Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	11 juli 2023
Onderwerp	Raadsinformatiebrief inzake voortgangsrapportage woningbouwproductie
Zaaknummer	Z23 - 262698
Documentnr.	UIT/23 - 545895

Inleiding

In Vught streven we ernaar iedereen prettig te laten wonen. Passend bij het profiel van onze gemeente (conform de woonvisie) realiseren we zoveel mogelijk de woningen die passen bij de woonwensen en woningbehoefte van onze inwoners. Daarvoor werken we onder andere aan diverse woningbouwprojecten. Deze woningbouwprojecten vloeien voort uit gemeentelijke kaders, zoals het coalitieakkoord, het woningbouwprogramma en de woonvisie. Daarnaast werken we vanuit vigerende bestemmingsplannen, stemmen we af met provincie en gemeenten in de regio en voeren we woononderzoeken uit. Dit totaalpakket vormt de basis voor de woningen die we in Vught realiseren.

De voortgangsrapportage geeft inzicht in de reeds gerealiseerde woningen en geeft informatie over de lopende woningbouwprojecten weer (zie bijlage 1). Bij de lopende woningbouwprojecten is een onderscheid gemaakt naar de projecten met de status 'nagenoeg afgerond', 'lopend/ vergevorderd' en 'nieuw/ vooraan in traject'. Voor alle projecten is de locatie, status en beoogd aantal woningen weergegeven. Voor de projecten in de fase 'nieuw/ vooraan in traject' kunnen we nog geen concrete verdeling van de woningen per categorie weergegeven, hierbij wordt gestuurd op de differentiatie zoals in de vigerende Woonvisie is opgenomen. Voor de overige projecten is de differentiatie (sociaal, betaalbaar, middelduur en duur) opgenomen in de rapportage.

Door middel van deze raadsinformatiebrief willen we uw raad informeren over de actuele status van het woningbouwproductie en inzicht geven in de voortgang van de lopende woningbouwprojecten.

Inhoudelijk

Overzichtelijk en integraal
Bijgevoegde rapportage geeft de status van de woningbouwproductie 2020-2030 en de voortgang van de lopende woningbouwprojecten weer. Conform de toezegging aan de raad geeft de rapportage (ook voor 'niet-insiders') een begrijpelijk overzicht van concrete bouwprojecten; locatie, status en beoogd aantal woningen per categorie weer.

Inzetten op betaalbaarheid
We zitten momenteel qua segmentering nog niet op het niveau van de woonvisie, maar daar werken we wel naar toe. Dat maakt dat wij als gemeente Vught de komende periode meer gaan inzetten op de nog te behalen woonprogrammering in de segmenten 'betaalbaar' en 'middelduur'.

De planning zoals opgenomen in deze rapportages betreft de actuele planning, die enkel onder voorbehoud kan worden afgegeven. Deze planning is namelijk van enorm veel factoren (zoals voortgang bestemmingsplanprocedure en de gehele marktwerking) afhankelijk.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,	de burgemeester,
W.F.F. Keijzers	R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

1. Voortgangsrapportage woningbouwproductie d.d. 7 juli 2023



Voortgangsrapportage Woningbouwproductie

d.d. 7 juli 2023

Vught



Inhoud voortgangsrapportage

Woonprogramma en opgeleverde woningen 3

Versnelling woningbouwproductie 6

Projecten met in de fase "nagenoeg afgerond" 8
1. Rozenoord 8
2. Molenven 8
3. De Braacken 9
4. Centrumplan Oost 9
5. Wolfskamerweg 10

6 t/m 10: Overige ontwikkelingen in de fase 'nagenoeg afgerond' 10

Projecten in de fase "lopend/ vergevorderd" 11
11. Den Hoek 11
12. Hart van de Baarzen 11
13. De Wieken 12
14. Dr. Landmanschool 13
15. Kloostergoed Theresia 14

16 t/m 17: Overige ontwikkelingen in de fase: "lopend/ vergevorderd" 14

Projecten in de fase: "Nieuw/ vooraan in traject" 15
18. Isabellaveld fase II 15
19. Leyhoeve 15
20. Martinilaan / Habitat 16
21. Gebiedsontwikkeling Van der Valk 16
22. Gebiedsontwikkeling Enexisterrein 17
23. Herontwikkeling Martinilaan e.o 18
24. Herontwikkeling Esscheweg 105 18
25. Voorburg 19
26. Kerk Cromvoirt 19
27. Uitleggebieden 20

28 t/m 30: Overige ontwikkelingen in de fase: "Nieuw/ vooraan in traject" 20

Ontwikkelingen met tijdelijke woningen 21
31. Groenrijk Tiny Houses 21
32. Tijdelijke woningen 21

Landkaart met projectnummer en wooncapaciteit 22

Woningen 23

Vught

Woonprogramma en opgeleverde woningen

In Vught streven we ernaar iedereen prettig te laten wonen. Passend bij het profiel van onze gemeente (conform de woonvisie) realiseren we zoveel mogelijk woningen die passen bij de woonwensen en woningbehoefte van onze inwoners. Daarvoor werken we onder andere aan diverse woningbouwprojecten. Deze woningbouwprojecten vloeien voort uit gemeentelijke kaders, zoals het coalitieakkoord, het woningbouwprogramma en de woonvisie. Daarnaast werken we vanuit vigerende bestemmingsplannen, stemmen we af met provincie en gemeenten in de regio, voeren we woononderzoeken uit en ontwikkelen we samen met inwoners een visie op wonen. Dit totaalpakket vormt de basis voor de woningen die we in Vught realiseren.

Deze rapportage geeft inzicht in de reeds gerealiseerde woningen en geeft informatie over de lopende woningbouwprojecten weer. Bij de lopende woningbouwprojecten is een onderscheid gemaakt naar de projecten met de status 'nagenoeg afgerond', 'lopend/ vergevorderd' en 'nieuw/ vooraan in traject'. Voor alle projecten is de locatie, status en beoogd aantal woningen weergegeven. Voor de projecten in de fase 'nieuw/ vooraan in traject' kunnen we nog geen concrete verdeling van de woningen per categorie weergegeven, hierbij wordt gestuurd op de differentiatie zoals in de dan vigerende Woonvisie is opgenomen. Voor de overige projecten is de differentiatie (sociaal, betaalbaar, middelduur en duur) opgenomen in deze rapportage.

We zitten momenteel qua segmentering nog niet op het niveau van de woonvisie/ het coalitieakkoord 2023-2026, maar daar werken we wel naar toe. Dat maakt dat wij als gemeente Vught de komende periode meer gaan inzetten op de nog te behalen woonprogrammering in de segmenten 'betaalbaar' en 'middelduur'.

