

# Nota inspraak en overleg

Behorende bij



## bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nassaulaan'

*Vastgesteld in de collegevergadering van 26 februari 2013*

### **Inleiding**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nassaulaan' heeft vanaf 14 juni 2012 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal vier inspraakreacties ingediend. Uit het vooroverleg met instanties zijn vier reacties ontvangen.

### **Beoordeling**

Alle inspraakreacties zijn ontvankelijk. In de beantwoordingmatrix is aangegeven in hoeverre de inspraakreacties aanleiding hebben gegeven voor bijstelling van het plan.

Instantie	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
<b>Provincie Noord-Brabant</b>	In verhouding tot het provinciaal ruimtelijke beleid geeft het voorontwerp geen aanleiding tot opmerkingen.	Niet van toepassing.	Geen.
<b>Rijkswaterstaat</b>	Er bestaat geen aanleiding nader te reageren aangezien de belangen al verwerkt zijn.	Niet van toepassing.	Geen.
<b>Waterschap Aa en Maas</b>	Er zijn geen bezwaren om tot vaststelling van het plan over te gaan.	Niet van toepassing.	Geen.
<b>Gasunie</b>	In het plangebied ligt een gastransportleiding. De ligging van de leiding is niet goed aangegeven op de verbeelding. De in de toelichting vermelde gegevens over deze leiding zijn niet juist. Er wordt verzocht de toelichting hierop aan te passen.	De ligging van de leiding wordt aangepast op de verbeelding. In de toelichting worden de juiste gegevens wat betreft de diameter (12 inch ipv 8 inch), 1% letaliteitgrens (140 m ipv 100m) en 100% letaliteitgrens (70 m ipv 50m) van de leiding opgenomen.	Op de verbeelding en in de toelichting Paragraaf 4.5 Externe veiligheid zijn de juiste gegevens over de leiding opgenomen.

Appellant	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
<b>Autobedrijf De Toekomst, Nassaulaan 55</b>	1.	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de veranderingen in het nieuwe bestemmingsplan. Zij refereren naar het eerder gevestigde zware constructiebedrijf en het galvaniseerbedrijf. Ook hebben zij in één van de bedrijfspanden een verzwaarde bunker voor gevaarlijke stoffen.	Bij de bestemminglegging is uitgegaan van de bestaande aanwezige bedrijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wettelijk verplicht om bij het toekennen van bestemmingen aan gronden gevoelige bestemmingen te beschermen tegen overlastveroorzakende bestemmingen. Dit wordt geëffectueerd via een systeem van milieuzonering, zodat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Voor deze milieuzonering is de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering van de VNG' gebruikt, welke als algemeen aanvaarde richtlijn wordt gehanteerd, zie ook hoofdstuk 4.1 van de toelichting.	Geen.

			<p>Toepassing van deze handreiking betekent in uw situatie dat aan uw percelen generiek categorie 1 en 2 is toegekend, aangevuld met een aanduiding voor het autobedrijf en speelpaleis. Op deze manier van bestemmen worden de bestaande bedrijven gerespecteerd.</p> <p>In de regels wordt verder een bepaling opgenomen voor het toestaan van bedrijven die niet worden genoemd in de nu toegekende categorie 1 t/m 3.1, met dien verstande dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane categorieën.</p>	
<b>Poland &amp; Wagemakers B.V., Nassau Dwarsstraat 6 en 8</b>	2.1	In 2009 zijn bouwvergunningen verleend voor een kantoor- en bedrijfsverzamelgebouw met een hoogte van 15,30 en 15,38 m. Zowel in de bestemmingsplanregels als op de verbeelding is 15 m aangegeven. Er wordt verzocht om de maat van 15,5 m op te nemen, in overeenstemming met de vergunning.	Uit de bouwvergunning blijkt inderdaad dat de hoogte van 15 m niet juist is. Dit wordt aangepast naar 15,5 m.	Op de verbeelding is een maximale bouwhoogte van 15,5 m opgenomen.
	2.2	Er worden eisen gesteld aan archeologie en het graven van dieper dan 0,5 m. Bij de bouw (fundering) van de vergunde plannen zal dieper worden gegraven. Er wordt verzocht het bestemmingsplan aan te passen zodat de gebouwen zonder (aanvullende) archeologische eisen gerealiseerd kunnen worden.	Voor het kantoor- en bedrijfsverzamelgebouw zijn onherroepelijke vergunningen verleend. Deze mogen worden uitgevoerd zonder dat vanuit dit nieuwe bestemmingsplan nieuwe eisen worden gesteld. Overigens wordt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie verwijderd van de verbeelding.	Geen.
	2.3	Er wordt verzocht na te gaan of het kantoor- en bedrijfsverzamelgebouw goed zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Ook wat betreft de bestemming, aangezien hieraan wordt getwijfeld	De aanduiding met de bouwhoogte voor het bedrijfsverzamelgebouw is niet goed aangegeven (zie ook punt 2.1). Voor het kantoor is abusievelijk geen aanduiding	Op de verbeelding is een aanduiding kantoorgebouw en een aanduiding maximale bouwhoogte van 15,5 m opgenomen.

