

RIB-nummer 2020 –
Datum 16 juni 2020
Onderwerp Voortgangsrapportage woningbouwprojecten
Zaaknummer
Documentnr.

1 Inleiding

In Vught streven we ernaar iedereen prettig te laten wonen. Passend bij het profiel van onze gemeente (woonvisie 2016) realiseren we zoveel mogelijk 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. Daarnaast werken we vanuit vigerende bestemmingsplannen, stemmen we af met provincie en gemeenten in de regio, voeren we woononderzoeken uit en ontwikkelen we visie op wonen met inwoners. Deze instrumenten vormen de basis voor de woningen die we in Vught realiseren.

Doel raadsinformatiebrief

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de voortgang van de woningbouwprojecten in gemeente Vught. Ook informeren wij u over de lopende woningbouwprojecten in de kern Helvoirt. U krijgt hiermee inzicht in:

- De lijst met projecten die op dit moment worden gerealiseerd;
- Hoe de projecten zich verhouden tot het coalitieakkoord en het woningbouwprogramma;
- De omschrijving van het project;
- De rol van gemeente en samenwerkende partijen;
- De stand van zaken;
- De planning;
- Financiën;
- Communicatie;
- Eventueel andere relevante zaken;
- De locatie en visualisatie van de projecten.

In deze voortgangsrapportage staan de woningbouwprojecten met minimaal 5 woningen.

Eind juni ontvangt u een raadsinformatiebrief over de regionale toolbox. Deze toolbox bestaat uit een set van instrumenten om woningen in de sociale en middeldure huur makkelijker gerealiseerd te krijgen en/of beter te borgen voor de beoogde doelgroep. Daarnaast informeren wij u nog separaat over de effecten van het toevoegen van woningen tot de grens van € 200.000,- (toezegging juni 2019).

Leeswijzer

In het woningbouwprogramma Vught 2019-2028 staan alle woningbouwplannen. Voor deze voortgangsrapportage hanteren we dezelfde opbouw als het woningbouwprogramma:

1. Lijst met woningbouwprojecten die bijdragen aan 40-40-20 verdeling;
2. Lijst met woningbouwprojecten die opgeleverd worden in deze coalitieperiode;
3. Lijst met woningbouwprojecten die opgenomen zijn in de doorkijk;

Het woningbouwprogramma is vastgesteld in juni 2019. Daarna zijn er nieuwe plannen bij gekomen waarover we u graag informeren:

4. Lijst met nieuwe woningbouwprojecten;

Op 1 januari 2021 komt de kern Helvoirt bij gemeente Vught. Ook daar spelen woningbouwontwikkelingen:

5. Lijst met woningbouwprojecten in Helvoirt.

2 Woningbouwprojecten

1. Lijst woningbouwprojecten die bijdragen aan 40-40-20 verdeling

De huidige coalitie wil meer doorstroming in de Vughtse woningmarkt. Hiervoor wil het college bij nieuwbouw van koop- en huurwoningen uitgaan van een 40-40-20 verdeling (betaalbaar, middelduur, duur). Het gaat om nieuwe projecten waarbij de gemeente nog sturingsmogelijkheden heeft. Dat wil zeggen: alle nieuwe projecten waarvoor nog geen contractuele verplichtingen zijn aangegaan of waarbij de gemeente zonder (financieel) risico contractuele aanpassingen kan doen. De 40-40-20 verdeling geldt bij besluitvorming door het huidige college. De opleverdatum wordt buiten beschouwing gelaten. En er wordt gekeken naar het totaal aantal woningen in plaats van per project de norm te hanteren.

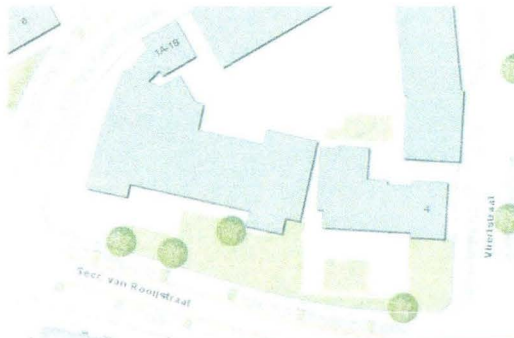
Lijst woningbouwprojecten die bijdragen aan 40-40-20 verdeling:

Project:	Kernfase 2 Cromvoirt
Omschrijving:	Bouw van 9 vrije sector woningen en 4 starters koopwoningen tussen Achterstraat en St.-Lambertusstraat in Cromvoirt.
Coalitieakkoord:	In het coalitieakkoord is vermeld dat we kijken naar mogelijkheden om in Cromvoirt nieuwe woningen voor starters en ouderen te realiseren, eventueel tegen de randen van de bebouwde kom.
Besluitvorming:	College heeft het uitwerkingsplan op 29 oktober 2019 vastgesteld. Het plan is sinds 11 februari 2020 onherroepelijk.
Rol gemeente:	Faciliterende rol bij realisatie openbare ruimte.
Rol derden:	Particulier initiatief.
Stand van zaken:	In week 20 is de verkoop van de woningen gestart. Er is nog geen vergunning aangevraagd, dit volgt zodra de woningen verkocht zijn. De aannemer start in juni met de aanleg van de openbare ruimte.
Planning:	De planning is afhankelijk van de verkoop van de kavels.
Financiën:	Alle kosten die de gemeente maakt worden verhaald bij de ontwikkelaar. Ook de kosten van het toezicht op aanleg van de openbare ruimte. Dit is vastgelegd in de realisatieovereenkomst.
Communicatie:	Er is een bewonersavond geweest tijdens de periode waarin het ontwerp ter inzage heeft gelegen. Deze avond is bezocht door ongeveer 80 personen.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	

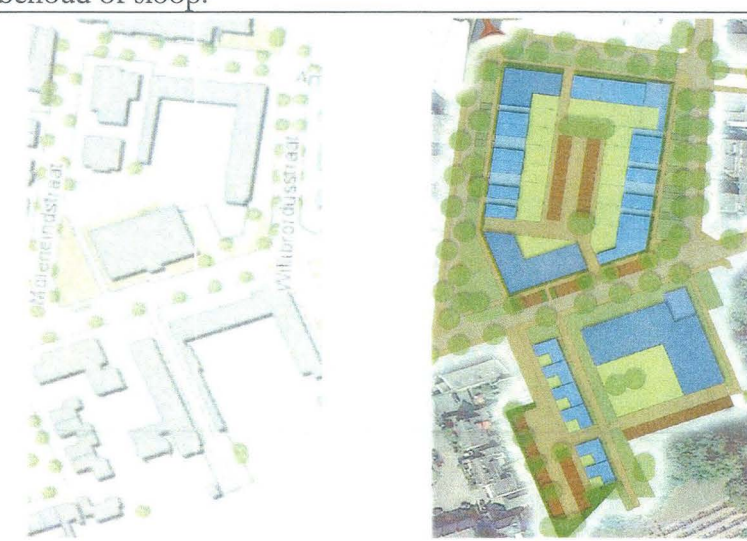


Project:	Molenven
Omschrijving:	Realisatie van 12 vrije sector woningen, waarvan 10 in het bestaande gebouw en 2 op het voormalige schoolterrein.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	Collegebesluit 10 maart 2020: Vaststelling gunningsleidraad verkoop Molenven.
Rol gemeente:	Verkopende partij en t.z.t. faciliterende partij voor de wijzigingsbevoegdheid (bevoegdheid college). Afnemer van de op te leveren openbare ruimte in het plangebied.
Rol derden:	Afnemer, ontwikkelaar en voor eigen rekening en risico opstellen van het bestemmingsplan.
Stand van zaken:	Na vaststelling van de gunningsleidraad in maart 2020 loopt nu de inschrijvingsprocedure voor de geselecteerde partijen.
Planning:	Begin juni was de uiterste termijn van inschrijving. Definitieve gunning is medio juli 2020. Grondoverdracht is uiterlijk 4 maanden na definitieve gunning. De aanvraag van bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning is afhankelijk van planning koper. Er is geen contractuele termijn gesteld waarbinnen gestart moet worden.
Financiën:	Alle kosten die de gemeente maakt voor de verkoop worden in mindering gebracht van de opbrengst. De opbrengst is bestemd voor het rijksinfra-project.
Communicatie:	In november 2019 was er een inloopavond voor omwonenden. Op deze avond is men geïnformeerd over de aanbestedingsprocedure en de uitgangspunten. Zodra een definitieve gunning heeft plaatsgevonden wordt dit naar de raad, omwonenden en overige betrokkenen gecommuniceerd.
Relevante zaken:	Op naastgelegen (perceel K807) is CPO-project Molenhof in voorbereiding met de bouw van 2 vrijstaande woningen.
Locatie/visualisatie:	Stedenbouwkundige randvoorwaarden



Project:	Rozenoord
Omschrijving:	Realisatie van ten minste 35 huurwoningen in het middeldure segment.
Coalitieakkoord:	In het coalitieakkoord is vermeld dat deze bestuursperiode op de locatie Rozenoord/Vlierthonk 35 huurappartementen in het middeldure segment worden gerealiseerd.
Besluitvorming:	Op 9 oktober 2019 is de koop- en realisatieovereenkomst gesloten. Gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast in Q1 2021.
Rol gemeente:	Faciliterende rol bij de procedure van de bestemmingsplanwijziging.
Rol derden:	Afnemer, ontwikkelaar en voor eigen rekening en risico opstellen van het bestemmingsplan.
Stand van zaken:	In afwachting van een concept ontwerpbestemmingsplan.
Planning:	Vaststelling bestemmingsplan in Q1 2021. Aanvraag omgevingsvergunning binnen 3 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Start bouw binnen 3 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.
Financiën:	Initiatiefnemer betaalt de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan en het risico op planschade. Dit is vastgelegd in de koop- en realisatieovereenkomst.
Communicatie:	Gebruikelijke communicatiemomenten bestemmingsplanprocedure.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	 

