

Raadsinformatiebrief

Datum	8 april 2025
Onderwerp	Voortgangsrapportage woningbouw voorjaar 2025
Zaaknummer	Z25 - 288584
Documentnr.	UIT/25 - 681344

Inleiding

Door middel van deze raadsinformatiebrief wordt uw raad geïnformeerd over de actuele status van de woningbouwproductie 2020-2030 en het 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 najaar van 2025 opgesteld. Er wordt gekeken of dit in dezelfde vorm zal worden weergegeven of via een ander kanaal.

Knelpunten voor woningbouw

Netcongestie

We gebruiken met elkaar steeds meer elektriciteit. Huishoudens bijvoorbeeld voor het opladen van auto's, elektrisch koken en het verwarmen van woningen met een warmtepomp. Ook steeds meer bedrijven stappen over op elektrisch verwarmen, produceren en vervoer. Dat is goed nieuws voor de energietransitie en het klimaat maar zorgt er ook voor dat we tegen de grenzen aanlopen van de capaciteit van het huidige elektriciteitsnet. Daarnaast lopen netbeheerders ook tegen de grenzen aan van de praktische uitvoering. Hierdoor ontstaat vertraging in het realiseren van de woningbouwopgave.

De druk op het elektriciteitsnet loopt op. De ontwikkeling en de ambities van de gemeente brengen meer stroomgebruik met zich mee; er is meer behoefte aan nieuwe aansluitingen op het stroomnet. De gemeentelijke ambitie voor onze woningbouwopgave is helder. De uitgangspunten zijn onder andere beschreven in het *Coalitieakkoord* en *Woonvisie*. Daarin is de ambitie opgenomen om 2.000 woningen in de periode tot 2030 te realiseren. Recentelijk zijn wij (via verschillende ontwikkelaars) geïnformeerd dat Enexis eenzijdig heeft besloten honderden projecten volledig uit de planning te halen. Dit geldt in ieder geval voor de projecten Kloostergoed Theresia, De Wieken en Dr. Landmanschool.

Dit houdt concreet in dat meerdere geplande werkzaamheden op korte termijn niet worden uitgevoerd. Bovendien is er geen nieuwe uitvoeringsdatum kenbaar gemaakt, waardoor niet kan

worden aangegeven wanneer er wél weer ruimte in de planning is. Enexis geeft in ieder geval aan dat er in het jaar 2025 geen uitvoerderscapaciteit voor de projecten zal zijn. Daarnaast geeft Enexis aan dat lopende projecten die in de voorfase zitten – waar een doorlooptijd van één jaar op een aansluiting zat – nu wordt opgerekt naar twee jaar.

Enexis zelf benadrukt dat deze wijziging niet aan de ontwikkelaar of gemeente te wijten is (of aan de informatie die is verstrekt) maar dat het een ontwikkeling betreft die recent binnen Enexis heeft plaatsgevonden. Er is sprake van een verschuiving van de keten. In dit proces worden aannemers door personeel van Enexis opgeleid om grotere projecten dan voorheen zelfstandig uit te gaan voeren. De betreffende uitvoerder voor bovengenoemde projecten is onder andere ingezet om de aannemers op te leiden, waardoor alle projecten die onder hem vielen dit jaar komen te vervallen. Het betreft hier honderden projecten. Aangezien er geen uitvoerders zijn bijgekomen en er binnen Enexis een gebrek is aan uitvoeringscapaciteit, kunnen deze projecten ook niet worden opgevangen.

Stikstof

Bij de realisatie van een bouwproject of verandering van een (agrarisch) bedrijf dat stikstof uitstoot, moet worden onderzocht of dit invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Bij het onderzoek naar de gevolgen van de nieuwe stikstofuitstoot kunnen de stikstofeffecten van het nieuwbouwproject worden vergeleken met de stikstofuitstoot van een eerder vergund project op dezelfde locatie. De eerder vergunde stikstofuitstoot is dan bijvoorbeeld afkomstig van gasgestookte ruimteverwarming. De stikstof gevolgen die het nieuwe project heeft (voornamelijk de bouwfase van een project), kunnen dan worden weggestreept tegen de gevolgen die het oude project al had (zoals gasverbruik ter ruimteverwarming). Dit proces van wegstrepen tegen elkaar staat bekend als intern salderen.

Een uitspraak van de Raad van State zorgt dat, waarin voorheen dit niet het geval was, voor intern salderen een natuurvergunningplicht geldt. Dat geldt met terugwerkende kracht over de afgelopen 5 jaar.

De Raad van State geeft aan dat er tot 1 januari 2030 niet gehandhaafd mag worden bij activiteiten die in de periode van 1 januari 2020 tot 1 januari 2025 fysiek zijn gestart en waarvan vóór deze uitspraak mocht worden aangenomen dat geen natuurtoestemming nodig was.

Alle bouwprojecten die nog niet fysiek zijn gestart voor 1 januari 2025 dienen, wanneer gebruik is gemaakt van intern salderen, alsnog een natuurvergunning aan te vragen. Zonder deze vergunning kan niet worden gestart met het werk.

De provincie Noord-Brabant heeft in een statenmededeling d.d. 28-1-2025 aangegeven: *‘...dat er op dit moment nauwelijks nog vergunningen met intern salderen kunnen worden afgegeven. Dit geldt nadrukkelijk ook voor aanvragen die een (noodzakelijke) reductie van stikstofemissie voorstaan.’*

Vervolgens heeft de uitvoeringsorganisatie ODBN een *handelingsperspectief Ruimtelijke ordening* d.d. 6 februari 2025 uitgedaan.

Betreft vergunningenspoor

Hierin wordt aangegeven dat voor een *buitenplanse omgevingsplanactiviteit* (BOPA) met intern salderen een passende beoordeling nodig is. Er zal dus een natuurvergunning moeten worden aangevraagd. Echter, op dit moment worden er in Noord-Brabant geen besluiten genomen ten aanzien van Natura 2000-activiteiten. Hierdoor kunnen BOPA-aanvragen waarbij sprake is van intern salderen op dit moment niet worden verleend.

Betreft planspoor

Hier is in de uitspraak van de Raad van State geen uitspraak gedaan, maar in het handelingsperspectief wordt het juridisch risico besproken. Verwachting is dat ook in het planspoor bij interne saldering dit voor afbreukrisico's kan zorgen. Het handelingsperspectief geeft hierover geen definitief uitsluitsel.

Impact op (woningbouw)projecten

We zijn momenteel aan het inventariseren op welke projecten en locaties dit invloed heeft. Gezien het feit dat we geen bevoegd gezag zijn informeren we initiatiefnemers actief over recente ontwikkelingen, maar hebben we zelf als gemeente geen toetsende/actieve rol.

Standpunt/Besluit college van B en W

Woonvisie

Met de huidige projecten is het haalbaar om de woningbouwambitie van 2.000 woningen in 2030 te realiseren, mits er geen externe belemmeringen optreden. Om de differentiatie van prijssegmenten, vooral de lagere prijssegmenten, goed te blijven bedienen, is het college van plan om voor het zomerreces een addendum op de woonvisie aan de raad voor te leggen. Dit addendum zal gaan over de percentages, prijssegmenten en de lotingprocedure.

Netcongestie

Op dit moment spelen er drie ontwikkelingen die allemaal op zichzelf problematisch zijn, maar in effect wel verschillen.

- De *eerste ontwikkeling* betreft recente vertragingen van enkele weken tot enkele maanden bij het aansluiten van woningen. Hoewel dit onwenselijk is, kan het vaak binnen de planning van een woningbouwproject worden opgelost.
- De *tweede ontwikkeling* kwam begin dit jaar naar voren. Voor lopende projecten in de voorfase heeft Enexis de doorlooptijd verlengd. Dit betekent dat de termijn vanaf de aanvraag tot de aansluiting niet één jaar, maar bijna twee jaar is. Hierdoor starten initiatiefnemers later met bouwen om gelijktijdig met de aansluiting klaar te zijn.
- De *derde ontwikkeling* betreft het uit de planning halen van concrete projecten. Deze projecten zouden binnenkort worden opgestart, maar zijn niet vertraagd of verlengd. Ze zijn voor onbepaalde tijd uitgesteld, waardoor initiatiefnemers niet kunnen beginnen omdat er geen planning kan worden gemaakt.

De eerste twee ontwikkelingen waren bij het college bekend en gaven al aanleiding tot zorgen. Het college is verrast door de derde ontwikkeling. Ook omdat wij als gemeente sterk afhankelijk van externe factoren: expertise, taken en bevoegdheden liggen voor een groot deel bij derden, vooral bij de netbeheerder.

Acties die het college onderneemt

Waar we kunnen, vragen we regionaal en landelijk aandacht. Het college hanteert niet het uitgangspunt dat er direct een oplossing geboden wordt, maar we zijn dringend op zoek naar perspectief. Om hier aandacht voor te vragen, heeft het college de berichtgeving onder de aandacht gebracht bij de Provincie, het Ministerie en de Tweede Kamer. Ook gaat het college binnen de overlegstructuur met Enexis het gesprek aan over wat dit betekent in relatie tot de netversterkingsoperatie die de komende jaren in Vught (en alle andere gemeenten) gaat plaatsvinden. Daarnaast onderzoekt het college samen met initiatiefnemers of plannen alsnog kunnen doorgaan.

Netcongestie lossen we de komende jaren niet snel op. Samen met partners moeten we het stroomnetwerk verzwaren en beter benutten door besparingen en uitbreidingen. We pakken actief onderzoek naar innovaties, zoals batterijopslag, op. Mogelijk moeten we als gemeente prioriteiten stellen bij projecten door netwerkbewust te gaan bouwen.

Stikstof

We vragen aandacht bij initiatiefnemers voor de impact op intern salderen en vragen voor deze problematiek ook regionaal en landelijk aandacht.

Samenvattend

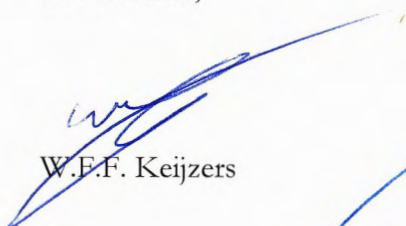
Wat de exacte consequenties op dit moment zijn op het gebied van netcongestie en stikstof, wordt nader onderzocht. Voor de genoemde projecten zal dit ongetwijfeld leiden tot vertraging in de realisatie. Dat is onwenselijk, zeker met de bouwopgave wie we ook in Vught hebben.

Ons college ziet dat haar ambities op het gebied van woningbouw onder druk komen te staan door bovenstaande externe factoren. Wij zullen er alles aan doen om deze ambities toch te behalen.

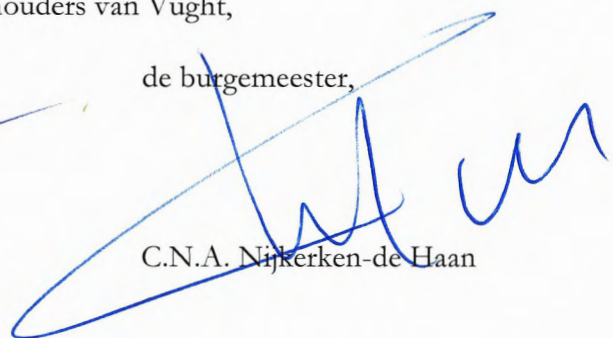
Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,

de burgemeester,



W.F.F. Keijzers



C.N.A. Nijkerken-de Haan

Bijlage(n):

1. Voortgangsrapportage woningbouw voorjaar 2025



Voortgangsrapportage Woningbouwproductie voorjaar 2025

d.d. 20 maart 2025



Inhoudsopgave

1. Woonprogramma en opgeleverde woningen.....	4
2. Projecten in de fase: “Vergunning verleend/ in aanbouw”	9
2.1 Molenven	9
2.2 De Braacken.....	9
2.3 Centrumplan Oost	10
2.4 Wolfskamerweg 20-22	11
2.5 Den Hoek	11
2.6 Hart van de Baarzen.....	12
2.7 Dr. Landmanschool	13
3. Projecten in de fase: “Lopend/ vergevorderd”	16
3.1 De Wieken	16
3.2 Kloostergoed Theresia.....	16
3.3 Leyhoeve	17
3.4 Isabellaveld fase II	18
3.5 Overige ontwikkelingen in de fase: “Lopend/vergevorderd”	19
4. Projecten in de fase: “Nieuw/ vooraan in traject”	19
4.1 CPO Martini	19
4.2 Herontwikkeling Martinilaan e.o.	19
4.3 Gebiedsontwikkeling Van der Valk	20
4.4 Gebiedsontwikkeling Enexisterrein	21
4.5 Herontwikkeling Esscheweg 105.....	21
4.6 Landgoed Voorburg	22
4.7 Kerk Cromvoirt.....	22
4.8 Wildpad (ZK6)	23
4.9 Achterstraat – Cromvoirt (ZK2)	23

4.10 Buitenplaats Kraaijenberg (ZK7).....	24
4.11 Uitleggegebied Den Hoek II - Helvoirt (ZK10)	25
4.12 Modulaire woningen	26
4.13 Overige ontwikkelingen in de fase: “Nieuw/ vooraan in traject”	26
5. Kaart & tabel met projectlocaties	27

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 bruto 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 een deel van de projecten een concrete verdeling van de woningen per categorie weergeven omdat er een intentieovereenkomst is getekend of principebesluit is genomen waarin afspraken zijn gemaakt over de verdeling op prijssegmenten. Bij de andere projecten wordt gestuurd op de differentiatie zoals in de dan geldende woonvisie is opgenomen. Bij veel van de 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: "Groeit 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. Momenteel wordt er gewerkt aan het actualiseren van de Regionale Woondeal. Deze zal op 23 juni 2025 worden vastgesteld.

