



Verslag inloopbijeenkomst ontwikkeling Martinilaan Vught

Datum: 3 juli 2025
Locatie: Jeugd- en Jongerencentrum Elzenburg, Vught
Tijd: 18:00-20:00
Aanwezig: Gerwin Wittenberg (PPO)
Maikel Foesenek (PPO)
Joep Kleijngeld (PPO)
Ton Snoeks (PPO)
Jeroen Wouters (JWM architecten)
Coen Doomen (JWM architecten)
Frank van Gompel (Rho Adviseurs)
Edgar Bon (gemeente Vught)
Ivo Landman (gemeente Vught)
Frenkel Beerens (Leef Omgevingsadvies)

Aanwezigen: 27 personen

PPO is sinds eind 2023 eigenaar van de ontwikkellocatie Martinilaan 2-4 in Vught en heeft hierover een overeenkomst gesloten met de gemeente Vught. Op 28 februari 2024 is een kennismakingsbijeenkomst geweest op locatie. Daarbij is aangegeven dat PPO een inloopbijeenkomst organiseert zodra er een Voorlopig Stedenbouwkundig ontwerp ligt.

Op 3 juli 2025 vond de inloopbijeenkomst plaats bij Jeugd- en Jongerencentrum Elzenburg in Vught.

Uitnodiging

Leef Omgevingsadvies en PPO hebben de directe omgeving middels een brief uitgenodigd voor de bijeenkomst. Ruim 130 brieven zijn huis aan huis verspreid in de omgeving van de locatie.

Aanwezigen

Zo'n 27 personen hebben de avond bezocht en hun vragen en/of opmerkingen kenbaar gemaakt. Bij binnenkomst konden de mensen, wiens mailadres nog niet bekend was bij PPO, hun gegevens achterlaten voor toekomstige informatie. Dit kon zowel op een formulier als via een QR-code. Daarnaast is verzocht om een sticker te plakken op het woonhuis of het bedrijf waar de desbetreffende persoon woonachtig of werkzaam is. (zie afbeelding 1).



afbeelding 1: aanwezig 3 juli 2025

Zoals verwacht zijn de bezoekers hoofdzakelijk afkomstig uit de Theresialaan en de Martinilaan. Deze twee straten zijn direct aangrenzend ten opzichte van de ontwikkellocatie.



afbeelding 2: impressie

Banners en maquette

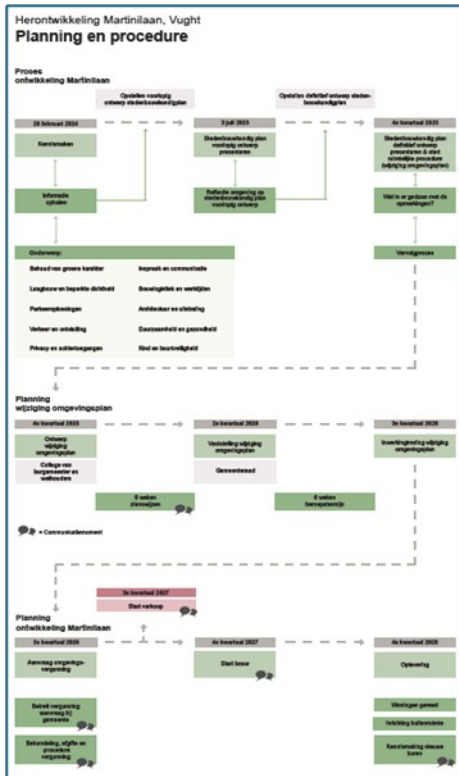
Aan de hand van een viertal banners is uitleg gegeven over het plan en het proces. De banners worden geplaatst op de website van www.wijinvught.nl en www.martinilaanvught.nl. Bij het verslag worden de banners ook via mail toegezonden in combinatie met een webtransferlink.

Op tafel is een maquette geplaatst aan de hand waarvan bezoekers het gesprek konden voeren over het plan.

Zowel bij de maquette als de banners leverde dit waardevolle en zinvolle informatie op.



afbeelding 3: maquette Martinilaan



afbeelding 4: uitsnede getoonde banners.



Input

Tijdens de bijeenkomst zijn bezoekers in de gelegenheid gesteld om aan te geven wat ze goed (Top) vinden aan het plan, maar zijn ze ook in de gelegenheid gesteld om Tips en Aandachtspunten kenbaar te maken. Tot slot mochten bezoekers aangeven wat men slecht (Flop) vinden van het plan. Er is de mogelijkheid geboden om dit op papier te doen, maar ook via een QR-code kon men input geven.

