

# VERSLAG

**Aan** Aanwezigen voorlichtingsmiddag 31 oktober 2020  
**Van** IMvest Vastgoed BV, [REDACTED]  
**Datum** 2 november 2020  
**Betreft** Verslag voorlichtingsmiddag

Ontwikkelaar IMvest Vastgoed heeft de aanbesteding voor de herontwikkeling van de Molenvenschool-locatie gewonnen en zal de locatie verwerven van de gemeente om deze te ontwikkelen en realiseren volgens door de gemeente vastgestelde stedenbouwkundige kaders.

Daar zij het belangrijk vinden de direct omwonenden en belanghebbenden te betrekken bij de ontwikkelingen en goed te informeren heeft zij deze uitgenodigd om haar conceptplannen te presenteren en daarop feedback te ontvangen.

In een voormalig klaslokaal zijn tussen 13.00 -18.00 uur 5 groepen van totaal 24 personen ontvangen in een coronaproof setting.

Het doel van de bijeenkomst is alle aanwezigen te informeren over:

- Achtergrond van het project en het voorlopig ontwerp.
- De procedure die zal worden doorlopen.
- De planning.
- Gelegenheid tot het stellen van vragen.

Het plan houdt in:

- 10 woningen in het voormalige schoolgebouw.
- 2 “nul op de meter” nieuwbouw hofwoningen.
- Het inrichten van het toekomstig openbare binnenterrein en realiseren van de benodigde parkeervoorziening.



*\*\* schematische weergave inrichting terrein voormalige Molenvenschool*

De reactie van de aanwezigen op het plan is overwegend positief maar ook zijn er zorgen. Deze zijn overwegend hetzelfde:

**Parkeren en ontsluiting.** De parkeerdruk in de wijk is al groot, mede omdat bewoners uit de Taalstraat, wegens het ontbreken van parkeervoorzieningen in hun eigen straat hun auto's in de wijk parkeren.

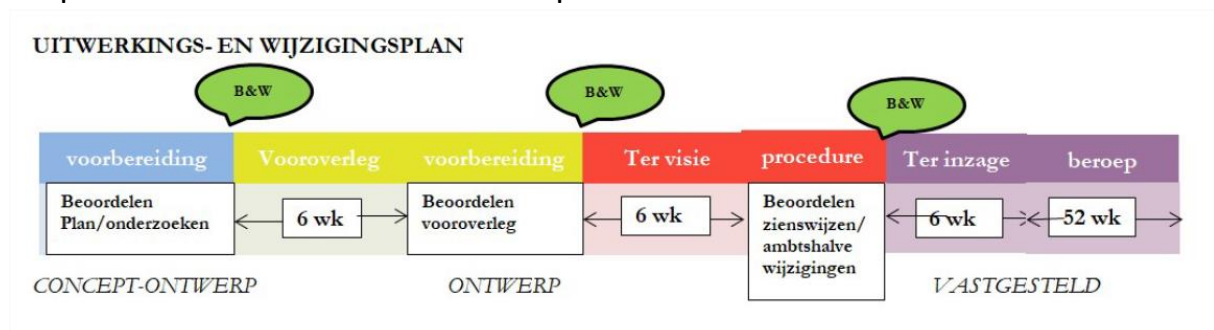
*IMvest begrijpt de opmerkingen. In de plannen zijn echter al meer parkeerplaatsen opgenomen dan de parkeernorm en -beleid voorschrijven, en daarmee zou de druk niet verder mogen toenemen. Mogelijk dat het parkeren in het plan kan worden geoptimaliseerd zodat er nog extra plaats(en) kunnen worden gerealiseerd zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit. IMvest gaat dit onderzoeken.*

Er zullen weer meer verkeersbewegingen gaan plaatsvinden dan nu het geval is. Wat betekent dat onder andere voor de veiligheid van (spelende) kinderen. Er zal worden onderzocht hoe de veiligheid voor alle weggebruikers het best vormgegeven kan worden en waar mogelijk opgenomen kan worden.

Privacy, wat betekenen de plannen voor de aan de achterzijde van het gebouw aangrenzende bewoners.

IMvest heeft kennis genomen van de reacties van de aangrenzende bewoners. De toe- en inpasbaarheid van deze reacties zullen worden afgewogen in de verdere ontwikkeling. Een individuele benadering zal hierin worden meegenomen.

De procedure die zal worden doorlopen



Alle aanwezigen zullen per mail op de hoogte gesteld worden van relevante ontwikkelingen en status van de procedure.

