

**Aan:**

Gemeente Heusden  
t.a.v. College van B&W en leden van de gemeenteraad  
[info@heusden.nl](mailto:info@heusden.nl)

**Datum:** 7 juli 2025

**Onderwerp:** Formele reactie en bezwaren op principebesluit woningbouwontwikkeling Tuinbouwweg (Vlijmen-West) i.c.m. onze aankoop [REDACTED] Nieuwe Morgen Geerpark op 5-10-2022.

Geacht College, geachte leden van de Gemeenteraad,

Als direct omwonenden, [REDACTED] willen wij met deze brief onze ernstige zorgen en bezwaren kenbaar maken over het op 24 juni 2025 genomen principebesluit tot woningbouwontwikkeling ten zuiden van de Tuinbouwweg, grenzend aan onze wijk/kavel.

Bij de aankoop van onze kavel [REDACTED], is ons niets verteld over mogelijke woningbouwplannen. Bij de aankoop van onze kavel op 5-10-2022 is ons verzekerd dat het gebied achter onze woning een agrarische bestemming heeft. Deze antwoorden kwamen van medewerkers [REDACTED] hebben wij als aankomend bewoners leidend en bindend beschouwd bij onze keuze voor deze locatie met vrij uitzicht op de achterkant van de Mariënkroon en het aangrenzend natuurgebied.

Het plotselinge principebesluit verbaasd ons ontzettend, zonder dat met ons als belanghebbenden overleg is gevoerd of uitleg is gegeven. Wij achten dit in strijd met artikel 3.6 in onze koopovereenkomst;

*“Afgezien van het hiervoor in deze overeenkomst bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).”*

**Kort gezegd:**

De verkoper moet belangrijke informatie delen, maar de koper draagt het risico van wat hij zelf had moeten onderzoeken, tenzij de verkoper iets bewust verzwijgt.

We kunnen hier dus vrijwel zeker stellen dat er iets door de Gemeente verzwegen is. “Iets” heel belangrijk voor ons, als zelfbouwers, die anders mogelijk hadden afgezien van de aankoop [REDACTED] te Geerpark.

Ook in verkoopbrochures (jan.2022) is gesproken over:

"Gefeliciteerd met uw kavelaankoop...een uitstekende keuze, want met Geerpark kiest u voor ruimte, groen en veiligheid."

Wanneer er daadwerkelijk een gehele woonwijk achter zal worden geplaatst betekent dit dat wij volledig omringd zijn door woningen. Dat is absoluut niet waar onze investering voor bedoeld was.

Hoewel het collegevoorstel stelt dat een zorgvuldige omgevingsdialoog essentieel is, is het besluit van 24 juni genomen zonder enige vorm van voorafgaande participatie met de direct omwonenden. Pas nadat wij - als bewoners - onze zorgen uiten per e-mail naar aanleiding van berichtgeving in de media, werden wij uitgenodigd voor een inloopavond op donderdag 26 juni waar wij, door persoonlijke omstandigheden, niet bij aanwezig konden zijn. Deze bijeenkomst volgde dus pas na het genomen besluit en was daarmee geen echte participatie vooraf, maar een informatievoorziening achteraf.

Een participatieproces dat pas start na besluitvorming voldoet niet aan de eisen van het stelsel van de Omgevingswet en staat haaks op het eigen participatiebeleid van de gemeente Heusden. Dit is tevens strijdig met het beginsel van zorgvuldige besluitvorming zoals neergelegd in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht en tegenstrijdig met artikel 3.6 uit onze koopovereenkomst.

Het plangebied is in 2023 aangeduid als "potentiële woningbouwlocatie" in de Omgevingsvisie Heusden, maar wij zijn hierover als direct betrokkenen niet geïnformeerd of bij betrokken. Een principebesluit nemen – zónder herziening van het omgevingsplan en zonder afdoende participatie – achten wij juridisch prematuur en bestuurlijk onzorgvuldig.

Daarnaast dreigt een toename van het verkeer via onze wijk, terwijl het gebied hiervoor niet is ingericht. Dit heeft directe gevolgen voor onze leefomgeving, veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De bewoners van de Ruisvoorn en Boerenzwaluw, Morgenzon en Nieuwe Morgen hebben gezamenlijk voor tientallen miljoenen euro's geïnvesteerd in hun woningen en kavels, mede op basis van gemeentelijke toezeggingen. Het handelen van de gemeente in deze kwestie heeft ons vertrouwen ernstig geschaad. Een overheid die toezeggingen doet en die deze enkele jaren later zonder overleg en zonder voorafgaande participatie naast zich neerlegt, handelt onbetrouwbaar en onzorgvuldig.

Wij verzoeken u dan ook dringend:

1. Het principebesluit op te schorten of in te trekken totdat een volwaardig participatietraject heeft plaatsgevonden;
2. Transparantie te bieden over de eerdere gemeentelijke toezeggingen richting bewoners (én aankopers kavels rond sept./okt. 2022).
3. In gesprek te gaan met ons als omwonende om gezamenlijk te zoeken naar een oplossing die recht doet aan het vertrouwen en de belangen van betrokkenen;

4. Geen vervolgstappen in de planologische procedure te zetten zonder participatie en duidelijke juridische onderbouwing.

Wij behouden ons uitdrukkelijk het recht voor om juridische stappen te overwegen, indien onze belangen genegeerd blijven.

Met vriendelijke groet,

Bewoners d

[Redacted signature block]

Verwijzing naar:

- Inleiding informatie voor particuliere bouwers in Geerpark Vlijmen.
- Omgevingsvisie 2023 Gemeente Heusden.
- Artikel 3.6 koopovereenkomst [Redacted] Nieuwe Morgen Geerpark.
- Woonveste bericht: einde bouw Geerpark 12-03-2025 op sociale media.
- E-mail 20-02-2025 met uitspraak [Redacted] Coördinator cluster Civiele Werken en Projectleider Openbare Ruimte; Het Geerpark is met de oplevering van de laatste woningen in plandeel Nieuwe Morgen deel 2 afgerond.