

Nota inspraak en overleg

Behorende bij



ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Meeuwaert'

Vastgesteld in de collegevergadering van 23 februari 2016

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingplan Bedrijventerrein Groenewoud en Meeuwaert, waar Bedrijventerrein Meeuwaert onderdeel van uitmaakt, lag in de periode van 16 december 2010 tot en met 27 januari 2011 voor een ieder ter inzage. Gedurende deze termijn zijn in totaal 10 inspraakreacties ingediend. De inspraak en vooroverlegreacties die betrekking hebben op het plangebied van Bedrijventerrein Meeuwaert zijn verwerkt in deze Nota van inspraak. Uit het vooroverleg met instanties is 1 reactie ontvangen.

Beoordeling

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

Instantie	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant Brabantlaan 1 's-Hertogenbosch	Uit de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gemeente Heusden het bedrijventerrein Meeuwaert als een gemengd bedrijventerrein beschouwt. Dit blijkt uit de functies die het plan direct toestaat. Ook de wijzigingsbevoegdheid waarmee volumineuze detailhandel en andersoortige bedrijven mogelijk gemaakt kunnen worden, draagt hier aan bij. De opgenomen functies vormen echter 'oneigenlijk gebruik' van een bedrijventerrein, zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte van de provincie. Wanneer deze functies meer en meer op het bedrijventerrein worden toegelaten, zal steeds meer sprake zijn van een (geleidelijke) transformatie van het terrein. Dit betekent uiteindelijk een onttrekking van het terrein aan de bedrijventerreinvoorraad. Deze onttrekking moet meegenomen worden in de bedrijventerreinvoorraad. De plantoelichting moet meer motiveren wat de (economische) effecten zijn van deze ontwikkelingen.	Het bedrijventerrein is nu al een gemengd bedrijventerrein. Zowel planologisch, als feitelijk. Naast enkele grotere bedrijven zijn er ook vele kleinere bedrijfspercelen evenals veel woon-werkpercelen. Functies als volumineuze detailhandel hebben al vele jaren een plaats op het terrein. Waar deze reeds legaal gevestigd zijn, zijn deze specifiek aangeduid. Er is hier dan ook niet sprake van een transformatie van een bedrijventerrein, maar van een planologische vertaling van een bestaande situatie. Dit wordt ondersteund door gemeentelijk beleid. In het beleid 'Vestigingsmogelijkheden: Ruimte voor bedrijvigheid' heeft de gemeente Heusden een onderscheid gemaakt tussen twee soorten bedrijventerreinen: (middel)zware en gemengde bedrijventerreinen. Meeuwaert is aangewezen als een gemengd terrein. Genoemde wijzigingsbevoegdheid voor detailhandel komt niet terug in het ontwerpbestemmingsplan. De regels staan de komst van aanvullende detailhandel niet toe, in welke vorm dan ook. Dit is in lijn met de regionale afspraken, zoals gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant.	Geen.

Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
1.1.	Het geldende bestemmingsplan geeft volgens de inspreker de mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen op het perceel Van Schagenstraat 12, Elshout. Er schijnt tevens een vergunning voor verleend te zijn. Graag ziet de indiener een correctie op het bestemmingsplan zodat de bouw van een woning ook in de toekomst mogelijk blijft.	Er is geen vergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfswoning op het genoemde adres. Het bestaande bestemmingsplan (zoals opgenomen in de Beheersverordening Bedrijventerreinen) staat de bouw van een bedrijfswoning alleen toe middels een ontheffing. Het voorontwerpbestemmingplan stond bedrijfswoningen alleen toe waar een aanduiding opgenomen is. Alleen de bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid. Nieuwe bedrijfswoningen zijn dus niet mogelijk. Het college heeft nog wel onderzocht of het ontwerpbestemmingsplan nieuwe bedrijfswoningen toe kan staan. De geluidsbelasting ten gevolge van de A59 is echter te hoog. Hiervoor is uitgegaan van het Geluidregister met de daarin opgenomen opgevulde geluidproductieplafonds (GPP's). Deze zijn langs dit plangebied erg hoog (> 59 dB naast de A59). Voor nieuwbouw geldt een maximale ontheffing-waarde van 53 dB. Nieuwbouw is, zonder maatregelen nauwelijks mogelijk. Alleen in de noordwesthoek van het bedrijventerrein (noordwestzijde Tongerlostraat) zijn nieuwe bedrijfswoningen mogelijk. Dit komt overeen met een uitgevoerd onderzoek uit 2010. Nieuwbouw van bedrijfswoningen is verder nergens mogelijk in het plangebied. Het plaatsen van maatregelen als geluidschermen is niet realistisch, omdat hiermee de zichtlocatie van veel bedrijven	Geen.

		verdwijnt.	
2.1.	Kantoren zijn niet meer mogelijk op de adressen Van Schagenstraat 6 en 8 en d'Oultremontweg 12. Dit terwijl dit in het geldende bestemmingsplan wel het geval is. Dat is een beperking van de gebruiksmogelijkheden van het eigendom (Schagenstraat 6 en 8 en 'd Oultremontweg 12) van de inspreker.	Bedrijventerrein Meeuwaert betreft een gemengd bedrijventerrein, waar milieucategorie 1 reeds toegestaan is. In het geldende plan is het inderdaad mogelijk om kantoren te vestigen. Het ligt daarom in de rede om de mogelijkheid weer in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. Dit is geen verruiming van planologische mogelijkheden en dus geen stedelijke ontwikkeling zoals genoemd in de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 Bro). Er is op het terrein geen ruimte voor grootschalige kantoren. Juist op dat soort functies heeft provinciaal beleid bezwaar, maar dan ook alleen op (middel)zware bedrijventerreinen. Meeuwaert betreft een gemengd bedrijventerrein. Er is dus geen strijdigheid met beleid. Milieuhygiënisch zijn kantoren op dit terrein ook geen probleem. De kantoren zijn geen gevoelige objecten (externe veiligheid). Grote kantoren (> 50 werknemers) zijn fysiek niet mogelijk. Risicovolle bedrijven staat het bestemmingsplan bovendien niet toe. Ook is de afstand tot risicobronnen te groot om relevant te zijn (A59).	Zelfstandige kantoren (dienstverlening) zijn toegevoegd aan de Staat van Bedrijven.
2.2.	Destijds is op basis van een afgesloten koopcontract tussen de gemeente en de inspreker toegezegd, dat de inspreker aan de Schagenstraat een bedrijfswoning mocht bouwen. Op grond van het geldende bestemmingsplan is dit met toepassing van de vrijstellingsbepaling nog steeds mogelijk. Het	Zie de beantwoording bij 1. Veranderde en strengere regels hebben tot gevolg dat de genoemde afwijkingsmogelijkheid niet meer toegepast kan worden.	Geen.

	nieuwe bestemmingsplan is echter gericht op het weren van bedrijfswoningen waardoor de vrijstellingsmogelijkheid is komen te vervallen. Dit betekent dus dat de mogelijkheid om de eerder gedane toezegging gestand te doen hiermee is komen te vervallen.		
2.3.	In het geldende bestemmingsplan is een binnenplanse vrijstelling opgenomen voor het realiseren van volumineuze detailhandel. Die mogelijkheid is verdwenen. Indiener verzoekt om deze vrijstelling weer op te nemen.	In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de vestiging van nieuwe detailhandel. Daarbij is door de besturen van de gemeentes in de regio Noordoost-Brabant besloten dat nieuwe volumineuze detailhandel alleen een plaats heeft in de daarvoor aangewezen perifere locaties. Bedrijventerrein Meeuwaert hoort niet tot die locaties.	Geen.
2.4.	Ter plekke van het perceel Schagenstraat 8 heeft de indiener van de inspraakreactie in het verleden toestemming verkregen van Heusden om het pand t.b.v. zelfstandige detailhandel te mogen gebruiken. Deze detailhandel is ook altijd ter plaatse aanwezig geweest en de indiener is ook niet voornemens om dit gebruik te beëindigen. Naar zijn mening dient op het betreffende pand dan ook de aanduiding '(d) detailhandel' te worden opgenomen.	Er is geen vergunning, ontheffing of andere 'toestemming' bekend waarmee reguliere detailhandel toegestaan is op dit perceel. De vestiging van (reguliere) detailhandel past niet binnen de regionale afspraken, zoals gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Het bedrijf dat de inspreker beoogt te legaliseren is gevestigd op het bedrijventerrein Het Hoog. De inspraakreactie is ingehaald door de tijd. Er is dan ook geen reden meer om detailhandel hier toe te staan.	Geen.
2.5.	De perceelsgrenzen van het perceel d'Oultremontweg 12 zijn niet correct. Het perceel grenst aan de achterkant van het perceel aan de Schagenstraat 8 over een lengte van ongeveer 72 m.	Voor het plan moet de gemeente de meest actuele GBKN- en kadastrale ondergronden gebruiken. Gezien de tijd tussen voorontwerp en ontwerp is actualisatie sowieso nodig. De verbeelding is aangepast.	De meest actuele ondergronden zijn opgenomen in het bestemmingsplan.
2.6.	Voor het perceel d'Oultremontweg 12 heeft de gemeente toestemming gegeven om volumineuze goederen (chalets) te koop aan te bieden.	De inspraakreactie is ingehaald door de tijd. Inmiddels wordt genoemd perceel gebruikt door het naastgelegen bedrijf. Er worden caravans	Op het perceel d'Oultremontweg 12 is de aanduiding 'Detailhandel volumineus' opgenomen.

