Bijlage Ontwikkelstrategie per kern

Inleiding

Deze bijlage vormt een uitwerking van hoofdstuk 1.3 Woningbouwplannen in de kernen. In dit hoofdstuk staat het onderstaande.

In de woonvisie 2018 is ervoor gekozen om de verstedelijkingsopgave aan de kern Veghel toe te kennen en om de behoefte voor eigen bevolkingsontwikkeling in kwantitatief opzicht evenredig toe te kennen aan de 13 kernen. In de basis blijven we deze principes volgen, maar we geven de programmering meer lucht door flexibeler te zijn en meer in te spelen op kansen en mogelijkheden. We doen dit als volgt:

1. We handhaven het uitgangspunt dat in alle kernen gebouwd kan worden.
2. Het aantal te bouwen woningen in iedere kern is minimaal het aantal woningen dat genoemd is in de woonvisie 2018. Boven deze aantallen gaan we flexibeler om met de evenredige verdeling van woningen over de kernen en gaan we meer op gemeentelijk niveau sturen, waarbij we letten op lokale mogelijkheden en kansen. In feite formaliseren we daarmee het uitgangspunt uit de woonvisie, dat er een verevening tussen kernen kan plaatsvinden als blijkt dat er extra bouwmogelijkheden in een kern zijn. Zo voorkomen we ook een remmende werking doordat in een bepaalde kern het aantal bouwplannen achterblijft op het evenredige gemiddelde.
