

Actualisatie ontwikkelstrategie per kern

Juni 2022

Inleiding

De ontwikkelstrategie per kern was een bijlage van hoofdstuk 1.3 Woningbouwplannen in de kernen van het actieplan wonen 2021. In dit hoofdstuk staat het onderstaande.

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

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

Naar aanleiding van de actualisatie van de projectenmatrix 2022 is de ontwikkelstrategie per kern ook aangepast.

Toelichting

Toelichting

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

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

Het betreft de toevoeging van woningen vanaf 2022. Daarnaast betreft het een moment opname van medio april 2022.

Per kern geven we de koers en de volgorde van ontwikkeling. Daarnaast is per kern opgenomen wat de verwachte kwalitatieve verdeling is naar prijs categorieën in huur en koop.

PRIJSSEGMENTEN 2022	
<i>Goedkope koop</i>	< € 244.000
<i>Middeldure koop</i>	€ 244.000 - € 355.000
<i>Dure koop</i>	> € 355.000
<i>Sociale huur</i>	< € 763 euro
<i>Middeldure huur</i>	€763 - €1.050
<i>Dure huur</i>	> € 1.050

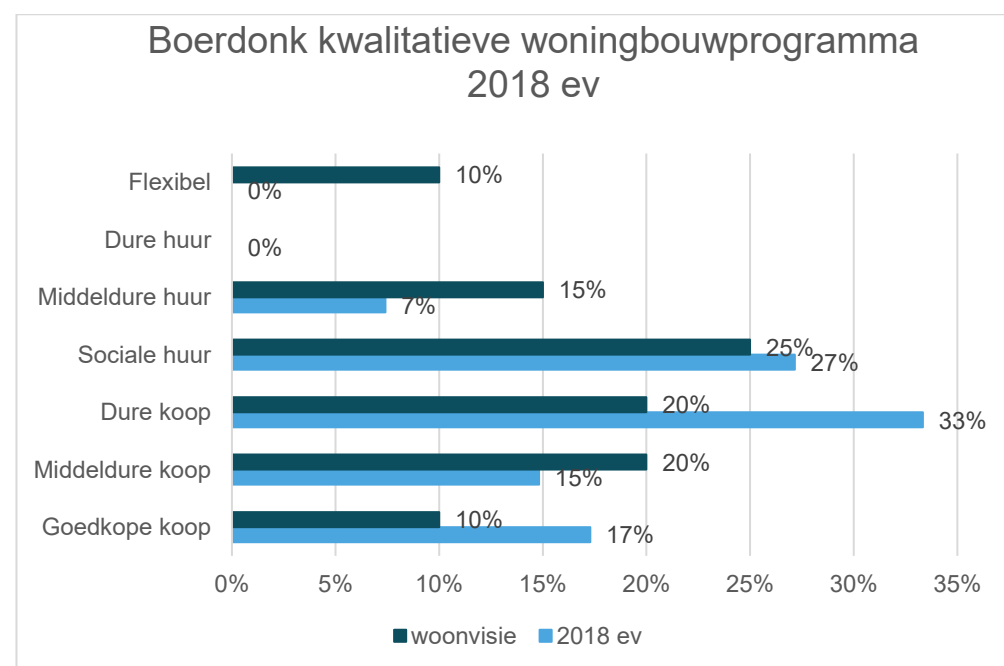
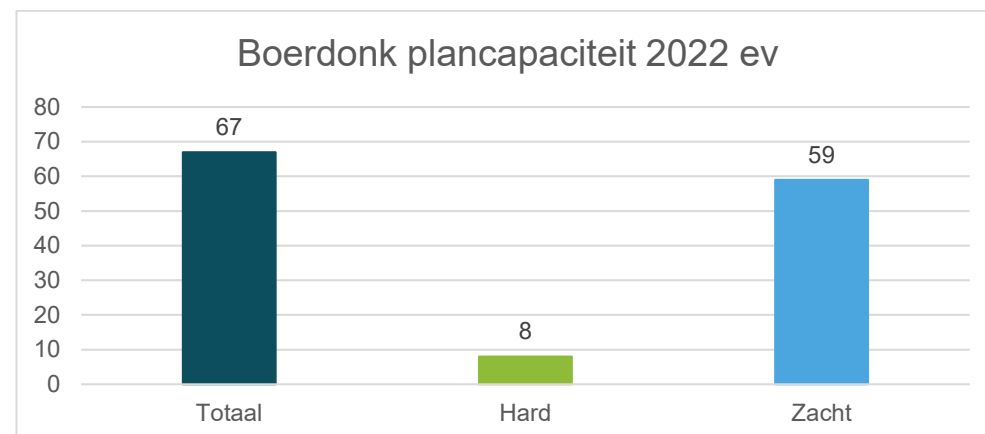
Boerdonk

Koers

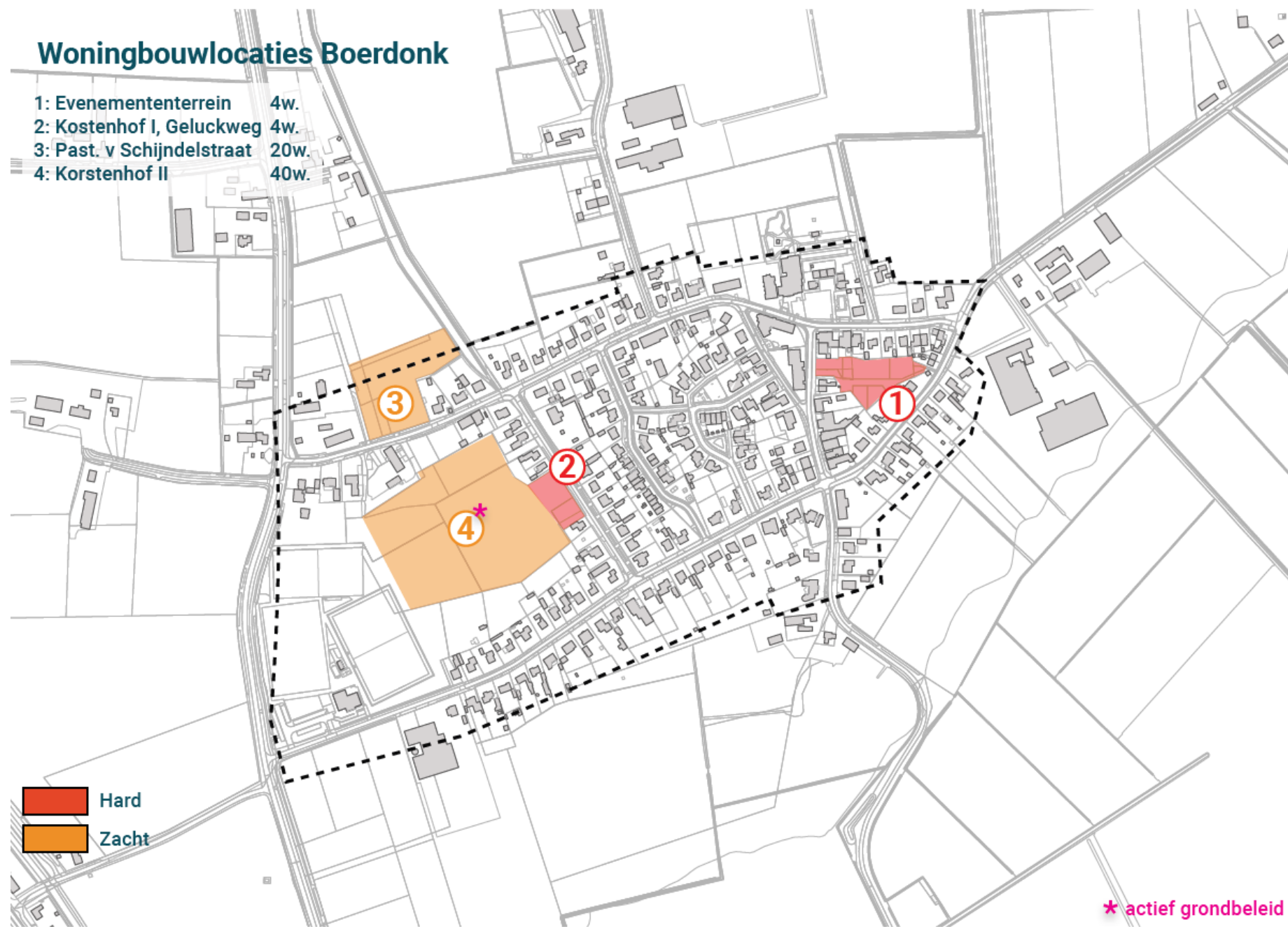
Harde en zachte plancapaciteit omzetten naar realisatie.

Volgorde van ontwikkeling

Locatie Pastoor van Schijndelstraat en Korstenhof II in 2022 (verder) voorbereiden.



Realisatie 2021	
Geen projecten gerealiseerd	0
Totaal	0



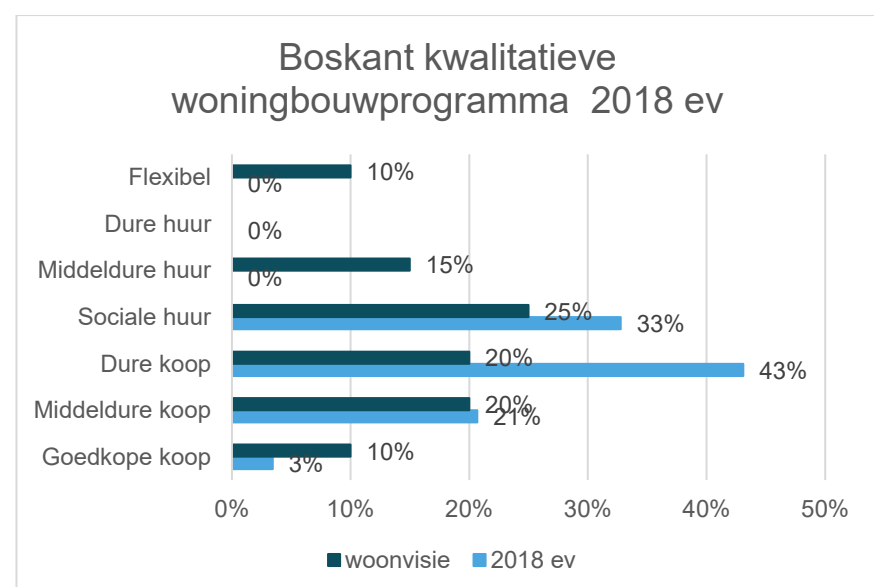
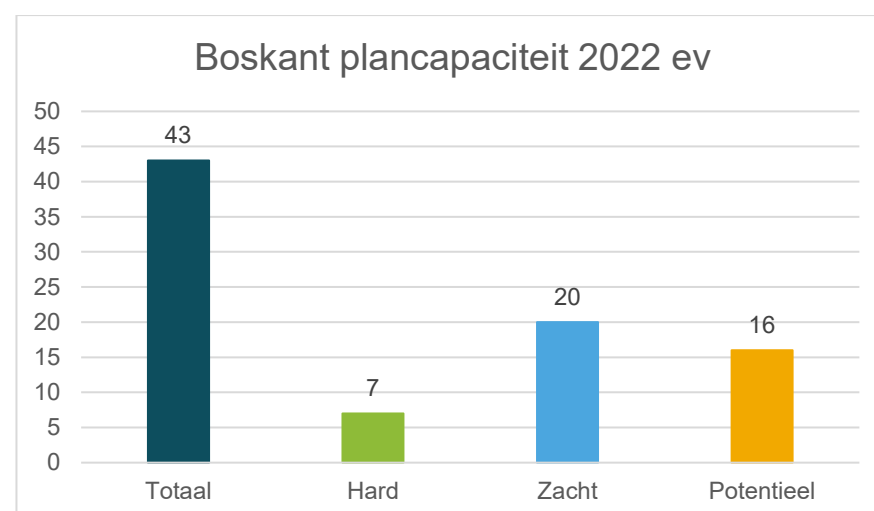
Boskant

