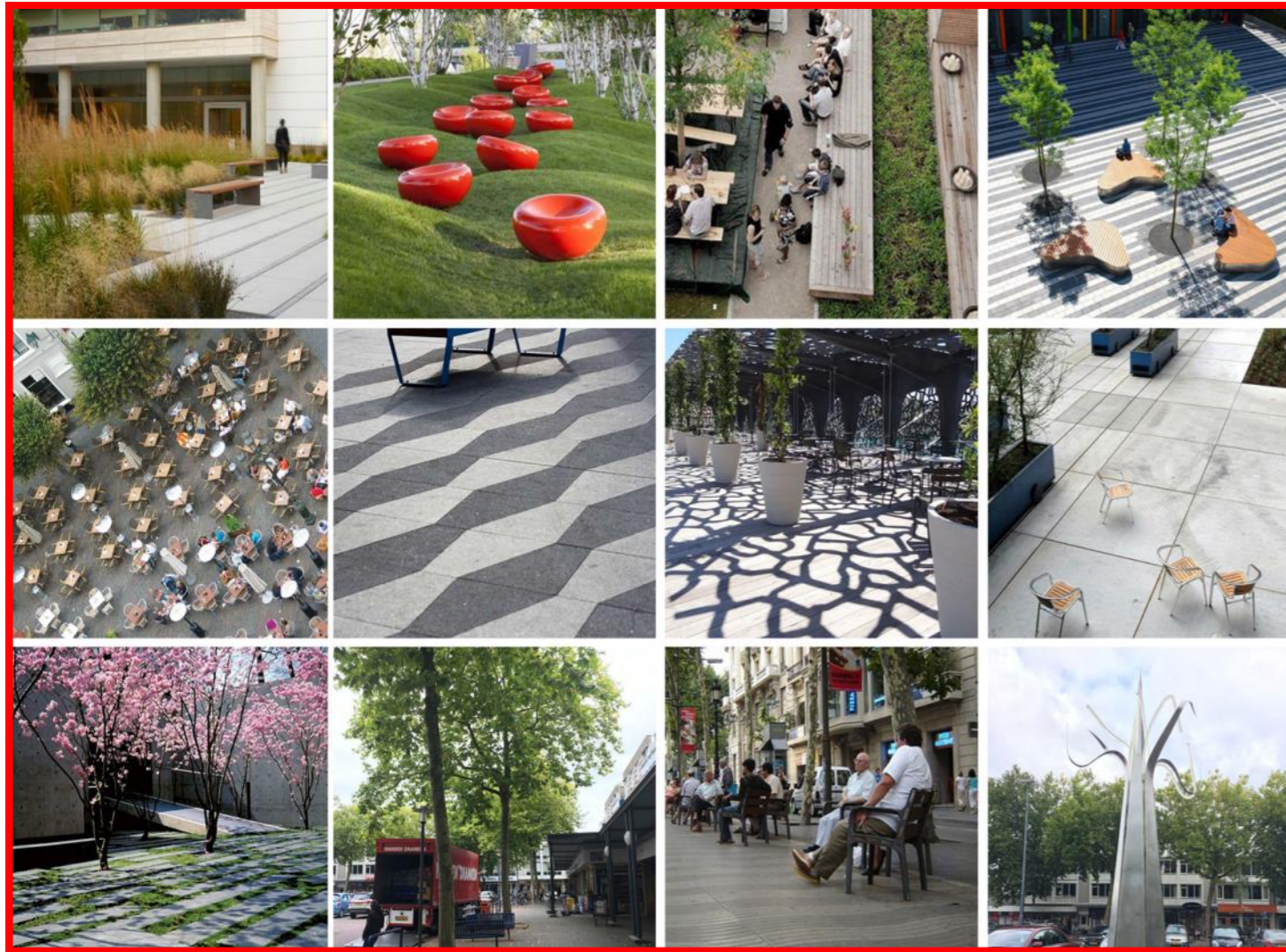
- Er is voldoende openbare zitgelegenheid op het plein, het moet alleen anders georganiseerd worden (95% score)
- De bestrating van het voetgangersgebied laat te wensen over (80% score)
- Moleneindplein is een winkelcentrum waar je vooral boodschappen doet en daarna weer huiswaarts gaat (95% score)

#### Thema: gevels en winkels

- De winkels aan de westzijde van de Esscheweg horen volledig bij het winkelcentrum Moleneindplein (100% score)
- Organiseer de uitstalling van reclame uitingen winkels (100% score)
- Herinrichting van de openbare ruimte vraagt ook om een opwaardering van het gevelbeeld (95% score)

Tevens kregen de deelnemers de gelegenheid om zelf aanvullende vragen te stellen:

- Is de bevoorrading van de winkels goed georganiseerd ?
- Zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig ?
- Kan er een parkeergarage komen onder het plein?
- Er ontbreekt een veilige fietsverbinding van de Esscheweg naar de Molenstraat
- Kun je eventueel schuin parkeren?
- Kunnen er laadpalen komen voor elektrische auto's
- Zijn de grote bomen van grote waarde voor de kwaliteit van het plein ?
- Moet er meer groen komen op het plein ?
- Maak weer stoepbanden zodat fietsers en scooters niet zomaar de voetgangersruimte oprijden.
- Zorg ervoor dat er bomen rondom het hele plein komen
- Materiaalgebruik van het plein is zeer gedateerd.
- Is er voldoende ruimte voor terrassen bij de horeca ?
- Kan er camera beveiliging komen?
- Eventueel herschikken van winkels zodat horeca plaats krijgt voor een terras.
- Zorg voor diversiteit in winkels
- Kunnen de gevels kleurrijker worden?



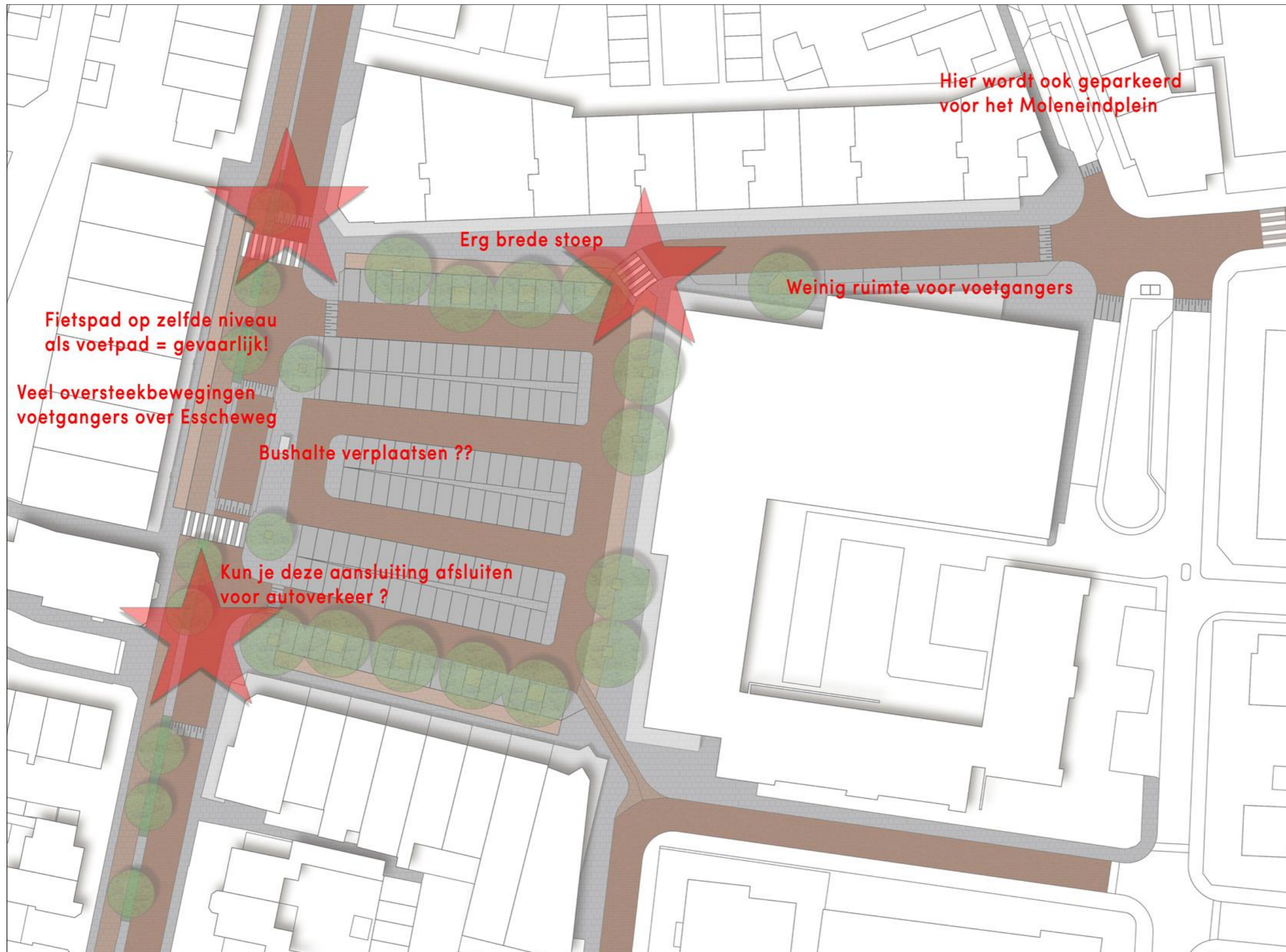
NEGATIEF



POSITIEF

**REFERENTIEBEELDEN:**

De deelnemers konden getoonde referentiebeelden positief of negatief waarderen. Onder de beelden mochten de deelnemers aantekeningen maken waarom ze bepaalde beelden positief of negatief waardeerden.



**KAART:**

In groepssessies konden deelnemers op de kaart van het gebied aangeven waar verbeterpunten liggen. De met een ster aangegeven locaties leveren op dit moment een onveilige situatie op.

Na de eerste workshop is een aantal ontwikkelmodellen voor de herinrichting van het plein opgesteld. Dit heeft geleid tot een voorkeursmodel dat gedragen wordt door de deelnemers van de tweede workshop.

