

## Raadsinformatiebrief

Aan: de leden van de raad  
Van: het college  
Datum: 5 maart 2024  
Onderwerp: opgeleverde nieuwbouwwoningen 2023  
Doel: ter kennisname/ter informatie  
Aanleiding: informatie periodiek  
Aard informatie: openbaar  
Aantal bijlagen: 0

---

### Aanleiding

In het [coalitieprogramma Heusden nu en Straks 2022 -2026](#) staan ambities over het aantal nieuw toe te voegen (sociale huur)woningen. Daarbij gaat het om het opleveren van 1.500 nieuwe woningen (waarvan 400 sociale huur) en de zoektocht naar geschikte ontwikkellocaties voor nog eens 1.000 extra woningen. In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de resultaten in 2023. Daarbij gaan we in op de in 2023 opgeleverde woningen en de voorbereidingen om te komen tot nieuwe ontwikkellocaties.

### Informatie

De insteek van deze raadsinformatiebrief wijkt af van hoe we u voorgaande jaren hebben geïnformeerd over de gerealiseerde nieuwbouwwoningen. Dit jaar willen we naast de opgeleverde nieuwbouwwoningen ook informatie verschaffen over de woningbouwplannen die in de pijplijn zitten en waar in 2023 besluiten over zijn genomen. De reden hiervan is dat de rol van de gemeente bij de daadwerkelijke realisatie van woningen beperkt is<sup>1</sup> en zich met name richt op de beoordeling en ruimtelijke inpassing van plannen. Hiermee maken we de in het coalitieprogramma gemaakte ambities op het vlak van nieuwbouw voor u inzichtelijk. In onderstaand overzicht hebben we de relevante besluiten fasegewijs op een rij gezet. De fases die we daarbij onderscheiden zijn het principebesluit, contractvorming en de ruimtelijke procedure. De focus ligt op de substantiële plannen vanaf 10 woningen.

Locatie	Fase	Omschrijving	Aantal woningen
Vlijmen West	Principebesluit	Wij hebben onder voorwaarden ingestemd met een principeverzoek woningbouw.	250 – 300 woningen
Pastoor Smoldersstraat	Principebesluit	Wij hebben ingestemd met een plan van Stichting Woonveste om 22 woningen aan de Pastoor Smoldersstraat te slopen en op deze locatie 42 nieuwbouwwoningen te realiseren. Eind 2023 is de omgevingsvergunning aangevraagd.	20 extra sociale huurwoningen
De Oosters	Contractvorming Ruimtelijke procedure	December 2023 is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten en is het benodigde wijzigingsplan ter inzage gelegd.	Maximaal 126

---

<sup>1</sup> Op het moment dat de gemeente de ruimtelijke kaders heeft vastgesteld is de realisatie van de woning(en) de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Externe factoren zoals financieringsmogelijkheden, inflatie, krapte op de arbeidsmarkt en stikstof kunnen voor vertraging, uitstel af beëindiging van projecten leiden.

Vlijmense Dijk	Contractvorming Ruimtelijke procedure	Augustus 2023 is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten. Eind 2023 hebben wij besloten een ontwerp wijzigingsplan aan de raad voor te leggen.	38 onzelfstandige zorgappartementen 10 sociale huurwoningen 1 vrijstaande woning
Hoge Heide	Ruimtelijke procedure	Begin 2023 is besloten over de situering van de flexwoningen. In november 2023 is besloten een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor het bouwen woonrijp maken van het terrein. Eind 2023 is de omgevingsvergunning aangevraagd.	24 tijdelijke flexwoningen
De Grassen	Ruimtelijke procedure	Voor de ontwikkeling van de 2 <sup>de</sup> fase van De Grassen heeft de raad het bestemmingsplan in februari jl. vastgesteld.	Ca 325 woningen
De Gorssen I	Ruimtelijke procedure	Herziening bestemmingsplan waardoor de realisatie van extra woningen mogelijk wordt. Verschuiving van vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen naar kleinere (betaalbare) woningen. Rijwoningen en rug-aan-rug-woningen.	15 woningen
De Gorssen II	Ruimtelijke procedure	Bestemmingsplan Gorssen II (Jan van Wijkstraat) is vastgesteld.	15 starters- en seniorenwoningen
Acasiastraat Nieuwkuijk	Ruimtelijke procedure	November 2023 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan.	10 starterswoningen
Heusdenseweg (Herpt)	Ruimtelijke procedure	December 2023 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan.	31 woningen (waarvan 23 starters / senioren)
Diverse locaties	Ruimtelijke procedure	Er zijn voor 14 (particuliere) initiatieven ruimtelijke procedures in gang gezet / afgerond.	21 woningen

Uit vorenstaand overzicht kan worden geconcludeerd dat in 2023 besluiten zijn genomen om voor ca. 600 woningen harde plancapaciteit te realiseren. Met de principebesluiten over woningbouwinitiatieven zoals Wolfshoek/ Dekkerseweg (2022) en Vlijmen West (2023) wordt ingezet in het op termijn realiseren van ca. 650 tot 700 extra woningen.

### Gerealiseerde woningen

In 2023 zijn er in totaal 182 nieuwbouwwoningen in onze gemeente gerealiseerd, waarvan het merendeel in de projecten Geerpark en Victoria. In het hiernavolgende overzicht zijn de gerealiseerde woningen per project en type opgenomen.

	Vrij- staand	2 onder 1 kap	Rij / hoek woning	Appartement	Beneden / boven woning	Bungalow	Totaal
Geerpark	7	10	33	4	14	7	75
Victoria	4	31	22	0	0	0	57
Steenenburg	18	0	0	0	0	0	18
Von Suppéstraat	0	0	10	0	0	0	0
Centrum Vlijmen	0	0	0	7	0	0	7
Overig (particulier)	15	0	0	0	0	0	15
<b>Totaal</b>	<b>44</b>	<b>41</b>	<b>65</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>182</b>

Van de 182 woningen zijn 146 koopwoningen en 36 sociale huurwoningen gerealiseerd. De sociale huurwoningen zijn voor een deel in Geerpark (26) en in de Von Suppéstraat (10) gerealiseerd. Ook is gekeken hoeveel woningen passen binnen de in onze gemeentelijke woonvisie gehanteerde definities voor een senioren- en starterswoning. In 2023 zijn dat 33 seniorenwoningen en 2 starterswoningen.

Met 182 woningen in 2023 blijft het aantal woningen achter op de [woningbouwplanning](#). Het verschil wordt met name veroorzaakt doordat de oplevering van een aantal woningen in de projecten Geerpark en Steenenburg is doorgeschoven naar 2024. Daarnaast zijn de geplande woningen voor het project Heusdensedweg/ Bernsestraat (Herpt) pas eind 2023 vergund, waardoor deze pas in 2024 kunnen worden opgeleverd.

**Bijlage(n): -----**