Hieronder treft u een samenvatting aan.

Top (goed)

- **Architectuur** wordt als aantrekkelijk ervaren.
- Het geheel oogt samenhangend: **wadi/vijver, parkje en gebruikte materialen** sluiten goed op elkaar aan.
- Het **plan is mooi en netjes uitgewerkt**, met duidelijke informatie en ruimte voor meerdere perspectieven.
- Er is aandacht voor **groen en klimaatadaptatie**, zoals een **wadi, bomen, schaduwplekken** en een **groene binnentuin**.
- **Parkeerplaatsen** zijn voorzien.
- Plan biedt mogelijkheden voor **achterom bij Theresialaan**.
- **Bebouwing wordt verder van bestaande woningen geplaatst**, wat positief wordt ervaren.

Tips

Communicatie & transparantie:

- Zet al het presentatiemateriaal online bij een informatiebijeenkomst.
- Deel ook **zonnestudies** met tijden zoals 9:00, 12:00, 15:00, 18:00 en 20:00 (ook in de winter).

Groen & klimaat:

- Behoud zoveel mogelijk bestaande **bomen**, ook achter blok C.
- Voeg extra **bomen** toe (lieft in zigzag voor een groene wand).
- Overweeg een **groene gevel** bij blok C.
- Houd bij zuidgevels (A en C) rekening met **hittestress**.

Ontwerp & inrichting:

- Maak de **appartementen aantrekkelijk**.
- Overweeg om **blok B een kwartslag te draaien** i.v.m. oriëntatie en gebruik.
- Denk na over een **gezamenlijke erfafscheiding** en een **achterpad**, eventueel per woning te kiezen met of zonder poort.

Parkeren & ontsluiting:

- Laat de gemeente Vught meedenken over **vergunning parkeren of poortjes**.
- Voor de **garageboxen bij Theresialaan 88**: zorg voor ontsluiting via de achterzijde i.v.m. verkeersveiligheid.

Woonkwaliteit & uitzicht:

- Zorg voor bomen in het park t.b.v. **groen uitzicht**.
- Maak duidelijke visualisaties van **zoninval in de avonduren (18:00, 20:00)**.



Samenwerking:

- Realiseer een **achterom aan de Theresialaan** in overleg met de bewoners.

Aandachtspunten

Verkeer & parkeren:

- **Fietsparkeren** aan de achterzijde van gebouw C leidt tot hinder op het fietspad door fout geparkeerde fietsen van scholieren.
- Er zijn **te weinig parkeerplaatsen**; Theresialaan is nu al overbelast en auto's worden groter.

Groen & zichtlijnen:

- **Behoud van bestaande bomen**, met name voor gebouw A aan de Martinilaan.
- **Meer bomen intekenen** en uitgaan van behoud bestaand groen.
- **Zichtlijnen** richting woningen aan Theresialaan en Martinilaan goed in kaart brengen.
- Geen **ramen aan de kopse kant van gebouw C** vanwege privacy bewoners Theresialaan.
- De **monumentale boom aan de Martinilaan** als centraal element opnemen, mogelijk ter verhoging van verkeersveiligheid.

Gebouwen & massa:

- **Gebouw B** verlagen van 5 naar 4 lagen (17 meter wordt als te hoog ervaren).
- Ook **gebouwen A en B liever maximaal 4 lagen**.
- **Ontwerp sluit niet goed aan bij bestaande bebouwing** (eerder waren bungalows voorzien, nu hoogbouw).
- Achterom bij Theresialaan gewenst, liefst gecombineerd met een **carport**.

Duurzaamheid & hinder:

- Houd rekening met **geluidsoverlast van warmtepompen en ventilatie**.
- Zorg voor een goede **geluidsafscherming en beperking van weerkaatsing**.

Visualisatie & communicatie:

- **Zonsondergang simulatie bij blok B** gewenst om inzicht te krijgen in lichtinval en schaduwwerking.

