RAADSVOORSTEL

Zaaknummer : 2025-162007
Documentnummer : D/26/1148400
Datum : 22 september 2026

ONDERWERP:

Vaststellen Nota van Uitgangspunten woningbouwlocatie De Goeije Grassen

SAMENVATTING:

De gemeenteraad heeft op 18 april 2024 de locatie aan de Procureurweg – Berlagestraat (De Goeije Grassen) aangewezen als voorkeurslocatie voor woningbouw. Daarna zijn verschillende stappen gezet om de woningbouw voor te bereiden.

Het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten is een belangrijke stap in dit proces. In deze nota staan de kaders waarmee bij de ontwikkeling van de wijk rekening gehouden moet worden. Met deze kaders kunnen het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan verder worden uitgewerkt.

HET VOORSTEL:

1. De Nota van Uitgangspunten voor woningbouwlocatie De Goeije Grassen vast te stellen.

AANLEIDING:

De gemeenteraad heeft op 18 april 2024 de locatie aan de Procureurweg – Berlagestraat (De Goeije Grassen) aangewezen als voorkeurslocatie voor woningbouw. Daarna zijn verschillende stappen gezet om de woningbouw voor te bereiden.

Het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten is een belangrijke stap in dit proces. In deze nota staan de kaders waarmee bij de ontwikkeling van de wijk rekening gehouden moet worden. Met deze kaders kunnen het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan verder worden uitgewerkt.

ARGUMENTEN:

1.1 Er zijn duidelijke kaders nodig om het plan verder uit te werken

De gemeente wil woningbouwlocatie De Goeije Grassen versneld ontwikkelen. Daarom lopen verschillende processen tegelijk. Dit noemen we parallel plannen. Daarvoor moeten de kaders vanaf het begin duidelijk zijn. Daarom is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. In deze nota staan de belangrijkste kaders, onder meer woningbouw en mobiliteit. Deze komen vooral uit bestaand beleid. Ook zijn de ambities voor de woonwijk Noorderbunder meegenomen bij het opstellen van de kaders. Daarnaast is gekeken naar landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen, zoals bodem en water als sturende principes en netcongestie.

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan om voor deze ontwikkeling het omgevingsplan vast te stellen. Daarom worden de uitgangspunten ook ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Voor de inhoudelijke uitgangspunten wordt naar de bijgevoegde uitgangspuntennotitie verwezen.

1.2 De woonwijk is aangewezen als versnellingslocatie

Om aan de vraag naar woningen te voldoen, moeten er genoeg woningen worden gebouwd. De provincie Noord-Brabant vindt deze locatie geschikt voor woningbouw. Het heeft ook maatschappelijke meerwaarde als de locatie sneller wordt ontwikkeld. Door processen tegelijk te laten lopen, kan de ontwikkeling sneller verlopen

De ontwikkeling De Goeije Grassen is besproken bij de provincie in het kader van de Hackathon (parallel plannen). Daarbij waren alle partijen (ontwikkelaars, woningcorporatie en gemeente) aanwezig om de

planning voor deze ontwikkeling met elkaar te bespreken en met elkaar de ambitie uit te spreken hiervoor te gaan.

1.3 Het vaststellen van kaders aan de voorkant schept duidelijkheid voor de ontwikkelaars

Als de gemeenteraad de kaders aan het begin vastlegt, weten ontwikkelaars waar zij rekening mee moeten houden. Zij kunnen deze kaders gebruiken bij de verdere uitwerking van het gebied, zoals het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan.

Als het omgevingsplan later aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, sluit het aan bij de vastgestelde kaders.

KANTTEKENINGEN:

1.1 Het project kent nog onzekerheden, onder meer netcongestie en stikstof

Het project kent diverse trajecten en onderzoeken welke gelijktijdig worden opgestart. Resultaten van deze trajecten worden verwerkt in de uitwerking van de woningbouwontwikkeling.

De gemeente volgt de nieuwe afspraken over netcongestie goed. Vanaf 1 juli 2026 geldt maatschappelijke prioritering bij het verdelen van capaciteit op het elektriciteitsnet. De volgorde is dan: 1) maatregelen die congestie verminderen, 2) veiligheid en 3) basisbehoeften. Onderwijs en woningbouw vallen onder basisbehoeften.

De Goeije Grassen valt niet onder de overgangsregeling voor concrete woningbouwprojecten. De bouw start namelijk niet vóór 1 april 2029. Als dit besluit blijft gelden, kunnen gemeenten vanaf 1 oktober 2026 woningbouwprojecten aanmelden voor een eerdere aansluiting. Deze woningbouwlocatie wordt dan zeker aangemeld.

Om woningbouw mogelijk te maken, moet het melkveebedrijf worden verplaatst. Voor deze verplaatsing is een natuurvergunning nodig. Overleg met de provincie en de ODBN, de Omgevingsdienst Brabant Noord, is daarom gewenst.

Ook voor de woningbouw zelf moet de stikstofuitstoot goed worden onderzocht. Daarbij kijken we naar de gebruiksfase in 2035. Deze onderzoeken lopen nu.

1.2. Door parallel plannen lopen verschillende deelprocessen tegelijk

Door het parallel plannen lopen verschillende deelprocessen tegelijk. Hierdoor kan het gebeuren dat besluiten worden genomen, terwijl er al aan vervolgstappen wordt gewerkt. Dat hoort bij parallel plannen en versnellen. Genomen besluiten worden aansluitend meegenomen en verwerkt in de lopende processen.

FINANCIËN:

Drie ontwikkelende partijen en de woningcorporatie werken het plan verder uit. De gemeente Dongen verrekent haar kosten via anterieure overeenkomsten en via leges.

Voor bovenwijkse voorzieningen krijgt de gemeenteraad later aparte voorstellen. Het gaat hier niet om bovenwijkse infrastructuur maar om (mogelijke) gebouwen, bijvoorbeeld en kindcentrum, gezondheidscentrum, etc. Deze voorstellen gaan over het type voorziening, de omvang en het benodigde krediet.

VERVOLG:

<u>Planning</u>

De ontwikkeling van woonwijk De Goeije Grassen gebeurt via parallel plannen. Dit betekent dat verschillende processen tegelijk lopen.

2026

- Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit opstellen

- Afronden diverse onderzoeken (water, ecologie, explosievenonderzoek)
- Opstellen Omgevingsplan
- Participatie met omwonenden en overleg met ketenpartners
- Starten ontwerp woningen & voorzieningen

2027

- Afronden stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit
- Afronden Omgevingsplan en starten procedure
- Starten ontwerp woningen & voorzieningen
- Participatie met omwonenden en overleg met ketenpartners

Besluitvorming

- Besluit nemen over voorzieningen: omvang, type en benodigd krediet
- Omgevingsplan vaststellen

BIJLAGEN:

1. Nota van Uitgangspunten voor woningbouwlocatie De Goeije Grassen
2. bijlage 1A Uitgangspunten Casade bij realisatie sociale huurwoningen (Casade, 2025)
3. bijlage 1B Omgevingsverkenner
4. bijlage 1C Overzicht opmerkingen bewonersavond 1 (april 2026)

Burgemeester en wethouders van Dongen,
Namens dezen,

de secretaris, de burgemeester,

dr. G.W. Goedmakers ir. J.C. Slagboom