Koers

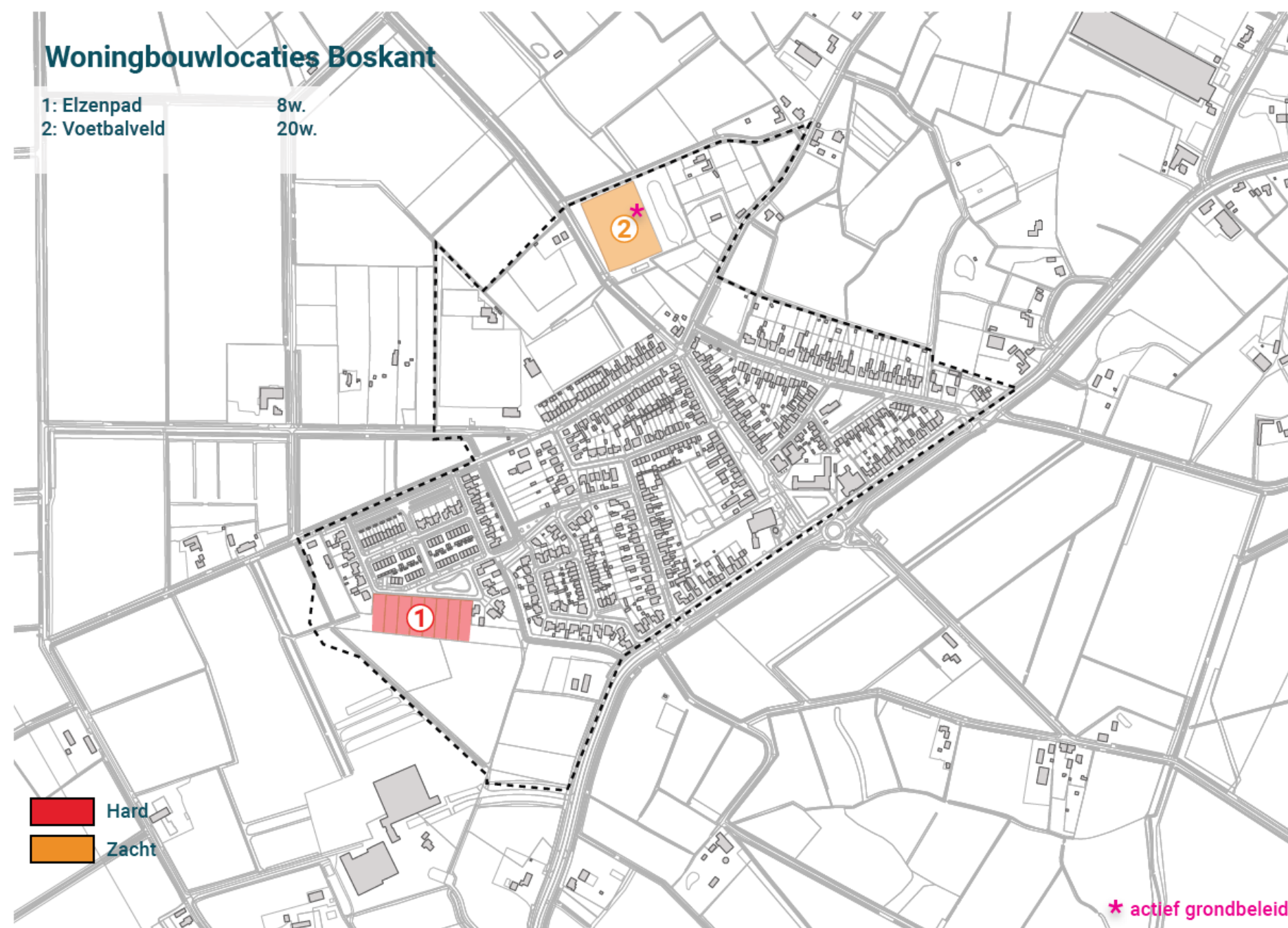
Harde, zachte en potentiële plancapaciteit omzetten naar realisatie.

Volgorde van ontwikkeling

De woningen aan de Elzenpad worden dit jaar naar verwachting opgeleverd.
Zachte en potentiële plancapaciteit allen in 2022 voorbereiden.



Realisatie 2021	
Elzenpad	1
Kremselen	9
Ritaplein 4 (kerk)	14
Totaal	24



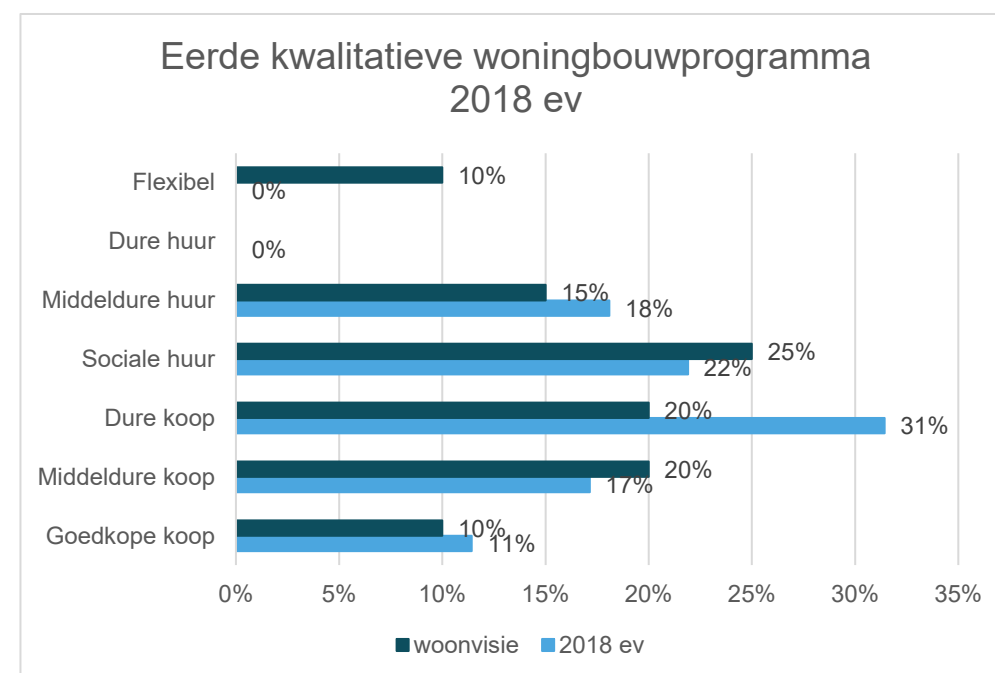
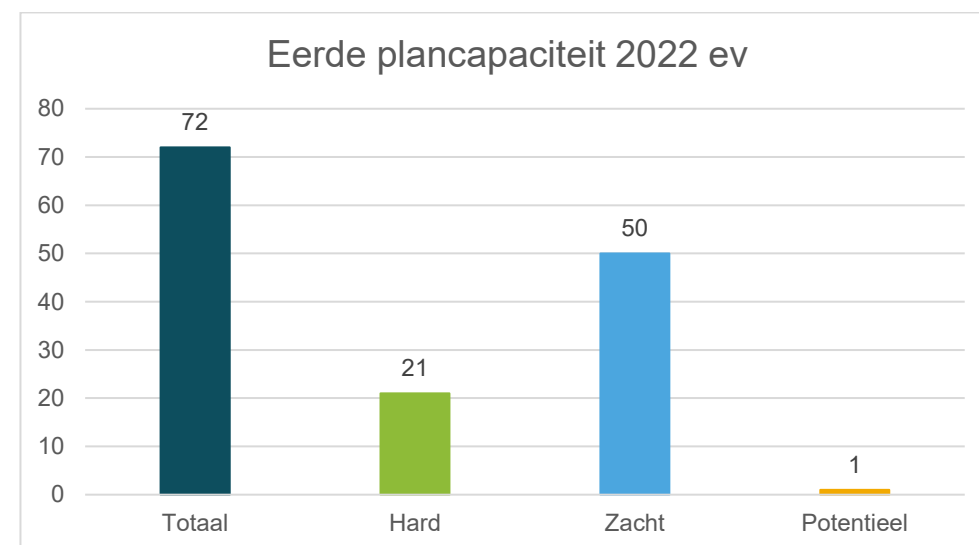
Eerde

Koers

Harde en zachte plancapaciteit omzetten naar realisatie.

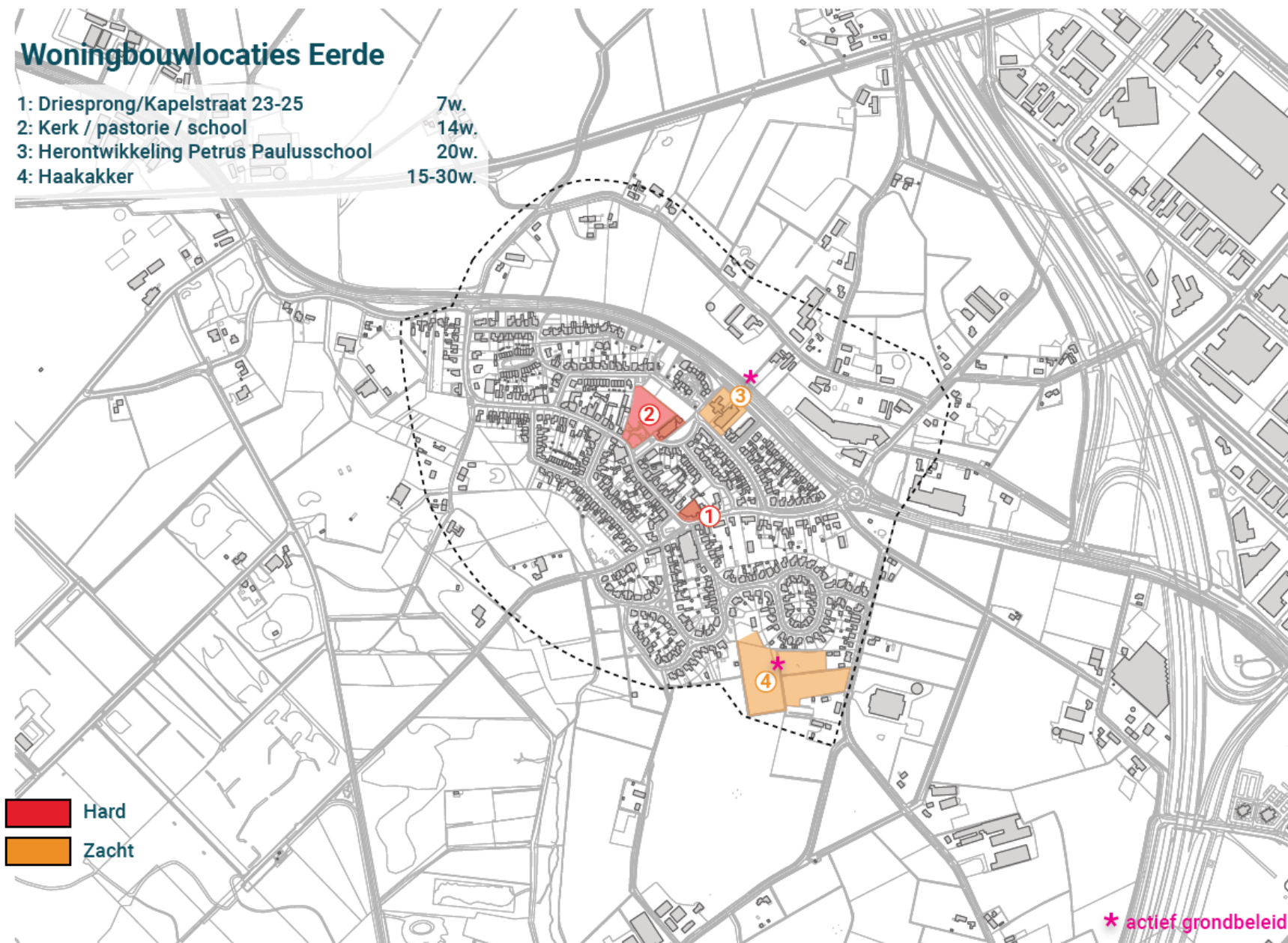
Volgorde van ontwikkeling

Driesprong/Kapelstraat wordt dit jaar opgeleverd. De planologische procedure voor de Kerk/Pastorie/School is vastgesteld. De herontwikkeling van de Petrus Paulusschool en Haakakker gaan we in 2022 voorbereiden.



Woningbouwlocaties Eerde

- 1: Driesprong/Kapelstraat 23-25 7w.
- 2: Kerk / pastorie / school 14w.
- 3: Herontwikkeling Petrus Paulusschool 20w.
- 4: Haakakker 15-30w.