3. De huidige werkwijze van flexibeler werken en hanteren van bandbreedtes in woningbouwprogrammeringen continueren we. In veel kernen leidde dit namelijk tot het haalbaar maken van gebiedsontwikkelingen. We sturen dus niet op een absoluut woningbouwaantal, maar letten op lokale mogelijkheden en kansen.

Toelichting

Hierna volgt per kern het indicatieve woningbouwprogramma van locaties die in de harde en zachte plancapaciteit nu bekend zijn.



Planologisch onherroepelijk of vastgesteld
Planologische procedure in ontwerp, voorontwerp of voorbereiding
Op de kaartjes is aangegeven voor welke locaties actief grondbeleid speelt.

Het betreft de toevoeging van woningen vanaf 2021. Daarnaast betreft het een moment opname van medio april 2021.

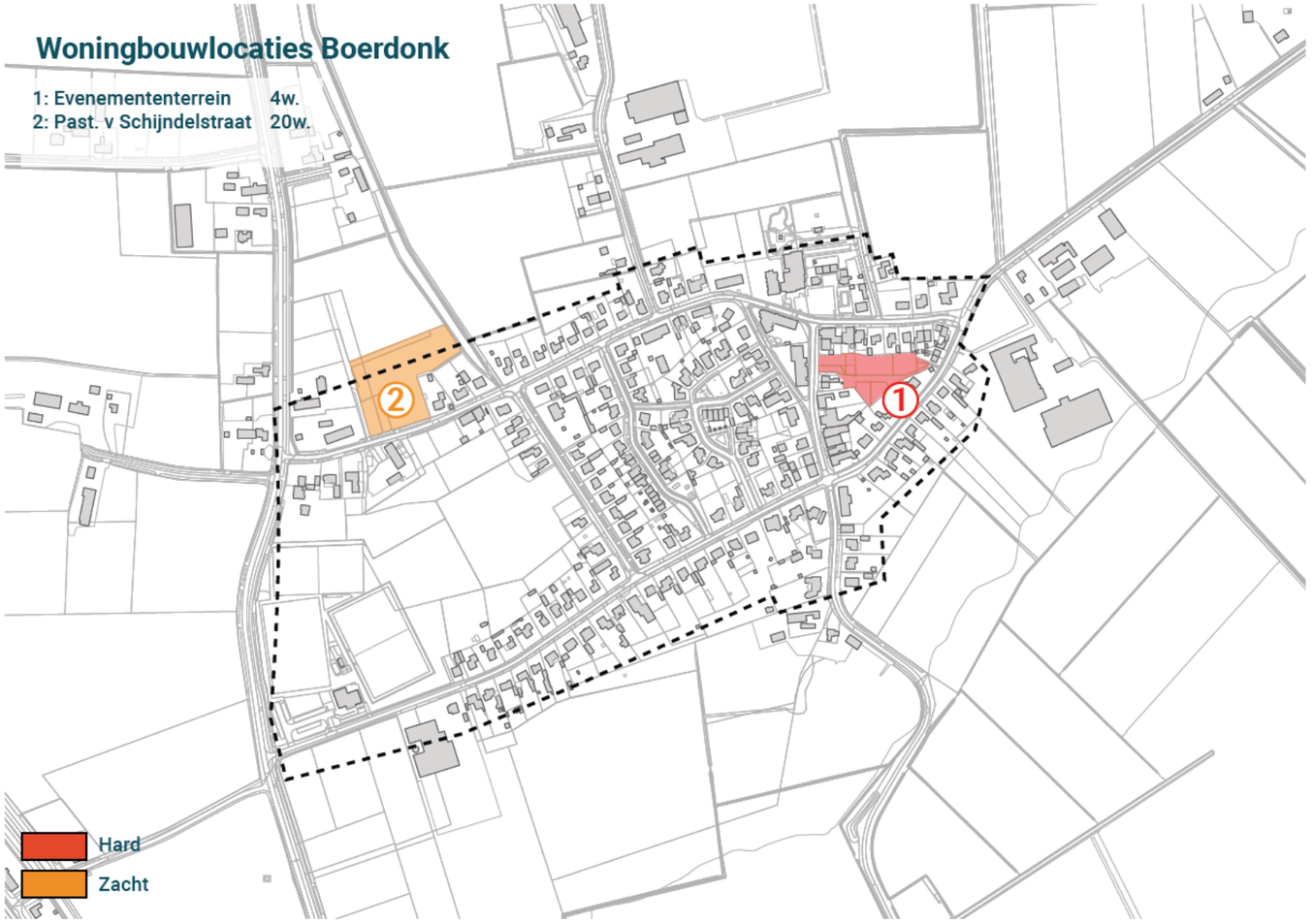
Per kern geven we de koers en de volgorde van ontwikkeling. In mei 2021 verwachten we de uitkomsten van een behoefteonderzoek op kernniveau (uitgevoerd door RIGO). Mocht dit onderzoek leiden tot nieuwe inzichten in woningbehoeften dan passen we de koers hierop aan.

Als uitwerking van punt 2 (evenredige verdeling over de kernen) zien we ruimte om in de kernen Boskant, Eerde, Nijnsel en Schijndel om woningen toe te voegen aan de huidige harde, zachte en potentiele plancapaciteit. Voor deze kernen is bij de koers aangegeven welke ruimte we voorzien.

Boerdonk

Koers
Voldoende woningbouwlocaties in zachte plancapaciteit en potentieel (Korstenhof II). Kleine plannen, die een groot ruimtelijk knelpunt oplossen en woningen toevoegen voor starters en senioren, zijn te overwegen.

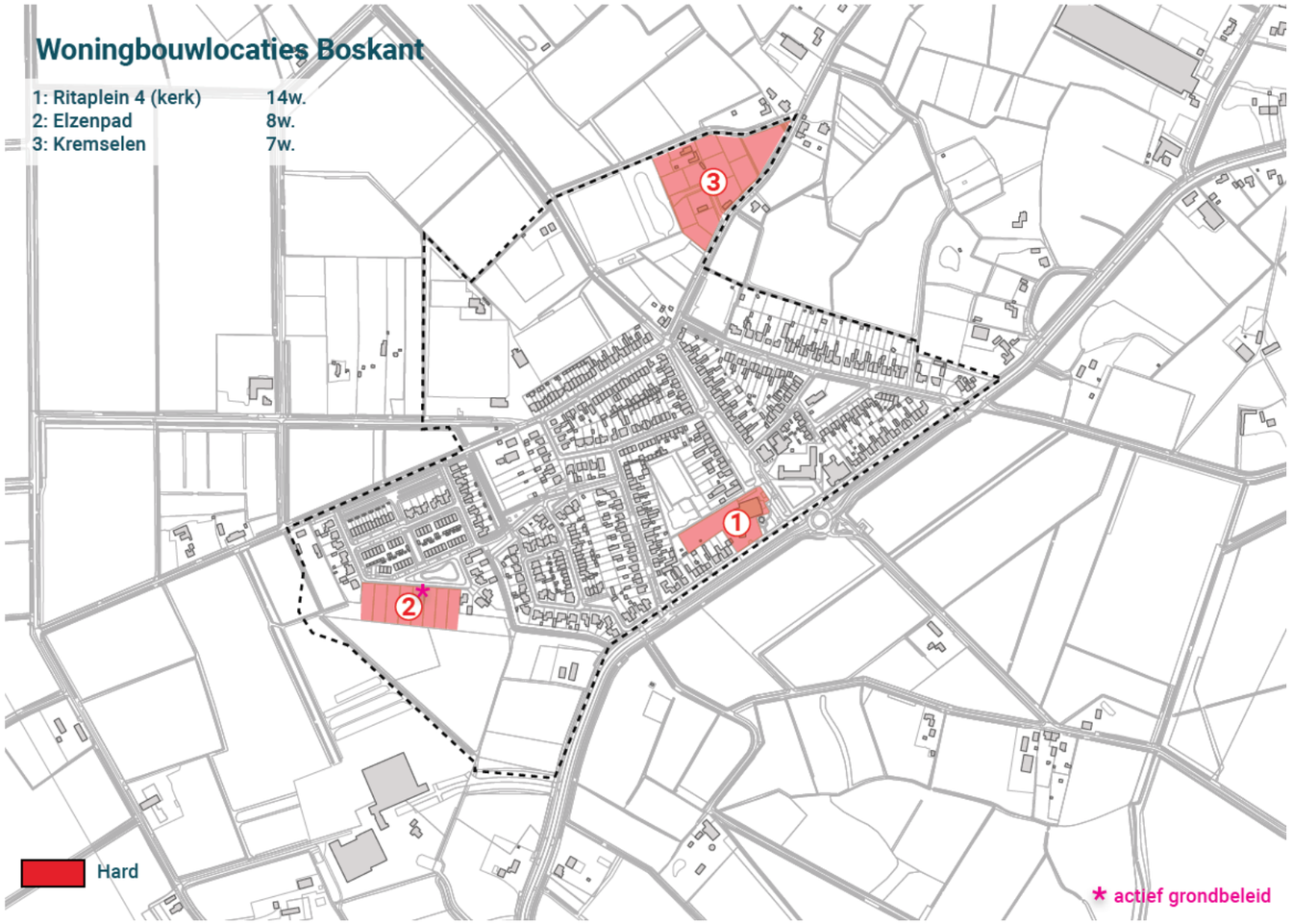
Volgorde van ontwikkeling
Locatie Pastoor van Schijndelstraat wordt in 2021 voorbereid. Als dit plan verkocht is dan pakt de gemeente de voorbereiding van Korstenhof II op.



Boskant

Koers
Kleine plannen zijn welkom met focus op starters en senioren. We zien ruimte voor het toevoegen van in totaal 15 tot 30 woningen.