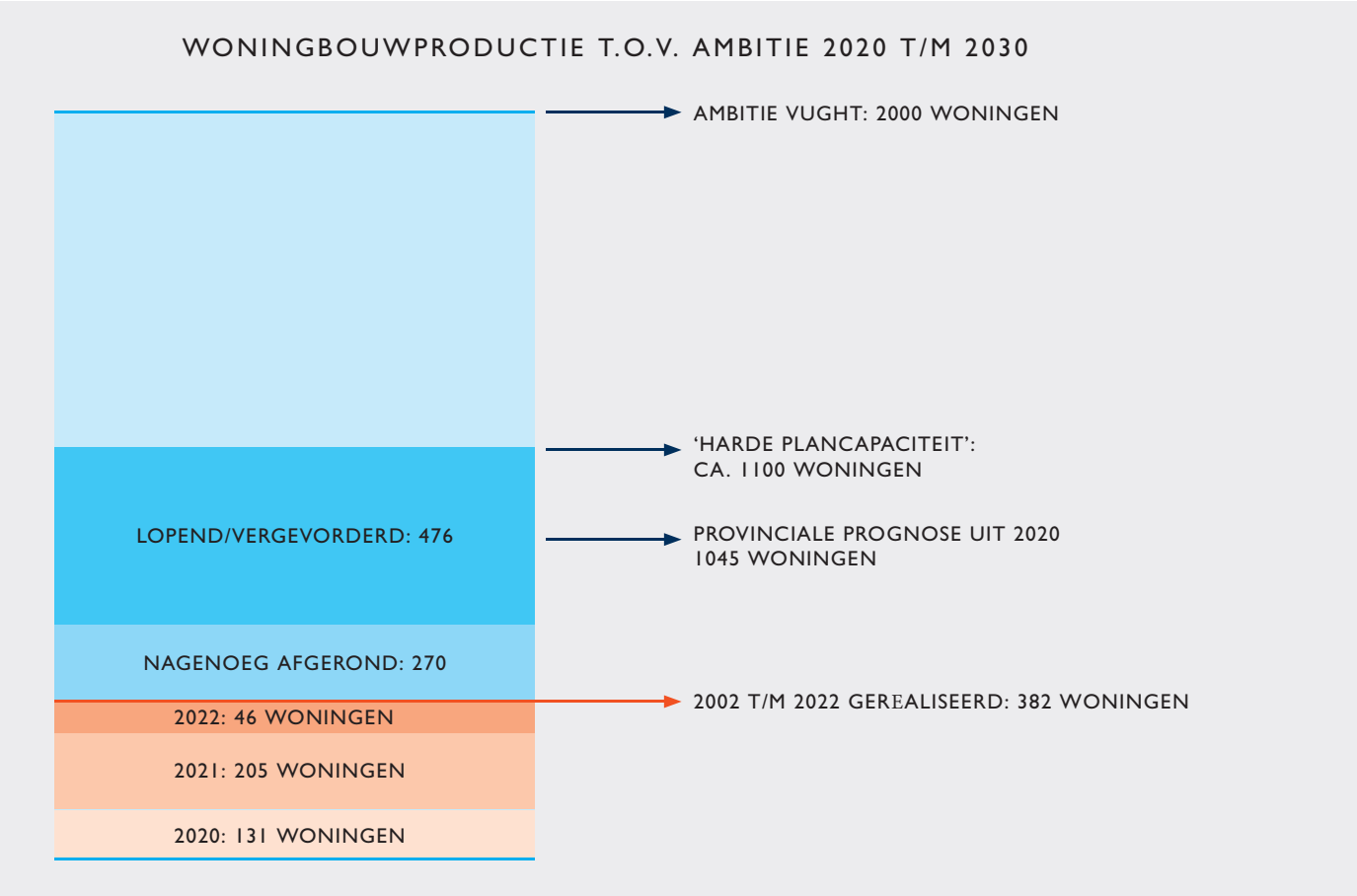
Aantallen
Volgens de provinciale prognose uit 2020 zijn tussen 2020 en 2030 naar verwachting zo'n 1.045 extra woningen nodig voor de lokale woningbehoefte. Inmiddels is de wereld veranderd en is in de vastgestelde Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit, hierop geanticipeerd door in te zetten op een toename van 2000 woningen tot aan 2030. De nieuwe Provinciale prognose wordt eind 2023 verwacht.

Op 9 maart 2023 is de Regionale Woondeal ondertekend, waarbij het Rijk-Provincie-Regio en woningcorporaties met elkaar hebben afgesproken om tot 34.000 woningen te realiseren, waarvan 22.300 betaalbaar (waaronder ca. 10.000 in de sociale huur). De regionale woondeal is een uitwerking van de landelijke opgave; in de Nationale Woon en Bouw agenda wordt uitgegaan van een toename van 900.000 woningen in Nederland van 2022 tot 2030.

<u>Stand van zaken Vught per juli 2023</u>
In de periode 2020 t/m 2022 zijn 382 woningen gerealiseerd[1]. Nagenoeg afgerond zijn 270 woningen en lopend/ vergevorderd 476 woningen. Dit maakt in totaal ca. 1.100 woningen. Er wordt ingezet op het aanbrengen van focus en prioriteit, zodat deze woningbouwprojecten worden gerealiseerd conform planning.

Om te komen tot de 2.000 woningen die als ambitie zijn gesteld door Vught moet ook met focus en prioriteit worden gewerkt aan de projecten die nu nog 'nieuw/ vooraan in het traject' zijn. Hierin zijn momenteel ca. 1.940 woningen opgenomen.

[1] Dit zijn de aantallen conform de jaarrekeningen: hierin zijn woningsplitsingen niet meegenomen en is voor particuliere percelen een inschatting gemaakt.



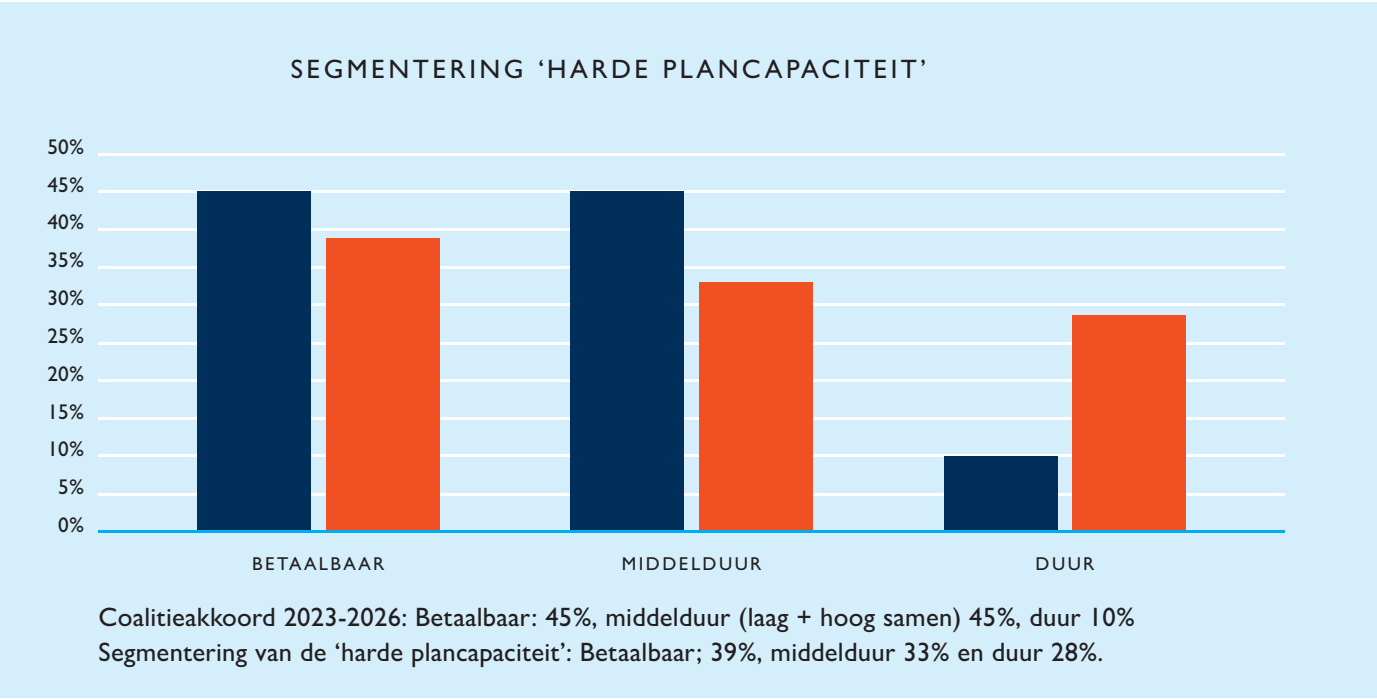
Segmentering/ differentiatie:
Om richting te geven aan een gedifferentieerde woningbouwproductie hanteert de gemeente Vught een woningbouwprogramma. De prijsklassen worden jaarlijks geïndexeerd. In het coalitieakkoord 2023-2026 zijn de volgende categorieën gesimplificeerd opgenomen:

- 45% betaalbaar (sociale huur (tot 808,06) en betaalbare koop (tot 300K))
- 22,5% tot 450K (middelduur-laag)
- 22,5% tot 650K (middelduur-hoog)
- 10% boven 650K (duur).

