Collegevoorstel

Zaak : 2235853

Onderwerp	Ontwerpbesluit vergunning BOPA 20 woningen Pater van den Elsenstraat 25a, Haarsteeg (‘oude Haarstek’)
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters

Aanleiding / voorgeschiedenis

Op 10 september 2026 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit: ‘Afwijken van regels in het omgevingsplan’ voor de realisatie van 20 sociale huurwoningen, gericht op senioren, aan de Pater van den Elsenstraat 25a in Haarsteeg. Dit is de locatie van het oude buurthuis ‘de Haarstek’ waar momenteel Oekraïners zijn gehuisvest. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Vlijmen, sectie N, nummers 3009 en 2725 (gedeeltelijk).

Hierbij treft u het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) aan. Wanneer u dit ontwerpbesluit neemt, wordt dit gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Feitelijke informatie

Plangebied

De projectlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van de kern Haarsteeg. Het perceel is gelegen in een woonwijk in het noordwesten van Haarsteeg. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Vlijmen, sectie N, nummers 3009 en 2725 (gedeeltelijk).



Regels Omgevingsplan gemeente Heusden

Het bouwen van woningen op deze projectlocatie past niet in het omgevingsplan van rechtswege en is daarmee in strijd met de geldende 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 (voormalige) bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het Omgevingsplan gemeente Heusden van rechtswege:

- 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 mogelijk om woningen te realiseren.

Bindend advies van de gemeenteraad
Op 16 december 2025 stelde de raad 'Regels inzake adviesrecht en participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Heusden 2025' hernieuwd vast. Deze regels bepalen bij welke activiteiten de raad vooraf advies uit wil brengen aan u over een vergunning voor een BOPA. Bij de activiteiten die de raad heeft aangewezen, moet u overeenkomstig dit advies besluiten.

Het initiatief om 20 sociale huurwoningen, gericht op senioren, te bouwen behoort tot de activiteiten waarvoor de raad vooraf bindend advies aan u uitbrengt. Op 30 juni 2026 heeft de raad een positief advies uitgebracht over voorliggende ontwikkeling. U kunt daarom nu een ontwerpbesluit nemen over de aangevraagde vergunning.

Participatie
Omdat bij het bouwen van meer dan één woning binnen de bebouwde kom participatie verplicht is, is met betrokken partijen en omwonenden een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag daarvan is opgenomen in hoofdstuk 5.2.1 en bijlage 12 van de motivering.

Afweging

Activiteit afwijken van het omgevingsplan (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. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. 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 ruimtelijke motivering wordt geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de beoordelingsregels voor de BOPA. Het nu voorliggende ontwerpbesluit heeft betrekking op het planologisch basisbesluit, de zogenoemde 'BOPA-basis'. Het wordt daarmee planologisch mogelijk om 20 sociale huurwoningen, gericht op senioren, te bouwen op deze locatie in afwijking van de regels in het omgevingsplan. De Omgevingswet maakt het 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). U geeft met een planologisch basisbesluit eerst toestemming voor de positionering van de woningen, de bouw- en goothoogten, maatvoering en de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente vraagt deze 'BOPA-basis' aan. Dit is onderdeel van de gemaakte afspraken met Woonveste over het bouwrijp opleveren. De aanvraag voor de omgevingsplanactiviteit 'bouwen' (BOPA concreet) volgt in een opvolgend stadium door Woonveste.

Ontwerpbesluit vergunning
Het voorliggende plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het voorstel is daarom een ontwerpbesluit op de vergunning voor de activiteit ‘afwijken van het omgevingsplan’ te nemen en daarmee het besluit gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

M.e.r.-beoordelingsbesluit
Op basis van hoofdstuk 4.10 van de motivering en de bijbehorende m.e.r.-aanmeldnotitie in bijlage 5 kan worden uitgesloten dat het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Daarom is het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk. Voorgesteld wordt dit formeel vast te stellen.

Uitgebreide procedure (afdeling 3.4 Awb)
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. Voor deze ontwikkeling is de uitgebreide procedure gewenst, zodat na het participatietraject ook formeel zienswijzen over het ontwerpbesluit kunnen worden ingediend. Op 26 mei 2026 heeft u besloten de uitgebreide procedure toe te passen zodra de aanvraag zou zijn ingediend. Nu de formele aanvraag is ontvangen, wordt voorgesteld dit eerdere besluit uit te voeren en de uitgebreide procedure op de aanvraag van toepassing te verklaren.

