Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	2 april 2024
Onderwerp	Voortgangsrapportage woningbouw voorjaar 2024
Zaaknummer	Z24 - 273719
Documentnr.	UIT/24 - 612381

Inleiding

Door middel van deze raadsinformatiebrief wordt uw raad geïnformeerd over de actuele status van de woningbouwproductie 2020-2030 en woningbouwprogramma, met daarbij inzicht in de voortgang van de lopende woningbouwprojecten. De gemeenteraad ontvangt elk half jaar deze voortgangsrapportage. Deze geeft een begrijpelijk overzicht van concrete en verwachte bouwprojecten met daarbij de locatie, status en beoogd aantal woningen. In het geval de prijscategorieën bekend zijn, wordt dit ook vermeld.

De volgende voortgangsrapportage wordt in het najaar van 2024 opgesteld.

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

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

Bijlage(n):

1. Voortgangsrapportage woningbouwproductie voorjaar 2024

Voortgangsrapportage Woningbouwproductie voorjaar 2024

d.d. 15 maart 2024

Vught

Inhoudsopgave

1. Woonprogramma en opgeleverde woningen 4
2. Versnelling woningbouwproductie 7
3. Projecten in de fase: "Vergunning verleend/ in aanbouw" 9

3.1 Rozenoord 9
3.2 Molenven 9
3.3 De Braacken 10
3.4 Centrumplan Oost 10
3.5 Wolfskamerweg 20-22 11
3.6 Den Hoek 11

4. Projecten in de fase: "Lopend/ vergevorderd" 14

4.1 Hart van de Baarzen 14
4.2 De Wieken 15
4.3 Dr. Landmanschool 16
4.4 Kloostergoed Theresia 17
4.5 Leyhoeve 17
4.6 Isabellaveld fase II 18
4.7 Overige ontwikkelingen in de fase: "lopend/ vergevorderd" 18

5. Projecten in de fase: "Nieuw/ vooraan in traject" 19

5.1 Martinilaan/ Habitat 19
5.2 Gebiedsontwikkeling Van der Valk 19
5.3 Gebiedsontwikkeling Enexisterrein 20
5.4 Herontwikkeling Martinilaan e.o. 20
5.5 Herontwikkeling Esscheweg 105 21
5.6 Landgoed Voorburg 21
5.7 Kerk Cromvoirt 22

5.8 Uitleggebieden 22
5.9 Overige ontwikkelingen in de fase: “Nieuw/ vooraan in traject” 23
6. Ontwikkelingen met tijdelijke woningen 24
6.1 Tijdelijke woningen 24
7. Kaart & tabel met projectlocaties 25

1. 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. We werken vanuit vigerende omgevingsplannen en we stemmen af met provincie en gemeenten in de regio. Daarnaast 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 het aantal gerealiseerde woningen en geeft informatie over de lopende woningbouwprojecten weer. Bij de lopende woningbouwprojecten is een onderscheid gemaakt naar de projecten met de status 'vergunning verleend/ in aanbouw', '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 in bijna geen enkel project een 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. Bij veel van deze projecten wordt gestuurd via overeenkomsten en bestemmingsplannen waarin gewerkt is met de kaders die ten tijde van vastlegging bestonden. De planning zoals opgenomen in deze rapportages betreft de actuele planning en is onder voorbehoud afgegeven. Planuitval en voortgangsfactoren (zoals de voortgang van planologische procedures, marktwerking en omgevingsfactoren) maken de planning dynamisch.

We zitten momenteel qua segmentering nog niet op het niveau van de woonvisie/ het coalitieakkoord 2023-2026, maar we werken daar 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-laag' en 'middelduur-hoog'.

Aantallen

De gemeente Vught is een aantrekkelijke gemeente en trekt veel woningzoekenden van elders. Daarom heeft de gemeente Vught in de Woonvisie 2021-2025: "Groei met Vughtse kwaliteit" ingezet op een toename van 2.000 woningen in de periode 2020-2030. In de periode 2020-2022 is de woningvoorraad in de gemeente Vught (incl. Helvoirt) met 372 woningen toegenomen. De provinciale prognose van 2023 geeft aan dat tot en met 2030 nog 915 woningen nodig zijn. Inclusief de al gerealiseerde 372 woningen dus in totaal 1.287 woningen. Dit aantal is hoger dan de eerdere provinciale prognose uit 2020, welke slechts uit ging van 1.045 woningen tot en met 2030. De provinciale raming groeit daarmee richting de Vughtse ambitie.

Op 9 maart 2023 is de Regionale Woondeal ondertekend, waarbij de rijksoverheid, provincie Noord-Brabant en de regio Noordoost-Brabant (RNOB) en de in de regio actieve woningcorporaties met elkaar hebben afgesproken om tot 34.000 woningen te realiseren. Daarvan zijn er 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 Bouwagenda wordt uitgegaan van een toename van 900.000 woningen in Nederland van 2022 tot 2030.

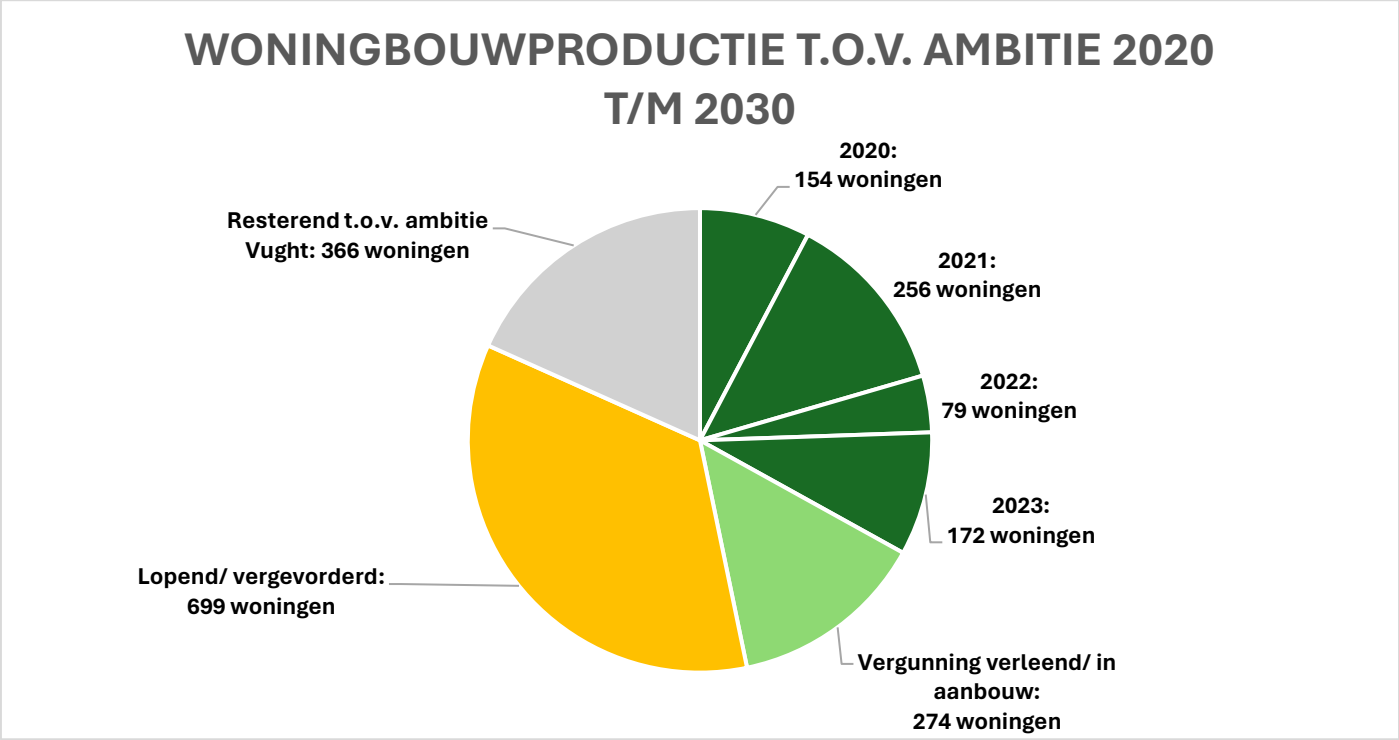
<u>Stand van zaken Vught per 31 december 2023</u>

In de gemeente Vught zijn de afgelopen jaren veel woningen toegevoegd. In de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2023 zijn er in de gemeente Vught (inclusief Helvoirt) 661

woningen toegevoegd[1]. Naast de al 661 toegevoegde woningen is er een woningbouwprogramma van 973 woningen. Daarvan is de verdeling als volgt:

- Vergunning verleend/ in aanbouw: 274 woningen
- Lopend/ vergevorderd: 699 woningen

Dit levert een toevoeging op van 1.634 woningen. De Vughtse ambitie van 2.000 woningen betekent dat ook met focus en prioriteit moet worden gewerkt aan de projecten die nu nog 'nieuw/ vooraan in het traject' zijn en de ontwikkeling van tijdelijke woningen. Hierin zijn momenteel samen ca. 1.650 woningen opgenomen. In het volgende figuur is de stand van zaken t.o.v. de ambitie van 2.000 woningen weergegeven.



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. Dit betreft de bedragen na indexatie per 1 januari 2024:

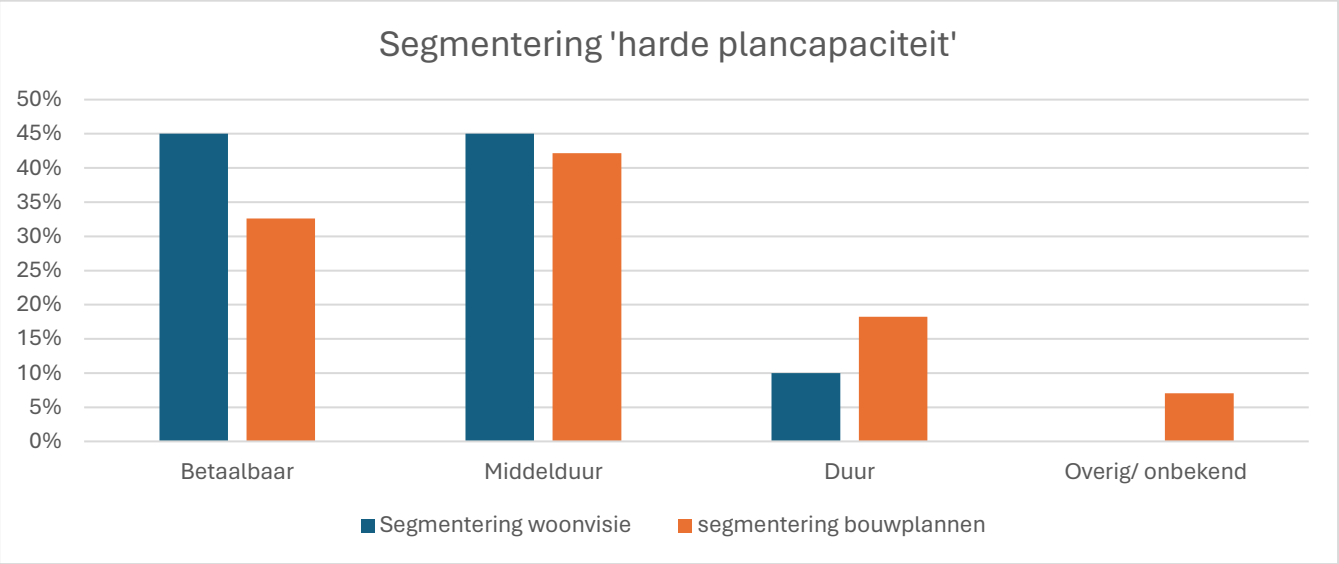
Segment	Te programmeren percentage in woonvisie	Prijzen (per 1-1-2024)
Betaalbaar	45%	Sociale huur (tot €879,66) of goedkope koop tot €303.000,-
Middelduur-laag	22,5%	Koop vanaf €303.000,- tot €455.000,-
Middelduur-hoog	22,5%	Koop vanaf €455.000 tot €657.000,-
Duur	10%	Koop vanaf €657.000,-

