

Raadsinformatiebrief

Aan: de leden van de raad
Van: het college
Datum: 14 april 2026
Onderwerp: Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01
Doel: te bespreken in de informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid op 13 mei 2026
Aanleiding: eerste bespreking Wijzigingsbesluit
Aard informatie: openbaar
Aantal bijlagen: 3

Aanleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Onder deze wet heeft iedere gemeente één omgevingsplan. In dat plan staan regels over de fysieke leefomgeving en over activiteiten die invloed hebben op die leefomgeving. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet is door overgangsrecht een omgevingsplan van rechtswege ontstaan. De gemeenten hebben tot 2032 om dit om te zetten naar één nieuw omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente. In Heusden wordt dit gefaseerd gedaan. Iedere fase gebeurt met een wijziging van het omgevingsplan, waarin regels worden (om)gevormd maar ook ruimtelijke ontwikkelingen en de doorvertaling van beleid naar regels (beleidswijzigingen) worden ingevuld.

Vandaag namen wij het besluit om het ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 (hierna: Wijzigingsbesluit) ter inzage te leggen.

Op 13 mei 2026 leggen wij het ontwerp Wijzigingsbesluit ter bespreking voor in de informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid. Dit is een eerste bespreking van het Wijzigingsbesluit. Het is daarbij niet mogelijk dat er door burgers wordt ingesproken of meegesproken. Zij mogen immers een zienswijze indienen tijdens de periode van de terinzagelegging en mogen die zienswijze via het spreekrecht toelichten in de volgende fase, bij ons voorstel tot vaststelling van dit wijzigingsbesluit door de raad. Dit is dezelfde procedure als in het verleden ook met (ontwerp)bestemmingsplannen werd doorlopen.

Voorafgaand aan de informatievergadering zal op 6 mei een thema-avond zijn waarin u meegenomen wordt in hoe een omgevingsplan en wijzigingsbesluit werken. De wijziging van het omgevingsplan wordt dan niet inhoudelijk besproken.

Informatie

Met dit ontwerp Wijzigingsbesluit zetten wij een belangrijke stap in de verdere realisatie van het gemeentelijke omgevingsplan. Met deze wijziging wordt de structuur van het omgevingsplan vastgelegd. Dit is de basis waarop de komende jaren verder gebouwd wordt aan het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Daarnaast worden de eerste regels omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan (onder de noemer 'Spoor 1'). Verder worden met dit wijzigingsbesluit enkele beleidswijzigingen en ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze staan hieronder beschreven.

Het Wijzigingsbesluit, inclusief de bijbehorende motivering en bijlagen, is toegevoegd als bijlagen 'Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01' en 'Documentenbijlagen bij motivering Wijzigingsbesluit 2026-01'. Gezien de digitale aard van het omgevingsplan zelf is het niet mogelijk om deze als bijlage bij deze raadsinformatiebrief mee te sturen. Het ontwerp van de regels zal op 23 april 2026 beschikbaar zijn via [Regels op de Kaart](#) in het Omgevingsloket¹. Aangezien dit de eerste publicatie van gemeente Heusden via het Digitaal Stelsel Omgevingswet is, zit hier wel het voorbehoud in dat de publicatie technisch goed verloopt.

Spoor 1: regels nieuw deel omgevingsplan

We beginnen met de beleidsluwe transitie van de regels uit de bestemmingsplannen (formeel: het tijdelijke deel van het omgevingsplan) naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Dit proces van het vullen van het nieuwe deel van het omgevingsplan noemen we Spoor 1 en zal de komende jaren door lopen. Uiterlijk 1 januari 2032 moeten de bestemmingsplanregels omgezet zijn naar het omgevingsplan.

De eerste regels voor bouwen en gebruiken van zowel wonen als de openbare ruimte en voor archeologie worden overgezet met dit Wijzigingsbesluit. Deze regels gelden slechts voor nu op één specifiek punt in de gemeente. Ze gaan pas breder gelden als ze aan specifieke locaties worden gekoppeld. Deze werkwijze wordt de stoeptegelstrategie genoemd. Deze strategie is eerder beschreven in paragraaf 4.4 van het [Transitieplan Omgevingsplan](#).