Basisuitgangspunten voor de ontwikkeling van de scenario's:

- Betrek Esscheweg bij plannen voor herinrichting Moleneindplein
- Besteed veel aandacht aan de (verkeers)veiligheid van het plein
- Vernieuwing van materiaal voetgangersdomein is noodzakelijk
- Rijwegen en parkeerplaatsen alleen vervangen indien structuur plein drastisch gaat veranderen
- Behoud bij benadering het aantal parkeerplaatsen
- Opwaardering van het gevelbeeld (privaat)

**Model 1:**

Behoud van bomen, eenrichtingverkeer naar Molenstraat, vergroening maaiveld, meer zitgelegenheid, behoud rijwegen en parkeren

**Model 2:**

Nieuwe bomen vervangen de platanen, extra parkeren aan de randen, meer zitgelegenheid, behoud rijwegen en parkeren

**Model 3:**

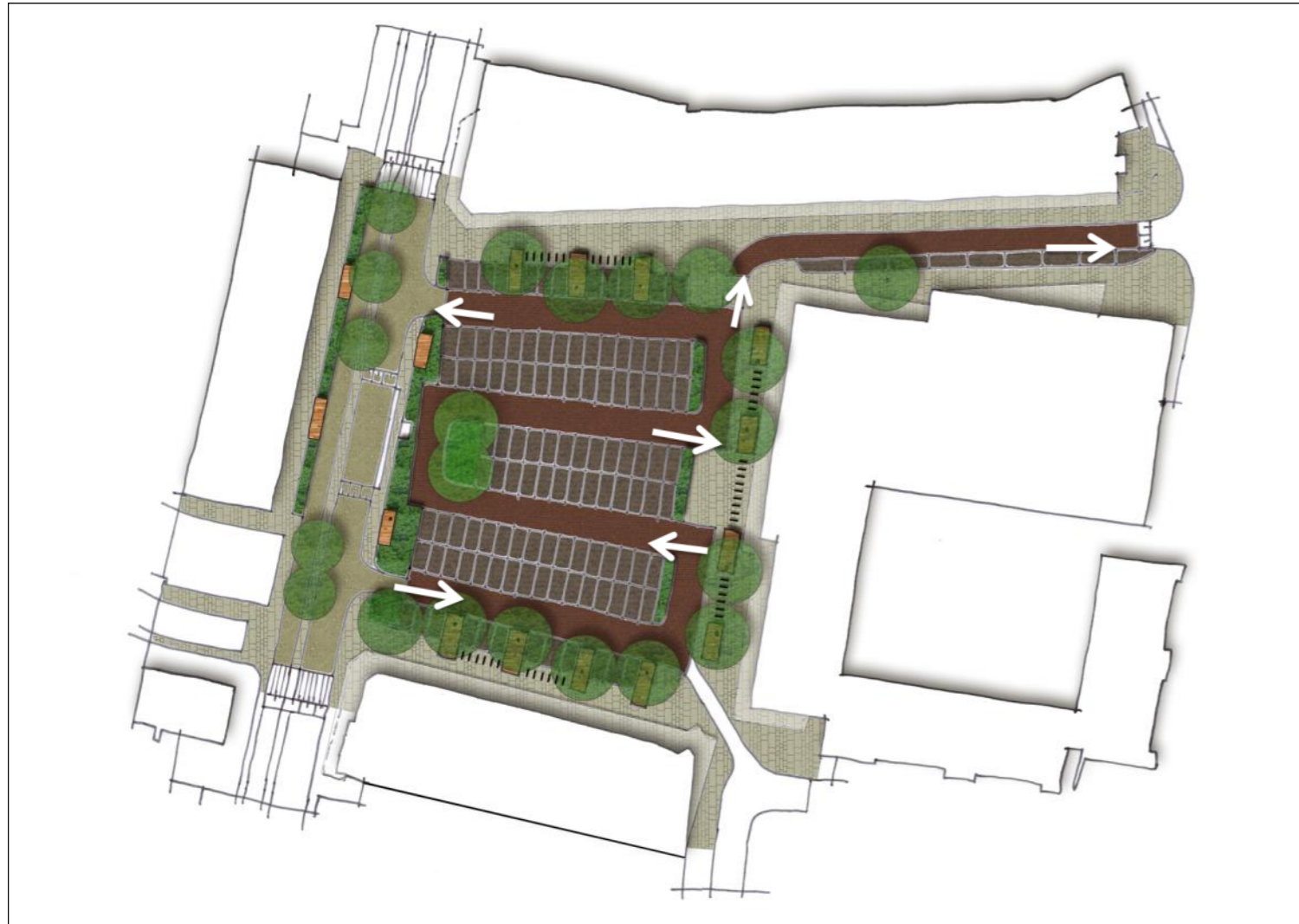
Nieuwe structuur rijwegen en parkeren, nieuwe boomstructuur

**Model 4:**

Behoud van bomen, eenrichtingverkeer naar Molenstraat, vergroening maaiveld, meer zitgelegenheid, behoud rijwegen en parkeren, meer ruimte voor de voetganger: verbetering en verfijning van model 1







Voorkeursmodel workshop 2, januari 2017:

- Weg versmallen, 1-richting vanaf het plein
- 1 ingang en 1 uitgang vanaf Esscheweg
- Alle bomen behouden, toevoegen boombakken/zitelementen (Indicatie), ook bij gevels westzijde Esscheweg
- Extra sturing verkeer op plein, L+L mogelijk
- Haag tussen winkels Esscheweg en fietspad
- Verplaatsen van oversteekplaatsen Esscheweg
- Herstraten rijweggedeelte Esscheweg



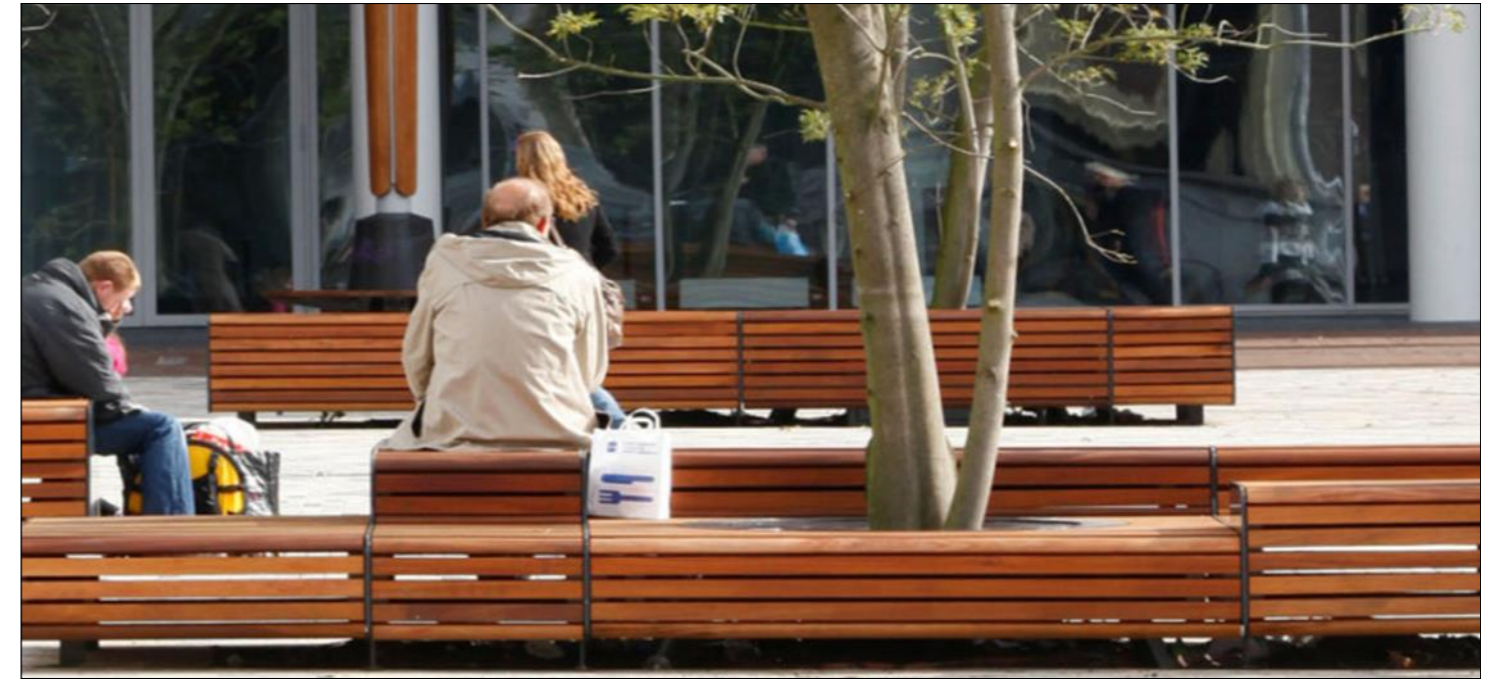
Grote platanen blijven behouden: op lange termijn is kandelaberen evt. mogelijk



Verplaatsen kunstwerk



Verbeteren uitstraling gevels

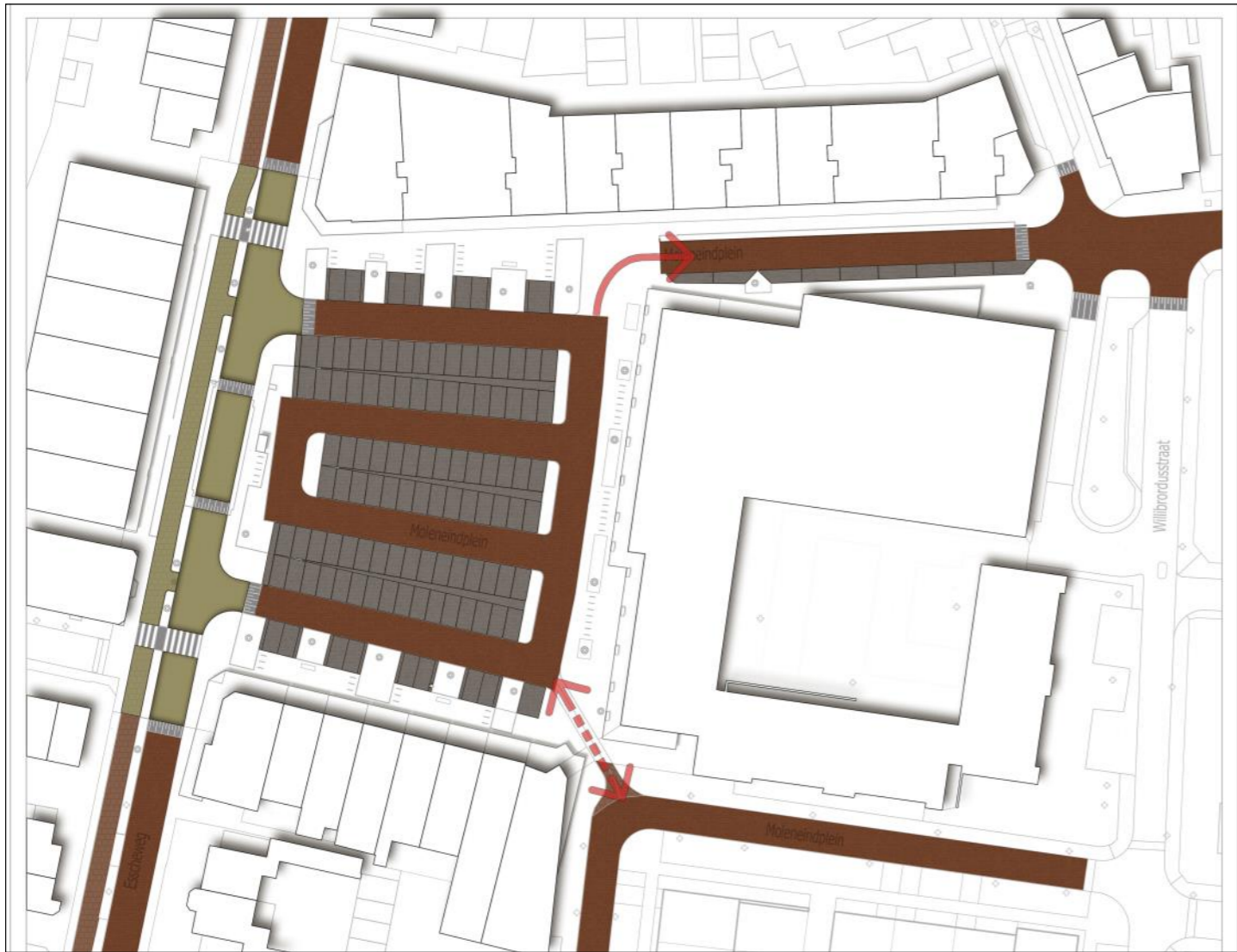


Bestaande bestrating rijwegen parkeren aanvullen met okerleurige nieuwe voetgangersbestrating