Deze differentiatie is bij grote locaties (20 en meer woningen) het uitgangspunt. Hierbij hoeft niet in ieder plan de gestelde percentages bereikt te worden: als de optelsom van gerealiseerde moet hieraan voldoen. Als er in een plan minder sociale huurwoningen worden gebouwd, betekent dit wel dat de ontwikkelende partij dit elders in de kern moet (laten) compenseren.

Stand van zaken Vught per juli 2023
Zoals hierboven aangegeven zijn ca. 1.100 woningen als 'harde plancapaciteit' aan te merken. Dit betreft de woningen die sinds 2020 reeds zijn gerealiseerd, de woningen uit de plannen met de status 'nagenoeg afgrond en 'lopend/ vergevorderd'. De segmentering van deze woningen staat in onderstaande grafiek weergegeven t.o.v. de (gesimplificeerde) segmentering.

Segmentering 'harde plancapaciteit': Betaalbaar; 39%, middelduur 33% en duur 28%.



Coalitieakkoord 2023-2026: Betaalbaar: 45%, middelduur (laag + hoog samen) 45%, duur 10%
Segmentering van de 'harde plancapaciteit': Betaalbaar; 39%, middelduur 33% en duur 28%.

Aantal sociale woningen:
In de Woonvisie is opgenomen dat we in de kern van Vught maximaal 600, maar minimaal 210 sociale huurwoningen toe willen voegen. In het coalitieakkoord 2023-2026 is opgenomen dat wordt gestuurd op 20 á 30% sociale woningbouw in de nieuwbouwplannen. Bij de ambitie van 2.000 woningen betreft dat dus een realisatie van 400 tot 600 sociale woningen.

Versnelling woningbouwproductie

Om de bouw van woningen in Vught te versnellen wordt een aantal acties uitgezet. Van belang hierbij is dat we de uitgangspunten t.a.v. doelgroepen en de kwalitatieve uitgangspunten uit de (meest actuele) Woonvisie voor ogen houden.

Doelgroepen:
- Er moeten keuzemogelijkheden zijn voor mensen die in de gemeente Vught willen wonen, ongeacht leeftijd, inkomen of vermogen.
- We willen in het bijzonder aandacht geven aan de huisvesting van jongeren, starters en senioren. Uit de woningmarktonderzoeken die er liggen en die wij als basis gebruiken, blijkt dat bij deze groepen de behoefte aan meer of andere woningen in de categorieën betaalbaar en middelduur het grootst is. In een breed woningbouwprogramma leggen wij daarom dit bijzondere accent. In beperkte mate zullen we ook woningen in de categorie duur toevoegen.
- In het woningbouwprogramma zal meer aandacht zijn voor kleine, levensloopbestendige woningen op kleine kavels, al dan niet in de vorm van gestapelde bouw. Klein bouwen sluit niet alleen aan op de behoefte van de beoogde doelgroepen, maar zorgt er ook voor dat de woningen beter betaalbaar zijn. We bevorderen met deze aanpak tevens de doorstroming omdat er dan grote woningen vrijkomen.

Kwaliteit:
- Bij woningbouwontwikkelingen geven we als gemeente kwalitatieve kaders mee: met betrekking tot (in willekeurige volgorde) stedenbouwkundige inpassing, groene omgeving en een kwalitatief woningbouwprogramma. Dit moet bijdragen aan de belevingskwaliteit van het wonen in Vught, en aan een passend woonaanbod voor woningzoekers.

Om te versnellen sturen we op de volgende onderdelen:

Locatie:
- Inbreiding: We geven prioriteit aan inbreiding om zuinig gebruik te kunnen maken van schaarse ruimte.
- Uitleggebieden: We geven invulling aan het volgtijdelijk oppakken van de uitleggebieden zoals opgenomen in het Coalitieakkoord 2023-2026. Het doel is om ruimte te geven aan het bouwen van circa 250 nieuwe woningen in kernrandzones van de drie kernen van de gemeente Vught.

Soorten woningen:
- Tijdelijke woningen: Om aan de behoefte op korte termijn tegemoet te komen, willen we tijdelijke woningen realiseren. Dit kunnen nieuwe tijdelijke woningen zijn, maar het doel kan ook worden gerealiseerd door tijdelijk gebruik te maken van leegstaande bedrijfs- of kantoorgebouwen. Tijdelijke woningen gaan we mogelijk ook plaatsen in uitleggebieden.

Differentiatie:
- Verhoging en indexering van de categorieën woningbouw : Door tegemoet te komen aan de gestegen bouwkosten is besloten tot een aanpassing van de wooncategorieën uit de Woonvisie 2021-2025.
- Belangrijk is om ook binnen de gestelde categorieën te blijven differentiëren.

Financieel:
- Afgelopen juni heeft de Provincie Noord-Brabant besloten tot een financiële bijdrage in het kader van de Bijdrageregeling stimulering woningbouw Noord-Brabant (ca. € 37K).

- Onderzoeken of er mogelijk nog andere subsidies beschikbaar zijn, waar we aanspraak op zouden kunnen en willen maken. Bijv. de Subsidie woningbouw impuls: kijken of we gebruik kunnen maken van de 6e(en tevens laatste tranche) van de WBI.

Goede sturing:

- Om de realisatie van woningbouw verder te versnellen (of om in ieder geval de huidige planning te kunnen realiseren), moet focus en prioriteit worden aangebracht in de realisatie van projecten. Nader wordt onderzocht hoe we dit slim kunnen organiseren.
- Strak sturen op participatie-trajecten; het is van belang om vooraf heldere kaders mee te geven, ook als het gaat om participatie. Hiermee wordt voorkomen dat participatie leidt tot onnodige vertraging.
- Meer monitoring: Regionaal wordt onderzocht om een registratie en monitoringssysteem aan te schaffen, waarbij de provincie een financiële bijdrage heeft toegezegd.
- Kijken naar mogelijkheden om te versnellen in het proces van het verkrijgen van een omgevingsvergunning.
- Onderzoeken in welke gevallen we een bouwplicht op kunnen leggen (en hoe hierop te handhaven).
- Binnen de verschillende projecten strak sturen op het nakomen van gemaakte afspraken.

In Q1 van 2024 volgt de volgende voortgangsrapportage met een overzichtelijke weergave van het woningbouwprogramma. Hierin zal tevens concreet in worden gegaan op de projecten die mogelijk versneld zouden kunnen worden om de gewenste woningbouwproductie tijdig te realiseren.