[1] Op 1 januari 2020 waren er 13.580 woningen op het grondgebied van de huidige gemeente Vught, waarvan 11.519 woningen in de toenmalige gemeente en 2.061 woningen in Helvoirt. In de periode tot 31-12-2023 is de woningvoorraad gegroeid tot 14.111 woningen. Er zijn 661 woningen toegevoegd en 130 onttrokken. Een nadere uitsplitsing van deze cijfers is te raadplegen op de website van het CBS.

Deze differentiatie is bij grote locaties (20 en meer woningen) verplicht, bij kleinere projecten richtinggevend. Hierbij hoeven de gestelde percentages niet exact in ieder plan bereikt te worden; locatie-specifieke redenen of bestuurlijke afspraken kunnen ten grondslag liggen om enigszins af te wijken van de percentages. Als er in een plan bijvoorbeeld minder sociale huurwoningen worden gebouwd, betekent dit wel dat de ontwikkelende partij dit elders in de kern moet (laten) compenseren. Het uitgangspunt is dat de optelsom van alle gerealiseerde projecten wel aan de segmentering voldoet.

Stand van zaken Vught per 31 december 2023

In september 2021 is de woonvisie 2021-2025 vastgesteld. Sindsdien wordt er gestuurd op de afgesproken segmentering. Dit met inachtneming van de hiervoor genoemde uitgangspunten. Om een goed beeld te krijgen of de segmentering in lijn is met de woonvisie wordt enkel gekeken naar de periode vanaf 1 januari 2022. Het gaat dan om 1.224 woningen uit de 'harde plancapaciteit'. Dit zijn woningen die al zijn toegevoegd of woningen uit de plannen met de status 'vergunning verleend/ in aanbouw' en 'lopend/ vergevorderd'. Voor een stand van zaken is gekeken naar de segmentering voor die 1.224 woningen.



De segmentering 'harde plancapaciteit': Betaalbaar; 33%, middelduur (laag en hoog samen) 42% en duur 18%. 7% van de woningen zijn niet in een segment opgenomen omdat er geen afspraken zijn gemaakt over het prijssegment. Dit zijn vaak woningen die via losse vergunningen, woningsplitsingen of andere omzettingen zijn gerealiseerd.

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. Op dit moment zijn er 270 sociale huurwoningen opgenomen in de harde plancapaciteit.

In het najaar van 2024 volgt de volgende voortgangsrapportage van het woningbouwprogramma.

2. 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 ook 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. Hiervoor zijn vier uitleggebieden aangewezen die als eerste worden onderzocht, zie paragraaf 5.8.

Soorten woningen:

- Tijdelijke woningen: Om aan de behoefte op korte termijn tegemoet te komen, willen we tijdelijke woningen realiseren. Tijdelijke woningen gaan we mogelijk ook plaatsen in uitleggebieden. Er is een locatie met 4 woningen gerealiseerd. Er zijn daarnaast nog 4 mogelijke locaties voor tijdelijke woningen in beeld. Deze worden nader onderzocht, zie paragraaf 6.1.

Differentiatie:

- Verhoging en indexering van de categorieën woningbouw: Om tegemoet te komen aan de gestegen bouwkosten is besloten tot een aanpassing van de wooncategorieën uit de Woonvisie 2021-2025, dit vindt jaarlijks op 1 januari plaats.

- Belangrijk is om ook binnen de gestelde categorieën te blijven differentiëren.

Financieel:

- In juni 2023 heeft de Provincie Noord-Brabant besloten tot een financiële bijdrage in het kader van de Bijdrageregeling stimulering woningbouw Noord-Brabant (ca. €37.000).
- Wij onderzoeken of er mogelijk nog andere subsidies beschikbaar zijn waar we aanspraak op zouden kunnen en willen maken.

Goede sturing:

- Om de realisatie van woningbouw verder te versnellen (of om in ieder geval de huidige planning te kunnen realiseren), is focus en prioriteit aangebracht in de realisatie van projecten.
- Strak sturen op participatie-trajecten; het is van belang om vooraf heldere kaders mee te geven, ook als het gaat om participatie.
- Meer monitoring: In RNOB-verband is een registratie- en monitoringssysteem aangeschaft. Dit systeem wordt nu ingeregeld om onder andere per project inzicht te krijgen in de voortgang.
- Kijken naar mogelijkheden om te versnellen in het proces van het verkrijgen van een omgevingsvergunning.
- Via anterieure overeenkomsten spreken we met ontwikkelende partijen af wanneer zij starten met bouwen.
- Binnen de verschillende projecten strak sturen op het nakomen van gemaakte afspraken.

3. Projecten in de fase: “Vergunning verleend/ in aanbouw”

3.1 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 afgerond. Dura Vermeer heeft de woningen verkocht aan investeerder Borgdonck. Borgdonck verhuurt de woningen. Oplevering van de 5 grondgebonden koopwoningen is gepland in Q1/Q2 2024.
Doorlooptijd
2016 – 2024
Rol gemeente
Faciliterend.
Locatie
Vliertstraat – Secretaris van Rooijstraat – Sint Elisabethstraat in Vught.

