

Onderwerp	Vorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels omgevingsplan – wonen in centrumgebieden
Portefeuillehouder	De heer T.A.H.M. Blankers
Datum raadsvergadering	13 mei 2025
Aantal bijlagen	4

Samenvatting

Dit voorstel is gericht op het nemen van een voorbereidingsbesluit. Onder de Omgevingswet bestaat de mogelijkheid om via een voorbereidingsbesluit tijdelijk voorbeschermingsregels toe te voegen aan het omgevingsplan. Dit biedt bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen.

In 2020 zijn er centrumactieplannen opgesteld met als doel om centrumgebieden op de korte en lange termijn aantrekkelijk te houden. Uitgangspunten daarbij zijn het behoud van levendige centra en voldoende voorzieningen in de kernen. Gebleken is dat de bestaande regelgeving onvoldoende aansluit bij deze uitgangspunten. Volgens de regels van het omgevingsplan is het in centrumgebieden nu rechtstreeks mogelijk om een pand met een commerciële invulling op de begane grond en een woning op de daarboven gelegen verdieping volledig te transformeren tot één woning. De commerciële invulling op de begane grond gaat daardoor verloren. Dit is niet gewenst. Het voorbereidingsbesluit maakt het mogelijk om een hierop gerichte wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden, terwijl tegelijkertijd bescherming wordt geboden tegen deze ongewenste ontwikkeling. Daarvoor dient dit voorstel.

Aanleiding

Aanleiding voor dit voorstel is het voorkomen van een ongewenste ontwikkeling in de centrumgebieden van Drunen, vesting Heusden, Vlijmen en de Vliedberg in Vlijmen.

Feitelijke informatie

Centrumgebieden kenmerken zich door een mix van woon- en werkfuncties, zoals kantoren, winkels en horecagelegenheden. Voldoende aanbod van deze commerciële functies draagt bij aan het behoud van levendigheid in de kernen en bevordert de sociale cohesie. In 2020 zijn er ook centrumactieplannen opgesteld om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Zo is het doel om te komen tot een kwalitatief hoogwaardig winkelaanbod en de bezoekerservaring te verbeteren, door bijvoorbeeld in te zetten op het compact maken van de centrumgebieden. In de aanloopstraten richting de centra wordt ruimte geboden voor nieuwe niet-commerciële functies, enerzijds om leegstand te voorkomen en anderzijds om compacte centra te bewerkstelligen. Dan is het wel belangrijk om juist in de centra in te zetten op het behoud van commerciële functies. Met name voor het straatbeeld is het van groot belang om een 'commerciële plint' in leven te houden. Er is een toenemende vraag in centrumgebieden om (voormalige) winkelpanden op de begane grond te betrekken bij de daarboven gesitueerde woning, waardoor er één woning ontstaat in het gehele pand. Volgens de huidige regels is dat nu rechtstreeks toegestaan.

Kaders (beleid en wettelijk)

De kaders voor dit voorstel zijn de [Omgevingsvisie](#) & [Economische visie 2024 'Samen. Werken. Heusden.'](#) & [Centrumactieplannen](#), de Omgevingswet en het omgevingsplan.

Op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet heeft u de bevoegdheid om een voorbereidingsbesluit te nemen en daarbij te verklaren dat voor een bepaald (werkings)gebied een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid. Een voorbereidingsbesluit voorkomt ongewenste

ruimtelijke ontwikkelingen, tot de komst van een wijziging van het omgevingsplan. Bestaande legale situaties kunnen worden voortgezet. Nieuwe initiatieven vallen onder de werking van het voorbereidingsbesluit en zijn niet meer rechtstreeks mogelijk.

Lopende initiatieven waarbij door initiatiefnemers beroep wordt gedaan op de binnenplanse afwijkmogelijkheden van bestemmingsplannen in de centrumgebieden, worden met het oog op de daartoe vastgestelde voorwaarden afgewogen. Het gaat dan om initiatieven waarbij sprake is van een toename van het aantal woningen. Daarvoor geldt al een vergunningplicht en deze vallen dus buiten de scope van dit voorbereidingsbesluit.