A) Projecten in de fase: “Nagenoeg afgerond”

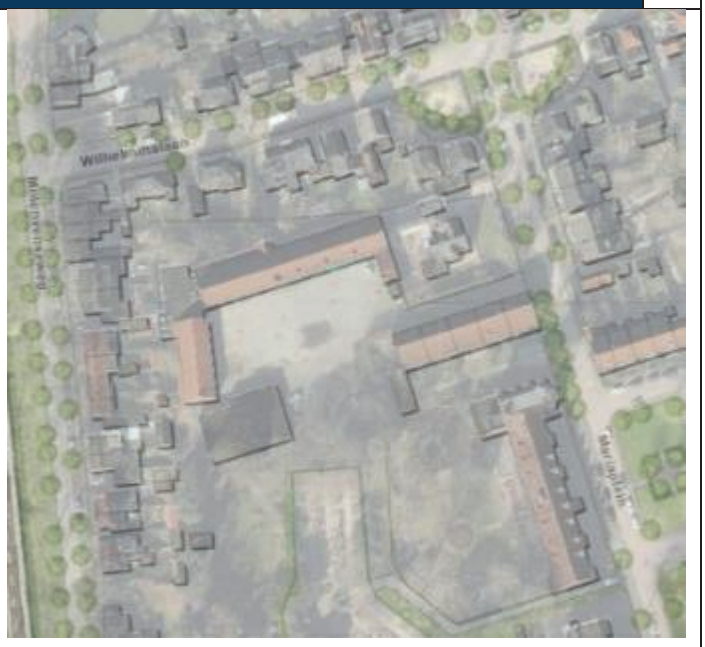
1 Rozenoord

Projectomschrijving
De herontwikkeling omvat de realisatie van 35 woningen in het middeldure huursegment (inclusief een halfverdiepte parkeergarage) en de realisatie van 5 grondgebonden koopwoningen in het dure segment.
Fase, Planning & status
Het project bevindt zich in de realisatiefase. De bouw van de 35 huurwoningen inclusief de halfverdiepte parkeergarage is opgeleverd. Dura Vermeer heeft de woningen verkocht aan investeerder Borgdonck. Borgdonck gaat de woningen verhuren. Er is een voorrangsregeling voor de huidige huurders van de CvB-stichting. De 35 huurwoningen zijn opgeleverd. Oplevering van de 5 grondgebonden koopwoningen is gepland in Q4 2023.
Doorlooptijd
2016 - 2023
Rol gemeente
Faciliterend.
Locatie
Vliertstraat – Secretaris van Rooijstraat – Sint Elisabethstraat in Vught.



2 Molenven

Projectomschrijving
De realisatie van 10 vrije sectorkoopwoningen in het bestaande Rijksmonumentale schoolgebouw en 2 vrije sectorkoopwoningen op het voormalige schoolplein. Deze 12 woningen zijn in het dure segment.
Fase, Planning & status
Het project zit in de realisatiefase. Het uitwerkingsplan is onherroepelijk. De ontwikkelaar is vergevorderd met de transformatie binnen de school. De verwachting is dat de ontwikkelaar start met de bouw van de grondgebonden woningen in Q4 2023.
Doorlooptijd
2017-2025
Rol gemeente
Actief.
Locatie
De voormalige basisschool Molenven, aan de Victorialaan 15 in Vught.



3 De Braacken

Projectomschrijving

Realisatie van 32 woningen in het dure segment.

Planning & status

Het project zit in de realisatiefase. In juni 2022 is de ontwikkelaar gestart met de verkoop van de 14-tweekappers. De omgevingsvergunning voor de tweekappers is onherroepelijk en de bouw hiervan is gestart in december 2022/januari 2023. Van de 18 bouwkavels bestemd voor vrijstaande woningen, zijn 4 bouwkavels nog niet definitief verkocht.

Doorlooptijd

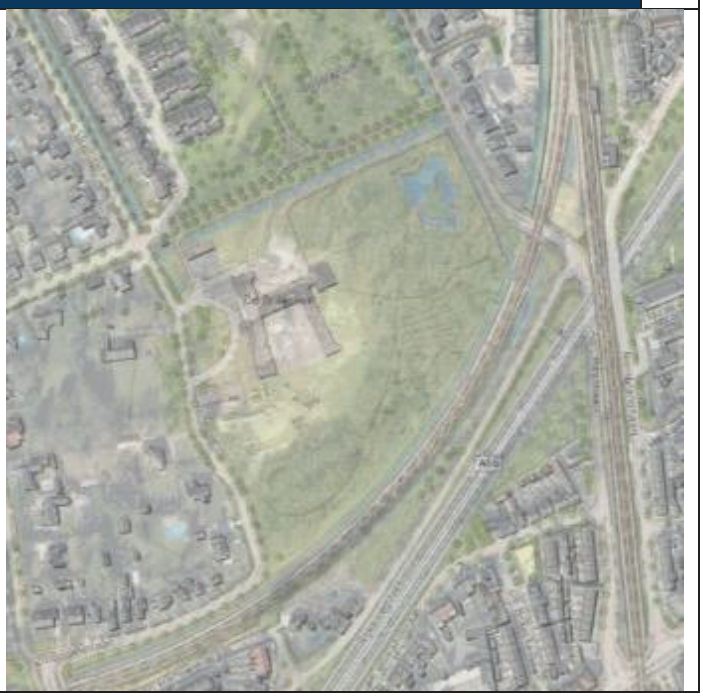
2017 - 2025

Rol gemeente

Faciliterend.

Locatie

Het plangebied is gelegen in Vught tussen de Loyolalaan in het westen en de Aert Heymlaan in het oosten. De spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch is ten zuiden en oosten van het plangebied gelegen.



4 Centrumplan Oost

Projectomschrijving

Een volledige herontwikkeling van de voormalige Marktveldpassage, winkelgebied met in totaal 87 appartementen (in dure segment) met ondergrondse parkeergarage voor bewoners.

Fase, Planning & status

De ontwikkeling bevindt zich in de realisatiefase, waarbij de eerste fase bestaat uit de bouw van een ondergrondse parkeergarage, de bouw van 62 appartementen. Op de begane grond is er ruimte voor winkeliers en retailers. De verwachte oplevering van de eerste fase is Q4 2023. Daarna zal de ontwikkelaar een start maken met fase 2.

Doorlooptijd

2012 tot 2026

Rol gemeente

Faciliterend.

Locatie

De locatie is gelegen in het centrum van Vught, bij de voormalige Marktveldpassage: rondom de Raadhuisstraat-Dokter Hillenlaan-Ploegveld-Marktveld.



5 Wolfskamerweg

Projectomschrijving

Het project is een particuliere herontwikkeling van 58 woningen waarvan 30 in het betaalbare segment en 28 middelduur.

Fase, Planning & status

De omgevingsvergunning is onherroepelijk. Er is gestart met slopen.

Doorlooptijd

2022 - 2025

Rol gemeente

Faciliterend.

Locatie

Wolfskamerweg 32 in Vught.



Overige ontwikkelingen in de fase: "nagenoeg afgerond"

Nr.	Naam	Programma	Rol gemeente	Locatie
6	Groensche Hoeven	13 dure woningen in het buitengebied van Vught.	Faciliterend.	Groensteeg en Beukenlaan in Vught.
7	Van Rijckevorselstraat	4 duurzame nul-op-de-meter-woningen worden in het betaalbare segment (op een voormalig parkeerterrein).	Faciliterend.	Van Rijckevorselstraat in Vught.
8	Kernfase 2	13 woningen waarvan 4 in het segment betaalbaar en 9 in het dure segment.	Faciliterend.	Cromvoirt.
9	Helvoirtseweg 100	6 woningen in het dure segment.	Faciliterend.	Vught.
10	Mariakerk	Een particuliere ontwikkeling met ca. 30 woonzorgeenheden in het dure segement.	Faciliterend.	Mariaplein 9 in Vught.