3.2 Molenven

Projectomschrijving
De realisatie van 10 vrije sectorkoopwoningen in het bestaande Rijksmonumentale schoolgebouw en 2 vrije sectorkoopwoningen op het voormalige schoolplein. Deze 12 woningen vallen in het dure segment.
Fase, Planning & status
De woningen in de oude Molenvenschool zijn al opgeleverd in Q4 2023. De ontwikkelaar start in Q2 2024 met de bouw van de 2 losse woningen. Daarbij wil de ontwikkelaar ook een versterking van de historische wandelroute en groen realiseren bij het naastgelegen kerkhof. Tevens borgt de ontwikkelaar de mogelijkheid voor ontwikkeling van Molenhof door mogelijkheid ontsluiting.
Doorlooptijd
2017-2025
Rol gemeente
Actief.
Locatie

De voormalige basisschool Molenven, aan de Victorialaan 15 in Vught.	

3.3 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. De 18 bouwkavels bestemd voor vrijstaande woningen, zijn allemaal verkocht. Het merendeel van woningen is in aanbouw.
Doorlooptijd
2017 – 2026
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.

3.4 Centrumplan Oost

Projectomschrijving
Een volledige herontwikkeling van de voormalige Marktveldpassage, winkelgebied met in totaal 87 appartementen in het vrije segment met ondergrondse parkeergarage voor bewoners.
Fase, Planning & status
De ontwikkeling bevindt zich in de realisatiefase, waarbij de eerste fase bestond uit de bouw van een ondergrondse parkeergarage, de bouw van 62 appartementen en ruimte voor winkeliers en retailers. Deze fase is opgeleverd in Q4 2023. Start van fase 2 is in Q1 2024, waarbij de resterende Marktveldpassage wordt gesloopt en de tijdelijke winkels worden ontmanteld. Vervolgens kan de ontwikkelaar in Q2 2024 starten met de bouwwerkzaamheden van de resterende appartementen, patio's en winkelruimte/ retail.
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.

3.5 Wolfskamerweg 20-22

Projectomschrijving
Het project is een particuliere herontwikkeling van 58 woningen waarvan 30 in het betaalbare segment en 28 middelduur.
Fase, Planning & status
Begin februari 2024 is de bouw gevorderd tot eerste verdieping. De 58 woningen worden naar verwachting in 2024 opgeleverd.
Doorlooptijd
2022 - 2025
Rol gemeente
Faciliterend.
Locatie
Wolfskamerweg 20-22 in Vught.

3.6 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 van 79 woningen bestaande uit: een mix van woningen in de segmenteringen sociale huurwoningen, betaalbare, middeldure- en 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. In 2022 zijn 13 woningen reeds opgeleverd en in 2023 zijn in totaal 25 woningen opgeleverd. De projectmatige bouw wordt opgeleverd in 2024. Na de bouwvakantie van 2024 wordt begonnen met het woonrijp maken van de omgeving, waarbij er extra aandacht is voor een duurzame inrichting van de openbare ruimte.	
Doorlooptijd	
2021-2026	
Rol gemeente	
Actief.	
Locatie	
Het plangebied ligt ten noorden van de spoorlijn Tilburg-Den Bosch. Het gebied wordt aan de oostzijde ontsloten via de Helvoirtsestraat.	

3.7 Overige ontwikkelingen in de fase: "Vergunning verleend/in aanbouw"

Nr.	Naam	Programma	Rol gemeente	Locatie
3.7	Groensche Hoeven	13 dure woningen in het buitengebied van Vught. Het bestemmingsplan is vastgesteld, de bouwvoorbereiding is gestart.	Faciliterend.	Groensteeg en Beukenlaan in Vught.
3.8	Van Rijckevorselstraat	4 duurzame nul-op-de-meter-woningen worden in het betaalbare segment (op een voormalig parkeerterrein). De woningen zijn in aanbouw.	Faciliterend.	Van Rijckevorselstraat in Vught.
3.9	Cromvoirt kernfase 2	13 woningen, waarvan 4 in het segment betaalbaar en 9 in het dure segment. De woningen zijn in aanbouw, er zijn al 6 woningen opgeleverd.	Faciliterend.	Cromvoirt.
3.10	Helvoirtseweg 100	6 woningen in het dure segment. De woningen zijn in aanbouw.	Faciliterend.	Vught.
3.11	Mariakerk	Een particuliere ontwikkeling met circa 30 woonzorgeenheden in het dure segment. De vergunning is verleend. De bouw is nog niet gestart.	Faciliterend.	Mariaplein 9 in Vught.
3.12	Fort Isabella	De bouw van 50 appartementen, waarvan 34 speciaal voor jongeren tot 35 jaar. Hier worden 36 betaalbare	Faciliterend.	Fort Isabella, Vught.

		koopappartementen en 14 middeldure koopappartementen gerealiseerd. De bouwvoorbereiding is gaande.		
3.13	Klein Groenrijk – Kleine duurzame woningen Cromvoirt	Er is een vergunning verleend voor 5 kleine duurzame woningen met een tijdelijke woonbestemming voor maximaal 10 jaar. 4 huisjes zijn geplaatst. In de zomer van 2024 wordt de laatste geplaatst.	Faciliterend	Op het activiteitenterrein achter de St.-Lambertusstraat in Cromvoirt.