		voor het kantoorgebouw.	aangegeven. Dit is aangepast op de verbeelding.	
<b>Dhr. en mvr. Van de Meerendonk, Nassau Dwarsstraat 2</b>	3.1	Met het voorontwerp bevestigt de gemeente ons wat wij al jaren voelen: ze zeggen dat ze opkomen voor onze belangen maar in de praktijk wordt er steeds weer gekozen voor de kant van bestaande en toekomstige bedrijven. Voorbeelden hiervan zijn dat onze bezwaren ten aanzien van het bedrijfsverzamelgebouw volledig zijn genegeerd en het feit dat er geen geluidswal achter ons huis komt. Indien u vindt dat dit bedrijfsgebied moet worden dient u ons een goed alternatief te bieden. Indien u vindt dat dit een burgerwoning kan blijven dient u te zorgen voor voldoende beperkingen van geluid en overlast van de bedrijven in de directe omgeving. Wij constateren dat ons huis aanmerkelijk in waarde daalt en zullen dit op de gemeente verhalen.	In de huidige situatie heeft dit adres een woonbestemming. Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Voor het bedrijfsverzamelgebouw is een aparte vrijstellingsprocedure doorlopen (artikel 19 lid 1) waarin alle aspecten ten aanzien van de omgeving zijn afgewogen. Deze vrijstelling wordt nu verwerkt in de actualisering van het nieuwe bestemmingsplan. Dat ter plaatse op dit moment geen geluidswal wordt gerealiseerd, valt buiten de procedure van dit bestemmingsplan. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan zijn geluidwerende voorzieningen overigens wel toegestaan. Daarnaast bestaat de mogelijkheid een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen.	Geen.
	3.2	Op het aangrenzende perceel naast ons is een bouwhoogte aangegeven van 15 m. Dit is niet in overeenstemming met de vergunningaanvraag voor dit kantoor en bedrijfsverzamelgebouw. Hier zou een bedrijfsverzamelgebouw komen met een hoogte van maximaal 10 m en het kantoorgebouw zou op een andere plek komen dan nu is aangegeven. Wij maken hier ernstig bezwaar tegen.	Uit de bouwvergunning blijkt dat de hoogte op de verbeelding niet juist is. De hoogte moet 15,5 m bedragen. De aanduidingen voor het kantoor- en bedrijfsverzamelgebouw zijn ook niet goed weergegeven. Dit wordt aangepast op de verbeelding.	Op de verbeelding is een aanduiding met een maximale bouwhoogte van 15,5 m opgenomen.
<b>VDT Advocaten &amp; Mediators,</b>	4.1	De bestemmingen sb-vhb en/of bedrijven met milieucategorie 1 t/m 2 zijn te beperkt en niet afdoende voor de huidige activiteiten (westelijk	In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wettelijk verplicht om bij het toekennen van bestemmingen aan gronden	De bijlage 2 is aangevuld met een opsomming van bestaande bedrijven.

**namens  
Verlouw ea,  
Parallelweg-  
Oost 74**

deel van de locatie).  
Van de 8 ondernemingen op de locatie is maar 1 verhuurbedrijf. Dit leidt tot rechtsonzekerheid. De huidige activiteiten zijn zeer divers en t/m categorie 4.1. Uitgangspunt dient te zijn dat bestaande activiteiten positief moeten worden bestemd, dus tenminste de bestemming bedrijven t/m categorie 4.1 op de percelen. Het specifiek bestemmen naar de huidige activiteiten leidt tot een onaanvaardbare beperking van de (huidige en toekomstige) gebruiksmogelijkheden.

