

Nota zienswijzen

Behorende bij



bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nassaulaan'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 18 juni 2013

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nassaulaan' heeft vanaf 14 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal vier zienswijzen ingediend.

Beoordeling

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

Instantie	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	Er is geen zienswijze ingediend ten aanzien van de provinciale belangen.	Niet van toepassing.	Geen.
Waterschap Aa en Maas	Er is geen zienswijze ingediend ten aanzien van de belangen van het waterschap.	Niet van toepassing.	Geen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Kuijs bv, Nassaulaan 61-71	1.	<p>Ons bedrijf staat ingeschaald in categorie 1 en 2. Gezien de beschrijvingen in het plan vallen onze activiteiten in categorie 3 en 4. Een aantal schijnen ergens apart benoemd te zijn, maar zijn naar onze mening niet volledig. Naar onze mening moet de classificatie omhoog gebracht worden. We verzoeken het plan dusdanig aan te passen dat wij onze activiteiten op een legale wijze kunnen voortzetten.</p>	<p>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.</p> <p>Toepassing van deze handreiking betekent in uw situatie dat aan uw percelen direct grenzend aan de woningen nr 71 en 73 generiek categorie t/m 2 is toegekend. De activiteiten die hoger zijn (transportbedrijf en verhuur bedrijfsmatige opslagruimte) zijn op de verbeelding met een aanduiding weergegeven.</p> <p>Wel is gebleken dat voor verhuur</p>	<p>In de regels is de aanduiding 'verhuur bedrijfsmatige opslagruimte' aangepast in 'verhuur bedrijfsmatige opslagruimte voor niet gevaarlijke stoffen'.</p> <p>Op de verbeelding is de aanduiding voor het tankstation aangepast.</p> <p>Op de verbeelding is de aanduiding 'transportbedrijf inclusief overslaan van niet gevaarlijke afvalstoffen' op het gehele perceel gelegd. Dit is ook opgenomen in de regels.</p>

			<p>bedrijfsmatige opslagruimte de opslag van gevaarlijke stoffen moet worden uitgesloten. Dit wordt aangepast door aan de aanduiding 'voor niet gevaarlijke stoffen' toe te voegen. Aan de overige percelen is generiek categorie t/m 3.1 toegekend. De activiteiten die hoger zijn (transportbedrijf inclusief overslaan van niet gevaarlijke afvalstoffen) zijn abusievelijk niet aangegeven. Dit wordt met een aanduiding opgenomen. Wel is gebleken dat de oostelijk gelegen benzinepomp niet op de verbeelding is aangegeven. Die wordt alsnog met een aanduiding opgenomen. De overige activiteiten passen binnen het bestemmingsplan.</p>	
Vakgarage Sjeng Verstappen, Nassaulaan 85	2.1	Op mijn perceel staat aan de zijde van de Nassau Dwarsstraat een woning. In eerdere gesprekken met de gemeente was aangegeven dat deze wordt opgenomen als bedrijfswoning. Dit is niet gebeurd. Er wordt verzocht dit wel te doen.	Er is gebleken dat deze woning als bedrijfswoning moet worden aangeduid. Dit wordt aangepast op de verbeelding.	Op de verbeelding is een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.
	2.2	Er wordt verzocht een huisnummer toe te kennen aan deze woning, die reeds ca. 20 jaar aanwezig is.	Het toekennen van een huisnummer is niet mogelijk in het bestemmingsplan, aangezien voor de ondergrond van het bestemmingsplan gebruik wordt gemaakt van gegevens van het kadaster. Dit dient apart bij de gemeente te worden ingediend. Uw verzoek zal intern aan het desbetreffende team worden doorgestuurd.	Geen.
	2.3	Nu is hier gevestigd een garagebedrijf met bijbehorende activiteiten, zoals onderhoud aan personen auto's en lichte bedrijfswagens.	Op het perceel is t/m categorie 2 toegestaan. Deze activiteiten vallen in categorie 2 en passen binnen het	Geen.

		Er wordt verzocht te bevestigen dat deze activiteiten na vaststelling van het bestemmingsplan gewoon blijven toegestaan.	bestemmingsplan.	
Poelmann van den Broek Advocaten, namens De Vree en Sliepen Ontwikkeling II BV en Poland en Wagemakers BV, Nassau Dwarsstraat 6 en 8	3.1	Ten behoeve van het vrijstaande kantoorgebouw verzoeken wij u een bouwvlak van 45 x 15 meter te hanteren opdat dan de vergunde plannen volledig positief bestemd zijn.	Dit betreft het kantoor op het perceel Nassau Dwarsstraat 8. Uit de tekening van de verleende vergunning en ook uit de bijlage van de zienswijze is te zien dat de oppervlakte van het kantoorgedeelte circa 40 x 11 meter bedraagt. Dit past binnen aanduiding zoals op de verbeelding is aangegeven. Dit hoeft niet te worden aangepast.	Geen.
	3.2	Ten behoeve van het kantoorgebouw aan de bedrijfshallen verzoeken wij u een bouwvlak van 35 x 10 meter te hanteren opdat dan ook voor wat betreft dit gebouw de vergunde plannen volledig positief bestemd zijn	Dit betreft het bedrijfsverzamelgebouw op het perceel Nassau Dwarsstraat 6. Uit de tekening van de verleende vergunning en ook uit de bijlage van de zienswijze is te zien dat de oppervlakte van het kantoorgedeelte circa 29 x 9 meter bedraagt. Dit past binnen aanduiding zoals op de verbeelding is aangegeven. Dit hoeft niet te worden aangepast.	Geen.
	3.3	Naar aanleiding van onze reactie op het voorontwerp zou voor het 'kantoor' een aanduiding worden opgenomen op de verbeelding van het ontwerp. Helaas blijkt daar niets van uit de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. Wij verzoeken u dat alsnog te wijzigen.	Op de verbeelding is wel een aanduiding kantoor opgenomen.	Geen.
	3.4	Bovendien is ook een gedeelte van het bedrijfsverzamelgebouw vergund als kantoor naast de showroom- en bedrijfshal-functie. Graag verzoeken wij u deze functies, conform de verleende vergunningen, op de	Uit de tekening van de verleende vergunning is een gedeelte aangegeven als showroom/kantoren. Dit gedeelte krijgt een aanduiding kantoor. Het is niet nodig een aanduiding showroom op te nemen	Op de verbeelding is een aanduiding 'kantoor' opgenomen.

		<p>verbeelding in de bouwvlakken middels een aanduiding toe te voegen zodat daar geen onduidelijkheid over kan bestaan.</p>	<p>aangezien dit wordt geacht te passen binnen de generieke categorie 1 t/m 3.1 die is toegekend.</p>	
	3.5	<p>Er wordt verzocht de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-weg 1' te schrappen. Deze gebiedsaanduiding betreft een onevenredige beperking van de bouw mogelijkheden waarvan de noodzaak niet is aangetoond met name als wij in de toekomst willen uitbreiden.</p>	<p>Deze vrijwaringszone welke afkomstig is van de rijksweg A59 is opgenomen vanwege de verkeersbelangen van Rijkswaterstaat. Het is niet mogelijk om deze te laten vervallen. Overigens betekent deze aanduiding niet dat er helemaal geen uitbreiding mogelijk is. Dit is mogelijk wanneer de verkeersbelangen niet onevenredig worden geschaad. Wel dient er vooraf een afweging plaats te vinden.</p>	<p>Geen.</p>
<p>VDT Advocaten, namens Verlouw e.a., Parallelweg- Oost 72 t/m 88</p>	4.1	<p>De plankaart is onduidelijk, dit leidt tot rechtsonzekerheid. Slechts op de digitale plankaart kan bekeken worden wat is bedoeld. Daarnaast lopen de bestemmingsgrenzen dwars door gebouwen heen.</p>	<p>De digitale plankaart is bindend en gaat voor de analoge plankaart. Dit is wettelijk geregeld. Dat de bestemmingsgrenzen dwars door gebouwen heen lopen is een gevolg van de toegepaste zonering. Dit hoeft verder niet tot problemen te leiden.</p>	<p>Geen.</p>
	4.2	<p>Ten aanzien van artikel 3.1 in de regels wordt opgemerkt dat alle cliënten activiteiten uitvoeren in categorie t/m 4.1 en dat deze dan ook t/m categorie 4.1 bestemd moeten worden.</p>	<p>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. De nabijheid van woningen laat niet toe dat voor de volledige bedrijfslocatie generiek</p>	<p>Op de verbeelding is de categorie aanduiding gelet op de toegepaste milieuzonering regeling als volgt aangepast: - aan de oostkant is cat. 4.1 verschoven in oostelijke richting; - het overige oostelijke deel is aangepast in cat. 3.2.</p>