Projecten in de fase: “Lopend / vergevorderd”

11 Den Hoek

Projectomschrijving

De gemeente heeft sinds 1 januari 2021 de gebiedsontwikkeling Den Hoek overgenomen van de voormalige gemeente Haaren. Doel van het project is de realisatie van een woningbouwprogramma bestaande uit: een mix van woningen in de segmenteringen sociale huurwoningen (8), betaalbare (5)- middeldure (54) en 10 dure koopwoningen, met ruimte voor een CPO-initiatief en extra aandacht voor een pilot met circulair bouwen.



Fase, Planning & status

Het project zit in de realisatiefase. De eerste woningen zijn opgeleverd. De verwachting is dat in 2023 de meeste bouwactiviteiten plaatsvinden. Daarna wordt het plangebied woonrijp gemaakt.

Doorlooptijd

2021-2025

Rol gemeente

Actief.

Locatie

Het plangebied ligt in Helvoirt, ten noorden van de spoorlijn Tilburg- Den Bosch. Het gebied wordt aan de oostzijde ontsloten via de Helvoirtsestraat.

12 Hart van de Baarzen

Projectomschrijving

Het betreft een integrale gebiedsontwikkeling met de realisatie van circa 93 woningen waarvan ca. 54 appartementen worden gebouwd door Charlotte van Beuningen, waarvan 18 zorgwoningen tbv de Robert Coppens stichting. Daarnaast worden ca. 21 koopappartementen en 8 patiowoningen in de segmenteringen middelduur en duur gerealiseerd. Op de huidige locatie van de Lidl worden ca. 10 betaalbare woningen gerealiseerd.
Ook voorziet deze ontwikkeling in de nieuwbouw van een supermarkt (max 2.000 m2 bvo) en doorontwikkeling van basisschool De Lichtstraat tot Integraal Kind Centrum (IKC) met nieuwe gymzaal.



Fase, Planning & status

Het project zit in de definitiefase waarbij de woningen gefaseerd worden ontwikkeld:
54 Sociale huurwoningen Woonstichting CvB t/m Q1-2025.
Ca. 29 koopwoningen tot en met 2026.
Ca. 10 woningen huidige Lidl tot en met 2026.

Doorlooptijd
2017 tot 2027
Rol gemeente
Op locaties van Woonstichting Charlotte van Beuningen en huidige Lidl; faciliterend. Voor de overige (koop-)woningen; actief.
Locatie
Het gebied tussen de Rouppe van der Voortlaan, Van Sasse van Ysseltstraat, Hertoglaan en Brabantlaan in Vught.

13 De Wieken

Projectomschrijving
De Wieken is een gebiedsontwikkeling in meerdere fases. Het betreft ca. 63 woonzorgwoningen specifiek voor ouderen, waarvan circa 10 sociale huurwoningen. Daarnaast is er ruimte voor een gezondheids-centrum ZOED (Zorg Onder Een Dak) en is er ruimte voor ontwikkelingen op particulier terrein.
Fase, Planning & status
Definitiefase. Het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan zijn op 25 mei 2023 in de raad vastgesteld. De verwachting is dat in Q3 het ontwerp bestemmingsplan gereed is.
Doorlooptijd
2017 tot 2026
Rol gemeente
Actief.
Locatie
De Wieken behelst het plangebied grenzend aan het Moleneindplein, Willibrordusstraat, Lidwinastraat en Moleneindstraat in Vught



14 Dr. Landmanschool

Projectomschrijving

De gemeente Vught heeft per 1 januari 2021 de lopende ontwikkelcompetitie “Herontwikkeling Kastanjelaan 10-12 Helvoirt” overgenomen van de gemeente Haaren. Er worden ca 19 woonzorgeenheden gerealiseerd voor stichting Pallet (in betaalbaar segment). Zij bieden huisvesting voor mensen met verstandelijke beperking en syndroom van down. Er is ruimte gereserveerd voor de Van Gogh stichting met als functie een toeristisch punt en een expositie ruimte. Realisatie van 4 appartementen in het middeldure segment in de oude directeurswoning zijn al in aanbouw. Verkoop van oude gymzaal voor de Notenkraker (Harmonie).

Fase, Planning & status

Het project zit in de definitiefase. Het ontwerp bestemmingsplan heeft tot 15 mei 2023 ter inzage gelegen. Zienswijzen worden momenteel beantwoord, vaststelling van het bestemmingsplan wordt verwacht in Q4 2023. Aansluitend vergunningaanvraag en start bouw.

Doorlooptijd

2020 tot 2024

Rol gemeente

Faciliterend.

Locatie

Kastanjelaan 10 en 12 in Helvoirt.



15 Kloostergoed Theresia

Projectomschrijving

De realisatie van 156 woningen, waarvan 71 betaalbaar, 73 middelduur en 12 in het dure segment. Stichting Natuurlijk Thuys realiseert hier nieuwbouw (10 woonzorgeenheden)en tevens bevat het project herhuisvesting van kinderdagverblijf Mowgli. Het voormalig klooster met bijbehorende woning worden gesloopt t.b.v. de nieuwbouw.

Fase, Planning & status

Het project bevindt zich in de definitiefase, het ontwerp bestemmingplan is gereed en lag ter inzage tot 12 april 2023. De volgende mijlpaal is het sluiten van de anterieure overeenkomst, alvorens (als de zienswijzen daartoe geen aanleiding geven) het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.

Doorlooptijd

Bouwrijp maken en start bouw 2024

Rol gemeente

Faciliterend.

Locatie

Jagersboschlaan 17 in Vught.



Overige ontwikkelingen in de fase: "lopend/ vergevorderd"

Nr.	Naam	Programma	Rol gemeente	Locatie
16	Torenstraat Helvoirt	Dit betreft herontwikkeling van het voormalige pand van de Boerenbond waar ca. 14 nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden. Hiervan zijn 8 woningen voorzien in het segment betaalbaar, 4 in middelduur en 2 in het dure segment.	Faciliterend.	Torenstraat, Helvoirt
17	IFort Isabella	De bouw van 50 appartementen, waarvan 34 speciaal voor jongeren tot 35 jaar. Hier worden 30 betaalbare koop appartementen en 20 middeldure koopappartementen gerealiseerd.	Faciliterend.	Fort Isabella

Projecten in de fase: “Nieuw/ vooraan in traject”

18 Isabellaveld fase II

Projectomschrijving

In deze 2e fase worden circa 60 woningen gerealiseerd. In totaal worden er in het Isabellaveld 125 tot 165 woningen toegevoegd (inclusief fase 3). Fase 3 is gelegen binnen het gebied van het tracebesluit, waardoor deze fase pas ontwikkeld kan worden als de werkzaamheden aan het spoor gereed zijn. In dit gebied worden ook sociale huur en betaalbare koop gerealiseerd.

Fase, Planning & status

De tweede fase van het plan zit in de definitiefase. Het project doorloopt een participatietraject.

- Stedenbouwkundig plan Q4 2023.
- Aanbesteding, contractvorming en vergunningen Q2 2024 - Q3 2024.
- Mogelijke start bouw Q4 2024/ Q1 2025.