## Planning

De prognose planning heeft betrekking op het gehele proces en is afhankelijk van een juiste en tijdige uitvoering van ieder fase in het plan. De beoogde doorlooptijd ziet er als volgt uit:

- **Begin 2021:** indienen ontwerpplan
- **Medio 2021:** Start verkoop woningen
- **Eind 2021:** Start bouw woningen
- **Eind 2022:** Oplevering woningen

## Inschrijflijst aanwezigen

Gelet op de bepalingen in de Algemene Verordening Gegevensbescherming zullen we de inschrijflijst niet publiceren of doorsturen. We kunnen wel aangeven dat er 24 personen/gezinnen de inschrijflijst hebben getekend. Hierbij zijn aanwezig inwoners van de Molenvenseweg, Wilhelminalaan, Mariaplein en Victorialaan.

In totaal zijn er 106 brieven gestuurd door de gemeente Vught waarin werd aangegeven dat men zich kon melden bij IMvest om de informatiebijeenkomst bij te wonen. Daarnaast heeft IMvest in een later stadium nog 32 uitnodigingsbrieven persoonlijk uitgereikt.

De bij ons bekende e-mailadressen worden alleen gebruikt voor correspondentie, in informatie rond het project en worden niet voor andere doeleinden gebruikt.

# VERSLAG

**Aan** Aanwezigen voorlichtingsbijeenkomsten 20 en 21 april 2021  
**Van** IMvest Ontwikkeling & Realisatie BV/ [REDACTED]  
**Datum** 17 mei 2021  
**Betreft** Verslag voorlichtingsbijeenkomsten

Na de eerste bijeenkomst met belangstellenden en omwonenden op 31 oktober 2020 is dit de tweede omgevingsdialoog.

In wederom een Coronaproof setting in een voormalig klaslokaal van het schoolgebouw zijn op 20 en 21 april tussen 18.30 uur en 21.30 uur 5 groepen van totaal 16 personen ontvangen.

## De agenda van de bijeenkomsten is:

- Terugkoppeling 31 oktober 2020
- Status ontwerp wijzigingsplan
- Ontwerp achterzijde - privacy
- Planning
- Vragen

*Met de op 31 oktober ontvangen feedback op de conceptplannen en de daarop volgende brieven vanuit een aantal bewoners uit de Wilhelminalaan, Victorialaan en Mariaplein is het ontwerpteam verder gegaan met de ontwikkeling van het project.*

*Graag wil Invest de omwonenden tijdens deze bijeenkomsten op de hoogte stellen van de huidige status van de plannen en procedure en dit met hen bespreken.*

## Privacy

*Het maaiveld aan de achterzijde van de school wordt afgegraven tot ruim onder het niveau van de tuinen van de aangrenzende bewoners. Het souterrain, dat grenst aan de buitenruimte en wordt ingevuld als slaapvertrek en badkamer, komt daarmee waarschijnlijk circa 50 tot 80 cm lager te liggen dan deze betreffende tuinen.*

*Daarbij is er het plan om ook een dichte houten erfafscheiding te plaatsen (uitvoering en hoogte nader te bepalen) ter bevordering van de privacy aan weerszijden.*

*Invest zal een afspraak maken voor overleg met de betreffende bewoners. In principe individueel aangezien iedere tuin andere uitgangspunten en mogelijkheden heeft.*

*Ter hoogte van de gymzaal is er een specifieke erfafscheiding met momenteel een coniferenhaag. Ook hier zal Imvest in overleg treden met de betreffende bewoners.*

*Waarschijnlijk zullen deze overleggen plaatsvinden in de maanden mei/ juni 2021.*

## Dakkapellen

*De dakkapellen aan de zijde van de Wilhelminalaan komen te vervallen. Dit heeft nagenoeg geen negatieve gevolgen voor het kunnen creëren van volwaardige en functionele ruimten op de verdieping van de schoolwoningen aan die zijde. De benodigde daglichttoetreding in deze vertrekken zal worden verkregen door het plaatsen van dakramen op voornamelijk bestaande posities.*

*De dakkapellen aan de zijde van de Molenvenseweg zijn wel noodzakelijk voor volwaardige en functionele ruimten op de verdieping. Deze zullen echter qua formaat zo beperkt mogelijk worden opgenomen en uitgevoerd.*

## Keukens/ kook- en bakgeuren

*De keukens worden niet tegen de achtergevels geplaatst maar centraal in de woning. Er wordt daarbij goed gekeken naar de positie van alle afvoeren. Waar mogelijk zullen deze verlopen via het dak.*

