

# 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.

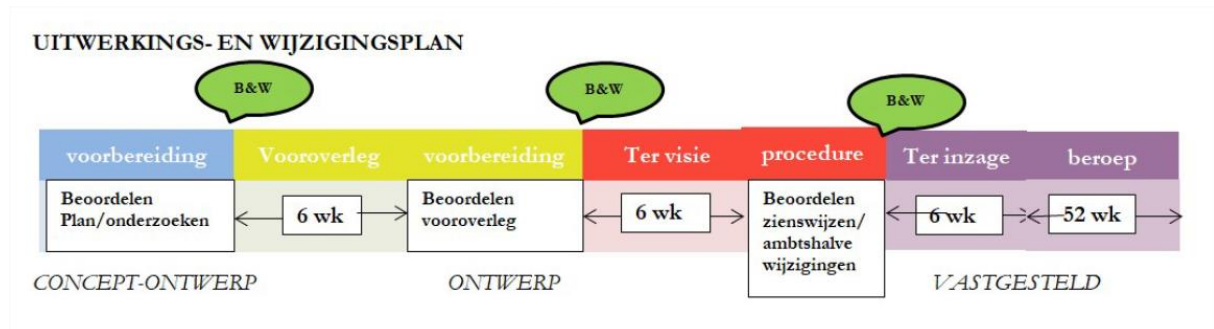
*IMvest begrijpt de opmerkingen. In de plannen zijn echter al meer parkeerplaatsen opgenomen dan de parkeernorm en -beleid voorschrijven, en daarmee zou de druk niet verder mogen toenemen. Mogelijk dat het parkeren in het plan kan worden geoptimaliseerd zodat er nog extra plaats(en) kunnen worden gerealiseerd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

## Inschrijflijsjt aanwezigen

Gelet op de bepalingen in de Algemene Verordening Gegevensbescherming zullen we de inschrijflijsjt niet publiceren of doorsturen. We kunnen wel aangeven dat er 24 personen/gezinnen de inschrijflijsjt 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