Het plangebied voor Spoor 1 is de zogenaamde 'stoeptegel.' Deze ligt in de vijver in het Van Greunsvenpark in Vlijmen. De locatie is gemarkeerd in blauw op de afbeelding hieronder.



Weergave ligging en begrenzing van het plangebied 'Spoor 1' (blauw vlak)

¹ Vanaf 23 april is het ontwerp rechtstreeks in te zien via https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/akn_nl_act_gm0797_2020_omgevingsplan_akn_nl_bill_gm0797_2026_besluite8a8369aacd4442da58bcd713bf50e3c

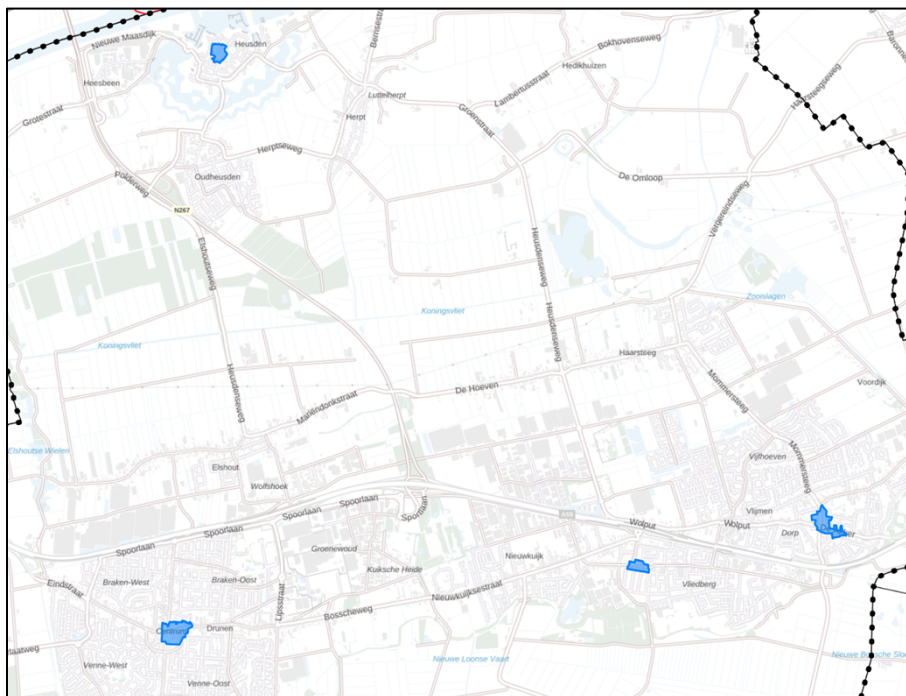
Beleidswijzigingen

Wonen in kernwinkelgebieden

De regels voor wonen in kernwinkelgebieden zijn de verdere uitwerking van [het voorbereidingsbesluit dat op 16 december 2025 gewijzigd is vastgesteld](#). Het gaat om het verbod op wonen op de begane grond in kernwinkelgebieden. Hier hoort ook een vergunningplicht bij om van dit verbod te kunnen afwijken. Met deze regeling wordt dit verbod en vergunningplicht opgenomen in het omgevingsplan.

Het plangebied voor deze wijziging omvat de kernwinkelgebieden in Drunen, Heusden Vesting, Vlijmen en Vliedberg. De locaties zijn op de onderstaande kaart in blauw gemarkeerd.

Om deze beleidswijziging mogelijk te maken is een tijdelijke regeling opgenomen in hoofdstuk 23 van het omgevingsplan. Deze regeling bevat een voorrangsbepaling met het verbod op wonen op de begane grond in kernwinkelgebieden en de bijbehorende vergunningplicht om van dit verbod te kunnen afwijken. Op een later moment moet deze tijdelijke regeling nog worden omgezet naar een regeling in het nieuwe deel van het omgevingsplan.



Weergave ligging en begrenzing van het plangebied 'Wonen in kernwinkelgebieden' (blauwe vlakken)

Sturen op doelgroepen bij woningbouw

In de woonzorgvisie 'tHuis in Heusden, samen wonen, samen zorgen' staan diverse speerpunten die zich richten op het sturen op doelgroepen voor nieuwe woningen. De focus ligt daarbij op jongeren, starters en op het behoud van woningen voor deze doelgroepen. Via het omgevingsplan is het mogelijk om hierop te sturen.