## Trappen achterzijde gevels

*Zicht vanaf en naar de trappen kan worden ontnomen door bijvoorbeeld het plaatsen van groenblijvende leibomen (per tuin en situatie nader te bepalen).*

*Vanuit de omwonenden wordt een alternatieve oplossing aangedragen. Het projectteam zal de haalbaarheid daarvan onderzoeken.*

## Geluid

*Omwonenden zijn bezorgd over geluid dat bewoning van de school met zich mee zal brengen. Men mag echter verwachten dat de woningen met normaal gebruik door één huishouden geen hinder in de omgeving zullen veroorzaken.*

## Parkeren

*IMvest is nog steeds in overleg om een aantal extra parkeerplaatsen, boven de vereiste norm te realiseren, in de toekomstige openbare ruimte van het plangebied (met behoud van ruimtelijke kwaliteit) om aan de wens van omwonenden tegemoet te komen.*

## Ontsluiting plangebied en verkeersveiligheid

*Een ontsluiting aan de zijde van de Molenvenseweg is niet mogelijk daar het hier particulier grondeigendom betreft. Daarnaast wijzen gemeentelijke berekeningen uit dat dit gezien het beperkt aantal verkeersbewegingen ook niet noodzakelijk is.*

*Verder is de Victorialaan een woonstraat en heeft geen doorstromingsfunctie. Het is daarin gebruikelijk dat het verkeer op momenten even op elkaar moet wachten. De gemeente ziet daarom geen negatieve invloed op de verkeersveiligheid. In vergelijking met de oorspronkelijke functie van het pand als school zijn de verkeersstromen veel beperkter en daarmee de veiligheid groter. In het wijzigingsplan zal dit verder worden toegelicht.*

## Status procedure

*Waarschijnlijk zal het ontwerpplan rond juni/ juli 2021 ter inzage gaan. Invest zal de omwonenden daarvan op dat moment op de hoogte stellen.*

## Planning/ prognose

*Juni - Juli:      Ontwerpplan ter inzage  
                            Aanvraag omgevingsvergunning  
November:      Start verkoop woningen (prognose)  
Q1 2022:        Start bouw (prognose)  
Q1 2023:        Oplevering (prognose)*

## Inschrijflijst aanwezig

*Gelet op de bepalingen in de Algemene Verordening Gegevensbescherming zullen we de inschrijflijst niet publiceren of doorsturen. We kunnen wel aangeven dat er 16 personen/gezinnen de inschrijflijst hebben getekend. Hierbij zijn aanwezig inwoners van de Molenvenseweg, Wilhelminalaan, Mariaplein en Victorialaan.*

*De bij ons bekende e-mailadressen worden alleen gebruikt voor correspondentie in informatie rond het project en worden niet voor andere doeleinden gebruikt.*

Bijlage: PPS presentatie van de bijeenkomsten

**Presentatie omwonenden 20 en 21 april 2021**

31 oktober 2020



**KURO KADE**

1

**Agenda bijeenkomst**

- **Terugkoppeling 31 oktober 2020**
- **Status ontwerp wijzigingsplan**
- **Ontwerp achterzijde - privacy**
- **Planning**
- **Vragen**