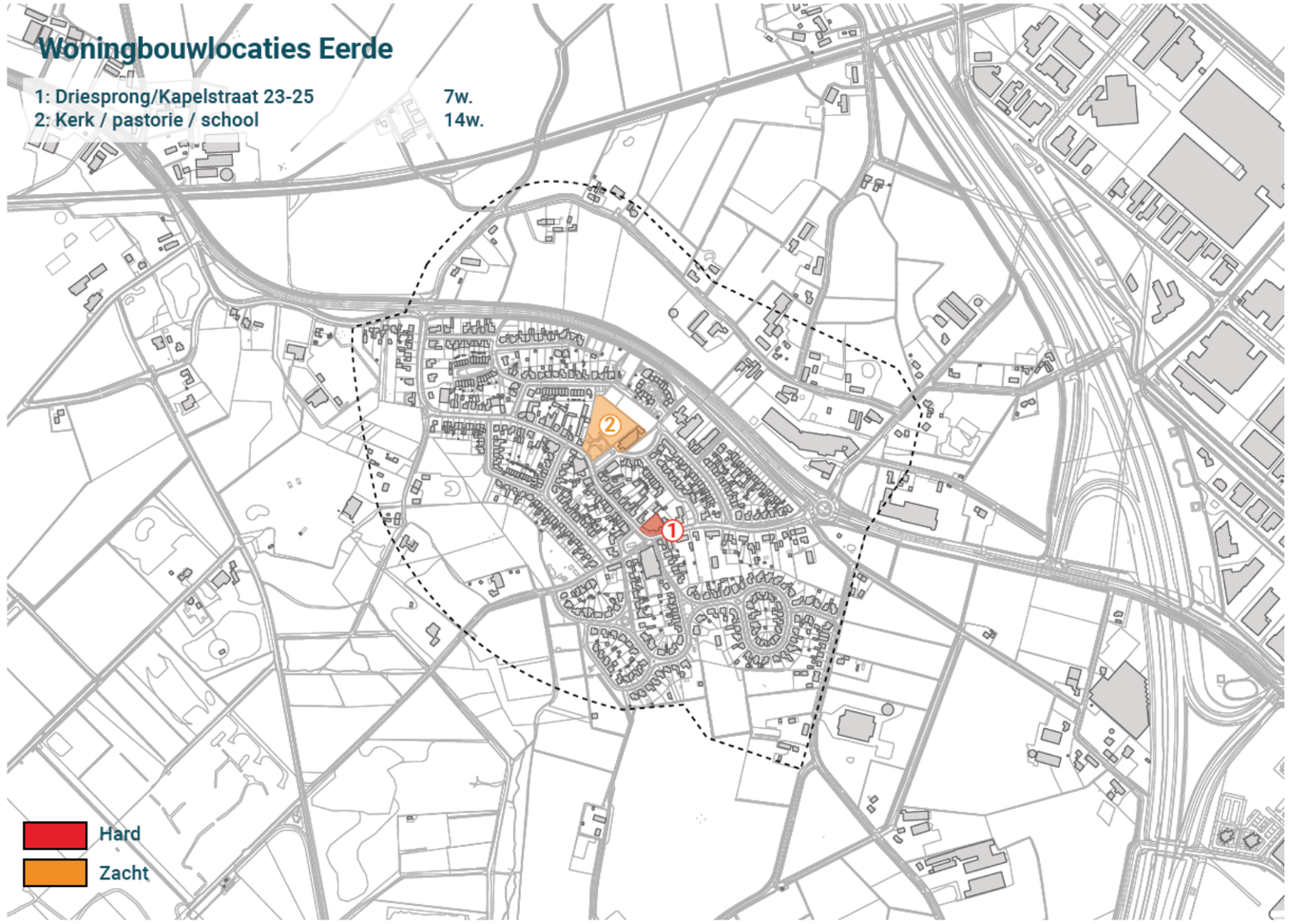
Volgorde van ontwikkeling
Ritaplein is begin 2021 opgeleverd. De woningen aan de Elzenpad en Kremselen worden dit jaar naar verwachting ook opgeleverd.



Eerde

Koers
Harde en zachte plancapaciteit en potentiele locatie (herontwikkeling Petrus Paulusschool) omzetten naar realisatie. Daarnaast pakken we als gemeente actief de locatie Haakakker op. Hier kunnen 15 tot 30 woningen komen en leggen we de focus op starters en senioren.

