

Onderwerp	Adviesrecht voor BOPA betreffende de ontwikkeling 20 woningen Pater van den Elsenstraat 25a, Haarsteeg (oude Haarstek)
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters
Datum raadsvergadering	30 juni 2026
Aantal bijlagen	15

Samenvatting

Met dit voorstel vragen wij u om advies uit te brengen over een conceptverzoek voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het betreft een initiatief om 20 sociale huurwoningen te bouwen ter plaatse van de Pater van den Elsenstraat 25a in Haarsteeg. Dit is momenteel de locatie van het oude buurthuis de Haarstek. Eerder hebben wij aangegeven te starten met de voorbereidingen van dit project. Wij stellen u nu voor om een positief advies uit te brengen over deze ontwikkeling.

Aanleiding

De gemeente Heusden en Woonveste willen 20 sociale huurwoningen bouwen aan de Pater van den Elsenstraat in Haarsteeg, met name geschikt voor senioren. Deze activiteit past niet binnen het (tijdelijke) omgevingsplan. Om de woningen te realiseren is een BOPA óf een wijziging van het omgevingsplan vereist. Voor dit plan is gekozen om een (uitgebreide) BOPA-procedure te volgen. Het college is bevoegd om hierover te beslissen, waarbij u een bindend adviesrecht heeft en daarover gaat dit voorstel.

Feitelijke informatie

Plangebied

De projectlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Haarsteeg. Het perceel is gelegen in een woonwijk in het noordwesten van de kern Haarsteeg. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Vlijmen, sectie N, nummer 3009.



Figuur 1: globale ligging plangebied op luchtfoto

Uitgangspunten van het initiatief

De Haarstek heeft in de afgelopen periode een tijdelijke functie vervuld als opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden. De huidige bewoners zullen naar verwachting binnen ongeveer een jaar verhuizen naar een andere opvanglocatie binnen de gemeente.

Met het vrijkomen van de locatie ontstaat de mogelijkheid om het terrein te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en de leefbaarheid in de kern Haarsteeg te versterken. Woonveste heeft aangegeven interesse te hebben in de realisatie van sociale huurwoningen op deze locatie, waarmee wordt bijgedragen aan de gemeentelijke doelstelling om het aanbod van betaalbare woningen te vergroten.

De ontwikkeling geeft invulling aan de kwalitatieve woningbehoefte zoals benoemd in onder meer de Woonzorgvisie 'tHuis in Heusden 2025, waarin wordt ingezet op het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige en nultredenwoningen. Met de realisatie van toegankelijke sociale huurappartementen specifiek voor de oudere doelgroep wordt doorstroming op de lokale woningmarkt bevorderd en wordt tegemoetgekomen aan de wens om zo lang mogelijk in de eigen kern te blijven wonen. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied en betreft de herontwikkeling van een bestaande locatie. Hierdoor wordt optimaal gebruikgemaakt van de bestaande ruimtelijke structuur zonder uitbreiding richting het buitengebied.

Het initiatief levert een bijdrage aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van woningbouw, doorstroming en leefbaarheid, waarbij zorgvuldig gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied.

De locatie aan de Pater van den Elsenstraat betreft een herontwikkelingslocatie en maakt deel uit van een woonomgeving met voornamelijk grondgebonden woningen, een school en bestaande groenstructuren.

Het appartementengebouw wordt compact vormgegeven en grotendeels uitgevoerd in drie bouwlagen. Door behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen, toevoeging van nieuw groen en realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein wordt zorgvuldig aangesloten op de bestaande ruimtelijke structuur. Aan de noordzijde is de bovenste bouwlaag deels teruggelegd (twee bouwlagen), waardoor een passende overgang ontstaat naar de omliggende woningen en rekening wordt gehouden met privacy en afstand.

Zowel in situering als in architectonische uitwerking wordt aangesloten bij de omgeving. Daarmee wordt ruimtelijk-stedenbouwkundig een evenwichtige en zorgvuldige inpassing in de bestaande woonstructuur bereikt.

Omgevingsplan

Het bouwen van woningen past niet in het (tijdelijke) omgevingsplan van rechtswege en is daarmee in strijd met de regels. Met een vergunning voor een BOPA kan worden afgeweken van de regels in het omgevingsplan, mits voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De regels uit de volgende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het omgevingsplan:

- Bestemmingsplan 'Haarsteeg', vastgesteld op 31 maart 2015 door de gemeente Heusden;
- Bestemmingsplan 'Parapluplan wonen', vastgesteld op 13 juli 2021 door de gemeente Heusden;
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Heusden', vastgesteld op 18 september 2018 door gemeente Heusden.

Het gebied heeft de functie 'Maatschappelijk' en er is tevens een bouwvlak opgenomen. Binnen de functie 'Maatschappelijk' is het niet (direct) mogelijk om woningen te bouwen.

BOPA

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b van het Bkl. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden, zoals regels voor externe veiligheid, waterbelang, primaire waterkeringen, kwaliteit van de buitenlucht, geluid, etc.

In de bijgevoegde motivering wordt geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan deze vereisten. Het nu voorliggende conceptverzoek gaat over een BOPA-vergunning om af te wijken van de regels van het omgevingsplan. Het wordt daarmee planologisch mogelijk om 20 woningen te bouwen op deze locatie in afwijking van het omgevingsplan (zogenaamde 'BOPA basis'). De Omgevingswet maakt het namelijk mogelijk om eerst een planologisch basisbesluit te nemen in de vorm van deze omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het omgevingsplan' (artikel 12.27a Bkl). Wij geven met dit planologisch basisbesluit eerst toestemming voor de positionering van bouwvlakken, de bouw- en goothoogten, maatvoering en de inrichting van de openbare ruimte. De aanvraag voor de activiteit 'bouwen' volgt dan in een opvolgend stadium. Na verlening van de omgevingsplanactiviteit voor bouwen kan de bouw starten, mits er ook beschikt wordt over andere noodzakelijke vergunningen.

Bindend advies van de gemeenteraad

Wij zijn bevoegd om te beslissen over dergelijke vergunningen. Bij specifieke activiteiten die u als raad heeft aangewezen, moeten wij echter wel besluiten overeenkomstig uw advies.

U heeft eerder het [adviesrecht](#) vastgesteld voor woningbouwplannen van 12 woningen of meer met betrekking tot vergunningen voor een BOPA. Voorliggend initiatief om 20 woningen te bouwen behoort tot de activiteiten waarin u vooraf bindend advies aan ons uitbrengt.

Participatie

Naast het adviesrecht heeft u ook regels over verplichte participatie vastgesteld. Bij het bouwen van meer dan één woning binnen de bebouwde kom is participatie verplicht. De gemeente is zelf initiatiefnemer en we hebben daarom een actieve rol in de omgevingsdialoog. In samenwerking met Woonveste en de architect hebben wij meerdere omgevingsdialogen gevoerd met de buurt. Voor het verslag daarvan wordt verwezen naar de desbetreffende bijlage van de motivering.

Voor het plan is gekozen voor het participatieniveau 'raadplegen', aangezien het uitgangspunt van circa 20 appartementen vaststond, maar sprake was van een niet-standaard project. Tijdens twee inloopbijeenkomsten is input opgehaald over onder meer stedenbouwkundige inpassing, privacy, verkeer en parkeren, doelgroep en architectuur. Deze input heeft geleid tot aanpassingen in het plan, waaronder het verkleinen van de derde bouwlaag en het toevoegen van extra parkeerplaatsen. De opgehaalde reacties zijn zorgvuldig afgewogen en verwerkt binnen de gestelde kaders en mogelijkheden. Na verdere uitwerking is het plan informerend teruggekoppeld aan de omgeving.

