



Notulen

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

datum 28 juni 2022
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 Vughtstede.

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 geldt 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



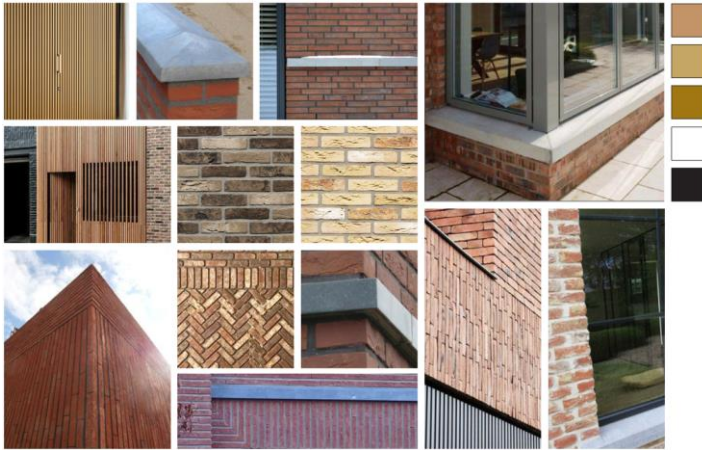
zit moet echt passen bij de bestaande woningen, de ZOED moet juist de verbinding met het aangrenzende park (achter de kerk) vormen. Daarom worden andere criteria opgenomen voor de ZOED in het beeldkwaliteitsplan.

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 materialenprijzen 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 bevestigt 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 betekent 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 betekent 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 4^{de} 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