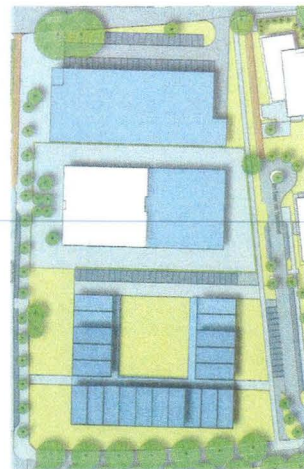


Project:	De Wieken (voormalig Vught Centrum Zuid, deel I en II)
Omschrijving:	Een gebied in Vught Zuid met leegstaande scholen en gymzaal wordt ontwikkeld tot woongebied met een ZOED (Zorg Onder Een Dak met accent op ouderenzorg).
Coalitieakkoord:	In het coalitieakkoord is voor De Wieken opgenomen: huur- en koopwoningen en –appartementen, vooral voor ouderen in het betaalbare en middeldure segment.
Besluitvorming:	Maart 2017: vaststelling Ontwikkelvisie Centrum Vught Zuid.
Rol gemeente:	Gemeente heeft grootste deel van de gronden in bezit en stelt randvoorwaarden voor grondverkoop en ontwikkeling. Met ontwikkel- en realisatieovereenkomsten worden afspraken gemaakt met partijen.
Rol derden:	Intentieovereenkomst met huisartsen om de haalbaarheid van de ontwikkeling van de ZOED te onderzoeken. Intentieovereenkomst met Vughterstede om de haalbaarheid te onderzoeken voor de realisatie van een concept voor zelfstandige woningen /appartementen met zorg en welzijn. Met 2 grondeigenaren in gesprek over aankoop gronden. Aankoop is niet noodzakelijk voor ontwikkeling van het plangebied.
Stand van zaken:	Er wordt toegewerkt naar een collegebesluit over de verkaveling (uitgewerkte uitgangspunten) en de ontwikkelstrategie in juni.
Planning:	Q3 2020: sluiten realisatie- en ontwikkelovereenkomsten. Q3 2021: vaststelling bestemmingsplan. Q3 2022: oplevering woningen.
Financiën:	Er wordt onderzocht om een grondexploitatie vast te stellen voor deze locatie.
Communicatie:	In 2017 is in samenspraak met omwonenden de omgevingsvisie Vught Centrum Zuid opgesteld. Na vaststelling van de uitgewerkte uitgangspunten en ontwikkelstrategie worden omwonenden en de raad geïnformeerd.
Relevante zaken:	Er loopt, in overleg met de monumentencommissie, een onderzoek naar de cultuur-historische waarde van de voormalige Lidwinaschool en Willibrordusschool. Dit is relevant om een besluit te kunnen nemen over behoud of sloop.
Locatie/visualisatie:	

Project:	De Baarzen
Omschrijving:	Het hart van De Baarzen bestaat uit een supermarkt, een scholencluster, woningen en een grote openbare ruimte. Het vertrek van een deel van de scholen, de wens van De Lichtstraat om een kindcentrum te worden, de wens van de Lidl voor uitbreiding en modernisering en de wens voor woningbouw, geven aanleiding om het gebied onder de loop te nemen en van een toekomstvisie te voorzien.
Coalitieakkoord:	In het coalitieakkoord is vermeld dat deze bestuursperiode wordt gestart met de planvoorbereiding van de omgeving van de Baarzenschool Hertog van Brabantschool.
Besluitvorming:	2 juli 2019: Toekomstvisie 'Hart voor de Baarzen Vught' vastgesteld door college. 19 november 2019: Raadsinformatiebrief Toekomstvisie 'Hart voor de Baarzen Vught'
Rol gemeente:	Gemeente is gedeeltelijk grondeigenaar. De gemeente heeft een kaderstellende, adviserende en faciliterende rol.
Rol derden:	Lidl: wil de bestaande supermarkt aan de Rouppe van der Voortlaan verplaatsen naar de overzijde van de straat. Schoolbestuur Stroomm: wil basisschool de Lichtstraat uitbreiden tot Kindcentrum. Charlotte van Beuningen woonstichting: heeft een grondpositie in het plangebied en wil deze locatie herontwikkelen.
Stand van zaken:	De gemeente is in onderhandeling met Lidl over de nieuwe locatie van de supermarkt. Met de overige partijen worden gesprekken gevoerd om tot een nadere invulling te komen van het programma.
Planning:	Start aanbesteding woongedeelte en uitbreiding school in Q3 2020.
Financiën:	Het saldo van de grondopbrengsten minus de gemaakte kosten zijn voor het rijksinfra-project. Voor de uitbreiding van basisschool De Lichtstraat tot kindcentrum wordt een investeringskrediet aan de raad gevraagd.
Communicatie:	Na vaststelling van de Toekomstvisie 'Hart voor de Baarzen Vught' is de gemeenteraad in november 2019 geïnformeerd via een raadsinformatiebrief. Vervolgens zijn ook omwonenden geïnformeerd. Voorafgaand aan de aanbesteding wordt de raad wederom geïnformeerd en wordt er een bewonersavond georganiseerd om het plan te presenteren.
Relevante zaken:	N.v.t.



Locatie/visualisatie:



Daarnaast is er nog een aantal projecten in voorbereiding dat uitgaat van een 40-40-20 verdeling. Hier heeft nog geen besluitvorming over plaatsgevonden. Deze projecten zijn aanvullend op bovenstaande projecten. Deze woningbouwprojecten hebben 40-40-20 in zich en zijn daarmee niet van invloed op de verdeling bij bovenstaande projecten.

Project:	Voorburg
Omschrijving:	Ontwikkeling gezamenlijke ontwikkelvisie- en strategie voor de toekomst van Zorgpark Voorburg. Daarna het vaststellen van een samenwerkingsovereenkomst en het starten van de planologische procedure.
Coalitieakkoord:	In het coalitieakkoord is de wens uitgesproken om in gezamenlijkheid met Reinier van Arkel op de langere termijn te komen tot een ontwikkeling van een nieuwe, inclusieve woonzorgwijk op het landgoed Voorburg en het 'zorgpark' optimaal te integreren als volwaardige woonwijk in Vught. Dit met respect voor het karakter van het landgoed. Ook biedt dit terrein de ruimte voor alternatieve woonvormen zoals tiny houses.
Besluitvorming:	Mei 2019: Intentieovereenkomst tussen gemeente en Reinier van Arkel. Mei 2019: Raadsinformatiebrief Ontwikkeling Zorgpark Voorburg.
Rol gemeente:	De gemeente participeert door een kaderstellende rol en daar waar nodig een adviserende rol. Dit in samenspraak met Reinier van Arkel.
Rol derden:	Reinier van Arkel is initiatiefnemer en verantwoordelijk voor het opstellen van de ontwikkelvisie en opdrachtgever richting externe partijen.
Stand van zaken:	Een tweede concept van de ontwikkelvisie is aan de gemeente gezonden en is getoetst en van opmerkingen voorzien. Reinier van Arkel maakt een notitie 'zorg en veiligheid' waarin staat hoe deze thema's, ook in de toekomstige situatie, geborgd blijven.
Planning:	Het streven is om de ontwikkelvisie vast te laten stellen door de gemeenteraad in 2020.
Financiën:	Alle kosten die de gemeente maakt worden verhaald bij de ontwikkelaar (Reinier van Arkel). Dit is vastgelegd in de intentieovereenkomst.
Communicatie:	Op 18 maart 2020 zou er een bewonersavond plaatsvinden. Deze is, vanwege de maatregelen in kader van corona, niet door gegaan. De plannen heeft RvA op haar website gepubliceerd. Zodra de situatie dat toe laat wordt er een nieuwe avond gepland.
Relevante zaken:	Op terrein Voorburg is de komst van een crematorium met uitvaartcentrum voorzien. Het bestemmingsplan is hiervoor in voorbereiding. School Zuiderbos gaat uitbreiden. De plannen zijn hiervoor in voorbereiding.
Locatie/visualisatie:	



Project:	Wolfskamerweg 20-22
Omschrijving:	De bouw van een appartementencomplex met 45 woningen in een 40-40-20-verdeling.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	2 juli 2019: positief collegebesluit op het principeverzoek.
Rol gemeente:	Begeleiden en in procedure brengen van een bestemmingsplan.
Rol derden:	Opstellen van onderzoeken en het bestemmingsplan.
Stand van zaken:	In afwachting van een voorontwerpbestemmingsplan.
Planning:	In afwachting van een planning.
Financiën:	Voor het in behandeling nemen- en begeleiden van het bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht.
Communicatie:	Gebruikelijke communicatiemomenten bestemmingsplanprocedure.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	



Project:	Zusters JMJ
Omschrijving:	Ongeveer 100 woningen realiseren in de 40-40-20 verdeling, met mogelijk alternatieve woonvormen en variatie in prijsklassen.
Coalitieakkoord:	In het coalitieakkoord is deze locatie opgenomen als mogelijk te ontwikkelen locatie.
Besluitvorming:	2013: Structuurvisie Vught 2017: Visie Theresiapark als onderdeel van vaststelling bestemmingsplan Uitbreiding Huize Theresia. Het college wil met de ontwikkelaar komen tot een intentieovereenkomst voor een gezamenlijke ontwikkelvisie- en strategie voor de locatie. Daarna volgt het vaststellen van een samenwerkings- en realisatieovereenkomst en het starten van de planologische procedure.
Rol gemeente:	De gemeente participeert door een kaderstellende rol en daar waar nodig een adviserende rol op zich te nemen. Dit in samenspraak met de ontwikkelaar.
Rol derden:	De ontwikkelaar is initiatiefnemer en verantwoordelijk voor het opstellen van de ontwikkelvisie en is opdrachtgever richting externe partijen.
Stand van zaken:	Door de ontwikkelaar is een eerste versie van een ontwikkelvisie aan het bestuur gepresenteerd. Op basis hiervan is het concept woningbouwprogramma voorgelegd ter regionale afstemming.
Planning:	Zodra er duidelijkheid is over de uitkomst regionale afstemming van het beoogde woningbouwprogramma, wordt de intentieovereenkomst aan het college voorgelegd met daarin een planning voor het ontwikkeltraject en de te volgen stappen (o.a. proces en afstemming met uw raad, omwonenden en overige betrokkenen). Naar verwachting is dit juni 2020.
Financiën:	Alle kosten die de gemeente gaat maken worden verhaald bij de ontwikkelaar. Dit wordt vastgelegd in de intentieovereenkomst en de daarop volgende samenwerkingsovereenkomst.
Communicatie:	In de intentieovereenkomst worden hierover afspraken vastgelegd. De raad wordt over de plannen geïnformeerd.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	