Realisatie 2021	
D'Eerdse Erven (Kapelstraat)	3
Kapelstraat	1
Totaal	4

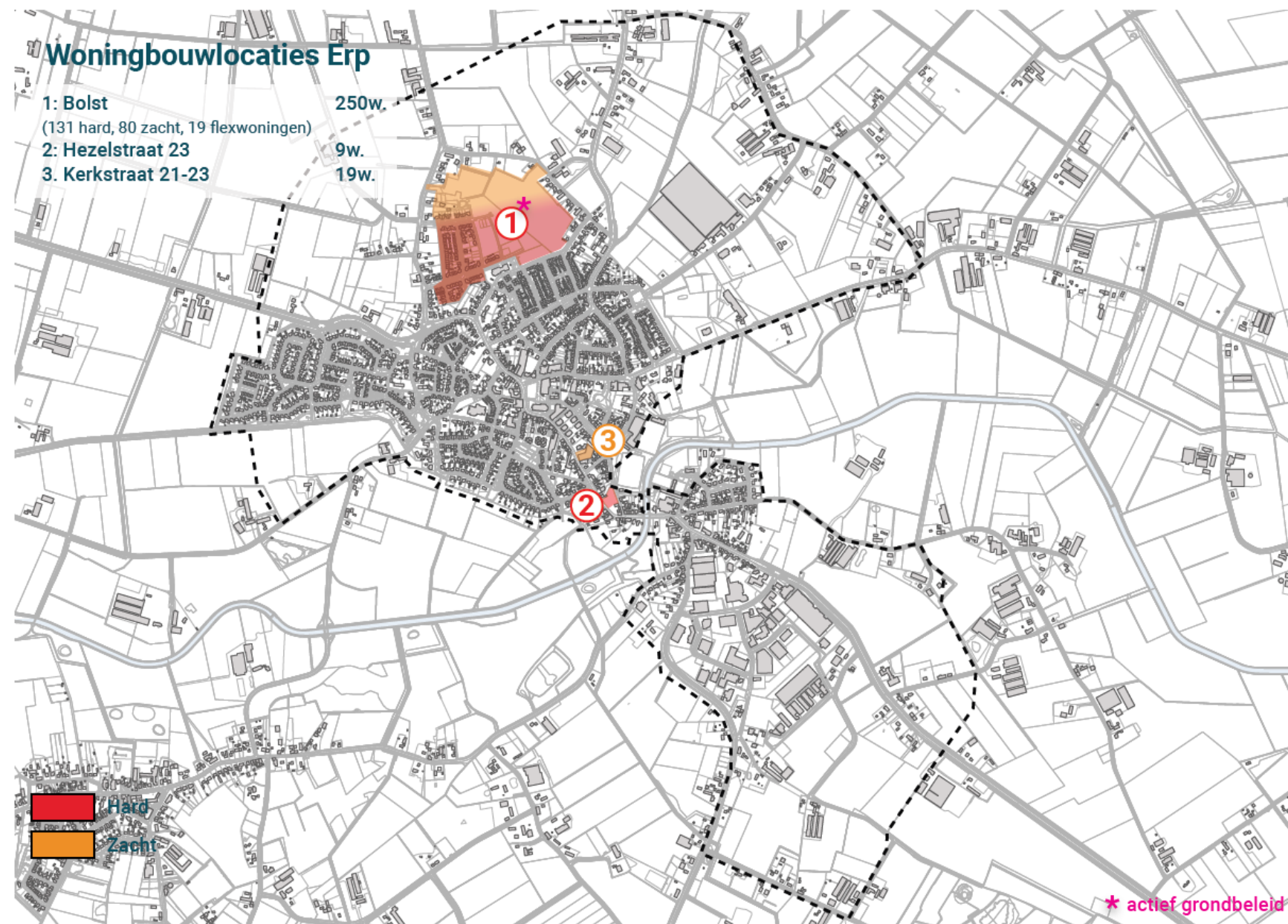
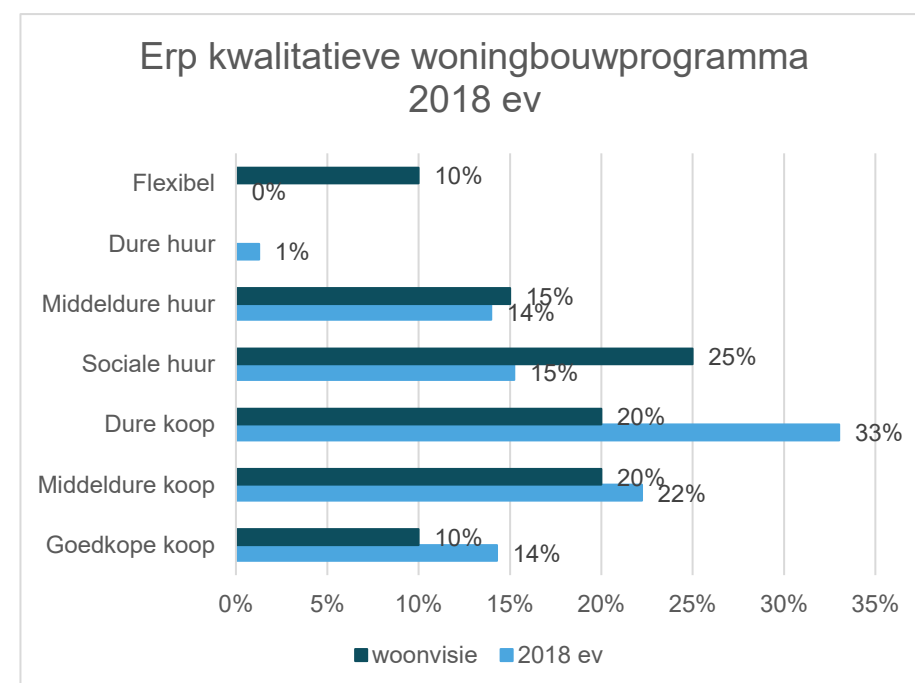
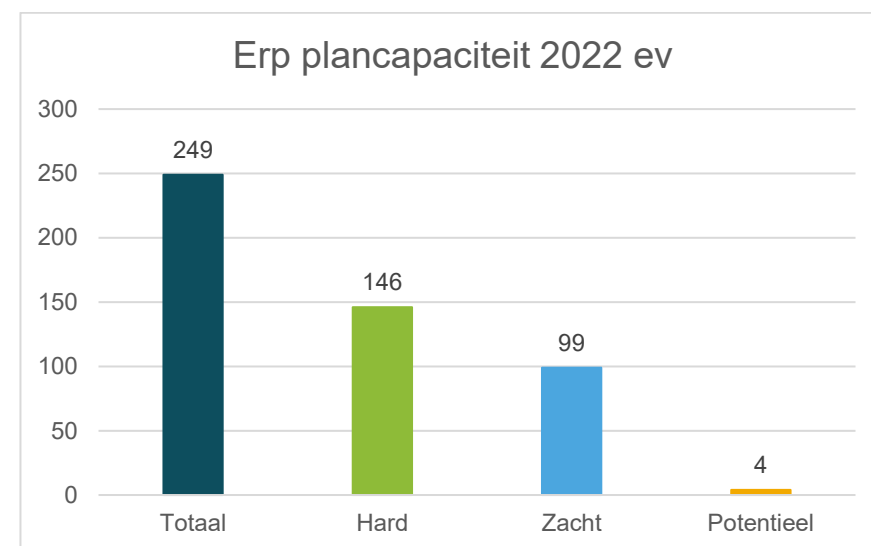
Erp

Koers

Harde en zachte plancapaciteit omzetten naar realisatie. Potentiële locatie in eigendom gemeente onderzoeken.

Volgorde van ontwikkeling

Bolst wordt gefaseerd in ontwikkeling gebracht. Het ontwerp bestemmingsplan van Kerkstraat 21-23 is in procedure en Hezelstraat 23 is vastgesteld. Haalbaarheidsonderzoek gemeentelijke locatie.



Realisatie 2021	
De Bolst Fase 4 en 5	1
De Bolst Voorbolst kavels	2
De Wasaa	1
Totaal	4

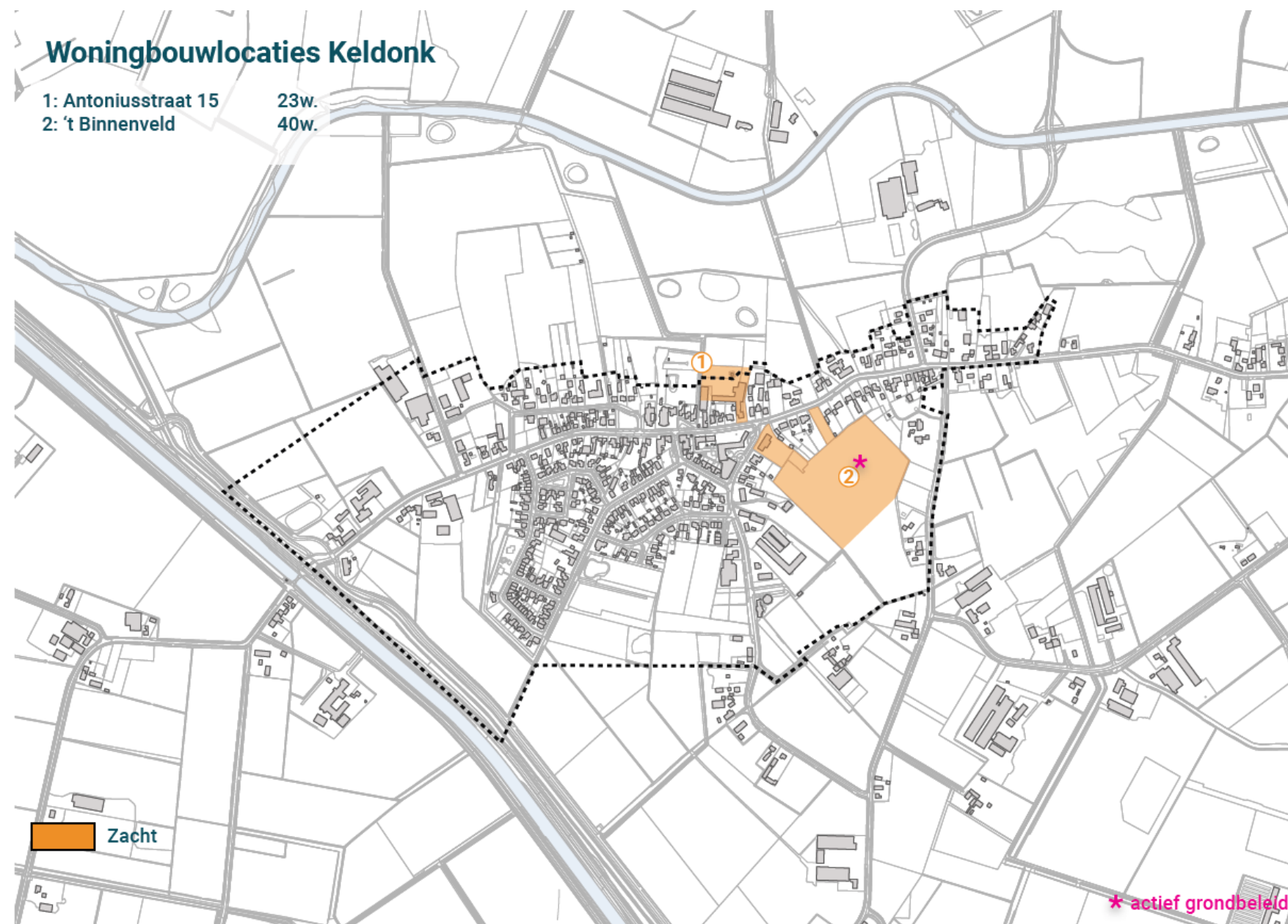
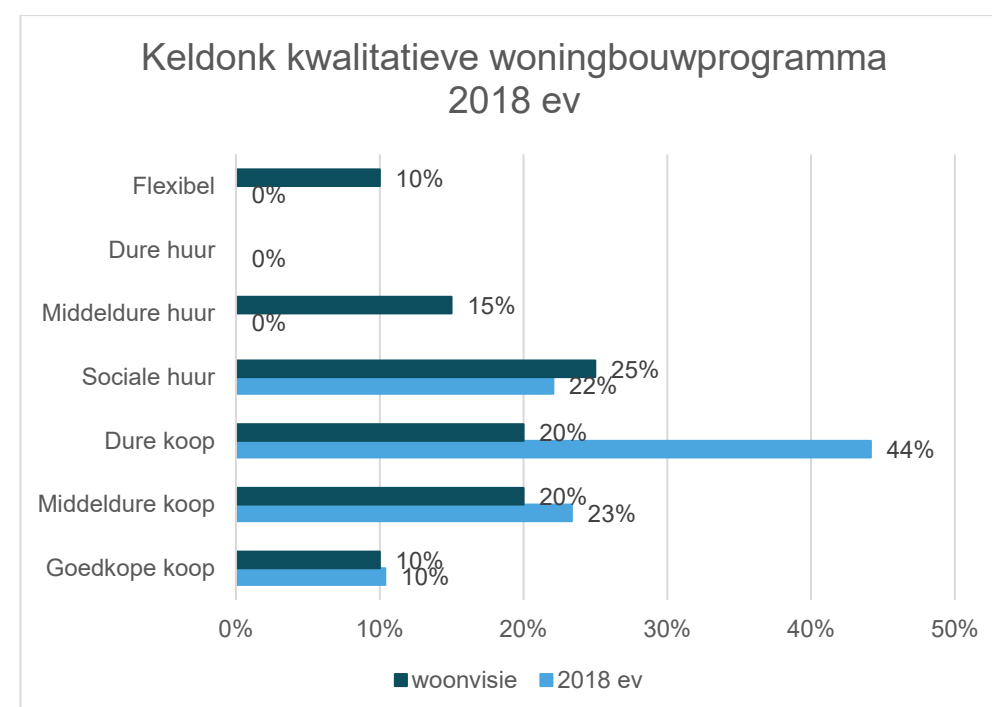
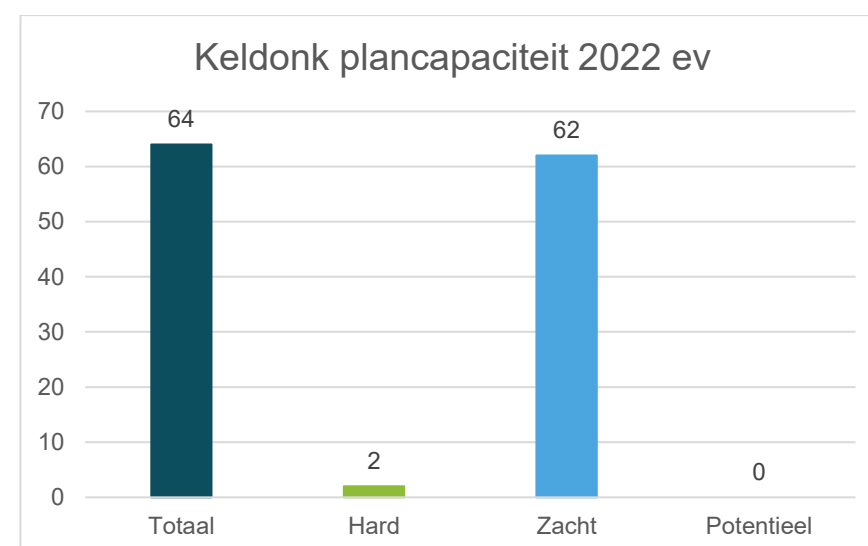
Keldonk

Koers

Zachte plancapaciteit omzetten naar realisatie.

