

Onderwerp	Aanpassen voorbeschermingsregels omgevingsplan - wonen in centrumgebieden
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters
Datum raadsvergadering	16 december 2025
Aantal bijlagen	5

Samenvatting

Dit voorstel is gericht op het aanpassen van de voorbeschermingsregels die horen bij het [voorbereidingsbesluit dat door u op 13 mei 2025](#) is genomen. In het voorbereidingsbesluit is een verbod opgenomen dat zorgt voor het behoud van commerciële functies op de begane grond van centrumgebieden. Bij het voorbereidingsbesluit zijn voor deze centrumgebieden specifieke 'kernwinkelgebieden' aangewezen.

Onder de Omgevingswet bestaat de mogelijkheid om tussentijds deze voorbeschermingsregels aan te passen. Daar is nu behoefte aan om initiatieven, met name aan de randen van de kernwinkelgebieden, te faciliteren in de omschakeling naar woningbouw of andere functies. Het voorbereidingsbesluit blijft onverminderd van kracht, maar de regels worden verder aangevuld met als doel om afwijkmogelijkheden te bieden aan wenselijke initiatieven.

Aanleiding

Aanleiding voor dit voorstel is het creëren van afwijkmogelijkheden voor wenselijke initiatieven, met name aan de randen van de kernwinkelgebieden. Per 13 mei 2025 geldt er een algeheel verbod waarmee is voorkomen dat commerciële invullingen op de begane grond in deze kernwinkelgebieden rechtstreeks kunnen worden omgeschakeld naar een andere functie. Met een omgevingsvergunning moet in wenselijke gevallen kunnen worden afgeweken van dit algehele verbod.

Feitelijke informatie

Op 13 mei 2025 heeft u een voorbereidingsbesluit genomen dat het verbiedt om in aangewezen centrumgebieden het gebruik van gebouwen waarbinnen 'wonen' is toegestaan, zodanig te wijzigen dat de commerciële functie op de begane grond verdwijnt. Voorafgaand aan dit besluit was het rechtstreeks mogelijk om de commerciële ruimte op de begane grond bij een daarboven gesitueerde woning te betrekken. Het voorbereidingsbesluit voorkomt dit door een direct verbod op te leggen. De term 'kernwinkelgebieden' is gebruikt om een selectie van centrumgebieden aan te duiden die een specifieke status hebben gekregen binnen het eerder genomen en voorliggend besluit.

Evaluatie voorbereidingsbesluit 'wonen in centrumgebieden'

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

Hoewel het belangrijk is dat de commerciële plint in de kernwinkelgebieden behouden blijft, kan het soms toch wenselijk zijn om de transformatie naar wonen in de plint mogelijk te maken. Zo kunnen er initiatieven aan de randen van de kernwinkelgebieden (zachte schil) onder omstandigheden wel aanvaardbaar c.q. voorstelbaar zijn, bijvoorbeeld om ruimte te bieden voor nieuwe niet-commerciële functies, enerzijds om leegstand te voorkomen en anderzijds om compacte centra te bewerkstelligen.

De voorbeschermingsregels in het omgevingsplan, die een vertaling zijn van het voorbereidingsbesluit, zijn echter zo strikt geformuleerd dat ook wenselijke initiatieven aan de randen van kernwinkelgebieden nu niet mogelijk zijn. Aangezien de eerste vastgestelde wijziging van het

omgevingsplan pas in november 2026 wordt verwacht, is het noodzakelijk om de voorbeschermingsregels tussentijds aan te passen.

Met het eerder genomen voorbereidingsbesluit is 'de deur' volledig gesloten voor alle (ongewenste en gewenste) ontwikkelingen omdat op grond van het voorbereidingsbesluit en de hierbij behorende voorbeschermingsregels commerciële functies op de begane grond niet mogen verdwijnen. Nu is het tijd om 'de deur' weer op een kier te zetten voor ontwikkelingen die wel wenselijk worden geacht, met name aan de randen van de kernwinkelgebieden. Op die manier sluiten de regels ook beter aan bij het raadsvoorstel van 13 mei jl.