Planning
Momenteel zijn er Oekraïners gehuisvest op het adres Pater van den Elsenstraat 25a, Haarsteeg. De huidige bewoners worden vóór de zomer van 2027 elders gehuisvest. Het gebouw kan vanaf dat moment sloopklaar worden gemaakt. Hiervoor is een vergunning afgegeven door de Omgevingsdienst vanwege vleermuizen in het pand. De sloop kan vervolgens in het najaar van 2027 starten, waarna Woonveste begin 2028 kan starten met de bouw. Dit onder voorbehoud van het bereiken van een onherroepelijke status van alle benodigde vergunningen en onder voorbehoud van het kunnen aansluiten op het stroomnet.

Inzet van middelen
Eerder heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Hiermee worden de kosten gedekt voor het doorlopen van de BOPA procedure. Om in de toekomst de werkzaamheden voor sloop en bouw- en woonrijp maken uit te kunnen voeren en overige plankosten te kunnen maken heeft de gemeenteraad tegelijk met het adviesrecht op 30 juni 2026 de grondexploitatie voor deze ontwikkeling vastgesteld.

Voor het in behandeling nemen van de opvolgende aanvraag omgevingsvergunning (onderdeel activiteit ‘bouwen’) worden de reguliere legeskosten in rekening gebracht bij Woonveste.

Risico's
Voorliggend besluit heeft betrekking op het vaststellen van de planologische kaders (BOPA-basis). In een opvolgend stadium kan, bij verlening van een definitieve omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit, wel een risico op nadeelcompensatie ontstaan. Onder de Omgevingswet geldt namelijk dat een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen een schadeveroorzakend besluit kan zijn waarvoor indirecte schade door derden kan worden geclaimd. Dit risico is inzichtelijk gemaakt met een risicoanalyse nadeelcompensatie. Hierover worden nader afspraken gemaakt in de te sluiten koopovereenkomst met Woonveste.

Het project is vóór 1 juli aangemeld voor de overgangsregeling van Enexis voor concrete woningbouwprojecten. Enexis heeft inmiddels aangegeven dat op korte termijn geen transportcapaciteit beschikbaar is en dat het project zonder concreet aansluitperspectief op de

wachtlijst staat. Hierdoor bestaat onzekerheid over het moment waarop de woningen in gebruik kunnen worden genomen. De planologische procedure en overige voorbereidende werkzaamheden worden desondanks voortgezet.

Procedure / vervolgstappen
Als u volgens dit voorstel besluit, wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd in het Gemeenteblad, op de gemeentelijke informatiepagina in het Weekblad Heusden en op de gemeentelijke website. Na publicatie kunnen belanghebbenden binnen 6 weken zienswijzen indienen bij de gemeente. Tegelijkertijd wordt het besluit langs elektronische weg toegestuurd aan de betrokken overheidsinstanties.

Omwonenden zijn eerder tijdens een informatieavond op 13 april 2026 op de hoogte gebracht van de verdere uitwerking van het plan en deze stap in het proces. Degenen die zich hebben aangemeld tijdens deze avond ontvangen aanvullend nog een brief waarin deze procedurestap wordt toegelicht.

Omwille van de proceduresnelheid is verder het voorstel om, mits er geen zienswijzen worden ingediend, het verlenen van de definitieve vergunning én de opvolgende omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit ‘bouwen’ (BOPA concreet) en de omgevingsvergunning ‘technische bouwactiviteit’ te mandateren aan de clustermanager.

Voorgenomen besluit
Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

Collegevoorstel

Zaak : 2235853

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 6 oktober 2026;

gelet op afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op artikel 16.65, lid 4 van de Omgevingswet;

besloten:

- de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren op voorliggende aanvraag;
- geen m.e.r.-procedure op te starten voor het project Pater van den Elsenstraat 25a, Haarsteeg;
- een ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning te nemen, en de daarmee samenhangende stukken, voor het afwijken van het omgevingsplan op het perceel kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie N, nummers 3009 en 2725 (gedeeltelijk) voor de bouw van 20 sociale huurwoningen gericht op senioren gedurende 6 weken ter inzage te leggen;
- mits er geen zienswijzen worden ingediend, het besluit tot verlening van de definitieve omgevingsvergunning én de besluiten op de opvolgende aanvragen voor de omgevingsplanactiviteit ‘bouwen’ en ‘technische bouwactiviteit’ te mandateren aan de clustermanager.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans