

Toelichting

INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Vigerende en in voorbereiding zijnde regelingen	4
1.3. Opzet van de inventarisatie	4
1.4. Van voorontwerp naar ontwerp	5
2. ALGEMENE PLANBESCHRIJVING	7
2.1. Algemeen	7
2.2. Afwijkingen in de bebouwing	7
2.3. Inrichting openbaar gebied	7
2.4. Ontwikkelingen in de detailhandel	8
2.5. Ontwikkelingen in de dienstverlening en kantoren	10
2.6. Ontwikkelingsmogelijkheden grote panden	11
2.7. Overige functies en regelingen	12
3. PLANTOELICHTING	15
3.1. Toelichting op de voorschriften	15
3.2. Toelichting op de plankaart	16
4. BESCHRIJVING PER PAND EN/OF PERCEEL	17
5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	29
5.1. Vooroverleg	29
5.2. Inspraak	32

BIJLAGE 1: Samenvatting per adres

BIJLAGE 2: Uitvouwbaar overzichtskaartje met de nummering van de bouwblokken

Kenmerk: R52993

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 is er een duidelijk en helder toetsingskader voor het toetsen van bouwplannen en het gebruik van panden en onbebouwde gronden. Het bestemmingsplan heeft in de afgelopen tien jaar dan ook een belangrijke rol gespeeld in het verbeteren en handhaven van de historische en ruimtelijke kwaliteiten van de Vesting. Daarbij kan worden geconstateerd dat het bestemmingsplan "Vesting Heusden" goed voldoet als uitgangspunt voor het gemeentelijke ruimtelijk beleid en als toetsingskader voor particuliere initiatieven. Voor de Vesting zijn, met uitzondering van het hierna volgende, voor de toekomst ook geen ontwikkelingen te verwachten die een integrale herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk maken. Het bestemmingsplan "Vesting Heusden" kan dan ook groten-deels onverminderd van kracht blijven.

Wel wordt door middel van de voorliggende "5° Partiële Herziening" het bestemmingsplan "Vesting Heusden" aangepast aan de ontwikkelingen die in de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden, maar nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Het gaat daarbij zowel om het geven van een passende bestemming aan de gebouwen die door middel van een artikel 19 procedure zijn gerealiseerd, als om enkele gebruiksveranderingen van panden en inrichtingen van binnenterreinen die wel passen in het gemeentelijke beleid, maar niet in de vigerende planregeling.

Daarnaast wordt in de toelichting op de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" een kader vastgelegd voor enkele te verwachten toekomstige ontwikkelingen. Zoals uit de recente inventarisaties naar het gebruik van de panden blijkt, heeft een deel van de ontwikkelingen van de afgelopen jaren betrekking op de vestiging van instellingen op het gebied van de dienstverlening en kantoren. Voor de toekomst mag een groei in deze sector verwacht worden. Tevens zal aandacht geschonken dienen te worden aan de ontwikkelingsmogelijkheden van grote panden.

Bij de inventarisaties voor de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" is gebleken dat in het bestemmingsplan "Vesting Heusden" uit 1984 een aantal fouten is geslopen. Het gaat dan bijvoorbeeld om een aantal vergissingen, waarbij de achtertuin bij bedrijven ten onrechte niet in de bestemming "Bedrijfserven" is opgenomen. Ook was voor enkele panden op de plankaart een "te klein" bebouwingsvlak opgetekend. In totaal gaat het hierbij om een niet onaanzienlijk deel van het aantal wijzigingen.

De problematiek met betrekking tot de horeca is zoveel mogelijk buiten de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" gehouden. In het onderzoek van het Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf te Tilburg ("Onderzoek naar de horecavoorzieningen in de Vesting Heusden"; maart 1991) wordt geconcludeerd dat er geen ruimte is voor uitbreiding van het aantal horeca-vestigingen. Wel is er (vanuit de markt gezien) ruimte voor beperkte uitbreidingen van de bestaande bedrijven. Indien dergelijke uitbreidingswensen zich voordoen, vormt in de eerste plaats het vigerende bestemmingsplan het toetsingskader. Mocht eventueel een verruiming van de mogelijkheden uit het bestemmingsplan wenselijk zijn, dan zal dit in een afzonderlijke partiële herziening geregeld worden. In de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" zijn, voor wat betreft de horeca, alleen twee situaties opgenomen die reeds voor 1984 aanwezig waren.

In hoofdstuk 2 staat het algemene deel van de plantoelichting, waarin ondermeer het beleidskader voor de doorgevoerde wijzigingen is opgenomen. In de hoofdstukken 3

en 4 is de toelichting op de eigenlijke planregeling opgenomen. De toelichting op de voorschriften en de plankaart is opgenomen in hoofdstuk 3. De toelichting op de herziening van de verschillende delen van de plankaart is te vinden in hoofdstuk 4. Hierin zijn per pand en/of terrein de resultaten van de inventarisatiewerkzaamheden beschreven. Tevens wordt toegelicht welke regeling is getroffen. Indien van toepassing, is daarbij ook aangegeven of het een correctie van het plan uit 1984 betreft. Het verslag van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 5.

Achter de toelichting zijn twee bijlagen gevoegd. In bijlage 1 is per pand (en in alfabetische volgorde van straatnamen) een beknopte samenvatting van het bestemmingsplan opgenomen. Bijlage 2 bestaat uit een uitklapbaar kaartje waarop de in dit plan gehanteerde nummering van de bouwblokken is weergegeven.

1.2. Vigerende en in voorbereiding zijnde regelingen

Voor het grootste deel van de Vesting is het bestemmingsplan "Vesting Heusden" van toepassing. Daarnaast is in de afgelopen jaren een aantal partiële planherzieningen vastgesteld en/of in voorbereiding genomen. De begrenzing van de verschillende partiële herzieningen is voor de duidelijkheid op de plankaart weergegeven.

Afbeelding 1: Vigerende en in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen.

Naam plan	Raadsbesluit	Besluit GS	Kroonbesluit
Vesting Heusden	21-02-1984	27-03-1985	27-05-1987
1° Partiële Herziening *	-	-	-
2° Partiële Herziening	15-03-1987	08-12-1987	20-07-1988
3° Partiële Herziening	23-08-1988	20-01-1989	n.v.t.
4° Partiële Herziening	19-02-1991	11-06-1991	n.v.t.
5° Partiële Herziening	22-11-1994		
6° Partiële Herziening	14-07-1992	20-10-1992	n.v.t.
7° Partiële Herziening	in voorbereiding		
* niet in procedure gebracht			

1.3. Opzet van de inventarisatie

Zoals hiervoor is aangegeven, is een van de doelstellingen van voorliggend plan om het bestemmingsplan "Vesting Heusden" aan te passen aan de feitelijke situatie. Daartoe heeft in de zomer van 1990 een inventarisatie plaats gevonden. Daarbij zijn zowel de functies en de afmetingen van de bebouwing, als de inrichting van het openbare gebied geïnventariseerd. Van de resultaten van deze inventarisatie wordt in hoofdstuk 4 uitvoering verslag gedaan. Recentelijk is de inventarisatie geactualiseerd.

Ten behoeve van de inventarisatiewerkzaamheden is gebruik gemaakt van een zogenaamde bouwblokindeling, die is terug te vinden op het uitvouwbaar kaartje in bijlage 2. Ook in hoofdstuk 4 wordt deze bouwblokindeling gehanteerd. In hoofdstuk 4 zijn per pand en/of terrein de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" weergegeven. Het gaat daarbij zowel in afwijkingen in het gebruik van de panden en gronden, als om afwijkingen ten opzichte van de in het bestemmingsplan "Vesting Heusden" vastgelegde bebouwingsvoorschriften. Daarbij is een uitzondering gemaakt voor de aan- en bijgebouwen binnen de bestemming "Erf". Aangezien de lokatie van de bijgebouwen niet op de plankaart is vastgelegd, zijn deze ook niet in de inventarisatie betrokken.

1.4. Van voorontwerp naar ontwerp

Het voorontwerp van de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" dateert van december 1990. Daaruit blijkt dat de werkzaamheden aan het bestemmingsplan geruime tijd stil hebben gelegen. Hiervoor zijn meerdere oorzaken aan te wijzen. De belangrijkste reden voor de vertragingen wordt gevormd door de onderzoeken naar en de discussies over de positie van de detailhandel in de Vesting (zie ook hoofdstuk 2.4).

In de tweede plaats kan het in januari 1993 vastgestelde rapport "Heusden na de restauratie" worden genoemd, waarin een aantal zaken aan de orde komt, die in het voorliggende plan geregeld moesten worden. Als voorbeeld kunnen de inrichtingsvoorstellen voor de binnenterreinen bij de Lombardstraat worden genoemd.

Vanzelfsprekend is het plan aangepast naar aanleiding van de reacties uit het vooroverleg en de inspraak (zie hoofdstuk 5). Waar mogelijk zijn de aanvullingen op de toelichting voor de duidelijkheid in afzonderlijke paragrafen of onder aparte tussenkopjes opgenomen.

2. ALGEMENE PLANBESCHRIJVING

2.1. Algemeen

In totaal zijn ongeveer 50 afwijkingen van het bestemmingsplan geconstateerd. In het merendeel van de gevallen hebben deze afwijkingen geresulteerd in een aanpassing van de plankaart. In enkele gevallen bleek ook een aanpassing van de voorschriften noodzakelijk te zijn. Ook is in enkele gevallen het afwijkende gebruik onder het overgangsrecht gehouden, dat wil zeggen dat het vigerende bestemmingsplan van kracht blijft.

2.2. Afwijkingen in de bebouwing

In een aantal gevallen is de op de plankaart van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" aangegeven bebouwing (nog) niet gerealiseerd. Gelet op de grote veranderingen die in de afgelopen jaren, met het realiseren van de restauratieplannen, ook in de bebouwing van de Vesting hebben plaats gevonden, is dit een betrekkelijk gering aantal afwijkingen. In de meeste gevallen gaat het om woningbouwlocaties, waarbij het aantal te realiseren woningen varieert van een tot vier. Voorbeelden zijn de gronden naast de panden Breestraat 14 en Burchtstraat 1. Naast het pand Wielstraat 3 is nog een deel van de oorspronkelijke bouwlocatie beschikbaar. Voor een deel gaat het daarbij om particuliere terreinen, voor een deel om openbaar gebied. In de meeste gevallen zijn de bestaande bouw mogelijkheden gehandhaafd en blijft daarmee het bestemmingsplan "Vesting Heusden" van kracht.

Naast de locaties waarbij de bouw mogelijkheden nog niet zijn ingevuld, zijn er enkele plekken waar het huidige bebouwingsvlak aanmerkelijk kleiner, dan wel groter is dan de werkelijke situatie. In deze gevallen wordt de plankaart door middel van de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" aangepast aan de feitelijke situatie, die veelal reeds vóór 1984 aanwezig was. Voorbeelden zijn de basisschool Demer 19 en het pand Putterstraat 74.

