

Onderwerp	Vaststelling wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters
Datum raadsvergadering	22 september 2026
Aantal bijlagen	9

Samenvatting

Met dit voorstel leggen wij het 'Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01' ter vaststelling aan u voor.

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 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

Het wijzigingsbesluit is toegevoegd als bijlagen 'Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01' en 'Documentenbijlagen bij motivering wijzigingsbesluit 2026-01' (delen 1 en 2). Tot de publicatie is het wijzigingsbesluit, inclusief de bijlagen, ook te benaderen via deze [link](#). Deze link is om technische redenen van tijdelijke aard. Kort nadat het wijzigingsbesluit ter inzage ligt zal deze link niet meer werken. Dezelfde informatie is vanaf het moment van publicatie terug te vinden in de officiële publicatie in het Gemeenteblad en via het Omgevingsloket bij Regels op de Kaart.

Aanleiding

In het kader van de verplichte, gefaseerde transitie naar het omgevingsplan legt het college het eerste wijzigingsbesluit voor aan de raad. Dit besluit legt de basisstructuur van het omgevingsplan vast, voegt de regels toe die volgen uit het beleid voor doelgroepen bij woningbouw en wonen in kernwinkelgebieden en biedt het juridisch-ruimtelijk kader voor de ontwikkelingen van De Grassen fase 3 in Vlijmen en De Hoeven 60c in Haarsteeg.

Feitelijke informatie

U zet nu de eerste stap met het 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 in de loop van 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 de regels die nodig zijn vanwege 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'.

Resultaat inzage ontwerp

Het ontwerp van wijzigingsbesluit lag ter inzage van 23 april 2026 tot en met 3 juni 2026. Ook is het plan toegezonden aan de relevante overheidsinstanties.

Er zijn vijf zienswijzen ontvangen. Voor de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen en wijzigingen'. Hier is ook opgenomen wat voor gevolgen de reacties hebben voor het wijzigingsbesluit. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, deze zijn in dezelfde nota opgenomen.

Inzet van middelen

De kosten voor het opstellen van het wijzigingsbesluit, het uitvoeren van het Spoor 1 proces en de verwerking van 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

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

Afweging

De ontvangen zienswijzen zijn beantwoord en hebben geleid tot een aantal aanpassingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsbesluit. Daarnaast zijn er ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn opgenomen in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen'. Het voorstel is daarom in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen vast te stellen.

Het gewijzigde plan past binnen het geldende beleid van onze gemeente en dat van andere relevante overheden. Daarnaast blijkt uit de motivering van het plan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op locaties (ETFAL). De motivering is een onderdeel bij het wijzigingsbesluit.

Het voorstel is het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 gewijzigd vast te stellen. Met gewijzigd wordt bedoeld gewijzigd ten opzichte van het ontwerp wijzigingsbesluit. Het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Heusden 2026-01 omvat het volgende:

Artikel I

Het Omgevingsplan gemeente Heusden te wijzigen zoals opgenomen in Bijlage A.

Toelichting

Bijlage A bevat alle wijzigingen die gedaan worden in het omgevingsplan. Dit overzicht is automatisch gemaakt.

Artikel II

De delen van de bestemmingsplannen behorende bij de pons met identificatie [/join/id/regdata/gm0797/2025/5d246f50814b403bbcbec8b0008fa697/nld@2026-06-26;09392310](https://join.id/regdata/gm0797/2025/5d246f50814b403bbcbec8b0008fa697/nld@2026-06-26;09392310) te laten vervallen.

Met deze zogenaamde 'pons' worden op de locatie van De Grassen fase 3 alle bestemmingsplannen buiten werking gesteld.

Artikel III

Dit besluit treedt in werking vier weken na de bekendmaking ervan.

Dit is de wettelijke termijn voor inwerkingtreding van het besluit.

Procedure / vervolgstappen

Binnen zes weken na de vaststelling moet dit besluit bekend worden gemaakt. Na publicatie wordt het wijzigingsbesluit voor een periode van zes weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep tegen (een onderdeel van) het wijzigingsbesluit worden ingesteld.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlagen:

- Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01
- Documentenbijlagen bij motivering wijzigingsbesluit 2026-01 (deel 1)
- Documentenbijlagen bij motivering wijzigingsbesluit 2026-01 (deel 2)
- 1 – Toelichting bij Spoor 1
- 2 – Toelichting bij Wonen in kernwinkelgebieden
- 3 – Toelichting bij Sturen op doelgroepen bij woningbouw
- 4 – Toelichting bij De Grassen fase 3, Vlijmen
- 5 – Toelichting bij De Hoeven 60c, Haarsteeg
- Nota zienswijzen en wijzigingen wijzigingsbesluit 2026-01

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 22 september 2026;

gezien het voorstel van het college van 25 augustus 2026;

gelet op artikel 2.4 van de Omgevingswet;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals voorgesteld in de Nota zienswijzen en wijzigingen;
- de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen vast te stellen;
- het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 gewijzigd vast te stellen.

de griffier,

de voorzitter,

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

drs. W. van Hees