Afweging

De regels in ons omgevingsplan bieden ruimte voor de functies 'wonen' en 'woningen' op de begane grond van panden binnen de centrumgebieden. Hierdoor is het rechtstreeks toegestaan om een commerciële functie op de begane grond van een pand te betrekken bij de daarboven gesitueerde woning. Het risico bestaat dat hierdoor commerciële functies verdwijnen uit de centrumgebieden. Dit vinden we ongewenst. Om dit te voorkomen is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Om bescherming te bieden tegen deze ongewenste ruimtelijke ontwikkeling, tot de komst van deze wijziging van het omgevingsplan, stellen we voor om een voorbereidingsbesluit te nemen voor het daarvoor aangewezen werkingsgebied. Het werkingsgebied van dit voorbereidingsbesluit komt voort uit de centrumactieplannen en is te typeren als kernwinkelgebied van de volgende centra:

- Drunen
- vesting Heusden
- Vlijmen
- Vliedberg (Vlijmen)

Het voorstel is daarbij ook te verklaren dat een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid voor een aangepaste permanente regeling. Dat is nodig omdat het voorbereidingsbesluit een geldigheid heeft van 1,5 jaar.

Geheimhouding

Geheimhouding bij dit voorstel is van belang. De mogelijkheid bestaat dat er in de tussentijd nog gebruik wordt gemaakt van de rechtstreeks toegestane mogelijkheid om een pand met een commerciële invulling op de begane grond volledig te transformeren tot woning door de begane grond te betrekken bij de daarboven gesitueerde woning.

Om te voorkomen dat, anticiperend op het voorbereidingsbesluit, nu nog de mogelijkheden worden benut die het huidige omgevingsplan biedt voor deze ongewenste ontwikkeling, die het voorbereidingsbesluit juist beoogt tegen te gaan, is dit voorstel niet openbaar.

Daarom leggen wij op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, onder i, van de Wet open overheid geheimhouding op over dit voorstel en de daarbij behorende stukken. Na inwerkingtreding van het voor besluitvorming voorliggende vaststellingsbesluit komt het belang bij geheimhouding te vervallen.

Het voorstel is daarom te besluiten dat de geheimhouding wordt opgeheven zodra het vaststellingsbesluit in werking treedt.

Inzet van middelen

Het nemen van een voorbereidingsbesluit betreft een administratieve maatregel waaraan geen kosten zijn verbonden. Wel zijn er kosten verbonden aan het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan. Deze kunnen worden gedekt uit het reguliere budget waaruit wijzigingen van het omgevingsplan worden bekostigd.

Risico's

Met het voorbereidingsbesluit worden tijdelijk voorbeschermingsregels toegevoegd aan het omgevingsplan. In dit geval is er sprake van een verbodsbepaling van een activiteit die voorheen

volgens de regels van het omgevingsplan rechtstreeks was toegestaan. Op grond van artikel 15.1 lid 1 onder d Omgevingswet is dit aan te merken als schadebesluit waar mogelijksterwijs nadeelcompensatie uit kan voortvloeien.

Procedure / vervolgstappen

Het voorbereidingsbesluit wordt gepubliceerd in het Gemeentebld, op de gemeentelijke informatiepagina in het Weekblad Heusden en op de gemeentelijke website. Ook wordt het beschikbaar gesteld op het Omgevingsloket/DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) via 'Regels op de kaart' en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het voorbereidingsbesluit vervalt na anderhalf jaar. De beschermende werking blijft behouden wanneer binnen die termijn het besluit over de vaststelling van het omgevingsplan is bekendgemaakt.

Tegen een voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld. De geheimhouding over dit raadsvoorstel/besluit eindigt zodra het voorbereidingsbesluit in werking is getreden.

Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) voor publiceren

De keten voor het publiceren en beschikbaar stellen van voorbereidingsbesluiten via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (hierna: DSO) is nog niet volledig getest. Het is wel noodzakelijk dat dit besluit wordt genomen en zichtbaar is in de landelijke voorziening van het DSO. Het is daarom gewenst gebruik te maken van de tijdelijke alternatieve maatregel voor het publiceren van het voorbereidingsbesluit. Dit om te voorkomen dat gebruikers van het DSO (via het onderdeel 'Regels op de kaart' in het Omgevingsloket) verkeerde conclusies trekken over de mogelijkheden voor ruimtelijke initiatieven.

Het Rijk biedt deze tijdelijke maatregel tot 1 januari 2026.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlagen:

- Kaarten werkingsgebied voorbereidingsbesluit
 - Centrum Drunen
 - Centrum Heusden Vesting
 - Centrum Vlijmen
 - Centrum Vliedberg (Vlijmen)

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 13 mei 2025;

gezien het voorstel van het college van 25 maart 2025;

gelet op artikel 4.14 van de Omgevingswet;

besluit:

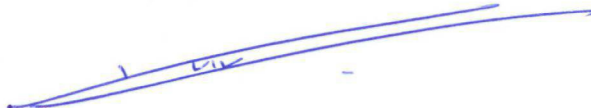
- een voorbereidingsbesluit te nemen als bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet en hierbij te verklaren dat een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid voor het daarvoor aangewezen werkingsgebied, zoals aangegeven op het bij dit besluit behorende werkingsgebied met identificatie: NL.IMRO.0797.TAMVBwonencentra-VG01;
- op grond van artikel 4.14, eerste lid, van de Omgevingswet te bepalen dat het verboden is om in het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt het gebruik van gebouwen waarbinnen 'wonen' is toegestaan, zodanig te wijzigen dat de commerciële functie op de begane grond verdwijnt (voor zover dit gebruik nog niet legaal bestaat op de dag van inwerkingtreding van dit besluit);
- te bepalen dat voor de toepassing van het voornoemde wordt verstaan onder:
 - wonen (doeleinden): het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip 'woning'.
 - woning: een (gedeelte van een) gebouw dat krachtens zijn indeling geschikt en bedoeld is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit op de dag na bekendmaking in werking treedt;
- dat de door het college op grond van artikel 87 van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding over het onderhavige raadsvoorstel/besluit en de daarbij horende bijlagen, wordt opgeheven bij inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.

de griffier,



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

de voorzitter,



drs. W. van Hees

Bijlage voorbeschermingsregels

Hoofdstuk 1 Voorrangsbepaling

Artikel 1 Voorrangsbepaling

Voor zover de regels van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan van de gemeente Heusden in strijd zijn met deze voorbeschermingsregels, blijven de regels van het (tijdelijk deel van) de gemeente Heusden buiten toepassing.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze voorbeschermingsregels zijn uitsluitend van toepassing op de locaties zoals vastgelegd op de bij dit voorbereidingsbesluit behorende kaart met planidentificatienummer NL.IMRO.0797.TAMVBwonencentra-VG01.

Artikel 3 Begripsbepaling

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. Wonen (doeleinden): het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip 'woning';
- b. Woning: Een (gedeelte van een) gebouw dat krachtens zijn indeling geschikt en bedoeld is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Hoofdstuk 2 Verbod op activiteiten gebruik

Artikel 4 Verbod op activiteiten die betrekking hebben op het wijzigen van gebruik

1. Het is verboden, op de in artikel 2 bedoelde locaties, activiteiten te verrichten waardoor de commerciële functie op de begane grond van het gebouw verdwijnt. Het verbod zoals bedoeld in het eerste lid is niet van toepassing op activiteiten:
 - a. die reeds plaatsvinden voor zover die in overeenstemming zijn met het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan, of;
 - b. waarvoor op het moment van inwerkingtreding van deze voorbeschermingsregels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan is verleend of;
 - c. waarvoor op het moment van inwerkingtreding van deze voorbeschermingsregels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is verleend.
2. Dit artikel is niet van toepassing op activiteiten waarvoor omgevingsvergunning is aangevraagd voor de datum van inwerkingtreding van onderhavige voorbeschermingsregels.