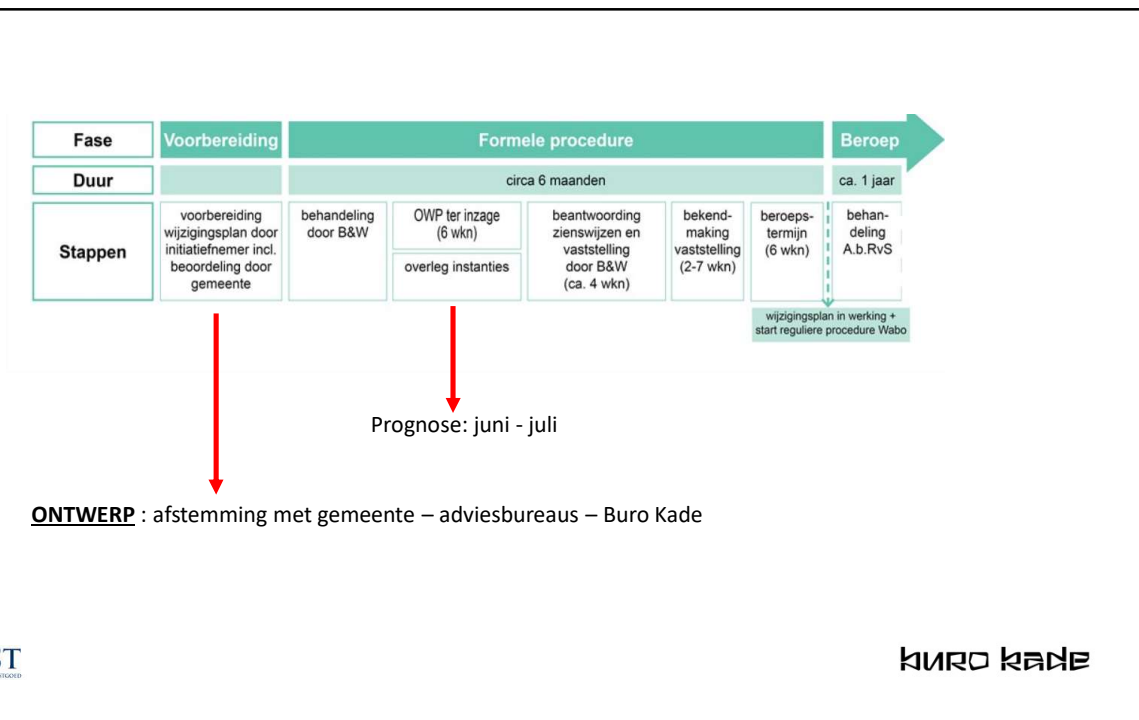


## Terugkoppeling bijeenkomst 31 oktober 2020

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

KURO KADE

3



4

**HUDIGE INRICHTING ACHTERZIJD**

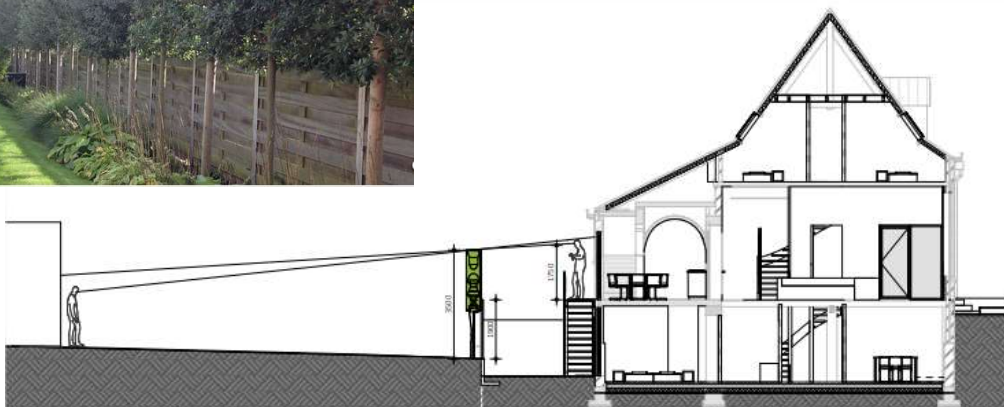


**IMVEST**  
PROJECTONTWIKKELING & VASTGOED

**KURO KADE**

5

**VOORSTEL INRICHTING ACHTERZIJD**

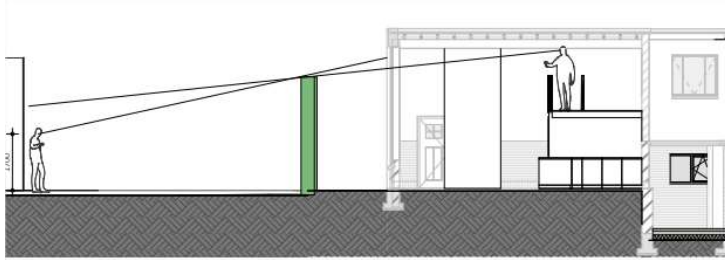


**IMVEST**  
PROJECTONTWIKKELING & VASTGOED

**KURO KADE**

6

### UITWERKING ACHTERZIJD



**IMVEST**  
PROJECTENWAAKING & VASTGOED

**KURO KADE**

7



**IMVEST**  
PROJECTENWAAKING & 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 ?

IMvest Ontwikkeling en Realisatie B.V.  
Boschweg 37  
5481 EB Schijndel

Burgemeester en Wethouders van Vught  
Secr. Van Rooijstraat 1  
5261 EP Vught

Vught, 4 juni 2021

Betreft: omwonenden reactie op transformatie schoolgebouw Het Molenven

Geachte dames en heren van Imvest, Geacht College van B&W,

Als bewoners van de Wilhelminalaan waarderen we het te zijn uitgenodigd door IMvest voor een tweede informatieavond op 20 april jl. over de transformatie van het schoolgebouw Het Molenven. We hebben op 17 mei jl. het verslag van deze avond ontvangen. Graag willen we middels deze brief inhoudelijk reageren op de voorgestelde plannen van Imvest.