Afweging

Het plan past binnen het geldende beleid van onze gemeente en dat van andere relevante overheden. Daarnaast blijkt uit de motivering dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het initiatief voldoet hiermee aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0a en b van het Bkl.

Wij stellen u voor om een positief advies uit te brengen over het voorliggende conceptverzoek om de bouw van 20 sociale huurwoningen aan de Pater van den Elsenstraat planologisch mogelijk te maken en, met het voorbehoud op ingediende zienswijzen na het ontwerpbesluit en dat de definitieve aanvraag niet significant afwijkt van het voorliggende conceptverzoek, te bepalen dat over de definitieve aanvraag geen advies wordt uitgebracht.

Inzet van middelen

Voor het project is een grondexploitatie opgesteld. Deze wordt gelijktijdig aan u voorgelegd tijdens de raadsvergadering op 30 juni 2026.

Risico's

Dit voorstel kent geen risico's.

Procedure / vervolgstappen

Op dit moment is er sprake van een conceptverzoek. Om geen vertraging op te lopen in de uiteindelijke definitieve vergunningprocedure, leggen we het initiatief in een zo vroeg mogelijk stadium aan u voor. Als de definitieve aanvraag op essentiële punten afwijkt van het conceptverzoek, dan leggen wij de aanvraag opnieuw aan u voor.

Voor een omgevingsvergunning voor een BOPA geldt in principe de reguliere procedure (8 weken, plus eenmalig mogelijk uitstel van 6 weken). De wet biedt echter de mogelijkheid om voor een BOPA de uitgebreide procedure te doorlopen (artikel 16.65, lid 4, Omgevingswet). Voor de uitgebreide procedure geldt een beslistermijn van 26 weken, waarbij er tevens een ontwerpbesluit van de vergunning ter inzage wordt gelegd voor zienswijzen. Bij deze ontwikkeling is het gewenst om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren om in aanvulling op het doorlopen participatietraject aanvullende inspraakmogelijkheden te bieden aan de omgeving. Wij moeten hiervoor een besluit nemen. Er ligt nu echter een conceptverzoek voor en nog geen formele aanvraag. Onder de Omgevingswet kan de uitgebreide procedure niet van toepassing worden verklaard vóórdat een formele aanvraag is ingediend. Het college verklaart daarom de uitgebreide procedure van toepassing zodra de formele aanvraag wordt ingediend.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlagen

- Ruimtelijke motivering BOPA Pater van den Elsenstraat 25A Haarsteeg
- Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek industrielawaai school
- Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek industrielawaai woningen
- Bijlage 3 - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4 - Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 5 - Aanmeldnotitie
- Bijlage 6 - Quickscan flora en fauna
- Bijlage 7 - Vervolgonderzoek vleermuis en huismus
- Bijlage 8 - Bomen Effect Analyse

- Bijlage 9 - Stikstofdepositieonderzoek Pater van den Elsenstraat 25A Haarsteeg
- Bijlage 10 - Parkeerdrukmeting
- Bijlage 11 - Weging van het waterbelang
- Bijlage 12 - Omgevingsdialoog
- Bijlage 13 - Zonnestudie nieuwe situatie
- Bijlage 14 - Regiekaart

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 30 juni 2026;
gezien het voorstel van het college van 26 mei 2026;

gelet op de artikelen 16.15a en 16.16 van de Omgevingswet en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit;

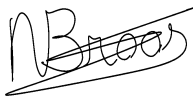
gelet op de Regels inzake adviesrecht en participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten
Heusden 2025;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- een positief advies uit te brengen over het voorliggende conceptverzoek om de bouw van 20 sociale huurwoningen aan de Pater van den Elsenstraat 25a Haarsteeg mogelijk te maken en, met het voorbehoud op ingediende zienswijzen na het ontwerpbesluit en dat daarmee de definitieve aanvraag niet significant afwijkt van het voorliggende conceptverzoek, te bepalen dat over de definitieve aanvraag geen advies wordt uitgebracht.

de griffier,



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

de voorzitter,



drs. W. van Hees