		<p>categorie 4.1 wordt toegekend, dit is in strijd met goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De activiteiten die hoger zijn dan generiek is toegestaan zijn opgenomen in bijlage 2. Deze bestaat uit een opsomming van de bestaande bedrijven en is duidelijk om welke bestaande bedrijfsactiviteiten het gaat. Op deze manier van bestemmen worden bestaande bedrijfsactiviteiten gerespecteerd.</p> <p>Er zijn ook geen concrete (bouw)plannen bekend waaruit blijkt dat het toekennen van een categorie 4.1 passend is danwel behoefte aan is. Er is geen aanleiding om aan het verzoek te voldoen.</p>	
4.3	<p>Op de verbeelding is een verdeling gemaakt in categorie 1 t/m 2, categorie 1 t/m 3.1 en categorie 1 t/m 3.2. Er wordt opgemerkt dat dit t/m categorie 4.1 moet zijn voor de volledige bedrijfslocatie. Dit gelet op de huidige activiteiten, zij hebben niets aan een categorie t/m 2 en de uitspraak van het kroonbesluit.</p> <p>Op deze wijze is het onmogelijk op een gedegen wijze haar bedrijfsactiviteiten te blijven uitoefenen</p>	<p>Dat cliënt stelt dat zij haar bedrijfsactiviteiten niet kan blijven uitoefenen is een eigen inschatting die niet gedeeld wordt (zie ook punt 4.2). Aangezien de bestaande activiteiten worden gerespecteerd kunnen deze gewoon blijven worden uitgeoefend.</p>	Geen.
4.4	<p>Cliënten vragen zich af waarom de meest oostelijke categorie 2-strook als zodanig is bestemd aangezien het deel ten westen hiervan categorie t/m 3.1 heeft.</p>	<p>Dit is een fout op de verbeelding, dit wordt aangepast in categorie t/m 3.1.</p>	<p>Op de verbeelding is de categorieaanduiding aangepast in t/m 3.1.</p>
4.5	<p>Ten aanzien van de aanduiding 'gemengd bedrijf' op de verbeelding het volgende. In de regels wordt verwezen naar een tekening</p>	<p>Dit is een fout in de regels, dit moet een verwijzing zijn naar bijlage 2. Hiermee komt het woord tekening te vervallen. In deze lijst</p>	<p>In de regels is de verwijzing naar bijlage 2 aangepast.</p> <p>In bijlage 2 is een situatietekening met</p>

	<p>bijlage 2 terwijl er alleen een lijst van activiteiten is opgenomen. Deze lijst is niet volledig, er ontbreekt een verwijzing naar sbi-codes en het is onduidelijk welke activiteiten cliënten nu en in de toekomst mogen blijven exploiteren.</p>	<p>staan slechts de activiteiten vermeld hoger dan generiek is toegestaan. Volgens onze gegevens is deze volledig. In bijlage 2 wordt verwezen naar verschillende huisnummers. Een aantal hiervan zijn niet officieel en ook niet bekend bij het kadaster en om deze reden niet op de verbeelding opgenomen. Daarom wordt een situatietekening met de in de lijst genoemde huisnummers opgenomen. De lijst in combinatie met de situatietekening biedt voldoende duidelijkheid ten aanzien van de activiteiten.</p>	<p>de in de lijst genoemde huisnummers opgenomen.</p>
4.6	<p>Ten aanzien van de aanduiding 'opslag' wordt opgemerkt dat deze niet goed is opgenomen. Deze moet over de hele breedte van het perceel lopen.</p>	<p>In de inspraakreactie is alleen over dit gedeelte gesproken en niet de hele breedte van het perceel, dit blijkt ook uit de uitspraak van 2007. Alleen dit deel viel onder het overgangsrecht en is met een aanduiding opgenomen. Op het perceel is buitenopslag mogelijk, mits achter de voorgevellijn.</p>	<p>Geen.</p>
4.7	<p>Er wordt bezwaar gemaakt tegen het opnemen van parkeer- en laadvoorzieningen op eigen terrein. Cliënten maken gebruik van de openbare parkeervoorzieningen en waarbij het laden en lossen ook aan de voorzijde op de openbare weg plaatsvindt. Dit leidt tot een onevenredige gebruiksbeperking.</p>	<p>Dit zijn eisen vanuit het gemeentelijk beleid die gelden voor nieuwbouw. Zoals cliënt ook al aangeeft zijn in de bestaande situatie geen problemen en zal dit ook in de toekomst niet tot problemen danwel beperkingen leiden.</p>	<p>Geen.</p>
4.8	<p>Er wordt verzocht de groenstrook op te heffen en volledig te verharden. Dit gelet op bereikbaarheid bij calamiteiten en omdat de strook nu ook niet als groen wordt gebruikt. Mocht dit niet kunnen dan is de groenstrook niet goed aangegeven. Uit bijlage 2 (uit het voorontwerp) blijkt dat een deel wel</p>	<p>Dit is een eigen inschatting die niet gedeeld wordt. Een overgang tussen de woningen en het bedrijfsperceel met een groenbestemming is gewenst. Aan genoemde bijlage 2 kunnen geen rechten worden ontleend wat betreft het toekennen van een bestemming. Hiervoor is</p>	<p>Geen.</p>