**KURO KADE**

2

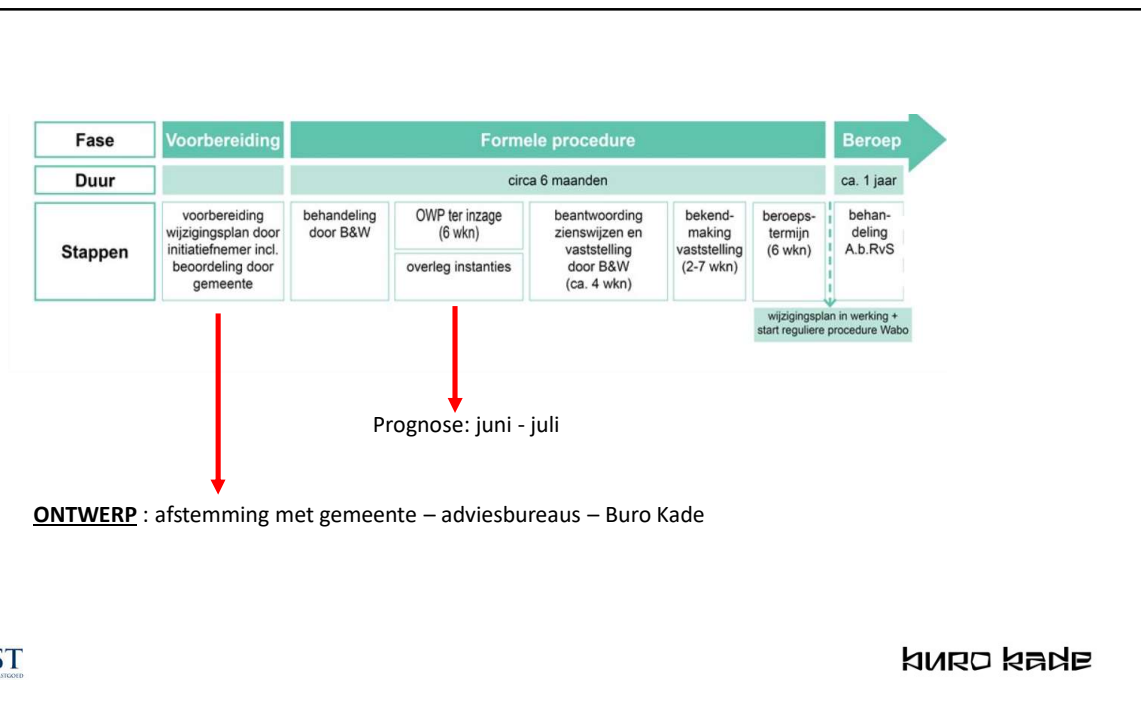


## Terugkoppeling bijeenkomst 31 oktober 2020

- Parkeren
- Ontsluiting en veiligheid
- Privacy woningen Wilhelminalaan + Molenvenseweg
- Procedure wijzigingsplan

KURO KADE

3



4

**HUDIGE INRICHTING ACHTERZIJD**

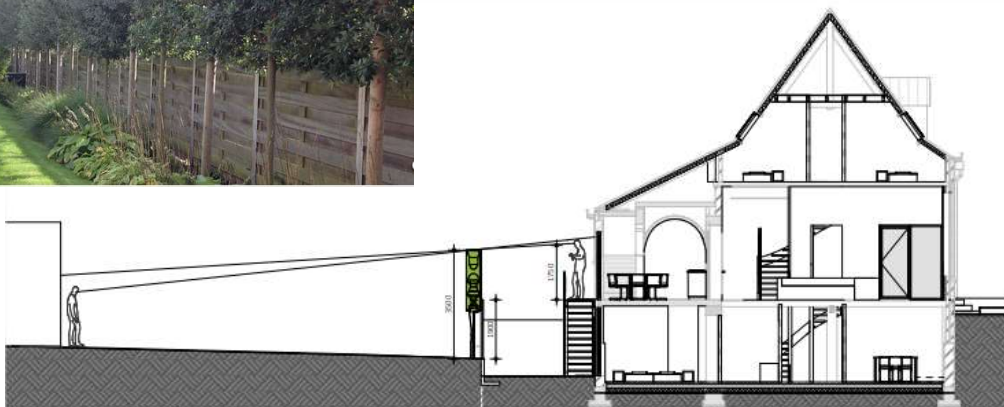


**IMVEST**  
PROJECTONTWIKKELING & VASTGOED

**KURO KADE**

5

**VOORSTEL INRICHTING ACHTERZIJD**

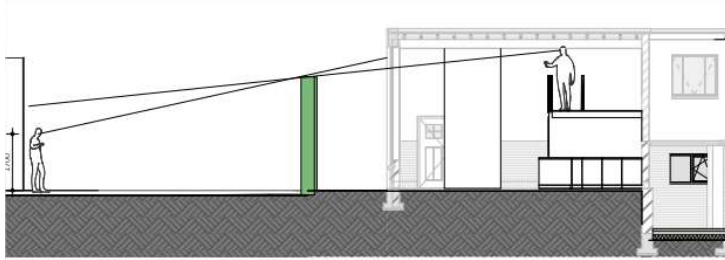


**IMVEST**  
PROJECTONTWIKKELING & VASTGOED

**KURO KADE**

6

### UITWERKING ACHTERZIJD



**IMVEST**  
PROJECTENWAKELING & VASTGOED

**KURO KADE**

7



**IMVEST**  
PROJECTENWAKELING & VASTGOED

**KURO KADE**

8

## PROGNOSE PLANNING:

<b>Juni - Juli:</b>	<b>Ontwerpplan ter inzage Aanvraag omgevingsvergunning</b>
<b>November:</b>	<b>Start verkoop woningen (prognose)</b>
<b>Q1 2022:</b>	<b>Start bouw (prognose)</b>
<b>Q1 2023:</b>	<b>Oplevering (prognose)</b>

# VRAGEN ?