Volgorde van ontwikkeling

Antoniusstraat 15 is in voorbereiding. Gemeente start in 2022 met de voorbereidingen voor 't Binnenveld.



Realisatie 2021	
Hackerom	1
Sluisweg	1
Totaal	2

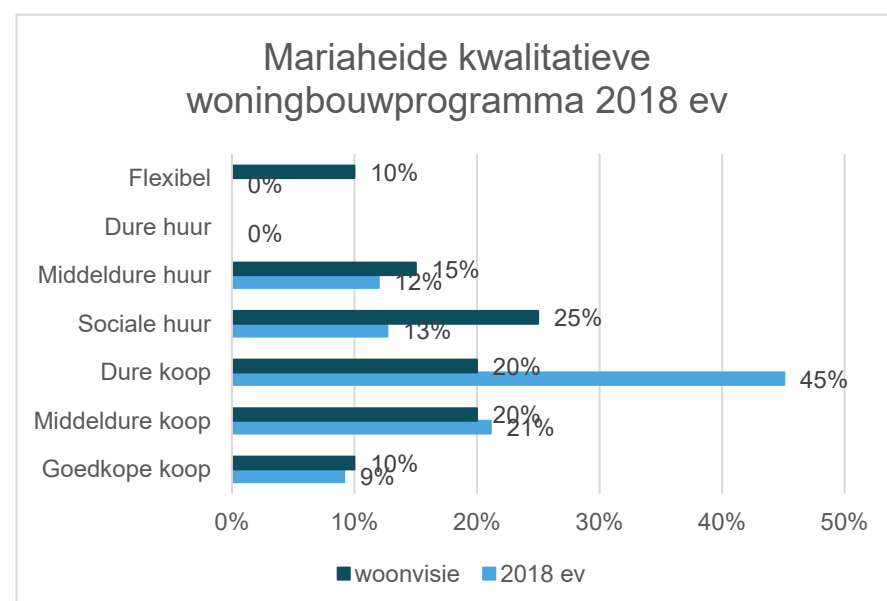
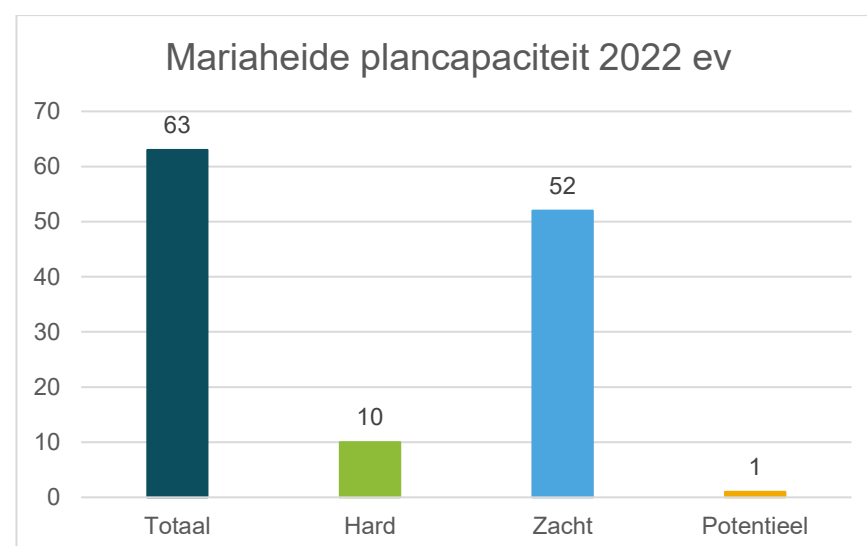
Mariaheide

Koers

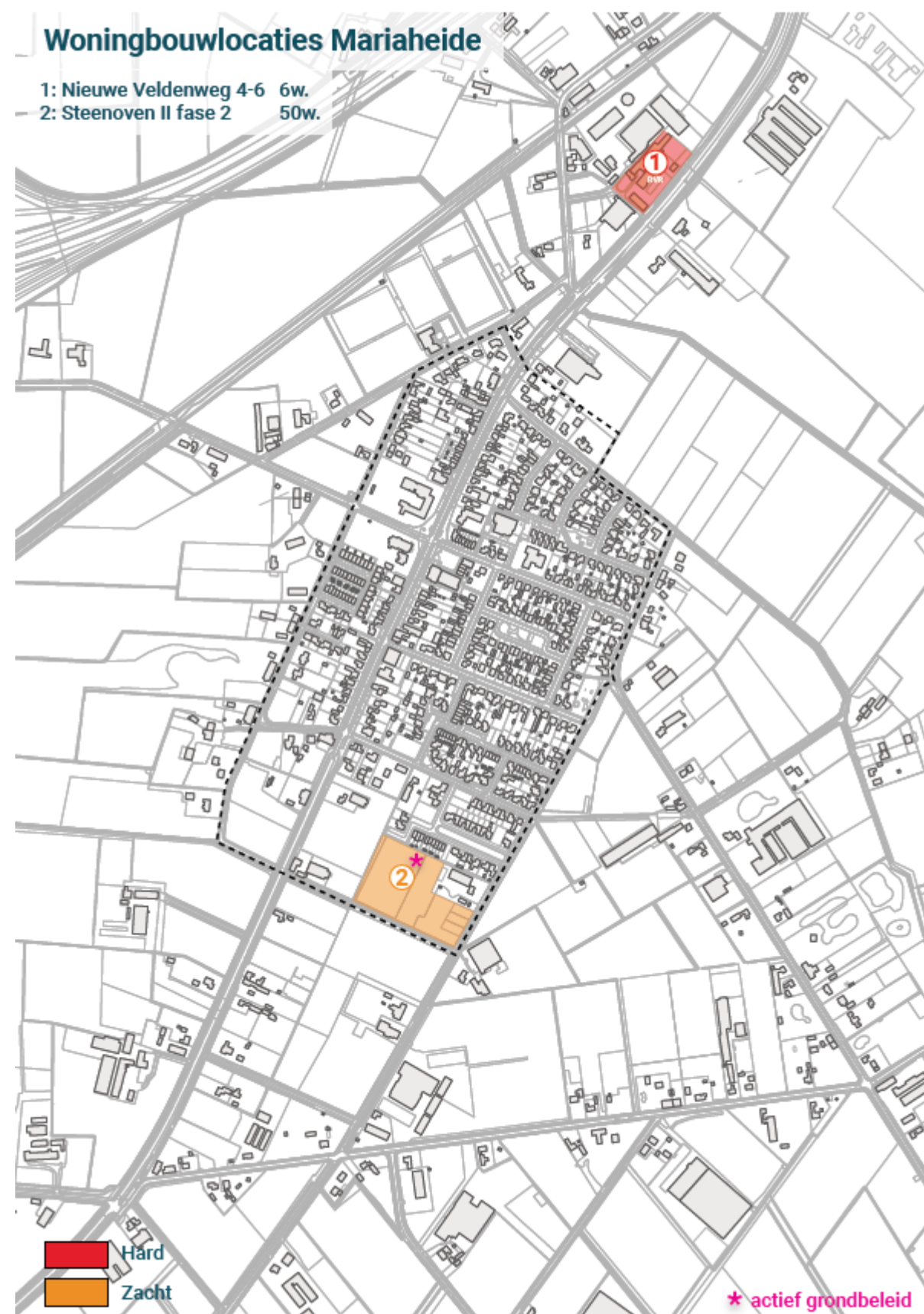
Harde en zachte plancapaciteit omzetten naar realisatie.

Volgorde van ontwikkeling

Woningen Nieuwe Veldenweg 4-6 (Ruimte voor Ruimte) zijn in aanbouw. Gemeente treft voorbereidingen voor Steenoven II fase 2.



Realisatie 2021	
Geen projecten opgeleverd	0
Totaal	0



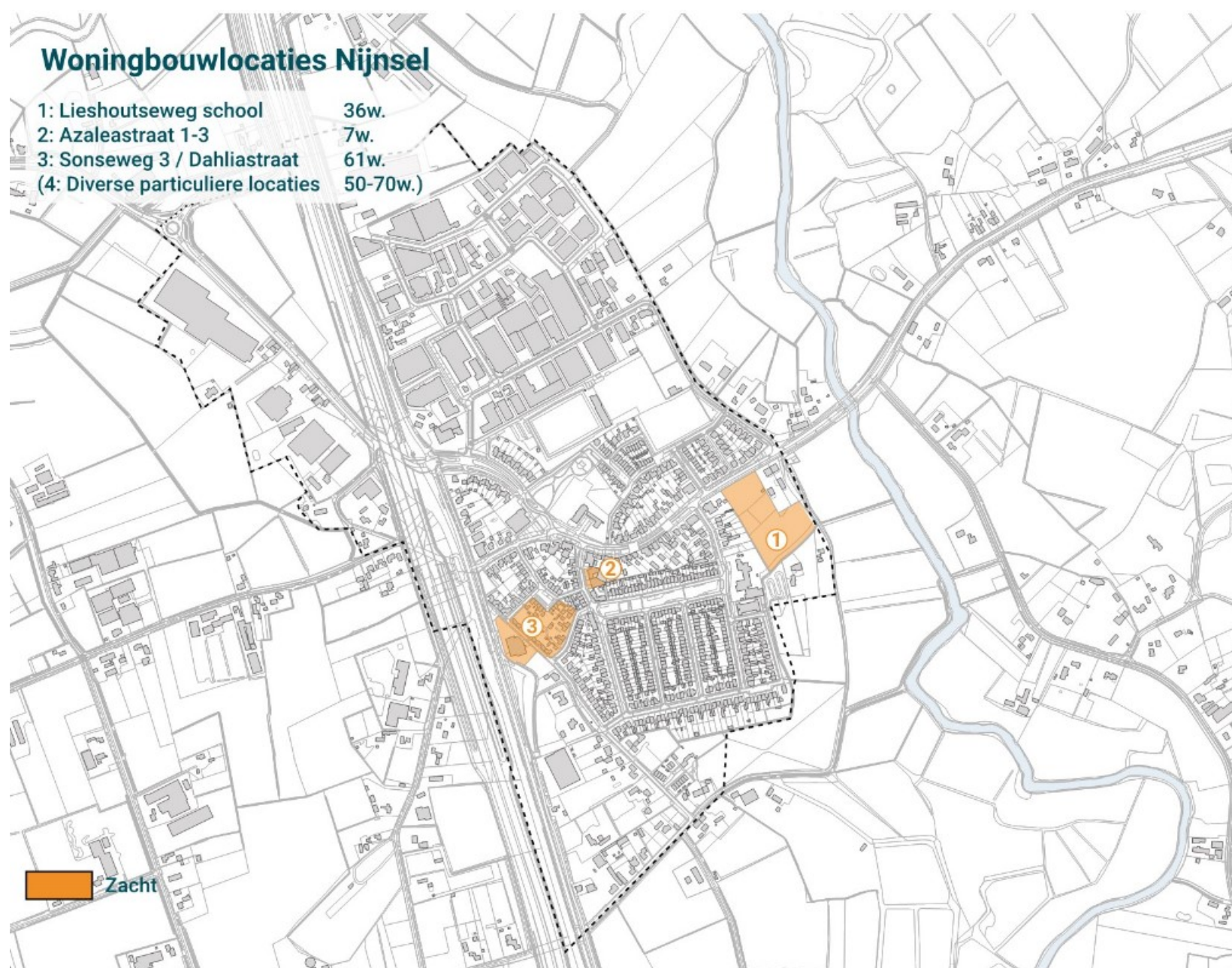
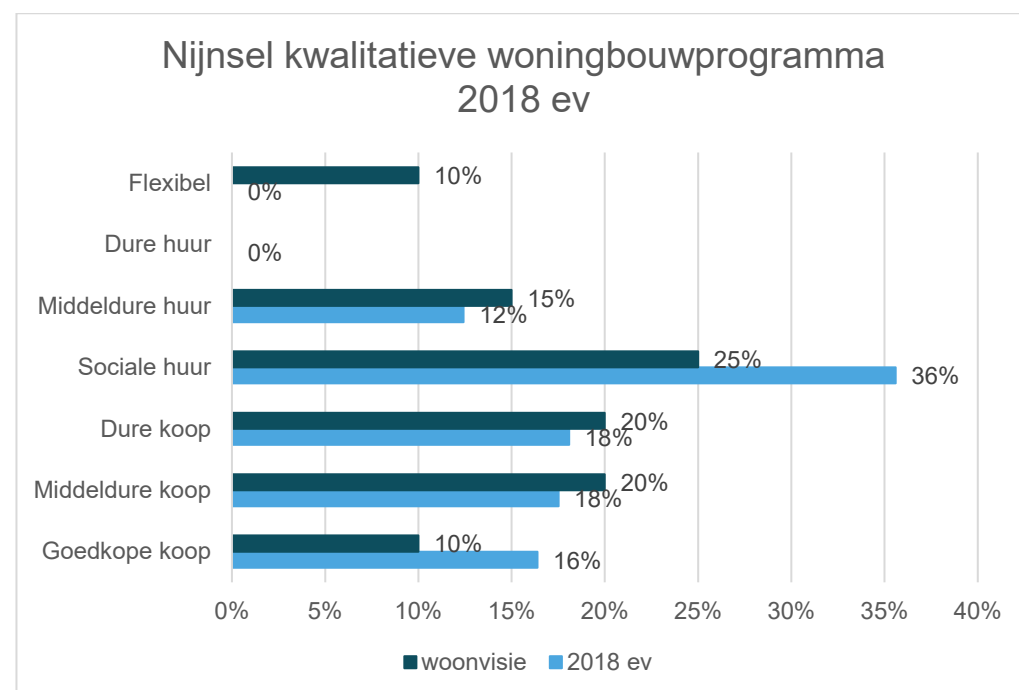
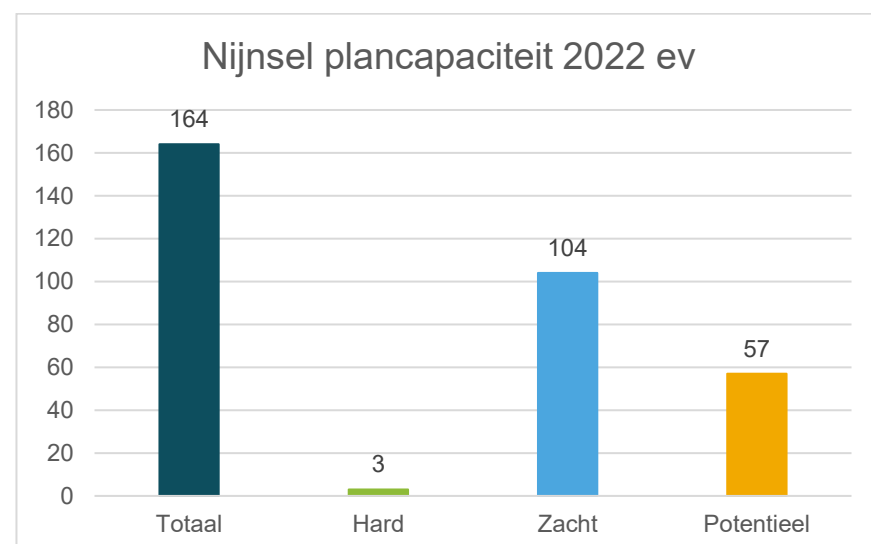
Nijnsel