2.3. Inrichting openbaar gebied

In ongeveer vijftien gevallen bleek de inrichting van het openbare gebied aanmerkelijk af te wijken van de op de vigerende plankaart aangegeven situatie. De grootste afwijkingen bevinden zich op de binnenterreinen, waar de gerealiseerde inrichtingsplannen anders zijn dan hetgeen destijds voor ogen heeft gestaan. Daarbij is soms de grens tussen openbaar en privé anders; in andere situaties is de bebouwing (met name garages) anders gerealiseerd dan op de plankaart is aangegeven. Op de plankaart van de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" zijn de daadwerkelijk gerealiseerde inrichtingsplannen verwerkt. Het gaat hierbij met name om de binnenterreinen aan de Zustersteeg, de Gasthuisstraat en de Schapenbrugstraat. Ook kan in dit kader het parkeerterrein op het Oranjabolwerck genoemd worden.

Op enkele plekken is in de afgelopen jaren een (relatief klein) gedeelte van het openbaar groen uitgegeven aan de aangrenzende woningen, zoals bijvoorbeeld bij de Hertogin Johanna van Brabantstraat 5. Ook in deze situaties is in de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" de plankaart aan de bestaande situatie aangepast.

Binnenterreinen Lombardstraat

In het rapport "Heusden na de restauratie", zoals dat op 26 januari 1993 door de gemeenteraad is vastgesteld, is ten aanzien van de twee binnenterreinen aan weerszijden van de Lombardstraat aangegeven dat definitief wordt afgezien van woningbouw. Inmiddels is, in nauw overleg met de omwonenden en belanghebbenden, het definitieve inrichtingsplan opgesteld. In grote lijnen wordt daarmee de huidige situatie (parkeren en tuinen) geconsolideerd. De inrichtingsplannen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

2.4. Ontwikkelingen in de detailhandel

Het merendeel van de winkelfuncties van de gemeente Heusden bevindt zich in de Vesting en is daarbij met name geconcentreerd in en rond de Vismarkt en Botermarkt (het "Kernwinkelgebied"). Uit de inventarisatie-werkzaamheden blijkt dat in de afgelopen jaren met name in deze functies zich de meeste mutaties hebben voorgedaan. Ten opzichte van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" kunnen de volgende veranderingen worden geconstateerd:

- van andere functies naar detailhandel: 6 maal;
- van detailhandel naar andere functies: 6 maal.

Opvallend is dat in de meeste gevallen een uitruil met het wonen heeft plaats gevonden. Slechts in enkele gevallen vond een uitwisseling tussen de verschillende niet-woonfuncties plaats. De mutaties die hebben plaats gevonden in de sector detailhandel zijn in de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" op twee verschillende manieren benaderd.

In het "Kernwinkelgebied" (dat voor de duidelijkheid als aanduiding op de plankaart is weergegeven) is het beleid gericht op het behoud en versterken van de centrumfuncties. Het relatief grote aantal mutaties dat in dit gebied is gevonden, kan worden verklaard uit het feit dat de Kroon bij de goedkeuring van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" de wijzigingsbepalingen, die waren bedoeld om deze veranderingen op de te vangen en te begeleiden, heeft geschrapt. Alhoewel de Kroon zich inhoudelijk heel goed in deze wijzigingsbepalingen kon vinden, is er op formele gronden goedkeuring aan onthouden (ontbreken van objectieve criteria).

De functieveranderingen van wonen naar detailhandel passen in het gemeentelijke beleid en worden in de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" alsnog van een passende bestemming voorzien (bijvoorbeeld Nieuwstraat 9 en Vismarkt 12). Daar waar op dit moment voormalige winkels bewoond worden is de bestemming "Detailhandel" gehandhaafd. Hierdoor blijft het mogelijk om deze panden ook in de toekomst weer als winkel in gebruik te nemen. Voorbeelden hiervan zijn de panden Botermarkt 6, Engstraat 1 en 18 en Hoogstraat 2. Voor de drukkerij die is gevestigd op Engstraat 11 geldt een vergelijkbare situatie.

Buiten het "Kernwinkelgebied" hebben de functieveranderingen van detailhandel naar het wonen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, zoals bij Hoogstraat 12. Ook daar waar woningen zijn omgezet in een winkel is de nieuwe situatie doorgaans positief bestemd (bijvoorbeeld Hoogstraat 14). Soms is echter onverkort vastgehouden aan de bestemming "Woondoeleinden", zoals bij het pand Burchtstraat 3. In dit geval gaat het om een groot pand, waar met het geven van de bestemming "Detailhandel" een wel erg groot winkel-oppervlak aan het huidige bestand zou worden toegevoegd. Bovendien is de detailhandel een nevenactiviteit met een humanitair doel.

Recente discussies met betrekking tot de detailhandel

In mei 1991 is door de gemeente de nota "Knelpunten Detailhandel" opgesteld. In deze nota is een samenvatting opgenomen van de detailhandelsonderzoeken die in de afgelopen decennia zijn verricht. In de nota wordt geconstateerd dat tijdens de restauratie van de Vesting het merendeel van de winkels is samengebracht in het "Kernwinkelgebied". Daarbij heeft gelijdelijk een branche-verschuiving plaats gevonden, waarbij veel winkels zich niet alleen op de bewoners, maar zeker ook op de toeristen zijn gaan richten. Daarnaast wordt geconstateerd dat de Vesting nog steeds een relatief groot winkelapparaat kent, waarbij in ieder geval een deel van de bedrijven geen rendabele exploitatie kent.

Door de toename van het aantal "toeristische" winkels kan het economisch draagvlak versterkt worden. In de nota wordt echter gewaarschuwd voor een mogelijke aantasting van de leefbaarheid in de Vesting, omdat een steeds groter deel van de winkels op de normale winkelopeningstijden gesloten is.

In de discussies met betrekking tot de detailhandel heeft ook het recente rapport "Resultaten ondernemers-enquête Heusden" van "KNOV-Advies" een grote rol gespeeld. In het rapport worden bovenstaande conclusies nogmaals bevestigd. Ten aanzien van het ruimtelijke beleid wordt met name de controle op het parkeerbeleid, maar ook de bereikbaarheid en de uitbreidingsmogelijkheden door veel ondernemers als een knelpunt ervaren. Een verdere concentratie van de winkels wordt door de ondernemers niet nodig geacht.

Het parkeer- en verkeersbeleid is buiten het voorliggende bestemmingsplan gehouden, omdat hiervoor sectorale nota's zijn en worden opgesteld. Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden van de winkels kan worden opgemerkt dat de ruimtelijke mogelijkheden hiervoor zeer beperkt zijn. Eventuele uitbreidingen dienen daarbij binnen de bestemming "Bedrijfserven" en de daarbij behorende voorschriften, plaats te vinden. De ondernemers-enquête onderschrijft het gemeentelijke concentratie-beleid ten aanzien van het "Kernwinkelgebied".

Ontwikkelingen ten aanzien van de galerieën

In de hiervoor genoemde detailhandelsonderzoeken is geen aandacht besteed aan het fenomeen kunst-galerieën. De reden hiervoor is dat de galerieën steeds zijn beschouwd als een onderdeel van de woonfunctie. Voor een beeldend kunstenaar die aan huis zijn of haar werk verkoopt is dat inderdaad een goed uitgangspunt. Er hebben zich echter steeds meer galerieën gevestigd, die min of meer bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. In de nota "Heusden na de restauratie" is voor de galerieën dan ook een nieuw beleid geformuleerd.

Gelet op bovenstaande ontwikkeling is daarbij voorgesteld om de galerieën voortaan niet meer onder te brengen in de woonfunctie, maar gelijk te stellen aan de winkels. Het gaat immers om ondernemingen die primair gericht zijn op de verkoop van kunst. Dat heeft tot gevolg dat ook ten aanzien van de galerieën het concentratiebeleid van kracht is, waarbij de vestiging van nieuwe galerieën en/of de verplaatsingen van bestaande vestigingen in het "Kernwinkelgebied" plaats zouden moeten vinden. Hierdoor worden de aantrekkelijke c.q. levendige functies in één gebied geconcentreerd en wordt een nieuwe versnippering van het winkelen voorkomen. Tevens kan door het concentreren van de galerieën in het "Kernwinkelgebied" een goede invulling worden gevonden voor de winkels die hier naar verwachting leeg zullen komen. De regelingen in de voorliggende de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" zijn hierop aangepast.

In de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" zijn namelijk alle galerieën ondergebracht in de bestemming "Detailhandel". De galerieën buiten het "Kernwinkelgebied" hebben daarbij de nadere aanwijzing "D(g) galerie" gekregen. Dit houdt in, dat zich in deze panden geen andere vormen van detailhandel mogen vestigen. Ten behoeve van de nieuwe regeling voor de galerieën bleken slechts enkele aanpassingen in de voorschriften noodzakelijk te zijn. Galerieën vallen namelijk reeds onder de begripsomschrijving van detailhandel (artikel 1): *"het bedrijfsmatig aan particulieren verkopen van goederen c.q. diensten, uitstalling ten verkoop daaronder begrepen"*.

2.5. Ontwikkelingen in de dienstverlening en kantoren

In het bestemmingsplan "Vesting Heusden", zoals dat in 1984 is vastgesteld, is niet voorzien in een bestemming voor kantoren. Om de vestiging van de Rabo-bank aan de Wijksestraat 10 mogelijk te maken, werd in de "1e Partiële Herziening Vesting Heusden" een uitbreiding van de voorschriften voor de bestemming "Bedrijven" voorgesteld, met de nieuwe aanduiding "B(b): Bankbedrijf".

Uit de inventarisatiewerkzaamheden is gebleken dat zich in de Vesting inmiddels meer dienstverlenende instellingen en kantoren hebben gevestigd, danwel reeds lang aanwezig zijn. Voorbeelden hiervan zijn de panden Wijksestraat 38 en Burchtplein 2. In totaal gaat het om zes vestigingen. In de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" hebben deze panden een meer passende bestemming gekregen, namelijk de nieuwe bestemming: "Dienstverlening en kantoor". Zoals reeds is aangegeven, komen ook enkele panden die reeds voor de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 in gebruik waren ten behoeve van dienstverlening en/of als kantoor, voor de nieuwe bestemming in aanmerking komen. Het gaat daarbij zowel om panden die eerder in een andere bestemming waren opgenomen, als om een niet meer passende uitoefening van vrije beroepen binnen de woonbestemming. Een voorbeeld hiervan is het notaris kantoor aan het Burchtplein 7.

Door middel van de gekozen bestemmingsomschrijving "Dienstverlening en kantoor" wordt ook een belangrijk gemeentelijk uitgangspunt voor het toelaten van dergelijke instellingen tot uitdrukking gebracht. Namelijk dat deze bedrijven een zekere meerwaarde dienen te hebben voor de Vesting. Dat wil zeggen dat de kantoren (mede) gericht dienen te zijn op de dienstverlening aan het publiek, zoals dat het geval is bij bijvoorbeeld de Rabo-bank. Met andere woorden, er dient in principe sprake te zijn van een "balie-functie". Dit beleid is ook terug te vinden in de situering van deze functies, omdat de meeste dienstverlenende instellingen en kantoren een lokatie hebben gevonden nabij het "Kernwinkelgebied".