	Het nieuwe bestemmingsplan gaat echter geheel voorbij aan deze toestemming en staat volumineuze detailhandel niet toe. Ook is geen ontheffingsmogelijkheid opgenomen.	verkocht. Ter plaatse is een aanduiding opgenomen voor volumineuze detailhandel.	
2.7.	Er is eerder met de gemeente gesproken over nieuwbouwplannen voor het perceel d'Oultremontweg 12. In het bestemmingplan zijn echter geen mogelijkheden voor de bouw opgenomen in het bestemmingsplan. Deze locatie zou echter het aanzien van het bedrijventerrein vanuit de A59 verbeteren. Er ligt hier juist een kans voor een verbetering van de beeldkwaliteit.	Het voorontwerpbestemmingsplan stond wel degelijk bebouwing van genoemd perceel toe. Er is een bouwvlak opgenomen. Binnen dat bouwvlak is bedrijfsbebouwing mogelijk. De bouw mogelijkheden zijn ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De genoemde ontwikkeling is dan ook nog steeds mogelijk.	Geen.
3.1.	In 1991 zijn naar aanleiding van reacties op oude bestemmingsplannen voor Meeuwaert afspraken gemaakt met de voormalige gemeente Drunen over het projectperceel aan de Tongerlostraat en de aangrenzende groenstrook. De gemeente zou hier toen zelf aangegeven hebben, dat hier een bufferzone noodzakelijk is in verband met het voorkomen van geluidsoverlast. Vanwege geldende milieunormen mochten dichterbij geen bedrijfsgebouwen worden gebouwd. In de huidige situatie is er ook al sprake van geluidsoverlast van bestaande bedrijfspanden aan de Tongerlostraat, als de deuren open staan.	De ontwikkelingen in Nederland staan niet stil. Gewijzigde omstandigheden vereisen nieuwe planologische afwegingen en besluiten. Het is niet voor niets zo dat bestemmingsplannen elke 10 jaar moeten worden herzien. Mogelijkheden uit het verleden kunnen in de huidige situatie onmogelijk blijken, maar ook omgekeerd. Er is geen 'bufferzone' noodzakelijk. Waarschijnlijk is in het verleden gerefereerd aan milieurichtafstanden. Voor de vestiging van bedrijven in de nabijheid van woningen kijkt de gemeente naar de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze geeft richtafstanden tussen bedrijven en nabijgelegen woningen. De woningen aan de Wolfshoek kunnen getypeerd worden als 'rustige woonwijk'. Op het projectperceel aan de Tongerlostraat zijn bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan in het ontwerpbestemmingsplan. Dat	Geen.