4. Projecten in de fase: “Lopend/ vergevorderd”

4.1 Hart van de Baarzen

Projectomschrijving

Het betreft een integrale gebiedsontwikkeling met de realisatie van circa 90 woningen. Charlotte van Beuningen realiseert in dit plan 54 appartementen, waarvan 18 zorgwoningen t.b.v. de Robert Coppes Stichting. Daarnaast worden circa 20 koopappartementen en 8 patiowoningen in de segmenteringen middelduur en duur gerealiseerd. Op de huidige locatie van de Lidl worden circa 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 ontwerpfase waarbij de woningen gefaseerd worden ontwikkeld:
- Woonstichting CvB heeft de vergunning voor 54 sociale huurwoningen aangevraagd. Bouw voorzien Q4-2024 t/m Q4 2025.
- Circa 30 koopwoningen tot en met 2027.
- Circa 10 woningen op de huidige Lidl-locatie tot en met 2027.

Doorlooptijd

2017 tot en met 2027

Rol gemeente

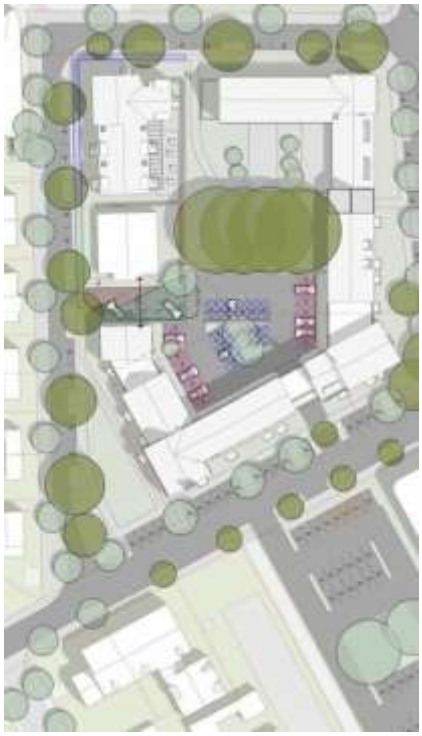
Op locaties van Woonstichting Charlotte van Beuningen en huidige Lidl; faciliterend. Voor de overige (koop-)woningen; actief.

Locatie

Het gebied tussen de Rouppe van der Voortlaan, Van Sasse van Ysseltstraat, Hertoglaan en Brabantlaan in Vught.

4.2 De Wieken

Projectomschrijving
Vughterstede realiseert circa 55 zorgwoningen, hiervan zijn er minimaal 30 in de sociale huurcategorie en 23 in de categorie middelduur-laag. Daarnaast maakt het ontwerpbestemmingsplan de toevoeging van nog maximaal 13 reguliere appartementen mogelijk. Ook wordt een medisch centrum Zorg Onder Een Dak (ZOED) gerealiseerd en wordt naast de ZOED een openbare parkeerplaats aangelegd. De 6 monumentale Kastanjebomen worden ingepast.
Fase, Planning & status
Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot 1 februari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan zal naar verwachting rond de zomervakantie 2024 ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.
Doorlooptijd
2017 tot 2026
Rol gemeente
Actief.
Locatie
De Wieken behelst het plangebied grenzend aan het Moleneindplein, Willibrordusstraat, Lidwinastraat en Moleneindstraat in Vught.



4.3 Dr. Landmanschool

Projectomschrijving
De gemeente Vught heeft per 1 januari 2021 de lopende ontwikkelcompetitie "Herontwikkeling Kastanjelaan 10-12 Helvoirt" overgenomen. Er worden 19 woonzorgeenheden gerealiseerd voor stichting Palet (in betaalbaar segment). Zij bieden huisvesting voor mensen met een verstandelijke beperking. Er is ruimte gereserveerd voor de Van Gogh stichting met als functie een toeristisch punt en een expositieruimte. Realisatie van 4 appartementen in het middeldure segment in de oude directeurswoning. Verkoop van de oude gymzaal aan de Notenkraker.
Fase, Planning & status
De gemeenteraad heeft in 2024 het bestemmingsplan vastgesteld. Daaropvolgend kan de ontwikkelaar een vergunningsaanvraag doen. De vier appartementen in de directeurswoning zijn reeds vergund en in verbouw. Het is aannemelijk dat in Q2 de aanvraag voor het resterende deel van het project wordt gedaan, zodat de start verbouw in 2024 zal plaatsvinden.
Doorlooptijd
2020 tot 2024
Rol gemeente
Faciliterend.
Locatie
Kastanjelaan 10 en 12 in Helvoirt.

4.4 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
In Q4 2023 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Daarbij zijn er afspraken gemaakt over onder andere onderhoud van de openbare ruimte. Op 26 oktober 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk met uitzondering van de Bosrand. Na de zomer start het bouwrijp maken.
Doorlooptijd
2018-2026
Rol gemeente
Faciliterend.
Locatie
Jagersboschlaan 17 in Vught.

4.5 Leyhoeve

Projectomschrijving
De herontwikkeling van het voormalig Kentalisterrein aan de Laagstraat naar circa 290 huurwoningen, inclusief de mogelijkheid voor zorgverlening.
Fase, Planning & status
De haalbaarheidsstudie is in juni 2023 afgerond. In maart 2024 is een anterieure overeenkomst gesloten. Start planologische procedure (Via een 'BOPA') wordt in het voorjaar 2024 verwacht.
Doorlooptijd
2020 – 2027
Rol gemeente
Faciliterend.
Locatie
Voormalig Kentalisterrein, Laagstraat 1-17, in Vught.

4.6 Isabellaveld fase II

Projectomschrijving
In deze 2e fase worden 60 woningen gerealiseerd waarvan 40 betaalbaar, 10 middelduur en 10 duur. In totaal worden er in het Isabellaveld 125 tot 165 woningen toegevoegd (inclusief fase 3). Fase 3 is gelegen binnen het gebied van het Tracébesluit, waardoor deze fase pas ontwikkeld kan worden wanneer de werkzaamheden aan het spoor gereed zijn. In dit gebied worden ook sociale huur en betaalbare koop gerealiseerd.
Fase, Planning & status
De planning ziet er als volgt uit: - Stedenbouwkundig plan Q1- Q2 2024 - Aanbesteding, contractvorming en vergunningen Q1- Q2 2025. - Start bouw Q3 2025.
Doorlooptijd
2021 tot 2027
Rol gemeente
Actief.
Locatie
Het plangebied behelst het Isabellaveld, gelegen tussen het spoor, de Postweg, Prinsenlaan en de Kampdijklaan in Vught.