Koers

Zachte plancapaciteit omzetten naar realisatie. Samen met initiatiefnemers van potentiële locaties kijken of plannen tot ontwikkeling kunnen komen.

Volgorde van ontwikkeling

Lieshoutseweg is in voorbereiding. Gemeente neemt een proactieve houding aan om private locaties met de initiatiefnemers tot ontwikkeling te brengen.



Realisatie 2021	
Huisakkerweg	1
Totaal	1

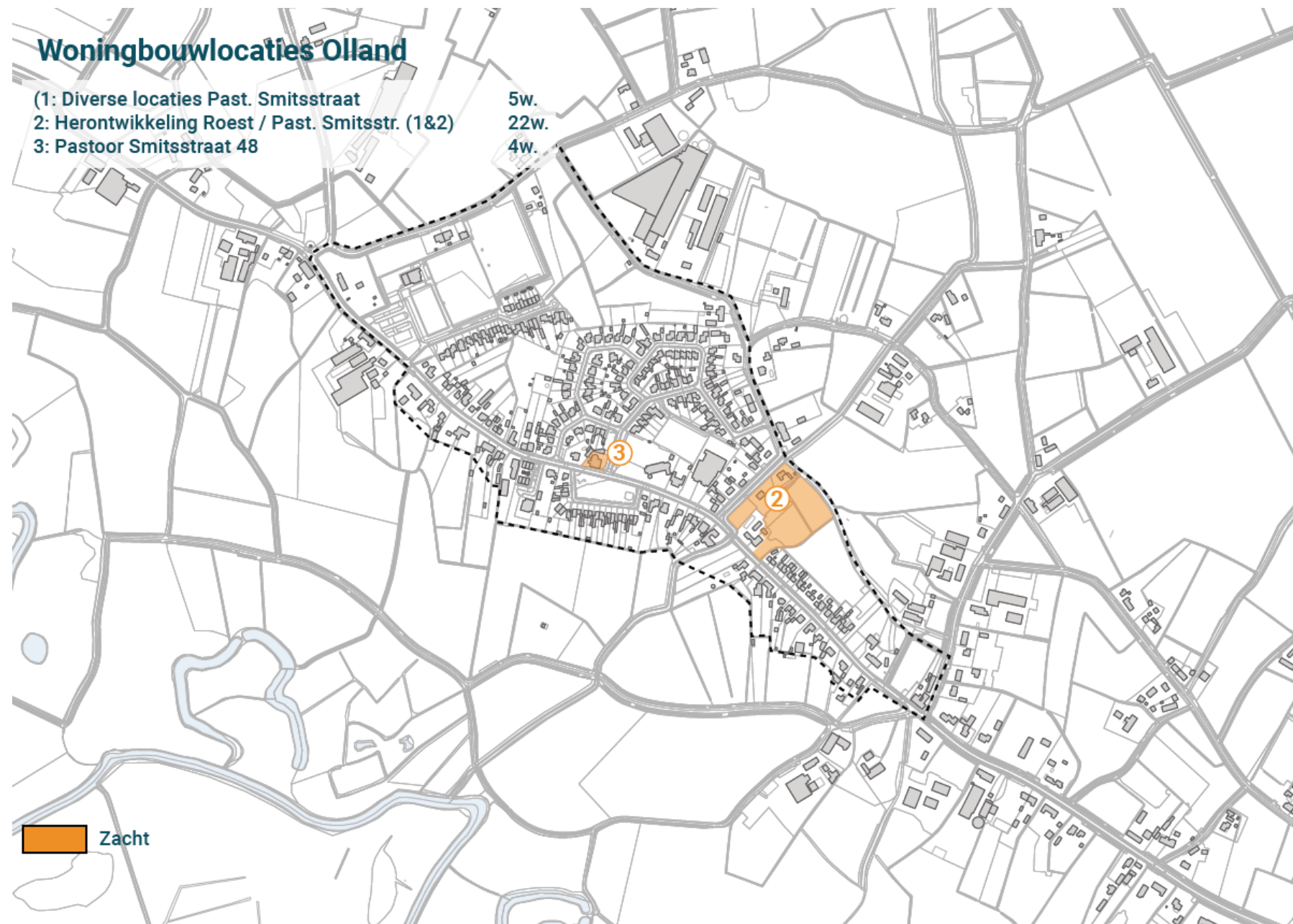
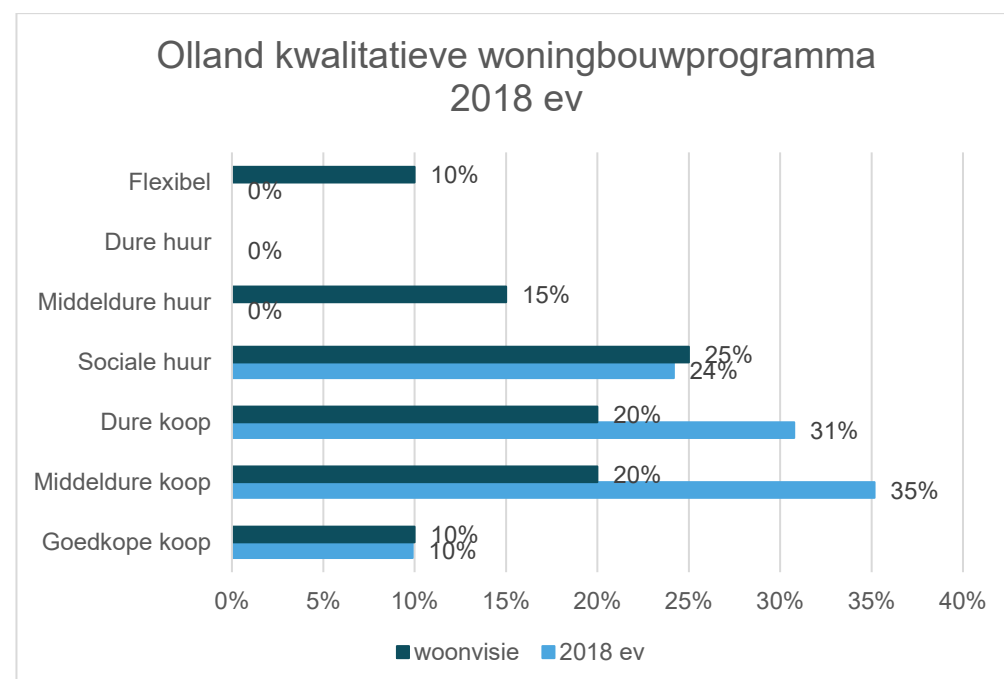
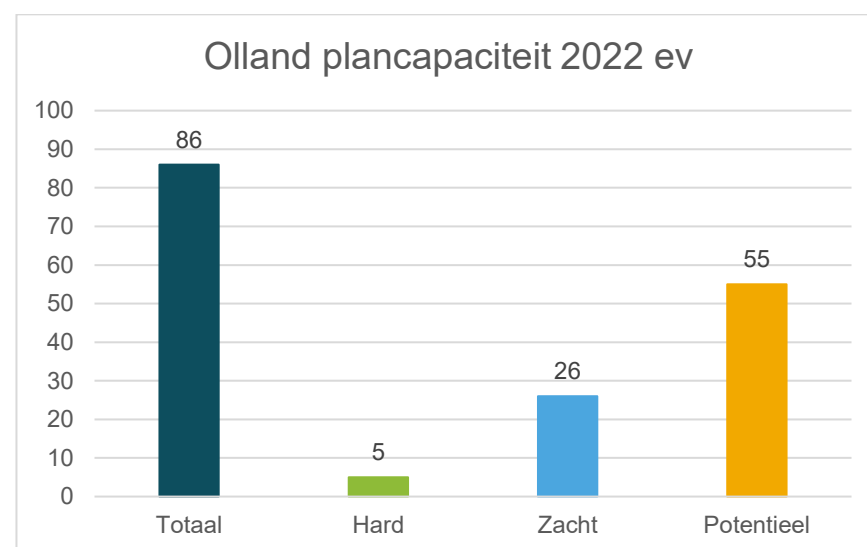
Olland

Koers

Zachte en potentiële plancapaciteit omzetten naar realisatie.

Volgorde van ontwikkeling

Gemeente neemt proactieve houding aan voor de plannen die in voorbereiding zijn en waar principemedewerking is verleend.