2. Lijst woningbouwprojecten die opgeleverd worden in de coalitieperiode

Project:	Stadhouderspark fase 1, 2 en 3
Omschrijving:	Stadhouderspark fase 1: plandelen Dorpsrand, Parkbos en Kazerne. Stadhouderspark fase 2: plandeel De Hagen (Isabellaveld). Stadhouderspark fase 3: plandeel Kamers 1. In SHP fase 1 worden in 2020 de laatste woningen (16 dure koopappartementen Willem de Zwijger) gerealiseerd. In SHP fase 2 worden in 2020 53 huur- en koopwoningen gerealiseerd. In SHP fase 3 worden in 2020 32 middeldure en dure grondgebonden koopwoningen (o.a. 7 patiowoningen) gerealiseerd.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	Verkoop gronden Kamers (2019) en De Hagen (2018-2019).
Rol gemeente:	Bouw- en woonrijp maken openbare ruimte.
Rol derden:	Afnemers en ontwikkelaars van de plandelen.
Stand van zaken:	Fase 1: 16 appartementen Willem de Zwijger zijn in februari 2020 aan de kopers opgeleverd. Inrichting openbare ruimte is nagenoeg afgerond op aanbrengen van enkele groenvoorzieningen na. Dit gebeurt dit najaar. Fase 2: alle 53 huur- en koopwoningen zijn inmiddels opgeleverd aan de belegger en kopers. In mei is tevens de inrichting van de openbare ruimte afgerond, behoudens het aanbrengen van een deel van de groenvoorziening. Deze voorzieningen worden in het najaar in het nieuwe plantseizoen aangebracht. Fase 3: 32 grondgebonden koopwoningen worden naar verwachting in juni opgeleverd aan de kopers. De inrichting van de openbare ruimte door de gemeente vindt in juli plaats.
Planning:	Met de oplevering van bovengenoemde woningen is Stadhouderspark fase 1 afgerond, op 2 initiatieven van derden na: het Klokgebouw en het Koepeltje. Voor deze 2 gebouwen lopen nog initiatieven/verzoeken. Het is de verwachting dat hierover in 2020 duidelijkheid ontstaat.
Financiën:	Zie raadsvoorstel Actualisering grondexploitaties 2020 (raadsvergadering april).
Communicatie:	Afhankelijk van de situatie met betrekking tot de coronamaatregelen streven we ernaar in 2020 een publiciteitsmoment te organiseren om Stadhouderspark fase 1 en fase 3 als afgerond op te leveren.
Relevante zaken:	N.v.t.

Locatie/visualisatie:



Visualisatie van Isabellaveld



Project:	Grote Zeeheldenbuurt
Omschrijving:	Woonstichting Charlotte van Beuningen realiseert hier 152 sociale huurwoningen, zowel grondgebonden als gestapeld.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	Collegebesluit tot afsluiten samenwerkingsovereenkomst (2018). Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan Grote Zeeheldenbuurt (2019).
Rol gemeente:	Faciliterend. Afnemer openbare ruimte na woonrijp maken door woonstichting.
Rol derden:	De woonstichting bereidt het project voor, maakt de grond bouwrijp, realiseert de woningen en maakt het openbaar gebied woonrijp, alvorens dit aan de gemeente terug te leveren.
Stand van zaken:	In februari 2020 is gestart met de voorbereidingen voor de bouw van de woningen met het aanbrengen van o.a. de warmtepompvoorzieningen in de grond. De woonstichting is daarnaast bezig met de afronding van het definitief ontwerp voor de inrichting openbare ruimte. Deze is in april 2020 ter toetsing aan de gemeente voorgelegd (conform de samenwerkingsovereenkomst).
Planning:	Q2 2020 - Q2 2021: bouw woningen en oplevering woningen. Q2 2021: oplevering openbare ruimte.
Financiën:	Afspraken over de kostenverrekening van de ambtelijke uren zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (juli 2018). Alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
Communicatie:	Tijdens de bouw: monitoring van eventuele overlastklachten
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	 

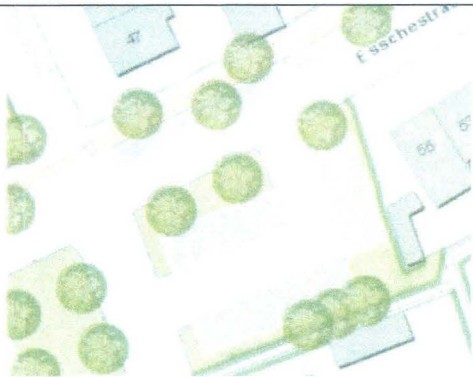


Project:	De Braacken
Omschrijving:	Realisatie van 33 grondgebonden woningen in het dure segment.
Coalitieakkoord:	In het coalitieakkoord is vermeld dat deze bestuursperiode op De Braacken 35 woningen in het dure segment worden gerealiseerd.
Besluitvorming:	13 april 2018 is een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. 31 maart 2020 is een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten.
Rol gemeente:	Faciliterende rol bij de procedure van de bestemmingsplanwijziging.
Rol derden:	Opstellen onderzoeken en het bestemmingsplan.
Stand van zaken:	Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan.
Planning:	Vaststelling bestemmingsplan september 2020. Sloop en bouwrijp maken voorzien in Q4 2020 en Q1 2021. Start bouw voorzien in Q2 2021. Onder voorbehoud dat er geen beroep tegen het bestemmingsplan wordt ingediend.
Financiën:	Met initiatiefnemer is een intentieovereenkomst en een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin kostenverhaal is verzekerd.
Communicatie:	Tijdens de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan is er een bewonersavond georganiseerd.
Relevante zaken:	Naar aanleiding van de inspraakreacties tegen het voorontwerp bestemmingsplan is het plan op een aantal punten aangepast. Met name het behoud en de bescherming van de waardevolle bomen zijn in het bestemmingsplan nu nog beter geregeld. Het gevolg hiervan is dat er 2 woningen minder gebouwd worden. In plaats van 35 woningen worden er nu 33 woningen ontwikkeld.
Locatie/visualisatie:	



Project:	Bibliotheek
Omschrijving:	Op de locatie van de huidige bibliotheek, is de realisatie van 8 woningen (zes appartementen en twee grondgebonden half-vrijstaande woningen) en 19 parkeerplaatsen mogelijk.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	15 maart 2018: de gemeenteraad stelt het bestemmingsplan "Dorpsstraat 28 Vught" vast.
Rol gemeente:	Doorlopen procedure omgevingsvergunning.
Rol derden:	Eigenaar van de locatie.
Stand van zaken:	In afwachting van aanvraag omgevingsvergunning.
Planning:	Onbekend.
Financiën:	N.v.t.
Communicatie:	De gebruikelijke momenten bij het doorlopen van de procedure van de omgevingsvergunning.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	

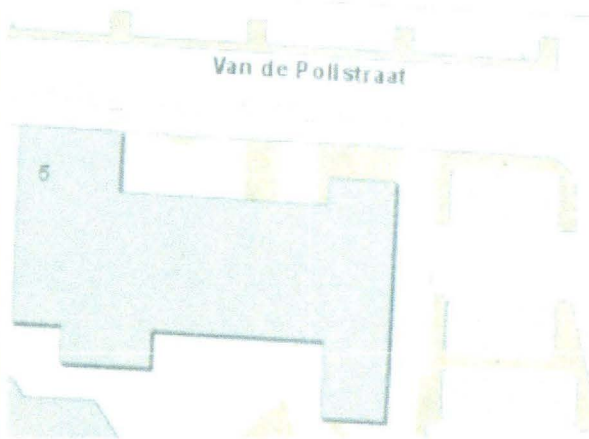


Project:	Van Rijckevorselstraat
Omschrijving:	De bouw van 4 nul-op-de-meter woningen.
Coalitieakkoord:	De ontwikkeling sluit aan bij de wens genoemd in het coalitieakkoord om te komen tot duurzaam betaalbare koopwoningen.
Besluitvorming:	Voor de ontwikkeling is een korte biedingsprocedure opgezet. Het college heeft op 5 juni 2018 besloten het grondbod van ontwikkelaar te accepteren. Op 1 april 2020 is de koop- en realisatieovereenkomst ondertekend.
Rol gemeente:	Faciliterend.
Rol derden:	Opstellen onderzoeken en wijzigingsplan.
Stand van zaken:	De ontwikkelaar is gestart met de voorbereidingen van de planologische procedure.
Planning:	Besluitvorming over het uitwerkingsplan in september 2020, zodat in 2020 gestart kan worden met de bouw.
Financiën:	De opbrengst is opgenomen in de begroting.
Communicatie:	De gebruikelijke momenten bij het doorlopen van de procedure.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	



Project:	Merpatistraat Vugherstede
Omschrijving:	De bouw van 36 vrije sector huur appartementen voor senioren.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	Vaststelling bestemmingplan Uitbreiding Huize Theresia in 2018.
Rol gemeente:	Faciliterend.
Rol derden:	In eigendom van derden.
Stand van zaken:	De woningen zijn in 2019 gerealiseerd en verhuurd.
Planning:	Opgeleverd in 2019.
Financiën:	N.v.t.
Communicatie:	N.v.t.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	 

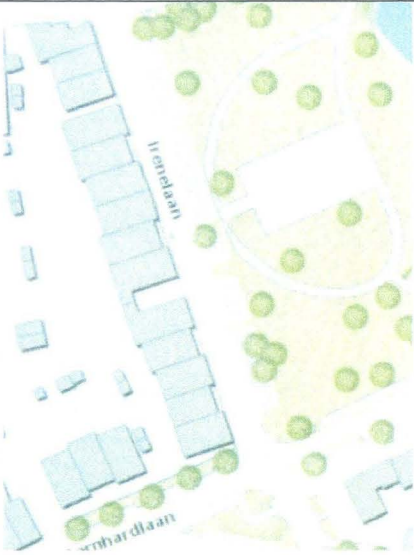
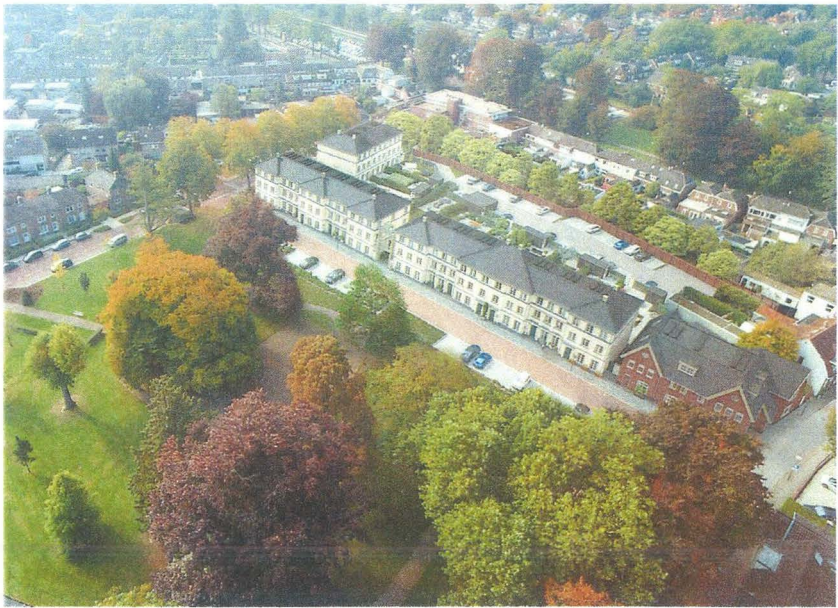