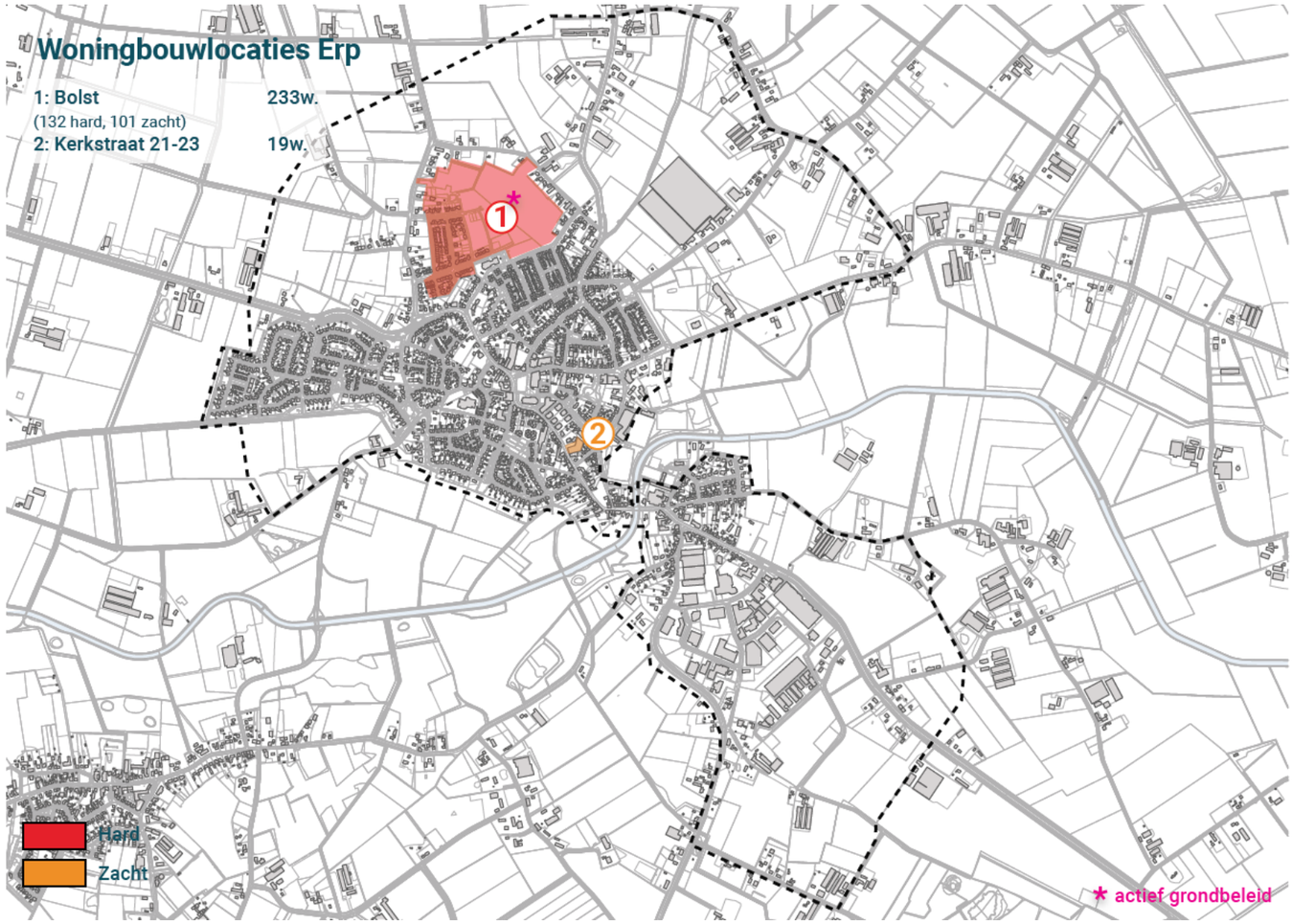
Volgorde van ontwikkeling
Driesprong/Kapelstraat wordt dit of volgend jaar opgeleverd. De planologische procedure voor de Kerk/Pastorie/School is in voorbereiding. De herontwikkeling van de Petrus Paulusschool volgt na Kerk/Pastorie/School, omdat de Petrus Paulusschool naar deze locatie verhuist.
De locatie Haakakker pakken we als gemeente actief op.



Erp

Koers
Voldoende woningbouwplannen in harde en zachte plancapaciteit en een potentiële locatie. Kleine plannen, die een ruimtelijk knelpunt oplossen en woningen toevoegen voor starters, senioren of sociale huur, zijn te overwegen.

Volgorde van ontwikkeling
De Bolst wordt gefaseerd in ontwikkeling gebracht. Kerkstraat 21-23 is in voorbereiding en de potentiele locatie wordt in 2021 voorbereid.



Keldonk

Koers
Huidige zachte plancapaciteit aanvullen door als gemeente zelf actief een uitleglocatie op te pakken. Kleine plannen, die een ruimtelijk knelpunt oplossen en woningen toevoegen voor starters en senioren, zijn te overwegen.