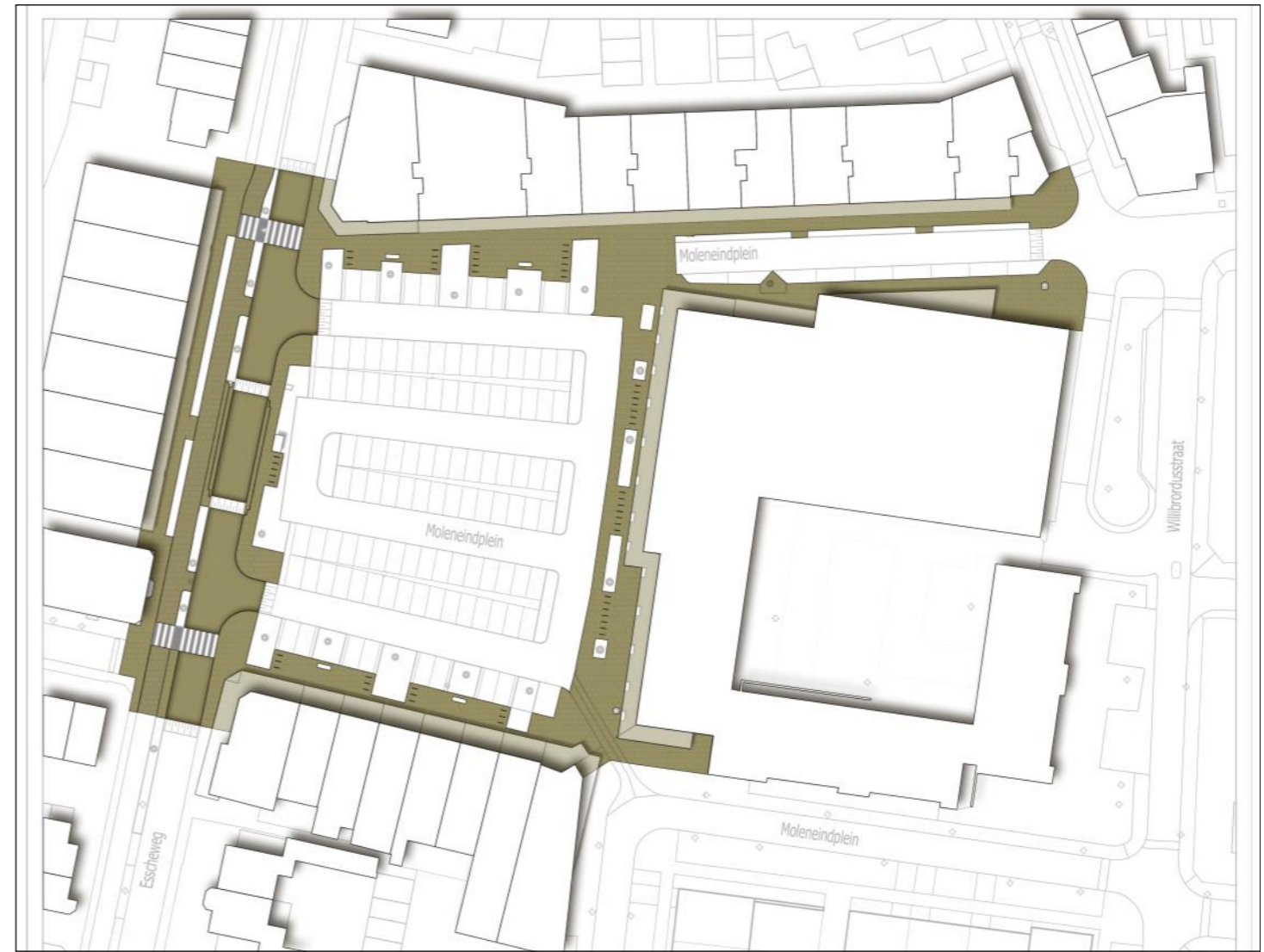
Moodboard toekomstig straatmeubilair



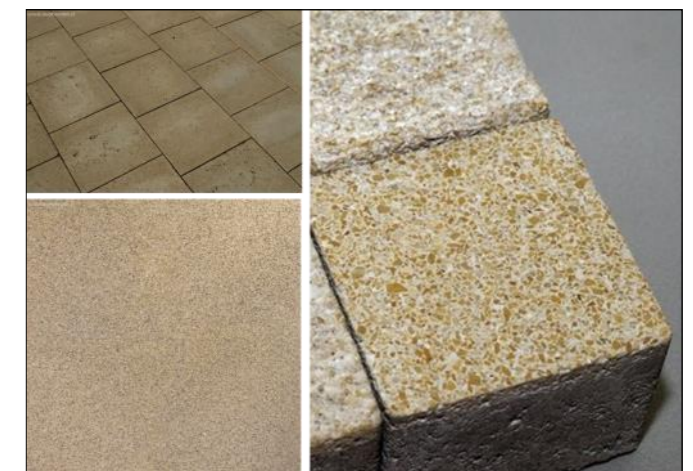
ONTWIKKELVISIE  
MOLENEINDPLEIN  
WORKSHOP 3  
MAART 2017



Infrastructuur autoverkeer, parkeren en fietsverkeer



Infrastructuur nieuw materiaal: okerkleurig rijweg Esscheweg, fietspaden en voetgangersgebied

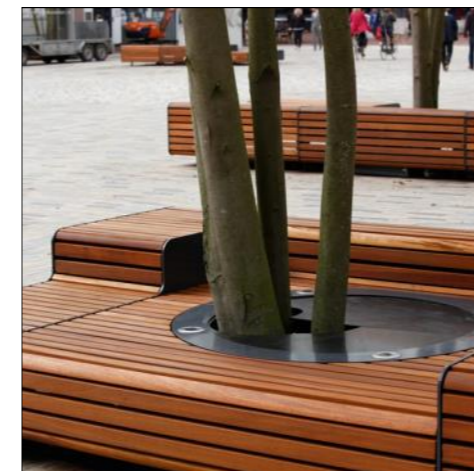




Infrastructuur voetgangersgebied



Meubilair: fietsbeugels (conform centrum), boombanken en parkbanken

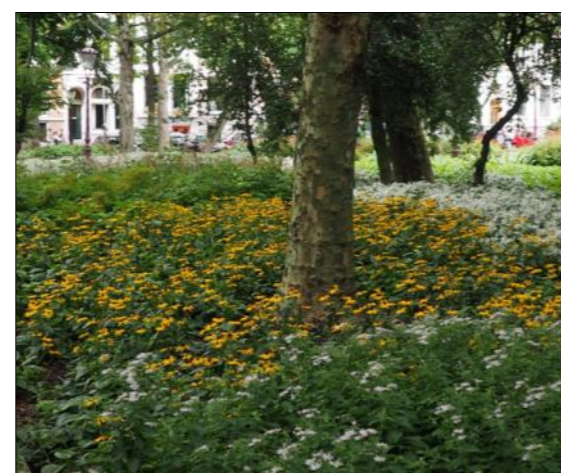


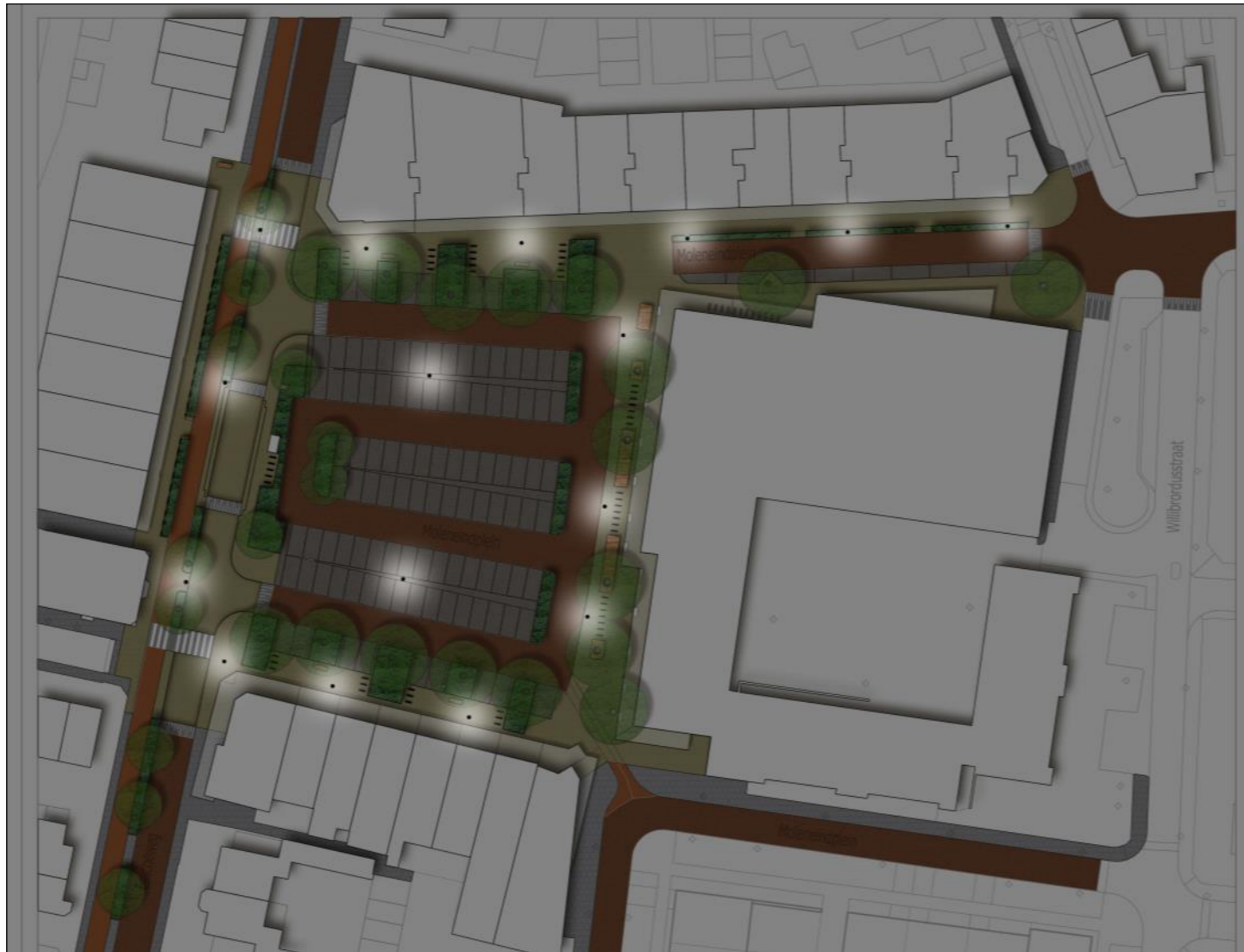


Groenstructuur: behoud van grote bomen aanvullen met meer groen op maaiveld



Meer groen op maaiveld zorgt voor meer groeir ruimte voor de bomen en meer verblijfs waarde op het plein





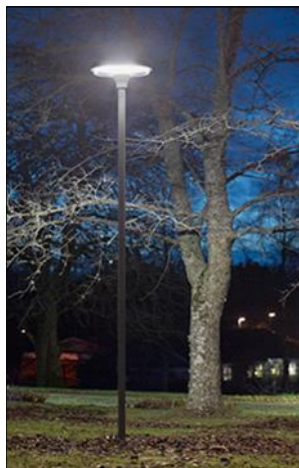
Verlichting: nieuwe masten met duurzame led-armaturen op ongeveer de huidige locaties. Mogelijkheid voor seizoens/sfeer verlichting in/onder de bestaande platanen



Huidige situatie



Ontwikkelvisie







Huidige situatie



Huidige situatie

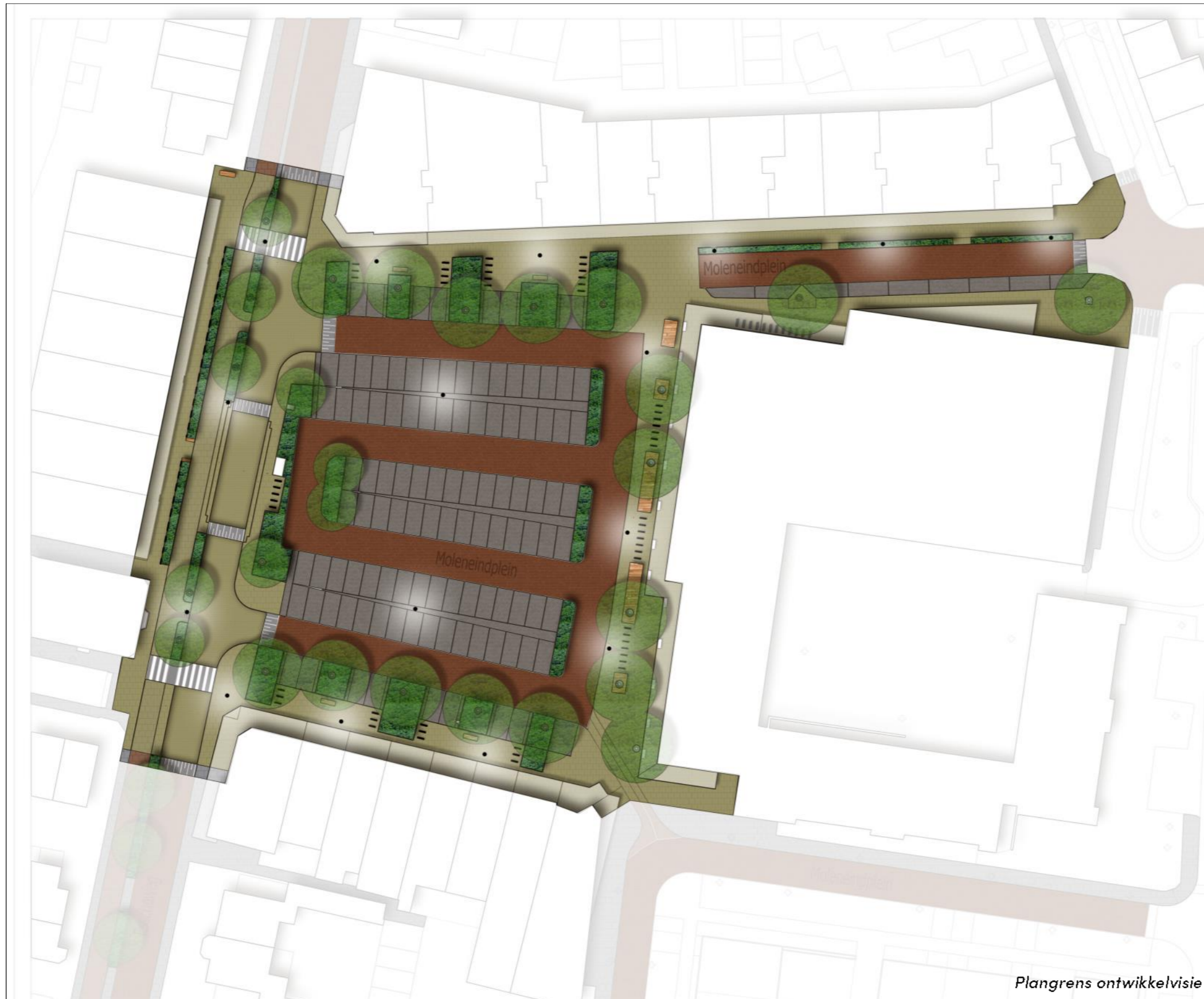


Ontwikkelvisie



Ontwikkelvisie





**Hoe nu verder ?**

In de ontwikkelvisie voor het Moleneindplein wordt de herinrichting op hoofdlijnen voorgesteld. Tevens is een globale kostenraming opgesteld om de benodigde investering voor de herinrichting in beeld te brengen. Als dit budget voor de herinrichting beschikbaar wordt gesteld, dan kunnen de voorstellen uit de ontwikkelvisie, of delen ervan, gerealiseerd worden. Het voorliggende ontwikkelmodel kan dan als een voorlopig ontwerp worden beschouwd.

***De ontwikkellocatie van De Wieken strekt zich uit van het Moleneindplein tot aan de RK begraafplaats aan de Wolskamerweg en wordt begrensd door de Willibrordusstraat en de Moleneindstraat.***

Tijdens de eerste workshop werd aan de deelnemers gevraagd om hun 'droom' voor het gebied uit te spreken. We weten dat de gebouwen van de voormalige Willibrordusschool, Lidwina school, de sporthal en het kinderdagverblijf van Partou door de ontwikkeling van het IKC haar functies zullen verliezen. Dit biedt kansen voor herbestemming of voor herontwikkeling van het gebied. Wat voorop stond in de eerste workshop, is het uitspreken van de kwaliteiten van het plangebied en de kansen voor herontwikkeling. Groepsgewijs werden deze kwaliteiten en kansen schetsmatig door de deelnemers in kaart gebracht en aan de andere deelnemers gepresenteerd. Dit leverde een interessante cocktail aan uitspraken en ideeën op. Maar wat als belangrijkste conclusie uit deze eerste workshop viel op te maken, was dat de omwonenden/belanghebbenden vooral de "sfeer, rust en authenticiteit" in het plangebied willen bewaren. De structuur van de openbare ruimte, de parkachtige uitstraling en de architectuur (maat/schaal/materiaal) van het klooster als belangrijke referentie. Verder werd gesteld dat de schaal van bouwen aan de Lidwinastraat mogelijk wat intensiever mag zijn dan de zone tussen de Willibrordusstraat en de Moleneindstraat. Verder werd benadrukt dat het behoud/herbestemming van (delen) van de schoolgebouwen en de kastanjes op de binnenterreinen fraai zou zijn, maar een duurzame, integrale ontwikkeling van het totale plangebied niet in de weg mag zitten.

Met dit huiswerk als conclusie uit de eerste workshop is HOUTMAN+SANDER aan de slag gegaan met het opstellen van een eerste ontwikkelvisie. In deze visie werden nog geen uitspraken gedaan over mogelijke functionele bestemmingen in het gebied, al werd er door de deelnemers tijdens de eerste workshop wel een voorkeur uitgesproken voor een woonbestemming met mogelijk ondersteunende functies (woon/zorg, medisch etc.).

De concept-ontwikkelvisie welke in de tweede workshop werd gepresenteerd, is goed ontvangen. De begrenzingen van de bouwplannen werden voorgelegd, waarbij de rooilijnen van de bestaande schoolgebouwen als basis worden gebruikt. De bestaande zichtlijnen in het gebied en de boomstructuur langs de straten kan zodoende zo veel als mogelijk behouden blijven. Tevens werd voorgesteld om de binnenterreinen via stegen en poorten doorwaadbaar te maken en mogelijk de bestaande kastanjabomen op de binnenterreinen te behouden. Het parkeren voor de nieuwe bebouwing zou zoveel als mogelijk binnen de gebouwde contouren worden opgelost.

Omdat de voorgestelde visie tijdens de tweede bijeenkomst zeer goed is gevallen bij de deelnemers aan het overleg, is dit model verder uitgewerkt. Er is, op basis van een eerste woonprogramma, een proefverkaveling voor het plangebied gemaakt. In deze proefverkaveling zijn ook percelen van derden integraal meegenomen (locatie kinderdagverblijf Partou en de fysiotherapie praktijk aan de Moleneindstraat). Gesprekken met de eigenaren van deze gebouwen zijn gaande. Bij het opstellen van de ontwikkelvisie wordt onderscheid gemaakt tussen De Wieken 1 (tussen Moleneindplein, Moleneindstraat, Willibrordusstraat en Lidwinastraat) en De Wieken 2 (locatie Lidwinastraat en Partou). Voor beide locaties geldt dat in de uitwerking van de bouwplannen onderzocht zal worden of de hoekgebouwen van beide scholen in de nieuwbouw kunnen worden ingepast. Deze hoekpanden kunnen een belangrijke rol gaan spelen bij de nieuwe sfeer en identiteit van het plangebied. Tevens vertellen ze een verhaal over het verleden van de locatie. In de derde bijeenkomst werd enthousiast gereageerd op deze ambitie. Tevens worden beide groepen van monumentale kastanjabomen in de buitenruimte van de voorgestelde bouwplannen ingepast. Nader onderzoek moet nog uitwijzen of deze bomen allemaal vitaal genoeg zijn om voor de toekomst te behouden. Dit is tijdens de laatste bijeenkomst aan de deelnemers toegelicht.

Tevens geldt voor beide locaties dat er binnen duidelijke beeldkwaliteitsregels ontwikkeld zal gaan worden. De locaties zullen in onderlinge samenhang ontwikkeld gaan worden. De basis zal bestaan uit baksteenarchitectuur met een verfijnde detaillering van metselwerk, raamkozijnen, entrees en gootlijsten. Er zal gebouwd worden met kappenstructuur, maar de steilte van de kap kan variëren (dynamiek/diversiteit) en is mede afhankelijk van het achter de kap liggende (woon)programma en de bouwhoogte. De bouwhoogte zal op veel locaties maximaal 2 lagen met kap zijn, aan de Lidwinastraat en op bijzondere plekken binnen de Wieken 1 kan dit een laag hoger zijn.

Op de locatie van De Wieken 1 kunnen vooral grondgebonden woningen worden gerealiseerd. De meest bijzonder daarvan, is het hoekgebouw van de voormalige Willibrordusschool. Misschien kan zelfs een deel van de gevel van de klaslokalen als tuinmuur/berging gebruikt worden. Verder is er ruimte voor rijwoningen, 2/1 kapwoningen en geschakeld vrijstaande woningen in diverse prijssegmenten. Het grootste deel van de woningen in dit gebied ligt in de hogere prijsklasse. Aan de parkruimte tussen de Lidwinastraat en de Moleneindstraat, is een wat hoger bouwvolume voorzien met op de begane grond zorg ondersteunende functies (o.a. fysiotherapie) en enkele bovenwoningen. Voor deze zorgfuncties zijn par-

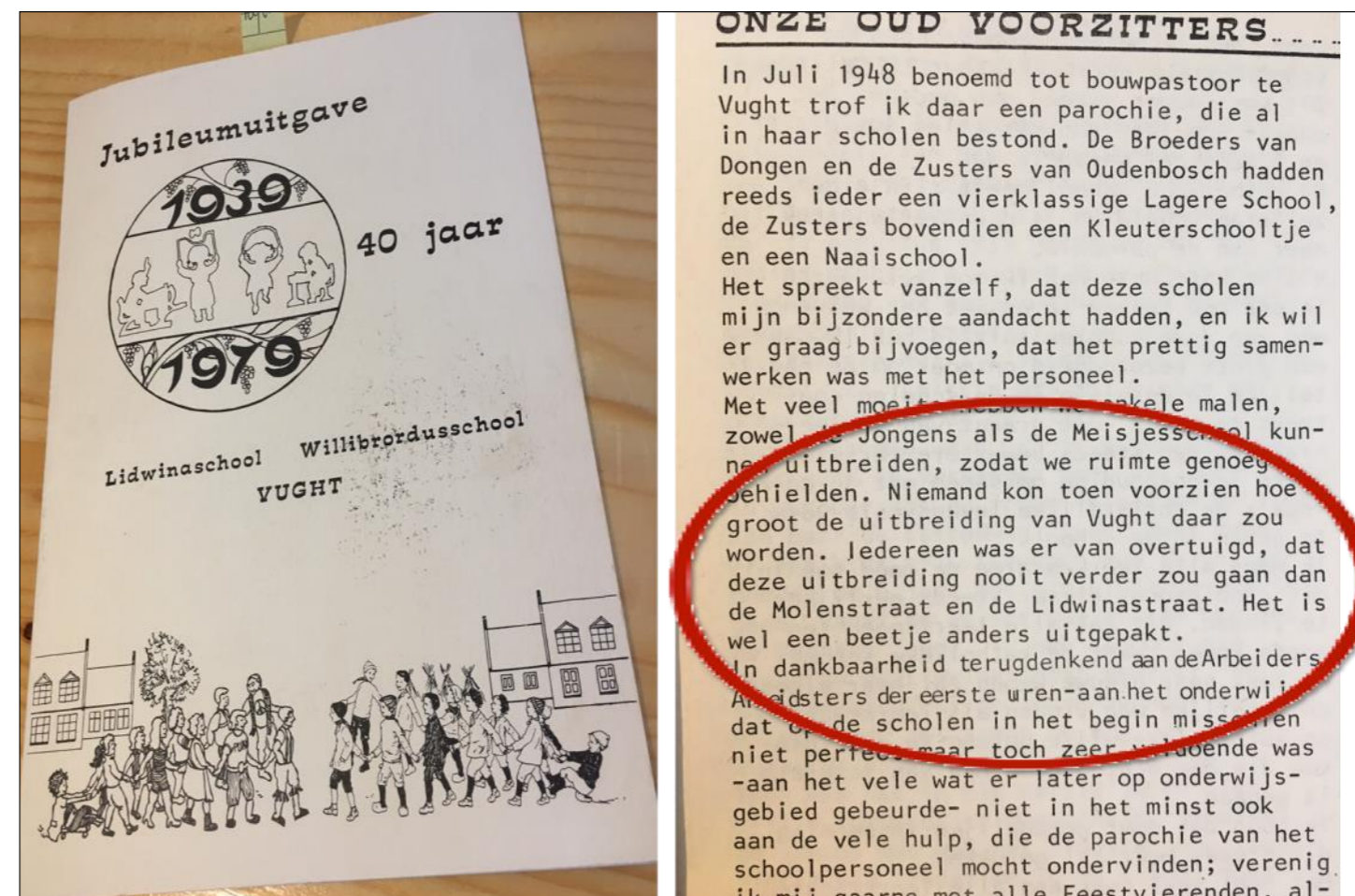
keerplaatsen aan de Lidwinastraat voorzien. De auto's van de woningen parkeren op eigen terrein of op het binnenhof achter de woningen. In dit binnenhof zijn ook de bestaande kastanjes ingepast en tevens is het parkeerhof een doorwaadbare ruimte.

Rondom het bouwplan van De Wieken 1 komt een stoep en kunnen bewoners een geveltuin realiseren. Tussen de stoep en de rijweg komt openbaar groen, waarin ook de bestaande bomen betere groeiomstandigheden zullen krijgen.

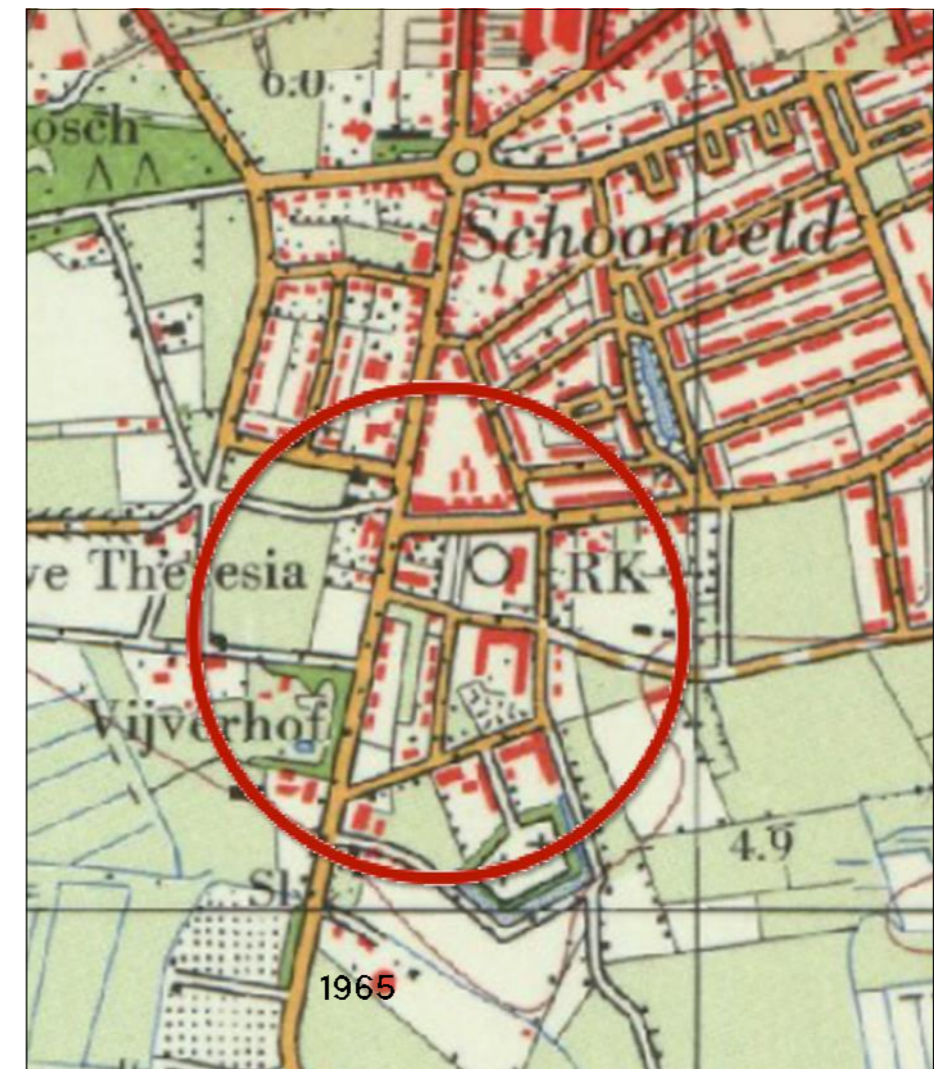
Op de locatie van De Wieken 2 blijft de entree naar de begraafplaats voorlopig behouden, tussen de voormalige Lidwina school en de kinderdagopvang van Partou door. De locatie van Partou kan daardoor een eigen ontwikkeling krijgen die ruimtelijk en functioneel wel een geheel zal gaan vormen met de nieuwbouw op de locatie van de Lidwina school. Er kan bijvoorbeeld een aantal patiobungalows ontwikkeld worden. Tijdens de eerste workshop werd geopperd om de entree naar de begraafplaats te verplaatsen naar de achterzijde van de Lidwina school en te ontsluiten via het parkeerterrein van de kerk. Deze optie kan mogelijk op langere termijn nog worden bestudeerd. Op de locatie van de Lidwina school wordt voorgesteld om een appartementengebouw te maken van maximaal drie woonlagen. Deze appartementen kunnen een aanvulling zijn op het huur- en koopprogramma van de gemeente Vught. Tevens is het mogelijk om een aantal wooneenheden te ontwikkelen voorzien van zorgondersteuning en gemeenschappelijke ruimtes. De hoek van de Lidwina school kan daarbij als entree en gemeenschappelijke ruimte een rol gaan spelen. Mogelijk is dit hoekgebouw geschikt als gemeenschappelijke entree van het woongebouw.

Op het binnenterrein kunnen de kastanjes het beeld gaan bepalen en een herkenning naar het verleden vormen. Het parkeren voor de appartementen bevindt zich tussen de school en de begraafplaats. Mogelijk kan een relatie worden gelegd met aanvullende parkeergelegenheden achter het gebouw van Partou. Nader onderzoek en overleg moet dat uitwijzen.

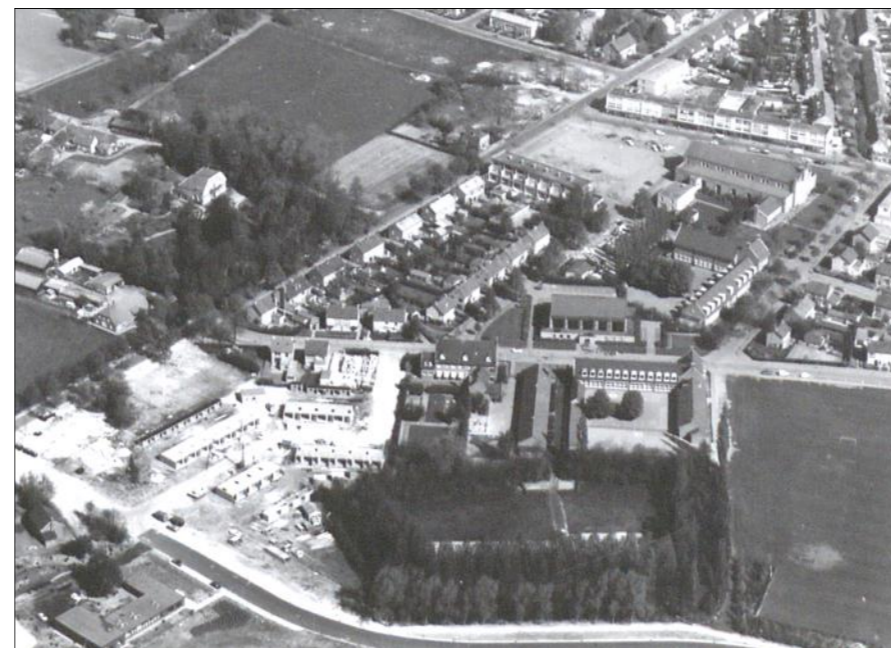
Kortom: de ontwikkelvisie komt tegemoet aan de kernwaarden die omwonenden aan de gebiedsontwikkeling hebben meegegeven: behoud van sfeer (maat en schaal van de stedenbouwkundige verkaveling, verfijnde architectuur), rust (woonfunctie, veel groen, weinig extra verkeer door het gebied) en authenticiteit (behoud maat en schaal openbare ruimte, inpassen elementen uit het verleden). Het ontwerp werd tijdens de laatste bijeenkomst eind maart dan ook met veel waardering en tevredenheid ontvangen.