	bedrijfsbestemming moet zijn.	het vorige bestemmingsplan bepalend en is de groenbestemming langs het gehele perceel gelegd.	
4.9	Ten aanzien van de minimale afstand van 3 m tot een zijdelingse perceelsgrens wordt opgemerkt dat hier nu al niet aan wordt voldaan. Dit leidt tot beperkingen van bouwmogelijkheden. Er wordt verzocht deze bepaling aan te assen danwel te verwijderen.	Dit geldt alleen voor nieuwe (nog niet gerealiseerde) situaties. Voor wat betreft de afwijking van de huidige bebouwing is in het nieuwe bestemmingsplan een bepaling opgenomen. In artikel 9 is opgenomen dat bestaande afwijkingen zijn toegestaan.	Geen.
4.10	Er wordt verzocht de bouwhoogte voor de volledige bedrijfslocatie een maximale bouwhoogte toe te staan van 15 m. Nu varieert deze van 15 m tot 11 m.	Dit is een eigen inschatting die verder niet onderbouwd wordt. Er zijn ook geen concrete bouwplannen bekend waaruit blijkt dat dit passend is danwel behoefte aan is. Hier zijn de maximale bouwhoogtes uit het vorige bestemmingsplan overgenomen. Er blijkt dat deze geen 15 m bedraagt maar 11 m. Dit wordt aangepast op de verbeelding.	Op de verbeelding is de bouwhoogte aangepast naar 11 m.
4.11	In de inspraakreactie op het voorontwerp was verzocht de functieaanduiding tankstation met verkooppunt op te nemen. Dit was geweigerd omdat dit niet past in het beleid. Er wordt niet aangegeven waarom (en welke bepalingen van dat beleid) dit verzoek niet gehonoreerd kan worden.	Deze beleidsnotitie over de vestiging van tankstations in de gemeente zal worden toegestuurd.	Geen.
4.12	In de inspraakreactie op het voorontwerp was door de gemeente aangegeven dat een aanduiding op de verbeelding zou worden opgenomen voor de opslag en verkoop van vuurwerk voor maximaal 3 dagen per jaar. Echter hierover is niets opgenomen in de regels zodat de verkoop niet afdoende geregeld is.	Abusievelijk is hierover in de omschrijving van de aanduiding regels niets opgenomen. Dit wordt aangepast door aan de aanduiding 'verkoop van vuurwerk voor maximaal 3 dagen per jaar' toe te voegen.	In de regels is de aanduiding 'vuurwerkopslag' aangepast in 'vuurwerkopslag en verkoop van vuurwerk voor maximaal 3 dagen per jaar'.
4.13	In de inspraakreactie op het voorontwerp was	De beleidsnota 'Vestigingsmogelijkheden:	Geen.

	<p>verzocht een aanduiding detailhandel volumineus op de locatie op te nemen. Dit was geweigerd omdat dit niet past in het beleid. Cliënten begrijpen niet waarom dit op sommige plaatsen wel is toegestaan en op de bedrijfslocatie van cliënten niet zou kunnen.</p>	<p>Ruimte voor bedrijvigheid in Heusden' is in de regels van het bestemmingsplan verwerkt. Nieuwvestiging van volumineuze en grootschalige detailhandel is niet rechtstreeks mogelijk, maar via het afwijken van de gebruiksregels zodat er nog een afweging kan plaatsvinden.</p> <p>De nu reeds bestaande detailhandel volumineus is opgenomen met een aanduiding. In dit geval is geen sprake van een concreet (bouw)plan waaruit blijkt dat een aanduiding moet worden toegekend.</p>	
4.14	<p>In de inspraakreactie op het voorontwerp was verzocht het gebouw nummer 88 aan te duiden als een bedrijfswoning. Er werd aangegeven dat nieuwvestiging van bedrijfswoningen niet gewenst is. Het gaat hier niet om nieuwvestiging. Onduidelijk is waarom dit niet gewenst is.</p>	<p>In het vorige bestemmingsplan was geen bedrijfswoning opgenomen. Niet is duidelijk dat er ooit sprake is geweest van (legale) bedrijfsbewoning. Daarom moet dit verzoek worden aangemerkt als nieuwvestiging. In hoofdstuk 3.2.1 van de toelichting is gemotiveerd dat nieuwvestiging van bedrijfswoningen niet gewenst is.</p>	Geen.