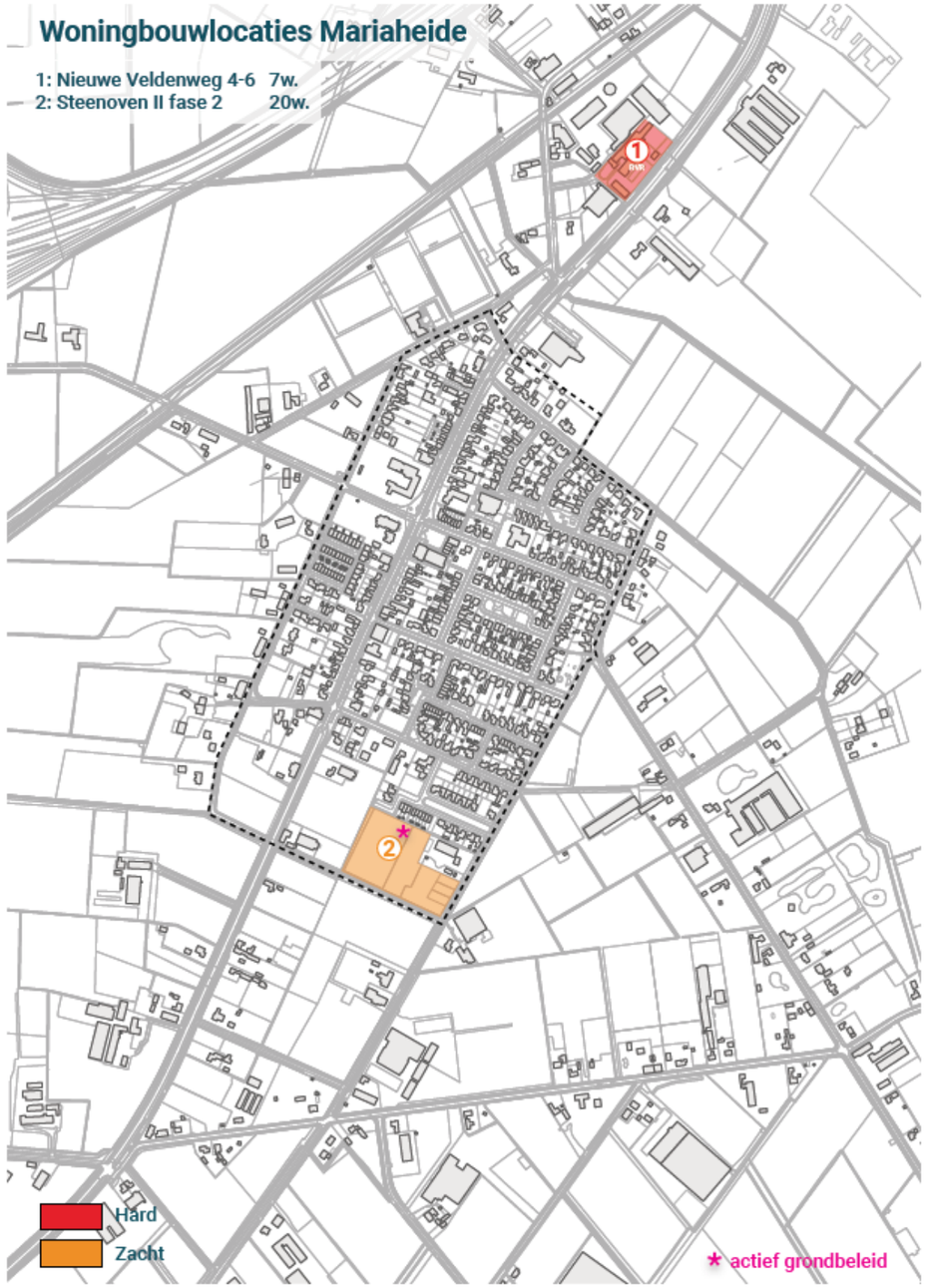
Volgorde van ontwikkeling
Antoniusstraat 15 is in voorbereiding. Gemeente voert actief grondbeleid om een uitleglocatie in ontwikkeling te brengen.



Mariaheide

Koers
Voldoende woningbouwlocaties in de harde en zacht plancapaciteit.
Kleine plannen, die een groot ruimtelijk knelpunt oplossen en woningen toevoegen voor starters en senioren, zijn te overwegen.

Volgorde van ontwikkeling
Woningen Nieuwe Veldenweg 4-6 (Ruimte voor Ruimte) zijn in aanbouw. Gemeente start in 2021 met de voorbereidingen van Steenoven II fase 2. De gemeente beschikt over de gronden.



Nijnsel

Koers
Zachte plancapaciteit omzetten naar realisatie. Samen met initiatiefnemers van potentiële locaties zorgen dat plannen tot ontwikkeling komen. We zien ruimte voor het toevoegen van in totaal 60 tot 100 woningen en in deze plannen zien we graag seniorenwoningen terug.

Volgorde van ontwikkeling
Lieshoutseweg is in voorbereiding. Gemeente neemt een proactieve houding aan om samen met initiatiefnemers potentiele locaties tot ontwikkeling te brengen.



Olland

Koers
Voldoende plannen in potentie. Gemeente neemt een proactieve rol om deze potentiele locaties (hier is al principemedewerking aan verleend) in ontwikkeling te brengen. Kleine plannen, die een ruimtelijk knelpunt oplossen en woningen toevoegen voor starters en senioren, zijn te overwegen.

Volgorde van ontwikkeling
Samen met initiatiefnemers van locaties waar principemedewerking aan is verleend, zorgt de gemeente dat deze locaties tot ontwikkeling gebracht worden. Als deze locaties ontwikkeld en verkocht zijn, pakt de gemeente de planontwikkeling van de gemeentelijke gronden in het zuiden van Olland op.

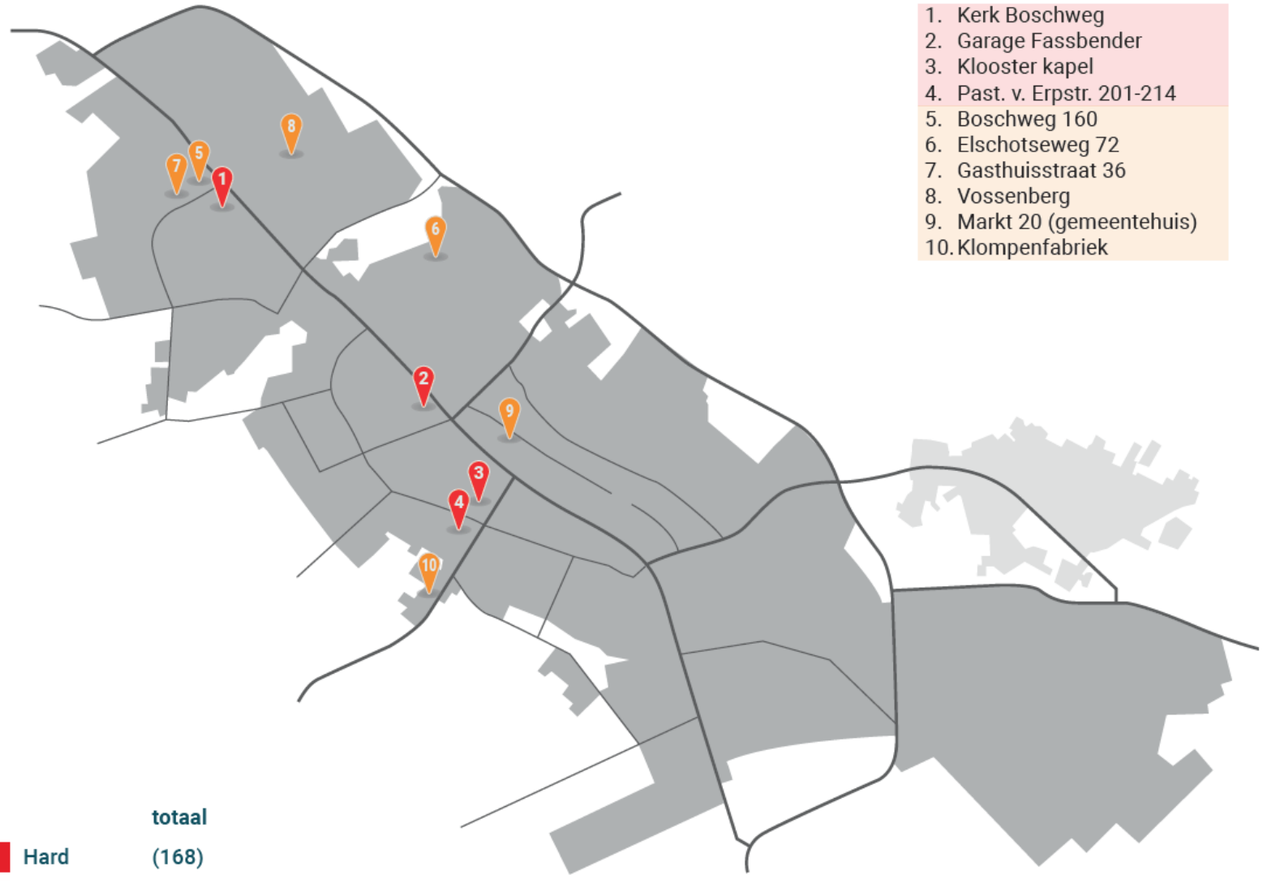
Schijndel

Koers
Gemeente pakt Schijndel Noord actief op (600-650 woningen). Samen met Schijndel Noord zijn er voldoende woningbouwplannen in harde en zachte plancapaciteit en potentie.
Kleine plannen, die een ruimtelijk knelpunt oplossen, zijn te overwegen. We zien hier ruimte om nog maximaal 100 woningen toe te voegen.

