

Onderwerp	Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters

Aanleiding / voorgeschiedenis

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 (naar aanleiding van beleidswijzigingen) worden ingevuld. Over de eerste wijziging van het Omgevingsplan gaat dit voorstel.

Hierbij treft u het ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 (hierna: Wijzigingsbesluit) aan. Dit Wijzigingsbesluit bevat:

1. Spoor 1:
 - a. de structuur van het omgevingsplan;
 - b. het eerste deel van de omzetting van bestemmingsplanregels;
2. de regels voor wonen in kernwinkelgebieden;
3. de regels voor sturen op doelgroepen bij woningbouw;
4. de ontwikkeling De Grassen-fase 3, Vlijmen;
5. de ontwikkeling De Hoeven 60c, Haarsteeg.

Wanneer u instemt met het ontwerp Wijzigingsbesluit, wordt het gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Het Wijzigingsbesluit is toegevoegd als bijlagen 'Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01' en 'Documentenbijlagen bij motivering Wijzigingsbesluit 2026-01'. Tot de terinzagelegging zijn deze ook te benaderen via de link <https://rx-base.nl/viewer/dc0e6afa-74b0-41c0-b3bb-6760035de62c/decision>. Deze link is om technische redenen van tijdelijke aard. Kort nadat het ontwerp ter inzage ligt zal deze link niet meer werken. Dezelfde informatie is vanaf het moment van terinzagelegging terug te vinden in de officiële publicatie in het Gemeenteblad.

Feitelijke informatie

U zet nu de eerste stap met het ontwerp Wijzigingsbesluit. 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. Ook wordt alvast een aantal planregels opgenomen. Die vervangen de komende jaren de oude bestemmingsplannen (deze maken nu van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan). Het proces van het vullen van het nieuwe deel van het omgevingsplan noemen we Spoor 1.

De regels worden met dit Wijzigingsbesluit al vastgesteld, maar gelden slechts op één specifiek punt in de gemeente. Ze gaan pas breder gelden als ze aan specifieke locaties worden gekoppeld. Voor verdere toelichting op het omzetten van de planregels naar het nieuwe deel van het omgevingsplan verwijzen wij naar bijlage '1 – Toelichting bij Spoor 1'.

Daarnaast omvat dit Wijzigingsbesluit enkele beleidswijzigingen en ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat om de volgende zaken:

1. Beleidswijzigingen

a. *Wonen in kernwinkelgebieden*

De regels voor wonen in kernwinkelgebieden zijn de verdere uitwerking van het voorbereidingsbesluit dat op 13 mei 2025 is genomen door de raad. 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.

Voor verdere toelichting verwijzen wij naar bijlage '2 – Toelichting bij Wonen in kernwinkelgebieden'.

b. *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.

Voor verdere toelichting verwijzen wij naar bijlage '3 – Toelichting bij Sturen op doelgroepen bij woningbouw'.

2. Ruimtelijke ontwikkelingen

a. *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 ontwikkeling maakt circa 450-500 woningen en bijbehorende voorzieningen als infrastructuur, groen en water mogelijk.

Voor verdere toelichting verwijzen wij naar bijlage '4 – Toelichting bij De Grassen fase 3, Vlijmen'.

b. *De Hoeven 60c, Haarsteeg*

Deze ontwikkeling betreft de vestiging van een kleinschalig aannemersbedrijf met opslag aan De Hoeven 60c in Haarsteeg.

Voor verdere toelichting verwijzen wij naar bijlage '5 – Toelichting bij De Hoeven 60c, Haarsteeg'.

M.e.r.-beoordeling

Uit de m.e.r.-beoordeling van de onderdelen die dit Wijzigingsbesluit bevat, blijkt dat het is uitgesloten dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Een plan-m.e.r. wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Per onderdeel is de m.e.r.-beoordeling, waar relevant, verder beschreven in de bijlagen.

Inzet van middelen

De kosten voor het opstellen van het Wijzigingsbesluit, het uitvoeren van het Spoor 1 proces en de beide beleidswijzigingen komen ten laste van de reguliere budgetten.

De met het planonderdeel De Grassen fase 3, Vlijmen verband houdende kosten, inclusief de noodzakelijke onderzoeken, komen ten laste van de grondexploitatie De Grassen. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie is verzekerd.

De met het planonderdeel De Hoeven 60c, Haarsteeg verband houdende kosten, inclusief de noodzakelijke onderzoeken, komen ten laste van de initiatiefnemers. De door de gemeente gemaakte kosten worden gedekt door leges. Het verhaal van de kosten voor nadeelcompensatie is verzekerd door een verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie die is gesloten met de initiatiefnemers.

Per onderdeel is de inzet van middelen verder beschreven in de bijlagen.

Risico's

Op het ontwerp Wijzigingsbesluit kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze zienswijzen kunnen leiden tot aanpassing van één of meerdere onderdelen die met het Wijzigingsbesluit mogelijk worden gemaakt.

De eventuele risico's die er per onderdeel zijn staan in de bijlagen beschreven.

Procedure / vervolgstappen

Het ontwerp Wijzigingsbesluit wordt gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegd en de betrokken overheidsinstanties worden op de hoogte gesteld. Tijdens deze periode heeft iedereen de mogelijkheid schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen bij de raad. Na de terinzagelegging worden mogelijke zienswijzen betrokken bij de verdere uitwerking van het omgevingsplan en wordt het Wijzigingsbesluit ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Als u volgens dit voorstel besluit, wordt dit gepubliceerd in het Gemeenteblad op de website overheid.nl, op de gemeentelijke informatiepagina in het Weekblad Heusden en op de gemeentelijke website. Ook wordt het ontwerp beschikbaar gesteld via [Regels op de Kaart](#) in het Omgevingsloket.

Verder is het voorstel om het ontwerp Wijzigingsbesluit te agenderen voor bespreking in de informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid op 13 mei 2026 en bijgevoegde raadsinformatiebrief met de bijbehorende bijlagen aan de raadsleden te sturen. Voorafgaand aan de informatievergadering zal op 6 mei 2026 een thema-avond zijn waarin de raadsleden en fractieondersteuners worden meegenomen in hoe een omgevingsplan en wijzigingsbesluit werken. De wijziging van het omgevingsplan wordt dan niet inhoudelijk besproken.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 14 april 2026

besloten:

- dat voor het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 geen m.e.r.-plicht geldt op basis van de uitgevoerde m.e.r.-beoordeling, zoals opgenomen in de motivering van het wijzigingsbesluit;
- in te stemmen met het ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 zoals opgenomen in bijlage 'Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01';
- het ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 voor te leggen aan de informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid op 13 mei 2026 en daarvoor de bijgevoegde raadsinformatiebrief met bijbehorende bijlagen te versturen.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans