

AANTEKENEN

gemachtigde/bezwaarmaker

[...]

ONS KENMERK: [...]
UW KENMERK: [...]
UW BRIEF VAN: [...]
BEHANDELD DOOR: Jacqueline de Bruin
ONDERWERP: beslissing op bezwaar
AANTAL BIJLAGEN: 5
DATUM: 16 september 2025
VERZ. 17 september 2025

Geachte [...],

U diende [namens] op [datum] een bezwaarschrift bij ons in. U gaf hierin aan dat u het niet eens bent met ons besluit van 24 juni 2024, verzonden op 28 juni 2024, om een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 24 tijdelijke woningen aan het Jacob Jordaenshof (nabij De Hoge Heide) in Vlijmen voor een termijn van maximaal 15 jaar. Ook andere omwonenden dienden een bezwaarschrift in tegen deze vergunning. In deze brief leest u ons besluit op de bezwaren.

Overgangsrecht Omgevingswet

Allereerst merken we op dat het hier gaat om een aanvraag omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet dan is artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet daarop van toepassing. Het betekent dat het recht, zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, van toepassing blijft tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt. De aanvraag omgevingsvergunning op grond van de Wabo is in dit geval ontvangen op 21 december 2023. Dat betekent dat hierop de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Hoorzitting en advies Commissie bezwaarschriften

De Commissie bezwaarschriften (hierna: de Commissie) hield op 26 november 2024 voor partijen een hoorzitting. Op 4 december 2024, verzonden op 6 december 2024, bracht de Commissie haar advies uit. De Commissie vindt de meeste bezwaren ongegrond. Toch vindt de Commissie dat het besluit niet in stand kan blijven en dat er aanleiding bestaat om aan drie bezwaarmakers de kosten van het bezwaar te vergoeden.

POSTADRES
Gemeente Heusden
Postbus 41
5250AA Vlijmen

BEZOEKADRES
Julianastraat 34
Vlijmen

T (073) 513 17 89
F (073) 513 17 99
E info@heusden.nl

DIGITAAL LOKET
www.heusden.nl

BANKRELATIE
NL54BNGH0285003909

Beslissing op bezwaar

Wij hebben besloten om, op grond van het advies van de Commissie en de aanvullende stukken, het bestreden besluit tot het verlenen van de hiervoor genoemde omgevingsvergunning in heroverweging, onder aanvulling van de motivering en op basis van de aanvullende stukken, in stand te laten. Omdat wij ons besluit niet herroepen, hebben we ook besloten de verzoeken voor een kostenvergoeding af te wijzen. Hierna leggen wij dit verder uit.

Inhoud van het advies van de Commissie bezwaarschriften

De Commissie vindt dat het besluit niet geheel met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en deels onvoldoende is gemotiveerd. De Commissie adviseert daarom om de omgevingsvergunning niet in stand te laten vanwege de volgende aspecten:

- de aan te leggen houtwal en de instandhouding ervan is onvoldoende geborgd in de omgevingsvergunning;
• op de bouwtekening ontbreekt de hoogte van de tweelaagse woningen;
• actuele stikstofberekeningen ontbreken;
• het overleggen van een definitieve archeologisch onderzoek is niet als voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning;
• uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt onvoldoende dat voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'
• voor het geluid van de airco's en warmtepompen is niet aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Ook is de plaatsing van deze units niet op de bouwtekening aangegeven.

Voor de overige bezwaren verwijzen wij naar het bijgevoegde advies van de Commissie bezwaarschriften. Die bezwaren acht de Commissie ongegrond.

Aanvullende motivering

In haar advies geeft de Commissie aan welke bezwaren volgens haar ongegrond zijn. Het advies van de Commissie dat gaat over deze bezwaargronden, nemen wij over. Onze motivering van de ongegrondverklaring van die bezwaren is gebaseerd op dat advies en maakt hiermee onderdeel uit van dit besluit.

De bezwaren, die waren gericht tegen de hierna genoemde aspecten, zijn naar ons oordeel ook ongegrond omdat wij de omgevingsvergunning als volgt aanvullen en nader motiveren.

Aanvullend voorschrift over het in stand houden van de houtwal/groenstrook

In de omgevingsvergunning is bewust geen definitief ontwerp van de houtwal/groenstrook gegeven, omdat met omwonenden voorafgaand aan de vergunningverlening is afgesproken dat samen met hen gekomen zal worden tot de definitieve invulling. Hierover zullen dus nog gesprekken plaatsvinden. Wel wordt nu in heroverweging geborgd dat de houtwal/groenstrook na de aanleg ook in stand wordt gehouden.

Aan de omgevingsvergunning wordt daarom in heroverweging het volgende voorschrift verbonden:

“Na overleg met omwonenden wordt invulling gegeven aan het definitieve ontwerp van de houtwal/groenstrook en deze houtwal/groenstrook moet gedurende de tijd dat de tijdelijke woningen op deze locatie in gebruik zijn, in stand worden gehouden.”

Aangepaste tekening over de hoogte tweelaagse tijdelijke woningen

Door vergunninghouder is aangegeven dat de hoogte van de tweelaagse woningen 6681 cm zal zijn. Van vergunninghouder is een gecorrigeerde tekening ontvangen. Deze gecorrigeerde tekening wordt in heroverweging aan de omgevingsvergunning toegevoegd en de oorspronkelijke tekening is hiermee vervallen.