gevoelige bestemmingen te beschermen tegen overlastveroorzakende bestemmingen. Dit wordt geëffectueerd via een systeem van milieuzonering, zodat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Voor deze milieuzonering is de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering van de VNG' gebruikt, welke als algemeen aanvaarde richtlijn wordt gehanteerd, zie ook hoofdstuk 4.1 van de toelichting. Toepassing van deze handreiking betekent in uw situatie dat van de bedrijven die direct naast de woonbebouwing zijn gelegen hun huidige bedrijfsvoering daarmee niet in overeenstemming is: toegestaan is slechts categorie 2, dan wel 3.1 op 30 m uit de westelijke kavelgrens. Aan de percelen is generiek categorie 2 toegekend aangevuld met categorie 3.1-3.2 voor de bestaande bedrijfsvoering. Binnen de verplichte systematiek van bestemmingsplancodering is de opgenomen aanduiding de meest passende. Uit de bijgevoegde bijlage 2, welke is aangevuld met een opsomming van de bestaande bedrijven, blijkt verder om welke bestaande bedrijfsactiviteiten het gaat en zo is dit goed geborgd. In de regels wordt verder een bepaling opgenomen voor het toestaan van bedrijven die niet worden genoemd in de nu toegekende categorie 1 t/m 3.1, met dien verstande dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane categorieën.

4.2	<p>Voor het oostelijke deel van het perceel geldt eveneens dat de huidige activiteiten (en in de nabije toekomst) noodzaken tot een bestemming bedrijven t/m categorie 4. De nu toegekende categorie 3.1 volstaat niet voor alle huidige activiteiten. Cliënten hebben een categorie 4.1 nodig over de gehele locatie, dan op zijn minst op een zo groot mogelijk deel van de locatie.</p>	<p>De situatie is aangepast volgens de milieumelding uit 2012. Dit betekent dat de aanduiding voor de bestaande bedrijfsvoering hoger dan toegestaan is aangepast op de verbeelding. Verder geldt ook hier de handreiking milieuzonering zoals beschreven bij punt 4.1. De nabijheid van woningen laat niet toe dat hier categorie 4 of 4.1 wordt gelegd, dit is in strijd met goede ruimtelijke ordening. Op deze manier van bestemmen worden bestaande bedrijven gerespecteerd. In de regels wordt verder een bepaling opgenomen dat bij afwijking ook bedrijven zijn toegestaan die in principe een hogere categorie hebben, maar waarvoor kan worden aangetoond dat deze bedrijven (bijvoorbeeld door het treffen van extra maatregelen) naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de toegestane categorieën.</p>	<p>Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor de bestaande bedrijven, met verwijzing naar bijlage 2.</p>
4.3	<p>Er wordt verzocht de bouwgrenzen aan te passen conform de bestaande bouwgrenzen van het vorige bestemmingsplan. Dit is nu niet het geval aan de noordwestzijde en zuidwestzijde van de locatie. Bovendien loopt de grens van het bouwblok (zuidwestzijde) over een deel van het pand.</p>	<p>Gelet op de bouwgrenzen van het vorige bestemmingsplan en het feit dat het slechts gaat om een afstand van 3 m is dit niet bezwaarlijk. Dit wordt aangepast op de verbeelding.</p>	<p>Op de verbeelding is de bouwgrens aangepast.</p>
4.4	<p>In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwblok kleiner geworden. Daarnaast wordt het opslaan van goederen op het buitenterrein tot ca 3 m van de erfafscheiding verboden. Gevolg is dat naast de beperking bouwmogelijkheden ook</p>	<p>Het bouwblok uit het vorige bestemmingsplan is overgenomen (zie ook punt 4.3). Het is niet gewenst de bepaling over opslag aan te passen of de bouwgrens te</p>	<p>Op de verbeelding is een aanduiding opslag opgenomen.</p>