Realisatie 2021	
Pastoor Smitstraat	1
Totaal	1

Schijndel

Koers

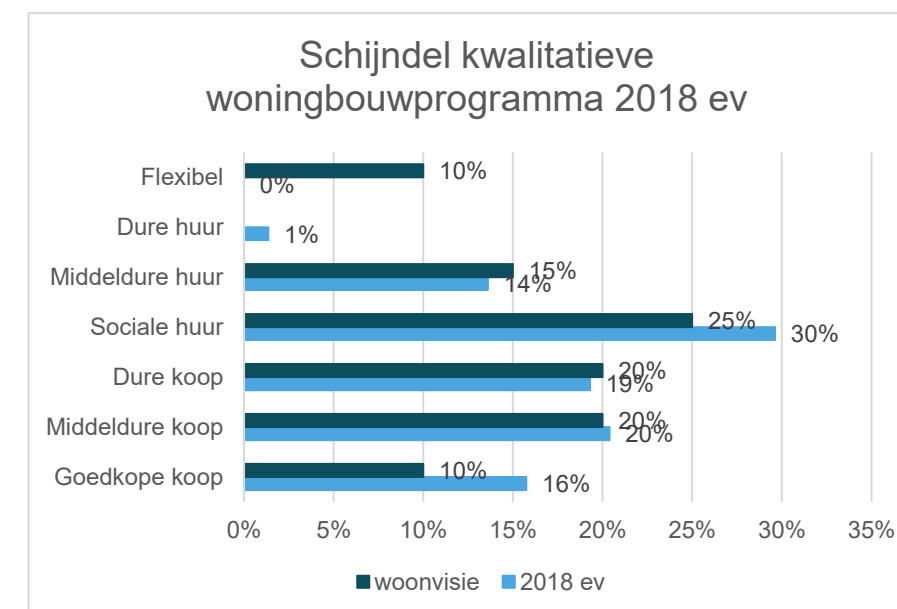
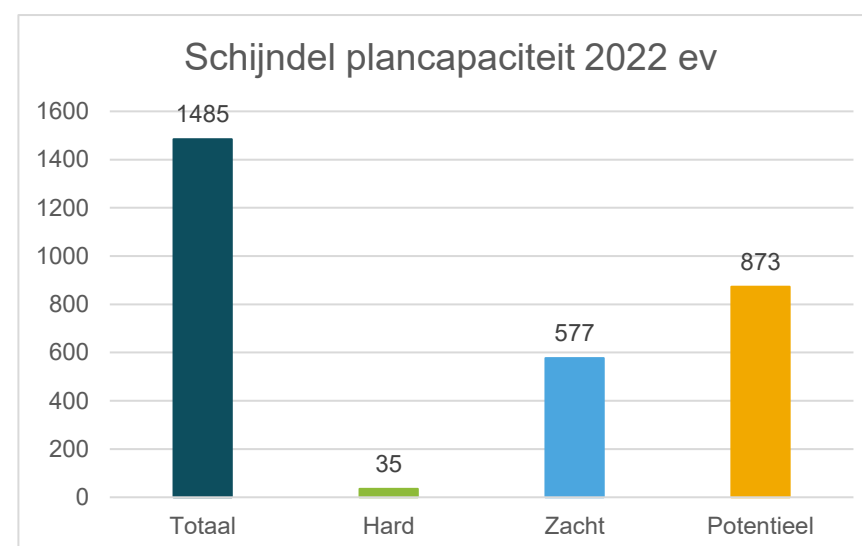
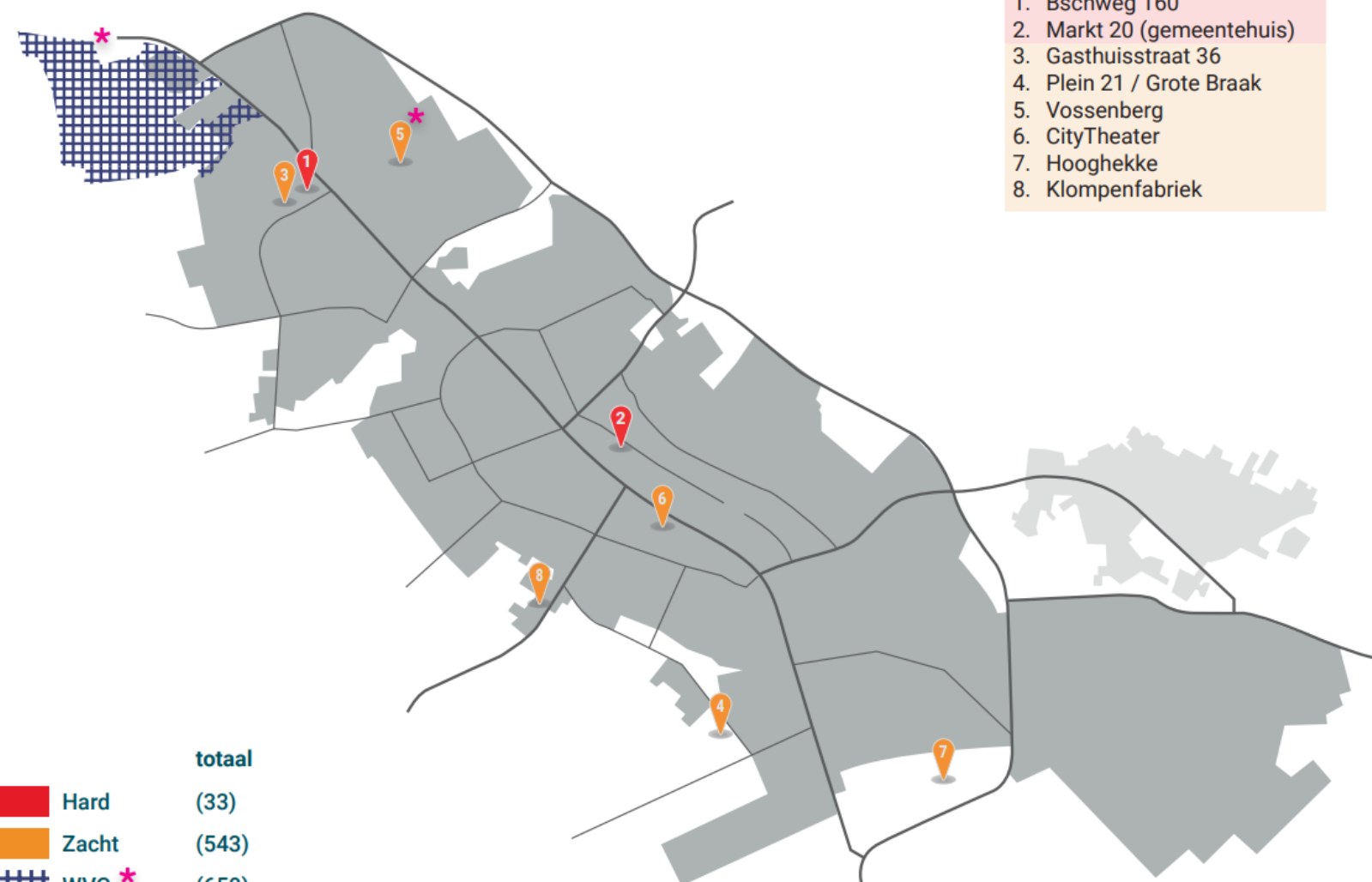
Harde en zachte plancapaciteit en principemedewerkingen omzetten naar realisatie.
Gemeente onderzoekt haalbaarheid om Schijndel Noord te ontwikkelen.

Volgorde van ontwikkeling

Harde en zachte plancapaciteit en principemedewerkingen omzetten naar realisatie.
Gemeente voor een haalbaarheidsonderzoek uit voor de locatie Schijndel Noord, waar voorkeursrechtgevestigd is.
Overige potentiële locaties voor woningbouwversnelling nu niet faciliteren, tenzij het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft en een groot ruimtelijke knelpunt oplost en initiatiefnemer een plan wil ontwikkelen dat voldoet aan de kwalitatieve uitgangspunten (ruimtelijke kwaliteit, woningbouwprogramma etc.) van de gemeente; is dit niet het geval dan zet de gemeente hier geen capaciteit op in.

Realisatie 2021

Boschweg 114-118 + pastorie	8
Boschweg 90-104 even	8
Hertogjan II laan 40-42	8
Hoofdstraat	1
Hoofdstraat	3
Hoofdstraat	1
Hopbelhof 1-11 (Fassbender)	16
Julianastraat	2
Kerk Boschweg	50
Kerkendijk	2
Klooster kapel Boschweg	15
Mgr. Bekkersstraat	1
Oude Steeg 2.01-2.07	7
Oude Steeg 2.08	1
Pastoor v Erpstr + J v/d Schoorstr	39
Spoorlaan/Plein (Kruithof)	3
Tijdelijke woningen Kerkendijk	17
Toon Bolsiusstraat	1
Totaal	183



Sint-Oedenrode

Koers

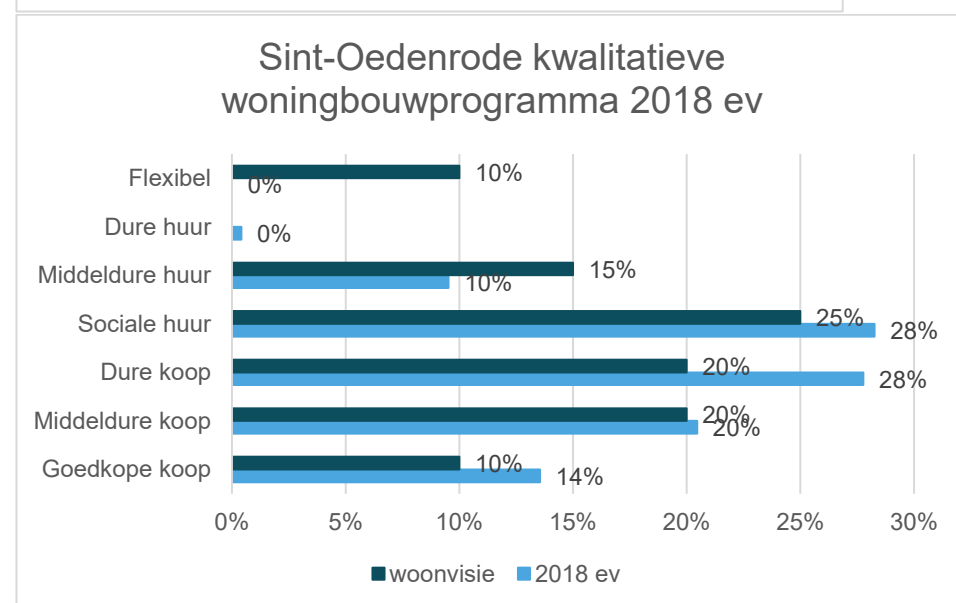
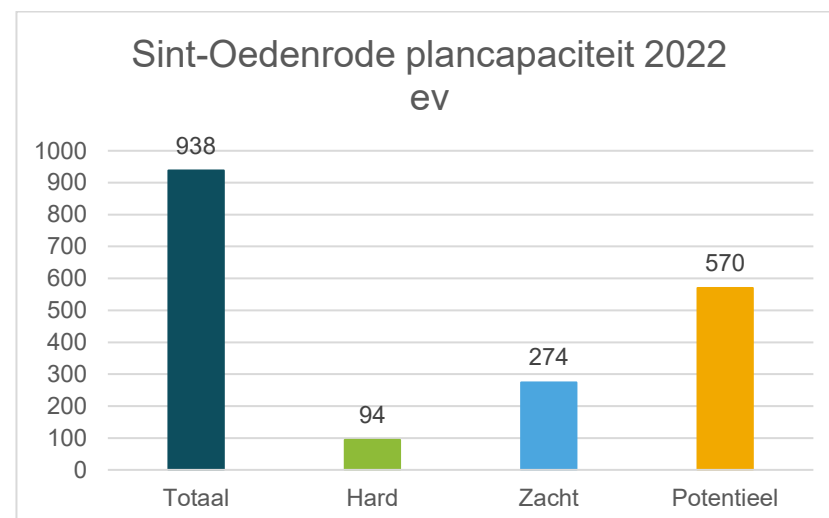
Harde en zachte plancapaciteit en principemedewerkingen omzetten naar realisatie.
Gemeente onderzoekt haalbaarheid om Sint-Oedenrode Noordoost te ontwikkelen.

Volgorde van ontwikkeling

Harde en zachte plancapaciteit en principemedewerkingen omzetten naar realisatie.

Gemeente voor een haalbaarheidsonderzoek uit voor de locatie Sint-Oedenrode Noordoost, waar voorkeursrecht gevestigd is.

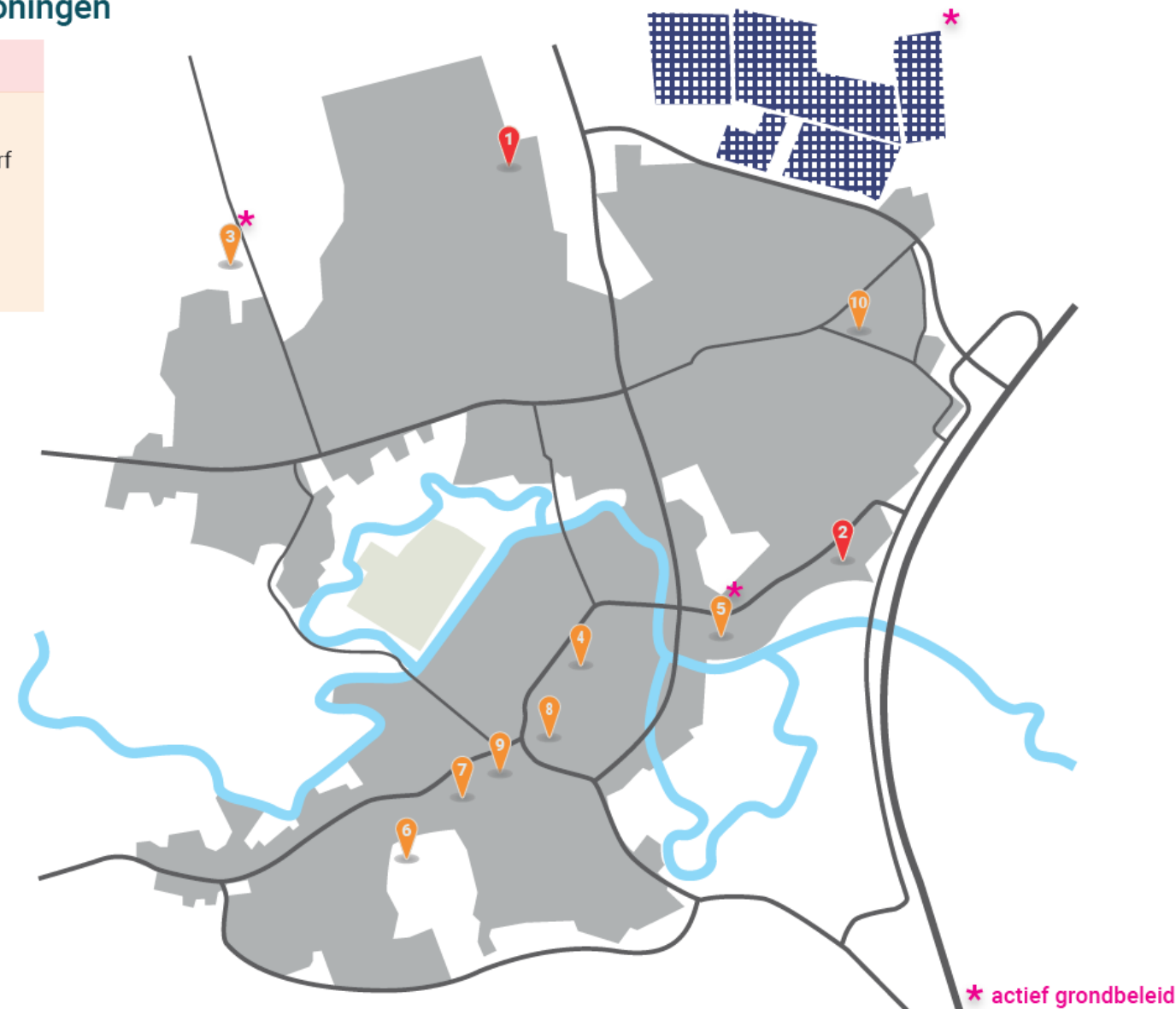
Overige potentiële locaties voor woningbouwversnelling nu niet faciliteren, tenzij het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft en een groot ruimtelijke knelpunt oplost en initiatiefnemer een plan wil ontwikkelen dat voldoet aan de kwalitatieve uitgangspunten (ruimtelijke kwaliteit, woningbouwprogramma etc.) van de gemeente; is dit niet het geval dan zet de gemeente hier geen capaciteit op in.



