Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	17 september 2024
Onderwerp	Voortgangsrapportage woningbouw najaar 2024
Zaaknummer	Z24 - 281611
Documentnr.	UIT/24 - 641322

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. Hierbij hanteert het college de opleveringen die geregistreerd zijn in de Basisadministratie gebouwen (BAG), waardoor er een klein verschil kan ontstaan met de feitelijke situatie buiten. 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 prijssegmenten bekend zijn, wordt dit ook vermeld.

De volgende voortgangsrapportage wordt in het voorjaar van 2025 opgesteld.

Burgemeester en wethouders van Vught,

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

Bijlage(n):

1. Voortgangsrapportage woningbouwproductie najaar 2024

Voortgangsrapportage Woningbouwproductie najaar 2024

d.d. 10 september 2024

Vught

Inhoudsopgave

1. Woonprogramma en opgeleverde woningen 4
2. Projecten in de fase: “Vergunning verleend/ in aanbouw” 8

2.1 Rozenoord 8
2.2 Molenven 8
2.3 De Braacken 9
2.4 Centrumplan Oost 9
2.5 Wolfskamerweg 20-22 10
2.6 Den Hoek 10

3. Projecten in de fase: “Lopend/ vergevorderd” 13

3.1 Hart van de Baarzen 13
3.2 De Wieken 14
3.3 Dr. Landmanschool 15
3.4 Kloostergoed Theresia 16
3.5 Leyhoeve 16
3.6 Isabellaveld fase II 17

4. Projecten in de fase: “Nieuw/ vooraan in traject” 18

4.1 Martinilaan/ Habitat 18
4.2 Herontwikkeling Martinilaan e.o. 18
4.3 Gebiedsontwikkeling Van der Valk 19
4.4 Gebiedsontwikkeling Enexisterrein 19
4.5 Herontwikkeling Esscheweg 105 20
4.6 Landgoed Voorburg 21
4.7 Kerk Cromvoirt 21
4.8 Uitleggebieden 22
4.9 ZK7 Hoevensestraat – Vijverbosweg/ buitenplaats Kraaijenberg 23

4.10 Modulaire woningen 23
4.11 Overige ontwikkelingen in de fase: “Nieuw/ vooraan in traject” 24
5. 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 realiseren we (conform de woonvisie) 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 het per 1 januari 2024 geldende tijdelijk Omgevingsplan Vught (zijnde de geldende bestemmingsplannen) 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. 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 geldende woonvisie is opgenomen. Voor de overige projecten is de differentiatie (sociaal/betaalbaar, middelduur-laag, middelduur-hoog en duur) opgenomen in deze rapportage. Bij veel van deze projecten wordt gestuurd via overeenkomsten, bestemmings- en omgevingsplannen waarin gewerkt is met de kaders die ten tijde van vastlegging bestonden.

We werken toe qua segmenten naar het niveau van de woonvisie zoals die ook genoemd zijn in het coalitieakkoord 2023-2026. 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: "Groei met Vughtse kwaliteit" ingezet op een toename van 2.000 woningen in de periode 2020-2030.

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 2030 34.000 woningen te realiseren. 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.

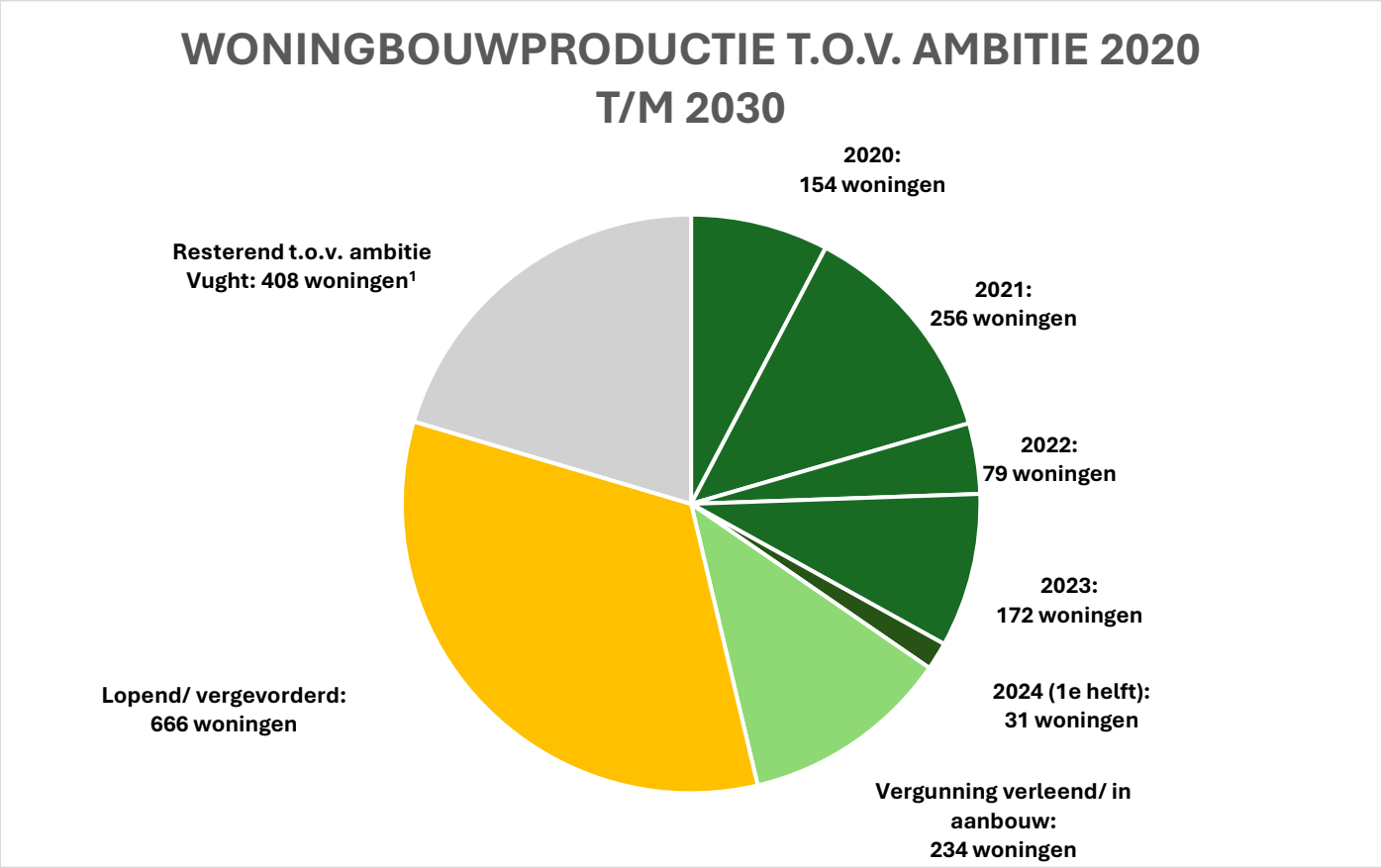
<u>Stand van zaken Vught per 1 juli 2024</u>

In de gemeente Vught zijn de afgelopen jaren veel woningen toegevoegd. In de basisadministratie gebouwen (BAG) wordt centraal bijgehouden hoeveel woningen er in Vught zijn. Dit aantal loopt iets achter omdat woningen soms al in gebruik zijn maar nog niet verwerkt in de BAG als gereed zijnde woning. In de periode van 1 januari 2020 tot en met 30 juni 2024 zijn er in de gemeente Vught (inclusief Helvoirt) 692 woningen toegevoegd[1]. Naast de al 692 toegevoegde woningen zijn er 900 woningen in harde plannen of plannen waar bijv. anterieure overeenkomsten voor zijn gesloten. Samen zijn dat 1.592 woningen, deze zijn als volgt verdeeld:

- Toegevoegde woningen: 692 woningen
- Vergunning verleend/ in aanbouw: 234 woningen
- Lopend/ vergevorderd: 666 woningen

[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 30-06-2024 is de woningvoorraad gegroeid tot 14.124 woningen. Er zijn 692 woningen toegevoegd en 148 onttrokken. Een nadere uitsplitsing van deze cijfers is te raadplegen op de website van het CBS.

Van de Vughtse ambitie van 2.000 woningen resteren er dan nog 408 woningen[1]. Dat betekent dat er ook met focus en prioriteit moet worden gewerkt aan deze projecten die nu nog 'nieuw/ vooraan in het traject' zijn. Hierin zijn momenteel ruim 1.800 woningen opgenomen, in de totale planvoorraad zijn er dus circa 3.430 woningen. 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,-

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. Plannen kunnen ook afwijken van de richtinggevende percentages als zij een positieve

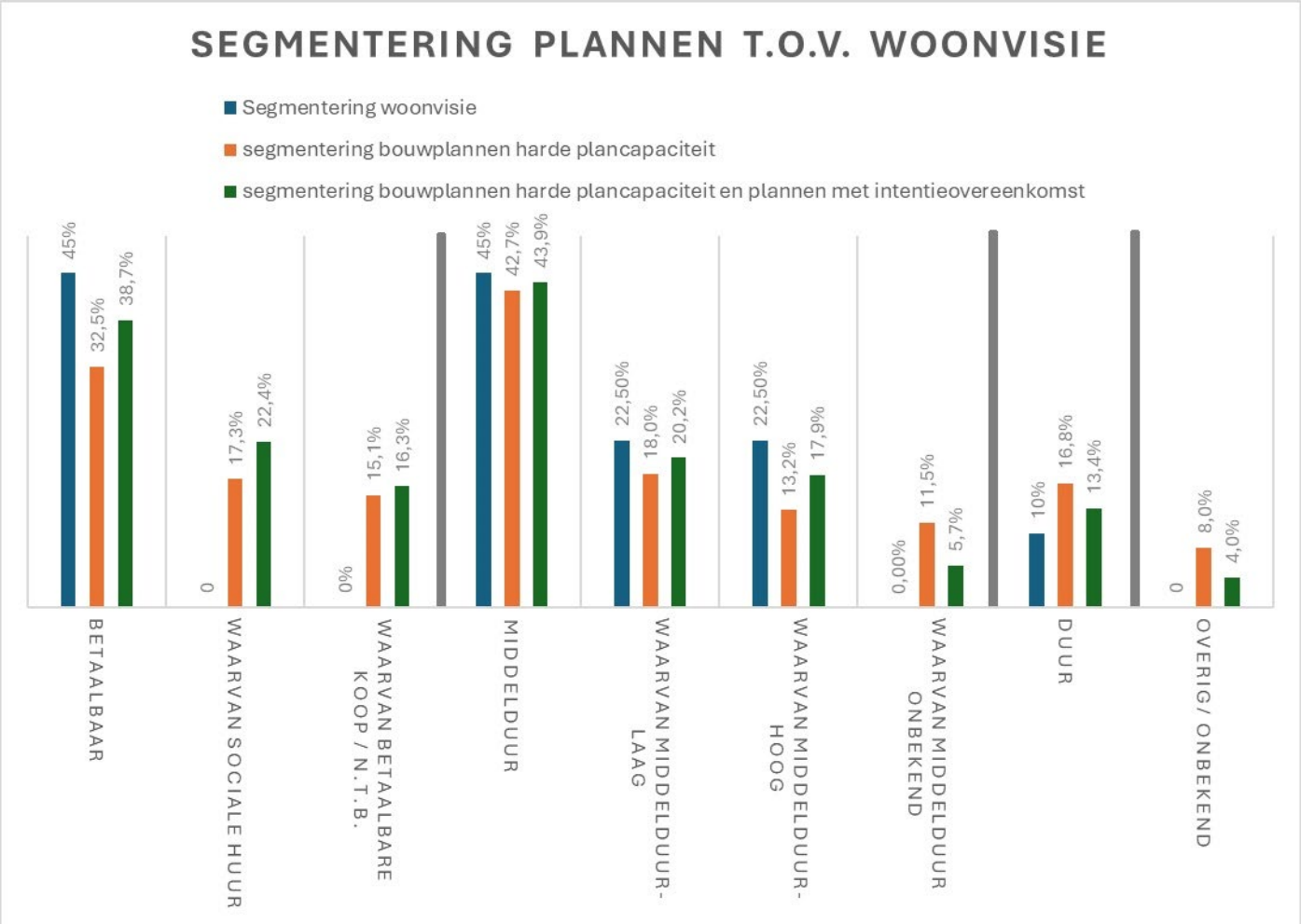
[1] Voor bijna 1.200 woningen zijn intentieovereenkomsten getekend bij de projecten Landgoed Voorburg (910), ZK7 Hoevensweg-Vijverbosweg/ Buitenplaats Kraaijenberg (275).

bijdrage leveren aan de segmenten waar in de totale programmering nog te weinig in geprogrammeerd is. Het uitgangspunt is zodoende dat de optelsom van alle gerealiseerde projecten wel aan de segmentering voldoet.

Stand van zaken Vught per 30 juni 2024

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. De verdeling in prijssegmentering wordt 'hard' vastgelegd in anterieure overeenkomsten en in voorkomende gevallen planologische voorwaarden. Bij veel projecten wordt in een eerder stadium een intentieovereenkomst afgesloten waar ontwikkelaar en gemeente uitspreken waar zij samen bij een locatie aan willen werken. Daarin wordt meestal ook het mogelijke aantal woningen en verdeling van prijssegmenten benoemd. Om de stand van zaken goed weer te geven zijn in onderstaande grafiek drie uitsplitsingen gemaakt:

- Blauw/ eerste kolom: De segmentering op basis van de woonvisie.
- Oranje/ tweede kolom: De segmentering op basis van 1.182 woningen in de 'harde' plancapaciteit: Dit zijn woningen die zijn toegevoegd vanaf 2022 of woningen uit de plannen met de status 'vergunning verleend/ in aanbouw' en 'lopend/ vergevorderd'.
- Groen/ derde kolom: De segmentering op basis van 2.367 woningen in de 'harde' plancapaciteit en de plannen met een intentieovereenkomst: Dit zijn woningen die zijn toegevoegd vanaf 2022 of woningen uit de plannen met de status 'vergunning verleend/ in aanbouw' en 'lopend/ vergevorderd' en plannen waarvoor een intentieovereenkomst is gesloten.



De segmentering van alle bouwplannen is nog niet gelijk aan de segmentering van de woonvisie. Er zijn meer dure woningen gepland, waardoor de andere drie segmenten (betaalbaar, middelduur-laag en middelduur-hoog) onder het gewenste percentage van de woonvisie liggen. Wel is de trend dat de sturing op basis van de woonvisie in de intentieovereenkomsten vruchten afwerpt.