Project:	Schoonveld (Van de Pollstraat)
Omschrijving:	De bouw van 4 grondgebonden woningen en 16 appartementen.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	Op 31 oktober 2016 is de ontwikkel- en realisatieovereenkomst gesloten. In 2018 heeft het college het uitwerkingsplan 'Van de Pollstraat, Vught' vastgesteld. Op 24 april 2018 is een allonge gesloten. In 2019 is de koopovereenkomst gesloten.
Rol gemeente:	Begeleiding bij herinrichting van de openbare ruimte.
Rol derden:	Ontwikkeling van locatie.
Stand van zaken:	De omgevingsvergunning is onherroepelijk. Het perceel is verkocht en de bouwwerkzaamheden zijn in uitvoering.
Planning:	Oplevering verwacht begin 2021.
Financiën:	Alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
Communicatie:	Ontwikkelaar verzorgt communicatie naar omwonenden.
Relevante zaken:	n.v.t.
Locatie/visualisatie:	 



Project:	De Koepel
Omschrijving:	Uitgifte van 30 kavels.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	N.v.t.
Rol gemeente:	N.v.t.
Rol derden:	N.v.t.
Stand van zaken:	Uitgegeven en verkocht.
Planning:	N.v.t.
Financiën:	Grondexploitatie is gesloten.
Communicatie:	N.v.t.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	 



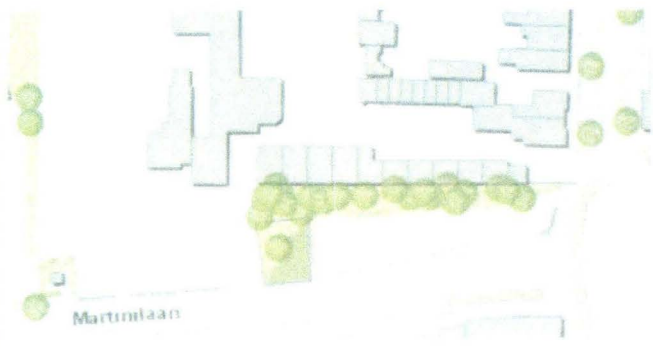
Project:	Irenelaan
Omschrijving:	De bouw van 17 grondgebonden woningen op de locatie van de voormalige tuinbouwwakhschool aan de Irenelaan.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	Het uitwerkingsplan is op 15 mei 2017 vastgesteld.
Rol gemeente:	N.v.t.
Rol derden:	N.v.t.
Stand van zaken:	De woningen zijn gerealiseerd.
Planning:	N.v.t.
Financiën:	Grond verkocht en koop- en realisatieovereenkomst gesloten.
Communicatie:	N.v.t.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	 



Project:	Ruimte voor Ruimte Vught Zuid
Omschrijving:	De bouw van 47 Ruimte voor Ruimte woningen.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	De gemeenteraad heeft dit plan op 15 juni 2017 vastgesteld.
Rol gemeente:	Faciliterend.
Rol derden:	In eigendom van derden.
Stand van zaken:	Op één na zijn alle kavels bebouwd.
Planning:	N.v.t.
Financiën:	Per Ruimte voor Ruimte kavel heeft de gemeente een vergoeding ontvangen.
Communicatie:	N.v.t.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	 



Lijst woningbouwprojecten die opgenomen zijn in de doorkijk

Project:	Martinilaan 2-4, Martinilaan/Theresialaan, Martinilaan (locatie achter Martinihal)
Omschrijving:	Integrale gebiedsontwikkeling tot woningbouw van de locaties Martinilaan 2-4, Martinilaan/Theresialaan, Martinilaan (locatie achter Martinihal).
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	2 juli 2019: collegebesluit om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief van Habitat voor de bouw van 7 middeldure patiowoningen voor de doelgroep senioren aan de Martinilaan ong.(achter de Martinihal) onder voorbehoud dat de benodigde onderzoeken uitwijzen dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk is.
Rol gemeente:	Gemeente is gedeeltelijk grondeigenaar. De gemeente heeft een kaderstellende, adviserende en faciliterende rol.
Rol derden:	Opstellen onderzoeken en het bestemmingsplan.
Stand van zaken:	Partijen verkennen momenteel of een integrale gebiedsontwikkeling van de drie locaties haalbaar is.
Planning:	In het derde kwartaal van 2020 verwachten we meer duidelijkheid te krijgen of integrale gebiedsontwikkeling van de drie locaties haalbaar is.
Financiën:	Grondopbrengsten van de locatie in eigendom van de gemeente en kostenverhaal.
Communicatie:	Wanneer de plannen nader vormgegeven zijn worden betrokkenen geïnformeerd.
Relevante zaken:	Er is bij de planontwikkeling aandacht voor de aanwezige grafkelder.
Locatie/visualisatie:	



Project:	Centrumplan Oost
Omschrijving:	Volledige herontwikkeling van de bestaande Marktveldpassage. Bestaande uit winkelvoorzieningen, 88 dure appartementen, parkeergelegenheid en horeca.
Coalitieakkoord:	In het coalitieakkoord is een afzonderlijke paragraaf besteed aan de ontwikkeling van Centrumplan Oost. Steekwoorden hierbij: voortvarend realiseren, bestaande stedenbouwkundig plan is uitgangspunt, optimaliseren verkeersveiligheid bevoorradingsroute en het handhaven van de bevoorrading via het bevoorradingshof.
Besluitvorming:	De kaders voor Centrumplan Oost zijn vastgelegd in een geldend bestemmingsplan. De uitvoering vindt plaats binnen de bevoegdheden van het college.
Rol gemeente:	Faciliterende rol, waaronder procedure vergunningverlening. De parkeergelegenheid bij de winkelvoorziening is op het Baron van Hövellplein. Dit plein is eigendom van de gemeente en de gemeente draagt zorg voor de inrichting van dit plein. De ontwikkelende partij vergoedt hiervoor de kosten.
Rol derden:	Centrumplan Oost is primair een private ontwikkeling. De ontwikkelende partij is grotendeels verantwoordelijk voor het eigendom, planvorming en de realisatie van Centrumplan Oost.
Stand van zaken:	De ontwikkeling van Centrumplan Oost bestaat uit meerdere deelfasen. De omgevingsvergunning voor de tijdelijke winkels is onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het definitieve plan is op 20 mei ingediend. Het inrichtingsplan Baron van Hövellplein is in voorbereiding.
Planning:	De bouwperiode neemt meerdere jaren in beslag. De bouwwerkzaamheden worden in meerdere fasen uitgevoerd (als gevolg van het werken binnen een bestaande situatie).
Financiën:	Afspraken over het verhalen van de gemeentelijke kosten zijn vastgelegd in een overeenkomst. Voor de ontwikkeling van Centrumplan Oost is een aangepast plan opgesteld en aan de gemeenteraad in januari 2019 gepresenteerd. Hiervoor zijn nieuwe, niet eerder voorziene, kosten gemaakt. Afspraken hierover legt het college vast in een allonge.
Communicatie:	De projectcommunicatie is primair belegd bij de ontwikkelaar nu de uitvoering van het project nadert. Rondom de aanvraag omgevingsvergunning heeft de ontwikkelaar breed gecommuniceerd over het project. De gemeente draagt zorg voor de wettelijke communicatie in het kader van de omgevingsvergunning. Daarnaast wordt de gemeenteraad rondom de afgifte van de omgevingsvergunning met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de voortgang van het project.
Relevante zaken:	N.v.t.



Locatie/visualisatie:





Project:	Laagstraat/Mariëllaschool
Omschrijving:	Locatie die voorheen in eigendom was bij Koninklijke Kentalis. Dit terrein is bestemd voor 'maatschappelijke doeleinden'. Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid: wijziging van 'maatschappelijke doeleinden' naar 'wonen'.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	N.v.t.
Rol gemeente:	N.v.t.
Rol derden:	De locatie Laagstraat/Mariëllaschool is eigendom van derden.
Stand van zaken:	Er vinden oriënterende gesprekken plaats over de invulling van de locatie.
Planning:	Onbekend.
Financiën:	N.v.t.
Communicatie:	N.v.t.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	

Project:	Achterstraat/Hoeksestraat Cromvoirt
Omschrijving:	Perceel aan de Achterstraat/Hoeksestraat in Cromvoirt.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	N.v.t.
Rol gemeente:	N.v.t.
Rol derden:	N.v.t.
Stand van zaken:	De visie voor bebouwingsconcentraties is in ontwikkeling. Hiermee wordt het ontwikkelpotentieel van de locatie duidelijk.
Planning:	N.v.t.
Financiën:	N.v.t.
Communicatie:	N.v.t.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	



Project:	Eikenheuvel
Omschrijving:	Perceel grond tussen het Maurick College en basisschool De Schalm.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	N.v.t.
Rol gemeente:	N.v.t.
Rol derden:	In eigendom van derden.
Stand van zaken:	Er vinden oriënterende gesprekken plaats over de invulling van de locatie.
Planning:	N.v.t.
Financiën:	N.v.t.
Communicatie:	N.v.t.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	



Project:	Vijverbos/Hoevensestraat
Omschrijving:	Perceel Vijverbosweg/Hoevensestraat.
Coalitieakkoord:	In het coalitieakkoord staat dat we een onderzoek starten naar de mogelijkheden om een nieuw woningbouwplan voor de locatie Vijverbosweg/Hoevensestraat te realiseren. Het gaat dan om een gemêleerde en klimaatneutrale woonwijk met een lage bebouwingsdichtheid en veel groen (verhouding 40-40-20). Deze woonwijk wordt een voorbeeldwijk op het gebied van duurzaamheid.
Besluitvorming:	In november 2019 heeft het college besloten van aankoop van de percelen gelegen aan de Vijverbosweg af te zien. De raad is via een raadsinformatiebrief hierover geïnformeerd.
Rol gemeente:	Kaderstellend en toetsend.
Rol derden:	Eigenaar gronden is initiatiefnemer voor de ontwikkeling.
Stand van zaken:	De locatie Vijverbosweg is opgenomen in de concept "Visie voor bebouwingsconcentraties".
Planning:	Streven is om de "Visie Bebouwingsconcentraties" in 2020 aan de gemeenteraad aan te bieden. Daarmee wordt duidelijk in hoeverre locatie Vijverbosweg als potentiële woningbouwlocatie wordt aangemerkt.
Financiën:	N.v.t.
Communicatie:	Op 18 maart 2020 zou er in het kader van de visie een bewonersavond plaatsvinden. Deze is, vanwege de maatregelen in kader van corona, niet door gegaan. In juli wordt, als de situatie dat toe laat, een nieuwe datum gepland.
Relevante zaken:	Er is sprake van een groen-blauwe mantel (beleid provincie) omdat in het verleden de kamsalamander is aangetroffen. In het woningbouwprogramma staat de locatie in de doorkijk (en zijn er nog geen concrete woningaantallen aan gekoppeld).
Locatie/visualisatie:	