		zijn de twee lichtste bedrijvencategorieën, van het soort die ook in een normale woonomgeving geplaatst kunnen worden. De richtafstanden voor bedrijven in milieucategorie 2 zijn 30 meter tussen bedrijf en gevel van de woning. De kleinste afstand is 34 meter (ter hoogte van Wolfshoek 54). Er is dus geen bezwaar vanuit milieuhygiënisch oogpunt. Bedrijven moeten bovendien altijd voldoen aan het Activiteitenbesluit, voor wat betreft hun geluidsbelasting.	
3.2.	Er is geen noodzaak voor het plan. Jaren terug bleek er behoefte te zijn aan kleinschalige bedrijvigheid met woningen. Maar momenteel is die behoefte verwaarloosbaar vanwege crisis. Het plan is niet uit behoefte opgesteld, maar slechts op verzoek van de eigenaar van de gronden.	Zie hiervoor de aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing (Ladder voor duurzame verstedelijking). Er zijn in Heusden maar weinig woon-werk-locaties en maar weinig kleine bedrijfslocaties. Er worden weinig vergelijkbare kavels aangeboden binnen de gemeente Heusden. Ook regionaal is er geen conflict. Kavels van deze grootte worden vaak binnen een gemeente ingevuld. Dat spreekt ook uit het feit, dat er zich bij de ontwikkelaar reeds potentiële kopers hebben gemeld. Dat de ontwikkeling op verzoek van de eigenaar is opgenomen in het bestemmingsplan speelt daarin overigens geen rol. Elke aanvraag wordt op zijn ruimtelijke merites beoordeeld. Past de aanvraag binnen een goede ruimtelijke ordening, dan ligt medewerking in de rede.	Geen.

		Daarnaast is in eerder beleid van de gemeente Heusden (waaronder Sociaal Economisch Plan en de Structuurvisie) de locatie reeds genoemd als mogelijke bedrijfslocatie en als afrondingsmogelijkheid voor het bedrijventerrein.	
3.3.	Het plan is nadelig voor de beeldkwaliteit. In het plan is alleen gekeken naar de beeldkwaliteit gezien vanuit de Tongerlostraat en gaat totaal voorbij aan de kwaliteit van het beeld vanuit de percelen aan de Wolfshoek aangrenzend aan deze mogelijk uitbreiding. Het staat in het plan zondermeer vast dat een bedrijfsbebouwing mag plaats vinden met een goothoogte van 7 mtr. en een maximale bouwhoogte van maximaal 10 mtr. Dit betekent dat i.p.v. nu een vrij uitzicht over het agrarisch terrein een blinde wand kan komen van max. 10 mtr. hoog en dat hierdoor het huidige beeldkwaliteit drastisch en in erge mate verslechtert. Tevens is het voor de hand liggend dat de strook achter de bedrijfsgebouwen zicht niet leent om regelmatig te worden onderhouden zodat het netjes blijft. Ook kan er allerlei opslag plaats vinden dat ook nog eens meer de beeldkwaliteit vanuit de percelen aan de Wolfshoek verslechtert.	Dat een perceel momenteel onbebouwd is, betekent niet dat de beeldkwaliteit hoger is ten opzichte van een bebouwde locatie. Door de bebouwing aan de Tongerlostraat wordt de bebouwing verder afgerond. De Tongerlostraat krijgt hierdoor juist een hogere beeldkwaliteit. De bouwhoogten die het bestemmingsplan toestaat passen binnen de omgeving. Sterker nog, deze zijn hetzelfde als in de meeste woonwijken en juist kleiner dan op de meeste bedrijventerreinen. Derhalve staat het bestemmingsplan geen onevenredige bouwvolumes toe. Er geldt ter plaatse een welstandstoets op basis van de Welstandsnota. Aanvragen worden dus getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op die manier is de beeldkwaliteit verder geborgd. Tenslotte wordt over het uitzicht en de beeldkwaliteit van het gebied tussen de woningen en de bedrijven nog verwezen naar hetgeen onder punt 15. (groenstrook) staat. De initiatiefnemer komt hier de omwonenden tegemoet.	Geen.

