

Aan burgemeester en wethouders

Datum vergadering	13 december 2022	Nummer	
Portefeuillehouder	Y.T. Vos	Openbaar	Ja
		Status	Besluit
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling		
Onderwerp	Principeverzoek Martinilaan		

Concept besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de Martinilaan.
2. Initiatiefnemer uit te nodigen voor een werkatelier.

Besluit

Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de Martinilaan.
2. Initiatiefnemer uit te nodigen voor een werkatelier.

Eerdere besluitvorming

- 8 maart 2022 analyse arrest Hoge Raad voor gebiedsontwikkeling (Didam arrest)
- 2 juli 2019 principebesluit initiatief Habitat aan de Martinilaan
- 6 november 2018 besluit poho wonen –ambtelijk communicatie naar Habitat.

Inleiding

Wolters Vastgoed B.V. heeft een principe verzoek ingediend voor het gebied langs de Martinilaan tussen de Martinihal en de Theresialaan (zie ook bijlage 1 en 2). Het gebied is in eigendom van diverse eigenaren: gemeente Vught, Netelbos Vught I B.V. en familie Van den Meerendonk.

Op 4 oktober 2022 is het plan besproken in de regiekamer. Het oordeel van de regiekamer is dat het initiatief een sympathiek plan is dat onder voorwaarden voorstelbaar is. De voorwaarden (zoals bijv. woonprogramma, de ontsluitingen, waterberging en groenstructuur) zijn aangegeven in de conceptbrief (zie bijlage 3).

Voorgesteld wordt om in een werkatelier tussen de gemeente en de initiatiefnemer deze voorwaarden verder te bespreken en uit te werken aansluitend op de doelen van het gemeentelijk beleid.

Beoogd effect

Uitbreiding van de woningvoorraad.

Argumenten

- 1.1 *Het plan draagt bij aan doelen van de Woonvisie*
Het voorliggende plan voorziet in de bouw van circa 13 grond gebonden woningen en circa 29 appartementen.
- 1.2 *Het plan biedt een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit*
Het plan biedt een kans om aan een nu nog besloten terrein, openheid te bieden voor een multifunctioneel openbaar gebied (spelen, water, natuurwaarden en parkeren).
- 2.1 *In samenwerking zorgen voor verdere uitwerking*
Een aantal punten in het plan (zoals bijv. woonprogramma, de ontsluitingen, waterberging en groenstructuur) zijn nog niet conform het gemeentelijk beleid. Door een werkatelier te organiseren kunnen deze punten gezamenlijk verder besproken en uitgewerkt worden.

Kanttekeningen

1.1 *De gemeentelijke grond moet openbaar verkocht worden*

Onderdeel van het integrale plan zijn de 7 patiowoningen op het gemeentelijke perceel ten zuiden van de Martinihal. Vanwege het Didam arrest zal deze grond zeer waarschijnlijk openbaar verkocht worden. De kans bestaat dat dit deel van het plan door een andere ontwikkelaar ontwikkeld gaat worden. Dit is ook in de conceptbrief aangegeven (zie brief 3).

1.2 *Er zijn aanvullende onderzoeken nodig*

Tijdens de integrale beoordeling in de regiekamer zijn ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. De belangrijkste hiervan zijn de waterberging, mogelijk geluidsoverlast (sporthal), ontsluiting, het behoud van eventueel waardevolle bomen en versterken aanwezige groenstructuur. Hiervoor zullen aanvullende onderzoeken nodig zijn. Bij de verdere uitwerking van het initiatief kan het mogelijk zijn dat het initiatief daardoor niet haalbaar is. In de conceptbrief is dit voorbehoud aangegeven. De gemeente is niet aansprakelijk voor de gemaakte kosten van de initiatiefnemer.

Participatie

Er heeft in dit vroege stadium nog geen burgerparticipatie plaatsgevonden. Bij het opstellen van het wijzigingsplan wordt een omgevingsdialoog als voorwaarde meegenomen.

Financiën

De gebruikelijke leges worden in rekening gebracht. De kosten voor een eventuele verdere procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Afspraken over het kostenverhaal leggen we vast in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Dit collegevoorstel is openbaar. Het besluit wordt via een brief kenbaar gemaakt aan de initiatiefnemer (zie bijlage 3).

Bijlage(n):

1. Toelichting [REDACTED] op principeverzoek Martinilaan
2. Stedenbouwkundige hoofdopzet Martinilaan
3. Conceptbrief m.b.t. principebesluit stedenbouwkundig Martinilaan