Project:	Enexis
Omschrijving:	Perceel grond tussen Kampdijklaan en Stadhouderspark.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	De gronden hebben de bestemming 'Uit te werken Wonen'. In 2015 heeft de raad besloten om het perceel uit de grondexploitatie Stadhouderspark te halen. Vanwege het grote verschil in tijd tussen ontwikkeling fase 1 en dit perceel. Maar ook omdat het plan was gebaseerd op verouderde (markt)gegevens en – behoeften, zodat een realistische inschatting maken van kosten en opbrengsten niet langer te maken was. In het woningbouwprogramma 2019-2028 is de locatie als PM meegenomen bij de doorkijk van mogelijke ontwikkellocaties.
Rol gemeente:	Faciliterend.
Rol derden:	Locatie is in eigendom van derden.
Stand van zaken:	Geen plannen bij de gemeente bekend.
Planning:	N.v.t.
Financiën:	N.v.t.
Communicatie:	N.v.t.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	

Project:	Laagstraat e.o.
Omschrijving:	Perceel aan de Laagstraat en omgeving.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	N.v.t.
Rol gemeente:	N.v.t.
Rol derden:	N.v.t.
Stand van zaken:	Er zijn geen plannen bij de gemeente bekend.
Planning:	N.v.t.
Financiën:	N.v.t.
Communicatie:	N.v.t.
Relevante zaken:	N.v.t.

Project:	Cromvoirt bp buitengebied
Omschrijving:	De visie voor bebouwingsconcentraties is in ontwikkeling. Hiermee wordt het ontwikkelpotentieel van de locatie duidelijk.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	N.v.t.
Rol gemeente:	N.v.t.
Rol derden:	N.v.t.
Stand van zaken:	N.v.t.
Planning:	N.v.t.
Financiën:	N.v.t.
Communicatie:	N.v.t.
Relevante zaken:	N.v.t.

Project:	Spoorontwikkelingen
Omschrijving:	Mogelijke ontwikkelingen in relatie tot Rijksinfra.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	N.v.t.
Rol gemeente:	N.v.t.
Rol derden:	N.v.t.
Stand van zaken:	Er zijn geen plannen bij de gemeente bekend.
Planning:	N.v.t.
Financiën:	N.v.t.
Communicatie:	N.v.t.
Relevante zaken:	N.v.t.



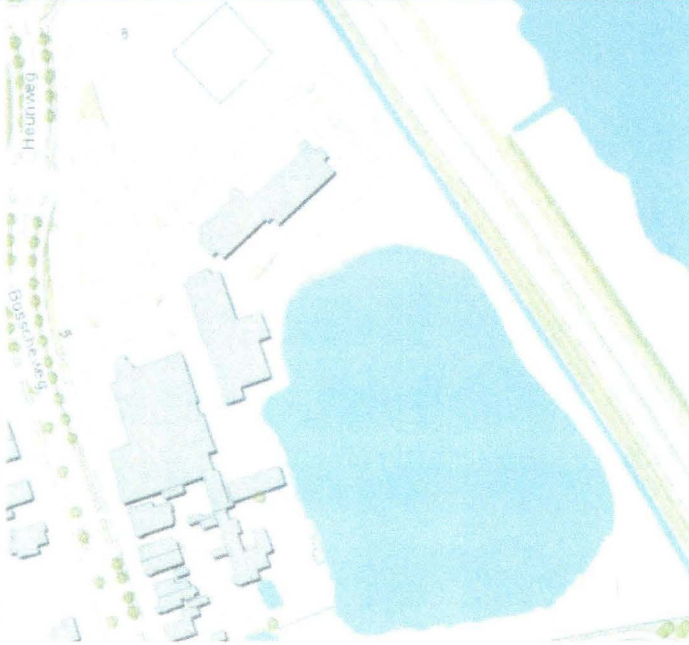
Project:	Roucouleur
Omschrijving:	Perceel en landgoed Roucouleur.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	Brief in 2019 namens college aan eigenaar van de locatie over de eventuele mogelijkheden op de locatie.
Rol gemeente:	N.v.t.
Rol derden:	Locatie is in eigendom van derden.
Stand van zaken:	Eigenaar van perceel doet een studie naar een mogelijke invulling van de locatie.
Planning:	N.v.t.
Financiën:	N.v.t.
Communicatie:	N.v.t.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	



Project:	Isabellaveld fase 2
Omschrijving:	In het bestemmingsplan Stadhouderspark, deelgebied De Haagen is nog een aantal bouwstroken beschikbaar.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	Bestemmingsplan is vastgesteld.
Rol gemeente:	Eigenaar van de locatie.
Rol derden:	N.v.t.
Stand van zaken:	N.v.t.
Planning:	N.v.t.
Financiën:	N.v.t.
Communicatie:	N.v.t.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	



3. Lijst nieuwe woningbouwprojecten

Project:	Locatie Van der Valk
Omschrijving:	Herontwikkeling van de huidige locatie van Van der Valk. Voor deze locatie wordt door Van der Valk ingezet op functieverbreiding waaronder een aanzienlijk woningbouwprogramma (deels short stay).
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	N.v.t.
Rol gemeente:	Faciliterend en kaderstellend.
Rol derden:	Van der Valk is opdrachtgever en daarmee verantwoordelijk voor de inhoudelijke planvorming en het organiseren van participatie met belanghebbenden.
Stand van zaken:	Van der Valk heeft een visie opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie. Deze visie is in december 2019 gepresenteerd aan de omgeving en in januari 2020 aan de raadscommissie. De raadscommissie heeft vervolgens eind januari deze visie opiniërend besproken en daarbij kaders en richting meegegeven.
Planning:	Nader in te vullen door initiatiefnemer.
Financiën:	Er moeten t.z.t. afspraken met Van der Valk gemaakt worden over kostenverhaal gemeentelijke inzet.
Communicatie:	De gemeente heeft aangegeven veel belang te hechten aan goede communicatie en een gedegen participatieproces met belanghebbenden. Van der Valk zal hier als initiatiefnemer nader invulling aan geven.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	



Project:	Helvoirtseweg 100
Omschrijving:	Realisatie van 6 kleine seniorenwoningen op de plek van een natuursteenhandel.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	25 juni 2019: positief collegebesluit maar onder voorwaarden over deze ontwikkeling.
Rol gemeente:	Faciliterend (begeleiden bestemmingsplanprocedure en beoordelen onderzoeken).
Rol derden:	Ontwikkelaar levert onderzoeken en een bestemmingsplan aan.
Stand van zaken:	In afwachting van een concept voorontwerpbestemmingsplan.
Planning:	In afwachting van een planning.
Financiën:	Gebruikelijke leges en verhaal planschade middels een realisatieovereenkomst.
Communicatie:	Nader te bepalen.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie	



Project:	Gogelstraat 3
Omschrijving:	De bouw van een woonzorgcentrum met 19 wooneenheden voor dementerende ouderen en 2 aanleunwoningen.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	11 februari 2020 collegebesluit: Nota van inspraak & vooroverleg en het ontwerpbestemmingsplan.
Rol gemeente:	Faciliterend (begeleiden bestemmingsplanprocedure en beoordelen onderzoeken).
Rol derden:	Aanleveren bestemmingsplan en onderzoeken.
Stand van zaken:	De zienswijzenperiode is op 2 april 2020 afgelopen. De nota van zienswijzen bestemmingsplan worden ter vaststelling aan de raad aangeboden.
Planning:	Vaststelling bestemmingsplan gepland voor de gemeenteraadsvergadering in Q3 2020.
Financiën:	Gebruikelijke leges en verhaal planschade middels een realisatieovereenkomst.
Communicatie:	Nader te bepalen.
Relevante zaken:	N.v.t.
Locatie/visualisatie:	



Lijst woningbouwprojecten Helvoirt

In Helvoirt lopen op dit moment drie woningbouwprojecten. Deze worden op dit moment al voor een gedeelte gezamenlijk met de gemeente Vught opgepakt.

Project:	Den Hoek
Omschrijving:	Bestemmingsplan Den Hoek maakt de bouw van ca. 170 woningen mogelijk met bijbehorende wegen, parkeer-, voetgangers-, speel-, groen- en retentievoorzieningen. Dit plan wordt in 4 fasen uitgevoerd. Het plangebied ligt ten noorden van de spoorlijn Tilburg – Den Bosch. Het gebied wordt aan de oostzijde ontsloten via de Helvoirtsestraat. Realisatie van de 1e fase van het plan is gestart in het voorjaar van 2014.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	Wordt in beeld gebracht.
Rol gemeente:	Nader te bepalen
Rol derden:	Wordt in beeld gebracht.
Stand van zaken:	Fase 1 en fase 2 zijn al gerealiseerd. De aanbestedingsfase van het bouwrijp maken van fase 3 is gereed, en wordt gewerkt aan het stedenbouwkundig plan voor fase 3 en 4.
Planning:	Wordt in beeld gebracht.
Financiën:	Wordt in beeld gebracht.
Communicatie:	Wordt in beeld gebracht.
Relevante zaken:	Wordt in beeld gebracht.

Project:	Helvoirt Zuid
Omschrijving:	Plan voor 22 dure woningen.
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	Wordt in beeld gebracht.
Rol gemeente:	Nader te bepalen
Rol derden:	Wordt in beeld gebracht.
Stand van zaken:	De provincie vraagt om een visie op te stellen voor dit gebied.
Planning:	Onbekend
Financiën:	Wordt in beeld gebracht.
Communicatie:	Nader te bepalen
Relevante zaken:	Wordt in beeld gebracht.

Project:	Oude Landmanschool
Omschrijving:	Herontwikkeling Oude dr. Landmanschool
Coalitieakkoord:	N.v.t.
Besluitvorming:	Verkoop voorzien in 2021, nog geen besluitvorming gemeente Vught.
Rol gemeente:	De gemeente heeft een kaderstellende, adviserende en faciliterende rol.
Rol derden:	Gemeente Haaren is eigenaar en heeft een kaderstellende, adviserende en faciliterende rol.
Stand van zaken:	In samenwerking met gemeente Haaren wordt de verkoop voorbereid.
Planning:	Voorbereiden verkoop 2020, daadwerkelijke verkoop in 2021.
Financiën:	De locatie wordt voor verkoop getaxeerd. Verkoopopbrengsten komen ten

	gunste van de gemeente Vught.
Communicatie:	Er wordt een communicatieplan gemaakt.
Relevante zaken:	De Harmonie heeft een toezegging van de gemeente Haaren dat ze het pand mogen blijven gebruiken. Het pand zal daarom, met uitzondering van het gedeelte waar de Harmonie gebruik van maakt, worden verkocht. Het is ook mogelijk dat een toekomstige koper de Harmonie een goed alternatief kan bieden.