	minder opslag/stalling buiten mogelijk is. Terwijl dit al jaren zo wordt gebruikt en dient positief te worden bestemd. Er wordt verzocht de bepaling over opslag voor de voorgevellijn te verwijderen of de bouwgrens op de erfgrrens te leggen.	verleggen. Wel is voor bestaand gebruik een aanduiding opgenomen.	
4.5	Er wordt verzocht de groenstrook aan noordwestzijde van het gebouw te wijzigen in bedrijfsbestemming. Dit wordt al sinds jaar en dag gebruikt en viel ook onder het overgangsrecht van het vorige bestemmingsplan.	Gelet op de uitspraak van Raad van State uit 2007 blijkt dat het deel van het perceel aan de voorzijde een bedrijfsbestemming (zonder bouwvlak) dient te krijgen, met een aanduiding opslag.	Op de verbeelding is voor het perceel aan de voorzijde de bestemming Bedrijf toegekend met een aanduiding opslag.
4.6	De huidige bebouwing is in strijd met de bepaling dat de afstand tot een zijdelings bouwperceel niet minder mag bedragen dan 3 m. Er wordt verzocht deze bepaling aan te passen of te verwijderen.	Deze bepaling is van toepassing op nieuwe bebouwing. Voor wat betreft de afwijking van de huidige bebouwing is in het nieuwe bestemmingsplan een bepaling opgenomen. In artikel 10 is opgenomen dat bestaande afwijkingen zijn toegestaan.	Geen.
4.7	De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m. De huidige afscheiding is ook al hoger, dit is ook gewenst vanuit veiligheidsoverwegingen. Er wordt verzocht deze aan te passen naar 3 m zoals ook in het vorige bestemmingsplan staat.	In het vorige bestemmingsplan mag de hoogte van erfafscheidingen maximaal 3 m bedragen. Dit wordt aangepast in de regels.	In artikel 3.2.5 van de regels is een maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen opgenomen van 3 m.
4.8	In de bestemming Groen is voor erfafscheidingen geen maximale hoogte aangegeven. Er wordt vanuit gegaan dat deze maximaal 4 m mogen zijn (artikel 4.2.2 onder e).	In de Groenstrook mag de hoogte van erfafscheidingen maximaal 3 m bedragen. Dit wordt aangepast in de regels.	In artikel 4.2.2 van de regels is een maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen opgenomen van 3 m.
4.9	In het nieuwe bestemmingsplan is het bebouwingpercentage teruggebracht van maximaal 80% naar 75%. Hier bestaat geen noodzaak toe. Verder is er een minimumpercentage van 65% opgenomen. Er wordt verzocht het maximum percentage terug	In het vorige bestemmingsplan mag het bebouwingpercentage maximaal 80% bedragen. Dit wordt aangepast in de regels. Dit betekent eveneens dat de bepaling over het afwijken van het bebouwingpercentage tot maximaal 80% komt te vervallen	In artikel 3.2.1 van de regels is het bebouwingpercentage aangepast naar maximaal 80%. Er is geen minimum percentage opgenomen.

	te brengen naar 80% en geen minimum percentage op te nemen.	Een minimum percentage is niet genoemd in de regels. Gelet hierop en het feit dat het om een bestaand bedrijventerrein gaat bestaat geen noodzaak een minimum percentage op te nemen..	
4.10	Er wordt verzocht de functieaanduiding tankstation met verkooppunt op te nemen. Dit vanwege de wens in de toekomst een tankstation te realiseren mede met het oog op de toekomstige parallelstructuur.	Ten aanzien van de vestiging van tankstations in de gemeente is beleid opgesteld. Dit verzoek past niet in dit beleid. Het is niet gewenst om aan het verzoek te voldoen.	Geen.
4.11	Er wordt verzocht de aanduiding detailhandel volumineus op de locatie op te nemen. Bij eventuele toekomstige leegstand van de hallen kan dat wellicht nog een alternatief zijn voor een bouwmarktexploitant.	In het vestigingsbeleid wordt omschreven welk soort bedrijven hier zich zouden kunnen vestigen, zie ook hoofdstuk 2 en 3 van de toelichting. Dit beleid is in de regels van het bestemmingsplan verwerkt. Ook voor volumineuze en grootschalige detailhandel is hiervoor een bepaling opgenomen. Er wordt dan ook geen aanduiding opgenomen.	Geen.
4.12	Er is een bouwvergunning voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Er wordt verzocht de locatie zodanig aan te duiden dat de opslag van vuurwerk, alsmede detailhandel van vuurwerk mogelijk maakt.	Ten aanzien van vuurwerk wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen voor de opslag en verkoop van vuurwerk voor maximaal 3 dagen per jaar.	Op de verbeelding is een aanduiding voor vuurwerk opgenomen.
4.13	Van oudsher was een gedeelte van het gebouw nummer 88 een bedrijfswoning. Er wordt gevraagd de mogelijkheden te onderzoeken om dit weer als bedrijfswoning aan te duiden.	Momenteel is geen sprake van een bestaande bedrijfswoning, dit is ook niet opgenomen in het vorige bestemmingsplan. Zoals ook staat omschreven in hoofdstuk 3.2.1 van de toelichting is nieuwvestiging van bedrijfswoningen niet gewenst. Er kan niet aan het verzoek worden voldaan.	Geen.
4.14	De huisnummers zijn onvolledig, zie milieumeldingen en plattegrond fase 3.	Voor de ondergrond van het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt	Geen.



		van gegevens van het kadaster. Het ontbreken van huisnummers heeft geen invloed op de bestemminglegging en juridisch geen consequenties voor de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.	
4.15	De bestemmingsgrens loopt dwars door het gebouw (nummer 80).	Dit is niet nadelig voor de bestaande situatie aangezien alle bestaande bouwhoogtes worden gerespecteerd. De begrenzing van de bouwhoogte is in een rechte lijn getrokken en heeft ook de voorkeur met het oog op mogelijke toekomstige herstructurering van het terrein.	Geen.