Doorlooptijd

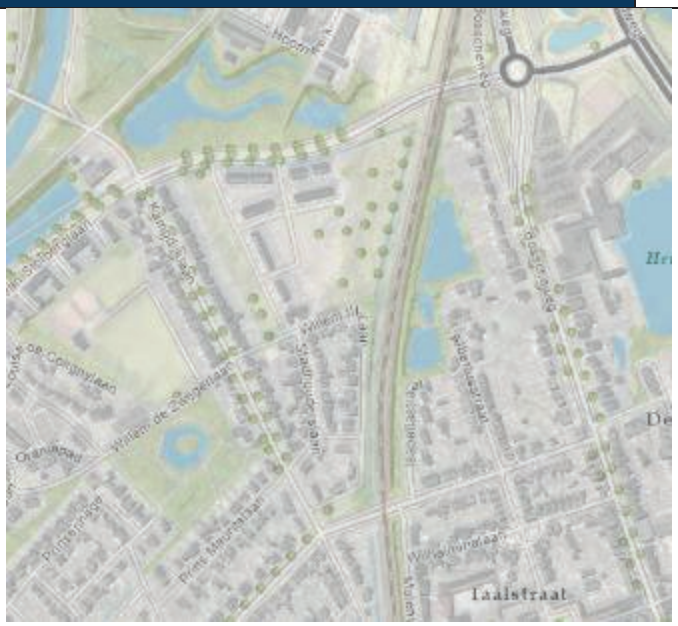
2023 tot 2025

Rol gemeente

Actief.

Locatie

Het plangebied behelst het Isabellaveld, gelegen tussen het spoor, de Postweg, Prinsenlaan en de Kampdijklaan in Vught.



19 Leyhoeve

Projectomschrijving

Ontwikkeling Leyhoeve: herontwikkeling van het voormalig Kentalisterrein aan de Laagstraat naar ca. 290 huurwoningen, inclusief de mogelijkheid voor zorgverlening.

Fase, Planning & status

Bonitagroep voert in samenwerking met de gemeente een haalbaarheidsstudie uit voor dit initiatief. De haalbaarheidsstudie is in juni 2023 afgerond. Bestuurlijke besluitvorming volgt in Q3 2023. Bij een positief besluit wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

Doorlooptijd

2020 - 2026

Rol gemeente

Faciliterend.

Locatie

Voormalig Kentalisterrein, Laagstraat 1-17, in Vught.



20 Martinilaan / Habitat

Projectomschrijving
Realisatie van 7 patiowoningen in het middeldure segment voor de doelgroep senioren.

Fase, Planning & status
Het project bevindt zich in de definitiefase.
Contractvorming Q4 2023
Omgevingsplan Q4 2023 – Q4 2024
Omgevingsvergunning Q1 2025
Mogelijke start bouw Q2 2025

Doorlooptijd
2022 – 2027

Rol gemeente
Actief.

Locatie
De locatie is gelegen aan de Martinilaan ten zuiden van de Martinihal in Vught.



21 Gebiedsontwikkeling Van der Valk

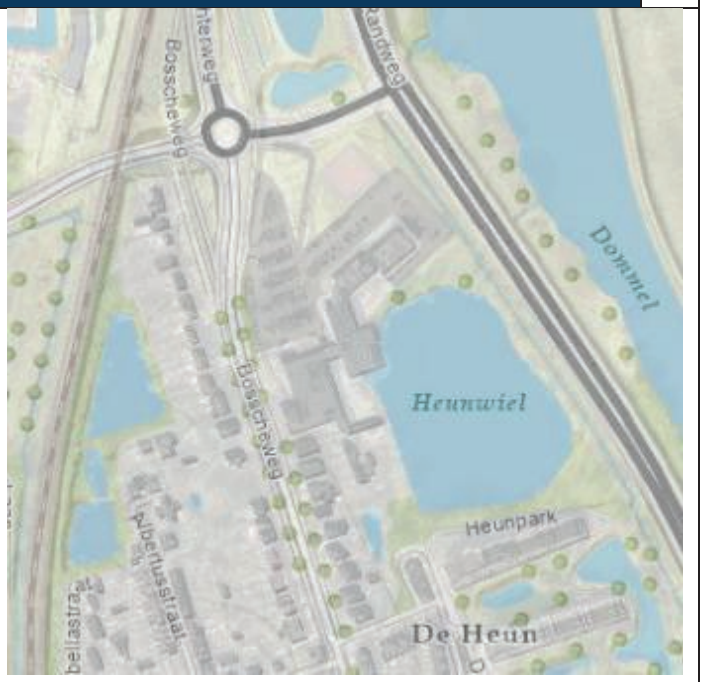
Projectomschrijving
Herontwikkeling hotel Van der Valk en toevoegen van ca. 114 woningen aan de woningvoorraad. Hotel Van der Valk heeft reeds een participatietraject doorlopen. Voor Hotel Van der Valk zal deze raadsperiode een beeldkwaliteitsplan en omgevingsplan worden vastgesteld, geënt op het op 9 maart 2023 aan de raad gepresenteerde plan. Uitgangspunt van de woonsegmentering is de woonvisie.

Fase, Planning & status
Het project zit nog in de haalbaarheidsfase. De stedenbouwkundige visie komt waarschijnlijk in Q4 2023 in de raad.

Doorlooptijd
2019 - 2026

Rol gemeente
Faciliterend.

Locatie
Van der Valk, Bosscheweg 2 in Vught.



22 Gebiedsontwikkeling Enexisterrein

Projectomschrijving

Uitwerking van woonbestemming waar maximaal 115 woningen gerealiseerd kunnen worden. Enexis is voornemens de gronden te verkopen aan een projectontwikkelaar.

Fase, Planning & status

Het project bevindt zich in de haalbaarheidsfase. Het sluiten van een intentieovereenkomst wordt momenteel voorbereid.

Doorlooptijd

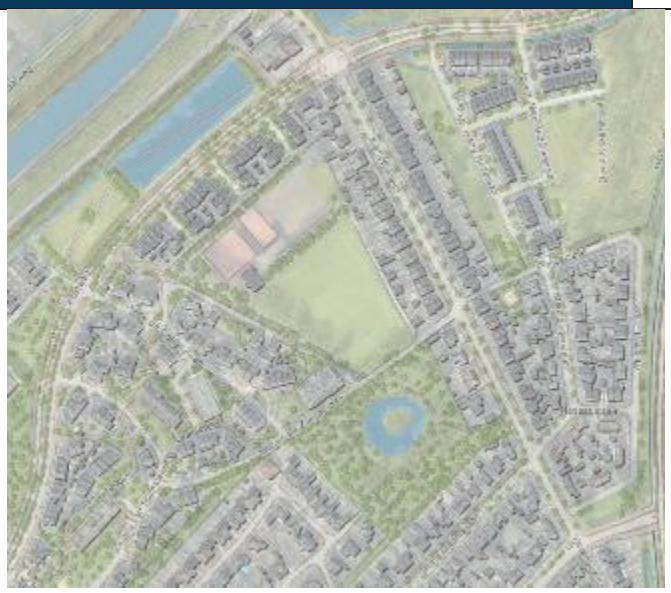
2023-2026

Rol gemeente

Faciliterend.

Locatie

Aan de Willem de Zwijgerlaan 2 in Vught.



23 Herontwikkeling Martinilaan e.o.

Projectomschrijving

Deze herontwikkeling omvat de bouw van drie appartementenblokken met in totaal ca. 70 woningen.