Nog velerlei veranderingen hebben het 40-jarig bestaan van de beide scholen gekenmerkt. In 1939 zal menig vreemdeling zich verbaasd hebben bij het gewaar worden van twee nieuwe schoolgebouwen te midden van weiden en akkers. "Boerenschooltje" sprak de volksmond als de Willibrordusschool moest worden aangeduid. Alleen oud-Vughtenaren kennen die naam nu nog terug. De huizen zijn sedertdien als een lavastroom om de scholen zuidwaarts geschoven; er werd daar zelfs weer



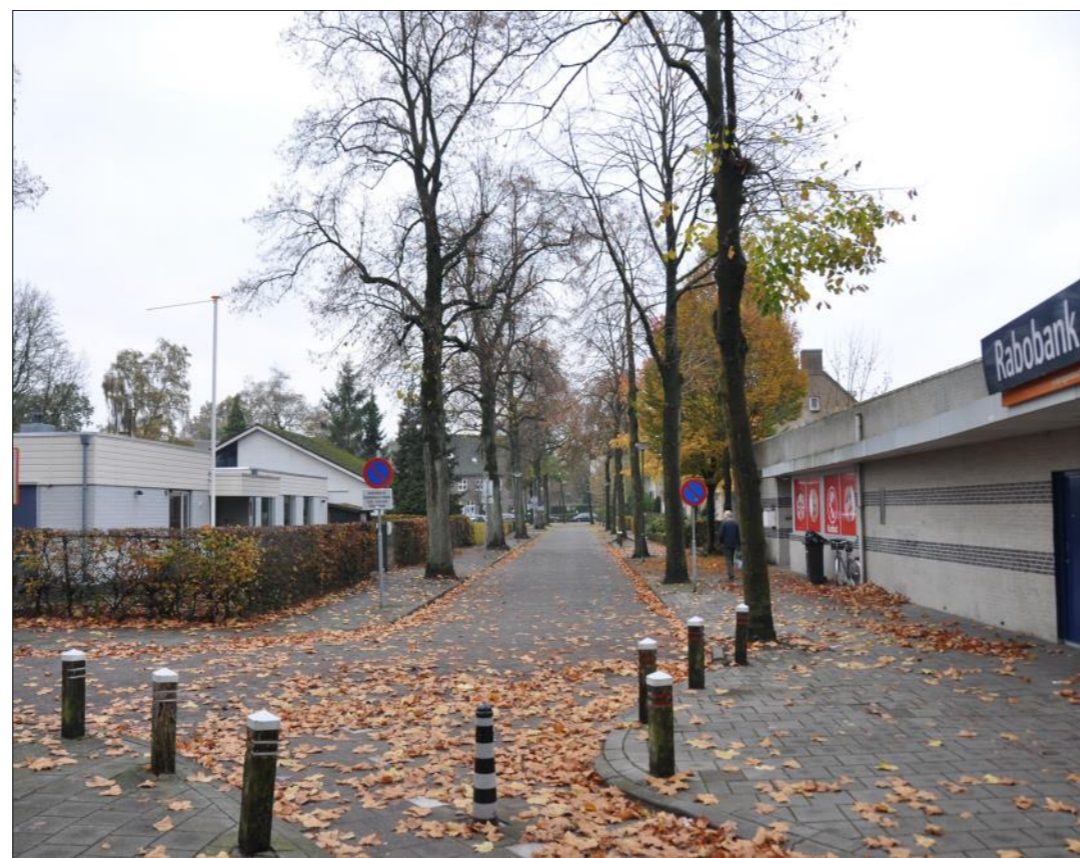
*'temidden van weiden en akkers'*



*'een lavastroom van huizen om de scholen'*



*Sloop van d kerk begin jaren '90*











Bestaande situatie ontwikkellocatie De Wieken



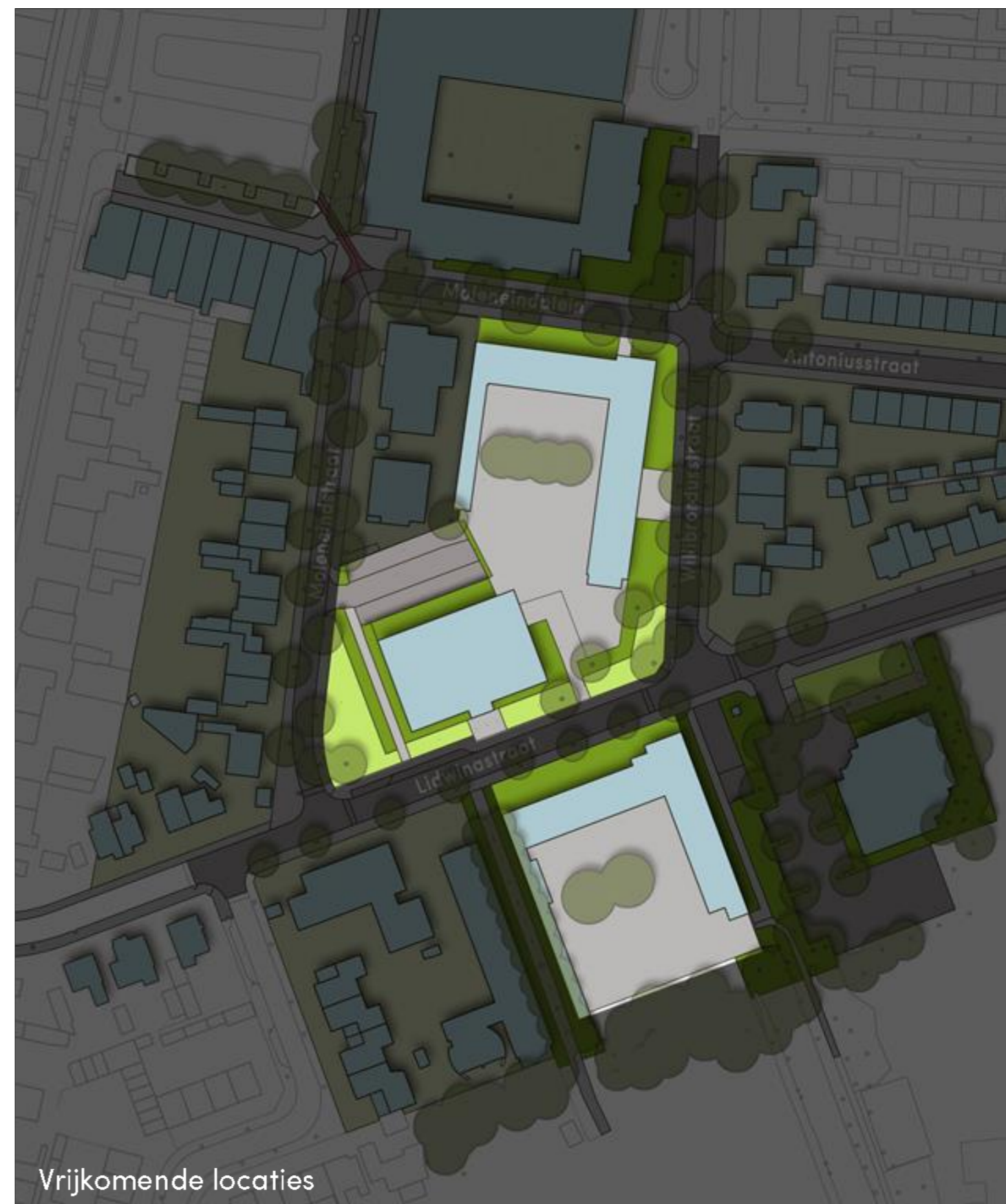
Bestaande situatie: bebouwingsstructuur



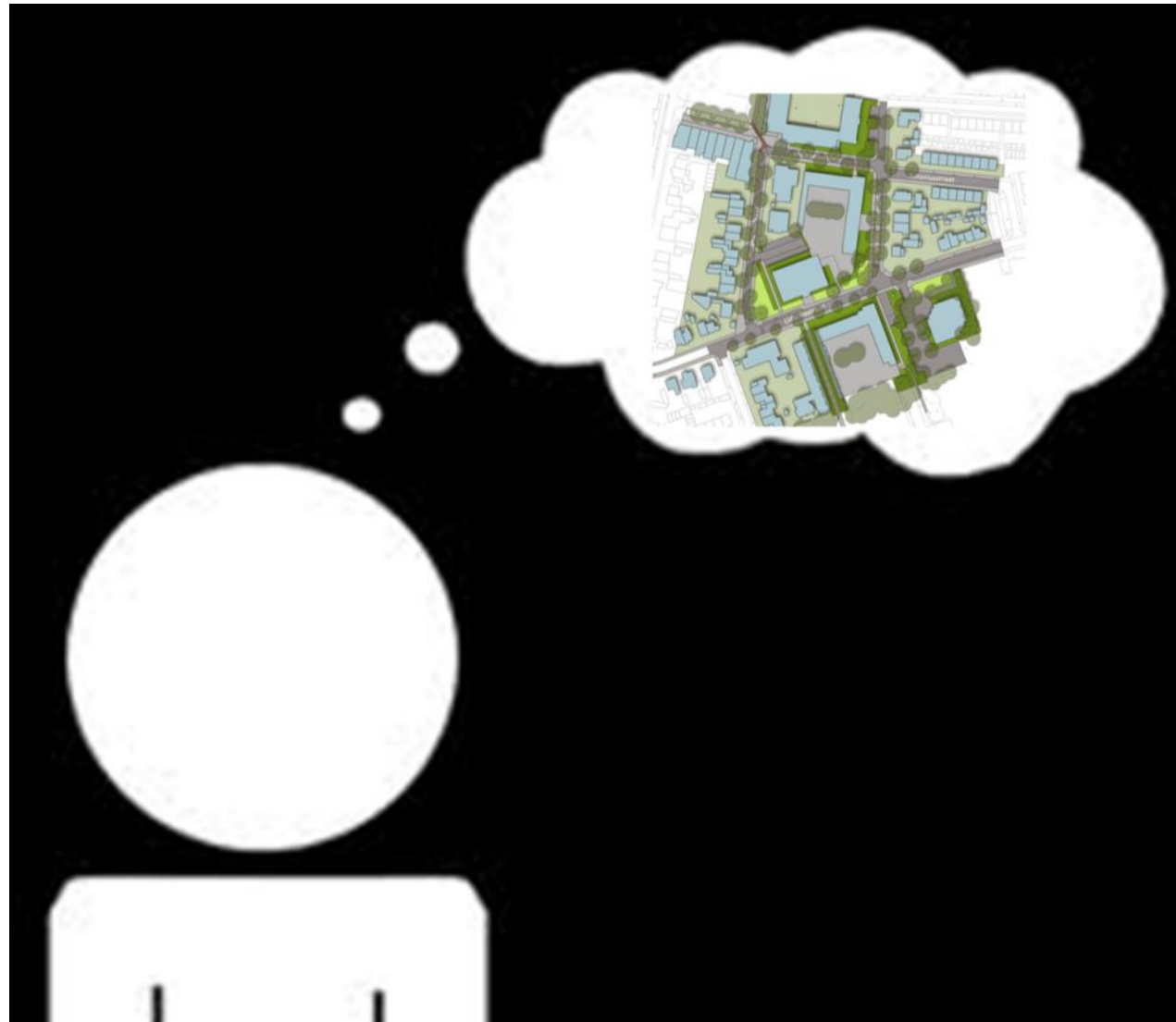
Bestaande situatie: infrastructuur



Bestaande situatie: groenstructuur



Vrijkomende locaties





### Eerste workshop november 2016:

Aan de deelnemers werd gevraagd wat volgens hen de kwaliteiten zijn van de ontwikkellocatie van De Wieken: bebouwing, verkeer, groen ??

Uit de workshop kwam naar voren dat men vooral de sfeer, de rust en de authenticiteit van het gebied wil behouden.

Dit heeft te maken met de ruimtelijke verhoudingen van het plangebied (bebouwing vs openbare ruimte), het aantal verkeersbewegingen en het mogelijk behouden van delen van de historische bebouwing in het plangebied.

