



Notulen

onderwerp SP De Wieken, Vught
opgesteld door Emily Fransen
e.fransen@avecodebondt.nl
06 - 238 34 474

datum 26 april 2022
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 onderhevig 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 onderhevig 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.



Vugherstede (ouderenzorg en huisvesting)

Ook Vugherstede 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 Vugherstede 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 Vugherstede 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 Vugherstede.



Figuur 3: Droom van Vugherstede

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. Vugherstede heeft juist de architect gevraagd omdat ze het zo belangrijk vinden dat het een geheel wordt wat past bij de buurt. Vugherstede heeft de intentie om te bouwen op locatie van de Willibrordusschool. Waarom kan Vugherstede 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 gemaaild worden aan Emily: efransen@avecodbondt.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.