

Verslag omgevingsdialoog (inloopavond) ontwikkelplan 2 grondgebonden woningen
“Molenhofje” op het perceel kadastraal bekend gemeente Vught sectie K, nummer 807.
Datum bijeenkomst: 5 oktober 2021
Locatie: De Rosier, Helvoirtseweg 120 te Vught

Aanwezigen:

- Bewoners van Molenvenseweg 53A te Vught
- Bewoners van Molenvenseweg 63
- Bewoners van Molenvenseweg 65
- Bewoners van Molenvenseweg 67
- Bewoners van Molenvenseweg 69
- Bewoners van Molenvenseweg 71
- Bewoners van Molenvenseweg 73
- Bewoners van Molenvenseweg 75 (initiatiefnemers plan Molenhofje)
- Vertegenwoordiger van Imvest (ontwikkelaar plan Molenven, aanwezig als toehoorder)
- Projectleider namens gemeente Vught
- Vertegenwoordiger Vrijborg (ontwikkelaar plan Molenhofje)

Opening en plantoelichting

De vertegenwoordiger van Vrijborg heet iedereen welkom en presenteert het plan met behulp van beeldmateriaal op een projectiescherm. Vrijborg is namens initiatiefnemers bezig met het ontwikkelen van 2 vrijstaande (levensloopgeschikte) woningen op het terrein gelegen achter en thans behorende bij Molenvenseweg 75. De toekomstige ontsluiting vindt plaats via het voormalige schoolterrein c.q. plan ‘Molenven’, het aanwezige kapelletje zal worden gehandhaafd. Het voorontwerp bestemmingsplan Molenhofje ligt momenteel ter inzage op het gemeentehuis, de projectleider van de gemeente Vught licht kort de te doorlopen bestemmingsplan- en vergunningsprocedure toe. De inzagestukken zijn tevens aanwezig en in te zien tijdens deze inloopavond.

Reacties omwonenden

De vrees van omwonende(n) is dat door de nieuwe bebouwing in het plangebied, spoorgeluiden worden weerkaatst, waardoor geluidsoverlast aan de achterkant van de woningen Molenvenseweg zou toenemen. Door geplande veranderingen aan het spoortraject nabij Molenvenseweg gaat zowel trillings- als geluidsoverlast toenemen voor omwonenden Molenvenseweg. Krijgt men te maken met geluidsoverlast van twee kanten?

Reactie Vrijborg en gemeente: er heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de geluidsbelasting binnen de wettelijke normeringen blijft.

Omwonenden zien het plangebied nu als een uniek groen gebied, een oase van rust en een gastvrije plek voor flora en fauna. Men denkt dat dit verloren zal gaan wanneer beoogde ontwikkeling doorgang vindt. Liefst dan ook alle bestaande bomen te behouden.

Reactie Vrijborg en gemeente: het plangebied is een privétuin en reeds sinds het bestemmingsplan Taalstraat/Loyolalaan in 2009 aangemerkt als woongebied, zij het voorsnog zonder aangeduid bebouwingsvlak. Het plangebied heeft geen beschermde of bijzondere status. Het plan Molenhofje is tevens met twee woningen genoemd in het kader van de prijsvraag en ontwikkeling van plan Molenven. Toegezegd wordt door Vrijborg om nader te bekijken welke bestaande bomen (of vervangend groen) redelijkerwijs met een instandhoudingsverplichting kunnen worden behouden, mits dit de realisatie, praktisch gebruik en/of bezonning van de twee nieuwe woningen niet teveel schaadt.

Een omwonende spreekt zijn bedenkingen uit over de ontsluiting van het plangebied dat via het nabijgelegen plan Molenven loopt. De vrees is dat de twee te ontwikkelen woningen ontoereikend bereikbaar zijn voor hulpdiensten, wat gevaar oplevert voor naastgelegen percelen.

Reactie Vrijborg en gemeente: het plan zal voldoen aan de door de veiligheidsregio gestelde eisen.

Omwonenden spreken hun bedenkingen uit over de in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen hoogte van de goot en nok.

Reactie Vrijborg : wonen vindt in deze woningen primair plaats op de begane grond en eerste verdieping, de tweede verdieping is slechts een vliering (bergzolder). Het plangebied ligt bovendien lager dan de woningen aan de Molenvenseweg. Vrijborg zal eventueel op termijn een profieldoorsnede laten opstellen, waarop de relatie met het maaiveld en goot- en nokhoogten van de omliggende woningen in beeld wordt gebracht.

Een omwonende vraagt zich af hoe het uitzicht van de nieuw te ontwikkelen woningen zal zijn op de aangrenzende begraafplaats.

Reactie Vrijborg: dit vormt (alook in plan Molenven) geen beletsel om woningbouw te realiseren. De open zichtlijnen richting de kapel zijn een eis vanuit de gemeente en een aanwinst voor de historische wandelroute.

Afsluiting

De vertegenwoordiger van Vrijborg en initiatiefnemers danken allen voor hun aanwezigheid en inbreng. De projectleider van de gemeente nodigt eenieder uit om ter plaatse of op het gemeentehuis de inzagestukken te bekijken en eventuele vragen te stellen. Vrijborg zal per e-mail de omwonenden informeren over het verdere planverloop.