## Omwonenden willen sfeer van De Wieken in Vught behouden

16 november 2016 | Laatste update: 16 november, 22:45

1 REAGEER (2) f t v



Versillende ideeën werden aangedragen tijdens de bijeenkomst. ©Kees van der Zandt

VUGHT - Omwonenden willen de sfeer, de rust en de authenticiteit van het gebied rondom De Wieken in Vught behouden. Dat bleek woensdagavond tijdens een bijeenkomst bij Allescafé De Gereghthof over de herinrichting van het gebied rondom basisschool De Wieken in Vught-Zuid.

#### Bekijk ook...

- > Wijk wil geen tweede supermarkt op Moleneindplein Vught
- > Wijk wil geen tweede supermarkt op Moleneindplein Vught
- > Vughtse start burgerinitiatief voor behoud van schoolgebouwen de Wieken

„Het nabijgelegen Moleineindplein is een redelijk bruisend boodschappen- en winkelplein, maar het gebied rondom De Wieken straalt vooral rust uit en dat moet vooral zo blijven”, klonk het tijdens de bijeenkomst.

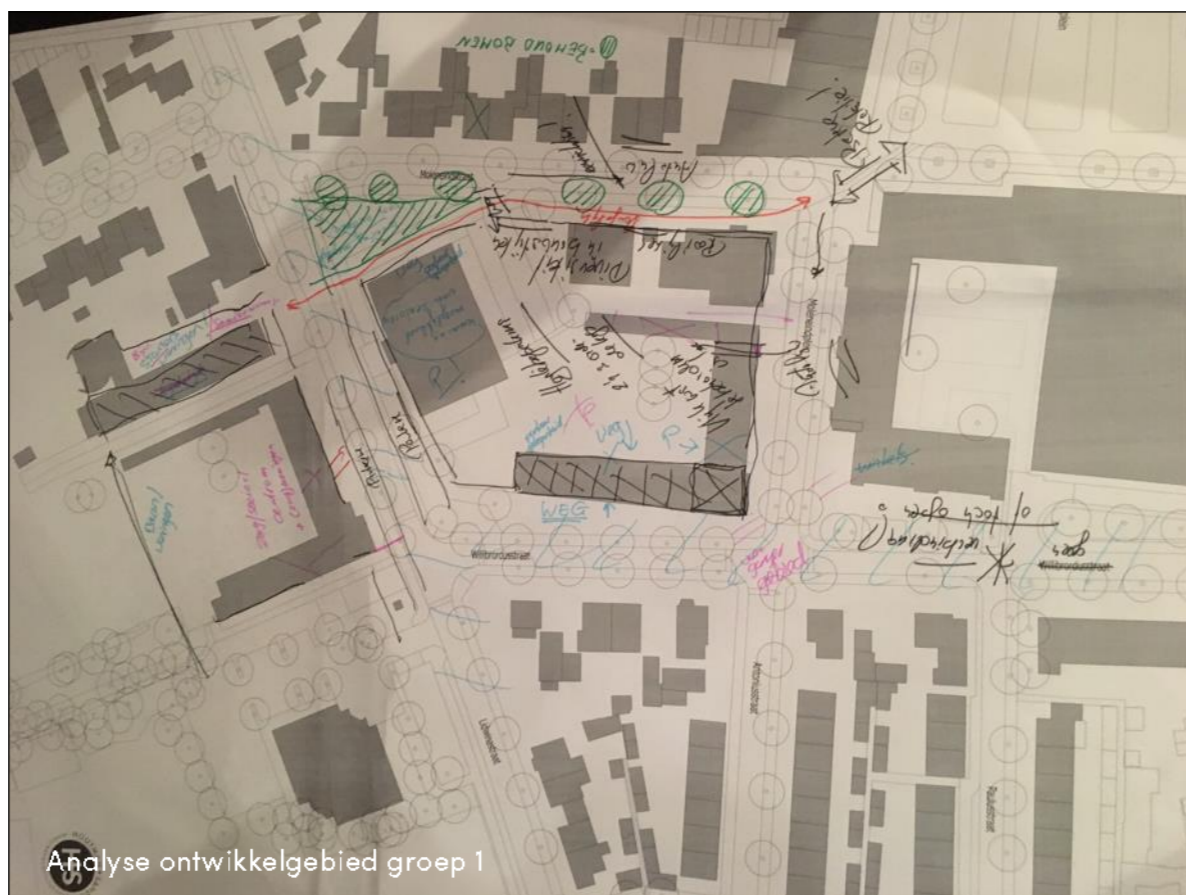
#### Hergebruiken

Veel bewoners opteren voor hergebruik boven sloop van de gebouwen, waar in het verleden de Willibrordusschool en Lidwinaschool waren gevestigd. „Het zijn weliswaar geen monumentale maar wel karakteristieke gebouwen. Het zou zonde zijn om die panden te slopen”, verklaarde Willem

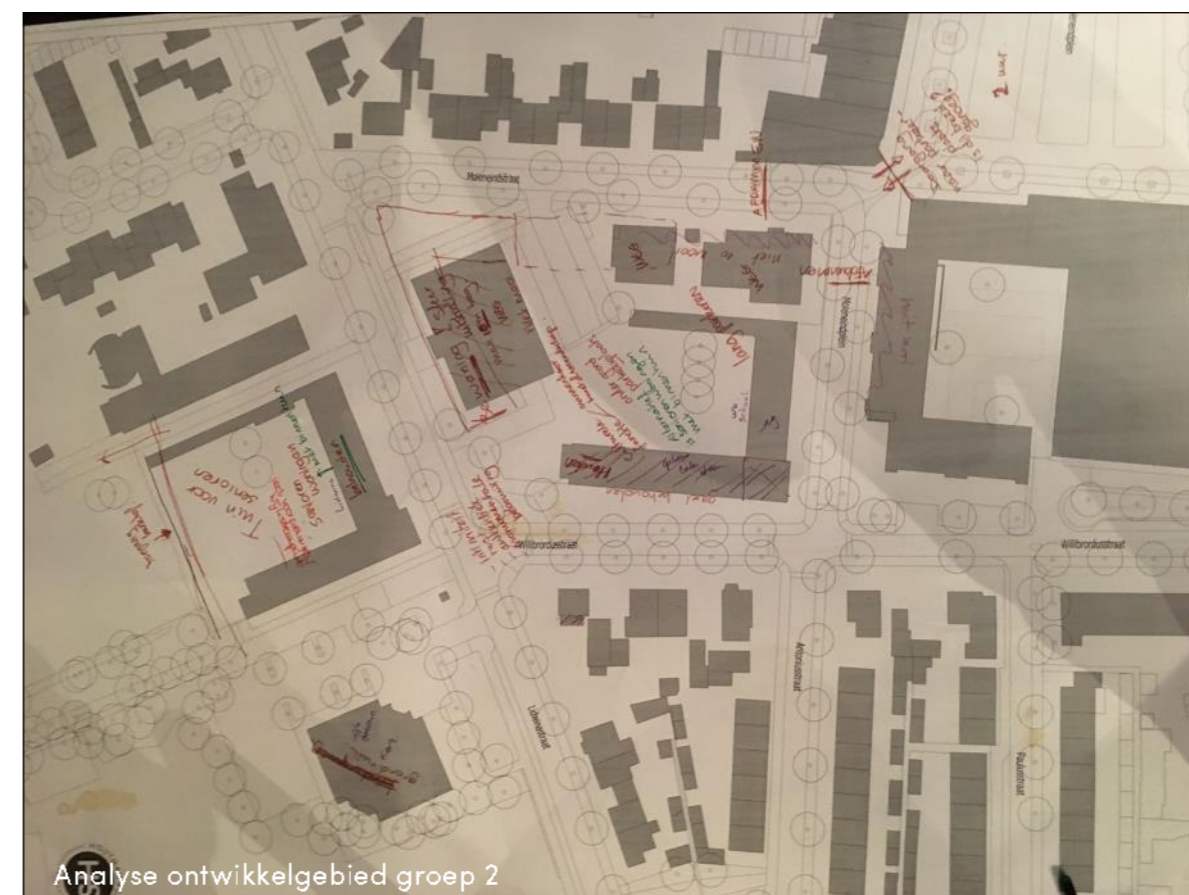
Leermakers, hoofd van De Wieken. „Daarom hoop ik dat die schoolgebouwen worden herbestemd voor bijvoorbeeld voorzieningen voor senioren.”

„Mogelijk kan in het gebied bij De Wieken ruimte worden gemaakt voor een klein dierenparkje met veel groen”, nam Myriam Spoor uit de Brabantlaan een schot voor de boeg. „Met deze constructieve inbreng van de omwonenden van vanavond gaan we aan de slag. In januari praten we verder met de omwonenden tijdens een tweede bijeenkomst”, besloot wethouder Peter Pennings de avond.

