

BIJLAGE 3 Woningbouwprioritering 2022

RO projecten 2022

Binnen het team RO zijn 5 adviseurs/projectleiders (2 fulltime en 3 parttime, waarvan 2 inhuur betreffen) en is een beleidsadviseur werkzaam beschikbaar voor de woningbouwopgaven en voor alle nadere ruimtelijke gebiedsopgaven. Ook alle andere ruimtelijk beleidsontwikkeling en beleidsopgaven zijn bij hen ondergebracht.

Bij het team zitten op dit moment 44 woningbouwprojecten in de pijplijn die al in ontwikkeling zijn genomen danwel op korte termijn kunnen gaan spelen. Goed voor 1370 woningen. Een fors aantal, afgezet tegen de ambitie uit het gemeentelijke woonbeleid om tot en met 2030 1000 woningen te realiseren (ruim 100 per jaar).

Gezien de beperkte capaciteit is het van belang om nu focus aan te brengen in deze RO-projecten. Dit om de kwaliteit van de woningbouwprojecten te garanderen en de werkdruk beheersbaar te houden. Vanuit onze woningbouwopgave richting 2030 liggen we nu al voor de komende jaren ruim boven de koers van 100 woningen per jaar.

We zien voor het jaar 2022 dat er geen capaciteit meer is om nieuwe projecten aan te nemen. Sterker nog, dat er ondercapaciteit is om alle lopende projecten op te pakken. In onderstaande tabel staan de projecten opgenomen. Deze hebben we geordend en geprioriteerd naar de volgende langlopende opgaven:

- **Waalre-Noord:** binnen de uitbreidingswijk van Waalre-dorp lopen verschillende grote projecten. Komende jaren 2022-2025 ligt de focus op de doorontwikkeling van fase 2 (met name de plandelen "Boslaantjes" en "Heijdepark").

Op dit moment wordt bekeken in hoeverre fase 3 eventueel vervroegd tot ontwikkeling gebracht kan worden en binnen welke uitgangspunten en randvoorwaarden dat dan moet plaatsvinden. In ieder geval blijft het uitgangspunt dat planontwikkeling en realisatie van fase 2 altijd vooruit loopt op die van fase 3. Dit omwille van behoud juiste focus en prioritering alsook om ongewenste onderlinge concurrentie op de lokale woningmarkt te voorkomen.

- **Vitaal Dorpshart Aalst:** om de ambities voor het dorps hart Aalst de komende jaren waar te maken willen we de woningbouwprojecten binnen dit gebied zoveel mogelijk oppakken. De projecten die nu bij ons bekend zijn en waar al gesprekken over gevoerd zijn liggen voornamelijk aan de Eindhovenseweg.
- **Centrum Wonen Aalst:** in de omgevingsvisie is het gebied 'Centrum Wonen Aalst' opgenomen. Dit betreft het gebied waar veel herstructurerings- en inbreidingsprojecten gaan plaatsvinden. Veel van deze projecten liggen, of sluiten aan op de Eindhovenseweg. Veel projecten zijn al in een verder stadium (principeverzoeken zijn hierover in het verleden al goedgekeurd) en er zijn daarom verwachtingen naar initiatiefnemers geschapen.
- **'t Hazzo e.o.:** projecten binnen de gebiedsvisie 't Hazzo zijn al in een ver gevorderd stadium van uitvoering of zelfs oplevering. Enkel de plannen rondom de Trolliuslaan/Klaprooslaan worden nog middels een bestemmingsplan verder gebracht. Hier is capaciteit voor.
- **Overig Aalst/Ekenrooi:** dit betreft enkele grotere woningbouwprojecten waar ook al eerdere besluiten (van raad of college) aan ten grondslag liggen en waar groot aantal betaalbare woningen worden toegevoegd. Enkel op Ekenrooi-zuid en Karel V-laan zal in 2022 geen capaciteit op ingezet worden.

