Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22e Martinilaan 2-4 Vught"
Team	Team Duurzame Leefomgeving
Datum behandeling in B&W:	6 mei 2026
Datum raadsvergadering	11 juni 2026
Nummer	
Documentnummer	INT/26 - 760513
Zaaknummer	Z25 - 295708

Voorstel

1. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Martinilaan 2-4 Vught' vast te stellen;
2. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Martinilaan 2-4 Vught' met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghTAMMartinilaan2-VG01 gewijzigd vast te stellen.

Eerdere besluitvorming

- 'Samenwerkingsovereenkomst/*anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van de locatie Martinilaan in Vught*', College (19 december 2023);
- '*Ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan "Hoofdstuk 22e Martinilaan 2-4 Vught"*', College (9 december 2025).

Inleiding

Op 19 december 2023 heeft uw college besloten een samenwerkings-overeenkomst/anterieure overeenkomst (nu: AOK) aan te gaan met Peters Projectontwikkeling Schaijk B.V. (nu: PPO) voor de ontwikkeling van de locatie Martinilaan in Vught. Deze overeenkomst is op 21 december 2023 door beide partijen ondertekend. In de afgelopen jaren is veel afstemming geweest tussen de ontwikkelaar, de Gemeente en omwonenden om te komen tot dit plan van 62 woningen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.

Het plangebied betreft Martinilaan 2-4 en een groot deel van de bedrijfslocatie Theresialaan 88 te Vught. De gewenste ontwikkeling is in strijd met *het (tijdelijk) Omgevingsplan Gemeente Vught*. Dit (tijdelijke) omgevingsplan staat maar twee woningen toe in het plangebied. Daarbij zijn er parkeerplaatsen ten behoeve van de 62

woningen beoogd op het terrein van Theresialaan 88. Dit is ook strijdig met *het (tijdelijk) Omgevingsplan Gemeente Vught* doordat deze locatie een bedrijfsbestemming kent. Via de TAM-IMRO (*Tijdelijke Alternatieve Maatregel* via het *Informatie Model Ruimtelijke Ordening*) procedure kan de ontwikkeling worden mogelijk gemaakt.

Naar aanleiding hiervan is een ontwerp-TAM-IMRO-omgevingsplan opgesteld. Het college heeft op 9 december 2025 besloten dit ontwerp in procedure te brengen. Het ontwerp heeft van 18 december 2025 tot en met 29 januari 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er vier zienswijzen ingediend. Zoals toegelicht in de *Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen* zijn de regels en motivering hierop aangepast, waardoor het omgevingsplan gewijzigd ter vaststelling aan uw raad wordt voorgelegd.

Beoogd effect

Het op een planologisch verantwoorde wijze realiseren van 62 nieuwbouwwoningen en het slopen van 2 bestaande woningen zorgt voor een toevoeging van 60 woningen aan de woningvoorraad.

Argumenten

1.1 De nota geeft formeel een reactie op de ingebrachte zienswijzen.
Gedurende de inzagetermijn van het ontwerpplan zijn er vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de *'Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Martinilaan 2-4 Vught'* (Bijlage 1). Uit deze nota blijkt daarnaast duidelijk welke wijzigingen, naar aanleiding van de zienswijzen of ambtshalve, zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan. Door het vaststellen van de nota worden deze wijzigingen bekrachtigd en geeft u formeel een antwoord op de ingekomen zienswijzen.

2.1. De Gemeenteraad is het bevoegd orgaan voor vaststelling van het TAM-omgevingsplan.
Op grond van *artikel 2.4 van de Omgevingswet* is uw Gemeenteraad bevoegd om het omgevingsplan te wijzigen, in dit geval een TAM-omgevingsplan. Op basis van ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is het voorliggende plan aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Onder andere de planregels en de motivering. Hierdoor dient het plan gewijzigd te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

In de AOK is voorgesteld dat de ontsluiting via het naastgelegen CPO project zou lopen. Bij de uitwerking van beide plannen bleek dit niet realistisch, mede door de aanwezigheid van monumentale bomen en een transformatorhuisje. De ontsluiting van het plan van PPO loopt nu via het aangrenzende perceel waarop het grafmonument van Martini en de openbare hondenuitlaat zone ligt. Dit perceel bleek niet in eigendom van de gemeente maar van het Rijksvastgoedbedrijf. In een separaat voorstel aan uw raad zal het krediet voor de aankoop van dit perceel aan u worden voorgelegd.

Participatie

Op 12 november 2024 heeft uw college het *Participatieplan gebiedsontwikkeling Martinilaan 2-4 te Vught* vastgesteld. Uw raad is hierover met een raadsinformatiebrief geïnformeerd. Op basis van dit participatieplan zijn drie bijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden. De verslagen van deze bijeenkomsten zijn opgenomen in de bijlage van de motivering van het TAM-omgevingsplan.

Daarnaast is er in het kader van participatie en omgevingsmanagement met diverse omwonenden en belanghebbenden ook persoonlijk contact geweest, zowel door PPO als de Gemeente. Het *ontwerp TAM-omgevingsplan* heeft van donderdag 18 december 2025 tot en met donderdag 29 januari 2026 ter inzage gelegen. Eenieder heeft de mogelijkheid gehad om op het ontwerpplan een zienswijze in te dienen.

Financiën

Inzake het wettelijk verplichte kostenverhaal op grond van de *Omgevingswet* is de initiatiefnemer aan de gemeente een vergoeding verschuldigd waaronder de kosten die samenhangen met de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan. Afspraken hierover liggen vast in de anterieure overeenkomst. Op basis van de *Nota kostenverhaal* is de initiatiefnemer ook een bijdrage gebiedsoverstijgende kosten verschuldigd. Hierover zijn ook afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. Eventuele verzoeken in het kader van nadeelcompensatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente loopt hierdoor geen financieel risico.

Communicatie en vervolgtraject

Dit besluit is openbaar en te raadplegen via www.vught.nl/gemeenteraad. De vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd in het elektronisch Gemeenteblad.

In Het Klaverblad wordt een melding gemaakt van de vaststelling en wordt verwezen naar het elektronisch Gemeenteblad. Het vastgestelde TAM-omgevingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State en/of een voorlopige voorziening aan te vragen.

Het vastgestelde *TAM-omgevingsplan* is digitaal raadpleegbaar via het DSO (regels op de kaart) en tijdens de periode van terinzagelegging analoog in te zien op het gemeentekantoor.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris | de burgemeester

W.F.F. Keijzers | C.N.A. Nijkerken-de Haan

Openbare bijlage(n):

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Martinilaan 2-4 Vught;
2. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Martinilaan 2-4 Vught - Verbeelding;
3. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Martinilaan 2-4 Vught - Regels;
4. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Martinilaan 2-4 Vught - Bijlagen bij de regels;
5. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Martinilaan 2-4 Vught - Motivering;
6. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Martinilaan 2-4 Vught - Bijlagen bij de motivering.