Ondanks de tweede informatieavond zijn we nog steeds net zo bezorgd als na de eerste informatieavond over onze leefomgeving en privacy, nu het bestaande gebouw met schoolfunctie vlak op onze erfgrans veranderd wordt in een gebouw met woonfunctie. We maken écht groot bezwaar tegen:

- (1) de voorgestelde patio
- (2) (deur)opening 1<sup>e</sup> verdieping plus trap
- (3) en lage zolderramen,

omdat het gebouw zó dicht op onze erfgrans als woonfunctie gebruikt gaat worden, waardoor zichtlijnen (van alle verdiepingen), geluid (per huis 2 á 3 nieuwe achterburen), licht en lucht rechtstreekse inbreuk zullen maken op onze leefomgeving en privacy.

Onze eerste en grootste zorg betreft het realiseren van een buitenruimte voor de bewoners aan de achterzijde van het gebouw, omschreven als een patio. Deze gebruikruimte bevindt zich direct grenzend aan onze tuinen, en is slechts 3 meter breed. Het geluid in deze ruimte kan maar een kant op door de muur van de huidige school, en zal worden weerkaatst in de richting van onze tuinen.

Onze tweede zorgenpunt betreft de geluids- en zichtoverlast vanwege het creëren van gevelopeningen (deuren en ramen) in de geplande woonkeuken van de nieuwe woningen. Dit worden naar verwachting ruimtes die intensief gebruikt zullen worden door de nieuwe bewoners, en het open zetten van ramen en deuren op de eerste verdieping zal ook aanzienlijke geluidsoverlast van binnen richting onze tuinen opleveren. We zijn verheugd dat IMvest heeft aangegeven serieus naar onze suggestie te kijken of de (deur)opening+trap kan komen te vervallen met de binnentrap als alternatief. Daardoor zou de buitendeur op de eerste verdieping kunnen vervallen en een groot deel van bovenstaande probleem gemitigeerd kunnen worden.

Wij zijn tot slot blij dat IMvest heeft besloten om de dakramen aan de achterzijde van het gebouw niet te vervangen door dakkapellen. Zoals aangegeven door IMvest op de eerste infoavond waren we in de veronderstelling dat de onderkant van de zolderramen -aan de achterzijde van het gebouw aan de binnenkant- boven ooghoogte van een gemiddelde mens zou zijn. Dit is echter niet het geval thv huisnr 24 t/m 28. Als oplossing stellen wij voor om deze dakramen hoger te leggen op het dak.

We blijven groot bezwaar hebben tegen de patio, (deur)opening+trap en lage zolderramen. Mocht er toch anders worden besloten bij de verdere uitwerking en in het ruimtelijke proces, dan willen wij onder andere als remedie van de schade / overlast:

- (1) Een geluidwerende dichte schutting op of tegen de erfgrans tot en met de hoogte van de onderkant van de dakgoot van het Molenvan gebouw, bekostigd door IMvest.
- (2) Hoger leggen van de dakramen thv Wilhelminalaan huisnr 24 t/m 28 met als doel dat het raam in elk geval geen uitzicht geeft voor de gemiddelde mens.
- (3) Afvoer van kook- en bakgeuren uit de keukens niet via de achterzijde van het gebouw, maar via het dak, op een zodanige hoogte dat deze geuren zullen verwaaien.

Graag willen we over bovenstaande verder in gesprek met IMvest en de Gemeente. Indien niet aan ons primaire verzoek tegemoet kan worden gekomen (wegnemen van onze bezwaren), dan gaan wij ervan uit dat onze remedies wel worden opgevolgd en ook zullen worden vertaald in regels in de bestemmingsplanprocedure of voor de vergunning.

