Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	11 juli 2023
Onderwerp	Uitwerkingskader uitleggebieden visie 'Wonen in het buitengebied'
Zaaknummer	Z23 - 264947
Documentnr.	UIT/23 - 559639

Inleiding

Met deze notitie informeren wij u over de verdere uitwerking van de uitleggebieden uit de visie 'Wonen in het buitengebied'.

De uitleggebieden zijn de zoeklocaties aan de randen van de kernen, voor eventuele mogelijke nieuwbouwontwikkelingen. Omdat het hierbij om grotere woningbouwontwikkelingen gaat, zijn deze in de visie 'Wonen in het buitengebied' niet verder uitgewerkt.

Voorgeschiedenis

Tijdens de raadsvergadering van 29 september 2022, bij de vaststelling van de visie 'Wonen in het buitengebied', hebben wij uw raad toegezegd om de uitleggebieden verder uit te werken in een uitwerkingskader.

Daarnaast hebben we in het coalitieakkoord 2023-2026 opgenomen dat we, om de woningbouw te versnellen, aan de slag willen gaan met het volgtijdelijk oppakken van de uitleggebieden zoals opgenomen in de visie 'Wonen in het buitengebied'.

Inhoudelijk

Woningbouwopgave, ook in uitleggebieden

We staan voor een grote bouwopgave om te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen. De doelstelling voor de bouw van 2.000 extra woningen in 2030 wordt vooral gezocht binnen het bestaand stedelijk gebied.

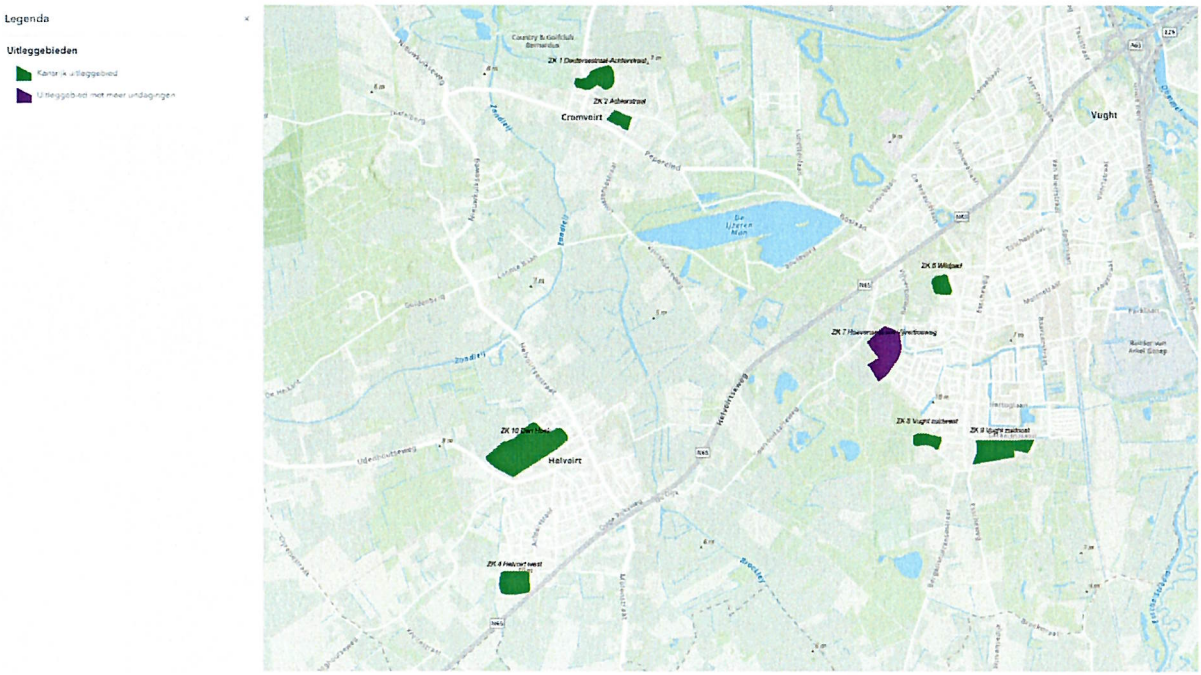
Nu de woningbouw nog steeds niet op het gewenste productieniveau komt, zoeken we ook naar mogelijkheden in de uitleggebieden.

