

Raadsinformatiebrief

Aan: de leden van de raad
Van: het college
Datum: 11 maart 2025
Onderwerp: voortgang ontwikkeling De Grassen
Doel: ter kennisname/ter informatie
Aanleiding: informatie algemeen
Aard informatie: openbaar
Aantal bijlagen: 1

Aanleiding

De gemeente ontwikkelt samen met Woonveste en ontwikkelaar Van Wanrooij woonwijk De Grassen in Vlijmen. De eerste fase is geheel afgerond. De tweede en derde fase zijn in voorbereiding. Wij informeren u graag over de voortgang, enkele recente ontwikkelingen en aankomende stappen die we gaan zetten. Voor de volledigheid treft u hierna deels ook informatie aan die u eerder al van ons kreeg.

Informatie

Uitspraak GOL

Op 26 februari jl. heeft de Raad van State uitspraak gedaan op de beroepen over de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL). De realisatie van de GOL kan daardoor worden vervolgd waaronder een nieuwe randweg Vlijmen-Oost en de nieuwe aansluiting op de A59. Hiermee geven we invulling aan een verantwoorde verkeersafwikkeling voor woningbouw in De Grassen.

Voortgang Vijfhoevenlaan

De Grassen wordt ontwikkeld aan weerszijden van de Vijfhoevenlaan. De nieuwe randweg Vlijmen-Oost (onderdeel GOL) zal aansluiten op de Vijfhoevenlaan. De Vijfhoevenlaan moet hiervoor opnieuw worden ingericht en dit moet op tijd klaar zijn zodat de nieuwe randweg daarop kan aansluiten. De lopende voorbereidingen zijn erop gericht dat de uitvoering van de herinrichting tijdig is afgerond. Binnenkort volgt een raadsvoorstel voor het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet.

Voortgang 2^e fase De Grassen

Tegen het bestemmingsplan voor de 2^e fase (inclusief Vijfhoevenlaan) en het besluit hogere grenswaarden (geluid) is beroep ingesteld. De behandeling van de beroepen (bestemmingsplan en de hogere waarden) door de Raad van State vindt plaats op 24 april 2025. Op welke termijn daarna de uitspraak volgt is op voorhand niet bekend. De verwachting is binnen 3 maanden.

Stedenbouwkundige uitwerking

U treft de stedenbouwkundige uitwerking van de resterende 2^e en 3^e fase bijgaand ter informatie aan. In de uitwerking is de regionale woondeal verwerkt. Door toevoeging van meer betaalbare (kleinere) woningen worden er meer woningen gerealiseerd dan oorspronkelijk voorzien. Eerder werd uitgegaan van circa 650 woningen voor fase 2 en 3 gezamenlijk. Inmiddels is een aandeel sociale huurwoningen van 30% verwerkt en wordt tegemoet gekomen aan het criterium van 2/3 betaalbare woningen. Het aantal woningen is daardoor gestegen tot circa 750. Hierbij is rekening gehouden met de door de raad vastgestelde uitgangspunten uit het (geactualiseerde) Masterplan. Ondanks dat door de woondeal het aantal woningen per hectare is gestegen ten opzichte van het (geactualiseerde) Masterplan, doet dit

geen afbreuk aan het uitgangspunt van het dorpskarakter zoals verwoord in het masterplan. Wel is actualisatie van het Masterplan noodzakelijk en deze wordt nog aan de raad voorgelegd om over te besluiten. Verder is de wateropgaaf, die volgt uit het waterstructuurplan, verwerkt (waterbatterij), is het aantal parkeerplaatsen toegenomen omdat er meer woningen komen, en is er voldoende groen ingepland (water en groen circa dertig procent).

De bijgevoegde stedenbouwkundige uitwerking is expliciet geen eindbeeld. Het betreft een referentie die als basis wordt gebruikt bij de omgevingsdialoog en voor de verdere uitwerking. De Grassen wordt gefaseerd uitgevoerd waarbij we rekening moeten houden met ontwikkelingen op de woningmarkt of veranderende volkshuisvestingsopgaven. De voorliggende uitwerking betreft een evenwichtige spreiding en differentiatie van typologieën binnen het plangebied, rekening houdend met de woondeal, waaraan de voortgang wordt gespiegeld. De uitwerking is tot stand gekomen in samenwerking met Stichting Woonveste en ontwikkelaar Van Wanrooij.

Bouwclaim

Zoals bekend is sprake van een bouwclaim van ontwikkelaar Van Wanrooij. De oorspronkelijk beoogde programmatische invulling uit de bouwclaim (2008) sluit niet goed aan op de woondeal. We verwachten binnen enkele weken aanvullende afspraken te kunnen maken voor de actualisatie van deze bouwclaim. Deze afspraken zien toe op het realiseren van de woondeal, waarbij ook de belangen van Woonveste om sociale huurwoningen te kunnen realiseren, zijn betrokken.