Flop (slecht)

Bebouwing & ontwerp:

- De keuze voor **5 bouwlagen** wordt als **ongewenst** ervaren; bewoners geven voorkeur aan **maximaal 4 lagen**.
- De **hoogte van gebouwen B en C** zorgt voor **inkijk** in achtertuinen aan de Theresialaan.
- Het ontwerp van de appartementen wordt als **niet passend bij de omgeving** ervaren (vergelijking met de Baarzen).
- **Sloop van het bestaande huis** wordt betreurd; liever opknappen en behouden.

Groen & landschap:

- **Verdwijnen van bestaande bomen** en groen (met name langs de Martinilaan) wordt als ernstig verlies gezien.
- Er is **onvoldoende respect voor het bestaande groen** volgens bewoners.



Verkeer & veiligheid:

- **Ovonde** wordt als **gevaarlijk en onveilig** beschouwd, met meldingen van dagelijkse bijna-ongelukken.
- De geplande **ontsluiting op de Martinilaan** zou de verkeersdruk daar nog verder verhogen.
- **Toename van verkeersstromen** door extra woningen baart zorgen.
- **Verdwijnen van openbare parkeerplaatsen** is een aandachtspunt.

Vragen

Tijdens de bijeenkomst zijn er verschillende vragen gesteld door de aanwezigen. De meest gestelde vragen staan hieronder vermeld.

- 1 Hoeveel woningen komen er in het plan?
Het plan telt 62 woningen.
2. Waarom wordt er gekozen voor appartementen en niet voor laagbouw?
Gemeente en PPO zijn een programma overeengekomen van max 70 app. Gemeente heeft stedenbouwkundige- en programmatische uitgangspunten bepaald voor deze locatie. Programma is op basis van toenmalige Woonvisie.

Er ligt een enorme opgave voor woningbouw, dus daar waar het kan willen we appartementen realiseren. Daarnaast is het beleid op Rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau vraagt ons om zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Om aan de grote woningbehoefte tegemoet te komen is verantwoorde verdichting nodig. Daarbij is het onvermijdelijk dat op sommige plekken in de hoogte wordt gebouwd.
- 3 Wat is de doelgroep van het nieuwe plan?
Het plan richt zich op een mix van doelgroepen, met een nadruk op starters, senioren en doorstromers uit de regio. Er wordt gestreefd naar betaalbare woningen. Daarbij is rekening gehouden met verschillende prijs categorieën (differentiatie): 45% betaalbaar, 22,5% middelduur laag, 22,5% middelduur hoog en 10% duur zoals de woonvisie tijdens ondertekening anterieure overeenkomst.
- 4 Worden het koop of huurwoningen?
Er komen uitsluitend koopwoningen, verdeeld over verschillende categorieën. Denk aan starterswoningen, doorstroomwoningen en levensloopgeschikte appartementen. Op die manier sluiten we aan bij de vraag in de regio én stimuleren we doorstroming in de wijk.
- 5 Zijn er ook betaalbare woningen in het plan opgenomen?
Ja. Van de 62 woningen valt circa 45% binnen de 'betaalbare categorie'. Daarmee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke afspraken over betaalbaarheid en wordt het plan toegankelijk voor een brede groep woningzoekenden.
- 6 Wordt er rekening gehouden met schaduwvorming op mijn woning of tuin?
Ja. Er is een schaduwanalyse uitgevoerd. De bebouwing is zó gepositioneerd dat de schaduw op omliggende tuinen zoveel mogelijk wordt beperkt. Zie banner. Naar aanleiding van de bijeenkomst wordt de analyse uitgebreid.