Heeft zich in de afgelopen jaren al een aantal kantoren in de Vesting gevestigd, voor de toekomst kunnen nog meer aanvragen voor dergelijke functieveranderingen verwacht worden. Een van de belangrijkste redenen hiervoor is dat de Vesting, nu de restauratie nagenoeg voltooid is, voor deze bedrijfstak een aantrekkelijk en representatief vestigingsklimaat heeft. Dit kan niet alleen voor de Heusdense bedrijven interessant zijn, maar ook voor de bedrijven uit de regio. Alhoewel op voorhand moeilijk is aan te geven hoeveel en wat voor aanvragen voor de vestiging van dienstverlenende instellingen en kantoren verwacht kunnen worden, dient hier met het ontwikkelen van nieuw beleid wel op ingespeeld te kunnen worden.

Met het toelaten van nieuwe dienstverlenende instellingen en kantoren in de Vesting kan de werkgelegenheid en de economische structuur in Heusden worden versterkt. Het betekent tevens een versterking van het draagvlak voor het behoud en beheer van

de nagenoeg afgeronde restauratiewerkzaamheden. In enkele gevallen zal het behoud en/of herstel van grote panden af kunnen hangen van de vestiging van een kantoor (zoals bijvoorbeeld de eerder genoemde Rabo-bank aan de Wijksestraat 10).

Naast deze positieve aspecten heeft het toelaten van dienstverlenende instellingen en kantoren ook negatieve kanten. Zo zal nagenoeg altijd sprake zijn van een intensivering van het grondgebruik en het verdwijnen/verdringen van andere functies. Uit deze twee gevolgen volgen de beperkingen die aan de ontwikkeling van kantoren in de Vesting gesteld moeten worden. De genoemde intensivering van het grondgebruik komt met name tot uiting in het feit dat voor een kantoorvestiging doorgaans meer parkeerplaatsen nodig zijn dan voor de oude functie. Er zijn zowel parkeerplaatsen nodig voor de mensen die in het kantoor werken, als voor de bezoekers/sters. Een randvoorwaarde voor het toelaten van nieuwe dienstverlenende instellingen en kantoren is dan ook, dat er voorzien moet worden in de vergrote parkeerbehoefte. Dit kan zowel gebeuren door middel van het aanleggen van parkeerplaatsen op eigen erf (zoals bij Wijksestraat 38), als door maatregelen in het openbare gebied (bijvoorbeeld door de aanleg van parkeerplaatsen in de nabijheid van het pand of elders in de Vesting). Overigens zou gewaakt moeten worden voor al te grote aanslagen op de steeds schaarser wordende groene ruimte op de binnen- en achterterreinen.

Naast het parkeren speelt bij het toelaten van dienstverlenende instellingen en kantoren ook de bereikbaarheid en toegankelijkheid een rol. Dit pleit voor een vestigingsbeleid, waarbij wordt gestreefd naar een zekere concentratie rond de belangrijkste verkeerswegen in de Vesting: de drie toegangswegen en de Demer.

Zoals is aangegeven, zal het toelaten van nieuwe dienstverlenende instellingen en kantoren in de Vesting vrijwel altijd gepaard gaan met het verdringen van het huidige gebruik van de betreffende panden. Het kan daarbij zowel gaan om woningonttrekkingen, als bijvoorbeeld om het verlies van winkelruimte. Het zal duidelijk zijn, dat als gevolg hiervan in veel van dergelijke gevallen een terughoudend beleid gevoerd zal worden. Naast de woningonttrekkingen op zich, heeft het verdringen van de woonfunctie ook een aantal neveneffecten. Kantoren zijn alleen overdag in gebruik en liggen er in de avond en het weekend veelal stil en verlaten bij. Bij het toelaten van meerdere dienstverlenende instellingen en kantoren in een beperkt gebied kan dit gevolgen hebben voor de gewenste levendigheid en de sociale veiligheid in de stad.

Gelet op de onzekerheden met betrekking tot de planning en de invulling van de verschillende randvoorwaarden, is er van afgezien in de voorschriften en/of op de plankaart een regeling voor de vestiging van nieuwe dienstverlenende instellingen en kantoren op de nemen. Nieuwe vestigingen zullen mogelijk moeten worden gemaakt door middel van nieuwe partiële planherzieningen. Wel kunnen toekomstige aanvragen in de toekomst getoetst worden aan de criteria zoals die in deze toelichting zijn opgenomen.

2.6. Ontwikkelingsmogelijkheden grote panden

Een heel specifiek probleem wordt gevormd door de "grote panden". Niet alleen in Heusden, maar ook in veel andere oude steden vormt het leegkomen van grote en monumentale panden steeds weer een probleem. In veel gevallen gaat het om grote woonpanden, waarvoor na het vertrek van de laatste bewoners geen nieuwe gegadigden gevonden kunnen worden. Daarnaast betreft het ook oude bedrijfspanden, kerken en/of kloosters. In Heusden is het in het verleden voor een aantal panden en complexen gelukt om een nieuwe functie en invulling te vinden, waardoor deze gebouwen

voor de stad behouden konden blijven. Voorbeelden hiervan zijn het wooncomplex aan de Zustersteeg, de kantoren aan de Wijksestraat en de vestiging in het gebouwencomplex aan de Pelsestraat na van het vertrek van het Keramisch Werkcentrum.

Ook in de toekomst zullen waarschijnlijk grote gebouwen leeg komen te staan. Gelet op het belang van deze panden voor de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Vesting, staat het behoud en zo nodig herstel van deze panden voorop. Het is daarbij echter niet zo dat elke willekeurige invulling zonder meer in aanmerking komt. Zo zal een nieuwe functie bijvoorbeeld gepaard kunnen gaan met een te grote toename van de parkeerdruk en het aantal verkeersbewegingen.

Hiervoor is al aangegeven dat in enkele grote panden behoud en restauratie mogelijk is gebleken door middel van een invulling met nieuwe vestigingen van dienstverlenende instellingen en kantoren. Gelet op het gestelde in de vorige paragraaf, zal de kantoorfunctie ook in de toekomst voor dergelijke grote panden een goede invulling kunnen zijn. Maar zoals hiervoor ook al is aangegeven spelen juist daarbij een aantal ruimtelijke problemen en tegenstellingen. Zo kan vanwege het aspect bereikbaarheid worden gepleit voor een zekere concentratie van kantoorvestigingen rond de Demer, terwijl de meeste grote panden juist niet aan deze verkeersroute liggen. Er zal daarom steeds een zorgvuldige afweging moeten worden gemaakt tussen de belang van het behoud en herstel van de grote panden enerzijds en de ruimtelijke gevolgen anderzijds.

Bij het opstellen van de planregeling van de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" bestond geen inzicht in de vraag welke grote panden mogelijk leeg kunnen komen te staan. In de toekomst zal van geval tot geval gezocht moeten worden naar de meest optimale invulling. Deze zullen dan door middel van partiële planherzieningen gerealiseerd moeten worden.

2.7. Overige functies en regelingen

Uit de inventarisatie zijn enkele gevallen naar voren gekomen waar binnen de woonfunctie sprake was van de uitoefening van een vrij beroep (bijvoorbeeld Nieuwstraat 3) of de vestiging van een ambachtelijk bedrijf (Vismarkt 5). Bovenstaande activiteiten worden steeds uitgeoefend in het hoofdgebouw. Deze woningen zijn (of worden) opgenomen in de bestemming "Woondoeleinden". Volgens de vigerende voorschriften van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" kunnen de genoemde niet-woonactiviteiten, voor zover niet passend in de voorschriften van de woonbestemming, alleen toegelaten worden door middel van de zogenaamde toverformule.

Daarnaast komt het ook een enkele maal voor dat er bedrijfsactiviteiten plaats vinden in bijgebouwen. Voor deze, in de bestemming "Erf" vallende, activiteiten is in de voorschriften van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" een aantal specifieke bepalingen opgenomen. Zo wordt hier de uitoefening van een zogenaamd vrij beroep gelijkgesteld aan huishoudelijk gebruik en zonder meer toegelaten. Daarnaast is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor het kunnen toelaten van een aan huis gebonden beroep. Deze vrijstelling is gebonden aan een aantal criteria. Om voor het beoordelen van aanvragen van niet-woonactiviteiten binnen de woonbestemming een beter toetsingskader te verkrijgen is de regeling uit de bestemming "Erf" in de bestemming "Woondoeleinden" overgenomen.

Zoals hiervoor is aangegeven, is in de afgelopen jaren een groot aantal restauratieplannen uitgevoerd. In enkele gevallen zijn daarbij de (vaak kleine) achterterreinen opgeschoond en als (semi)openbaar gebied opnieuw ingericht. Daarbij zijn op deze hoven

geen afzonderlijke bergingen gerealiseerd, omdat bij de restauratie van het hoofgebouw al met de nodige bergruimte rekening is gehouden. In het bestemmingsplan "Vesting Heusden" uit 1984 hebben de meeste achter- en binnenterreinen de bestemming "Erf". Dit geldt ook voor de hierboven bedoelde hoven, die daarmee niet beschermd zijn tegen nieuwe en ongewenste bebouwing. In de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" is deze bescherming alsnog gerealiseerd door de betreffende binnenterreinen de bestemming "Tuin" te geven. Het gaat daarbij met name om de hoven achter de panden Drietrompetterstraat 1 en Engstraat 1-5.

In de inleiding is al aangegeven dat de problematiek van de horeca zoveel mogelijk buiten de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" is gehouden. Hierbij zijn twee uitzonderingen gemaakt. Zo is alsnog de ijssalon in het pand Vismarkt 9 in de bestemming "Horeca" opgenomen. Daarnaast is het horecabedrijf "In den verdwaalde koogel" (Vismarkt 1) voorzien van een passende bestemming (zie hoofdstuk 4, pagina 19).

Met betrekking tot de bestemming "Bedrijven" kan het volgende worden opgemerkt. In totaal zijn er in de afgelopen jaren vier bedrijven verdwenen. Het betreft daarbij vooral zogenaamde ambachtelijke bedrijven. Twee bedrijven dienen alsnog een passende bestemming te krijgen, omdat ze voor 1984 al aanwezig waren. Daarnaast is in de bestemming "Bedrijven" een nieuwe aanduiding "B(s): schildersbedrijven" opgenomen. Over het algemeen wordt voor het toelaten van bedrijven in de Vesting een terughoudend beleid gevoerd. Door de relatief hoge dichtheid van de bebouwing ontstaan er al snel conflictsituaties met de aangrenzende woningen. In het bestemmingsplan "Vesting Heusden" uit 1984 is er dan ook voor gekozen de bestaande bedrijfsactiviteiten specifiek te bestemmen. In navolging van dit beleid is de bestemming van de panden waar nu geen bedrijven meer gevestigd zijn aangepast aan het bestaande gebruik. Eventuele nieuwe vestigingen van toelaatbare en inpasbare bedrijven zullen mogelijk moeten worden gemaakt door middel van afzonderlijke partiële planherzieningen.