4.7 Overige ontwikkelingen in de fase: “lopend/ vergevorderd”

Nr.	Naam	Programma	Rol gemeente	Locatie
4.7	Torenstraat Helvoirt - Boerenbond	Dit betreft herontwikkeling van het voormalige pand van de Boerenbond waar circa 12 nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden.	Faciliterend.	Torenstraat, Helvoirt.

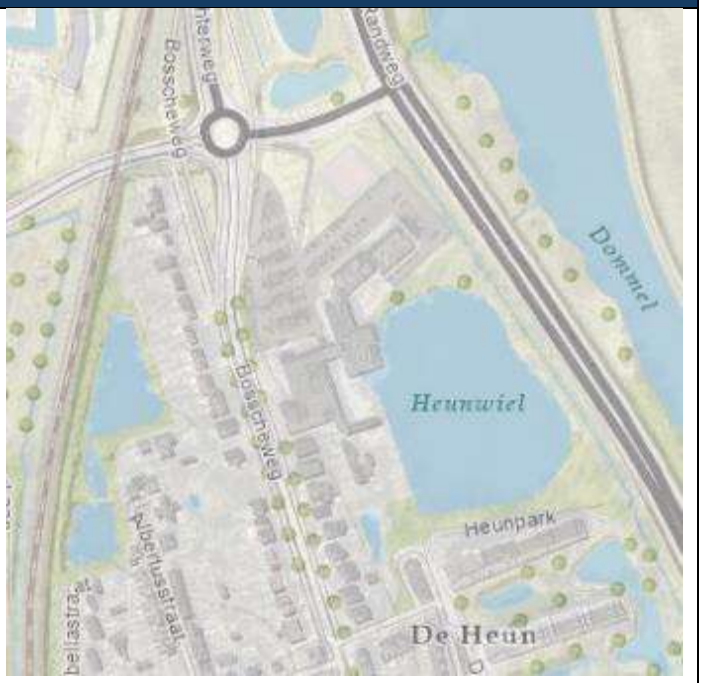
5. Projecten in de fase: “Nieuw/ vooraan in traject”

5.1 Martinilaan/ Habitat

Projectomschrijving
Realisatie van 7 patiowoningen in het middelduur-lage segment voor de doelgroep senioren.
Fase, Planning & status
Het project bevindt zich in de definitiefase: Contractvorming Q2 2024 Procedure BOPA Q3 2024 t/m 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.

5.2 Gebiedsontwikkeling Van der Valk

Projectomschrijving
Herontwikkeling hotel Van der Valk en toevoegen van circa 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 Q3 2024 in de raad.
Doorlooptijd
2019 - 2027
Rol gemeente
Faciliterend.
Locatie
Van der Valk, Bosscheweg 2 in Vught.



5.3 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. Eind december 2023 is een intentieovereenkomst gesloten. Enexis is begin januari gestart met de verkoop van de gronden via een tender. Gunning wordt verwacht in maart 2024.
Doorlooptijd
2023-2026
Rol gemeente
Faciliterend.
Locatie
Aan de Willem de Zwijgerlaan 2 in Vught.

5.4 Herontwikkeling Martinilaan e.o.

Projectomschrijving
Deze herontwikkeling omvat de bouw van drie appartementenblokken met in totaal circa 70 woningen.
Fase, Planning & status
2023 Q4: De anterieure overeenkomst is gesloten met de projectontwikkelaar. 2024 Q1-Q2: start verdere planvorming en voorbereiding van planologische procedure, incl. het uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken op basis van de ruimtelijk relevante regelgeving 2024 Q3-Q4: start 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.

5.5 Herontwikkeling Esscheweg 105

Projectomschrijving
Het is een transformatie van bedrijfsbestemming naar wonen, een herontwikkeling van 68 huurappartementen.
Fase, Planning & status
Het project zit in de haalbaarheidsfase, er is een aantal werkateliersessies geweest. De curator en hypotheekgever van de voormalig eigenaar voeren gesprekken met mogelijke nieuwe ontwikkelende partijen. Zodra deze bekend is wordt een intentieovereenkomst voorbereid.
Doorlooptijd
2023 tot 2026
Rol gemeente
Faciliterend.
Locatie
Op de hoek van de rotonde Esscheweg/ Wolfskamerweg, Esscheweg 105 in Vught.

5.6 Landgoed Voorburg

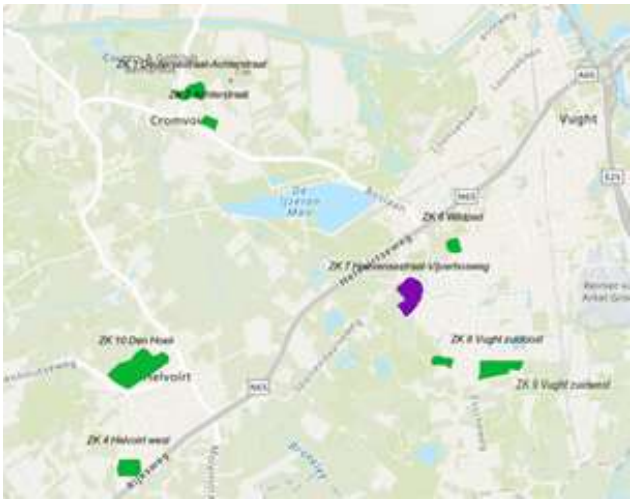
Projectomschrijving
Ontwikkeling van het Zorgpark Voorburg tot een nieuwe woonwijk van Vught en tegelijkertijd de hergroepering van het zorgvastgoed van Reinier van Arkel (RvA). Het plan Voorburg heeft een bijzonder karakter: door de grote plancapaciteit zal het een enorme bijdrage leveren aan het oplossen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