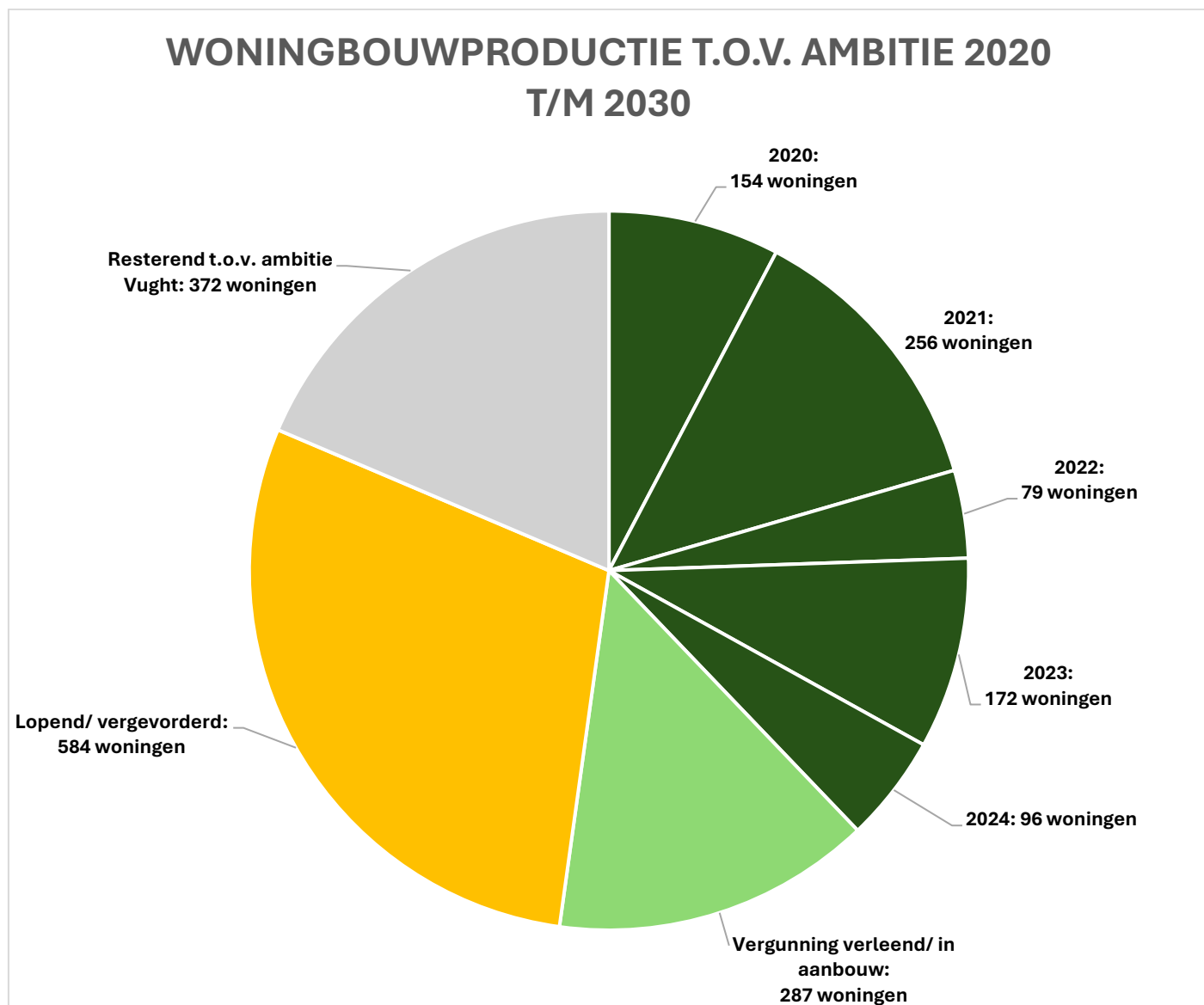
Stand van zaken Vught per 1 januari 2025

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 31 december 2024 zijn er in de gemeente Vught (inclusief Helvoirt) 757 woningen toegevoegd¹. Naast de al 757 toegevoegde woningen zijn er 871 woningen in harde plannen of plannen waar bijv. anterieure overeenkomsten voor zijn gesloten. Samen zijn dat 1.628 woningen, deze zijn als volgt verdeeld:

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| - Toegevoegde woningen: | 757 woningen |
| - Vergunning verleend/ in aanbouw: | 287 woningen |
| - Lopend/ vergevorderd: | 584 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 31-12-2024 is de woningvoorraad gegroeid tot 14.176 woningen. Er zijn 757 woningen toegevoegd en 162 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 372 woningen¹ tot 2030, waarmee we verwachten de ambitie waar te maken. Momenteel zijn er 1.946 woningen opgenomen in de fase nieuw/vooraan in traject. Een deel van deze woningen kan pas na 2030 worden gerealiseerd. Ook door de (landelijke) uitdagingen op het gebied van stikstof, netcongestie en bereikbaarheid, daarom is het goed om te focussen op realisatie van al lopende projecten en scherp te zijn op prioritering. In de totale planvoorraad zijn er dus circa 2.817 nog te realiseren 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 2025:

¹ Voor ruim 1.300 woningen zijn intentieovereenkomsten getekend bij de projecten Landgoed Voorburg (910), Buitenplaats Kraaijenberg (ZK7) (275) en Den Hoek II – Helvoirt (ZK10) (135).

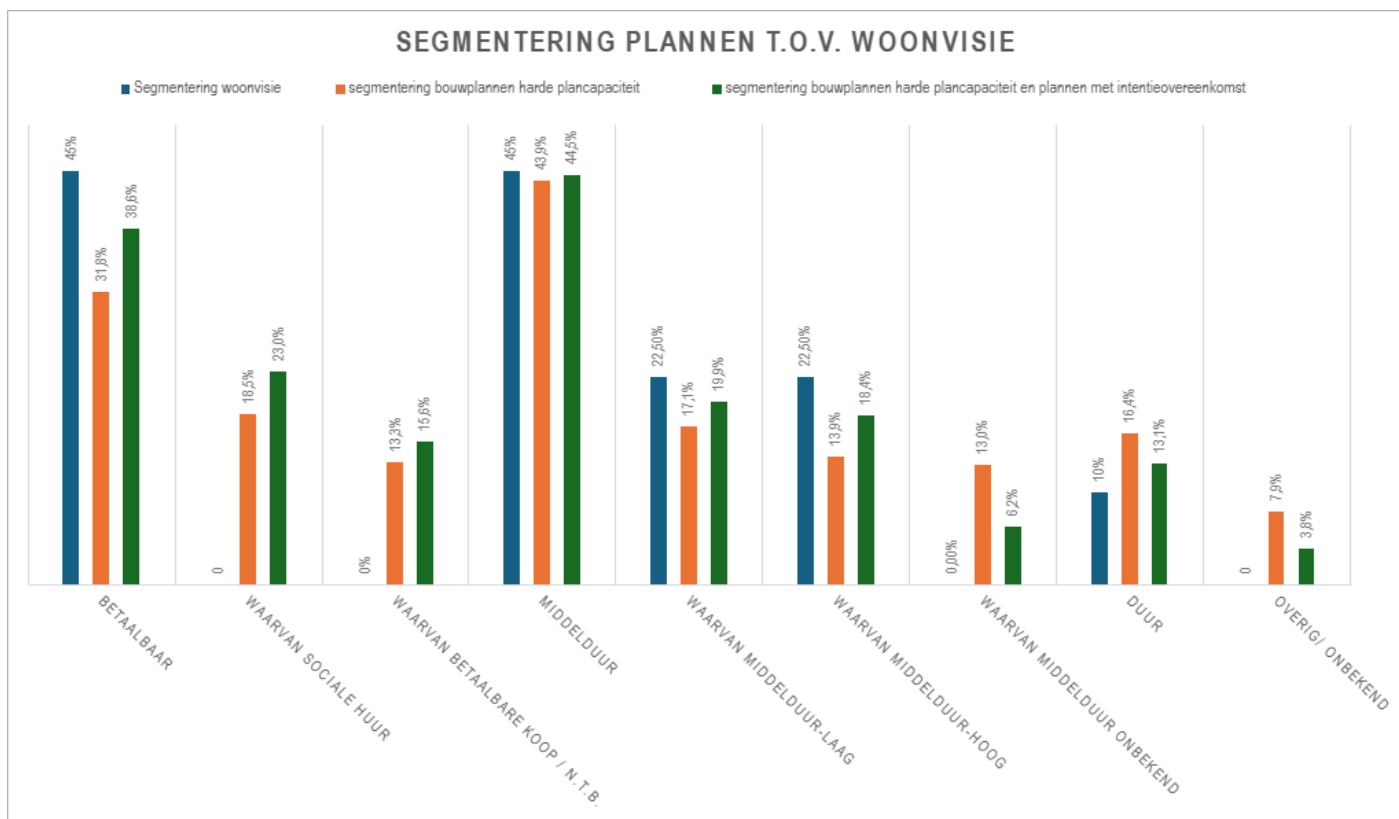
Segment	Te programmeren percentage in woonvisie	Prijzen (per 1-1-2025)
Betaalbaar	45% Waarvan 20-30% sociale huur	Sociale huur (tot €900,07) of goedkope koop tot €325.000,-
Middelduur-laag	22,5%	Koop vanaf €325.000,- tot €488.000,-
Middelduur-hoog	22,5%	Koop vanaf €488.000 tot €705.000,-
Duur	10%	Koop vanaf €705.000,-

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 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 31 december 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 1.218 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/ vergesloot'.
- Groen/ derde kolom: De segmentering op basis van 2.538 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/ vergesloot' 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 vooral het betaalbare segment onder het gewenste percentage van de woonvisie ligt. Wel is de trend dat de sturing op basis van de woonvisie in de intentieovereenkomsten vruchten afwerpt.