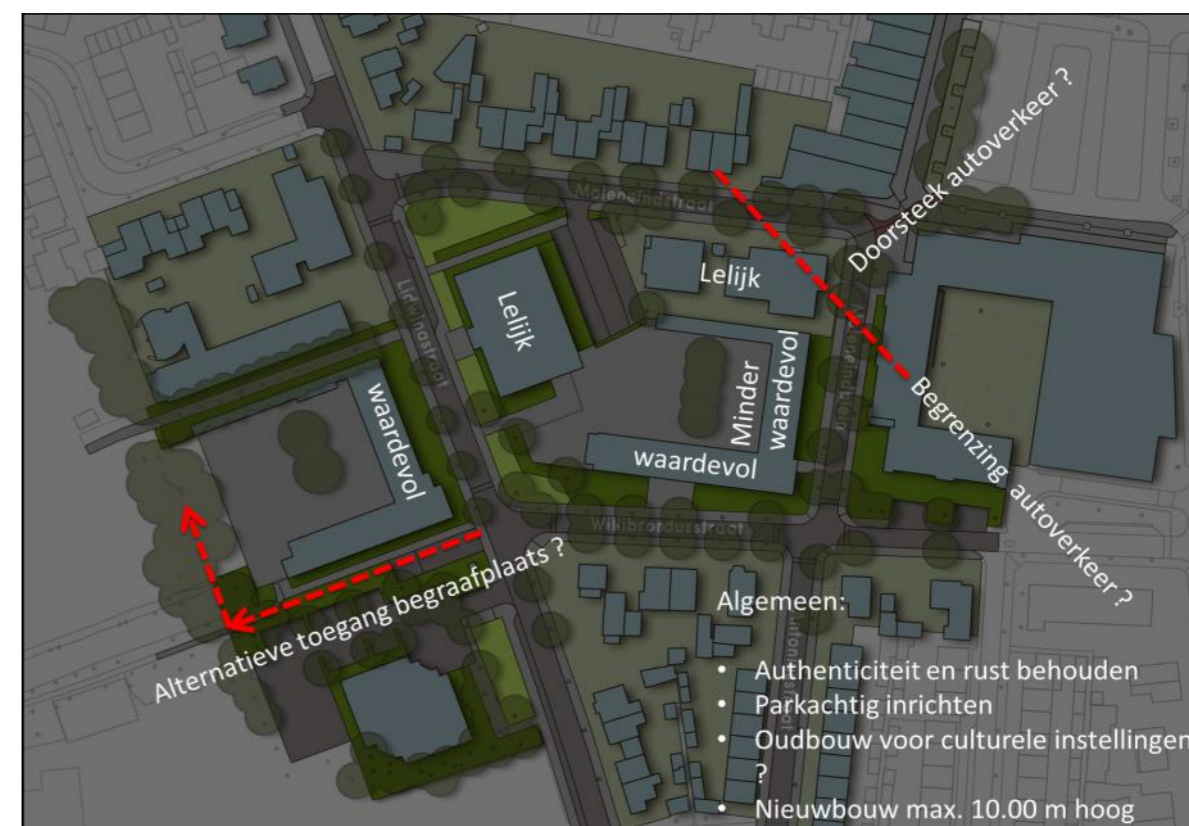
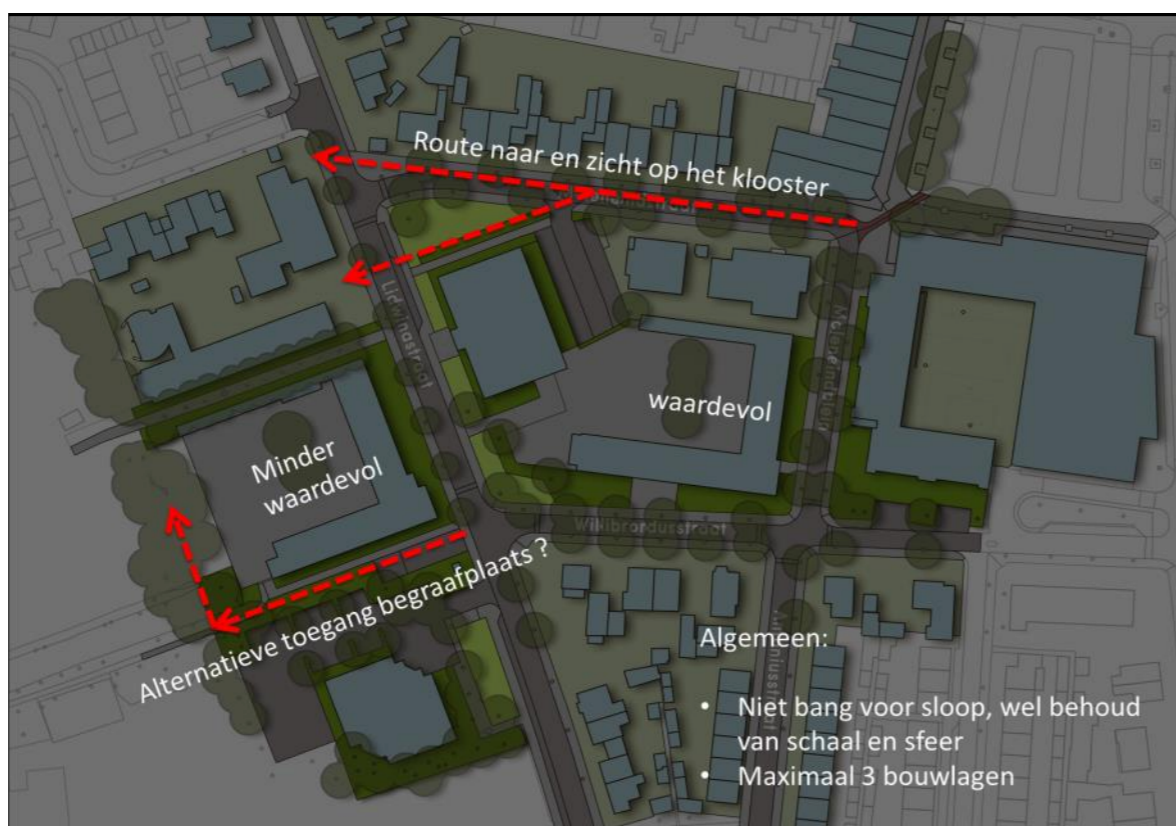


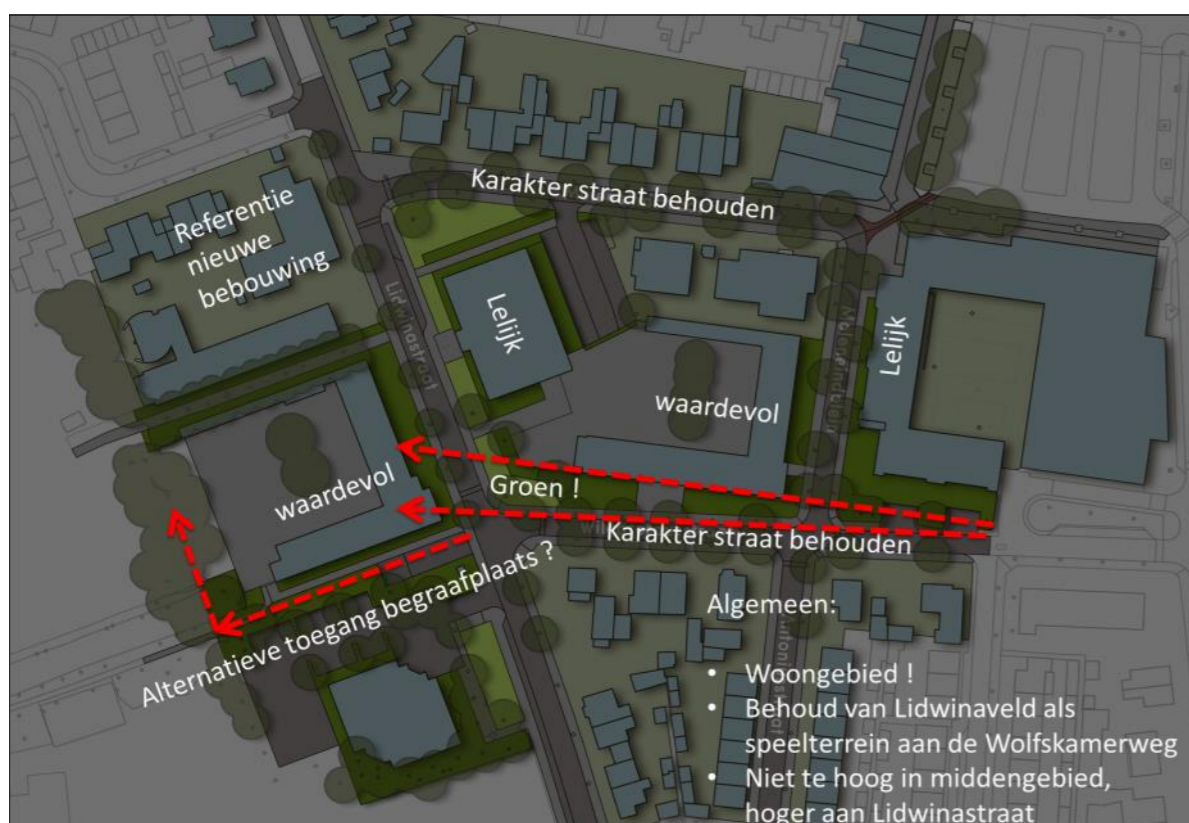


Analyse ontwikkelgebied groep 1



Analyse ontwikkelgebied groep 2





**Conclusievraag en aanbeveling na eerste workshop:**

- Kun je met behoud van het aanwezige karakter in het gebied ook iets nieuws realiseren ?
- Laat het Klooster een goede referentie zijn voor nieuwbouw in/ontwikkeling van het plangebied



Stratwandverbreding behouden



Stedenbouwkundige richtingverdraaiing



Bestaande rooilijnen schoolgebouwen uitbreiden



Groene parkstrook behouden



Stratwand Lidwinastraat



Rooilijnen en zichtlijnen bepalen bebouwingsgrens





Bebouwingsstructuur visie



Poorten/doorsteken



Mogelijk handhaven delen van oudbouw



Hogere accenten waar ruimtelijk mogelijk



**Ruimtelijke visie:**

- Buitengrens bouwen is absolute buitengrens.
- Bomen in straten rondom buitengrens en openbare groene ruimte blijven behouden.
- Binnengrens (bouwplandiepte) is indicatief en afhankelijk van ontwikkelprogramma
- De doorwaadbaarheid van de binnenterreinen is een sterke wens
- Relatie tussen Wieken 1 en 2 is belangrijk voor integrale stedenbouwkundige kwaliteit: waar hoog en waar laag? Waar open en waar gesloten?
- Bouwplannen: rust, sfeer en authenticiteit
- Eerste indruk: op Wieken 2 kan hoger gebouwd worden dan op Wieken 1....

**Beeldkwaliteit:**

- Baksteen architectuur, verfijnde detaillering
- zadeldaken
- Handhaving en versterking groene omgeving
- Buitengrens bouwen is absolute buitengrens.
- Maximale bouwhoogte twee lagen met kap
- Extra laag of extra hoogte bij accenten mogelijk



*Ruimtelijke visie zoals gepresenteerd tijdens de tweede workshop*

Die ruimtelijke ontwikkelvisie die in januari is gepresenteerd is goed door de deelnemers van de workshop ontvangen.

Deze visie is dan ook verder uitgewerkt waarbij de mogelijkheden voor de programmatische uitwerking zijn onderzocht. Deze zijn bij de derde en laatste avond aan de deelnemers in maart 2017 gepresenteerd.





Alternatief locatie Partou



Gefaseerde ontwikkeling met behoud van locatie Partou is mogelijk.



Structuur openbare ruimte  
ontwikkelvisie





Groenstructuur  
ontwikkelvisie



infrastructuur  
ontwikkelvisie



parkeerstructuur  
ontwikkelvisie





bebouwingsstructuur  
ontwikkelvisie



### Rijwoningen:

- Voordeur aan het Moleneindplein
- Achtertuin op het zuiden

### 2/1 kapwoningen en geschakeld vrijstaande woningen :

- Parkeren op eigen terrein
- Tuin op zuidwest/zuidoost

### Patiobungalows:

- Patio op het zuidwesten
- Voordeur aan pad naar begraafplaats/binnenhof



### Gestapelde woningbouw/beneden-bovenwoning:

- Entree en gezicht naar het Moleneindplein
- Maximaal 3 lagen met kap

### Commerciële plint en bovenwoningen :

- Zorg onder één dak: ZOED, o.a. fysiotherapie.
- Wonen maximaal twee lagen boven de plint

### woon/zorg cluster:

- huur/koop aan de Lidwinastraat
- Zorg tussen binnentuin en kerk
- Steunpunt/entree via kopgebouw Willibrordusschool



*Integratie van hoekgebouwen scholen in ontwikkelplan. Exacte uitwerking nader te onderzoeken/bepalen.*



*'Moodboard' van mogelijke architectuur in het ontwikkelgebied van De Wieken.*

*Baksteenarchitectuur met kappen en bijzondere accenten. Zorgvuldige en rijke detaillering.*





Ontwikkelvisie De Wieken, maart 2017

### Hoe nu verder ?

De visie voor de herontwikkeling van De Wieken is een ontwikkelvisie. In deze visie zijn de pijlpalen uitgezet voor de bouwplanontwikkeling, zijn sfeer en beeld met de omgeving gecommuniceerd en is een eerste programmatische verkenning uitgevoerd. Het is nu verstandig om het ontwikkelvoorstel door te rekenen en de financiële consequenties/kansen in beeld te brengen. Nadat het financiële ontwikkelkader is vastgesteld, kan de realisatiestrategie verder worden uitgewerkt. Wie verantwoordelijk wordt voor de verdere ontwikkeling van de plannen is een punt van nadere uitwerking.

De ontwikkelvisie zal dan het eerste toetsende kader worden en als structuurvisie worden beschouwd. Ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan zal uiteraard een nadere uitwerking moeten volgen met een verfijnd inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan.