Focus op 4 uitleggebieden

De onderstaande uitleggebieden zijn in de visie 'Wonen in het buitengebied' als zoeklocaties voor mogelijke woningbouwprojecten door uw raad vastgesteld. Daarbij hebben de locaties het zoekgebied nummer (ZK) zoals deze ook gebruikt is in de visie 'Wonen in het buitengebied':

- ZK 1. Deutersestraat – Achterstraat (Cromvoirt)
- ZK 2. Achterstraat (Cromvoirt)
- ZK 10. Den Hoek (Helvoirt)
- ZK 4. Helvoirt – west (Helvoirt)
- ZK 6. Wildpad (Vught)

- ZK 7. Hoevensestraat – Vijverbosweg (Vught)
- ZK 8. Vught – zuidwest (Vught)
- ZK 9. Vught – zuidoost (Vught)



Bron: visie 'Wonen in het buitengebied'

Elk uitleggebied heeft meer of minder uitdaging ten aanzien van woningbouwontwikkeling op de betreffende locatie. De gemeentelijke adviseurs van de verschillende beleidsterreinen hebben een inschatting gemaakt van de gevolgen van de gebiedsontwikkeling voor bijvoorbeeld de mobiliteit/ontsluiting, de effecten op natuur en landschap, milieu en water aspecten, de ruimtelijke inpassing en hebben de eigendomssituatie in kaart gebracht.

Daarbij zijn de uitleggebieden per kern met elkaar vergeleken welke de meeste haalbare zoeklocaties zijn. Belangrijke criteria daarbij waren 'zo min mogelijk belasting geven op de omgeving' en 'snelle uitvoerbaarheid'. Op basis van deze afwegingen hebben wij uiteindelijk voor elke kern de volgende uitleggebieden aangewezen die opgepakt kunnen worden:

- In Cromvoirt: ZK2 Achterstraat
- In Helvoirt: ZK 10 Den Hoek (klein, dat is het oostelijk deel van het uitleggebied tussen het straatje Den Hoek en de nieuwbouwlocatie Den Hoek)
- In Vught: ZK9 Vught-zuidoost
- In Vught: ZK6 Wildpad

Circa 250 - 300 woningen

De inschatting is dat met deze vier uitleggebieden ruimte is voor circa 250- 300 nieuwe woningen. Deze woningbouw is gericht op betaalbare en passende woningen bij voorkeur voor de eigen bevolking (starters en doorstromers) voor het vasthouden van jongeren en zorgen voor doorstroming op de woningmarkt. Deze aantallen passen in de afspraken die gemaakt zijn in de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant.

Vught

Evaluatiemoment april 2024
De voortgang van de vier uitleggebieden wordt in april 2024 geëvalueerd. Daarbij worden de vier uitleggebieden onderzocht op haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Mocht een uitleggebied om welke reden dan ook niet tot uitvoering komen, dan kunnen wij een heroverweging maken ten aanzien van de uitleggebieden en een vervolgbesluit nemen. Andere uitleggebieden, die nog niet 'geactiveerd' zijn, krijgen dan een nieuwe kans om in deze bestuursperiode opgepakt te worden.

Kaderstellende voorwaarden voor de uitwerking
Voor de uitleggebieden is een uitwerkingskader opgesteld waarin de volgende algemene kaderstellende voorwaarden zijn geformuleerd:
- Klimaatrobuust bouwen: water en bodem zijn sturende kaders;
- Met landschap en natuur verbonden: natuurlijke overgang van kern naar omgeving en groen-blauwe openbare ruimten;
- Versterken bestaande kernen: betaalbare en passende woningen voor starters en doorstromers;
- Mobiliteitstransitie is maatwerk: deelmobiliteit en maatregelen gericht op verkeersveiligheid en langzaam verkeer;
- Energieneutraal als voorwaarde: energieopgave als integraal onderdeel;
- Ruimtelijke en milieutechnische aspecten: haalbaarheid ruimtelijke ontwikkeling op basis van aantoonbaar onderzoek.

Daarnaast zijn er in een soort kavelpaspoort specifieke voorwaarden en aandachtspunten benoemd, die bij de verdere uitwerking van de vier geselecteerde uitleggebieden meegenomen dienen te worden.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

W.F.F. Keijzers R.J. van de Mortel