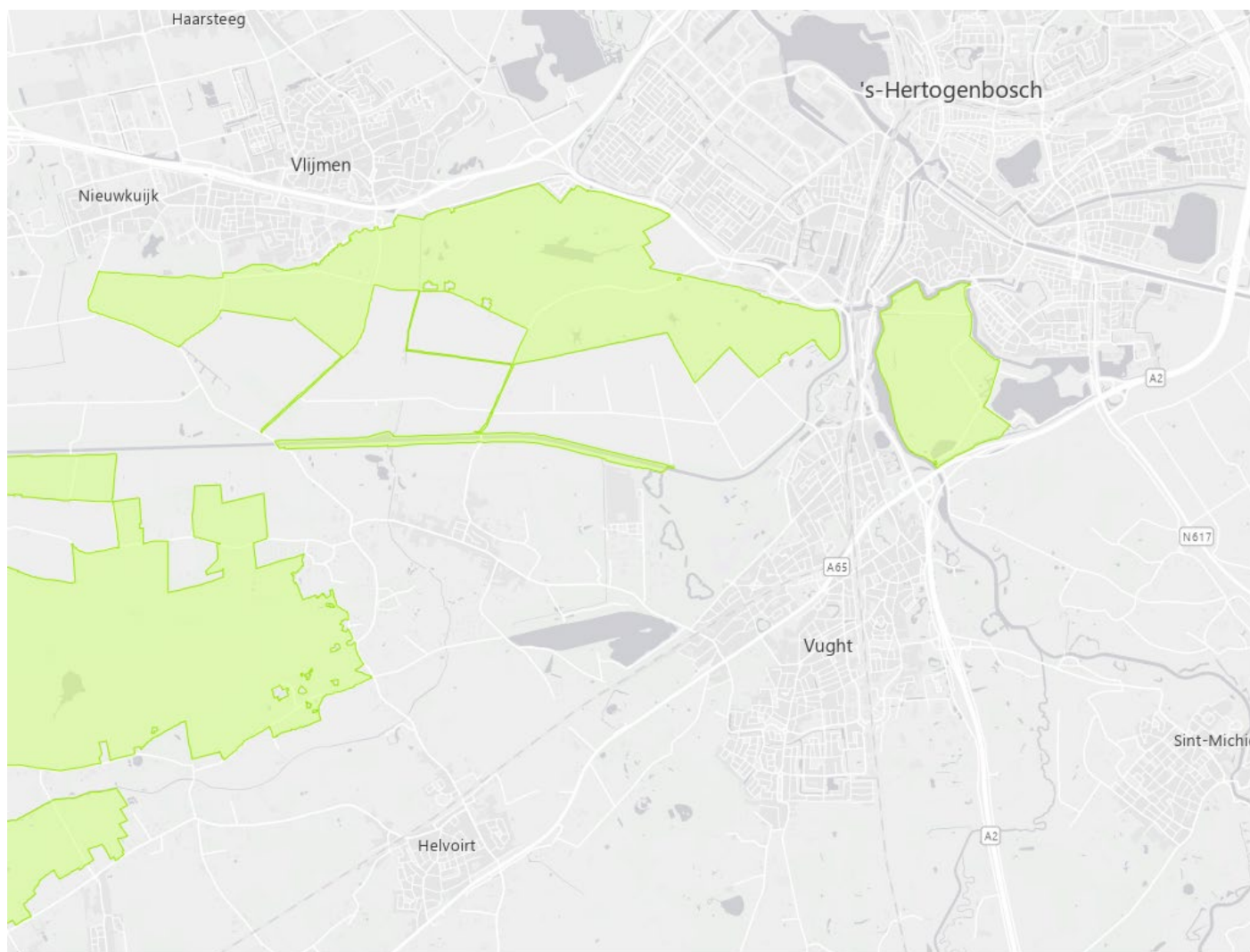
Een aandachtspunt in de monitoring is het aandeel overig/onbekend. In de uitsplitsing naar de harde plancapaciteit zijn circa 8% van de woningen niet in een segment opgenomen omdat er geen afspraken zijn gemaakt over het prijssegment. Dit zijn vaak woningen die via losse vergunningen, woningsplitsingen of andere omzettingen zijn gerealiseerd, in veel gevallen betreft dat woningen in het duurdere segment.

Stikstofdepositie in relatie tot woningbouwontwikkelingen

Wanneer een bedrijf dat stikstof uitstoot wil uitbreiden of zijn activiteiten wil aanpassen of bij de realisatie van een bouwproject, moet worden onderzocht of dit invloed heeft op Natura 2000-gebieden. Bij het onderzoek naar de gevolgen van de stikstofuitstoot kunnen de stikstofeffecten van het nieuwe project worden vergeleken met de uitstoot van het eerder vergunde project of activiteit op dezelfde locatie. De gevolgen die het nieuwe project heeft op het gebied van stikstof kunnen dan worden weggestreepd tegen de gevolgen die het oude project al had. Dit proces staat bekend als intern salderen. De Raad van State heeft een uitspraak gedaan waarbij intern salderen zonder natuurvergunning is verboden. Het gevolg van deze nieuwe situatie is dat significante gevolgen voor natuurgebieden steeds minder snel kunnen worden uitgesloten. En dat er dus steeds vaker een natuurvergunning nodig is. Dat heeft grote gevolgen voor bouwprojecten. De kosten en de looptijd van een bouwproject nemen dan toe.

Binnen de gemeente Vught liggen 2 Natura2000-gebieden (Loonse en Drunense Duinen en Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek). Bossche Broek ligt strak tegen Vught Noord/ Motel Vught aan, zie ook de bijgevoegde afbeelding met Natura 2000 gebieden. De gemeente is geen bevoegd gezag om natuurvergunningen te verstrekken, dat is de

provincie Noord-Brabant. Het is op dit moment onduidelijk in welke mate deze uitspraak een gevolg heeft voor projecten. Als veel projecten hierdoor niet van start kunnen, komt mogelijk de ambitie om tot 2.000 woningen te realiseren in de periode 2020-2030 onder druk.



Netcongestie

Enexis is de netbeheerder van het elektriciteitsnet in de gemeente. Zij zijn verantwoordelijk voor het aansluiten van nieuwe woningen. In verband met uitvoeringscapaciteit zijn zij aan het beoordelen op welk moment projecten aangesloten kunnen worden. Het kan daardoor ook langer duren voordat er stroom is voor nieuw te bouwen woningen. Dit kan met name op de korte en middellange termijn een vertraging opleveren in de realisatie van de ambitie om 2.000 woningen te realiseren.

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 een realisatie van 400 tot 600 sociale huurwoningen. Hierbij streeft het college naar 30%. Op dit moment zijn er 213 sociale huurwoningen opgenomen in de harde plancapaciteit. Als gekeken wordt naar de uitsplitsing waarbij ook alle plannen met intentieovereenkomsten worden meegenomen (totaal 2.538 woningen) zijn er daarin 585 sociale huurwoningen opgenomen.

In het najaar van 2025 volgt de volgende voortgangsrapportage van het woningbouwprogramma. Er wordt gekeken of dit in dezelfde vorm zal worden weergegeven of via een ander kanaal.

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

2.1 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 eind 2025 met de bouw van de 2 losse woningen. Daarbij wil de ontwikkelaar ook een versterking van de historische wandelroute en een groenfunctie 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	
2017-2026	
Rol gemeente	
Faciliteren	
Locatie	
De voormalige basisschool Molenven, aan de Victorialaan 15 in Vught.	