1 Bijlagen

Bijlage 1: Woningbouwprogramma Vught 2019-2028

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

 
drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel

Woningbouwprogramma Vught 2019-2028



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Woningbouwprogramma en doorkijk	3
3	Woningbouwprogramma Vught 2019-2028	5
4	Herijking Woonvisie	8
5	Kaders	11
6	Bijlagen	14

1 Inleiding

Voor u ligt het nieuwe woningbouwprogramma voor de periode 2019-2028. Hierin leest u in hoeverre woningbouwplannen zijn gerealiseerd en wat de nieuwe planning is voor de komende periode. Het is een dynamisch document. Dit komt omdat in de huidige markt plannen nogal eens worden aangepast, gelet op de haalbaarheid en fasering van ontwikkelingen. Zo moet ook dit programma worden gelezen. Dit nieuwe woningbouwprogramma vervangt het programma uit 2016. De Woonvisie 2016 is nog steeds van kracht. In hoofdstuk 4 van dit woningbouwprogramma herijken we de Woonvisie.

Het woningbouwprogramma bestaat uit meerdere onderdelen die gezamenlijk een totaalbeeld geven van de huidige woningbouwsituatie in Vught. Hierbij gaan we onder andere in op de verschillende planningsperioden, diverse plannen (en de status daarvan) en bijbehorende aantallen woningen.

*Woningbouwprogramma 2019-2021**

De huidige coalitie wil meer doorstroming realiseren in de Vughtse woningmarkt. Hiervoor wil het college bij nieuwbouw van koop- en huurwoningen uitgaan van een 40-40-20 verdeling (betaalbaar, middelduur, duur). In dit onderdeel van het woningbouwprogramma geven we een overzicht van:

1. plannen die invulling geven aan de 40-40-20 verdeling in de huidige bestuursperiode
2. plannen die worden opgeleverd in de huidige bestuursperiode.

*De huidige bestuursperiode loopt van 2018-2021 (terwijl het woningbouwprogramma over de periode 2019-2028 gaat). Dit woningbouwprogramma neemt alle plannen mee waarover het college in de huidige bestuursperiode een principebesluit heeft genomen of neemt.

Doorkijk 2021 tot 2028

In dit onderdeel van het woningbouwprogramma geven we een doorkijk tot 2028 van alle plannen en mogelijke bouwlocaties (hierna: plannen) die bij de gemeente bekend zijn maar waar nog geen besluit over is genomen. Let wel: dit is dus geen programma maar een doorkijk naar mogelijke plannen.

Gerealiseerde projecten

In dit onderdeel van het woningbouwprogramma geven we weer welke plannen in het programma van 2016 opgenomen zijn en nu niet meer terugkomen in het nieuwe programma, omdat deze al gerealiseerd zijn.

2 Woningbouwprogramma en doorkijk

We presenteren in dit rapport een programma (korte termijn, 2019-2021) en een doorkijk (lange termijn, 2021-2028). Dit heeft verschillende redenen. Allereerst loopt tijdens de totstandkoming van dit woningbouwprogramma een bestuurlijk traject met de regiogemeenten. Met elkaar willen we komen tot werkafspraken over het afstemmen en delen van plannen in de regio. Dit is een nieuwe manier voor het invullen van de regionale woningbouwopgave. Voorheen was in dit proces de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose leidend (meer informatie hierover in hoofdstuk 5). De momenteel nog niet afgeronde werkafspraken zijn van invloed op het Vughtse woningbouwprogramma.

Daarnaast is er sprake van een verkorte bestuursperiode vanwege de herindeling met de gemeente Haaren. De afspraak in het coalitieakkoord over de gewenste 40-40-20 verdeling gaan we met dit programma realiseren. Daarmee voldoen we aan de bestuurlijke opgave. Door te werken met een doorkijk kunnen de ambities van het nieuwe college na de herindeling vertaald worden naar een nieuw woningbouwprogramma. Dan worden ook de geraamde woningbouwaantallen van de kern Helvoirt toegevoegd.

3 Woningbouwprogramma Vught 2019-2028

In dit hoofdstuk vindt u de plannen en de cijfers.

In elk overzicht geven we (indien mogelijk) per plan aan:

Capaciteit

- Het aantal geplande woningen.

Status van het plan

- Hard plan: er is sprake van een vastgesteld bestemmingsplan.
- Principeakkoord (PA): er is sprake van een principebesluit van het college van burgemeester en wethouders.
- Zacht plan: er is sprake van een aanvraag, toetsing vindt nog plaats.

Typering van het plan

- Actief: de gemeente heeft de gronden in eigendom.
- Facilitair: de locatie is van een derde, of wordt door de gemeente in eigendom overgedragen aan een derde en de gemeente faciliteert een ontwikkelaar of bouwer om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Woningbouwprogramma 2019-2021

Plannen die invulling geven aan een 40-40-20 verdeling in huidige bestuursperiode

<i>Project of locatie</i>	<i>Capaciteit</i>	<i>Type woningen</i>	<i>Status</i>	<i>Typering</i>
Molenvén	14	14 duur	PA	Actief
Rozenoord	35	35 middelduur	PA	Actief
Kernfase 2 Cromvoirt	13	4 betaalbaar, 9 duur	PA	Facilitair
De Baarzen	50	55 betaalbaar, 24 middelduur, 6 duur	Hard	Actief
Vught Centrum Zuid - De Wieken I	35		PA	Actief/facilitair

Toelichting

De nieuwe coalitie wil meer doorstroming in de Vughtse woningmarkt realiseren. Bij nieuwbouw van koop- en huurwoningen gaat het college daarom in beginsel uit van een 40-40-20 verdeling (betaalbaar, middelduur en duur).

De prijscategorieën betaalbaar, middelduur en duur worden als volgt gedefinieerd*:

	Betaalbaar	Middelduur	Duur
Koopwoningen	maximaal € 250.000,- v.o.n.	€ 250.001,- t/m € 400.000,- v.o.n.	vanaf € 400.001,- v.o.n.
Huurwoningen	maximaal € 720,42 p.m.	€ 720,43,- t/m € 1.000,- p.m.	vanaf € 1.001,- p.m.

De prijscategorieën voor koopwoningen staan in het raadsbesluit van 9 mei 2018. Daarin is een aanpassing opgenomen voor de woningprijscategorieën Isabellaveld en overige projecten in het actuele woningbouwprogramma. Een betaalbare huurwoning is een woning waarvan de huur (het bedrag dat gebruikt wordt voor de berekening van de huurtoeslag) lager is dan de liberalisatiegrens, als bepaald in de circulaire van het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (MG-circulaire). Deze prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de bedragen zoals opgenomen in de Wet op de huurtoeslag en genoemde MG circulaire. De huurwoningen met de definitie middelduur, hebben een huurprijs tussen de € 720,43,- euro en 1.000,- euro per maand, exclusief servicekosten, en een jaarlijkse begrenzing van de huurprijsindexering van maximaal de consumentenprijsindex (CPI).

Bij de 40-40-20 verdeling gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- A. Het betreft nieuwe projecten waarbij de gemeente nog sturingsmogelijkheden heeft. Dat wil zeggen: alle nieuwe projecten waarvoor nog geen contractuele verplichtingen zijn aangegaan of waarbij de gemeente zonder (financieel) risico contractuele aanpassingen kan doen.
- B. De 40-40-20 verdeling geldt bij besluitvorming door het huidige college. De opleverdatum wordt buiten beschouwing gelaten. Hiermee wordt bijvoorbeeld de Grote Zeeheldenbuurt niet meegerekend tot de 40-40-20 verdeling, waarin veel betaalbare huurwoningen worden gerealiseerd. Maar ook het Centrum Plan Oost (CPO), waar veel dure woningen gerealiseerd worden, wordt niet meegenomen in de 40-40-20 verdeling. Dit, terwijl de bouwactiviteiten van deze projecten wel in de huidige bestuursperiode worden gestart en in ieder geval het project Grote Zeeheldenbuurt binnen de bestuursperiode wordt opgeleverd.
- C. Er wordt gekeken naar het totaal aantal woningen in plaats van per project de norm te hanteren.

Plannen die worden opgeleverd in de huidige bestuursperiode

Naast de plannen die invulling geven aan de 40-40-20 verdeling, verwachten we in deze bestuursperiode ook plannen op te leveren, waarbij de besluitvorming al eerder heeft plaatsgevonden:

<i>Project of locatie</i>	<i>Capaciteit</i>	<i>Status</i>	<i>Typering</i>
Stadhouderspark fase 1	79	Hard	Actief/Facilitair
Stadhouderspark fase 2 Isabellaveld fase 1	53	Hard	Actief/Facilitair
Stadhouderspark fase 3: Klaassen	32	Hard	Actief/Facilitair
Grote Zeeheldenbuurt	153	Hard	Actief/Facilitair
De Braacken	35	Hard	Facilitair
Bibliotheek	8	Hard	Facilitair
Van Rijckevorselstraat	4	Hard	Actief/Facilitair
Merpatistraat Vughterstede	36	Hard	Facilitair
Schoonveld	20	Hard	Actief/Facilitair
De Koepel	30	Hard	Actief/Facilitair
Irenelaan	17	Hard	Actief/Facilitair
Ruimte voor Ruimte Zuid	43	Hard	Facilitair
TOTAAL	510		

Doorkijk 2021 tot 2028

Het volgende overzicht is een doorkijk tot 2028 van alle plannen en mogelijke bouwlocaties die bij de gemeente bekend zijn:

<i>Project of locatie</i>	<i>Capaciteit</i>	<i>Status van het plan</i>
Martinilaan 2 – 4	14	Zacht
Centrumplan Oost	88	Hard
Laagstraat/Mariëllaschool	33	Zacht
Zusters JMJ	100	Hard
Isabellakazerne	109	Hard
Wolfkamersweg	45	Zacht
Achterstraat/Hoeksestraat Cromvoirt	PM	Zacht
Eikenheuvel	PM	Zacht
Voorburg	PM	Zacht
Vijverbos/Hoevensestraat	PM	Zacht
Martinilaan/Theresialaan	PM	Zacht
Enexis	PM	Zacht
Laagstraat e.o.	PM	Zacht
Cromvoirt bp buitengebied	PM	Zacht
Spoorontwikkelingen	PM	Zacht
Roucouleur	PM	Zacht
Isabellaveld fase 2	66	Hard
De Wieken II	32	Zacht
Martinilaan, locatie achter Martinihal	7	Zacht
Externe ontwikkelingen incidenteel	100	Hard/zacht

Gerealiseerde projecten

In het volgende overzicht staan plannen die in het Woningbouwprogramma van 2016 waren opgenomen en nu niet meer terugkomen in dit programma omdat deze al gerealiseerd zijn.

