
Onderwerp	Actualisatie masterplan De Grassen
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters
Datum raadsvergadering	16 december 2025
Aantal bijlagen	4

Samenvatting

Het masterplan De Grassen en de bijbehorende oplegnotitie vormen de basis voor de ontwikkeling van het woongebied De Grassen in Vlijmen. Deze ontwikkeling biedt ruimte aan woningen en een cluster van maatschappelijke voorzieningen. Bij de ontwikkeling van fasen 2 en 3 moet worden aangesloten bij de 'Regionale Woondeal Noordoost-Brabant' en daarom zal er meer betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen worden gebouwd. Voor de maatschappelijke voorzieningen geldt dat de actuele behoeften en eisen een grotere ruimtevraag genereren dan waar in eerste aanzet rekening mee is gehouden.

Deze ontwikkelingen maken een aanpassing noodzakelijk van het masterplan, de oplegnotitie en de masterplankaart ten aanzien van de woningdichtheid, (positionering) van gestapelde bouw en ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en woningen. Dit is stedenbouwkundig mogelijk zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het uitgangspunt uit het masterplan om een dorps-landelijk woonmilieu te realiseren.

Aanleiding

Hogere woningdichtheid om te voldoen aan de actuele woningbouwopgave

Het actuele woonbeleid (waarin de 'Regionale Woondeal Noordoost-Brabant' is opgenomen) vraagt om meer sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Dit vertaalt zich in kleinere woningen op kleinere kavels, en daardoor ook meer woningen dan waarvan uit is gegaan in het masterplan. Dit is stedenbouwkundig bekeken en meer woningen bleken inpasbaar met behoud van het uitgangspunt van een dorps-landelijk woonmilieu. In fase 2 en 3 kunnen gezamenlijk circa 750 tot 800 woningen worden gerealiseerd, hetgeen neerkomt op circa 24 woningen/ha. Dit wijkt af van de richtlijn in het masterplan waarin een maximumaantal woningen van 825 is opgenomen (voor fasen 1 t/m 3) en 18-22 woningen/ha. Om het geldende woonbeleid in te kunnen passen is een actualisatie van het masterplan nodig.

Flexibiliteit ten aanzien van gestapelde bouw voor met name voor inpassing van betaalbare koop en sociale huur.

Op dit moment is in het geldende bestemmingsplan voorzien in een mogelijkheid voor gestapelde bouw parallel aan de Vijfhoevenlaan. Gelet op de benodigde ruimte voor het actuele woningbouwprogramma vanuit de woondeal en het vergrote programma van de maatschappelijke voorzieningen is het gewenst om ruimtelijk flexibel te kunnen omgaan met de positie van de appartementen. Dit kan door binnen het 'voorzieningskwadrant' de appartementen te positioneren naar het nog te realiseren deel van De Grassen (niet aan Witbol of aan de Bosbeemd). Daarom wordt voorgesteld om de aanduiding voor gestapelde woningbouw te verruimen zodat in het gehele oostelijke deel van het voorzieningskwadrant ook appartementen mogelijk zijn.

Daarbij geldt in algemeenheid dat de behoefte aan appartementen is toegenomen, mede in relatie tot betaalbaarheid en sociale huur. Gelet hierop is er ook behoefte om, mits stedenbouwkundig verantwoord, een bouwlaag toe te voegen zodat het mogelijk is om meer appartementen te bouwen.

De maatschappelijke voorzieningen vragen om meer ruimte

In de oplegnotitie bij het masterplan (6 december 2021) is een oppervlaktemaat van 4.000 m² opgenomen voor een basisschool met kinderopvang, buitenschoolse opvang, een sportzaal en een gezondheidscentrum. Op basis van voortschrijdend inzicht en de stedenbouwkundige studie naar de ruimtelijke inpassing is geconstateerd dat de ruimte op de masterplankaart niet voldoende is om te voldoen aan de actuele behoeften en eisen. De benodigde ruimte is nu beter in beeld dan destijds. De huidige inzichten vragen om een maximaal bruto oppervlak van 6.750 m² voor gebouwen. Omdat de buitenruimte soms voor meerdere functies (zoals wonen en parkeren) ingezet kan worden, is het oppervlak van de buitenruimte niet eenduidig te benoemen. Daarom wordt voorgesteld om het bruto vloeroppervlak van de bebouwing voor de maatschappelijke functies te verruimen, en om de buitenruimte verder niet vast te leggen.

Daarnaast is met een gearceerd vlak de plek voor de maatschappelijke functies aangegeven op de masterplankaart. Voor de inpassing, ook ten opzichte van de woonfunctie en de buitenruimte, is het huidige vlak beperkend. Het geeft niet de flexibiliteit om tot een kwalitatief zo goed mogelijke inpassing te komen. Daarom wordt voorgesteld om maatschappelijke functie mogelijk te maken binnen het gehele kwadrant waar de functies zijn beoogd, waarbij het zwaartepunt wel blijft in het vlak wat oorspronkelijk is aangeduid (ter hoogte van de toekomstige rotonde).

Feitelijke informatie

Voorgeschiedenis

In 2013 heeft u het Masterplan De Grassen vastgesteld. In 2021 heeft een actualisering plaatsgevonden met de oplegnotitie De Grassen, die als supplement aan het masterplan is toegevoegd. De eerste fase van het woongebied De Grassen is gerealiseerd (160 woningen). Voor de tweede fase heeft u in februari 2024 het bestemmingsplan 'De Grassen-fase 2' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 13 augustus 2025, na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, onherroepelijk in werking getreden.

Kaders (beleid en wettelijk)

Het masterplan en de oplegnotitie vormen de basis voor de ontwikkeling van De Grassen. Het wordt een woonwijk met een dorps-landelijk woonmilieu. De hoofdstructuur van water, groen en verkeer zijn vastgelegd en de identiteit is benoemd. De belangrijkste toevoeging met de oplegnotitie is geweest het maatschappelijk programma en meer potentiële locaties voor appartementen. De planvoorbereiding voor de 3^e fase loopt. Ook voor die fase wordt aangesloten bij de kaders van het masterplan en bijbehorende oplegnotitie. Het bestemmingsplan 'De Grassen - fase 2' maakt niet alle voorgestelde aanpassingen mogelijk (zie hierover verder onder 'Procedure en vervolgstappen').

Overige informatie

De maatschappelijke voorzieningen maken onderdeel uit van de 2^e fase. Er wordt een apart voorstel aan u voorgelegd over de verdere planuitwerking van het maatschappelijk cluster. Ook hiervoor is duidelijkheid over geactualiseerde kaders uit het masterplan nodig.

Afweging

Woningbouw

Het masterplan De Grassen gaat uit van flexibele woonvelden, waarbij de invulling van het plangebied niet vooraf volledig is vastgelegd. Het raamwerk voor de nieuwe woonwijk is flexibel in te vullen, en een variatie aan woningen, op basis van het woningbouwprogramma, kan worden ingepast. Het gaat over verschillende woningtypes naast elkaar: rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Ten tijde van de opstelling van het masterplan werd (provinciaal) nog sterk gestuurd op woningbouwcontingentering. Dat bracht met zich mee dat per gebied maximale woningaantallen moesten worden gegeven. Tegenwoordig wordt niet meer op die wijze gestuurd maar zal

overeenkomstig de regionaal overeengekomen woondeal moeten worden gebouwd, waaronder 2/3 betaalbare woningen, sociale huur en woningen voor senioren. In de huidige markt met hogere woningprijzen moet voor de betaalbaarheid uitgegaan worden van kleinere woningen met een kleinere beukmaat of een woontype zoals beneden-/bovenwoningen. Het masterplan biedt de ruimte voor de ontwikkeling van dit soort type woningen.

Het eerder gestelde maximaal aantal woningen van 825 (waarvan nog circa 650 voor de 2^e en 3^e fase) voor De Grassen vraagt om bijstelling. Binnen het kader voor dorps-landelijk wonen kan een bandbreedte worden aangehouden circa 750 tot 800 woningen voor de 2^e en 3^e fase. Voor het totale woongebied van De Grassen (incl. 1^e fase) is de bandbreedte dan circa 900 tot 950 woningen. Dit leidt tot een dichtheid van circa 24 woningen/ha. Landelijk wonen en een dorps-landelijk woonmilieu blijven daarbij gerespecteerd. Het Masterplan en de bijbehorende oplegnotitie blijven daarin ook ongewijzigd, maar op grond van actuele inzichten wordt voorgesteld om de woondichtheid in het masterplan los te laten, hetgeen ook de mogelijkheid voor appartementen verruimt.

Voor de ruimtelijke inpassing van de maatschappelijke functies en de woningbouw is flexibiliteit nodig binnen het kwadrant waar het maatschappelijk cluster komt. Hiervoor is het wenselijk om de plek waar appartementen mogelijk zijn te verruimen (niet aan Witbol of de Bosbeemd, maar richting de nog te bouwen woningen in de 2^e fase). Dit sluit ook aan bij de situatie dat de vraag naar en behoefte aan appartementen is toegenomen. Om hierop in te kunnen spelen wordt voorgesteld om de hoogte aan te laten sluiten op de maximale hoogte uit in het bestemmingsplan voor het maatschappelijk cluster (16,5 m). Hiermee kan, mits stedenbouwkundig verantwoord, een extra woonlaag worden toegevoegd in relatie tot de opgaaf om betaalbaar te bouwen en om sociale huur te realiseren.

Maatschappelijke voorzieningen

Rekening houdend met huisvestingsvereisten is uit een verkenning van de behoefte vanuit school, kinderopvang, sport en zorg naar voren gekomen dat er circa 6.500 m² bruto vloeroppervlak nodig is. In het masterplan met oplegnotitie is een lagere oppervlaktemaat opgenomen. Dat was afgestemd op inzichten zoals bekend bij vaststelling van de oplegnotitie (2021). Dit is in het bestemmingsplan “De Grassen – fase 2” vertaald naar een maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 4000 m². Dit sluit niet meer aan op de actuele behoeften en eisen. Het is van belang om voldoende ruimte te bieden voor de maatschappelijke voorzieningen. Daarvoor moet het eerdere gestelde uitgangspunt worden bijgesteld. Door dit bij te stellen naar een totale maximale oppervlaktemaat van 6.750 m² bruto vloeroppervlak kan hieraan worden tegemoetgekomen.

Op de masterplankaart is de locatie van het maatschappelijk cluster middels een vlak aangegeven. Op de kaart is het volgende vermeld: “Het betreft een structuurtekening, aangegeven vlakken, lijnen en aanduidingen zijn richtinggevend. De exacte positie en maatvoering zal worden bepaald in de stedenbouwkundige uitwerking.” Op basis van een stedenbouwkundige oriëntatie wordt buiten het huidige vlak getreden. Er is meer flexibiliteit gewenst, zodat wonen, de voorzieningen en de buitenruimte beter op elkaar kunnen worden afgestemd. Het zwaartepunt van de maatschappelijke voorzieningen zal wel blijven bij het vlak wat oorspronkelijk is aangeduid.

Inzet van middelen

Bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie van de Grassen (voor het laatst bij de jaarrekening 2024) is en wordt al periodiek rekening gehouden met wijzigingen in het woningbouwprogramma.

Een uitbreiding van de benodigde ruimte voor de maatschappelijke voorzieningen kan leiden tot minder opbrengstpotentie voor het project De Grassen. Mogelijke financiële consequenties (ook voor de grondexploitatie) komen terug in het voornoemde raadsvoorstel over de maatschappelijke voorzieningen. Het uiteindelijke financiële effect voor de grondexploitatie is afhankelijk van de stedenbouwkundige uitwerking met daarin de afstemming tussen de maatschappelijke functies en wonen. De voorliggende actualisatie geeft daarbij de mogelijkheid om ook te kijken naar een

optimalisatie van het ruimtegebruik om waar mogelijk en wenselijk eventuele negatieve financiële consequenties te beperken.

Risico's

Dit voorstel heeft geen risico's.

Procedure / vervolgstappen

Voor De Grassen 3^e fase is een wijziging van het Omgevingsplan in voorbereiding om woningbouw mogelijk te maken op de nu nog agrarisch bestemde gronden. Voor De Grassen 2^e fase is een bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk in werking getreden. Dit bestemmingsplan is onderdeel geworden van het (tijdelijk deel) Omgevingsplan.

De maatschappelijke voorzieningen maken onderdeel uit van De Grassen 2^e fase. U ontvangt separaat een voorstel om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van de maatschappelijke voorzieningen.

Er is gemotiveerd, op basis van voortschrijdend inzicht, waarom het masterplan met oplegnotitie geactualiseerd moet worden. Deze actualisatie wordt voorgelegd om te voorkomen dat verdere voorbereiding wordt gedaan in afwijking van de uitgangspunten uit het masterplan. Het onherroepelijke bestemmingsplan voor de 2e fase ziet niet toe op het voortschrijdend inzicht. Afwijkingen kunnen mogelijk worden gemaakt door middel van een BOPA (Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit) of een wijziging van het Omgevingsplan, waarbij de omgeving wordt betrokken bij de planuitwerking.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris

de voorzitter,

«

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlagen:

1. Masterplan De Grassen
2. Oplegnotitie bij Masterplan De Grassen
3. Masterplankaart gevoegd bij oplegnotitie
4. Masterplankaart actualisatie

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 16 december 2025;
gezien het voorstel van het college van 28 oktober 2025;
gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- met behoud van het ontwikkelingskader voor een dorps-landelijk woonmilieu het aantal woningen en woningen per hectare uit het masterplan los te laten;
- de masterplankaart te actualiseren overeenkomstig bijgevoegde masterplankaart (bijlage 4);
- het maximaal bruto vloeroppervlak voor maatschappelijke voorzieningen te verhogen naar 6.750 m2 en het oppervlak van de buitenruimte verder niet vast te leggen;
- appartementen een bouwhoogte te hanteren van maximaal 16,5 meter, mits stedenbouwkundig verantwoord, in relatie tot de opgaaf om betaalbaar te bouwen en het realiseren van sociale huurwoningen.

de griffier,

de voorzitter,

mr. N.M.H.C. Pot-Broos

drs. W. van Hees