2.2 De Braacken

Projectomschrijving	
Realisatie van 32 woningen in het dure segment.	
Planning & status	
Het project zit in de realisatiefase. Inmiddels zijn er 14 tweekappers en 4 vrijstaande woningen opgeleverd. Voor alle 14 overige woningen zijn omgevingsvergunningen verleend, een groot deel is ook 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.



2.3 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. De planning is dat 'Het Koetshuis' in juni 2025 opgeleverd wordt. Vanaf juli wordt het straatwerk aangelegd. In oktober 2025 staat de oplevering van 'De Baron' gepland. Eindoplevering van de openbare ruimte is eind 2025.

Doorlooptijd

2012 tot 2025

Rol gemeente



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

2.4 Wolfskamerweg 20-22

Projectomschrijving	
Het project is een particuliere herontwikkeling van 58 appartementen.	
Fase, Planning & status	
De bouw is in Q1 2025 afgerond. De oplevering van de woningen start in april 2025.	
Doorlooptijd	
2022 - 2025	
Rol gemeente	
Faciliterend	
Locatie	
Wolfskamerweg 20-22 in Vught.	

2.5 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 is 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. Ook willen we voor de zomervakantie de speelvoorziening realiseren.

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.



2.6 Hart van de Baarzen

Projectomschrijving

Het betreft een integrale gebiedsontwikkeling met de realisatie van 92 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 voorjaar 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 Ysselstraat, Hertoglaan en Brabantlaan in Vught.

2.7 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 voormalige directeurswoning zijn vergund en opgeleverd.

In oktober 2024 is de vergunning verleend voor de verbouwing van de school tot 15 zorgappartementen en de bouw van 4 tuinwoningen. De (ver-)bouwwerkzaamheden zijn in volle gang.	
Doorlooptijd	
2020 tot 2025	
Rol gemeente	
Faciliterend	
Locatie	
Kastanjelaan 10 en 12 in Helvoirt.	

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

Nr.	Naam	Programma	Rol gemeente	Locatie
2.8	Groensche Hoeven	13 dure woningen in het buitengebied van Vught. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. In het voorjaar van 2025 wordt er gestart met de bouw.	Faciliterend	Fentener van Vlissingenlaan, Vught.
2.9	Fort Isabella	De bouw van 50 appartementen en 4 dure grondgebonden woningen. Hier worden 36 betaalbare koopappartementen en 14 middeldure koopappartementen gerealiseerd. Waarvan 34 speciaal voor jongeren tot 35 jaar. De bouw is in Q2 van 2024 gestart, oplevering wordt rond de jaarwisseling 2025/2026 verwacht. De bouw van de 4 dure grondgebonden woningen is in Q4 2025 gereed.	Faciliterend	Fort Isabella, Vught.
2.10	Kernfase 2 Cromvoirt	13 woningen, waarvan 4 in het betaalbare segment en 9 in het dure segment.	Faciliterend	Van Rijswijkstraat, Cromvoirt

		Er zijn 12 woningen opgeleverd. De laatste kaveleigenaar heeft voorlopig geen bouwplannen. Dit project wordt in de rapportage verder afgesloten		
2.11	Bouwpercelen Jagersboschlaan	4 zelfbouwkavels in het dure segment Er is 1 woning opgeleverd in 2024. Voor 1 woning is een vergunning verleend.	Faciliterend	Jagersboschlaan, Vught

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

3.1 De Wieken

Projectomschrijving	
Vugherstede realiseert hier 60 zorgwoningen, hiervan zijn er minimaal 30 in de sociale huurcategorie en maximaal 30 in de categorie middelduur. Daarnaast maakt het bestemmingsplan de toevoeging van nog maximaal 8 reguliere appartementen mogelijk op de locatie 'Drijvers'. Ook wordt een medisch centrum Zorg Onder Een Dak (ZOED) gerealiseerd en wordt naast de ZOED een openbare parkeerplaats aangelegd. De 6 monumentale kastanjabomen worden ingepast.	
Fase, Planning & status	
Het bestemmingsplan is op 4 juli 2024 door de gemeenteraad vastgesteld en is onherroepelijk.	
- Q4 van 2024: Aanvraag omgevingsvergunning door Vugherstede. - Q1 van 2025: De omgevingsvergunning voor Vugherstede is in maart 2025 verleend. - 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.	
De oude Lidwina school is inmiddels gesloopt om plaats te maken voor een ZOED.	

3.2 Kloostergoed Theresia

Projectomschrijving	
De realisatie van 154 woningen, waarvan 65 betaalbaar, 73 middelduur en 16 in het dure segment. Stichting Natuurlijk Thuis 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 onherroepelijk.
- Er is sprake van een gefaseerde oplevering, waardoor Mowgli in de tussentijd gebruik kan blijven maken van het klooster, terwijl zij aan de gang gaan met nieuwbouw. De omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van Mowgli is verleend. De ontwikkelaar is sinds Q1 2025 het terrein bouwrijp aan het maken. Planning is dat in april de vergunning voor fase 1 wordt aangevraagd, verkoop vanaf medio juni en start bouw in december van dit jaar is voorzien.

Doorlooptijd

2018-2028

Rol gemeente

Faciliterend

Locatie

Jagersboschlaan 17 in Vught.



3.3 Leyhoeve

Projectomschrijving

De herontwikkeling van het voormalig Kentalisterrein aan de Laagstraat naar circa 290 huurwoningen, inclusief de mogelijkheid voor zorgverlening.

Fase, Planning & status

De gemeente heeft een omgevingsvergunning verleend om af te wijken van het tijdelijke omgevingsplan. De ontwikkelaar dient vervolgens een vergunning voor de bouw aan te vragen.

De start bouw is voorzien in de tweede helft van 2025.

Doorlooptijd

2020 – 2027

Rol gemeente

Faciliterend

Locatie

Voormalige Kentalisterrein, Laagstraat 1-17 in Vught.



3.4 Isabellaveld fase II

Projectomschrijving

In deze 2^e fase worden vooralsnog 60 woningen gerealiseerd waarvan 16 sociale huurwoningen 24 betaalbare koopwoningen, 10 middelduur en 10 duur. De betaalbare koopwoningen worden met erfpacht gerealiseerd.

Fase, Planning & status

De planning ziet er als volgt uit:

- Q2 van 2025: verkoop gronden aan CvB;
- Q2-Q4 van 2025: Aanbesteding, contractvorming en vergunningen;
- Q1 van 2026: Start bouw.

Doorlooptijd

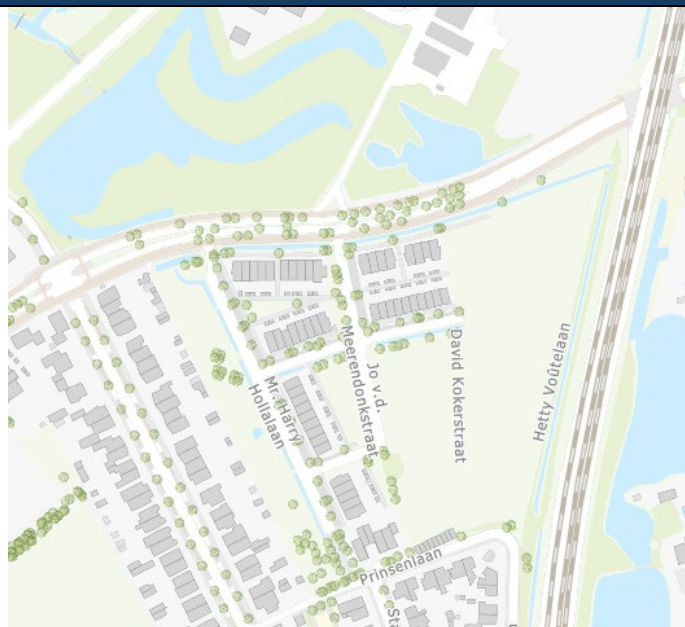
2021 tot 2027

Rol gemeente

Actief

Locatie

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



3.5 Overige ontwikkelingen in de fase: “Lopend/vergevorderd”

Nr.	Naam	Programma	Rol gemeente	Locatie
3.5	Helvoirtseweg 227	Dit betreft herontwikkeling van het voormalige KI-station. Er worden 3 woningen en 9 appartementen toegevoegd. De raad heeft inmiddels het bestemmingsplan vastgesteld. Deze is op dit moment (maart 2025) nog niet onherroepelijk. Het plan wordt binnen 2 weken voor beroep ter inzage gelegd. Voor de appartementen wordt er nog gezocht naar een ontwikkelaar. De komende tijd moet hier meer duidelijkheid over komen.	Faciliterend	Helvoirtseweg 227, Helvoirt