Volgorde van ontwikkeling
Harde en zachte plancapaciteit en principemedewerkingen omzetten naar realisatie.
Gemeente werkt een plan uit voor Schijndel Noord, zodat deze over 5 tot 8 jaar in ontwikkeling kan worden gebracht.
Overige potentiële locaties voor woningbouwversnelling faciliteren als initiatiefnemer een plan wil ontwikkelen dat voldoet aan de kwalitatieve uitgangspunten (ruimtelijke kwaliteit, woningbouwprogramma etc.) van de gemeente; is dit niet het geval dan zet de gemeente hier geen capaciteit op in.

Plannen met 15+ woningen

1. Kerk Boschweg
2. Garage Fassbender
3. Klooster kapel
4. Past. v. Erpstr. 201-214
5. Boschweg 160
6. Elschotseweg 72
7. Gasthuisstraat 36
8. Vossenberg
9. Markt 20 (gemeentehuis)
10. Klompenfabriek



	totaal
Hard	(168)
Zacht	(142)

Sint-Oedenrode

Koers
Gemeente pakt Sint-Oedenrode Noordoost actief op. Samen met Sint-Oedenrode Noordoost zijn er voldoende woningbouwplannen in harde en zachte plancapaciteit en potentie.
Kleine plannen, die een groot ruimtelijk knelpunt oplossen, én woningen toevoegen voor starters, senioren, goedkope koop, middeldure koop en middeldure huur, zijn te overwegen.

Volgorde van ontwikkeling
Harde en zachte plancapaciteit en principemedewerkingen omzetten naar realisatie.
Gemeente werkt een plan uit voor Sint-Oedenrode Noordoost (500-600 woningen), zodat deze over 3-8 jaar in ontwikkeling kan worden gebracht.

Plannen met 5+ woningen

1. Boskantseweg 58-60
2. Burgemeester v. Oerlehof
3. Deken van Erpstraat 25A-E
4. Markt 8A-E
5. Fioretti
6. HAVS
7. KEM-terrein
8. Zwembadweg
9. Kortestraat 3
10. Hart van Rooi



	totaal
Hard	(38)
Zacht	(283)

* actief grondbeleid

Veghel

Koers

Voldoende woningbouwplannen in harde en zachte plancapaciteit en potentie.
Voor de transformatieopgave is rekening gehouden met 300 woningen.
Kleine plannen, die een groot ruimtelijk knelpunt oplossen en woningen toevoegen voor starters en senioren in goedkope koop en middeldure huur, zijn te overwegen.

Volgorde van ontwikkeling

Harde en zachte plancapaciteit en principemedewerkingen omzetten naar realisatie.
Gemeente brengt haar gronden in Veghels Buiten Noordoost in ontwikkeling.
Gemeente neemt een proactieve rol bij de transformatieopgave.

Plannen met 15+ woningen

1. Beatrixsingel (Don Bosco)
2. Heilig Hartplein 16-22
3. Herontwikkeling Bernhoven
4. Hoogstraat 22-32
5. LTS/Spoorlaan
6. Markt 14-18
7. Scheifelaar II
8. Vml. Zwijssencollege
9. Zeven Eikenlaan 20A
10. Bundersehoek
11. Frisselsteinstraat 6
12. Patio 1-12
13. Iepenlaan (kantoor Area)
14. Herontw. Van Diemenstr. 1
15. Hoofstraat 21
16. Klooster Franciscanessen
17. Rembrandtlaan
18. Veghels Buiten, noordoost
19. sportstudio Rob van Dijk
20. Sluisstraat 44-46



	totaal
Hard	(1124)
Zacht	(1195)

* actief grondbeleid

Wijbosch

Koers
Samen met initiatiefnemer de locatie Laverhof proactief mee oppakken om te komen tot realisatie. Kleine plannen, die woningen toevoegen voor starters en senioren, afwegen.

Volgorde van ontwikkeling
Gemeente pakt locatie Laverhof proactief mee op.

Zijtaart

Koers
Voldoende woningbouwplannen in harde en zachte plancapaciteit en potentie.
Kleine plannen, die een ruimtelijk knelpunt oplossen en woningen toevoegen voor starters en senioren, zijn te overwegen. Hiervoor denken we in totaal aan 20 tot 40 woningen.

Volgorde van ontwikkeling
Past. Clercxstraat is onherroepelijk en kan gebouwd worden. Het bestemmingsplan voor Zijtaart Zuid is in procedure en brengt de gemeente gefaseerd in ontwikkeling (fase 1 en 2 samen betreft circa 74 woningen).