Een aandachtspunt in de monitoring is het aandeel overig/onbekend. In de uitsplitsing naar de harde plancapaciteit zijn 8% van de woningen 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, in veel gevallen betreft dat woningen in het duurdere segment.

Aantal sociale huurwoningen
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 205 sociale huurwoningen opgenomen in de harde plancapaciteit. Als gekeken wordt naar de uitsplitsing waarbij ook alle plannen met intentieovereenkomsten worden meegenomen (totaal 2.367 woningen) zijn er 530 sociale huurwoningen.

In het voorjaar van 2025 volgt de volgende voortgangsrapportage van het woningbouwprogramma.

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

2.1 Rozenoord

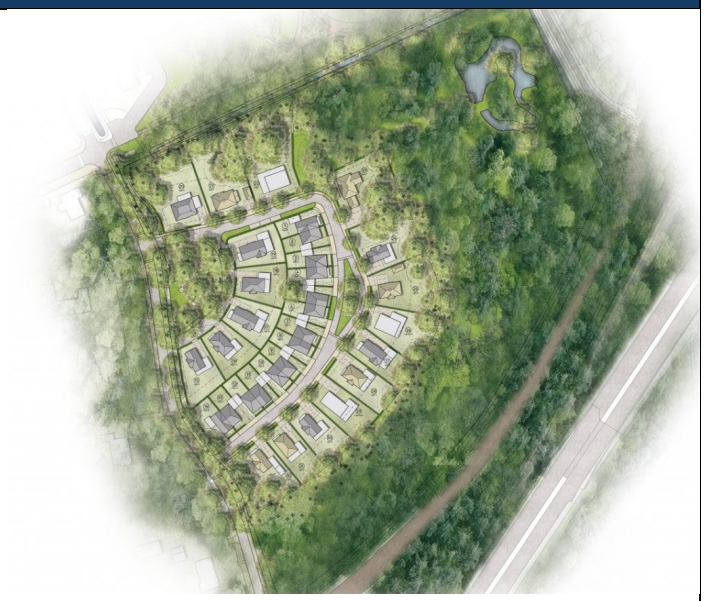
Projectomschrijving
De herontwikkeling omvat de realisatie van 35 woningen in het middeldure huursegment (inclusief een halfverdiepte parkeergarage) en de realisatie van 5 grondgebonden koopwoningen in het dure segment.
Fase, Planning & status
Het project bevindt zich in de realisatiefase. De bouw van de 35 huurwoningen inclusief de halfverdiepte parkeergarage is afgerond. Er zijn 4 grondgebonden woningen in het Q2 van 2024 opgeleverd. De 5e grondgebonden koopwoning is verkocht, de woning wordt in Q4 van 2024 opgeleverd.
Doorlooptijd
2016 – 2024
Rol gemeente
Faciliterend
Locatie
Vliertstraat – Secretaris van Rooijstraat – Sint Elisabethstraat in Vught.

2.2 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 2023. De ontwikkelaar start in de 2e helft van 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 de ontwikkeling van Molenhof door ruimte te houden voor een toekomstige ontsluiting.
Doorlooptijd
2017-2025
Rol gemeente
Faciliteren
Locatie

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

2.3 De Braacken

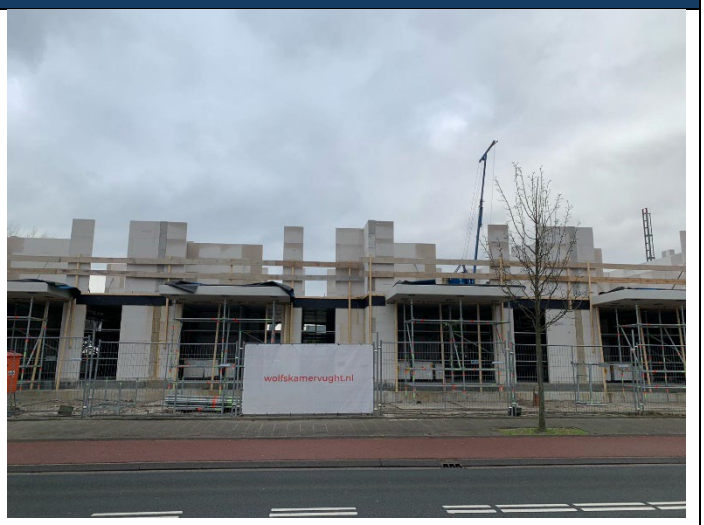
Projectomschrijving	
Realisatie van 32 woningen in het dure segment.	
Planning & status	
Het project zit in de realisatiefase. Van de 32 woningen zijn de 14 tweekappers opgeleverd. Voor alle 18 vrijstaande woningen zijn omgevingsvergunningen verleend. Een groot deel van deze vrijstaande kavels is in aanbouw en 3 woningen zijn inmiddels opgeleverd.	
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.	

2.4 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 van 2023. Fase 2 is direct aansluitend gestart in Q1 van 2024. Het resterende gedeelte van de Marktveldpassage en de tijdelijke winkels is gesloopt. Met de ontwikkeling van ‘De Baron’ en ’Het Koetshuis’ is een start gemaakt met de laatste twee fasen van de bouwwerkzaamheden. Er worden 25 woningen en ruimtes voor winkel /retail gerealiseerd.	
Doorlooptijd	

2012 tot 2026	
Rol gemeente	
Faciliterend	
Locatie	
De locatie is gelegen in het centrum van Vught, binnen het gebied Raadhuisstraat-Dokter Hillenlaan-Ploegveld-Marktveld.	

2.5 Wolfskamerweg 20-22

Projectomschrijving	
Het project is een particuliere herontwikkeling van 58 appartementen.	
Fase, Planning & status	
In juni 2024 is de bouw gevorderd tot het hoogste punt. In verband met aanvankelijk tegenvallende verkoop is het woningconcept aangepast (“FiftyEight”) om beter aan te sluiten op de wensen in de woningmarkt. De 58 woningen worden naar verwachting in maart 2025 opgeleverd, daarvan zijn er 30 betaalbaar.	
Doorlooptijd	
2022 - 2025	
Rol gemeente	
Faciliterend	
Locatie	
Wolfskamerweg 20-22 in Vught.	

2.6 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 78 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 opgeleverd en in 2023 zijn in totaal 25 woningen opgeleverd. De projectmatige bouw wordt opgeleverd in 2024. Inmiddels is gestart met het woonrijp maken van de wijk. Daarbij is er extra aandacht voor een duurzame inrichting van de openbare ruimte én wordt gezocht naar ruimte voor speelvoorzieningen in de wijk. Verwachting is dat in Q1 van 2025 de woonrijp werkzaamheden gereed zijn. Wel zullen dan nog enkele particuliere bouwers aan het bouwen zijn.	
Doorlooptijd	
2021-2025	
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.	