5.7 Kerk Cromvoirt

Projectomschrijving
Transformatie van de St. Lambertuskerk naar appartementen. Ontwikkeling voorziet vooralsnog in circa 13 woningen.
Fase, Planning & status
Initiatieffase Q1- 2024 t/m Q4. Momenteel wordt door de initiatiefnemer in samenspraak met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed de haalbaarheid van de transformatie onderzocht.
Doorlooptijd
2023 – 2027
Rol gemeente
Faciliterend.
Locatie
St.-Lambertusstraat 53, 5266 AD Cromvoirt.

5.8 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 heeft het college een besluit genomen over welke uitleggebieden het eerst worden aangepakt. Daarbij is tevens een uitwerkingskader vastgesteld. In december 2023 heeft het college besloten om Vught-Zuidoost (ZK9) niet verder te onderzoeken en daaropvolgend Hoevensestraat-Vijverbosweg te activeren om nader te onderzoeken. In april 2024 volgt een evaluatie over de voortgang (haalbaarheid/ uitvoerbaarheid) van deze gebieden.
Doorlooptijd
2023-2027



Legenda

Uitleggebieden

Kansrijk uitleggebied

Uitleggebied met meer uitdagingen

Rol gemeente	
Faciliterend.	
Locatie	
ZK2 Achterstraat (Cromvoirt) ZK6 Wildpad (Vught) ZK7 Hoevensestraat – Vijverbosweg (Vught) ZK10 Den Hoek klein (Helvoirt).	

5.9 Overige ontwikkelingen in de fase: “Nieuw/ vooraan in traject”

Nr.	Naam	Programma	Rol gemeente	Locatie
5.9	Mariaplein	Circa 15 woningen. Deze locatie komt vrij voor herontwikkeling zodra het kinderdagverblijf is verplaatst.	Actief.	Mariaplein 11 in Vught
5.10	Roucouleur	Particulieren ontwikkeling van 5 dure woningen. Het initiatief ligt bij de ontwikkelaar.	Faciliterend.	Glorieuxlaan in Vught.
5.11	Helvoirtseweg 227	Dit betreft herontwikkeling van het voormalige KI-station. Er worden 3 woningen en 9 appartementen toegevoegd. Het bestemmingsplan is in december 2023 ter inzage gelegd.	Faciliterend.	Helvoirtseweg 227, Helvoirt.
5.12	Overig	Particuliere kleinschalige ontwikkelingen Binnen de gemeente Vught worden regelmatig principeverzoeken ingediend en binnen beleidskaders gefaciliteerd.	Faciliterend.	Gehele gemeente Vught

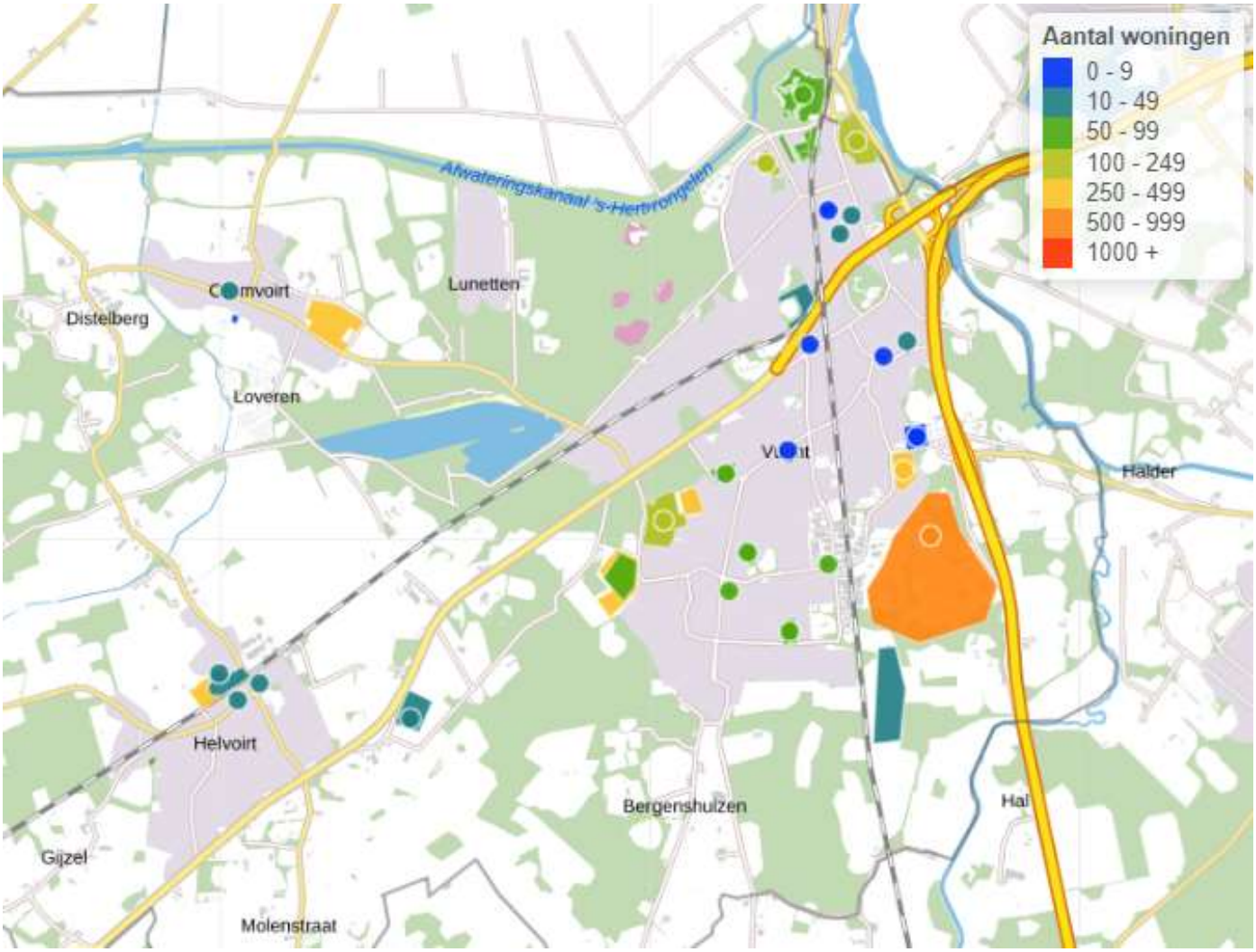
6. Ontwikkelingen met tijdelijke woningen