Op 10 februari 2026 stelde de u de [uitgangspunten voor doelgroepen in het omgevingsplan](#) vast. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in de nu voorliggende regels. De uitgangspunten zijn vastgesteld vooruitlopend op participatie met ontwikkelaars en de woningcorporatie. Naar aanleiding daarvan is nog een aanpassing verwerkt voor de doelgroep voor middenhuur vanwege wettelijke bepalingen.

Het plangebied voor deze wijziging omvat het gehele ambtsgebied van de gemeente Heusden.

Om deze beleidswijziging mogelijk te maken is een regeling opgenomen in hoofdstuk 14 van het omgevingsplan. De regels zijn gesteld met het oog op het waarborgen van voldoende betaalbare

woonruimte voor bepaalde doelgroepen. Hiervoor is gedefinieerd om welke doelgroepen het gaat, hoe we dit toetsen en instandhouden.

Ruimtelijke ontwikkelingen

De Grassen fase 3, Vlijmen

Aan de oostzijde van kern Vlijmen wordt de nieuwe woonwijk 'De Grassen' gerealiseerd. Fase 3 vormt een onderdeel van deze woonwijk. Deze fase betreft de ontwikkeling van circa 450-500 woningen en bijbehorende voorzieningen als infrastructuur, groen en water.

Het plangebied voor deze fase omvat een gedeelte ten noorden van de Vijfhoevenlaan. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door de Hongerenburgweg. Ten oosten is het plangebied begrensd door bestaande bebouwing aan de Voordijk. Ten westen grenst het plangebied aan een deel van de nog te ontwikkelen fase 2 en de bestaande bebouwing aan de Marijnenlaan. De Vijfhoevenlaan grenst ten zuiden aan het plangebied.



Weergave ligging en begrenzing van het plangebied 'De Grassen fase 3' (rood omkaderd)

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een tijdelijke regeling opgenomen in hoofdstuk 23 van het omgevingsplan. Daarin staan tijdelijke regels gedurende de transitiefase. De onderliggende bestemmingsplannen vervallen binnen het plangebied.

De Hoeven 60c, Haarsteeg

Deze ontwikkeling maakt het mogelijk dat er een kleinschalig aannemersbedrijf met opslag wordt gevestigd op deze locatie. Het plangebied ligt in Haarsteeg aan De Hoeven 60c. Het plangebied is weergegeven op de onderstaande afbeelding.



Weergave ligging en begrenzing van het plangebied 'De Hoeven 60c' (geel omkaderd), voorheen onderdeel van De Hoeven 60b, c en d (rood omkaderd)

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een tijdelijke regeling opgenomen in hoofdstuk 23 van het omgevingsplan. Daarin staan tijdelijke regels gedurende de transitiefase. In dit hoofdstuk wordt op enkele punten afgeweken van het bestemmingsplan. Door middel van voorrangsregels gaan deze voor op de bestemmingsplanregels. De rest van de bestemmingsregels en de voormalige rijksregels uit hoofdstuk 22 blijven van kracht.

Inzage

Het ontwerp Wijzigingsbesluit ligt digitaal ter inzage van 23 april 2026 tot en met 3 juni 2026 (zes weken). Het ontwerp Wijzigingsbesluit is raadpleegbaar via de landelijke website officielebekendmakingen.nl. Het ontwerp van de regels is raadpleegbaar via de landelijke website [Regels op de Kaart](#) (onderdeel van het Omgevingsloket).

Zienswijze

Gedurende de bovengenoemde termijn van zes weken kan eenieder zijn of haar zienswijze over het ontwerp Wijzigingsbesluit bij de raad naar voren brengen.

Vervolgstappen

Zoals gebruikelijk beoordelen wij na het sluiten van de inzagetermijn de eventueel ingediende zienswijze(n). Het Wijzigingsbesluit wordt vervolgens samen met het raadsvoorstel met eventuele wijzigingen ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Dit staat gepland voor het derde of vierde kwartaal van 2026.

Bijlagen:

- Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01
- Documentenbijlagen 1 bij motivering Wijzigingsbesluit 2026-01
- Documentenbijlagen 2 bij motivering Wijzigingsbesluit 2026-01