Fase, Planning & status

2023 Q4: Anterieure overeenkomst (inclusief kostenverhaal) naar college
en voorbereiding van planologische procedure.
2024 Q1 en Q2: Opstellen realisatie overeenkomst

2024: Q2- Q4 Ruimtelijke procedure

Doorlooptijd

2022 - 2027

Rol gemeente

Faciliterend.

Locatie

De locatie wordt globaal begrensd door de Martinihal, de Martinilaan, de achterpercelen van de woningen Theresialaan en de Titus Brandsmalaan in Vught.



24 Herontwikkeling Esscheweg 105

Projectomschrijving

Het is een transformatie van bedrijfsbestemming naar wonen, een herontwikkeling van ca. 68 huurappartementen.

Fase, Planning & status

Het project zit in de haalbaarheidsfase, er is een aantal werkateliersessies geweest. Momenteel wordt toegewerkt naar een intentieovereenkomst.

Doorlooptijd

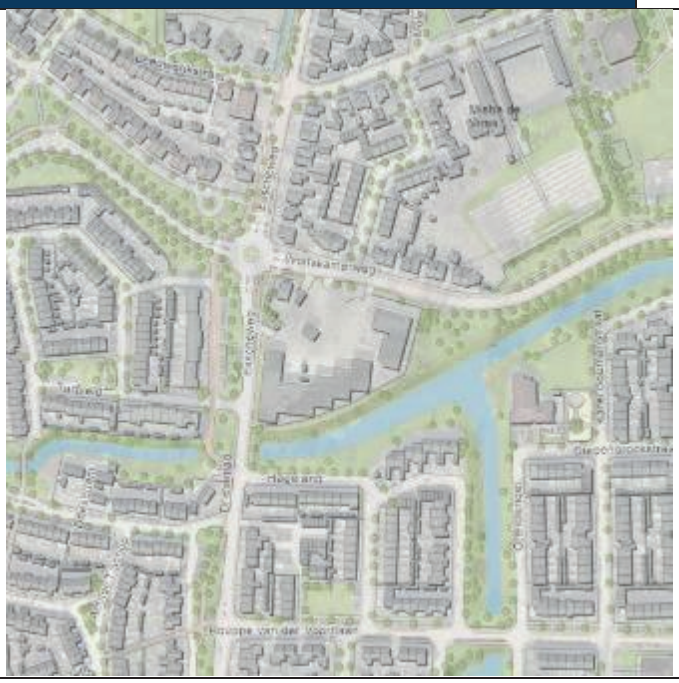
2023 tot 2026

Rol gemeente

Faciliterend.

Locatie

Op de hoek van de rotonde Esscheweg / Wolfskamerweg, Esscheweg 105 in Vught.



25 Voorburg

Projectomschrijving

Ontwikkeling van het Zorgpark Voorburg tot een nieuwe woonwijk van Vught en tegelijkertijd de hergroepering van het zorgvastgoed van Reinier van Arkel (RvA). Het plan Voorburg heeft een bijzonder karakter: door de grote plancapaciteit zal het een enorme bijdrage leveren aan het oplossen van de woningbehoefte. De omvang van ca. 900 woningen biedt ook grote mogelijkheden van woningdifferentiatie.

Fase, Planning & status

Het project bevindt zich in de haalbaarheidsfase. De bestuurlijke en ambtelijke inzet is erop gericht om voor het einde van deze bestuursperiode een vastgesteld omgevings- en beeldkwaliteitsplan te hebben en bindende contractuele afspraken met partijen vastgelegd te hebben.

Doorlooptijd

Doorlooptijd project nog niet bekend.

Rol gemeente

Faciliterend.

Locatie

Zorgpark Voorburg in Vught.



26 Kerk Cromvoirt

Projectomschrijving

Transformatie van de St. Lambertuskerk naar appartementen met aansluitend achter de kerk woningbouw in het groen.
Ontwikkeling voorziet vooralsnog in ca. 20 woningen.

Fase, Planning & status

Initiatieffase Q1- 2023 t/m Q4

Doorlooptijd

2023 - 2027

Rol gemeente

Faciliterend.

Locatie

St.-Lambertusstraat 53, 5266 AD Cromvoirt.



27 Uitleggebieden

Projectomschrijving

De uitleggebieden zijn de zoeklocaties aan de randen van de kernen van Vught, voor eventuele mogelijke nieuwbouwontwikkelingen. Omdat het hierbij om grotere woningbouwontwikkelingen gaat, zijn deze in de visie 'Wonen in het buitengebied' niet verder uitgewerkt. Bij de vaststelling van de visie 'Wonen in het buitengebied' heeft het college aan uw raad toegezegd om de uitleggebieden verder uit te werken in een uitwerkingskader en aan de slag te gaan met het volgtijdelijk oppakken van deze uitleggebieden.

Fase, Planning & status

In juli 2023 neemt het college een besluit over welke uitleggebieden het eerst worden aangepakt. Ook wordt voor deze locaties een uitwerkingskader vastgesteld door het college.

Doorlooptijd

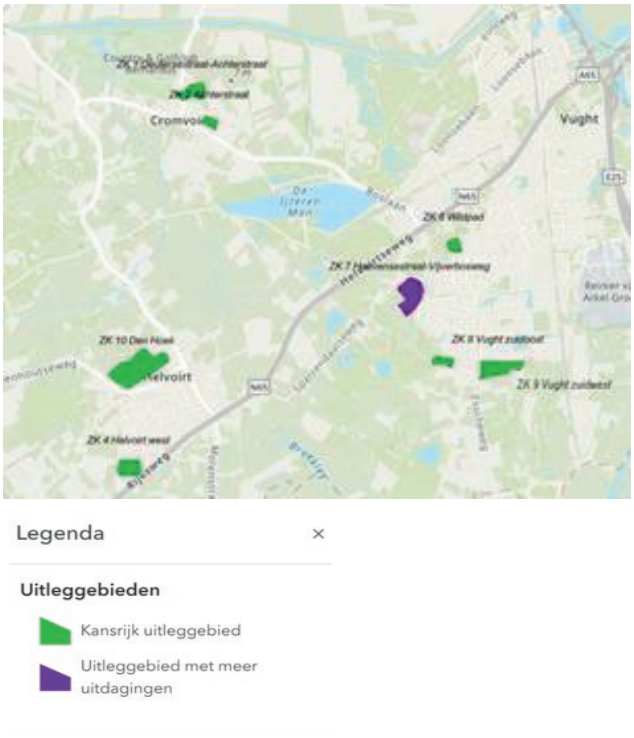
De eerste uitleggebieden worden vanaf Q3 van 2023 opgepakt (ca. 250 woningen). In april 2024 volgt een evaluatie over de voortgang (haalbaarheid/ uitvoerbaarheid) van deze gebieden.

Rol gemeente

Faciliterend (grotendeels).

Locatie

Meerdere locaties in de gemeente Vught.



Overige ontwikkelingen in de fase: "Nieuw/ vooraan in traject"

Nr.	Naam	Programma	Rol gemeente	Locatie
28	Torenhofje	Gebiedsontwikkeling met ca.25woningen.	Faciliterend.	Julianastraat in Helvoirt.
29	Mariaplein	Ca. 15 woningen. Deze locatie komt vrij voor herontwikkeling zodra het kinderdagverblijf is verplaatst (hoogstwaarschijnlijk naar het Molenven).	Actief.	Mariaplein 11 in Vught
30	Roucouleur	Particulieren ontwikkeling van 5 dure woningen.	Faciliterend.	Glorieuxlaan in Vught.

