

Vught 10 september '22

Betreft: Martinilaan te Vught, principe verzoek

Geacht College-Regieteam,

Enige tijd geleden hebben we met de gemeente een intake gesprek gehad over het project aan de Martinilaan te Vught. We hebben een eerste opzet van een planinvulling besproken. In dit plan is aangegeven het programma, de indeling van het terrein en de insteek van de kwaliteit. Dit hebben we opgepakt en ingevuld teneinde te komen tot een integraal en acceptabel plan. In deze brief zullen we dat nader toelichten. Voordat we de omgevingsdialoog aan willen gaan, willen we graag de reactie van de gemeente op ons verzoek.

Ons verzoek aan de gemeente is om in principe medewerking te verlenen aan het plan en overleg hierover op te starten. En voorts om dit plan op te nemen in de projecten planning van de gemeente om t.z.t. tot realisatie van het project te kunnen komen.

Over de partijen

Wolters Vastgoed B.V. is adviseur op gebied van vastgoed ontwikkeling en richt zich op (her)ontwikkeling van wat kleinere projecten in een bestaande omgeving. Wolters Vastgoed heeft ervaring met het succesvol betrekken van de direct omwonenden om een plan te laten slagen. We willen karaktervolle woonomgevingen maken, met betaalbare huizen, waar mensen met plezier wonen en zich thuis voelen.

Onze insteek; in goed overleg met de gemeente, de buurt en - waar mogelijk - de toekomstige bewoners de meest wenselijke en best passende woningen voor de locatie te realiseren. De communicatie met de buurt en andere belanghebbenden start met een omgevingsdialoog over de plannen die we met de gemeente hebben afgestemd. Hier komen de volgende aspecten aan bod: zicht, geluid/overlast en details over toekomstige erfafscheidingen, groenvoorziening.

Het project

Langs de Martinilaan tussen de Martinihal en de Theresialaan liggen gronden waarop we een eerste studie hebben opgezet om deze strook te hervormen tot een kwalitatief woongebied. Het gebied is in eigendom van diverse eigenaren waaronder de gemeente Vught, ontwikkelingsmij Netelbos Vught 1 en fam. vd Meerendonk. Wolters Vastgoed heeft in overleg met alle betrokken partijen een integraal plan opgezet. Met alle eigenaren is een basis gelegd om alle gronden te kunnen verenigen om daarmee een integraal project te kunnen realiseren.

De huidige eigenaren van Martinilaan 2 en 4 hebben al enige jaren contact met de gemeente om hun percelen tot ontwikkeling te brengen. Deze percelen worden ingebracht in een integraal plan. Wolters Vastgoed heeft voor Habitat en gemeente een plan voor 7 senioren woningen opgezet. In overleg worden de percelen van fam. vd Meerendonk verworven om ook dit deel bij de ontwikkeling te betrekken.

HUIDIGE EIGENAREN VAN DE PERCELEN

De gemeente heeft een integraal plan voor ogen om het gehele gebied vanaf de Martini hal tot aan de "ovonde" bij de Theresialaan tot ontwikkeling te brengen. Passend binnen de kaders van het huidige beleid van het College.

De huidige bestemming is gevarieerd, maatschappelijk, gemengd bedrijfs-/wonen en bedrijvigheid. Zoals bekend zijn de bedrijfsactiviteiten op de locatie enige tijd geleden beëindigd. Het wonen wordt anti-kraak ingevuld. Op de percelen is er sprake van een ruim en zeer gefragmenteerd binnenterrein.

De bestaande woonhuizen en de bedrijfshallen zijn in matige tot slechte staat en niet passend op deze locatie. Indien bedrijfsmatige activiteiten weer worden opgepakt, levert dat overlast op.

HERONTWIKKELING

De percelen liggen aan de rand van winkelvoorzieningen en middelbare school van Vught, in de buurt van het station, winkel- en zorgvoorzieningen. Door de bestemming te wijzigen naar wonen, halen we de mogelijkheden tot bedrijfsactiviteit op deze locatie weg, en creëren we een woonomgeving voor diverse doelgroepen die graag in de dorpskern woont. Hierbij te denken aan kleine huishoudens die de ruimte van een gezin niet (meer) nodig hebben en de voorzieningen van de kern graag op loopafstand willen. En grondgebonden woningen omdat deze goed aansluiten op het straatbeeld en de behoefte. De eengezinswoningen en appartementen zijn voor verschillende segmenten.

De woningen aan de Martini laan willen we laten aansluiten op het bestaande en gevarieerde straatbeeld. Het terrein aan de binnenzijde kan een eigen beeldkwaliteit krijgen met ruimte voor ontmoeten.

Als bijzonderheid voor deze locatie is de aanwezigheid van de grafheuvel, een monument dat gelegen aan de Martinilaan in het plan ligt. [>De oudste grafkelder op particuliere grond is die van de familie Martini aan de Martinilaan met een eerste bijzetting omstreeks 1813.<](#)

Het huidige “verscholen karakter” van het monument is laatst versterkt met een aanduiding maar zou nog wat prominenter kunnen worden uitgelicht om het historisch karakter van Vught en de locatie te markeren. Algemeen gezien is deze plek erg geschikt voor diverse gevarieerde woningtypen. En daarmee een goed passende en toekomstgerichte invulling. Kortom een gemengd programma afgestemd op het beleid van de gemeente Vught.