3. PLANTOELICHTING

3.1. Toelichting op de voorschriften

Zoals eerder al is aangegeven heeft de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" slechts betrekking op enkele onderdelen van het bestemmingsplan "Vesting Heusden". De meeste veranderingen hebben betrekking op aanpassingen van de plankaart. Daarnaast zijn echter ook de voorschriften op enkele punten gewijzigd. Voor het grootste deel blijven echter de vigerende voorschriften van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" onverminderd van kracht. Om de leesbaarheid van het plan te vergroten is voor die delen van de voorschriften van de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden", die na de vaststelling van het plan als het ware in het bestemmingsplan "Vesting Heusden" worden opgenomen, de tekst vet en cursief afgedrukt. De bepalingen die komen te vervallen zijn doorgehaald.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven is aan de bestemming "Woondoeleinden" een aantal bepalingen toegevoegd in verband met het toelaten van vrije beroepen. Tevens zijn aan huis gebonden beroepen mogelijk gemaakt door middel van een vrijstellingsbepaling. Hiervoor is gebruik gemaakt van de gelijkkluidende bepalingen in de bestemming "Erf".

Ten behoeve van het pand Demer 48 is aan de bestemming "Bedrijven" een nieuwe aanduiding toegevoegd: "B(s): schildersbedrijven".

Nieuw is de bestemming "Dienstverlening en kantoor", die is toegevoegd na de bestemming "Bedrijven". De voorschriften voor deze nieuwe bestemming sluiten aan op de voorschriften voor de overige bestemmingen. Wel is daarbij rekening gehouden met het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten, die hebben bepaald dat zij niet geraadpleegd hoeven te worden bij het verlenen van een aantal vrijstellingsbepalingen. Ten behoeve van het pand Pelsestraat 9-15 is een aanduiding opgenomen voor het toelaten van een showroom.

Als gevolg van de nieuwe bestemming "Dienstverlening en kantoor" waren ook aanpassingen noodzakelijk bij de bestemming "Bedrijfserven, behorend bij de bestemmingen D, H en B" en in artikel 24: "Strafbepaling".

De nieuwe regeling voor de galerieën heeft slechts een toevoeging tot gevolg, namelijk dat de galerieën buiten het "Kernwinkelgebied" niet voor andere vormen van detailhandel mogen worden gebruikt. De betreffende panden zijn afzonderlijk op de plankaart weergegeven door middel van de nadere aanwijzing "D(g) galerie".

De bestemmingsomschrijving voor de bestemming "Horecabedrijven/Hotelbedrijven" aangepast ten behoeve van de regeling voor het pand Vismarkt 1. Door middel van een aanpassing bij de bestemming "Woondoeleinden" is het gebruik van het souterrain van de panden Nieuwstraat 4 en 6 als vergaderruimte ook in het bestemmingsplan geregeld.

Naar aanleiding van het vooroverleg (zie hoofdstuk 5.1) is de verplichting om bij de toepassing van de vrijstellingsbepalingen het advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg in te winnen, komen te vervallen. In plaats daarvan is in de voorschriften vastgelegd, dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de waarden van het beschermd stadsgezicht.

Ten aanzien van de in het bestemmingsplan "Vesting Heusden" opgenomen wijzigingsbevoegdheden kan worden opgemerkt dat hieraan gedeeltelijk goedkeuring is onthouden. De resterende bepalingen zijn door de tijd achterhaald, zodat deze kunnen vervallen. In de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" is een nieuwe wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij alsnog een regeling is getroffen om functie-uitwisselingen tussen ondermeer wonen en detailhandel mogelijk te maken.

3.2. Toelichting op de plankaart

Net als bij de voorschriften, blijft ook de plankaart van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" grotendeels van kracht. De plankaart van de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" bestaat uit een aantal fragmenten, die op één tekening (de kadastrale kaart) zijn opgetekend. Naast deze verzameling "postzegelplannetjes" zijn op de plankaart ook enkele aanvullingen op en wijzigingen in de legenda opgenomen.

Op de plankaart van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" is voor de bestemming "Verkeersdoeleinden" geen specifieke belettering, aanduiding of arcering is gebruikt. Aangezien dit bij de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" tot onduidelijkheden zou leiden, is aan de legenda op de plankaart ook de bestemming "Verkeersdoeleinden" met een letter aangegeven. Daarnaast heeft in de legenda een aanpassing plaats gevonden voor de hierboven genoemde nieuwe aanduidingen.

Naast de bovenstaande juridische onderdelen van het bestemmingsplan zijn op de plankaart ook enkele aanduidingen opgenomen die de leesbaarheid van het plan ten goede komen. Zo zijn de begrenzingen van de eerdere partiële herzieningen aangegeven, evenals de begrenzingslijn van het "Kernwinkelgebied".

Voor de toelichting op de bestemmingen van de verschillende kaartfragmenten wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

4. BESCHRIJVING PER PAND EN/OF PERCEEL

De plankaart van het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een aantal afzonderlijke fragmenten. Deze fragmenten zijn op één kaart opgetekend, om de verschillende delen in hun onderlinge samenhang te kunnen tonen.

In de navolgende pagina's wordt voor de verschillende geconstateerde afwijkingen van de geldende bestemmingsplannen per bouwblok een beknopte toelichting gegeven op:

- de vigerende regeling;
- de verrichte inventarisatiewerkzaamheden, waarbij is aangegeven welke bebouwing en/of welke functies zijn aangetroffen;
- de planbeschrijving, waarbij van de op de plankaart opgenomen fragmenten een beschrijving van de nieuwe planregeling is opgenomen.

Achter de toelichting is een uitvouwbaar kaartje opgenomen, met daarop de nummering van de bouwblokken zoals die voor deze toelichting is gebruikt. Een samenvatting op alfabetische volgorde is te vinden in bijlage 1.

Bouwblok 1

Vismarkt 1a

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Openbare en bijzondere doeleinden II", wat inhoudt dat er alleen openbare diensten mogen worden gevestigd.
- Inventarisatie: In het pand is een wijnhandel gevestigd.
- Planbeschrijving: Overeenkomstig het bestaande gebruik heeft het pand de bestemming "Dienstverlening en kantoor" gekregen.

Vismarkt 12

- Vigerende regeling: Het pand heeft gedeeltelijk de bestemming "Woondoeleinden" en gedeeltelijk de bestemming "Detailhandel".
- Inventarisatie: Het gehele pand is in gebruik als winkel. Deze situatie was reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 aanwezig.
- Planbeschrijving: De destijds vastgelegde vergissing is hersteld, waarbij het gehele pand de bestemming "Detailhandel" heeft gekregen.

Terrein achter Drietrompetterstraat 1

- Vigerende regeling: De gronden hebben de bestemming "Erf".
- Inventarisatie: De gronden zijn nu onbebouwd. Dit is bij de uitvoering van de restauratieplannen gerealiseerd.
- Planbeschrijving: Het open binnenterrein is beschermd door middel van de bestemming "Tuin".

Bouwblok 2

Drietrompetterstraat 8

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Woondoeleinden".
- Inventarisatie: Het pand is in gebruik als galerie.

- Planbeschrijving: Overeenkomstig de nieuwe regeling met betrekking tot de galerieën, heeft het pand de bestemming "Detailhandel", met de nadere aanwijzing "D(g) galerie" gekregen.

Terrein achter Wijksestraat 25-29

- Vigerende regeling: De gronden hebben de bestemming "Tuin".
- Inventarisatie: Het terrein is gedeeltelijk in gebruik als parkeerplaats. Deze situatie was reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 aanwezig.
- Planbeschrijving: De destijds vastgelegde vergissing is hersteld, waarbij het bestaande parkeerterrein is opgenomen in de bestemming "Verkeersdoeleinden". Tevens is in deze bestemming rekening gehouden met een beperkte uitbreiding in noordelijke richting.

Bouwblok 3

Drietrompetterstraat 22

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Woondoeleinden".
- Inventarisatie: Het pand is in gebruik als galerie.
- Planbeschrijving: Overeenkomstig de nieuwe regeling met betrekking tot de galerieën, heeft het pand de bestemming "Detailhandel", met de nadere aanwijzing "D(g) galerie" gekregen.

Drietrompetterstraat 24

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Woondoeleinden".
- Inventarisatie: In het pand is een adviesbureau gevestigd.
- Planbeschrijving: Het pand heeft de (nieuwe) bestemming "Dienstverlening en kantoor" gekregen.

Wijksestraat 10

- Vigerende regeling: Het pand heeft in het bestemmingsplan "Vesting Heusden" uit 1984 de bestemming "Woondoeleinden" gekregen, waarbij de aan het Burchtplein gelegen achterbebouwing in de bestemming "Erf" valt. In feite was deze bestemming niet juist, omdat het pand nog in gebruik was als een horecabedrijf (pension voor buitenlandse werknemers). Ten behoeve van de bouwplannen voor de Rabobank is destijds de "1e Partiële Herziening Vesting Heusden" opgesteld, met daarin de bestemming "Bedrijven", met de aanduiding "B(b): bankbedrijf". Deze partiële herziening is, na het volgen van de artikel 19 procedure en de realisering van de bouwplannen, echter nooit in procedure gebracht.
- Inventarisatie: Het gehele pand is in gebruik als kantoor.
- Planbeschrijving: Het pand heeft de (nieuwe) bestemming "Dienstverlening en kantoor" gekregen, overeenkomstig de bestemming van andere panden met een vergelijkbare functie.

Wijksestraat 14-18

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Woondoeleinden", wat betekent dat er alleen eengezinshuizen gebouwd mogen worden.
- Inventarisatie: Aan de zijde van de Wijksestraat bevat het pand een aantal woon-eenheden. Deze situatie was reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 aanwezig.
- Planbeschrijving: De destijds vastgelegde vergissing is hersteld, waarbij het betreffende deel van het pand de aanduiding "W(m): meergezinshuizen" heeft gekregen.

Wijksestraat 38

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Woondoeleinden", de rest van het perceel heeft de bestemming "Erf".
- Inventarisatie: Het gehele pand is in gebruik als kantoor; de tuin als parkeerplaats. Een deel van de tuin valt in de bestemming "Woondoeleinden".
- Planbeschrijving: Het pand heeft de nieuwe bestemming "Dienstverlening en kantoor" gekregen. De tuin valt nu in de bestemming "Bedrijfserven".

Garages achter Ridderstraat 21

- Vigerende regeling: De gronden vallen in "Verkeersdoeleinden" en "Tuin".
- Inventarisatie: Op de betreffende gronden zijn garages gebouwd. Deze situatie was reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 aanwezig.
- Planbeschrijving: De destijds vastgelegde vergissing is hersteld, waarbij de garages zijn opgenomen in de bestemming "Garageboxen/bergingen".