- **Centrumplan Waalre-dorp:** het dorpshart van Waalre-dorp bevindt zich duidelijk in een andere fase dan dorps hart Aalst. Hier zijn al veel projecten uitgevoerd of bevinden zich in de uitvoering. Ook heeft een deel van de te verwachten projecten zich nog niet bij de gemeente gemeld en biedt dit de mogelijkheid om te schuiven in tijd.
- **Overig Waalre-dorp:** In overig Waalre-dorp zijn niet heel veel inbreidingsprojecten meer te verwachten. Degene die er zijn lopen al of is al een principebesluit over genomen.

Op basis van bovenstaande projecten en de beperkte beschikbare capaciteit, is het voorstel om de capaciteit voor 2022 en 2023 in te zetten op de projecten in onderstaande tabel.

Voor de projecten met **Niet** erachter is binnen de huidige capaciteit geen ruimte om deze in 2022/2023 op te pakken. De boodschap naar deze initiatiefnemers is dat er begin 2024 op zijn vroegst ruimte is om dit op te pakken. De projecten die wel opgepakt worden zijn goed voor ruim 800 woningen.

	Wooneenheden	Looptijd 2022	Soort procedure
Vitaal Dorps hart Aalst			
Brederode	10	Q2-Q4	Omgevingsvergunning
Den Hof 29 (voormalig café Moonen)	6	Q2-Q4	Omgevingsvergunning
Eindhovenseweg 29 (Meiboom)	14	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Eindhovenseweg 32-40	50	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Eindhovenseweg 48-50	7	Q2-Q4	Omgevingsvergunning
Eindhovenseweg 54-56	6	Q1-Q3	Omgevingsvergunning
Eindhovenseweg 67 (Duijsenburgh)	0	Q1-Q4	Omgevingsvergunning
Pastorietuin e.o.	12	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Centrum Wonen Aalst			
Brabantialaan (voormalige stalling)	8	Q1-Q4	Wijzigingsplan
Brabantiapark	80	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Dennelaan 1A (Rouwcentrum)	2	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Eindhovenseweg 22 (BEDO)	30	Q2-Q4	Bestemmingsplan
Gestelsestraat 45	7	Q1-Q2	Omgevingsvergunning
Michiel de Ruyterstraat 99 (KPN-Huisje)	2	Q2-Q4	Wijzigingsplan
Valkenswaardseweg 15A (camperstalling)	12	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Aalstermolen	17	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Raadhuisstraat 12 (Zwarthoed)	20	NIET	Bestemmingsplan
t Hazzo e.o.			
Gestelsestraat/Prunellalaan (De Keizer)	33	Q1-Q2	Uitvoering
Gestelsestraat/Akkerstraat (Ligtvoet)	26	Q1-Q4	Uitvoering
Hazzo/Prunellalaan	27	Q1-Q4	Uitvoering
Trolliuslaan/Klaprooslaan	17	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Overig Aalst/Ekenrooi			
Frederik Hendrikstraat (Boerderij 'thuis)	26	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Serviceflat Eeckenrhode	38	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Winkelcentrum Voldijn	50	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Aanbouw 'tLaar (slimme wijk)	?	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Parklaan 9	1	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Karel V Laan	5	NIET	Omgevingsvergunning?
Ekenrooi-zuid	200	NIET	

Centrumplan Waalre-dorp			
Molenstraat 9-11	16	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Klooster	22	Q1-Q2	in uitvoering
Smaragd	6	Q1-Q4	
Markt 14	5	NIET	Omgevingsvergunning
Hoevenakkers		NIET	
Molenstraat 5		NIET	

Overig Waalre-dorp			
Bergsteete	5	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Meester Slootshof	30	Q1-Q3	Omgevingsvergunning
Terrein Verhoeven	20	Q2-Q4	Bestemmingsplan
Timmerfabriek Velter	17	NIET	

Waalre-Noord			
Bleek 1	7	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Bleek 15	6	Q1-Q3	Uitvoering
Woontorentje	5	Q1-Q4	Omgevingsvergunning
Boslaantjes	65	Q1-Q3	Uitvoering
Heistraat zuid 2 (Heijde park)	160	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Horecapunt De Meeris	0	Q1-Q4	Bestemmingsplan
Waalre-Noord fase 3	300	?	Omgevingsplan

Totaal aantal woningen **1370**
Totaal aantal woningen mee aan de slag in 2022: **823**