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

4.1 CPO Martini

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:	
- Q2 van 2025: Contractvorming;	
- Q2 van 2025 - Q2 van 2026: 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	
----------------------------	--

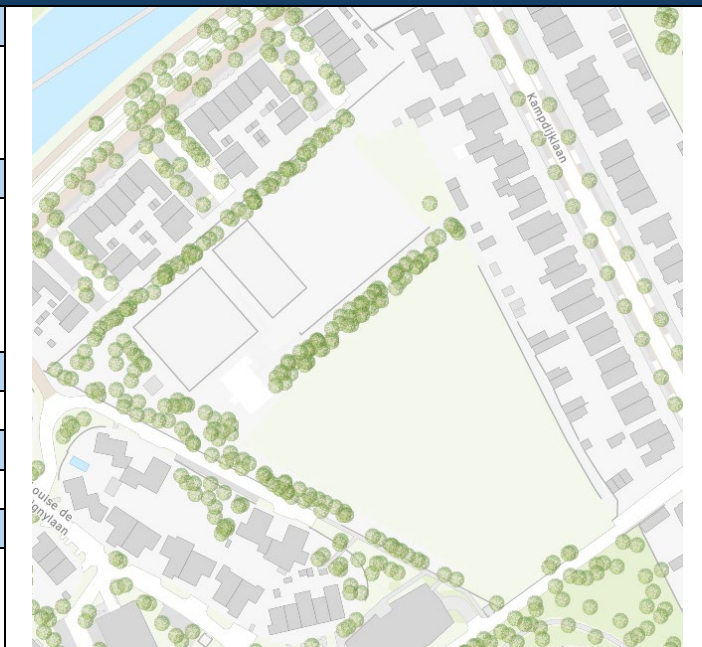
Deze herontwikkeling omvat de bouw van drie appartementenblokken met in totaal circa 70 woningen.	
Fase, Planning & status	
De planning ziet er als volgt uit:	
- Q4 van 2023: De anterieure overeenkomst is gesloten met de projectontwikkelaar; - Q1 2024 - Q2 2025: Verdere planvorming en voorbereiding van aanvraag omgevingsvergunning om af te wijken van het tijdelijke omgevingsplan, incl. het uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken op basis van de ruimtelijk relevante regelgeving; - Q3 - 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 college neemt in Q2 een besluit over het principe verzoek.	
Doorlooptijd	
2019 – 2029	
Rol gemeente	
Faciliterend	
Locatie	Van der Valk, Bosscheweg 2 in Vught.

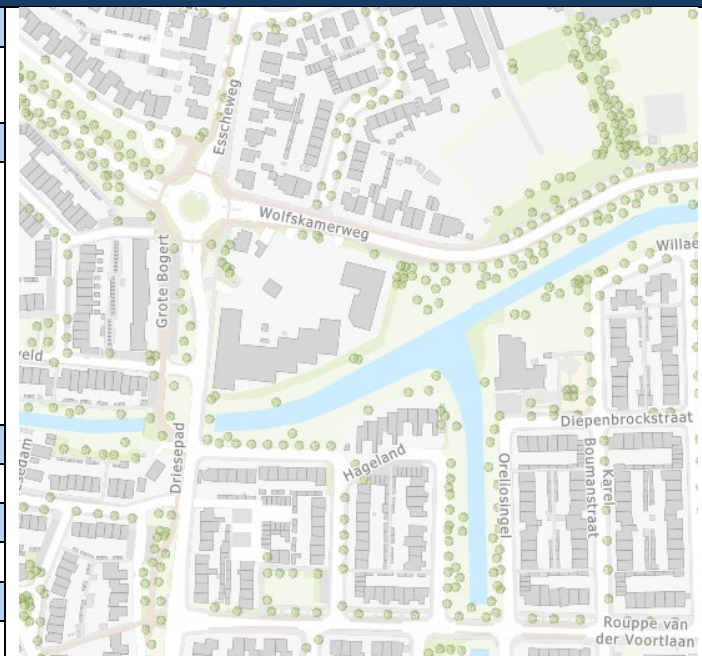
4.4 Gebiedsontwikkeling Enexisterrein

Projectomschrijving
Uitwerking van woonbestemming waar maximaal 115 woningen gerealiseerd kunnen worden binnen de uitgangspunten van de woonvisie.
Fase, Planning & status
Enexis heeft het terrein in 2024 verkocht aan de ontwikkelingscombinatie Van Schijndel-Van Wanrooy. - 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
Hurks B.V. uit Eindhoven heeft deze locatie aangekocht van de curator van de voormalig eigenaar Certitudo. Hurks heeft de eerste gesprekken met de gemeente gevoerd om de planontwikkeling met de gemeente te starten. In 2025 zal een intentieovereenkomst worden gesloten voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie
Doorlooptijd
2023 tot 2028
Rol gemeente
Faciliterend
Locatie
Esscheweg 105 in Vught, op de hoek van de rotonde Esscheweg /Wolfskamerweg.



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

- Eind 2024 heeft de gemeente de ontwikkelvisie vastgesteld en is ze een samenwerkingsovereenkomst met Reinier van Arkel aangegaan (RvA). Naar verwachting zal RvA eind 2025 een ontwikkelaar hebben geselecteerd. Vervolgens zal de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente het plan uitwerken en de benodigde juridisch-planologische procedure doorlopen.

Doorlooptijd

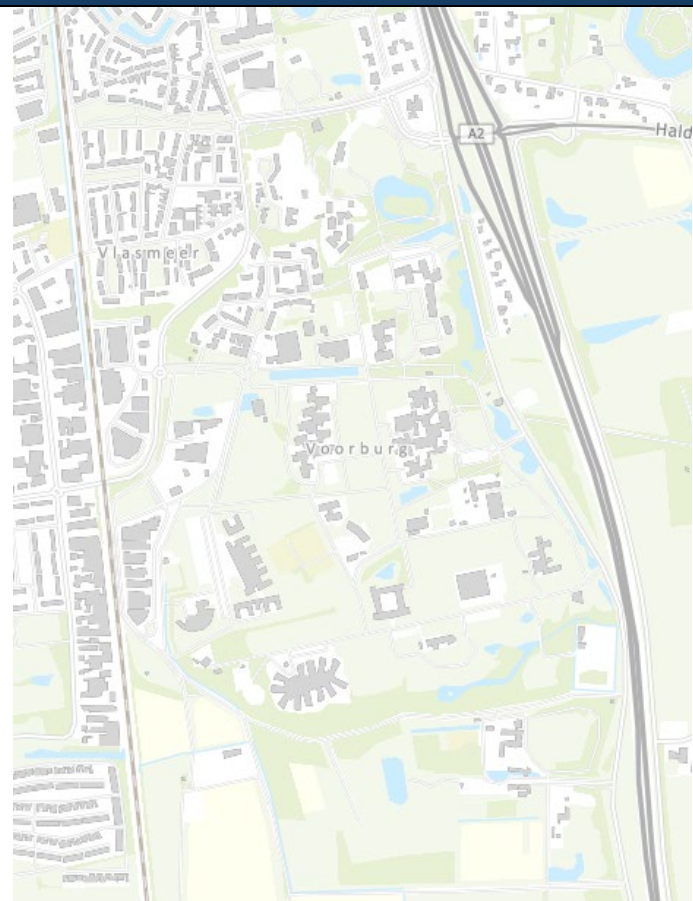
Doorlooptijd project nog niet bekend.