- 7 Hoeveel hoog wordt het hoogste gebouw in het plan?
Het hoogste gebouw telt vijf bouwlagen (ca. 17 meter). Er is gekozen voor hoogteverschillen binnen het plan, waarbij de randen lager zijn en de hoogste volume in het binnengebied staan, om zo aan te sluiten op de omliggende bebouwing (zoals de sporthal van 12meter, en school van 13,5m).
- 8 Waarom is voor 4 en 5 bouwlagen gekozen?
Om voldoende woningen te realiseren binnen een beperkt oppervlak, is gekozen voor 4-5 lagen. De hoogte is gemitigeerd door slimme positionering, zoals een 3-tal bouwlagen naar de Martinilaan toe.
- 9 Hoe wordt gezorgd dat het plan aansluit bij het karakter van de wijk?
Er is bewust gekeken naar schaal, groenstructuur, de zichtlijnen en het profiel van de Martinilaan en Theresialaan. Gebouwen worden teruggelegd van de straat. Daarnaast is het gebouw aan de Martinilaan bewust 3 laags gemaakt. Ook is er voor een groot gedeelte de parkeeropgave halfverdiept opgelost, waardoor er minder auto's in het beeld zijn t.o.v. alles op maaiveld op te lossen.
- 10 Wordt het parkeren straks gereguleerd of vrij toegankelijk voor iedereen?
Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Een gedeelte is besloten (gebouw A en B), gezien zij onder haar gebouw zullen parkeren. Het overige gedeelte wordt op maaiveld opgelost en wordt openbaar gebied.
- 11 Meerdere bewoners vroegen om behoud van groen – hoe komt dit terug in het plan?
Het plan voorziet in behoud van bestaande waardevolle bomen en de aanleg van extra groen. Er komt een groene overgang naar de straat, met veel aandacht voor inheemse beplanting en biodiversiteit.
- 12 Hoe wordt het terrein ontsloten?
In het getoonde plan is de hoofdontsluiting van het terrein voorzien aan de Martinilaan. Er wordt gezorgd voor een veilige, overzichtelijke toegang, met aparte routes voor voetgangers en fietsers. Tijdens de bijeenkomst op 3 juli is aangegeven dat evt. alternatieven worden bekeken.
- 13 Neemt het aantal verkeersbewegingen in de straat toe?
Ja, door 62 woningen neemt het verkeer toe. De Martinilaan kan deze toename in verkeersbewegingen aan. Er wordt gewerkt aan een veilige en overzichtelijke ontsluiting.
- 14 Vinden er nog wijzigingen plaats aan de inrichting van de Martinilaan?
De gemeente is voornemens om de Martinilaan in 2027 opnieuw in te richten als fietsstraat.
- 15 Kan het terrein ook aan achterzijde ontsloten worden?
De gemeente heeft richting PPO aangegeven het niet wenselijk te vinden om het terrein aan de achterzijde te ontsluiten vanwege de verkeersveiligheid. De achterzijde grenst aan het schoolterrein. De gemeente wil voorkomen dat er onveilige situaties ontstaan rondom de school. Er zal naar aanleiding van de bijeenkomst van 3 juli nader onderzoek gedaan worden.



- 16 Wordt er terugkoppeling gegeven van deze avond?
Ja. De opbrengsten van deze avond worden gebundeld in een verslag dat digitaal en (indien gewenst) per post wordt gedeeld. Ook informeren we over hoe input wordt verwerkt in vervolgstappen. Daarnaast zal de gemeente de verslagen op www.wijinvught.nl plaatsen.
- 17 Wat wordt er gedaan met de wensen van bewoners?
Alle input wordt verzameld en geanalyseerd. Waar mogelijk verwerken we wensen in het ontwerp. Als dat niet lukt, lichten we toe waarom.
- 18 Waarom heeft het zo lang geduurd voordat PPO zich weer meldde bij de buurt?
De vertraging had meerdere oorzaken. Onder meer door wisselingen in de projectorganisatie, aanvullende onderzoeken zoals archeologie en flora/fauna en nadere afstemming met de gemeente, is het proces langer stilgevallen dan gewenst.
- 19 Tijdens de informatieavond lag er een getekende anterieure overeenkomst met aantallen/positionering van bouwblokken en bouwlagen. Waarom is hier destijds niets van gezegd en gedeeld?
- 20 *Tijdens de informatieavond is gedeeld dat er een anterieure overeenkomst was met de gemeente voor de bouw van ca. 70 woningen op deze locatie. Van een plan – zoals nu – was op dat moment geen sprake. De anterieure overeenkomst is een juridische stap tussen PPO en de gemeente, bedoeld om afspraken vast te leggen over bijvoorbeeld het aantal woningen en het vervolgproces. Deze overeenkomst wordt vaak gesloten voordat er een uitgewerkt ontwerp ligt.*
- 21 Hoe verloopt het vervolgproces?
Op één van de banners is het proces uitgeschreven. De banners worden gedeeld

Vervolg

PPO zal op basis van de verkregen input met de gemeente in overleg gaan over de genoemde punten. In de volgende fase wordt inzichtelijk gemaakt welke opmerkingen tot aanpassingen van het plan hebben geleid en welke afwegingen hieraan ten grondslag liggen. Als een opmerking niet leidt tot een aanpassing van het plan zal uitgelegd worden waarom.