



---

## Notulen

**onderwerp** SP De Wieken, Vught  
**opgesteld door** Emily Fransen  
[e.fransen@avecodebondt.nl](mailto:e.fransen@avecodebondt.nl)  
06 - 238 34 474

**datum** 19 juli 2022  
**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. <sup>1</sup> 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 Vugherstede)

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

Vogelvlucht model Vugherstede – 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 Vugherstede zou zijn om het hele middengebied (dus ook de delen van de particuliere percelen) te benutten voor Vugherstede. 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 verbindingstukken (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.



Figuur 5: Voorbeeld aanduiding

Er is nieuw beleid over waterberging, dit moet ook verwerkt worden in dit plan. De vervanging van bestaande verharding (+100 m<sup>2</sup>) 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 in 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. Volgens 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.