6.1 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. Eind februari 2024 zijn de 4 tijdelijke woningen aan de Wilhelminasingel opgeleverd. Momenteel worden verspreid over de kernen de volgende vier locaties onderzocht op haalbaarheid: - Gemeentewerf Helvoirt (ca. 10 woningen) - Isabellaveld (ca.16 woningen) - Vughtse Hoeven-Vijverbosweg (ca. 30-50 woningen) - De Vondst (nog in onderzoek) Hiernaast werken we met de woningcorporaties Woonveste en Charlotte van Beuningen aan een Convenant. Geplande ondertekening: voorjaar 2024.
Fase, Planning & status
Definitiefase
Doorlooptijd
2022 – 2025
Rol gemeente
Faciliterend
Locatie
Nog niet vastgesteld.

7. Kaart & tabel met projectlocaties

Onderstaande kaart toont de projectlocaties met de status 'vergunning verleend/ in aanbouw', 'lopend/ vergevorderd' en 'Nieuw/vooraan in traject'.



Gerealiseerde woningen					
	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Onbekend	Totaal
Gerealiseerd in 2020 (uit jaarrekening)					154
Gerealiseerd in 2021 (uit jaarrekening)					256
Gerealiseerd in 2022 (uit jaarrekening)	0	30	16	33	79
Gerealiseerd in 2023 (uit jaarrekening)	5	102	25	40	172
Totaal gerealiseerd in 2020-2023 (uit jaarrekening)	**5**	**132**	**41**	**73**	**661**

Vergunningen verleend/ in aanbouw[1]							
		Betaalbaar	**Middelduur -laag**	**Middelduur -hoog**	**Duur**	**Onbekend**	**Totaal**
3.1	Rozenoord[2]				5		5
3.2	Molenven[2]				2		2
3.3	De Braacken[2]				32		32
3.4	Centrumplan Oost[2]			3	22		25
3.5	Wolfskamerweg 20-22	30	28				58
3.6	Den Hoek	8	23		9		40
3.7	Groensche Hoeven				13		13
3.8	Van Rijckevorselstraat[2]	4					4
3.9	Cromvoirt kernfase 2[2]	4			3		7
3.10	Helvoirtseweg 100				6		6
3.11	Mariakerk				30		30
3.12	Fort Isabella[1]	30	20				50
3.13	Klein Groenrijk – Tiny Houses Cromvoirt	2					2
Totaal vergunningen verleend/ in aanbouw		**78**	**71**	**3**	**122**	**0**	**274**

Lopend/ vergevorderd							
		Betaalbaar	**Middelduur-laag**	**Middelduur-hoog**	**Duur**	**Onbekend**	**Totaal**
4.1	Hart van de Baarzen[3]	63	24		5		92
4.2	De Wieken	30	23			13	66
4.3	Dr. Landmanschool	19	3	1			23
4.4	Kloostergoed Theresia	71	36	37	12		156
4.5	Leyhoeve	87	79	93	31		290
4.6	Isabellaveld Fase II[3]	40	10		10		60
4.7	Torenstraat Helvoirt[3]	6	4		2		12
Totaal vergunningen lopend/ vergevorderd		**318**	**160**	**150**	**60**	**13**	**699**

Nieuw/ vooraan in traject							
		Betaalbaar	**Middelduur-laag**	**Middelduur-hoog**	**Duur**	**Onbekend**	**Totaal**
5.1	Martinilaan/ Habitat		7				7
5.2	Gebiedsontwikkeling Van der Valk						114

[1] Bij een aantal van onderstaande projecten zijn al woningen opgeleverd, zoals bijvoorbeeld Rozenoord. Deze al opgeleverde woningen zijn in opgenomen in de voorgaande categorie 'gerealiseerde woningen'. Hier staan enkel de nog op te leveren woningen opgenomen.
[2] De besluitvorming bij deze projecten is gebaseerd op de woonvisie uit 2016
[3] Bij deze projecten is de onderverdeling tussen middelduur-laag en middelduur-hoog nog niet exact bekend. De aantallen zijn in het subtotaal gelijk verdeeld over beide prijscategorieën.

5.3	Gebiedsontwikkeling Enexisterrein						115
5.4	Herontwikkeling Martinilaan e.o.						70
5.5	Herontwikkeling Esscheweg 105						68
5.6	Landgoed Voorburg						900
5.7	Kerk Cromvoirt						13
5.8	Uitleggebieden						250
5.9	Mariaplein						15
5.10	Roucouleur						5
5.11	Helvoirtseweg 227						12
Totaal Nieuw/ vooraan in traject			**7**				**1.569**

6. Ontwikkelingen met tijdelijke woningen							
6.1	Tijdelijke woningen	75					75
Totaal ontwikkelingen met tijdelijke woningen		**75**					**75**

Totaal	**3.278**