Burchtplein 7

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Woondoeleinden".
- Inventarisatie: Het pand is in gebruik als notariskantoor. Deze situatie was reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 aanwezig.
- Planbeschrijving: De destijds vastgelegde vergissing is hersteld, waarbij het pand is opgenomen in de nieuwe bestemming "Dienstverlening en kantoor".

Bouwblok 4

Geen opmerkingen.

Bouwblok 5

Nieuwstraat 9

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Woondoeleinden".
- Inventarisatie: Het pand is in gebruik bij de naastliggende winkel.
- Planbeschrijving: Het pand heeft de bestemming "Detailhandel" gekregen. De achtertuin is ondergebracht in de bijbehorende bestemming "Bedrijfserven".

Terrein achter Hoogstraat 1

- Vigerende regeling: Het terrein heeft de bestemming "Bedrijfserven".
- Inventarisatie: De gronden zijn geheel bebouwd met winkelruimte. Deze situatie was reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 aanwezig.
- Planbeschrijving: De destijds vastgelegde vergissing is hersteld, waarbij de winkelruimte is opgenomen in de bestemming "Detailhandel".

Bouwblok 6

Vismarkt 1 en Nieuwstraat 2-6

- Vigerende regeling: Het pand Vismarkt 1 heeft de bestemming "Hotelbedrijven". De panden Nieuwstraat 2-6 hebben de bestemming "Woondoeleinden".
- Inventarisatie: Het pand Vismarkt 1 ("In den verdwaalde koogel") is niet alleen in gebruik als hotel, maar wordt ook voor andere horeca-activiteiten gebruikt. Het

pand Nieuwstraat 2 is in gebruik bij de naastgelegen horeca-vestiging. Ook het souterrain van de panden Nieuwstraat 4 en 6 is in gebruik als vergaderruimte bij dit horeca-bedrijf.

- Planbeschrijving: De panden Vismarkt 1 en Nieuwstraat 2 zijn opgenomen in de bestemming "Hotelbedrijven". Daarbij is de bestemmingsomschrijving in de voorschriften zo aangepast dat voor dit pand ook andere horeca-activiteiten dan het geven van nachtverblijf zijn toegestaan. De panden Nieuwstraat 4 en 6 (bestemming "Woondoeleinden") hebben op de plankaart de aanduiding "souterrain" gekregen. Daarmee is geregeld dat het souterrain van de panden Nieuwstraat 4 en 6 alleen als vergaderruimte bij het aangrenzende hotelbedrijf mag worden gebruikt. Dit betekent dat dit souterrain niet als een afzonderlijk bedrijf mag worden geëxploiteerd of als caféruimte in gebruik mag worden genomen. Tevens wordt hiermee de woonfunctie van deze panden beschermd.

Vismarkt 7

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Woondoeleinden".
- Inventarisatie: In de souterrain is een detailhandel in wijnen gevestigd.
- Planbeschrijving: Het pand heeft de bestemming "Detailhandel" gekregen.

Vismarkt 9

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Woondoeleinden".
- Inventarisatie: Een deel van het pand is in gebruik als ijssalon. Deze situatie was reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 aanwezig.
- Planbeschrijving: De destijds vastgelegde vergissing is hersteld, waarbij het betreffende deel van het pand de bestemming "Horecabedrijven" heeft gekregen.

Vismarkt 11

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Woondoeleinden".
- Inventarisatie: Het pand is in gebruik als winkel.
- Planbeschrijving: Het pand heeft de bestemming "Detailhandel" gekregen.

Nieuwstraat 8-10

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Woondoeleinden".
- Inventarisatie: Het pand is in gebruik als winkel.
- Planbeschrijving: Het pand heeft de bestemming "Detailhandel" gekregen.

Gronden achter Engstraat 1-5

- Vigerende regeling: De gronden hebben de bestemming "Erf".
- Inventarisatie: De gronden zijn nu onbebouwd. Dit is bij de uitvoering van de restauratieplannen gerealiseerd.
- Planbeschrijving: Het open binnenterrein is beschermd door middel van de bestemming "Tuin". Het bij de restauratie gerealiseerde steegje is opgenomen in de bestemming "Verkeersdoeleinden".

Bouwblok 7

Breestraat 27-29

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Detailhandel".
- Inventarisatie: In verband met een gebrek aan ruimte in het stadhuis is het pand in 1993 door de gemeente aangekocht en in gebruik genomen als kantoorruimte.
- Planbeschrijving: Het pand heeft de bestemming "Openbare en bijzondere doeleinden" (OII) gekregen.

Bouwblok 8

Terrein aan de Oude Herptse Poort

- Vigerende regeling: De gronden hebben de bestemming "Woondoeleinden", Tuin" en "Erf", waarbij tevens de Wijzigingsbevoegdheid, nummer I van toepassing is.
- Inventarisatie: Het terrein is onbebouwd en ingericht als parkeerterrein.
- Planbeschrijving: Het terrein is, overeenkomstig het gerealiseerde inrichtingsplan, opgenomen in de bestemmingen "Verkeersdoeleinden" en "Groenvoorzieningen", waarbij de mogelijkheid is geboden tot de bouw van enkele garages.

Waterpoort 9

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Woondoeleinden".
- Inventarisatie: Uit de inspraakreacties (zie hoofdstuk 5.2 op pagina 32) is gebleken, dat het pand sinds 1961 in gebruik is als kantoor. Deze situatie was dus reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 aanwezig.
- Planbeschrijving: Het pand heeft de bestemming "Dienstverlening en Kantoor: gekregen.

Terrein achter Waterpoort 39

- Vigerende regeling: De gronden hebben de bestemming "Woondoeleinden", met de aanduiding "W(m): meergezinshuizen".
- Inventarisatie: De gronden zijn tot nog toe onbebouwd gebleven.
- Planbeschrijving: Aangezien de realisering van woningbouw op dit plekje niet goed mogelijk is, hebben de gronden de bestemming "Erf" gekregen.

Binnenterrein achter Zustersteeg 8-50

- Vigerende regeling: Het terrein heeft gedeeltelijk de bestemming "Verkeersdoeleinden" en gedeeltelijk de bestemming "Tuin".
- Inventarisatie: Een veel groter deel van het terrein is in gebruik als parkeerplaats.
- Planbeschrijving: De plankaart is in overeenstemming gebracht het uitgevoerde inrichtingsplan, waarbij de bestemmingen "Verkeersdoeleinden" en "Groenvoorzieningen" van toepassing zijn.

Terrein achter Putterstraat 41

- Vigerende regeling: Het terrein (tuin) heeft gedeeltelijk de bestemming "Verkeersdoeleinden" en gedeeltelijk de bestemming "Tuin".
- Inventarisatie: In het deel van de tuin met de verkeersbestemming is een garage gebouwd.
- Planbeschrijving: De garage is opgenomen in de bestemming "Erf".

Bouwblok 9

Zustersteeg 11

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Bedrijven", met de aanduiding "B(a): ambachtelijke bedrijven".
- Inventarisatie: Er is hier geen bedrijf meer gevestigd, waarbij een deel van het pand in gebruik is als garage.
- Planbeschrijving: Het hele pand heeft de bestemming "Garageboxen/bergingen" gekregen.

Hoogstraat 12

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Detailhandel".

- Inventarisatie: Het pand is in gebruik als woning. Deze situatie was reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 aanwezig.
- Planbeschrijving: De destijds vastgelegde vergissing is hersteld, waarbij het pand in de bestemming "Woondoeleinden" is opgenomen.

Hoogstraat 14

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Woondoeleinden".
- Inventarisatie: Het pand is in gebruik bij een makelaar.
- Planbeschrijving: Het pand heeft de bestemming "Dienstverlening en kantoor" gekregen. De achtertuin is ondergebracht in de bijbehorende bestemming "Bedrijfs-erven".

Hoogstraat 22-24

- Vigerende regeling: Een deel van het pand heeft de bestemming "Woondoeleinden", een deel valt in de bestemming "Erf".
- Inventarisatie: Het pand is groter dan op de plankaart is aangegeven. Deze situatie was reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 aanwezig.
- Planbeschrijving: De destijds vastgelegde vergissing is hersteld, waarbij het bebouwingsvlak is vergroot, overeenkomstig de bestaande situatie.

Terrein noordzijde Gasthuisstraat

- Vigerende regeling: De gronden hebben de bestemming "Woondoeleinden".
- Inventarisatie: Het terrein heeft een definitieve inrichting gekregen in de vorm van een aantal parkeerplaatsen.
- Planbeschrijving: De gronden hebben de bestemming "Verkeersdoeleinden" en "Groenvoorzieningen" gekregen, overeenkomstig de bestaande situatie.

Bouwblok 10

Terrein achter Botermarkt 22

- Vigerende regeling: De achtertuin heeft de bestemming "Erf".
- Inventarisatie: Deze tuin is in gebruik bij een winkel. Deze situatie was reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 aanwezig.
- Planbeschrijving: De destijds vastgelegde vergissing is hersteld, waarbij de achtertuin de bestemming "Bedrijfserven" heeft gekregen.

Binnenterrein zuidzijde Gasthuisstraat

- Vigerende regeling: De gronden hebben deels de bestemming "Groenvoorzieningen" met de aanduiding "R: speelplaatsen toegelaten" en deels de bestemming "Verkeersdoeleinden".
- Inventarisatie: De speelplek is kleiner dan op de plankaart is aangegeven, waarbij ook de begrenzing openbaar/privé anders loopt.
- Planbeschrijving: De plankaart is aangepast aan het uitgevoerde inrichtingsplan, waarbij de bestemmingen "Verkeersdoeleinden", "Tuin" en "Groenvoorzieningen" zijn gehanteerd. De speelplek heeft de aanduiding "R: speelplaatsen toegelaten" gekregen.

Bouwblok 11

Breestraat 6

- Vigerende regeling: De achtertuin heeft de bestemming "Erf".

- Inventarisatie: Deze tuin is in gebruik bij een horecabedrijf.
- Planbeschrijving: De plankaart is aangepast aan de werkelijke bestemming, waarbij de achtertuin de bestemming "Bedrijfserven" heeft gekregen.

Pelsestraat 9-15

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Bedrijven", met de aanduidingen "B(a): ambachtelijke bedrijven" en "B(t): tentoonstellingsruimte". Het achterterrein heeft de bestemming "Tuin".
- Inventarisatie: Het pand was tot voor enkele jaren in gebruik bij de "Stichting Keramisch Werkcentrum", waarna de verhuizing van de firma "Interdec B.V." van de Breestraat 23 naar de Pelsestraat mogelijk is gemaakt.
- Planbeschrijving: Het pand is nu opgenomen in de bestemming "Dienstverlening en kantoor", waarbij door middel van een aanduiding de vestiging van de bij dit bedrijf behorende showroom mogelijk is gemaakt.