Aangepaste stikstofberekeningen

Aan Witteveen+Bos is verzocht om met de meest actuele AERIUS-calculator gecorrigeerde stikstofberekeningen op te stellen. Deze zijn op 25 juni 2025 ontvangen en beoordeeld. Omdat deze berekeningen bij de hoorzitting niet beschikbaar waren en bezwaarmakers dus niet in de gelegenheid waren om op de gecorrigeerde stikstofberekeningen te reageren, zijn deze berekeningen in verband met een zorgvuldige voorbereiding, ook naar partijen toegezonden. Bezwaarmakers en vergunninghouder kregen de gelegenheid om hierop – vanwege de vakantieperiode - binnen vijf weken te reageren. Van drie bezwaarmakers is een reactie op de aangepaste stikstofberekeningen ontvangen. In de bijgevoegde bijlage wordt gemotiveerd ingegaan op deze reacties. Onze conclusie is dat op basis van de aangepaste stikstofberekeningen van 25 juni 2025 de omgevingsvergunning in heroverweging in stand kan blijven. De aangepaste stikstofberekeningen, inclusief onze antwoorden op de ontvangen reacties hierop, worden aan het besluit in heroverweging toegevoegd en maken hiervan ook onderdeel uit.

Voorschrift over het overleggen van een definitief archeologisch onderzoek

Per abuis was geen voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen over een nog te overleggen archeologisch onderzoek. Daarom wordt in heroverweging aan de omgevingsvergunning het volgende voorschrift verbonden:

“Van de omgevingsvergunning mag pas gebruikt worden gemaakt nadat het definitieve archeologische onderzoek door de gemeente is beoordeeld en akkoord is bevonden.”

Richtafstanden VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering vormt geen belemmering

De VNG-richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omdat de sportbestemming niet wijzigt, is strikt genomen geen sprake meer van een afstand tussen de sportbestemming en de tijdelijke woningen en is hiermee sprake van overschrijding van de VNG-richtafstanden. Deze richtafstanden zijn

echter indicatief voor de beoordeling van de vraag of wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, zoals een goed woon- en leefklimaat. Van de richtafstanden kan worden afgeweken.

Uit de jurisprudentie volgt dat bij de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet alleen rekening moet worden gehouden met de bestaande situatie, maar ook met de maximale planologische mogelijkheden van het plan. Hierbij moet worden uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden die gelden voor zowel de projectlocatie als voor de omliggende percelen. De te voorziene ontwikkelingen moeten hierbij worden betrokken.

Het terrein tussen de tijdelijke woningen en de sportvelden zal feitelijk niet meer gebruikt kunnen worden voor de sportactiviteiten omdat ter plaatse een weg en parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De bestaande sportactiviteiten vinden daarom op grotere afstand van de tijdelijke woningen plaats dan de afstand tot de bestaande woningen aan de Pieter Bruegelstraat. Gelet op het vorenstaande vinden wij het realiseren van de tijdelijke woningen op een (voormalig) sportveld van De Hoge Heide in Vlijmen aanvaardbaar en daarom niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zoals een goed woon- en leefklimaat. Voor de afstanden en het overige wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

Aanvullende berekening geluidsbelasting van units voor airco's en warmtepompen

Vergunninghouder heeft naar aanleiding van de bezwaren een aanvullend akoestisch rapport laten opstellen, waarin ook de cumulatie van het geluid van de units is meegenomen. Hieruit blijkt dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbaar geluidsniveau van deze units. Uit het rapport blijkt waar de units van de airco's en warmtepompen worden geplaatst. In heroverweging wordt het aanvullende akoestische rapport als bijlage aan de verleende omgevingsvergunning toegevoegd.

Beroep

U kunt tegen dit besluit op grond van artikel 8.1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na het verzenden van deze brief, beroep instellen bij de Rechtbank Oost-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste:

- naam en adres van de eiser;
• de dagtekening;
• een omschrijving van de beslissing waartegen het beroep is gericht (kopie bijvoegen);
• de gronden van het beroep.

Ook kunt u op grond van artikel 8:81 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht tegelijk met, of na het instellen van beroep, een voorlopige voorziening (onder meer schorsing van ons besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van die rechtbank.

Uw belang moet dan wel zo groot zijn dat de uitspraak op het beroep niet kan worden afgewacht.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Mocht u over deze beslissing nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen via telefoonnummer (073) 513 17 89 van de gemeente Heusden en vragen naar Jacqueline de Bruin van het cluster Ruimtelijke ordening. U kunt ook een e-mail sturen naar info@heusden.nl. Vermeld u hierbij s.v.p. het zaaknummer.

Hoogachtend,
namens het college van Heusden,

Iris de Rooij
Manager

Bijlagen:

- advies Commissie bezwaarschriften van 4 december 2024
aangepaste tekening met hierop de hoogte van de tijdelijke woningen (vervangt oorspronkelijke tekening)
aanvullende notitie geluiduitstraling tgv installaties van Nelissen ingenieursbureau d.d. 17 januari 2025
aangepaste stikstofberekeningen van 25 juni 2025 (deze vervangen de stikstofberekeningen van 21 juni 2024)
overzicht van de reacties op de aangepaste stikstofberekeningen van 25 juni 2025 met opmerkingen van het college