2.7 Overige ontwikkelingen in de fase: “Vergunning verleend/in aanbouw”

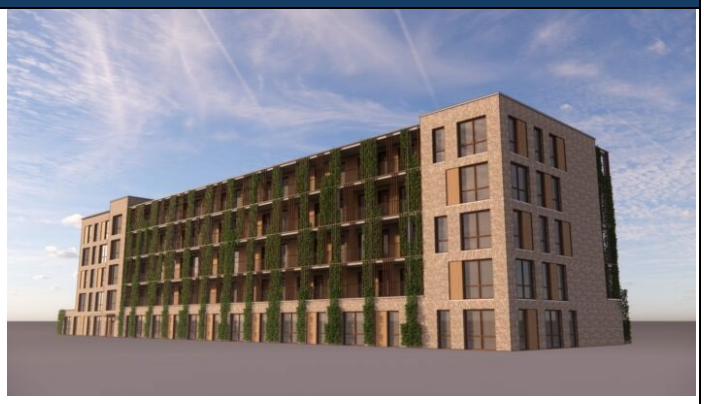
Nr.	Naam	Programma	Rol gemeente	Locatie
2.7	Groensche Hoeven	13 dure woningen in het buitengebied van Vught. Het bestemmingsplan is onherroepelijk, de bouwvoorbereiding is gestart.	Faciliterend	Fentener van Vlissingenlaan
2.8	Cromvoirt kernfase 2	13 woningen, waarvan 4 in het betaalbare segment en 9 in het dure segment. Er zijn 7 woningen opgeleverd en 5 woningen in aanbouw. De bouw van de laatste woning moet nog starten.	Faciliterend	Van Rijswijkstraat Cromvoirt
2.9	Helvoirtseweg 100	6 woningen in het dure segment en de omzetting van 1 bedrijfswoning naar een reguliere woning. Er zijn inmiddels 2 woningen opgeleverd. De bouw is in Q1 van 2024 gestart.	Faciliterend	Vught
2.10	Fort Isabella	De bouw van 50 appartementen, waarvan 34 speciaal voor jongeren tot 35 jaar. Hier worden 36 betaalbare koopappartementen en 14 middeldure koopappartementen gerealiseerd.	Faciliterend	Fort Isabella, Vught

		De bouw is in Q2 van 2024 gestart.		
2.11	Klein Groenrijk – Tiny Houses Cromvoirt	Er is een vergunning verleend voor 5 Tiny Houses met een tijdelijke woonbestemming voor maximaal 10 jaar. De 5e woning is in de zomer van 2024 geplaatst.	Faciliterend	Klein Groenrijk, op het activiteiten-terrein achter de St.-Lambertusstraat in Cromvoirt

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

3.1 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. Start bouw voorzien begin 2025. - Circa 30 koopwoningen, start bouw voorzien in 2027. - Circa 10 woningen op de huidige Lidl-locatie, start bouw voorzien in 2027.
Doorlooptijd
2017 tot en met 2028
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.



3.2 De Wieken

Projectomschrijving
Vughterstede realiseert hier maximaal 60 zorgwoningen, hiervan zijn er minimaal 30 in de sociale huurcategorie en circa 23 in de categorie middelduur-laag. Daarnaast maakt het bestemmingsplan de toevoeging van nog maximaal 8 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 bestemmingsplan is op 4 juli 2024 door de gemeenteraad vastgesteld en is onherroepelijk. - Q4 van 2024: Aanvraag omgevingsvergunning - In de loop van 2025: Start bouw
Doorlooptijd
2017 tot 2028
Rol gemeente
Actief
Locatie
De Wieken behelst het plangebied grenzend aan het Moleneindplein, Willibrordusstraat, Lidwinastraat en Moleneindstraat in Vught.

3.3 Dr. Landmanschool

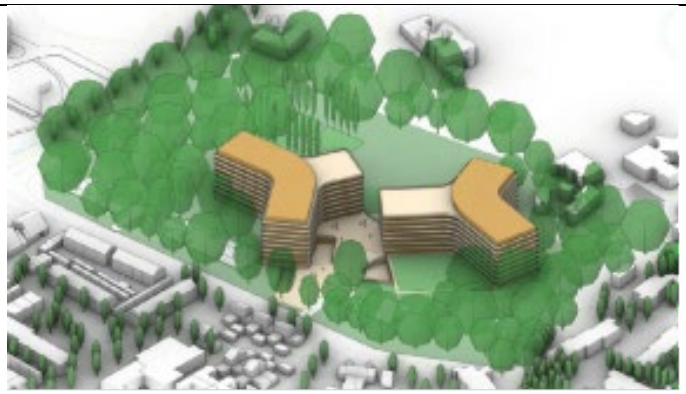
Projectomschrijving
De gemeente Vught heeft per 1 januari 2021 de lopende ontwikkelcompetitie “Herontwikkeling Kastanjelaan 10-12 Helvoirt” overgenomen. Er worden 19 woonzorgeenheden gerealiseerd voor stichting Palet (in het betaalbare segment). Zij bieden huisvesting voor mensen met een verstandelijke 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 op 1 februari 2024 het bestemmingsplan vastgesteld. - De 4 appartementen in de vm. directeurswoning zijn vergund en al opgeleverd. - De ontwikkelaar heeft in juli 2024 een aanvraag ingediend voor de realisatie van de appartementen, verwachte vergunningverlening is voorzien begin oktober 2024.
Doorlooptijd
2020 tot 2025
Rol gemeente
Faciliterend
Locatie
Kastanjelaan 10 en 12 in Helvoirt

3.4 Kloostergoed Theresia

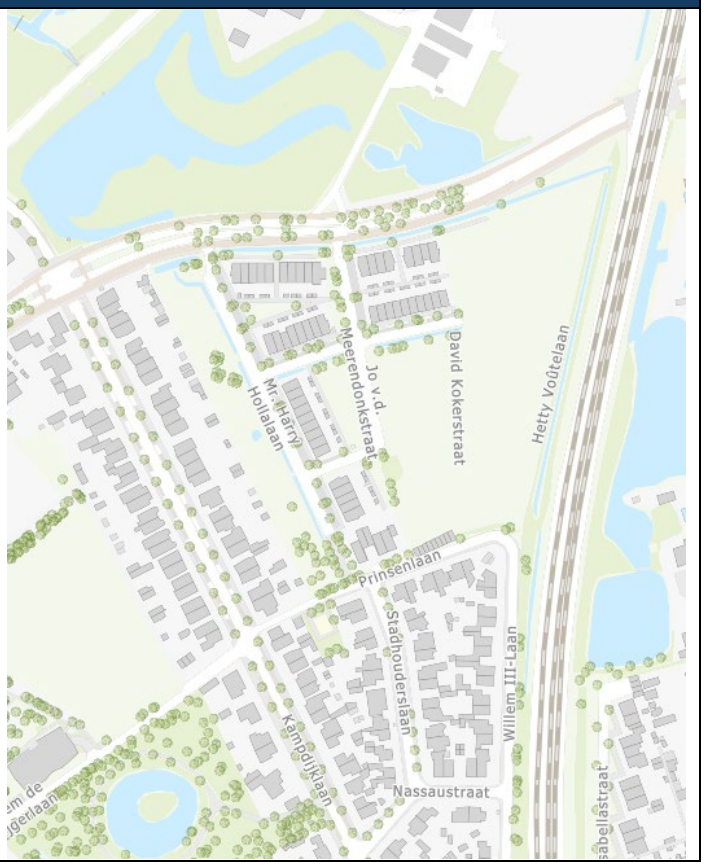
Projectomschrijving
De realisatie van 156 woningen, waarvan 71 betaalbaar, 73 middelduur en 12 in het dure segment. Stichting Natuurlijk Thuys realiseert hier nieuwbouw (12 woonzorgeenheden) en tevens bevat het project herhuisvesting van kinderdagverblijf Mowgli. Het voormalige klooster met bijbehorende woning worden gesloopt t.b.v. de nieuwbouw.
Fase, Planning & status
In Q4 van 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 in werking getreden. Met de realisatie van het deel “De Bosrand” wordt gewacht tot de Raad van State uitspraak heeft gedaan. Er is sprake van een gefaseerde oplevering, waardoor Mowgli in de tussentijd gebruik kan blijven van het klooster, terwijl zij aan de gang gaan met nieuwbouw. Na de zomer 2024 wordt de omgevingsvergunning verleend voor de nieuwbouw van Mowgli. De ontwikkelaar is tegelijkertijd bezig met de aanbesteding bouwrijp maken en de daarbij behorende kapvergunning.
Doorlooptijd
2018-2027
Rol gemeente
Faciliterend
Locatie
Jagersboschlaan 17 in Vught

3.5 Leyhoeve

Projectomschrijving
De herontwikkeling van het voormalig Kentalisterrein aan de Laagstraat naar circa 290 huurwoningen, inclusief de mogelijkheid voor zorgverlening.
Fase, Planning & status

De ontwikkelaar heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om af te wijken van het tijdelijke omgevingsplan. Met de aanvraag wordt onderbouwd dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De start bouw is voorzien in de tweede helft van 2025.	
Doorlooptijd	
2020 – 2027	
Rol gemeente	
Faciliterend	
Locatie	
Voormalige Kentalisterrein, Laagstraat 1-17 in Vugt	

3.6 Isabellaveld fase II

Projectomschrijving	
In deze 2e fase worden vooralsnog 60 woningen gerealiseerd waarvan 40 betaalbaar, 10 middelduur en 10 duur.	
Fase, Planning & status	
De planning ziet er als volgt uit: - Q4 van 2024: verkoop gronden aan CvB; - Q1-Q2 van 2025: Aanbesteding, contractvorming en vergunningen; - Q3 van 2025: Start bouw.	
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. Projecten in de fase: “Nieuw/ vooraan in traject”

4.1 Martinilaan/ Habitat

Projectomschrijving
Realisatie van 7 patiowoningen in het middelduur-lage segment voor de doelgroep senioren.
Fase, Planning & status
Het plan bevindt zich nog in de definitiefase, de planning ziet er als volgt uit: - Q4 van 2024: Contractvorming; - Q4 van 2024 - Q3 van 2025: Aanvraag en behandeling omgevingsvergunning om af te wijken van het tijdelijke omgevingsplan.
Doorlooptijd
2022 – 2027
Rol gemeente
Actief
Locatie
De locatie is gelegen aan de Martinilaan ten zuiden van de Martinihal in Vught.

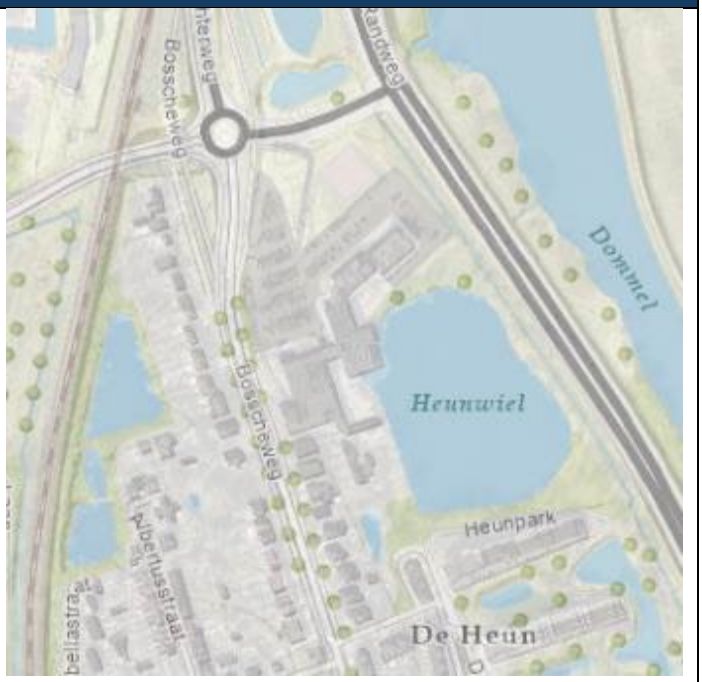
4.2 Herontwikkeling Martinilaan e.o.

Projectomschrijving
Deze herontwikkeling omvat de bouw van drie appartementenblokken met in totaal circa 70 woningen.
Fase, Planning & status
De planning ziet er als volgt uit: - Q4 van 2023: De anterieure overeenkomst is gesloten met de projectontwikkelaar; - Q1 - Q4 van 2024: Verdere planvorming en voorbereiding van aanvraag omgevingsvergunning om af te wijken van het tijdelijke omgevingsplan, incl. het uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken op basis van de ruimtelijk relevante regelgeving; - Q1 - Q4 van 2025: Behandeling aanvraag omgevingsvergunning om af te wijken van het tijdelijke omgevingsplan
Doorlooptijd
2022 – 2027
Rol gemeente
Faciliterend
Locatie

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

4.3 Gebiedsontwikkeling Van der Valk

Projectomschrijving
Herontwikkeling Van der Valk. Van der Valk heeft uitbreidingsplannen op de huidige locatie. Het plan omvat de beoogde ontwikkeling van een hotel met 200 kamers, 40 short-stay appartementen en circa 120 woningen. Hotel Van der Valk heeft reeds een participatietraject doorlopen. Deze raadsperiode zal er een beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld en zal de ruimtelijke procedure worden gestart. Uitgangspunt van de woonsegmentering is de woonvisie.
Fase, Planning & status
Het project zit nog in de haalbaarheidsfase. Het plan komt waarschijnlijk in Q1 2025 in de raad.
Doorlooptijd
2019 – 2029
Rol gemeente
Faciliterend
Locatie
Van der Valk, Bosscheweg 2 in Vught.

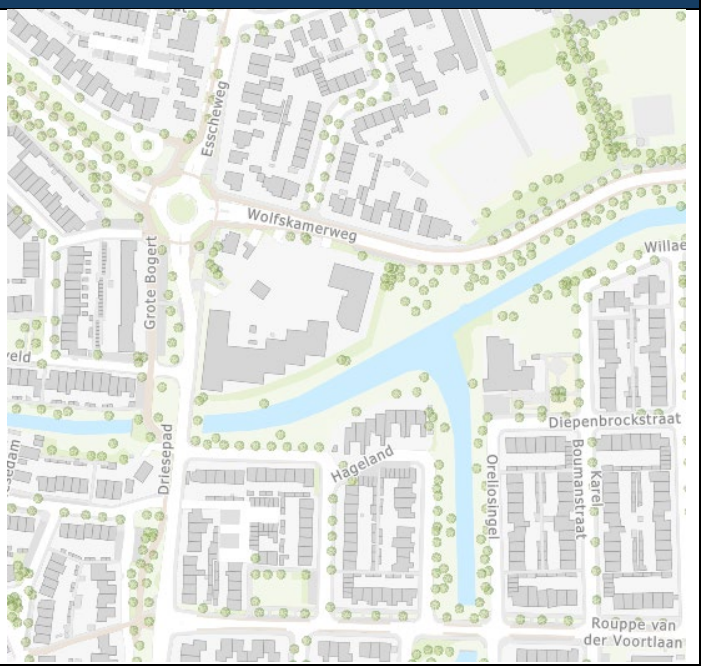


4.4 Gebiedsontwikkeling Enexisterrein

Projectomschrijving
Uitwerking van woonbestemming waar maximaal 115 woningen gerealiseerd kunnen worden binnen de uitgangspunten van de woonvisie.
Fase, Planning & status
Het project bevindt zich in de haalbaarheidsfase. - Q4 van 2023: er is een intentieovereenkomst gesloten met Enexis als voormalige eigenaar. Van Schijndel Bouwgroep heeft na de gunning door Enexis de gronden in 2024 gekocht. - Q3 van 2024: De ontwikkelaar heeft de planontwikkeling met de gemeente gestart.
Doorlooptijd
2023-2027
Rol gemeente

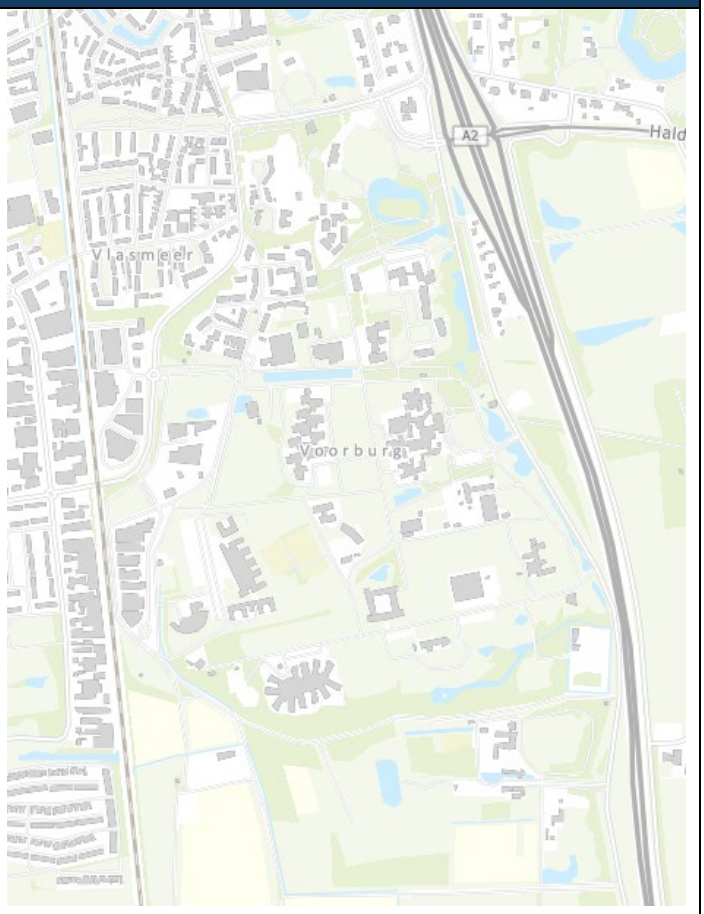
Faciliterend	
Locatie	
Aan de Willem de Zwijgerlaan 2 in Vught.	

4.5 Herontwikkeling Esscheweg 105

Projectomschrijving	
Het is een transformatie van bedrijfsbestemming naar wonen, een herontwikkeling naar 50-60 woningen.	
Fase, Planning & status	
De curator en hypotheekverstrekker van de voormalig eigenaar hebben de gronden ten behoeve van verkoop gegund aan Hurks B.V. te Eindhoven. Deze partij heeft de eerste gesprekken met de gemeente gevoerd om de planontwikkeling met de gemeente te starten.	
Doorlooptijd	
2023 tot 2026	
Rol gemeente	
Faciliterend	
Locatie	
Op de hoek van de rotonde Esscheweg /Wolfskamerweg, Esscheweg 105 in Vught.	

4.6 Landgoed Voorburg

Projectomschrijving
Ontwikkeling van het Zorgpark Voorburg tot een nieuwe woonbuurt 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 tot 910 woningen biedt ook grote mogelijkheden van woningdifferentiatie.
Fase, Planning & status
Het project bevindt zich in de haalbaarheidsfase. Gemeente en RvA hebben een hoofdlijnenakkoord gesloten dat wordt uitgewerkt in een ontwikkelvisie. - 16 september was er een inloopbijeenkomst voor omwonenden; - 3 oktober is er een raadsdialoog, waarna naar verwachting eind 2024 aan de raad voorgelegd voor besluitvorming. Ook wordt een samenwerkingsovereenkomst vastgesteld door het college.
Doorlooptijd
Doorlooptijd project nog niet bekend.
Rol gemeente
Faciliterend
Locatie
Zorgpark Voorburg in Vught.

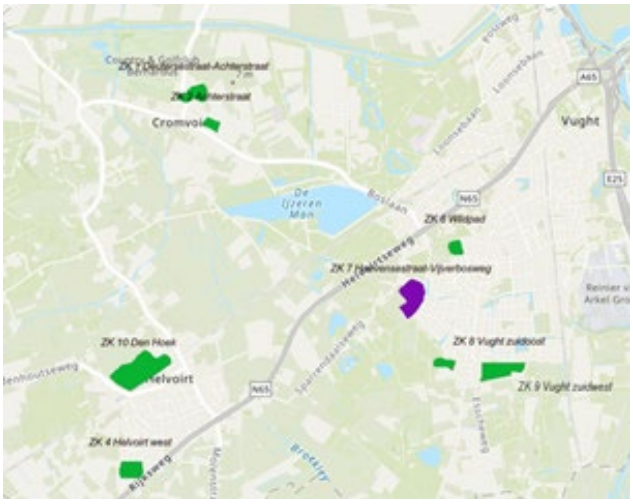


4.7 Kerk Cromvoirt

Projectomschrijving
Transformatie van de St. Lambertuskerk naar appartementen. Ontwikkeling voorziet vooralsnog in circa 13 woningen.
Fase, Planning & status
Het plan bevindt zich nog in de initiatieffase: - Q1 - Q4 van 2024: Met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed wordt de haalbaarheid van de transformatie onderzocht.
Doorlooptijd
2023 – 2027
Rol gemeente
Faciliterend

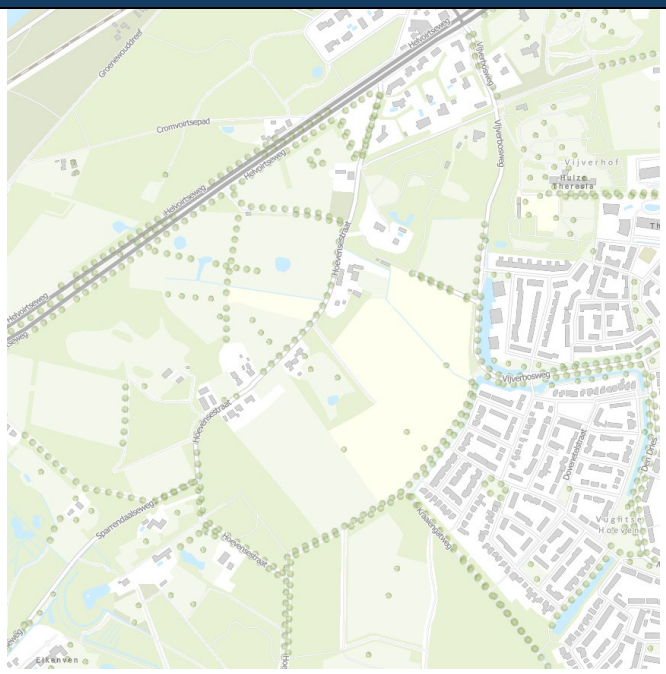
Locatie	
St.-Lambertusstraat 53, 5266 AD Cromvoirt.	

4.8 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' op 29 september 2022 heeft het college aan de 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.	 Legenda Uitleggebieden Kansrijk uitleggebied Uitleggebied met meer uitdagingen
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 april 2024 is de raad geïnformeerd over de evaluatie over de voortgang (haalbaarheid/ uitvoerbaarheid) van deze gebieden. ZK2, ZK6, ZK7 en ZK10 worden in eerste instantie als kansrijk geacht. Echter is voor alle locaties nader onderzoek en afstemming noodzakelijk. Indien wenselijk en mogelijk, kan het eerste formele besluit van het college het afsluiten van een intentieovereenkomst zijn, waarbij betrokken partijen met elkaar vastleggen de haalbaarheid nader te onderzoeken en om afspraken over participatie met de omgeving vast te leggen. Voor ZK7 (Hoevensestraat – Vijverbosweg) is inmiddels een intentieovereenkomst getekend, zie paragraaf 4.9.	
Doorlooptijd	
2023-2027	
Rol gemeente	
Faciliterend	
Locatie	
- ZK2 Achterstraat (Cromvoirt) - ZK6 Wildpad (Vught) - ZK10 Den Hoek klein (Helvoirt).	

4.9 ZK7 Hoevensestraat – Vijverbosweg/ buitenplaats Kraaijenberg

Projectomschrijving
Potentiële ontwikkellocatie voor circa 275 woningen. De locatie is voortgekomen uit de zoeklocaties naar uitleggebieden en is onderzocht voor tijdelijke woningen. In dit plan nemen we de realisatie van een groot aantal sociale woningen in de eerste fase als uitgangspunt en we maken hierover harde afspraken met de grondeigenaar.
Fase, Planning & status
Met de ontwikkelende partij Heijmans is in augustus 2024 een intentieovereenkomst gesloten om te onderzoeken of deze locatie geschikt is voor een ontwikkeling met 275 woningen.
Doorlooptijd
2023 – 2027
Rol gemeente
Faciliterend
Locatie
Gebied tussen Hoevensestraat, Vijverbosweg en Elzenburghpad in Vught.



4.10 Modulaire woningen

Projectomschrijving
Eind februari 2024 zijn de 4 modulaire en tijdelijke woningen aan de Wilhelminasingel opgeleverd. We zien kansen op de volgende locaties voor modulaire woningen, al dan niet tijdelijk: - Raamse Loop (vm. Gemeentewerf Helvoirt): We onderzoeken of hier ca. 11 permanente woningen kunnen worden geplaatst. - Isabellaveld (Vught): In fase 2 modulaire woningen realiseren met Charlotte van Beuningen, de locatie in fase 3 mogelijk versnellen voor permanente woningen. - De Vondst (Cromvoirt): Met de grondeigenaar zijn we in gesprek over zijn toekomstvisie. In het kader van de voorbereiding van de nodige ruimtelijke procedures onder de Omgevingswet (met formele inspraak- en zienswijzeprocedures) zal er per locatie een gebiedsdialoog worden gevoerd over het desbetreffende plan. Dit wordt vanaf het vierde kwartaal 2024 opgepakt.

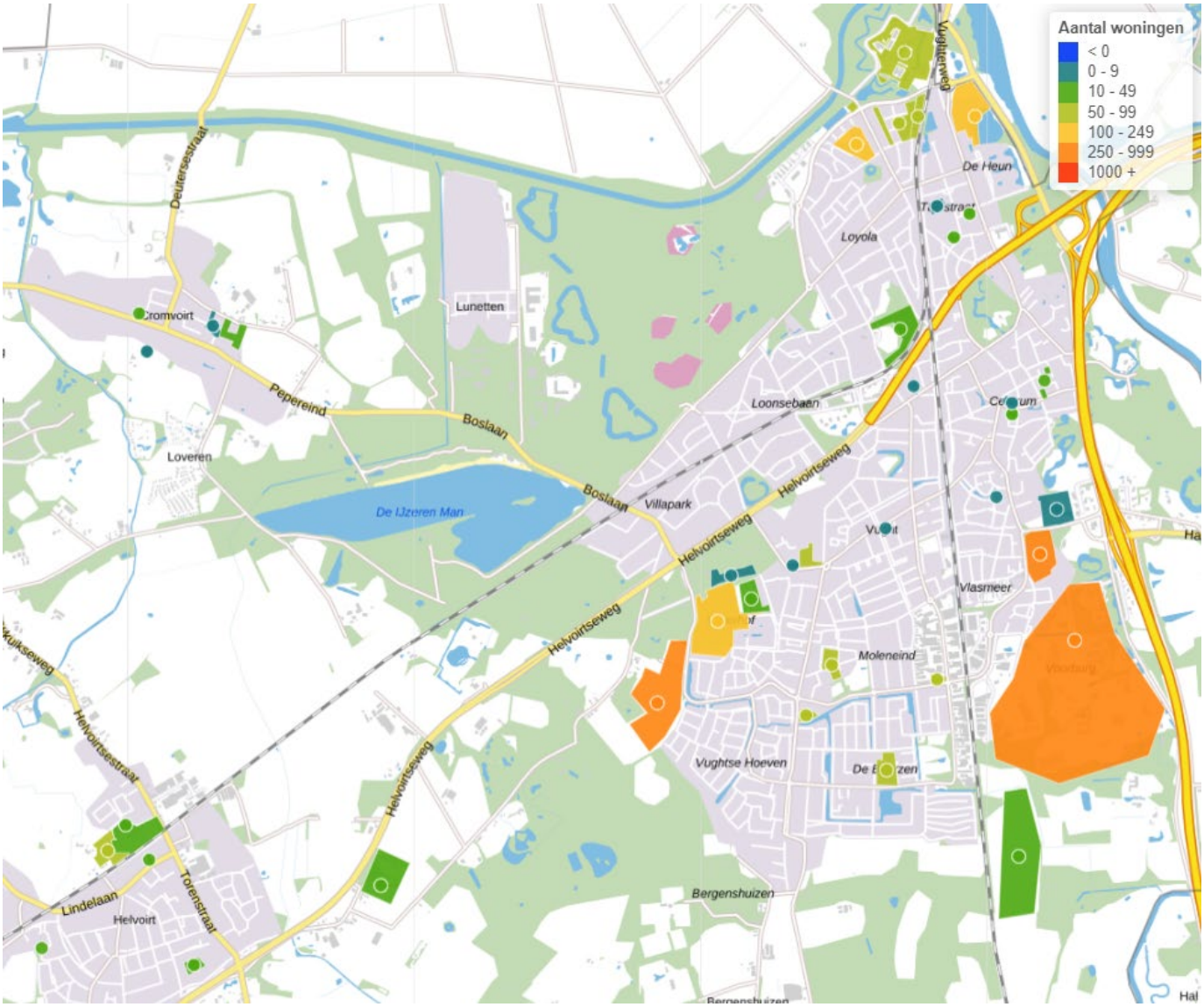
Fase, Planning & status	
Definitiefase	
Doorlooptijd	
2022 – 2026	
Rol gemeente	
Faciliterend	
Locatie	
Nog niet vastgesteld.	