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. Er is een principebesluit genomen door het college eind 2024 waarbij wordt aangegeven dat een eventuele herbestemming van het achterterrein alleen afweegbaar is, als er een integraal plan is met de naastgelegen supermarktllocatie. Zonder de supermarktllocatie is woningbouw op het achterterrein per definitie uitgesloten.

De intentieovereenkomst en het verdere onderzoek naar haalbaarheid wacht nu op een definitieve reactie van de ontwikkelaar.

Doorlooptijd

2023 – 2027

Rol gemeente

Faciliterend

Locatie

St.-Lambertusstraat 53, 5266 AD Cromvoirt.



4.8 Wildpad (ZK6)

Projectomschrijving

Potentiële ontwikkellocatie voor woningen. De locatie is voortgekomen uit de zoeklocaties naar uitleggebieden, zoals besloten in de visie 'Wonen in het buitengebied'.

Fase, Planning & status

De grondeigenaren hebben de gronden verkocht aan een ontwikkelaar. Gemeente is voornemens in Q2 2025 een intentieovereenkomst te tekenen met deze ontwikkelaar om in gezamenlijkheid woningbouw nader te onderzoeken.

Doorlooptijd

2025-2030

Rol gemeente

Faciliterend

Locatie

Perceel tussen Kloostergoed Theresia, Jagersboschlaan en het Wildpad



4.9 Achterstraat – Cromvoirt (ZK2)

Projectomschrijving

Het kantoor van JvEsch aan de Achterstraat 29 in Cromvoirt wordt verplaatst naar de overzijde van de

straat zodat hier één bedrijfsperceel ontstaat waarbinnen alle bedrijfsonderdelen zijn samengevoegd. Het huidige gebouw van het kantoor wordt getransformeerd en krijgt een woonfunctie. Aan de andere zijde van de Achterstraat wordt een nieuw kantoor opgericht.

De locatie aan de zuidzijde van de Achterstraat wordt samen met de aangrenzende onbebouwde agrarische percelen ontwikkelt tot een woongebied.

Voor beide gedeelten is een ruimtelijke studie en een landschappelijk en stedenbouwkundig schetsontwerp uitgewerkt onder de naam 'De Esche Hoeven'.

De kaders en uitgangspunten zijn vertaald naar planconcepten en stedenbouwkundige en landschappelijke schetsontwerpen voor beide locaties. Deze ontwerpen dienen vervolgens als startpunt voor de overleg en discussies met de omgeving en de gemeente, en kunnen gebruikt worden als basis voor de verdere uitwerking en ruimtelijke procedures.

Fase, Planning & status

De initiatiefnemer heeft haar plannen bekendgemaakt binnen de gemeente. Hier is intern naar gekeken door verschillende adviseurs en de stedenbouwkundige ten aanzien van de wenselijkheid. De verwachting is dat in het voorjaar van 2025 een intentieovereenkomst kan worden getekend om de verdere haalbaarheid te onderzoeken.

Doorlooptijd

Nog onbekend

Rol gemeente

Faciliterend

Locatie

Achterstraat 29 in Cromvoirt.



4.10 Buitenplaats Kraaijenberg (ZK7)

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.	

4.11 Uitleggegebied Den Hoek II - Helvoirt (ZK10)

Projectomschrijving	
Potentiële ontwikkellocatie voor woningen. De locatie is voortgekomen uit de zoeklocaties naar uitleggegebieden en is onderzocht voor tijdelijke woningen. Een deel van het gebied is in eigendom bij een ontwikkelende partij. Het andere deel is nog in eigendom bij een particulier.	
Fase, Planning & status	
Met de ontwikkelende partij Wilma Wonen is in februari 2025 een intentieovereenkomst gesloten om te onderzoeken of deze locatie geschikt is voor woningbouw. Indien beide fasen tot ontwikkeling gebracht kunnen worden, kunnen er maximaal 135 woningen gerealiseerd worden. Indien de tweede fase niet tot ontwikkeling wordt gebracht, zal dit minder woningen zijn.	
Doorlooptijd	
2025 – 2030	
Rol gemeente	
Faciliterend	
Locatie	
Gebied tussen naast huidige (nieuwbouw) woonwijk Den Hoek in Helvoirt.	

4.12 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 gebiedsdialog worden gevoerd over het desbetreffende plan.



Fase, Planning & status

Definitiefase

Doorlooptijd

2022 – 2026

Rol gemeente

Faciliterend

Locatie

Diverse locaties.

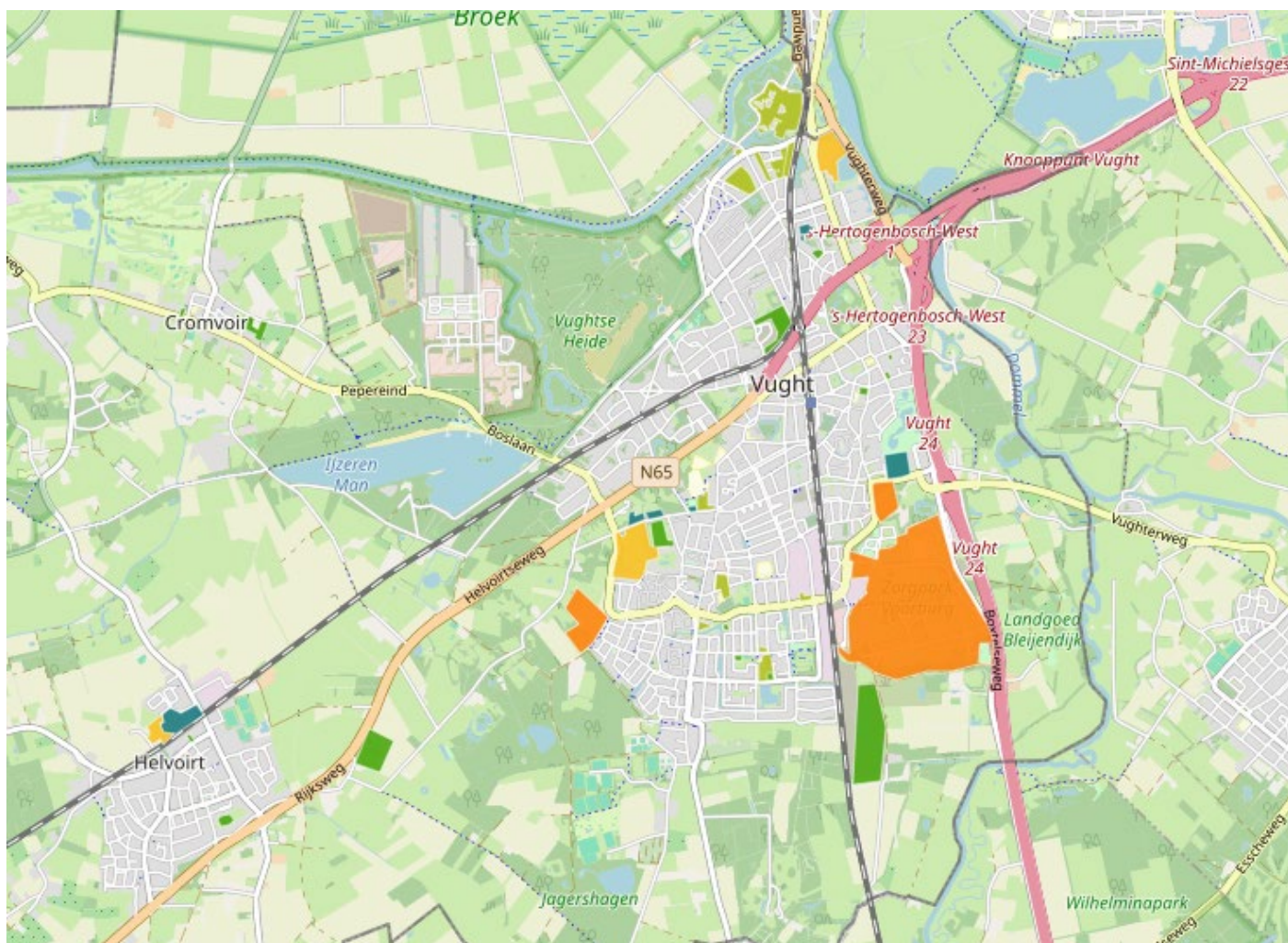
4.13 Overige ontwikkelingen in de fase: “Nieuw/ vooraan in traject”

Nr.	Naam	Programma	Rol gemeente	Locatie
4.13	Mariaplein	Deze locatie komt vrij voor herontwikkeling als het kinderdagverblijf is verplaatst. Indien dat gebeurt zullen we daar weer over rapporteren.	Actief	Mariaplein 11 in Vught.
4.14	Roucoulleur	Particuliere ontwikkeling van 4 dure woningen. De ontwikkelaar heeft in 2024 een omgevingsdialog gevoerd. Het initiatief ligt bij de ontwikkelaar. Nu bezig met beoordelen van het concept ontwerp van het ruimtelijk plan. Het streven is om voor de bouwvak het ontwerp ter inzage te leggen (Tam-Imro procedure).	Faciliterend	Glorieuxlaan in Vught.

4.15	Torenhofje	Particuliere ontwikkeling van 22 woningen in het betaalbare en middeldure segment. Het college heeft in augustus 2024 positief besloten over het principeverzoek. Initiatiefnemer werkt het plan verder uit a.d.h.v. de opmerkingen uit de voorbeoordeling.	Faciliterend	Braakliggend terrein tussen de Torenakker en Oude Rijksweg in Helvoirt.
4.16	vm. Mariakerk	De ontwikkelende partij werkt aan een nieuw plan op deze locatie. Op 11 februari 2025 heeft initiatiefnemer nieuwe voorbeoordeling ingediend voor 2 woningen en 8 appartementen.	Faciliterend	Mariaplein 9 in Vught
4.17	Boerenbond (Helvoirt)	Er is een ontwikkeling beoogd voor 14 woningen. Momenteel wachten we op verdere verduidelijking omtrent de indeling van dit terrein.	Faciliterend	Hoek Torenstraat – Sportlaan in Helvoirt.
4.18	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. Dus vermoedelijk pas na 2030.	Actief	Deel Isabellaveld tussen spoor, Postweg, Prinsenlaan en Eelkje Timmengastraat in Vught.
4.19	Robert Coppes Stichting: Diepenbrockstraat	Er is een positief principebesluit genomen voor de realisatie van 27 nieuwe zorgwoningen. Dit is een toename van 9 woningen. Het bestaande pand wordt hiervoor afgebroken.	Faciliterend	Diepenbrockstraat 2 in Vught.
4.20	Robert Coppes Stichting: Bisschop Zwijsenplein	Er is een positief principebesluit genomen voor de realisatie van 24 nieuwe zorgwoningen. Dit is een toename van 14 woningen. Het bestaande pand wordt hiervoor afgebroken. In juni wordt de raad gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen.	Faciliterend	Bisschop Zwijsenplein 38 in Vught.
4.21	Esscheweg 82	Er is een positief principebesluit voor maximaal 4 woningen.	Faciliterend	Esscheweg 82 in Vught.
4.22	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 bruto woningbouw aantallen. 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		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 in 2024 (Shinto labs/BAG) ¹	25	26		6 29	10	96
Totaal gerealiseerd in 2020-2024	212	213		6 169	157	757

Vergunningen verleend/ in aanbouw

¹ Onder meer de projecten Rozenoord, Van Rijckevorselstraat, Helvoirtsweg 100 en Klein Groenrijk zijn in 2024 afgerond.

		Betaalbaar	Middelduur-laag	Middelduur-hoog	Duur	Onbekend	Totaal
2.1	Molenven ¹				2		2
2.2	De Braacken ⁴				14		14
2.3	Centrumplan Oost ⁴			3	22		25
2.4	Wolfskamerweg	30	28				58
2.5	Den Hoek ⁴				6		6
2.6	Hart van de Baarzen	54	19	14	5		92
2.7	Dr. Landmanschool ⁴	15				4	19
2.8	Groensche Hoeven				13		13
2.9	Fort Isabella ⁴	36	14		4		54
2.10	Kernfase 2 Cromvoirt ⁴				1		1
2.11	Bouwpercelen Jagerboschlaan ⁴				3		3
Totaal vergunningen verleend/ in aanbouw		135	61	17	70	4	287

Lopend/ vergevorderd							
		Betaalbaar	Middelduur-laag	Middelduur-hoog	Duur	Onbekend	Totaal
3.1	De Wieken	30	30	8			68
3.2	Kloostergoed Theresia	65	38	35	16		154
3.3	Leyhoeve	87	79	93	31		290
3.4	Isabellaveld Fase II	40		10	10		60
4.15	Helvoirtseweg 227				3	9	12
Totaal vergunningen lopend/ vergevorderd		222	147	146	60	9	584

Nieuw/ vooraan in traject							
		Betaalbaar	Middelduur-laag	Middelduur-hoog	Duur	Onbekend	Totaal
4.1	CPO Martinilaan		7				7
4.2	Herontwikkeling Martinilaan e.o.	31	16	16	7		70
4.3	Gebiedsontwikkeling van der Valk					120	120

¹ Bij een aantal van deze projecten zijn al woningen opgeleverd, zoals bijvoorbeeld bij Molenven en Centrumplan Oost. De woningen die in het BAG staan opgenomen als gerealiseerde woningen zijn opgenomen in de voorgaande categorie 'gerealiseerde woningen'. Hier staan enkel de nog op te leveren woningen opgenomen op basis van Shinto Labs, hierin kan een verschil zitten met de projectbeschrijvingen in hoofdstuk 2.

4.4	Gebiedsontwikkeling Enexisterrein					115	115
4.5	Herontwikkeling Esscheweg 105					50	50
4.6	Landgoed Voorburg	409	205	205	91		910
4.7	Kerk Cromvoirt					13	13
4.8	Wildpad (ZK6)					40	40
4.9	Achterstraat - Cromvoirt (ZK2)					25	25
4.10	Buitenplaats Kraaijenberg (ZK7)	123	62	62	28		275
4.11	Uitleggegebied Den Hoek II - Helvoirt (ZK10)	61	30	30	14		135
4.12	Modulaire woningen	18					18
4.13	Mariaplein						0
4.14	Roucoulleur				4		4
4.15	Torenhofje	17		5			22
4.16	Vm. Mariakerk					10	10
4.17	Boerenbond (Helvoirt)					12	12
4.18	Isabellaveld fase 3					65	65
4.19	Robert Coppes Stichting: Diepenbrockstraat					27	27
4.20	Robert Coppes Stichting: Bisschop Zwijsenplein					24	24
4.21	Esscheweg 82					4	4
4.22	Overig						0
Totaal Nieuw/ vooraan in traject		659	320	318	144	505	1946

Totaal	3574
---------------	-------------