Afweging

Het doel is om weer ruimte te geven aan wenselijke initiatieven aan de randen van de kernwinkelgebieden om daar onder voorwaarden én in afwijking van het algehele verbod, met een vergunning ook niet-commerciële functies toe te kunnen staan. Dit helpt om leegstand te voorkomen en draagt bij aan een compacter en levendiger centrum.

Om de vergunningverlening voor wenselijke initiatieven weer op gang te brengen is het voorstel om de in de bijlage opgenomen, voorbeschermingsregels die gaan over wonen in centrumgebieden (als onderdeel van het voorbereidingsbesluit d.d. 13 mei jl.), aan te passen en daarmee een afwijkingsmogelijkheid te bieden van het eerder gestelde verbod.

Geheimhouding

Normaal vindt een voorbereidingsbesluit onder geheimhouding plaats. Voorliggend besluit waarbij een afwijkingsmogelijkheid wordt geboden van het eerder genomen voorbereidingsbesluit valt echter niet onder geheimhouding. Het voorbereidingsbesluit blijft namelijk onverminderd van kracht, maar er komt een mogelijkheid om van het eerder gestelde verbod af te wijken. Omdat het een versoepeling betreft van de eerder vastgestelde voorbeschermingsregels is geheimhouding niet van toepassing.

Inzet van middelen

Het aanpassen van de voorbeschermingsregels betreft een administratieve maatregel waaraan geen kosten zijn verbonden.

Risico's

Onder de Omgevingswet maken voorbeschermingsregels direct onderdeel uit van het omgevingsplan. Het voorbereidingsbesluit, genomen op 13 mei 2025, zag toe op een verbodsbepaling van een activiteit die voorheen volgens de regels van het omgevingsplan rechtstreeks was toegestaan. Dit valt onder artikel 15.1 lid 1 onder d Omgevingswet, waaruit mogelijk schade kan voortvloeien (nadeelcompensatie).

Met de voorliggende aanpassing van de voorbeschermingsregels is er echter sprake van een verbod om zonder vergunning een activiteit te verrichten. Hierdoor geldt artikel 15.1 lid 2 Omgevingswet: het besluit over de vergunningaanvraag is daarmee bepalend, niet het voorbereidingsbesluit zelf. Daarmee kent dit voorstel geen risico's.

Procedure / vervolgstappen

De aanpassing van de voorbeschermingsregels wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, 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. De aangepaste voorbeschermingsregels treden in werking na bekendmaking van dit besluit.

Belangrijk is dat de aanpassing van de voorbeschermingsregels de looptijd van het oorspronkelijke voorbereidingsbesluit (d.d. 13 mei 2025) niet verlengt, maar uitsluitend dient om de

voorbeschermingsregels beter aan te laten sluiten bij wenselijke initiatieven, vooruitlopend op de eerste wijziging van het omgevingsplan. Het voorbereidingsbesluit vervalt dus nog steeds na anderhalf jaar, gemeten vanaf het oorspronkelijke besluit. De beschermende werking blijft behouden wanneer binnen die termijn het besluit bij de eerste wijziging van het omgevingsplan is bekendgemaakt.

Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) voor publiceren

De aanpassing van de voorbeschermingsregels wordt gepubliceerd met de Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) voor publiceren. Het Rijk biedt deze tijdelijke maatregel tot 1 januari 2026. Het is daarom van belang dat dit besluit nog dit jaar wordt genomen.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlagen:

- Voorbeschermingsregels omgevingsplan - wonen in centrumgebieden – aanpassing 16 dec. 2025
- Kaarten werkingsgebied kernwinkelgebieden voorbereidingsbesluit:
 - Centrum Drunen
 - Centrum Heusden Vesting
 - Centrum Vlijmen
 - Centrum Vliedberg (Vlijmen)

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 16 december 2025;
gezien het voorstel van het college van 4 november 2025;
gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- de in de bijlage opgenomen voorbeschermingsregels die gaan over wonen in centrumgebieden (als onderdeel van het voorbereidingsbesluit d.d. 13 mei) vast te stellen en daarmee een afwijkingsmogelijkheid te bieden van het eerder gestelde verbod;
- te bepalen dat de aangepaste voorbeschermingsregels in werking treden na bekendmaking van dit besluit.

de griffier,

de voorzitter,

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

drs. W. van Hees