Ontwikkelingen met tijdelijke woningen

31 Klein Groenrijk Tiny Houses Cromvoirt

Projectomschrijving
Het is een vergunningen traject voor het realiseren van 5 Tiny Houses met een tijdelijke woonbestemming voor max 15 jaar.

Fase, Planning & status
Het project zit in de definitiefase.

Doorlooptijd
2022 – 2024

Rol gemeente
Faciliterend.

Locatie
Op een activiteitenterrein achter de St.-Lambertusstraat in Cromvoirt.



32 Tijdelijke woningen

Projectomschrijving
In de periode 2023-2025 worden 50 à 100 tijdelijke woningen gerealiseerd. Tijdelijke woningen plaatsen in uitleggebieden is ook een mogelijkheid. Geen plaatsing ten koste van speeltuinen en waardevolle bomen. Voor de plaatsing van de woningen wordt een tijdelijke vergunning afgegeven voor de max duur van 15 jaar.

Fase, Planning & status
Definitiefase.

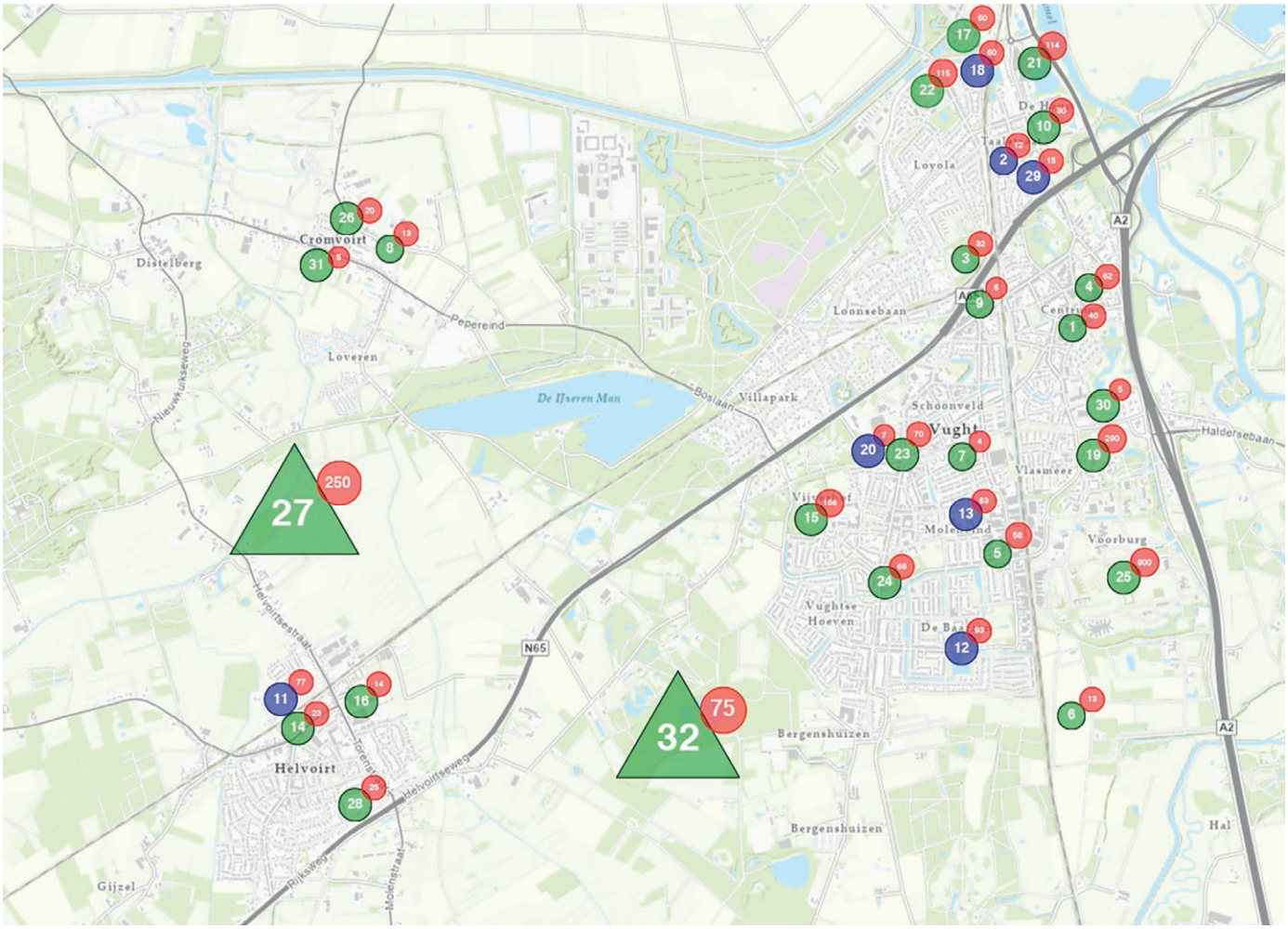
Doorlooptijd
2022 - 2025

Rol gemeente
Faciliterend.

Locatie
Nog niet vastgesteld.



Landkaart met projectnummer en wooncapaciteit



Vught

Legenda

Woningbouwproject op grond in eigendom van gemeente Vught -> Actief.

Woningbouwproject op grond in eigendom van externe partij -> Faciliterend.

Wooncapaciteit (aantal wooneenheden)

Woningen

Nr.	Project	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Totaal
	Gerealiseerd in 2020 (uit jaarrekening)	10	48	73	131
	Gerealiseerd in 2021 (uit jaarrekening)	172	7	26	205
	Gerealiseerd in 2022 (uit jaarrekening)		30	16	46
	Totaal gerealiseerd 2020 t/m 2022	**182**	**85**	**115**	**382**
1	Rozenoord		35	5	40
2	Molenven			12	12
3	De Braacken			32	32
4	Centrumplan Oost fase 1			62	62
5	Wolfskamerweg 32	30	28		58
6	Groensche Hoeven			13	13
7	Van Rijckevorselstraat	4			4
8	Kernfase 2 Cromvoirt	4		9	13
9	Helvoirtseweg 100/Rinascente			6	6
10	Mariakerk			30	30
	Totaal Nagenoeg afgerond	**38**	**63**	**169**	**270**
11	Den Hoek	13	54	10	77
12	Hart van de Baarzen	64	24	5	93
13	De Wieken	10	53		63
14	Dr. Landmanschool	19	4		23
15	Zusters JMJ / Kloostergoed Theresia	71	73	12	156
16	Torenstraat Helvoirt (Boerenbondterrein)	8	4	2	14
17	Fort Isabella	30	20		50
	Totaal Lopend/ vergevorderd	**215**	**232**	**29**	**476**
18	De Hagen fase 2 / Isabellaveld 2				60
19	Leyhoeve				290
20	Martinilaan / Habitat				7
21	Gebiedsontwikkeling van der Valk				114
22	Gebiedsontwikkeling Enexis				115
23	Herontwikkeling Martinilaan e.o.				70
24	Herontwikkeling Esscheweg 105				68
25	Landgoed Voorburg				900
26	Kerk Cromvoirt				20
27	Uitleggebieden (Helvoirt, Cromvoirt en Vught)				250
28	Torenhofje Helvoirt				25
29	Mariaplein				15
30	Roucouleur				5
	Totaal Nieuw/ vooraan in traject				**1939**
31	Klein Groenrijk	5			5
32	Tijdelijke woningen	50 tot 100			50 tot 100