Een ander voor ons op dit moment nog onderbelicht punt is de verbouwperiode. We maken ons zorgen over de overlast tijdens de uitvoering hiervan. Er staan nu veelal lage schuttingen, waardoor wij veel geluid en zichtoverlast verwachten. Daarnaast zijn we bezorgd dat door de afgraaf werkzaamheden van de patio bestaande beeldbepalende bomen worden beschadigd. Het betreft hier bomen die al langer dan 20 jaar op de plek staan op het perceel van de Wilhelminalaan bewoners, als ook op het perceel van IMvest t.h.v. huisnr. 20. Afhankelijk van hoe IMvest met onze bezwaren omgaat, zouden wij graag kennis nemen van het plan van aanpak voor de bouwfase met het oog op het voorkomen van hinder en schade.

We willen aangeven dat het goed is dat het schoolgebouw Het Molenvan wordt getransformeerd, maar niet ten koste van ons als omwonenden. Wij verwachten dat de gemeente ook de belangen van inwoners van Vught, de bewoners van de Wilhelminalaan, behartigt.

Deze negatieve omgevingsverandering voor de bewoners van de Wilhelminalaan komt nóg eens bovenop de toekomstige verslechtering van de leefomgeving: de uitbreiding van het spoor, waardoor aanzienlijk meer geluid/trilling-overlast zal optreden, omdat het verdiepte spoor niet ter hoogte van de Wilhelminalaan kan worden gerealiseerd.

Wij gaan ervanuit dat er tijdens de formele procedure rekening wordt gehouden met de belangen van de bewoners van de Wilhelminalaan.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Aan de bewoners van Wilhelminalaan 18, 20, 22, 24, 26 en 28 te Vught

Per e-mail:

[REDACTED]

Uw referentie -  
Onze referentie **20212 /MVD**  
Datum **29 juni 2021**  
Betreft **Uw brief per mail d.d. 4 juni 2021**

Geachte dames en heren,

Hartelijk dank voor uw brief van 4 juni 2021. Wij waarderen de constructieve wijze waarop de omgevingsdialog met u is gevoerd en de inzichten die dat heeft opgeleverd.

Hieronder zullen wij inhoudelijk reageren en de laatste stand van zaken voor wat betreft de transformatie van de Molenvenschool (met name zijde Wilhelminalaan) voor u uiteen zetten.

Wij achten het wel van belang op te merken dat het aantal nieuwe rechtstreekse achterburen, gezien vanuit de percelen van de nieuwe woningen direct grenzend aan uw tuinen, aanzienlijk lager ligt dan door u wordt vermeld. Het gaat dan feitelijk om 1 a 2 nieuwe burens per woning.

#### Dakramen

We hebben op uw verzoek onderzocht of het technisch mogelijk is de positie van de dakramen ter hoogte van Wilhelminalaan 24 t/m 28 te verhogen naar het niveau van de dakramen elders in hetzelfde dakvlak. Omdat dit mogelijk blijkt te zijn zullen wij dit voor u aanpassen.

#### Keukens

Al vanaf het eerste ontwerp dat vorig jaar aan u is gepresenteerd worden de keukens aan de zijde van de Wilhelminalaan niet tegen de achtergevels geplaatst maar centraal in de woning. De benodigde kanalen zullen wij via het hellende dak en op een zo groot mogelijke afstand van uw woningen plaatsen.



### Buitenruimte achterzijde/ patio

De op het zuiden gelegen tuin, aan de voorzijde van de woning, is gesitueerd op begane grond niveau waar de entree, woonkamer en keuken gelegen zijn. De woningen zijn dusdanig ontworpen dat voor bewoners deze aangelegde voortuin het meeste comfort biedt voor gebruik.

De op het souterrain gelegen buitenruimte aan de achterzijde (noordzijde) grenst aan een slaapkamer en zal naar verwachting vooral dienend zijn aan deze functie.

Tevens zal, zoals al eerder aangegeven, de patio verdiept aangelegd worden ten opzichte van uw tuinen (naar verwachting gemiddeld circa 55 cm hoogteverschil). Daarbij zal bezien vanaf het maaiveldniveau van uw tuinen, een houten schutting op eigen terrein worden aangebracht ter extra bevordering van de privacy naar weerszijden.