Maatschappelijk cluster

Het maatschappelijk cluster (school, bso, sportzaal en medische voorzieningen) betreft een zelfstandig project. Daarbij is er afstemming over de ruimtelijke inpassing van het maatschappelijk cluster in relatie tot woningbouw, alsook verkeer en parkeren. Deze inpassing is nog niet afgerond en daarom is de stedenbouwkundige uitwerking (zie onderstaand) van het 'kwadrant' met het maatschappelijk cluster op dit moment indicatief aangegeven.

Start 3^e fase

Om woningbouw in de 3^e fase mogelijk te maken is een aanpassing van het omgevingsplan nodig. De hiervoor benodigde onderzoeken worden uitgevoerd. Ook de participatie in het kader van de wijziging van het omgevingsplan wordt binnenkort ingevuld. Met aanwonenden en omliggende bedrijven worden gesprekken gevoerd. Daarnaast wordt er een algemene inloopavond georganiseerd. Aanvang van de procedure tot wijziging van het omgevingsplan wordt voorzien na de zomervakantie, maar dat is mede afhankelijk van de uitkomsten van de onderzoeken.

Gezondheid

De GGD wordt in het kader van vooroverleg over de 3^e fase om advies gevraagd. Bij de voorbereiding houden we rekening met [de motie](#) over kwetsbare groepen in relatie tot de afstand naar de geitenhouderij en informatievoorziening bij woningverkoop.

Netcongestie

De Grassen is onder de aandacht gebracht bij netbeheerders in relatie tot tijdige aansluiting en levering van voldoende capaciteit. Als de verzwaringsopgaaf vertraagt dan kan dat gevolgen hebben voor de aansluiting van De Grassen op het netwerk. Of hiervan sprake is, is nog niet duidelijk, maar het is mogelijk dat fasering in de woningbouw een onderdeel van een oplossing gaat zijn.

Sloop loodsen

Aan de zuidzijde van de Vijfhoevenlaan staan loodsen van de voormalige zaadhandel Innoseeds, thans DLF. Deze loodsen moeten (deels) worden gesloopt voordat er kan worden gebouwd.

Vorbereidingen hiervoor, zoals te nemen ecologische maatregelen, zijn/worden getroffen. Met daadwerkelijke sloop maken we een pas op de plaats door de recente rechterlijke uitspraak over stikstof in relatie tot intern salderen. De loodsen zijn onderdeel van interne saldering en het is niet duidelijk of dat mogelijk blijft. Ontwikkelingen worden gevolgd en zolang er geen duidelijkheid is nemen we geen onomkeerbare beslissingen.

Ecologische maatregelen

Voor de 2^e fase is er ecologisch onderzoek uitgevoerd. Ecologische maatregelen op basis van de verkregen vergunning Wet natuurbescherming zijn/worden uitgevoerd. Er wordt een gebied aan de Engelseweg (de driehoek) ingericht voor de poolkikker, wezel, steenuil en steenmarter/marterachtigen. Met meerdere bewoners zijn afspraken gemaakt om tijdelijk een vleermuiskast te hangen aan hun woning of bijgebouw. Ook worden maatregelen getroffen voor de buizerd en de kerkuil. Een ander aspect is de Japanse Duizendknoop. Deze plant werd aangetroffen aan de voorzijde van een van de loodsen en is inmiddels gesaneerd.

Vijfhoevenlaan 15, Vlijmen

Het perceel Vijfhoevenlaan 15 is aangekocht door ontwikkelaar Karast BV die het terrein zelfstandig wil ontwikkelen. We vinden een woningbouwontwikkeling in aansluiting op De Grassen voorstelbaar, mits wordt gekomen tot een kwalitatief en programmatisch voldoende ontwikkeling. In de stedenbouwkundige uitwerking is hiermee rekening gehouden door ontsluitingsmogelijkheden te ontwerpen.

Wanneer bouwen?

Met Van Wanrooij en Woonveste zijn we nagegaan waar de minste belemmeringen liggen om te kunnen starten met woningbouw in de 2^e fase. Mogelijkheden worden op dit moment gezien aan de noordzijde van de Vijfhoevenlaan. Dit wordt verder uitgewerkt en voorbereid, waarbij we ook kijken naar de inhoud van de ingediende beroepen bij de Raad van State. Een uitspraak van de Raad van State wordt verwacht voordat het bouwrijp maken is afgerond. Het zal zeker een jaar duren (inclusief voorbereiding) voordat het bouwrijp maken is afgerond, mede gelet op werkzaamheden van de nutsbedrijven.

Bijlage:

- Stedenbouwkundige uitwerking

project

naam

opdrachtgever

titel

nummer

status

datum

revisie

revisienummer

revisiedatum

gewijzigd door

omschrijving

Vlijmen-De Grassen

Gemeente Heusden

Stedenbouwkundig plan fase 2 en 3

011301-A000-03

Concept

5-7-2023

11

14-2-2025

M.K.

20250213

blad

schaal en formaat

getekend door

01

1:1000 A0 L

Martijn Kroes

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend, kadastrale grenzen zijn indicatief

ruimtelijke
denkers

wissing

www.wissing.nl