3.4.	De sloot achter de percelen wordt netjes bijgehouden door bewoners. De perceelsgrens ligt in het midden van de sloot. Gemeentebeleid is hemelwater naar de sloot te lozen, wat enkele bewoners ook doen. Dit waterbeleid komt echter niet terug in het plan. Onduidelijk is wat er met de sloot gaat gebeuren en of de sloot vanaf de andere kant nog wel kan worden onderhouden (o.a. door het Waterschap).	Het waterbeleid van gemeente en waterschap is vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan. De sloot is een 'schouwsloot' binnen het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Regelmatig komt het waterschap de sloot schouwen. Het onderhoud van de sloot is de verantwoordelijkheid van de eigenaren van de sloot. Zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie. Het bestemmingsplan legt dit niet vast. Heusden regelt dit niet in haar bestemmingsplannen. Bebouwing is niet mogelijk langs de sloot (zie ook bij 3.6.). Hierdoor blijft de sloot toegankelijk voor eigenaren en het Waterschap. Onderhoud kan ook na ontwikkeling van de locatie uitgevoerd worden.	Geen.
3.5.	Door de jaren hebben de bewoners van de Wolfshoek steeds meer last gekregen van geluidshinder door A59, Meeuwaert 1 en 2, bedrijf Jonkers (stapeleffect). Als de bedrijfshallen nu nog dichterbij de woningen worden gebouwd, wordt meer overlast verwacht. De geluidshinder van de zes bedrijfsperven zoals het plan voorziet wordt alleen nog maar erger omdat ook de afstand tot aan de erfgronden wordt gereduceerd tot een paar meter. De bestaande bufferstrook van 35 mtr. (zoals ook onder punt 10.) wordt totaal in dit plan teniet gedaan.	Het bestemmingsplan staat op de locatie Tongerlostraat alleen bedrijven toe in milieucategorie 1 en 2. Dit zijn bedrijven die vanwege hun beperkte invloed op de omgeving ook in een woonwijk kunnen. Zie ook de beantwoording bij inspraakreactie 3.1. De objectieve richtafstanden en geluidsnormen garanderen een voor iedereen bruikbaar kader. Hierdoor is er duidelijkheid, handhaafbaarheid en wordt willekeur voorkomen. Nu de af- en toerit van de A59 ter hoogte van de Wolfshoek verdwenen zijn en de Wolfshoek een 30 km-weg is, is er al een kwalitatieve verbetering gerealiseerd ten opzichte van het	Geen.

		wegverkeerslawaaï. De woningen voldoen aan de normen voor wegverkeerslawaaï.	
3.6.	De bewoners van de Wolfshoek kijken nu uit op een groen perceel met landelijke uitstraling. Straks is dit beeld weg en wordt alles rommeliger. Het lijkt of je dan op een industrieterrein woont, in plaats van een rustige straat met landelijke uitstraling. Bovendien bevat het plan geen groenstrook tussen de bedrijven en de woonpercelen. Sterker, de aanwezige watergang is zelfs niet opgenomen.	Om een fysieke scheiding tussen bedrijventerrein en woningen te garanderen, is op de verbeelding een groenstrook opgenomen aan de westzijde van het projectperceel aan de Tongerlostraat. In die strook ligt ook de (oostelijke zijde van de) watergang. Bebouwing is in de groenstrook niet mogelijk. Het aanleggen groenbestemming alleen is niet voldoende om ook daadwerkelijk een groen karakter te kunnen garanderen, deze moet ook onderhouden worden. Om de aanplant en instandhouding van beplanting in deze groenstrook te garanderen, leent een voorwaardelijke verplichting zich het beste.	Er is een strook van vijf meter breed aan de westzijde van het projectperceel aan de Tongerlostraat opgenomen op de verbeelding. Aan artikel 3.2.1 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanplant en instandhouding van de beplanting in de groenstrook.
3.7.	Handhaving van in het bestemmingsplan aangegeven regels is belangrijk. Indieners zijn bang dat de nieuwe bedrijfsperven mogelijk verpauperen door rommelige opslag en gebrekkige handhaving door de gemeente Heusden.	De gemeente Heusden controleert doorlopend de bedrijven(terreinen) binnen de gemeentegrenzen. Daarbij controleert zij op verschillende vlakken, waaronder milieutechnische zaken, als bouwtechnische zaken en het gebruik. Als iemand van mening is dat er een strijdige situatie is of vermoedt dat dit het geval is, dan kan hij of zij contact opnemen met de gemeente Heusden.	Geen.
3.8.	In het plan zijn geen regels opgenomen over de vorm, afmetingen en vormgeving van de bebouwing in de nabijheid van de erfgronden. Ook over de erfafscheidingen is niets vermeld.	Bedrijfsgebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De verbeelding laat dit bouwvlak zien. De regels van het bestemmingsplan geven aan hoe groot de bebouwing verder mag zijn. Dezelfde regels staan erfafscheidingen toe, onder voorwaarden.	Geen.

		Daarnaast is een verplichte groenstrook opgenomen, zie de beantwoording bij inspraakreactie 3.6.	
3.9.	Op de locatie Wolfshoek 54 is in een pand van Stichting Ankerplaats een kinderverblijf gevestigd met een grote maatschappelijke betekenis. Hier worden maximaal 12 kinderen opgevangen in de leeftijdscategorie tot max. 12 jaar. Dit is een gevoelig object. De omgeving kan bijdragen aan mogelijk herstel. Hierop wordt de locatie uitgekozen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet ingegaan op deze functie. Er is geen goede inventarisatie gemaakt van wat er speelt.	De genoemde functie is inmiddels niet meer ter plaatse gevestigd. De inspraakreactie lijkt dus niet meer aan de orde. De bedrijvigheid die het plan toelaat aan de Tongerlostraat is verenigbaar met een woonomgeving. Met de milieucategorie en de bouw mogelijkheden is rekening gehouden met de richtafstanden uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Zie ook de beantwoording van de inspraakreacties 3.1 en 3.5.	Geen.
3.10.	Er is sprake van waardevermindering.	Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hebben belanghebbenden de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming van planschade in te dienen. De Schadebeoordelingscommissie adviseert vervolgens het college of er sprake is van waardevermindering.	Geen.
3.11.	De bevolking van Elshout en enkele politieke vertegenwoordigers staan tegenover het plan (ontwikkeling bedrijfskavels Tongerlostraat). Er is dus geen maatschappelijk draagvlak.	Dit is een mening van de insprekers. Het is onduidelijk hoe de indieners van de inspraakreactie tot dit standpunt komen. Om de maatschappelijke aanvaardbaarheid van het project te onderzoeken heeft het voorontwerp ter inzage gelegen. De ingediende inspraakreacties beantwoordt het college in deze Nota van inspraak. Verder is het plan besproken in de informatievergadering van de raad. Hier is niet uit voortgekomen dat er in het geheel geen maatschappelijk draagvlak is. Tijdens de inzage van het	Geen.

ontwerpbestemmingsplan heeft men wederom de mogelijkheid om in te spreken, middels het indienen van een zienswijze. De raad buigt zich uiteindelijk nog over het plan ten tijde van de vaststelling.

Nota van wijzigingen

Behorende bij



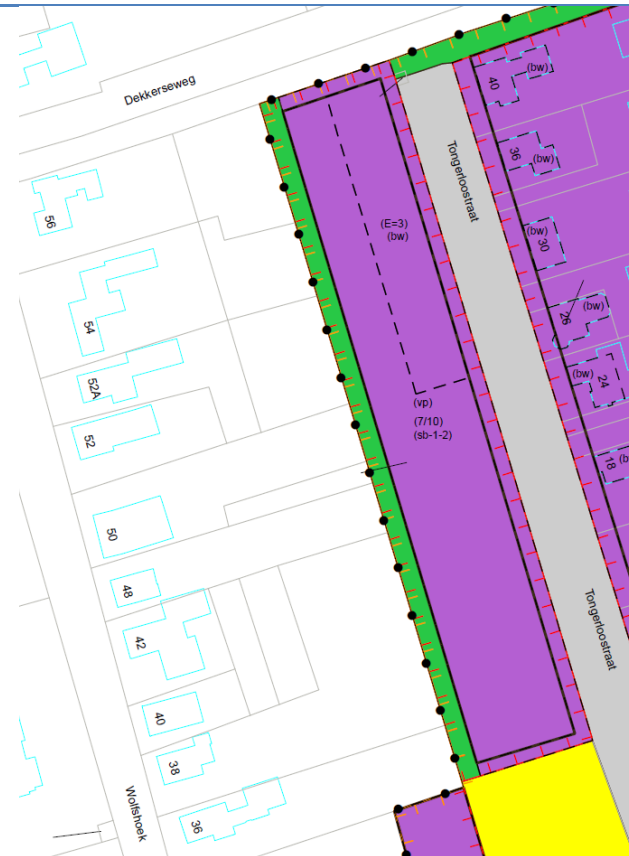
bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Meeuwaert'