Plannen met 5+ woningen

1. Kortestraat 3
2. HAVS
3. Zwembadweg
4. Hart van Rooi
5. Voormalig gemeentewerf
6. Fioretti
7. KEM terrein
8. Kerkstraat 11
9. Kofferen 25-27
10. Sluitappel 17-17a

■	Hard	totaal (85)
■	Zacht	(269)
■ *	WVG	(550)



Realisatie 2021	
Borchgrave 10-12	2
Borchmolendijk 13	2
Boskantseweg 58-60	6
Burgemeester van Oerlehof	7
Deken van Erpstraat 25a t/m E	5
Heuvel	1
Heuvel 23	3
Kofferen 67,69-71	3
Langesteeg	1
Leerlooierspad	1
Ollandseweg	1
Rode Akkers	3
Totaal	35

Veghel

Koers

Harde en zachte plancapaciteit en principemedewerkingen omzetten naar realisatie.
Voor de transformatieopgave is indicatief rekening gehouden met 300 woningen.

Volgorde van ontwikkeling

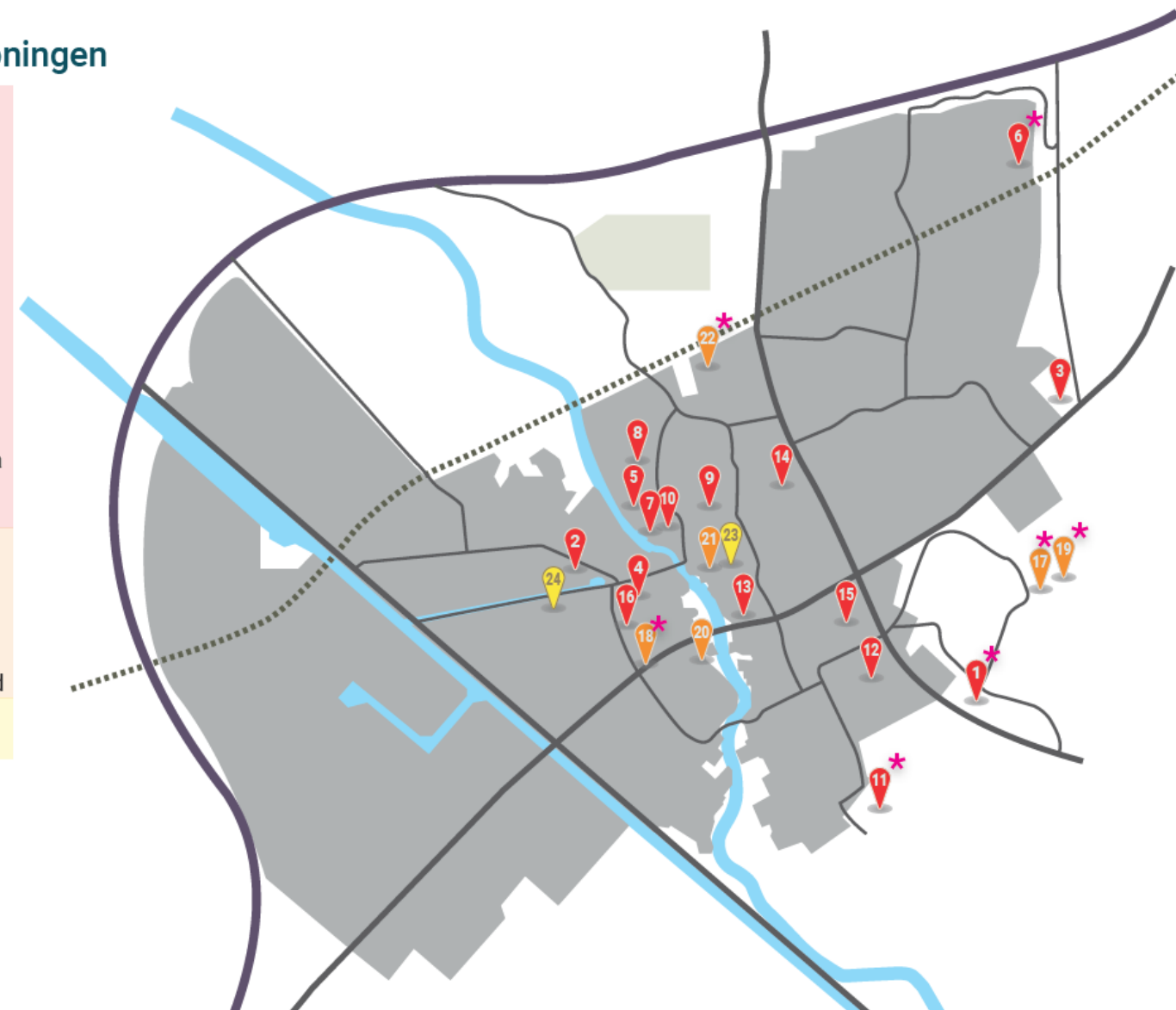
Harde en zachte plancapaciteit en principemedewerkingen omzetten naar realisatie.
Gemeente neemt een proactieve rol bij de transformatieopgave.

Realisatie 2021	
Beatrixsingel (BS Don Bosco)	23
Bernhoven (Kloosterkwartier)	36
Hoogstraat 15	5
LTS/Spoorlaan	21
Markt 14-18 (incl. postkantoor)	25
Nederboekt vml. woonwagenlocatie	6
Patio 1-12	16
Scheifelaar II	41
t Ven, fase 5 - kavels	1
Veghels Buiten, Oude Ontginning particuliere kavels	10
Veghels Buiten, Wilbertshoeve	29
Veghels Buiten, Sandershoeve	32
Veghels Buiten, Hubertshoeve	18
Veghels Buiten, Barbarahoeve	6
Veghels Buiten, Bernhardhoeve	2
Veghels Buiten, Lambertshoeve	4
Veghels Buiten, De Kloostertuinen	38
Vml. Zwijsen college	84
Wilgenstraat	1
Woonwerk kavels Dorsveld	1
Totaal	399

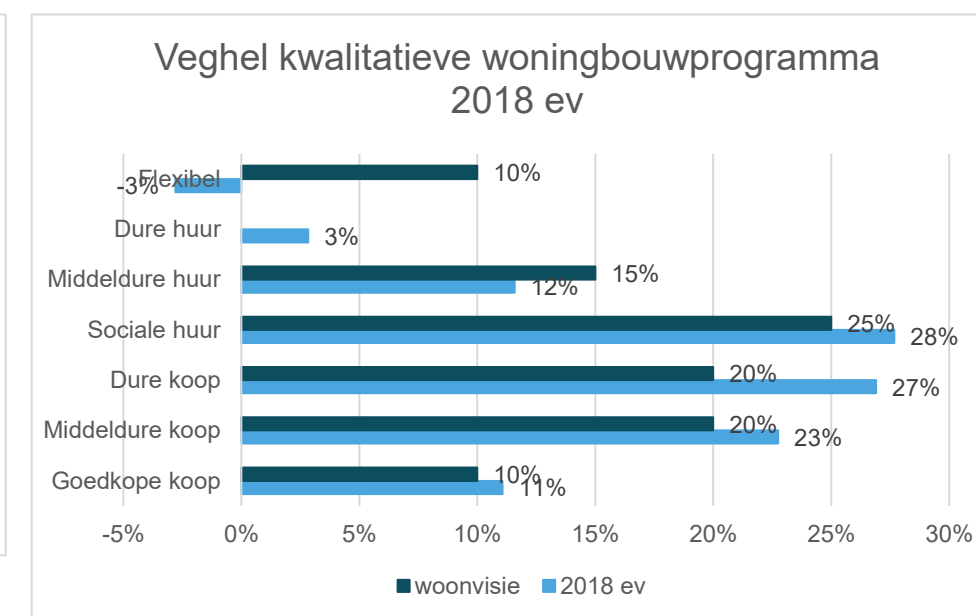
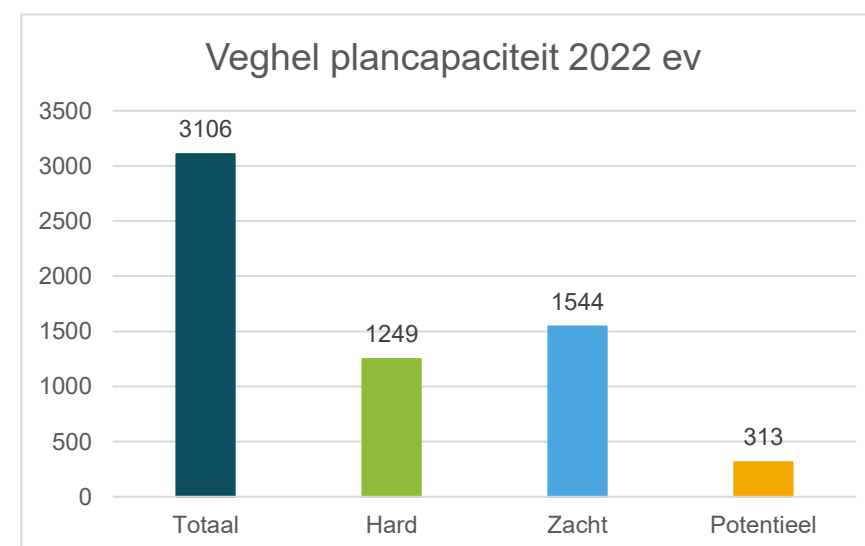
Plannen met 15+ woningen

1. Veghels Buiten
2. Heilig Hartplein 16-22
3. Bundersehoek
4. Hoogstraat 22-32
5. Joachim en Anna
6. 't Ven (fase 5)
7. Frisselsteinstraat 6
8. Vml. Zwijsen college
9. Klooster Franciscanessen
10. Frisselsteinstraat 4
11. Scheifelaar II
12. Herontw. Van Diemenstr. 1
13. Stadhuisplein 3
14. Iepenlaan/Zeveneikenl. 20a
15. Sportstudio Rob van Dijk
16. Sluisstraat 42-44
17. Veghels Buiten, noordoost
18. Rembrandtlaan
19. VB noordoost, flexwonen
20. Donauring 6
21. Transformatie centrum
22. Spoorlaan/Parallelweg Zuid
23. Transformatie centrum
24. Havenkwartier

	totaal
■ Hard	(1372)
■ Zacht	(1613)
■ Potentieel	(305)



* actief grondbeleid



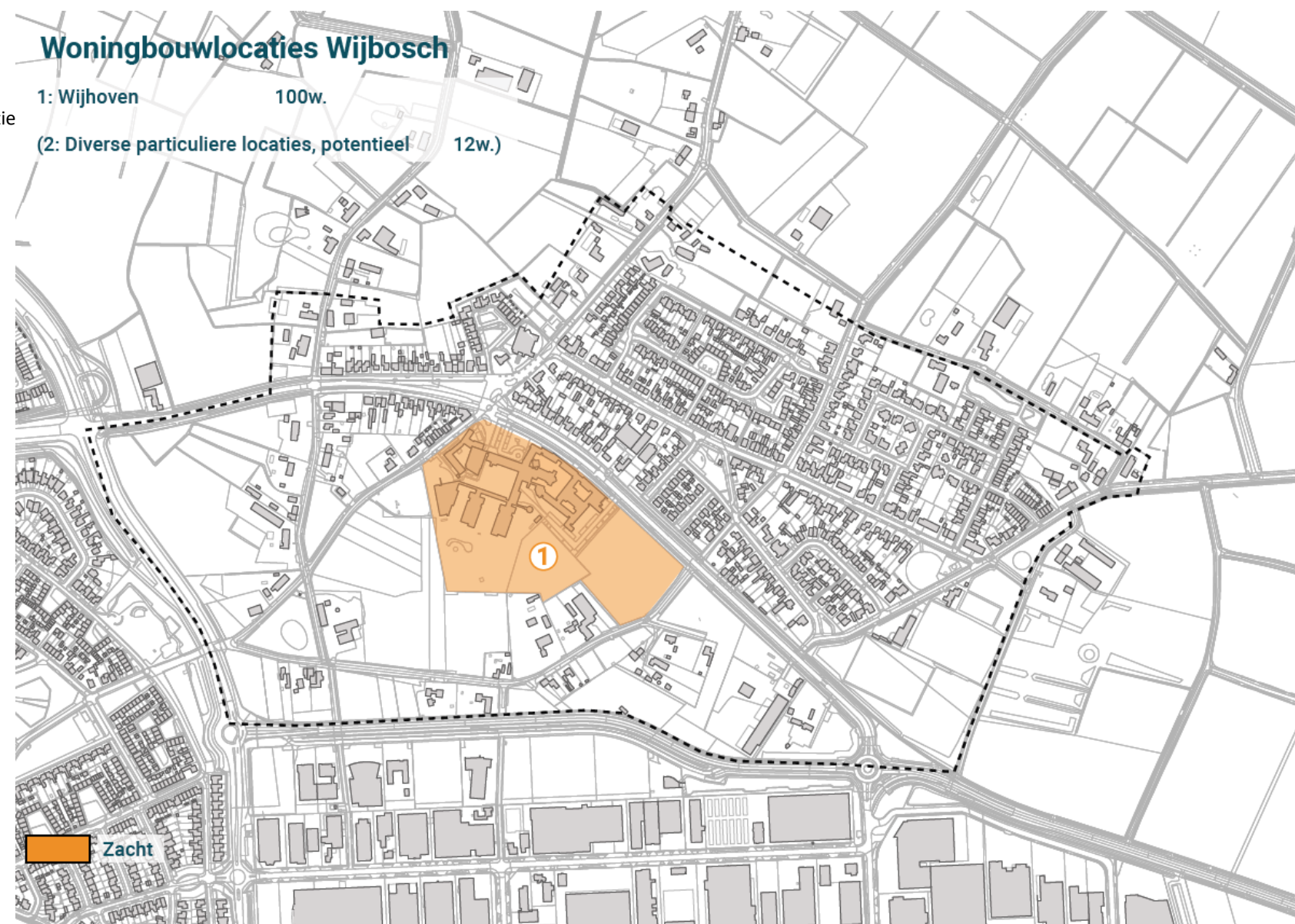
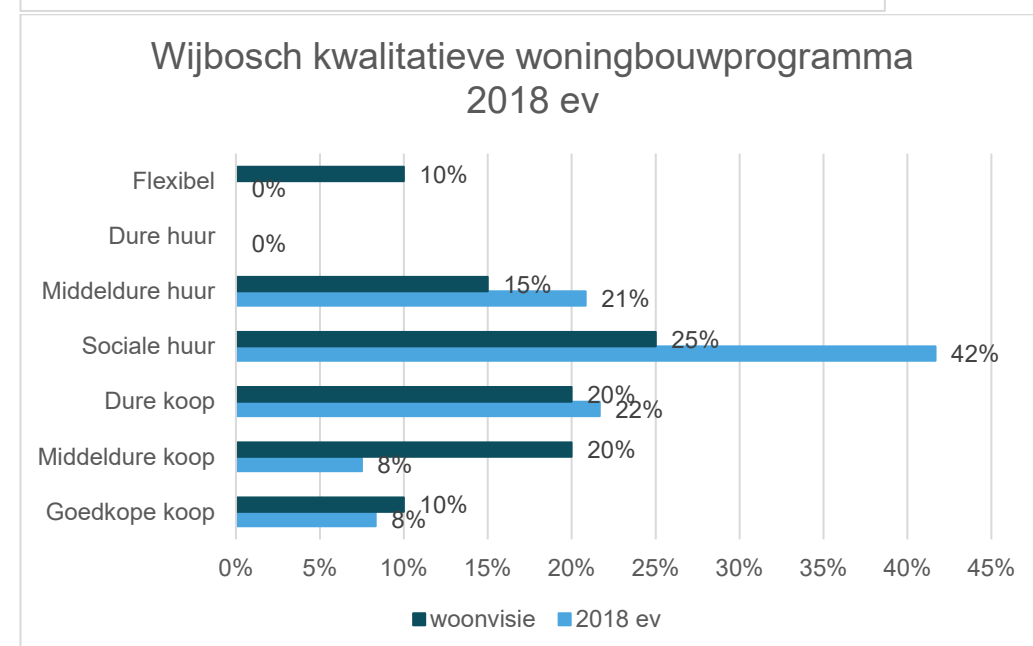
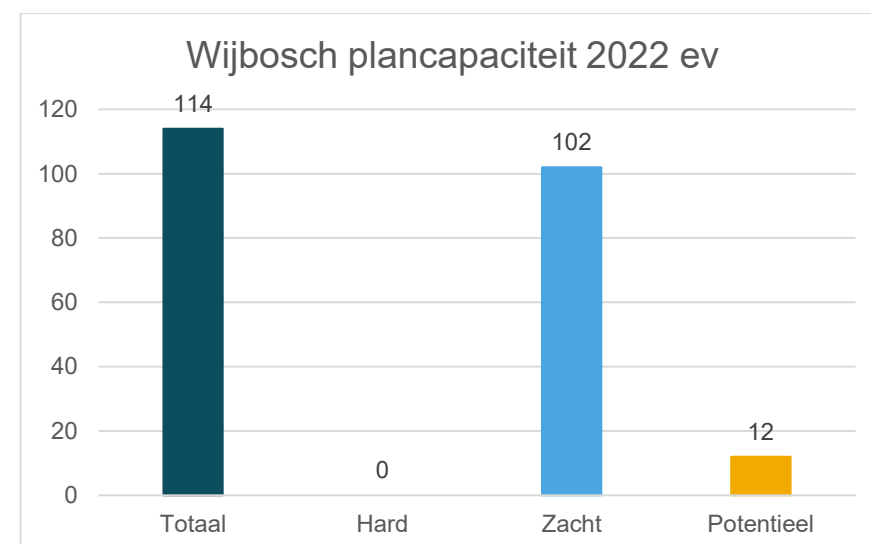
Wijbosch

Koers

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

Volgorde van ontwikkeling

Gemeente pakt locatie Wijhoven proactief mee op.



Realisatie 2021	
Geen projecten opgeleverd	0
Totaal	0

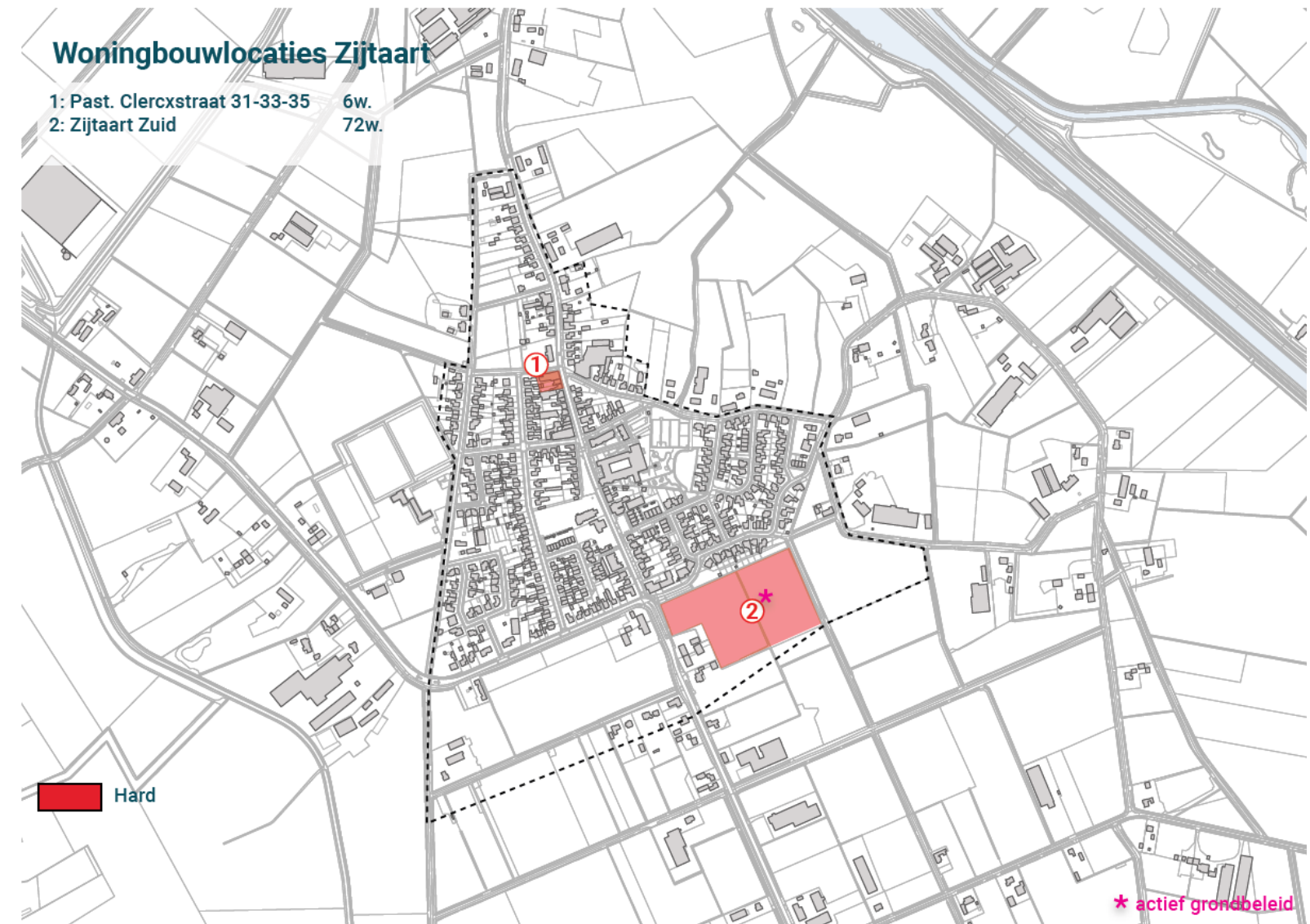
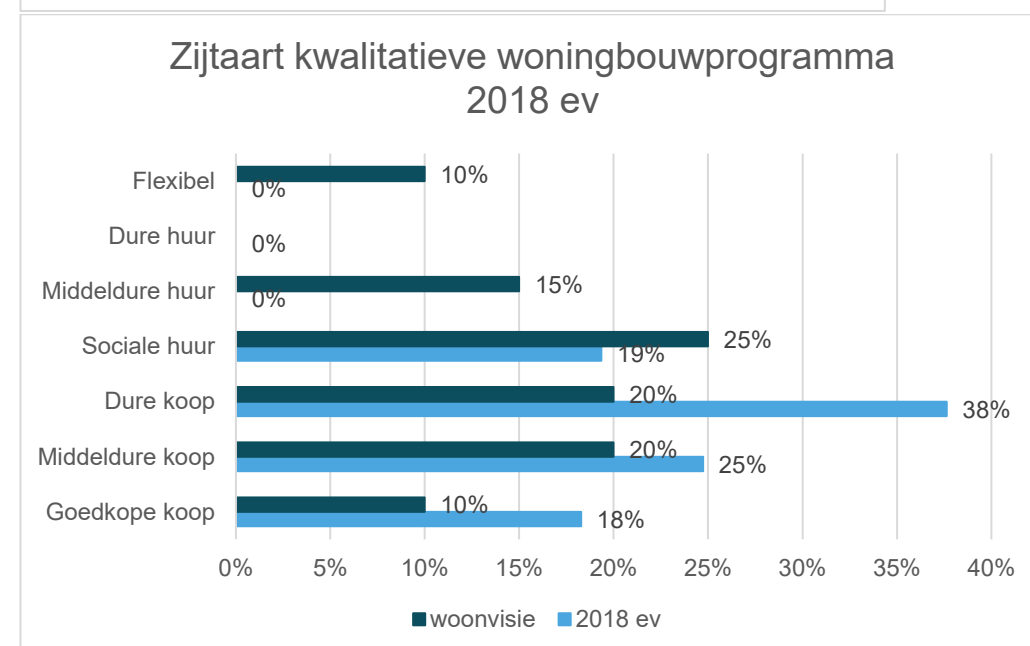
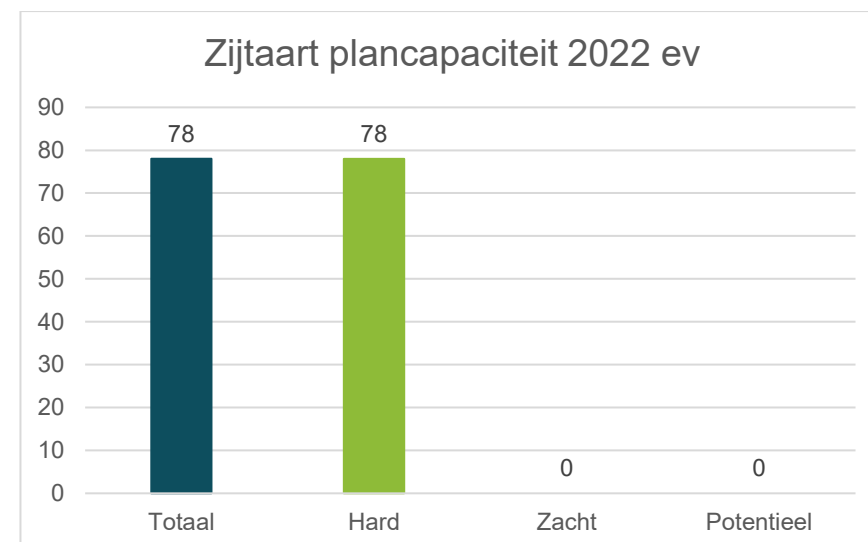
Zijtaart

Koers

Harde plancapaciteit omzetten naar realisatie.

Volgorde van ontwikkeling

Past. Clercxstraat is onherroepelijk en kan gebouwd worden. Het bestemmingsplan voor Zijtaart Zuid is onherroepelijk en brengt de gemeente gefaseerd in ontwikkeling.



Realisatie 2021	
Kapitein S. Klapwijkstraat	1
Totaal	1