Bouwblok 12

Geen opmerkingen.

Bouwblok 13

Geen opmerkingen.

Bouwblok 14

Putterstraat 74

- Vigerende regeling: Bestemming "Erf".
- Inventarisatie: Het woonhuis is dieper dan op de plankaart is aangegeven. Deze situatie was reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 aanwezig.
- Planbeschrijving: De destijds vastgelegde vergissing is hersteld, waarbij het bebouwingsvlak is aangepast aan de feitelijke situatie. Het hele pand heeft daarbij de bestemming "Woondoeleinden" gekregen.

Bouwblok 15

Huize St. Antonius: Herptsestraat

- Vigerende regeling: De bestemming "Woondoeleinden", met de aanduiding "W(b): huisvesting bejaarden, dan wel een- en tweepersoonshuishoudens".
- Inventarisatie: De vleugel aan de Herptsestraat, bij de ingang van de "Sociëteit Seniorencentrum Heusden", past niet geheel in het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Tevens is de goothoogte van het betreffende deel van de vleugel lager dan op de plankaart is aangegeven.
- Planbeschrijving: Het bebouwingsvlak aan de Herptsestraat is aangepast, overeenkomstig de bestaande situatie.

Huize St. Antonius: Demer

- Vigerende regeling: De bestemmingen "Tuin" en "Garageboxen/bergingen".
- Inventarisatie: Een van de op de plankaart aangegeven garages is niet gerealiseerd.

- Planbeschrijving: Een van de bestemmingen "Garageboxen/bergingen" is komen te vervallen en vervangen door de bestemming "Tuin".

Bouwblok 16

Putterstraat 48

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Woondoeleinden".
- Inventarisatie: Het pand is in gebruik bij een kunsthandel/galerie. Deze situatie was reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 aanwezig.
- Planbeschrijving: De destijds vastgelegde vergissing is hersteld, waarbij het pand de bestemming "Detailhandel" heeft gekregen, met de nadere aanwijzing "D(g) galerie". Voor het gedeelte van de tuin waarvoor nu de bestemming "Erf" geldt, is de bestemming "Bedrijfserven" toegepast.

Binnenterrein noordzijde Lombardstraat

- Vigerende regeling: De gronden hebben de bestemming "Bedrijven", "Tuin", "Verkeersdoeleinden" en "Garageboxen/bergingen". Aan de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bouw van woningen is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden.
- Inventarisatie: Op 26 januari 1993 heeft de gemeenteraad definitief afgezien van woningbouw ter plaatse. Inmiddels is een definitief inrichtingsplan opgesteld, dat in hoofdzaak uitgaat van de huidige situatie (zie ook hoofdstuk 2.3, pagina 8).
- Planbeschrijving: Het inrichtingsplan is op de plankaart verwerk, waarbij de bestemmingen "Bedrijven" (nutsbedrijven), "Erf", "Tuin", "Verkeersdoeleinden" en "Garageboxen/bergingen" zijn toegepast.

Bouwblok 17

Binnenterrein zuidzijde Lombardstraat

- Vigerende regeling: De gronden hebben de bestemming "Bedrijven", "Tuin" en "Verkeersdoeleinden". Aan de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bouw van woningen is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden.
- Inventarisatie: Op 26 januari 1993 heeft de gemeenteraad definitief afgezien van woningbouw ter plaatse. Inmiddels is een definitief inrichtingsplan opgesteld, dat in hoofdzaak uitgaat van de huidige situatie (zie ook hoofdstuk 2.3, pagina 8).
- Planbeschrijving: Het inrichtingsplan is op de plankaart verwerk, waarbij de bestemmingen "Bedrijven" (nutsbedrijven), "Erf", "Tuin", "Verkeersdoeleinden" en "Garageboxen/bergingen" zijn toegepast.

Rondeel aan de Demer

- Vigerende regeling: Het Rondeel heeft de bestemming "Bedrijven", met de aanduiding "B(n): Nutsbedrijven".
- Inventarisatie: Het pand is in gebruik als atelierruimte.
- Planbeschrijving: Het pand heeft de bestemming "Bedrijven" gekregen, met de nadere aanwijzing "B(a): ambachtelijke bedrijven".

Terrein naast Demer 30c

- Vigerende regeling: De gronden naast Demer 30c hebben de bestemming "Groenvoorzieningen".
- Inventarisatie: Op de gronden die als tuin in gebruik zijn bij de woning Demer 30c is inmiddels een garage gerealiseerd.

- Planbeschrijving: Het bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. De zijtuin van Demer 30c is opgenomen in de bestemming "Tuin" en "Erf".

Doorgang naast Demer 32

- Vigerende regeling: In het bestemmingsplan "Vesting Heusden" is naast het pand Demer 32 een doorgang gepland naar de Putterstraat, die is opgenomen in de bestemming "Verkeersdoeleinden".
- Inventarisatie: De bedoelde doorgang is iets in oostelijke richting verschoven, waarbij de huidige verkeersbestemming in gebruik is als tuin.
- Planbeschrijving: De tuin is opgenomen in de bestemmingen "Tuin" en "Erf", waarbij de bestemming "Verkeersdoeleinden" iets is opgeschoven.

Bouwblok 18

Demer 48

- Vigerende regeling: Op de plankaart is de bestemming "Woondoeleinden" aangegeven.
- Inventarisatie: Het pand wordt gebruikt door een schildersbedrijf.
- Planbeschrijving: Het pand is opgenomen in de bestemming "Bedrijven", met de aanduiding "B(s): schildersbedrijf".

Binnenterrein Schapenbrugstraat

- Vigerende regeling: Voor het deel van het binnenterrein waar de garages zijn gebouwd, geldt de bestemmingen "Garageboxen/bergingen" en "Verkeersdoeleinden". Daarbij is de ontsluiting van het binnenterrein gepland vanaf de Demer.
- Inventarisatie: De ontsluiting vindt in werkelijkheid plaats vanaf de Schapenbrugstraat. Een deel van de garages is anders gerealiseerd dan op de plankaart is aangegeven. Tevens is het openbare gebied groter dan op de plankaart is aangegeven. De geplande steeg tussen de Demer en de Burchtstraat is inmiddels gerealiseerd.
- Planbeschrijving: De plankaart is in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie, waarbij de plek van de steeg in de bestemming "Verkeersdoeleinden" is opgenomen.

Bouwblok 19

Schapenbrugstraat 2

- Vigerende regeling: Een deel van het pand heeft de bestemming "Woondoeleinden", een deel valt in de bestemming "Erf".
- Inventarisatie: Het achterste deel van het pand is nu wegbestemd, omdat het in de bestemming "Erf" valt. De woning was echter reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 aanwezig.
- Planbeschrijving: De destijds vastgelegde vergissing is hersteld, waarbij het bebouwingsvlak is aangepast aan de omvang van het pand.

Bouwblok 20

Orangebolverck

- Vigerende regeling: Het Orangebolverck valt in de bestemming "Vestingwerken", en valt gedeeltelijk in de "Begrenzing 1e waterkering".

- Inventarisatie: Het bolwerk is ingericht als parkeerplaats.
- Planbeschrijving: Op de plankaart is voor het Orangebolwerck de aanduiding "V(pa): parkeerplaats" toegevoegd.

Bouwblok 21

Herptsestraat 1

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Bedrijven", met de aanduiding "B(a): ambachtelijke bedrijven". Een deel van de tuin (de oprit) valt in de bestemming "Vestingwerken".
- Inventarisatie: Er is op dit adres reeds lang geen bedrijf meer gevestigd; het pand is alleen in gebruik als woning. Deze situatie was reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 aanwezig. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is op het uitdrukkelijke verzoek van de eigenaar van het pand de bedrijfsbestemming gehandhaafd.
- Planbeschrijving: Alleen voor de schuur is de bedrijfsbestemming gehandhaafd. Het woonhuis heeft de bestemming "Woondoeleinden" gekregen. De achtertuin valt in de bestemming "Erf" en de oprit in de bestemming "Tuin".

Demer 19

- Vigerende regeling: Het terrein heeft de bestemming "Openbare en bijzondere doeleinden", met de aanduiding "OI: religieuze, sociale, culturele en/of educatieve doeleinden".
- Inventarisatie: Het huidige gebouw van de basisschool past niet geheel in het bebouwingsvlak zoals dat op de plankaart is opgetekend. Bovendien behoort het voorterrein tot het openbare gebied. Deze situatie was reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 aanwezig.
- Planbeschrijving: De destijds vastgelegde vergissing is hersteld, waarbij zowel het bestemmingsvlak als het bebouwingsvlak is aangepast aan de huidige situatie. Het bebouwingspercentage is komen te vervallen. Het voorterrein valt nu in de bestemming "Verkeersdoeleinden".

Bouwblok 22

Garnizoenstraat 1

- Vigerende regeling: Bestemming "Tuin".
- Inventarisatie: Achter de op de plankaart aangegeven garage aan de Garnizoensstraat staat nog een kleinere garage.
- Planbeschrijving: Deze garage is opgenomen in de bestemming "Garageboxen/bergingen".

Bouwblok 23

Geen opmerkingen.

Bouwblok 24

Tuin naast Oudheusdensestraat 19a

- Vigerende regeling: De gronden hebben de bestemming "Tuin".

- Inventarisatie: Op het gedeelte achter de achtergevel zijn bijgebouwen gerealiseerd. Deze situatie was reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" in 1984 aanwezig.
- Planbeschrijving: De destijds vastgelegde vergissing is hersteld, waarbij de betreffende gronden de bestemming "Erf" hebben gekregen.

Bouwblok 25

Hertogin Johanna van Brabantstraat 5

- Vigerende regeling: De bestemming "Verkeersdoeleinden".
- Inventarisatie: Dit woonhuis heeft een diepere voortuin dan op de plankaart is aangegeven.
- Planbeschrijving: De plankaart is aangepast aan de bestaande situatie, waarbij gebruik is gemaakt van de bestemming "Tuin". Tevens is de grens van de erfbestemming aangepast in verband met de garage naast de woning.

Burchtplein 2

- Vigerende regeling: Het pand heeft de bestemming "Openbare en bijzondere doeleinden", met de aanduiding "Ol: religieuze, sociale, culturele en/of educatieve doeleinden".
- Inventarisatie: Het pand, de voormalige pastorie, is in gebruik bij een assurantie-kantoor.
- Planbeschrijving: Het pand heeft de nieuwe bestemming "Dienstverlening en kantoor" gekregen.

5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1. Vooroverleg

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg overeenkomstig artikel 10 van het "Besluit op de ruimtelijke ordening 1985" is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan:

- de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
- de Rijksconsulent voor Economische Zaken in de provincie Noord-Brabant;
- de Provinciale Planologische Commissie.

De reacties van bovengenoemde overlegpartners zullen in deze paragraaf worden behandeld, waarbij de verschillende opmerkingen doorlopend zijn genummerd.