Vastgesteld in de collegevergadering van 23 februari 2016

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
1.	Algemeen	Splitsing bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Groenewoud en Meeuwaert'	Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Groenewoud en Meeuwaert' is gesplitst in drie afzonderlijke bestemmingsplannen voor deze bedrijventerreinen. Hierdoor kon meer specifiek ingegaan worden op de behoeften voor de afzonderlijke terreinen.
2.	Regels, alle	De modelregels van de gemeente Heusden evolueren. Voor dit plan is de laatste versie van de regels gebruikt.	Nieuw pakket aan regels toegevoegd.
3.	Verbeelding	Bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg Herziening 2013' heeft voorzien in een nieuwe plansystematiek voor de bestemming van de openbare ruimte. Deze is flexibeler geworden.	Groenbestemming is veranderd in verkeersbestemming, waar deze niet gelegen is in de hoofdgroenstructuur uit het Groenstructuurplan van Heusden.
4.	Regels, alle	Landelijke regelgeving voor begripsbepaling bestemmingsplannen veranderd.	Begripsbepalingen aangepast en enkele kleine tekstuele aanpassingen
5.	Toelichting (hoofdstuk 2)	Gewijzigd beleid. Na de inzage van het	De toelichting is aangevuld met nieuw beleid en aangepast op beleid

		voorontwerp is het beleid op onderdelen gewijzigd. Een aanpassing van de toelichting en het bestemmingsplan was dus nodig.	dat veranderd is. De mogelijkheden voor windturbines zijn verwijderd uit de regels. De mogelijkheden voor detailhandel zijn verwijderd uit de regels i.v.m. de regionale afspraken. Bestaande, legale detailhandelsfuncties zijn specifiek aangeduid.
6.	Verbeelding en regels	Er zijn meerdere vergunningen verleend sinds het voorontwerp, die een verwerking in het plan vereisen.	De verbeelding is op aangepast waar nodig. Waar nodig zijn aanduidingen opgenomen.
7.	Verbeelding	Voor het plan moet de gemeente de meest actuele GBKN- en kadastrale ondergronden gebruiken. Gezien de tijd tussen voorontwerp en ontwerp is actualisatie nodig.	De meest actuele ondergronden zijn opgenomen in het bestemmingsplan.
8.	Verbeelding	De bouwhoogten op het bedrijventerrein waren onnodig beperkend en deels niet meer representatief. Ter plaatse van het adres 16D heeft een verleende vergunning geresulteerd in een hogere bouwhoogte. Gezien dat het oostelijke deel van het bedrijventerrein herkenbaar is als één aansluitend gebied, met een vergelijkbare karakteristiek, ligt het in de rede om hier dezelfde bouwhoogte op te nemen en niet alleen op genoemd perceel de bouwhoogte te verhogen. Op het westelijke deel van het bedrijventerrein, op de percelen aan de Tongerlostraat en de Van Schagenstraat, gold een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Dat is voor bedrijfsbebouwing zeer laag en niet meer	De bouwhoogten zijn als volgt gewijzigd: • op het westelijke deel van het bedrijventerrein: goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter • op het oostelijke deel van het bedrijventerrein: goot- en nokhoogte van 11 meter.

		van deze tijd. Voor woningen in de kernen worden normaliter hoogtes van 6/10 meter en 7/11 meter gebruikt. De percelen op dit deel van het bedrijventerrein zijn woon-werk-locaties Voor de ontwikkeling aan de Tongerlostraat is eerder gekozen voor een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Voor een eenduidige opzet en gelijke rechten, heeft het college ervoor gekozen om ook bij de omliggende percelen van eenzelfde bouwhoogte uit te gaan. De bouwhoogtes binnen andere bestemmingen zijn niet gewijzigd.	
9.	Toelichting, paragraaf 3.2	De ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling aan de Tongerlostraat is grotendeels nog up to date. Paragraaf 3.2 beschrijft dat het project nog steeds past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft de beleidstoets is wel een nieuwe afweging gemaakt. Ook zijn enkele andere onderwerpen uitvoeriger beschreven.	Paragraaf 3.2 is aangevuld.
10.	Regels (bijlage)	Inspraakreactie 2.1.	Zelfstandige kantoren (dienstverlening) zijn weer opgenomen op de Staat van Bedrijven.
11.	Regels & Verbeelding	Inspraakreactie 3.6	Een strook van vijf meter breed aan de westzijde van het projectperceel aan de Tongerlostraat heeft de bestemming Groen gekregen.



Aan artikel 3.2.1 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanplant en instandhouding van de beplanting in de groenstrook.