<i>Gerealiseerde projecten</i>
Van Voorst tot Voorst
Reeburg mavo
Stadhouderspark Fase 3: Muskens
Taalstraat Denissen
Kleine Zeeheldenbuurt Fase 3
Mariaoord / Park Glorieux
't Paleisje
Blijendijk
Taalstraat-Torenstraat
Elzenburg

4 Herijking Woonvisie

Doelgroepen en doorstroming Vughtse woningmarkt

Met ons woonbeleid richten wij ons vooral op de doelgroepen starters en senioren. In dit hoofdstuk geven we weer wat we doen om deze doelgroepen te bereiken en hoe we de doorstroming in de Vughtse woningmarkt kunnen stimuleren.

Starters

In de Woonvisie 2016 zijn starters als volgt gedefinieerd: huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden. Gelet op de actuele woningmarktsituatie in Vught willen we deze definitie verruimen met jongere huishoudens die voor de eerste maal zelfstandig huren en een overstap willen maken naar een middeldure huurwoning of een betaalbare koopwoning.

Binnen deze collegeperiode zet het college zich in om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor de Vughtse bevolking en vooral de starters te vergroten. We willen deze ambitie realiseren door:

1. Doorstroming te bevorderen en het aanbod vergroten
Aan de ene kant is de realisatie van betaalbare woningen in de huidige Vughtse woningmarkt en met de financiële Vughtse uitdagingen een lastige opgave. Aan de andere kant zien we bij de Vughtse sociale (huur)voorraad, dat er voor een deel van de huishoudens sprake is van 'scheefwonen' (mensen die gezien hun inkomen relatief te goedkoop wonen). Deze groep willen we aansporen/verleiden door te stromen naar een andere, beter passende (duurdere) woning. Hierdoor komen er meer betaalbare woningen vrij (sociale huurwoningen). De toegang voor starters tot de betaalbare voorraad wordt hiermee vergroot.
2. De 40-40-20 verdeling
Met de 40-40-20 verdeling realiseren we een groter aanbod van betaalbare woningen en een geschikt aanbod voor de doorstroming. De plannen Schuurmans, De Baarzen, Rozenoord en De Wieken I realiseren woningen in het betaalbare en middeldure segment die daarmee geschikt zijn voor starters. Daarnaast brengen deze nieuwbouwprojecten een doorstroming op gang waarmee bestaande betaalbare woningen voor starters op de Vughtse markt vrijkomen.
We zijn er ons van bewust dat er een verband is tussen de prijs en kwaliteit van de te realiseren woningen. Het ontwikkelen van meer betaalbare woningen binnen het programma zal enerzijds consequenties hebben voor de grondopbrengsten en anderzijds voor de te realiseren woningtypes (meer appartementen).
3. Objectieve toewijzing bij de verkoop van woningen
We eisen een objectieve toewijzing (onafhankelijk loten) bij de verkoop van woningen waarmee we de beoogde doelgroep bereiken. Ook stellen we als randvoorwaarde dat bij de verkoop van woningen het aanbieden van een meerpakket mogelijk is, maar dit niet mag gelden als gunningscriterium voor woningtoewijzing.

Andere aandachtspunten

1. Woonlasten

We realiseren ons dat de toegankelijkheid van de sociale koopmarkt vooral een hypotheecair probleem is. Woonlasten van een betaalbare koopwoning steken met de huidige rentestand zeer gunstig af tegen de huurprijzen van vergelijkbare huurwoningen. Maar vanwege de aangescherpte hypotheekvoorwaarden is het verkrijgen van een lening voor sommige groepen (bijvoorbeeld ZZP'ers) aanzienlijk moeilijker geworden.

2. Samenwerking met Woonwijze

Voor het realiseren van de doorstroming en daarmee het beschikbaar krijgen van betaalbare huurwoningen voor de juiste (passende) doelgroep is het zaak om goed samen te werken met woningcorporatie Woonwijze. Gedwongen verhuizingen zijn niet aan de orde, maar Woonwijze kan haar huurders stimuleren om door te verhuizen naar een beter passende woning. Landelijk zijn er voorbeelden waarin ingezet wordt op het verminderen van 'scheefwonen' (zie hieronder in het kader). We gaan in gesprek met Woonwijze om hier afspraken over te maken.

Huisvestingsverordening met eventueel het opnemen van een experimenteerregeling

Het college wil de mogelijkheden van een huisvestingsverordening onderzoeken. Op basis hiervan kan het college een experimenteerregeling opnemen. Bij de toewijzing van een nieuwbouwproject met sociale huurwoningen kan het college het zogenaamde experimentenartikel inzetten om woningzoekenden uit Vught voorrang te geven boven overige woningzoekenden.

3. Inkomensvoorwaarden en antispeculatiebeding

Om ervoor te zorgen dat vooral de betaalbare koopwoningen bij de juiste doelgroep terecht komen, stellen we een inkomensgrens vast voor de kopers van nieuwe betaalbare koopwoningen. Dit is een vergelijkbaar principe als bij de sociale huurwoningen, waarvoor in het kader van passend toewijzen ook een inkomensgrens geldt. In de overeenkomsten met de ontwikkelaars leggen we een verplichte inkomensstoets en het hanteren van een antispeculatiebeding vast. Dit laatste om te voorkomen dat betaalbare woningen worden doorverkocht tegen veel hogere prijzen, waardoor ze voor de beoogde doelgroep verloren gaan. Uiteraard bewegen we ons binnen de grenzen van de wettelijke kaders.

4. Voorrangsregeling voor Vughtenaren

We zien dat bij nieuwbouwprojecten binnen onze gemeentegrenzen mensen uit de regio of daarbuiten zich inschrijven in Vught. Hiermee missen we het beoogde doorstromingseffect binnen de Vughtse betaalbare woningmarkt. We gaan binnen de wettelijke kaders ontwikkelaars vragen om de betaalbare woningen in eerste instantie beschikbaar te stellen aan Vughtse woningzoekenden. Wel beperkt de Europese regelgeving de mogelijkheden hiertoe.

Toelichting:

Op basis van Europese grondrechten (Europees Verdrag voor de rechten van de mens) en de Huisvestingswet is het niet toegestaan om woningen met voorrang te verkopen aan bepaalde doelgroepen. Het is een grondrecht dat een ieder die wettig op het grondgebied van een lidstaat verblijft, zich binnen dat grondgebied vrijelijk kan verplaatsen en vrijelijk zijn verblijfplaats kan kiezen. Deze grondrechten mogen zo min mogelijk beperkt worden. Daarom mogen er geen aanvullende eisen gesteld worden bij de verkoop van woningen of verhuur van vrije sectorhuurwoningen.

De ontwikkelaar is vrij om de woningen naar eigen inzicht te verkopen/verhuren. Vaak richten ontwikkelaars de verkoop in eerste instantie op Vughtse inwoners, bijvoorbeeld door het organiseren van een plaatselijke verkoopbijeenkomst of het adverteren in het Klaverblad.

5. Duurzaam betaalbare koopwoningen

We willen komen tot duurzaam betaalbare koopwoningen. Niet alleen voor de eerste, maar ook voor de volgende kopers. Daarom starten we pilots waarin we instrumenten uitproberen om dit mogelijk te maken, zoals vormen van maatschappelijk gebonden eigendom, erfpachtconstructies of kettingbedingen.

Senioren

In de Woonvisie 2016 zijn senioren als volgt gedefinieerd: huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd. Gelet op de actuele woningmarktsituatie in Vught scharen wij alle inwoners van Vught met een specifieke verhuisbehoefte op het gebied van aangepast, veilig of comfortabel wonen en waarbij leeftijd een rol speelt, onder deze doelgroep. Hier valt geen nadrukkelijke ondergrens qua leeftijd aan te koppelen. Wel is het zo dat in het STEC rapport Ouderenhuisvesting in Vught bij de behoefteraming 65+ huishoudens als uitgangspunt worden gehanteerd.

De (moderne) doelgroep senioren is daarnaast niet één, homogene doelgroep en is uit te splitsen in diverse subdoelgroepen met ieder weer een aparte woonbehoefte in woningtypologie en prijscategorie.

De plannen De Baarzen, Rozenoord en De Wieken I realiseren woningen die geschikt kunnen zijn voor senioren. Hier worden onder andere nultreden woningen in het middeldure segment gerealiseerd, gelegen bij voorzieningen al dan niet in het centrum. Hiermee kunnen we de piek van behoefte aan voor senioren geschikte woningen opvangen. Het gaat hierbij om een tijdelijke piek en op termijn zijn deze woningen ook voor andere doelgroepen geschikt.

Aanbieden van een verhuisregeling

Om voor senioren nog meer geschikte woningen in de bestaande Vughtse markt te benutten onderzoeken we de mogelijkheden om te komen tot een verhuisregeling, in samenwerking met woningcorporatie Woonwijze. Dit naar voorbeeld van de gemeente Haarlem:

Senioren die een sociale huurwoning met een trap huren met een jaarinkomen lager dan € 37.000,- kunnen gebruik maken van de regeling. De senioren krijgen voorrang op een gelijkvloerse sociale huurwoning. De regeling kent een verhuisvergoeding van €1.000. En is de nieuwe woning daadwerkelijk duurder, dan kan de bewoner de bestaande huurprijs meenemen. De regeling heeft in 2018 geleid tot een doorstroming van 25 verhuizingen.

Woningbouwplan locatie Vijverbosweg/Hoevensestraat

We starten een onderzoek naar de mogelijkheden om een nieuw woningbouwplan voor de locatie Vijverbosweg/Hoevensestraat te realiseren. Het gaat dan om een gemêleerde en klimaat neutrale woonwijk met een lage bebouwingsdichtheid en veel groen (verhouding 40-40-20). Deze woonwijk wordt een voorbeeldwijk op het gebied van duurzaamheid.

Kaders

Voor dit woningbouwprogramma zijn meerdere kaders van toepassing. U vindt ze hieronder, met de bijbehorende beleidsdocumenten en een korte toelichting. Meer informatie staat in bijlage 1.