Rijksconsulent voor Economische Zaken in de provincie Noord-Brabant

(22 februari 1991)

1. De Rijksconsulent merkt op, dat verwacht mag worden dat in de toekomst het aantal vestigingen van kantoren en dienstverlenende instellingen verder zal groeien. De in hoofdstuk 2.5 opgenomen criteria maken deze ontwikkeling enigszins hanteerbaar. Hij pleit er echter voor om op dergelijke panden een dubbel-bestemming te leggen, zodat naast kantoren en dienstverlening ook het gebruik als woning mogelijk is/blijft. In voorkomende gevallen is het dan gemakkelijker om de panden weer als woning in gebruik te nemen.

Er zijn geen redenen om het wonen in panden met de bestemming "Dienstverlening en kantoor" tegen te gaan. Het voorstel van de Rijksconsulent is dan ook overgenomen. In verband met de grootte van de betreffende panden en de financiële consequenties van het terugbrengen van de woonfunctie zal van deze mogelijkheid in de praktijk echter waarschijnlijk niet vaak gebruik worden gemaakt.

Rijksdienst voor de Monumentenzorg (20 februari 1991)

2. De Rijksdienst stelt met tevredenheid vast dat het oorspronkelijke bestemmingsplan "Vesting Heusden" slechts op enkele ondergeschikte onderdelen aanpassing behoeft om voor de komende jaren weer als beschermingsinstrument voor het beschermd stadsgezicht te kunnen dienen.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. De Rijksdienst geeft in overweging om (alsnog) een flexibeler functie-uitwisseling binnen het plan mogelijk te maken. Hierdoor kan de noodzaak van het in procedure brengen van partiële herzieningen in de toekomst wellicht verminderen, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de algemene plan-doelstellingen.

In het oorspronkelijke bestemmingsplan "Vesting Heusden" uit 1982 was een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen om functieveranderingen tussen wonen en winkels en van bedrijven naar wonen mogelijk te maken. Aan deze bepalingen is in 1987 door de Kroon echter goedkeuring onthouden (zie ook hoofdstuk 2.4 op pagina 8). De reden hiervoor was, dat aan deze wijzigingsbevoegdheden geen objectieve criteria waren verbonden.

Gelet op de ontwikkelingen in de afgelopen jaren en de nog te verwachten functieveranderingen in met name het "Kernwinkelgebied", is het van belang dat het plan beschikt over de nodige flexibiliteit. Het is echter tevens noodzakelijk om de te verwachten ontwikkelingen te begeleiden en excessen te voorkomen. Door middel van de

voorliggende "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" zijn dan ook opnieuw wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de functieveranderingen tussen wonen en winkels mogelijk te maken.

Daarbij zijn functieveranderingen van wonen naar winkels alleen mogelijk binnen het op de plankaart aangegeven "Kernwinkelgebied" en alleen dan als er geen aantasting plaats vindt van de bestaande winkelstructuur. Met uitzondering van de vestiging van nieuwe galerieën, zal dit al snel het geval zijn. Op basis van de recent uitgevoerde detailhandelsonderzoeken moet immers worden geconcludeerd dat eerder een afname dan een groei van het aantal winkels mag worden verwacht. Naast de eis van een onderzoek, is het advies van de Rijksconsulent voor Economische Zaken voorgeschreven. Indien van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt ten behoeve van het verplaatsen van een reeds bestaande winkel of galerie, is geen onderzoek noodzakelijk indien de bestaande winkel weer een woonbestemming krijgt. In het "Kernwinkelgebied" mogen leegkomende panden de bestemming detailhandel behouden.

4. In de nieuwe bestemming "Dienstverlening en kantoor" is het verlenen van (beperkte) vrijstellingen van de bebouwingsvoorschriften gekoppeld aan een verplicht advies van de Rijksdienst. De Rijksdienst acht deze verplichting echter niet (meer) op zijn plaats.

De voorschriften zijn op dit punt aangepast. Dit geldt overigens niet alleen voor de bestemming "Dienstverlening en Kantoor", maar voor alle in aanmerking komende bestemmingen. Omdat het advies van de Rijksdienst algemeen als een onafhankelijk advies met betrekking tot de waarden van het beschermd stadsgezicht wordt beschouwd, dient voorzien te worden in een alternatieve afwegingsprocedure. Dit is mogelijk door aan de vrijstelling het criterium te verbinden dat *"de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht niet op onevenredige wijze mogen worden aangetast"*. Zoals de Rijksdienst opmerkt, blijft het mogelijk dat de gemeente incidenteel, bijvoorbeeld bij twijfelgevallen, op vrijwillige basis een beroep doet op de deskundigheid van de Rijksdienst.

Provinciale Planologische Commissie (19 juni 1991)

5. De "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" heeft voor een aantal gevallen tot doel om gedoogde afwijkingen van het vigerende plan alsnog te legaliseren. De Commissie merkt op dat het gedogen echter geen onderbouwing is voor de planologische aanvaardbaarheid van bepaalde ontwikkelingen. *"De Commissie is van mening dat u met het herstellen van een feitelijk correcte planologisch-juridische situatie niet de kern raakt van het onderliggende probleem. Uit het gegeven dat de plaatsgevonden afwijkingen blijkbaar aanvaardbaar zijn leidt de Commissie af, dat er een discrepantie is tussen de inhoud van het plan en de door u (dat wil zeggen, de gemeente) nagestreefde beleidsdoelstellingen. Bij de actualisering van het plan dient uitgegaan te worden van de met het plan na te streven beleidsdoelstellingen. Dat tal van afwijkingen daarmee in overeenstemming zijn en dus voor legalisatie in aanmerking komen, kan erop duiden dat het plan te weinig globaal en flexibel is."* (categorie 2)

Zoals uit de toelichting op het plan blijkt, heeft slechts een zeer ondergeschikt deel van het plan betrekking op "gedoogde" en te legaliseren afwijkingen, die bovendien voor een groot deel betrekking hebben op het herstel van vergissingen uit het vigerende bestemmingsplan. De term "legalisering" is ook niet van toepassing op bijvoorbeeld de afwijkingen die door middel van een artikel 19 procedure zijn toegelaten. Van de "met beleid" onderbouwde afwijkingen kan worden gesteld dat het daarbij veelal gaat om relatief ondergeschikte aanpassingen (bijvoorbeeld bij de inrichting van de woonomge-

ving), die verder passen in de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en geen afbreuk doen aan de oorspronkelijke opzet van het plan.

Daarnaast moet worden geconstateerd dat een relatief groot deel van de afwijkingen betrekking heeft op functieveranderingen tussen het wonen en de detailhandel. Aan de wijzigingsbevoegdheden om deze functieveranderingen op te kunnen vangen is door de Kroon echter goedkeuring onthouden (zie ook de opmerkingen onder punt 3). De gemeente beschikte daarmee niet meer over het juiste instrument om de door haar voorgestane ontwikkelingen in planologisch-juridische zin te begeleiden. Zoals bij de opmerkingen onder punt 3 reeds is opgemerkt, voorziet het plan nu alsnog in dergelijke flexibiliteitsbepalingen.

Ten aanzien van de toetsing van de geconstateerde afwijkingen aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen kan het volgende worden opgemerkt:

- zoals uit de toelichting op het plan blijkt, continueert de gemeente het beleid ten aanzien van de concentratie van de winkelvoorzieningen in het "Kernwinkelgebied";
- voor het toetsen, toelaten en begeleiden van de ontwikkelingen met betrekking tot de kantoren en dienstverlenende instellingen is in de "5° Partiële Herziening Vesting Heusden" nieuw beleid geformuleerd (zie hoofdstuk 2.5). De bestaande instellingen zijn aan dit beleid getoetst;
- naar aanleiding van de ontwikkelingen die in de afgelopen periode bij de galerieën hebben plaats gevonden, heeft in het kader van de nota "Heusden na de restauratie" een bijstelling van het beleid plaats gevonden. Het nieuwe beleid is in de voorliggende partiële herziening verwerkt (zie hoofdstuk 2.4).

6. De flexibiliteit van het plan kan worden verbeterd door de wijzigingsregeling voor functiewisselingen tussen detailhandel en wonen weer op te nemen. (categorie 2)

Voor een reactie op deze opmerkingen kan worden verwezen naar het gestelde onder punt 3.

7. Volgens de commissie behoeft het niet op bezwaar te stuiten (en kan het zelfs gewenst zijn) om in de bestemming "Dienstverlening en kantoor" ook de woonfunctie toe te laten. (categorie 2)

Voor een reactie op deze opmerkingen kan worden verwezen naar het gestelde onder punt 1.

8. In samenhang met het gestelde in punt 7 spreekt de PPC een zekere zorg uit met betrekking tot de toenemende verzakelijking van de Vesting. De commissie pleit er daarom voor om in alle in aanmerking komende bestemmingen het wonen als basisfunctie te handhaven.

Zoals in de toelichting is aangegeven, wordt de bestemming "Dienstverlening en kantoor" met name geschikt geacht voor eventueel leegkomende grote en monumentale panden. Daarbij is tevens aangegeven, dat een zeer terughoudend beleid wordt gevoerd met betrekking tot woning-onttrekkingen. Naast de bestemming "Dienstverlening en kantoor" komen in het vigerende bestemmingsplan eventueel alleen de bestemmingen "Detailhandel", "Horecabedrijven/Hotelbedrijven" en "Bedrijven" voor een dergelijke regeling in aanmerking. Voor de bestemming "Detailhandel" word een dubbel-bestemming met wonen afgewezen, omdat daarmee de detailhandelsfunctie te veel onder druk zou komen te staan. Voor de eventueel leegkomende winkels is de wijzigingsbevoegdheid een veel beter instrument. Voor de horeca- en bedrijfsbestem-

ming zal in de praktijk de economische waarde en/of de staat van onderhoud van het pand in de meeste gevallen een te hoge drempel zijn om, mocht de situatie zich voordoen, de woonfunctie voor particulieren haalbaar te maken. Omdat, bijvoorbeeld bij bedrijfsverplaatsingen, een financiële ondersteuning van overheidswege noodzakelijk zal zijn, kan de beoogde functiewijziging door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. De hiervoor beschreven nieuwe wijzigingsbevoegdheid van winkels naar wonen is dan ook tegelijkertijd geschikt gemaakt voor het toelaten en reguleren van functiewijzigingen van horeca en bedrijven naar wonen.

9. De Commissie spreekt een sterke voorkeur uit voor het schrappen van het verplichte advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. (categorie 2)

Voor een reactie op deze opmerkingen kan worden verwezen naar het gestelde onder punt 4.

5.2. Inspraak

1990

10. Vooruitlopend op de eigenlijke inspraak is reeds in 1990 een inspraakreactie ontvangen. Namens de heer A. van der Steenhoven is toen namelijk een reactie ingediend door Swane & De Hart, advocaten en procureurs te 's-Hertogenbosch en Heusden. Uit deze brief blijkt dat het pand Waterpoort 9 sinds 1948 gedeeltelijk en sinds 1961 geheel en onafgebroken als kantoor in gebruik is. Er wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen aan de feitelijke situatie.