### Deuropening + trap achtergevel

Om u tegemoet te komen hebben wij uw idee onderzocht om de bereikbaarheid van de patio in pandig op te lossen. Het verheugt ons u te kunnen berichten dat dit mogelijk blijkt te zijn. Hiermee komt de beoogde trap + de daarvoor benodigde extra deuropening te vervallen.

### Bouwkundige invulling aanleg patio

Er dient nog een technisch plan opgesteld te worden met betrekking tot de inrichting van de perceelgrens van de patio's. Uitgangspunt is een invulling te kiezen met zo min mogelijk consequenties voor omwonenden en een oplossingsrichting te bedenken waarbij wordt gewerkt op en vanaf onze eigen kavels.

Ons wordt nu geadviseerd om een keerwand aan te brengen om uw tuinen te borgen, waarna er aan onze zijde zal worden afgegraven. Bezien vanaf het maaiveldniveau van uw woningen zullen wij (ook op eigen terrein) een houten schutting aanbrengen.

De door u aangebrachte voorzieningen en beplantingen nabij de perceelgrens zullen daardoor zoveel mogelijk kunnen blijven bestaan. We zullen bij de uitvoering van deze werkzaamheden steeds zeer zorgvuldig te werk gaan.

Omdat de trappen en de daarbij beoogde gevelopeningen zijn komen te vervallen en daarmee ook de nieuwe zichtlijnen vanaf dit begane grond woonniveau, is het aanplanten van leibomen of het treffen van andere verdiepingshoge voorzieningen niet nodig.

Uitgaande van dit bovenstaande is de noodzaak voor een persoonlijk overleg met u over een "gezamenlijke" inrichting van de perceelgrens op dit moment komen te vervallen. Indien tijdens de uitvoering over specifieke situaties bij de individuele perceelgrenzen toch overleg noodzakelijk is zullen wij daartoe met de betreffende bewoners in contact treden.

### Mogelijke overlast bouwperiode

Op basis van het huidige ontwerp zullen er waarschijnlijk geringe logistieke en bouwtechnische werkzaamheden aan de achterzijde van het gebouw te hoeven plaatsvinden. De overlast voor de aangrenzende bewoners zal naar verwachting beperkt zijn. De reeds door u als omwonende aangebrachte schuttingen, bebouwingen en perceelafwerkingen zullen bijdragen aan uw privacy tijdens de bouw.

Doordat het nu nog onzeker is wanneer en hoe de uitvoering van de werkzaamheden zal plaatsvinden, zullen wij te zijner tijd weer met u in contact treden en een uitvoeringsplan overleggen.

### Zichtlijnen

Door de bovenstaande aanpassingen alsook het vervallen van de dakkapellen worden, uitgaande van het bestaande gebouw, door de transformatie geen nieuwe zichtlijnen toegevoegd. Sterker nog; de privacy voor u als omwonende wordt verbeterd door het verleggen van een aantal dakramen naar een hoger niveau in het dakvlak.

### Status plan

De volgende aanpassingen zijn in het transformatieplan onverplicht door ons doorgevoerd. Daarmee hebben wij belangrijke concessies gedaan om u tegemoet te komen.

- Er worden meer parkeerplaatsen in het gebied gerealiseerd dan de gemeentelijke normen voorschrijven;
- Dakkappen aan de zijde Wilhelminalaan zijn komen te vervallen;
- Buitentrappen tegen de achtergevel en de daarbij behorende extra gevelopeningen zijn komen te vervallen;
- Een aantal dakramen wordt op een hogere positie in het dakvlak gelegd;
- Dak doorvoeren zullen zo beperkt mogelijk worden opgenomen;
- Patio's worden verdiept aangelegd en daarbij wordt tevens een schutting geplaatst.

We zijn hiermee tot een afronding gekomen voor wat betreft de planvorming. Op het moment dat het wijzigingsplan ter inzage gaat zullen we u daarvan per mail op de hoogte stellen. Dit zal naar verwachting eind augustus zijn.

Wij vertrouwen er op u voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
IMvest Ontwikkeling & Realisatie BV



M. van der Donk