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

Nr.	Naam	Programma	Rol gemeente	Locatie
4.11	Mariaplein	Circa 15 woningen. Deze locatie komt vrij voor herontwikkeling als het kinderdagverblijf is verplaatst.	Actief	Mariaplein 11 in Vught
4.12	Roucouleur	Particuliere ontwikkeling van 4 dure woningen. De ontwikkelaar heeft in 2024 een omgevingsdialoog gevoerd. Het initiatief ligt bij de ontwikkelaar.	Faciliterend	Glorieuxlaan in Vught
4.13	Helvoirtseweg 227	Dit betreft herontwikkeling van het voormalige KI-station. Er worden 3 woningen en 9 appartementen toegevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf het najaar 2023 ter inzage gelegen. Besluitvorming door de raad vindt nog plaats.	Faciliterend	Helvoirtseweg 227 in Helvoirt
4.14	Torenhofje	Particuliere ontwikkeling van 22 woningen in het betaalbare en middeldure segment. Het college heeft in augustus 2024 positief besloten over het principeverzoek.	Faciliterend	Braakliggend terrein tussen de Torenakker en Oude Rijksweg in Helvoirt
4.15	vm. Mariakerk	De ontwikkelende partij werkt aan een nieuw plan op deze locatie.	Faciliterend	Mariaplein 9 in Vught
4.16	Boerenbond (Helvoirt)	Er is een ontwikkeling beoogd voor 12 woningen.		Hoek Torenstraat – Sportlaan in Helvoirt
4.17	Isabellaveld fase 3	60 tot 100 woningen (in Isabellaveld fase 2 en 3 samen worden 125 tot 165 woningen toegevoegd). 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.	Actief	Deel Isabellaveld tussen spoor, Postweg, Prinsenlaan en Eelkje Timmenga-straat in Vught.
4.18	Overig	Particuliere kleinschalige ontwikkelingen. Binnen de gemeente Vught worden regelmatig principeverzoeken ingediend en binnen beleidskaders gefaciliteerd.	Faciliterend	Gehele gemeente Vught

5. Kaart & tabel met projectlocaties

Onderstaande kaart toont de projectlocaties met de status ‘vergunning verleend/ in aanbouw’, ‘lopend/ vergevorderd’ en ‘Nieuw/vooraan in traject’. De tabel geeft een samenvatting van de woningbouwaantallen. De al opgeleverde woningen van nog lopende bouwprojecten zijn vermeld in de eerste categorie ‘gerealiseerde woningen’. Zo is bijvoorbeeld een deel van het project Den Hoek al opgeleverd.



Gerealiseerde woningen						
	Betaalbaar	Middelduur-laag	Middelduur-hoog	Duur	Overig/ Onbekend	Totaal
Gerealiseerd in 2020 (uit jaarrekening)	10	48		73	23	154
Gerealiseerd in 2021 (uit jaarrekening)	172	7		26	51	256
Gerealiseerd in 2022 (uit jaarrekening)	0	30		16	33	79
Gerealiseerd in 2023 (uit jaarrekening)	5	102		25	40	172

Gerealiseerd tot 1 juli 2024 (CBS/BAG)[1]	8	3	1	6	13	31
Totaal gerealiseerd in 2020 t/m 30-6-2024 (uit jaarrekening/BAG)	**195**	**191**		**146**	**160**	**692**

Vergunningen verleend/ in aanbouw							
		Betaalbaar	**Middelduur-laag**	**Middelduur-hoog**	**Duur**	**Onbekend**	**Totaal**
2.1	Rozenoord[2]				5		5
2.2	Molenven[1]				2		2
2.3	De Braacken[1]				29		29
2.4	Centrumplan Oost			3	22		25
2.5	Wolfskamerweg 20-22	30	28				58
2.6	Den Hoek	8	23		7		38
2.7	Groensche Hoeven				13		13
2.8	Kernfase 2	4			2		6
2.9	Helvoirtseweg 100				6	1	6
2.10	Fort Isabella	30	20				50
2.11	Tiny Houses Groenrijk	1					1
Totaal vergunningen verleend/ in aanbouw		**73**	**71**	**3**	**86**	**1**	**234**

Lopend/ vergevorderd							
		Betaalbaar	**Middelduur-laag**	**Middelduur-hoog**	**Duur**	**Onbekend**	**Totaal**
3.1	Hart van de Baarzen[3]	56	20		8		84
3.2	De Wieken	30	23			8	61
3.3	Dr. Landmanschool	19					19
3.4	Kloostergoed Theresia	66	25	45	16		152
3.5	Leyhoeve	87	79	93	31		290
3.6	Isabellaveld fase 2[3]	40	10		10		60
Totaal vergunningen lopend/ vergevorderd		**298**	**142**	**153**	**65**	**8**	**666**

Nieuw/ vooraan in traject							
		Betaalbaar	**Middelduur-laag**	**Middelduur-hoog**	**Duur**	**Onbekend**	**Totaal**

[1] De van Rijckevorselstraat (4 woningen), Wilhelminasingel (4 tijdelijke woningen), Dr. Landmanschool (4 woningen), Klein Groenrijk (4 Tiny Houses), de Braacken (3 woningen) en een enkele losse woning.
[2] Bij een aantal van deze projecten zijn al woningen opgeleverd, zoals bijvoorbeeld bij Rozenoord. De woningen die in het BAG staan opgenomen als gerealiseerde woningen zijn in opgenomen in de voorgaande categorie 'gerealiseerde woningen'. Hier staan enkel de nog op te leveren woningen opgenomen op basis van de BAG, hierin kan een verschil zitten met de projectbeschrijvingen in hoofdstuk 2.
[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.

4.1	Martinilaan/Habitat		7				7
4.2	Herontwikkeling Martinilaan e.o.					70	70
4.3	Gebiedsontwikkeling Van der Valk					120	120
4.4	Enexisterrein					100	100
4.5	Herontwikkeling Esscheweg 105					60	60
4.6	Landgoed Voorburg	410	204	205	91		910
4.7	Kerk Cromvoirt					13	13
4.8	Uitleggebieden					136	136
4.9	ZK7 Hoevenseweg – Vijverbosweg/ Buitenplaats Kraaijenberg	123	62	62	28		275
4.10	Modulaire woningen					24	24
4.11	Mariaplein					15	15
4.12	Roucouleur				4		4
4.13	Helvoirtseweg 227					12	12
4.14	Torenhofje	17		5			22
4.15	Vm. Mariakerk						n.t.b.
4.16	Boerenbond (Helvoirt)					12	12
4.17	Isabellaveld fase 3					60	60
Totaal Nieuw/ vooraan in traject		**550**	**273**	**272**	**123**	**622**	**1840**

Totaal	**3432**