Het plan is op dit punt aangepast. In feite gaat het hier om het herstellen van een fout uit het bestemmingsplan "Vesting Heusden" uit 1984.

1994

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 30 april 1994 gedurende vier weken ter inzage gelegen voor de inspraak. Daarbij zijn drie inspraak-reacties ontvangen: twee schriftelijke en één mondelinge reactie.

11. Zeilmakerij Gijselhart, Sterrestraat 13, gaat niet accoord met de woonbestemming en vraagt om handhaving van de bedrijfsbestemming. Ook wordt nog gevraagd om de parkeeroverlast op de Demer tegen te gaan.

Omdat aan de Sterrestraat 13 nog een bedrijf gevestigd is, is in de "5° Partiële Herziening" ten onrechte een woonbestemming opgenomen. De woonbestemming is daarom van de plankaart verwijderd, zodat voor dit pand de oorspronkelijke plankaart van het bestemmingsplan "Vesting Heusden" uit 1984 van toepassing blijft.

De parkeerproblemen op de Demer kunnen niet in het bestemmingsplan geregeld worden en zullen in het kader van de verkeersonderzoeken voor de Vesting worden meegenomen.

12. De heer H.T. van der Pas, Nieuwstraat 3, vraagt om via het bestemmingsplan op te treden tegen wat hij de structurele vrijmarktisering van straten, stoepen en huisgevels noemt. Daarmee doelt hij op de toename van uitstallingen van ondermeer winkels op straat. Daarnaast maakt hij zich zorgen over de karakterwijziging van de Nieuwstraat en de toenemende verkeersonveiligheid in deze straat.

Het bestemmingsplan verzet zich in principe niet tegen het uitstallen van koopwaar op straat. In zekere zin is dit zelfs eigen aan een winkelgebied en behoeft daarom niet op voorhand te worden uitgesloten. Het gemeentelijke beleid ten aanzien van uitstallingen bij winkels is vastgelegd in de nota "Heusden na de restauratie", waaruit het volgende kan worden geciteerd: *"De openbare ruimte nabij detailhandelsbedrijven wordt benut voor de uitstalling van waren en het plaatsen van niet permanente reclameborden en -objecten. Ook hier gaat het om een activiteit die snel kan bijdragen aan een rommelig aanzien. Bovendien moet worden vermeden dat in een aantal situaties een zodanig gebruik van de openbare weg wordt gemaakt dat er verkeersaspecten in het geding komen ten aanzien van doorstroming en veiligheid. Bij het verlenen van de daarvoor nodige vergunningen moet als uitgangspunt gelden dat uitstalling van waren slechts is toegestaan op de stoep van een winkelpand. De rabatstrook tussen de stoep en de rijbaan is primair bedoeld voor voetgangers. In situaties waar geen stoep aanwezig is, zal het wel of niet toestaan van het uitstallen van waren afhankelijk zijn van de beschikbare ruimte tussen pand en rijbaan en/of de functie van de betreffende straat."*

De door de heer H.T. van de Pas gesignaleerde functieveranderingen in de Nieuwstraat passen binnen het gemeentelijke beleid, zoals dat onder andere in het bestemmingsplan "Vesting Heusden" uit 1984 is vastgelegd. De Nieuwstraat behoort immers tot het Kernwinkelgebied, waaraan de omzettingmogelijkheid wonen-winkel is gekoppeld. Terecht constateert hij dat het bestemmingsplan nadrukkelijk ook in de mogelijkheid van functieveranderingen van winkels naar wonen voorziet.

De verkeersveiligheid in de Nieuwstraat is een onderwerp dat niet thuis hoort in het bestemmingsplan, maar in het kader van de verkeersonderzoeken voor de Vesting kan worden meegenomen.

13. De heer A.P. Nieuwkoop, Herptsestraat 1, hecht aan het handhaven van de bedrijfsbestemming uit het vigerende bestemmingsplan "Vesting Heusden". De bedrijfsruimte wordt thans gebruikt als atelier door enkele amateur-schilders.

Het bestemmingsplan is aangepast, waarbij de woonbestemming van het woonhuis is gehandhaafd en de bestemming van de voormalige bedrijfsruimte is aangepast. Deze schuur heeft, in navolging van het bestemmingsplan "Vesting Heusden", de bestemming "Bedrijven" gekregen, met de nadere aanwijzing "ambachtelijke bedrijven". Binnen deze bestemming kunnen zowel ateliers, als bedrijfsactiviteiten uit de laagste hindercategorie worden toegelaten.

Bijlage 1

Samenvatting per adres

ADRES	BLOK	VIGERENDE BESTEMMING	INVENTARISATIE/ VOORSTEL BESTEMMING	OPMERKINGEN
Botermarkt 22	10	Erf	Bedrijfserven	Vóór 1984
Breestraat 6	11	Erf	Bedrijfserven	-
Breestraat 27-29	7	Detailhandel	Openbare doeleinden	-
Burchtplein 2	25	Openbare doeleinden	Dienstverl. & kantoor	-
Burchtplein 7	3	Woondoeleinden	Dienstverl. & kantoor	Vóór 1984
Demer (Rondeel)	17	Bedrijven: nuts	Bedrijven: ambachtelijk	-
Demer 19	21	Openbare doeleinden	Openbare doeleinden	Pand groter/vóór 1984
Demer 30c (terrein naast)	17	Groenvoorzieningen	Tuin + Erf	-
Demer 32 (terrein naast)	17	Verkeersdoeleinden	Tuin + Erf	-
Demer 48	18	Woondoeleinden	Bedrijven: schildersbedr.	-
Demer (Huize St. Antonius)	15	Garageboxen/berging.	Tuin	-
Drietrompetterstraat 1 (binnenterrein)	1	Erf	Tuin	-
Drietrompetterstraat 8	2	Woondoeleinden	Detailhandel - galerie	Vóór 1984
Drietrompetterstraat 22	3	Woondoeleinden	Detailhandel - galerie	Vóór 1984
Drietrompetterstraat 24	3	Woondoeleinden	Dienstverl. & kantoor	-
Engstraat 1-5 (binnenterrein)	6	Erf	Tuin	-
Garnizoenstraat 1	22	Tuin	Garageboxen/bergingen	-
Gasthuisstraat (terrein noord)	9	Woondoeleinden	Verkeer + Groen	-
Gasthuisstraat (terrein zuid)	10	Groenvoorzieningen	Tuin + Verkeer + Groen	-
Herptsestraat 1	21	Bedrijven: ambacht.	Bedrijven + Wonen + Tuin + Erf	Vóór 1984
Herptsestraat (Huize St. Antonius)	15	Tuin	Woondoeleinden	-
Hertogin Johanna van Brabantstraat 5	25	Verkeersdoeleinden	Tuin	-
Hoogstraat 1 (terrein achter)	5	Bedrijfserven	Detailhandel	Vóór 1984
Hoogstraat 12	9	Detailhandel	Woondoeleinden	Vóór 1984
Hoogstraat 14	9	Woondoeleinden	Dienstverl. & kantoor	-
Hoogstraat 22-24	9	Erf	Woondoeleinden	Pand groter/vóór 1984

N.B. Aan de in dit overzicht vermelde gegevens kan geen rechtskracht worden ontleend.

ADRES	BLOK	VIGERENDE BESTEMMING	INVENTARISATIE/ VOORSTEL BESTEMMING	OPMERKINGEN
Lombardstraat-noord (binnenterrein)	16	Vijf bestemmingen	Vijf bestemmingen	Volgens inrichtingsplan
Lombardstraat-zuid (binnenterrein)	17	Vijf bestemmingen	Vijf bestemmingen	Volgens inrichtingsplan
Nieuwstraat 2	6	Woondoeleinden	Horeca	-
Nieuwstraat 4-6	6	Woondoeleinden	Souterrain beperkt horeca	-
Nieuwstraat 8-10	6	Woondoeleinden	Detailhandel	-
Nieuwstraat 9	5	Woondoeleinden	Detailhandel	-
Orangetbolwerck	20	Vestingwerken	Vestingwerken	"Parkeerplaats" toegevoegd
Oude Herptse Poort (terrein)	8	Woondoeel. + Tuin + Erf	Verkeer + Groen + Garages	-
Oudheusdensestraat 19a (tuin)	24	Tuin	Erf	Vóór 1984
Pelsestraat 9-15	11	Bedrijven	Dienstverl. & kantoor	Aanduiding showroom
Putterstraat 41 (terrein achter)	8	Verkeersdoeleinden	Erf	-
Putterstraat 48	16	Woondoeleinden	Detailhandel - galerie	Vóór 1984
Putterstraat 74	14	Erf	Woondoeleinden	Pand groter/vóór 1984
Ridderstraat 21 (garages achter)	3	Tuin + Verkeersdoel.	Garageboxen/bergingen	Vóór 1984
Schapebrugstraat (binnenterrein)	18	Verkeer + Garageboxen	Verkeer + Garageboxen	Andere inrichting
Schapebrugstraat 2	19	Erf	Woondoeleinden	Pand groter/vóór 1984
Vismarkt 1a	1	Openbare doeleinden	Dienstverl. & kantoor	-
Vismarkt 1 en Nieuwstraat 2-6	6	Hotel/Woondoeleinden	Hotel/Woondoeleinden	Aanduiding souterrain
Vismarkt 7	6	Woondoeleinden	Detailhandel	-
Vismarkt 9	6	Woondoeleinden	Horecabedrijven	Deel van het pand/vóór 1984
Vismarkt 11	6	Woondoeleinden	Detailhandel	-
Vismarkt 12	1	Woondoeleinden	Detailhandel	Deel van het pand/vóór 1984
Waterpoort 9	8	Woondoeleinden	Dienstverl. & kantoor	Vóór 1984
Waterpoort 39 (terrein achter)	8	Woondoeleinden	Erf	-

N.B. Aan de in dit overzicht vermelde gegevens kan geen rechtskracht worden ontleend.

ADRES	BLOK	VIGERENDE BESTEMMING	INVENTARISATIE/ VOORSTEL BESTEMMING	OPMERKINGEN
Wijksestraat 10	3	Woondoeleinden + Erf	Dienstverl. & kantoor	-
Wijksestraat 14-18	3	Woondoeleinden	Woondoeleinden	Meergezinshuizen/vóór 1984
Wijksestraat 25-29 (terrein achter)	2	Tuin	Verkeersdoeleinden	Vóór 1984
Wijksestraat 38	3	Woondoeleinden	Dienstverl. & kantoor	-
Zustersteeg 8-50 (binnenterrein)	8	Tuin + Verkeer	Verkeer + Groen	-
Zustersteeg 11	9	Bedrijven: ambacht.	Garageboxen/bergingen	-

Bijlage 2

**Uitvouwbaar overzichtskaartje
met de nummering van de bouwblokken**

