

Voorbeschermingsregels omgevingsplan – wonen in centrumgebieden

Aanpassing 16 december 2025 – in groen aangegeven

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.TAMVBwonencentra2-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

Artikel 5. Beoordelingsregels voor afwijken van verbodsbepaling – functiewijziging

1. Het college kan, in afwijking van de verbodsbepaling zoals bedoeld in artikel 4, een omgevingsvergunning verlenen voor een activiteit waarbij de commerciële functie op de begane grond van het gebouw verdwijnt, indien voldaan wordt aan de volgende criteria:
 - a. de activiteit leidt niet tot een significante aantasting van de levendigheid, aantrekkelijkheid of economische functie van het centrumgebied, en draagt bij aan een evenwichtige functiemix;
 - b. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld van de omgeving worden behouden of verbeterd, mede gelet op de uitstraling naar de openbare ruimte;
 - c. de activiteit leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of gebouwen;
 - d. de activiteit komt in voldoende mate tegemoet aan de uitgangspunten voor parkeren, groen en het verwerken van hemel- en afvalwater;
 - e. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en sociale veiligheid zijn gewaarborgd en worden niet negatief beïnvloed door de activiteit.