Brabantse Agenda Wonen

Brabant heeft een flinke woningbouwopgave; de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Vanuit de Brabantse Agenda Wonen geeft de provincie invulling aan het meebewegen met de veranderende woningmarkt. Door een nieuwe manier van samenwerken met gemeenten en (markt)partijen wil de provincie bijdragen aan het versnellen en verduurzamen van de woningproductie. Waar in het verleden sprake was van afspraken met individuele gemeenten over woningbouwaantallen, ligt de bal nu bij de subregio's om tot regionale afstemming te komen. De nadruk komt wat de provincie betreft te liggen bij kwaliteit en diversiteit en niet bij kwantiteit. Inbreidings- en transformatiekansen verdienen hierbij prioriteit.

Wonen in regionaal perspectief Noordoost Brabant West

In het regionaal perspectief wordt beschreven op welke onderwerpen, en hoe, we afstemmen als regio. Het is een groeimodel waarmee we de regionale samenwerking stap voor stap versterken, en afspraken maken over het delen van kennis en informatie. Het versterken van de samenwerking start met het samenvoegen van de subregionale PoHo As50 en 's-Hertogenbosch e.o. tot één regionaal PoHo wonen. Ook wordt er gewerkt aan een gezamenlijke woningmarktanalyse, wat betekent dat cijfers over vraag, aanbod en woningbouwplannen regionaal gedeeld zullen worden.

Regionale afstemming van bouwplannen

De gemeente is aan zet om met de regio tot een afstemming te komen over de aantallen nieuw te bouwen woningen. Tot eind 2017 waren de provinciale prognoses leidend. Aan de hand van deze prognose werd voor elke gemeente een woningbouwopgave vastgesteld, die ook een rol speelde bij de advisering en beoordeling van bestemmingsplannen door de provincie.

De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 gaf voor de gemeente Vught nog 705 te realiseren woningen aan. Op basis van de nieuwe woningbouwprognose ziet de provincie ruimte voor een toename van 200 tot 450 woningen in de periode 2017-2040 om in de Vughtse behoefte te voorzien. Vught had in 2016 nog een bouwprogramma van 1155 woningen. Daarmee is Vught de enige gemeente in de regio die met haar woningbouwprogramma aanzienlijk de door de provincie geprognoseerde behoefte overstijgt.

In hoeverre de provincie, naast de eis van de regionale afstemming, blijft toetsen aan de provinciale prognose is vooralsnog onduidelijk. Voor Vught kan dit echter consequenties hebben voor het bouwprogramma. In het regionaal perspectief, zoals dat in november 2018 is besproken, wordt aangegeven dat alle nieuwe in- en uitbreidingsplannen die de prognose overstijgen worden afgestemd in het regionale bestuurlijk overleg. Uitbreidingsplannen binnen de prognose moeten in dit regionale overleg worden gedeeld. De vraag is of andere regiogemeenten akkoord gaan met het benutten van eventueel aanwezige regionale ruimte door Vughtse woningen. Op welke wijze het afstemmen en het delen van nieuwe plannen plaatsvindt, moet nog nader worden uitgewerkt. Hierover lopen momenteel nog de ambtelijke en bestuurlijke gesprekken.

Woonvisie 2016

De vastgestelde Woonvisie Vught 2016 is nog steeds van kracht. Doelstelling van deze woonvisie is: iedereen prettig laten wonen in Vught en woonwensen en woningbehoefte van onze inwoners zoveel mogelijk realiseren binnen onze gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught.

Het is een flexibel document dat ruimte biedt aan initiatieven van onze inwoners en uit de markt, passend binnen onze ambitie. Streven naar flexibiliteit is de rode draad die door deze woonvisie loopt. De woonvisie vormt een afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen, aansluitend op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Coalitieakkoord

Het coalitieakkoord zet in op doorstroming op de Vughtse woningmarkt. Daarom gaan we bij nieuwbouw van koop- en huurwoningen uit van een 40-40-20 verdeling (betaalbaar, middeldure, duur). Buiten de bestaande plannen voor sociale huurwoningen in de komende bestuursperiode, komt er geen sociale huur bij. De coalitie richt zich op doorstroming van zogenaamde 'scheefwoners' in betaalbare huurwoningen door alternatieven in de middeldure huur en betaalbare koopsector te realiseren.

Voor deze bestuursperiode noemen we de volgende te realiseren woningbouwlocaties:

- De Wieken I en II: huur- en koopwoningen en- appartementen vooral voor ouderen in het betaalbare en middeldure segment
- Rozenoord: 35 huurappartementen, vooral in het middeldure segment
- Isabellaveld: 53 huur- en koopwoningen in het betaalbare, middeldure en dure segment
- Grote Zeeheldenbuurt: sociale huurwoningen in het betaalbare segment
- De Braacken: 35 koopwoningen in het dure segment

Daarnaast kondigen we de planvoorbereiding aan voor het Theresiaveld en de omgeving van de Baarzenschool en Hertog van Brabantschool. Verder kijken we naar de mogelijkheden om in Cromvoirt nieuwe woningen voor starters en ouderen te realiseren, eventueel tegen de randen van de bebouwde kom. Ook doen we onderzoek naar de mogelijkheden voor een nieuw woningbouwplan voor de locatie Vijverbosweg/ Hoevensestraat. Het gaat dan om een gemêleerde en klimaat neutrale woonwijk met een lage bebouwingsdichtheid en veel groen (verhouding 40-40-20). Het wordt een voorbeeldwijk op het gebied van duurzaamheid.

Tenslotte gaat het gemeentebestuur in gesprek met Reinier van Arkel om een deel van het bestaande zorgvastgoed op korte termijn om te bouwen tot woningen/ appartementen voor bijvoorbeeld jongeren en statushouders. Ook biedt dit terrein de ruimte voor alternatieve woonvormen zoals 'tiny houses'. De ambitie is om samen op de langere termijn te komen tot een ontwikkeling van een nieuwe, inclusieve woon- zorgwijk op het landgoed Voorburg en het 'zorgpark' optimaal te integreren als volwaardige woonwijk in Vught.

Herindeling Haaren: gevolgen voor woningbouwprogramma

Op 1 januari 2021 vindt een gemeentelijke herindeling plaats van de gemeente Haaren.

De dorpen Haaren, Helvoirt, Esch en Biezenmortel worden toegevoegd aan respectievelijk de gemeenten Oisterwijk, Vught, Boxtel en Tilburg. De gemeenten zien het als hun gezamenlijke verantwoordelijkheid om via een transparant en zorgvuldig proces deze herindeling tot stand te brengen. Aan de basis staat het gezamenlijk gemaakte herindelingsontwerp met informatie voor

inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere belangstellenden. Hierin staat ook dat de gemeente Vught doorstroming op de Vughtse woningmarkt wil realiseren. Het bouwplan Den Hoek in Helvoirt biedt de komende jaren ruimte om bij te dragen aan de doorstroming op de woningmarkt van de gewijzigde gemeente Vught. Het woonklimaat in Vught, Cromvoirt en Helvoirt sluit uitstekend op elkaar aan en is van hoge kwaliteit.

De gemeente wil in haar dorpse kernen en na de samenvoeging met Helvoirt, een leefomgeving bieden waar inwoners en bezoekers zich welkom, thuis en veilig voelen.

De toevoeging van Helvoirt aan de gemeente Vught zal gevolgen hebben. De doorkijk in dit woningbouwprogramma biedt hier nog geen inzicht in. Op dit moment besteedt de werkgroep aandacht aan de gevolgen van de herindeling op de woonwensen, prognose en het woningbouwprogramma. Na de verkiezingen stelt het nieuwe bestuur een actuele versie van het woningbouwprogramma op. Hierin worden uiteraard ook de mogelijke bouwlocaties en plannen in Helvoirt opgenomen.

Bijlage 1 Toelichting kaders

Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen heeft de volgende actielijnen, richtinggevende principes en vervolgstappen:



Wonen in regionaal perspectief Noordoost Brabant West

Vanuit de Brabantse Agenda Wonen zijn gemeenten uit verschillende (sub)regio's uitgedaagd om met een Regionaal Perspectief op Bouwen en Wonen te komen. De inzet in dit regionale perspectief moet gericht zijn op de volgende kernpunten:

Regionaal perspectief op bouwen en wonen

Kernpunten

- Vernieuwen en versterken van de regionale samenwerking
- Samenwerkende gemeenten aan zet
- Voortbouwend op lopende trajecten in de regio's
- Vormvrij, maar niet vrijblijvend
- De 4 lijnen en 6 richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen als leidraad
- Gezamenlijke, actuele visie op de regionale woningmarkt
- Langetermijnperspectief, met uitvoeringsgerichte agenda voor de korte termijn
- Regiospecifieke opgaven en prioriteiten in beeld, met ruimte voor lokaal maatwerk
- 'Wonen' inzetten om ruimtelijke kwaliteit te versterken en leegstand te verminderen
- Vernieuwde regionale afspraken over woningbouwplanning en -programmering
- Provinciale rol: 'kennis en onderzoek', richting geven, beweging stimuleren, faciliteren

Er is gekozen om, in eerste instantie, op vier thema's te focussen. Alle vier sluiten ze aan bij de actielijnen en richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen. De vier thema's zijn sociale huursector, middeldure huur, transformatie van leegstaand vastgoed en energietransitie. Daarnaast komt er ruimte voor actuele onderwerpen en stemmen we woningbouwplannen onderling regionaal af, zodat deze geen vertraging oplopen in de ruimtelijke procedures. Zo werkt de regio samen aan een kwalitatief antwoord op de grote woningbouw opgave.

Twee keer per jaar wordt er een regionale ontwikkeldag georganiseerd. Hier worden besluiten genomen. Daarnaast is er vier keer per jaar een regionaal PoHo-wonen, waar er ruimte is voor de voorbereiding van besluitvorming en discussie/diepgang op diverse woononderwerpen.

Woonvisie 2016

De Woonvisie 2016 bevat de volgende ambities en maatregelen die invloed hebben op de woningbouwprogrammering:

- We willen meer kansen creëren voor starters en jonge gezinnen.
- We werken aan de toegankelijkheid van de sociale huurvoorraad voor de doelgroep en werken samen met onze woonpartners aan het stap voor stap verminderen van scheef wonen.
- We willen doorstromers meer mogelijkheden bieden in de huur en in de koop in alle segmenten.
- We zetten in op meer geschikte woningen voor senioren.

Dat vraagt om geschikte (passende en betaalbare) woningen of woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig) en met zorg- en welzijnsvoorzieningen in de nabijheid.

- We zetten met Woonwijze en andere woonpartners in op een breed pakket aan maatregelen om scheefwonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen. Het gaat om een combinatie van vergroten van geschikt aanbod, tijdelijke huurcontracten en actief benaderen van huishoudens in sociale huurwoningen.
- We zetten in onze wijken in op een gezonde mix van woningen en bewoners.
- We zoeken concrete locaties voor passende huisvesting voor statushouders.