ONTSLUITING

De percelen hebben op dit moment verschillende ontsluitingen naar de Martinilaan en Theresialaan. De nieuwe indeling biedt de mogelijkheid om een veilige ontsluiting te maken en voor fietsers die langs de ovonde naar de Martinilaan gaan een veilig alternatief te bieden.

Door een nieuwe extra ontsluiting aan te leggen voorkomen we een z.g. 2^e lijns-bebouwing en kunnen we een hof-structuur aanleggen. Met de ontsluiting hebben we voor de hulpdiensten een goede aan-afvoer route gegeven waardoor hulp adequaat kan worden ingezet. De extra ontsluiting over het terrein zien we als een langzaam verkeer om doorgaand verkeer te ontmoedigen. Eventueel opnemen van verkeer remmende maatregelen kan nader worden bekeken. Deze extra ontsluitingsmogelijkheid werken we graag in overleg met de gemeente verder uit aangezien het de intentie is om de ontsluiting t.z.t. over te dragen aan de gemeente.

Aan de achterzijde van de woningen die gelegen zijn aan de Theresialaan creëren we meer ruimte en een eventuele ontsluiting aan de achterzijde. Dit zal in het overleg met omwonenden kunnen worden besproken en het wenselijke karakter van een dergelijke inpassing worden bepaald.

PARKEREN

Naast de extra ontsluiting is het parkeren op eigen terrein opgelost. Door het parkeren vooraan en zoveel mogelijk langs de ontsluitingsweg te plaatsen creëren we een rustige woonomgeving, passend bij de doelgroep. Het parkeren en het binnenterrein kunnen we benutten om een waterbuffer op te

nemen. De strook groen aan de kant van de ovonde aan de Martinilaan zou eventueel nog bij het plan kunnen worden betrokken en worden ingezet voor parkeren.

KWALITEIT VAN HET PLAN

Het door ons ingediende plan vindt zijn kwaliteit in een rustige, kleinschalige opzet met diverse type woningen voor 55-plussers of jongeren of algemeen gezegd voor kleine huishoudens, waar alle voorzieningen op een niveau liggen. Voor de variatie komen er ook grondgebonden eengezinswoningen voor gezinnen bij. Het type woningen sluit aan bij de behoefte en het beleid; kleinschalig wonen, levensloopbestendig. De woningen zijn met de voordeuren naar de straat gericht en de appartementen naar het hof. Het hof is de plek om te spelen, te ontspannen en de burens te ontmoeten.

Het project is echter bewust nog niet vastomlijnd ingevuld. We willen in overleg de plannen gaan uitwerken en vervolgens vaststellen. Daarbij enerzijds het beleid van de gemeente Vught meenemend en anderzijds de omgeving hier waar mogelijk in te betrekken. Doelstelling is om met variatie in te spelen op het beleid van de gemeente en de vraag uit de markt.

Er zal “lucht” in het plan zitten om een plezierig woonklimaat te scheppen. Het karakter wordt groen om ontmoeting te stimuleren en versterking te voorkomen. De hoogte blijft beperkt, passend bij de bouwmassa van het Maurick college en de Martinihal. De gedachte is om het wonen een warme uitstraling te geven passend bij een dorpse sfeer, te bouwen met natuurlijke, eerlijke materialen.

CONCLUSIE

Het plan zoals we dat nu aan de gemeente Vught voorleggen is met zorg vorm gegeven zonder daarin vastomlijnd te zijn. Het kan een prachtige plek worden om te wonen voor mensen. We zien het als haalbaar en zijn bereid in de kwaliteit ervan te investeren. Door de wijziging van de bestemming kunnen we aansluiten op het gemeentelijk beleid en een kwaliteitsimpuls bieden aan deze locatie met een gevarieerd woningbouw programma. Daarmee willen we de aansluiting vinden op de behoefte van de gemeente Vught. Door voldoende ruimte in het plan te laten, creëren we de mogelijkheden voor een ruimtelijke opzet en om ontmoeten en daarmee de sociale verbindingen mogelijk te maken. Dit heeft natuurlijk een directe relatie met kosten en opbrengsten van het gehele plan om dit tot ontwikkeling te kunnen brengen. De gemeente is daarin een bepalende factor.

Proces en communicatie zijn erg belangrijk naar alle belanghebbenden van het plan. Dit betreft de gemeente, omwonenden en potentiële kopers. Met een principe akkoord van de gemeente kunnen we de dialoog en uitwerking van het plan oppakken.

VERZOEK TOT REACTIE

Hierbij willen we U verzoeken het plan te beoordelen en Wolters Vastgoed B.V. binnen een redelijke termijn een reactie te geven. Daarmee bedoelen we of er een positieve grondhouding (evt. onder voorwaarden) is voor dit plan. We achten het plan een aanwinst voor de gemeente Vught. De behoefte aan nieuwbouwwoningen in het gekozen segment is groot en we zijn ervan overtuigd dat ons plan niet alleen extra woningen biedt, maar ook een aanmerkelijke verbetering van de leefomgeving schept.

In afwachting van uw reactie



Bijlage; Vooroverleg stedenbouwkundige hoofdopzet Martinilaan Vught d.d. 16 juni 2022