

Nota inspraak en overleg

Behorende bij



bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heesbeen'

Vastgesteld in de collegevergadering van 3 november 2015

Inleiding

Het voorontwerp van bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heesbeen' lag vanaf 19 december 2013 (verlengd tot 29 januari 2014) gedurende 4 weken ter inzage. Gedurende deze termijn zijn in totaal 15 inspraakreacties ingediend. Uit het vooroverleg met overheidsinstanties kwamen er 6 reacties.

Beoordeling

Alle inspraakreacties zijn ontvankelijk. Hierna staat in de beantwoordingmatrix in hoeverre de inspraakreacties aanleiding zijn geweest voor bijstelling van het plan.

REACTIES OVERHEIDSINSTANTIES

Instantie	Nr.	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	1.	Het voorontwerp staat bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 toe. De laagste milieucategorie in het geldende bestemmingsplan is categorie 2. De regels voor duurzaam ruimtegebruik in de Verordening Ruimte staan categorie 1 niet toe op bedrijventerreinen. De laagste milieucategorie moet dus in overeenstemming worden gebracht met de geldende regeling. Indien er legaal bedrijven zitten in milieucategorie 1, dan zijn er andere manieren om deze positief te bestemmen. Artikel 5.1 van het bestemmingsplan acht de provincie niet in overeenstemming met de Verordening Ruimte.	Nader onderzoek heeft uitgewezen dat er slechts 1 bedrijf in milieucategorie 1 aanwezig is op het bedrijventerrein: de dierenarts. Die was in het voorontwerp al specifiek bestemd. Het geldende plan staat categorie 1 niet toe. Bestaande bedrijven worden dus niet belemmerd in hun mogelijkheden als de categorie wordt aangepast op het geldende plan en het provinciaal beleid.	De minimum milieucategorie is aangepast naar categorie 2.
	2.	De regeling inzake ondergeschikte detailhandel (max. 20% van de bedrijfsruimte) met een scheiding tussen verkoopruimte (max. 100 m2) en overige ruimten lijkt de provincie zeer moeilijk handhaafbaar. Hetzelfde, voor wat betreft handhaving, geldt voor de mogelijkheden die geboden worden aan internetwinkels in artikel 5.1 van het voorontwerp. Deze regelingen kunnen dus leiden tot ongewenste vestiging van detailhandel en daarmee tot strijd met de Verordening Ruimte.	Het college acht een wijziging van deze regels niet noodzakelijk. Inmiddels hanteert Heusden enkele jaren deze modelregels. Er hebben zich geen situaties voorgedaan waarbij handhaafbaarheid lastig was. Heusden probeert altijd haar modelregels te verbeteren. Navraag bij de inspreker heeft geen bruikbare suggesties opgeleverd. Het college houdt zich aanbevolen voor alternatieven.	Geen.
Ministerie van Binnenlandse Zaken en	3.	Het geldende bestemmingsplan staat bedrijven toe met een bedrijfsactiviteit vallende onder de milieucategorieën 2, 3 en 4. Het voorontwerp	Het geldende bestemmingsplan staat milieucategorie 4 overal toe, mits er geen burgerwoningen binnen de richtafstand	Op de verbeelding is aangegeven welke maximum milieucategorie ter plaatse is

Koninkrijksrelaties (Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf)	staat slechts activiteiten toe tot en met milieucategorie 3. Dit is een beperking van de gebruiksmogelijkheden van het eigendom van de inspreker. Deze beperking schaadt de verkoopbaarheid van de eigendommen en beperkt de waarde daarvan. Thans (ten tijde van inspraakreactie) staan de eigendommen van Jonker Fris te koop en zijn de in erfpacht uitgegeven gronden van de Staat overdraagbaar aan een opvolgend gebruiker of zelfs, onder speciale condities, vervreemdbaar. Omdat het toekomstig gebruik van deze gronden nog niet vast staat en het daarom niet uitgesloten is dat alle eigendommen worden verkocht en dat het in zijn geheel wordt aangewend voor een gebruik vallend onder de vigerende bestemming, kan een beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden niet worden aanvaard.	liggen. Het voorontwerp bevat eenzelfde regeling, maar dan met een maximum van categorie 3. Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat de bedrijven zoveel als mogelijk hun bestaande mogelijkheden behouden en in elk geval hun bedrijf blijvend moeten kunnen exploiteren. Daarom is de categorisering opnieuw bekeken, zoals vermeld in de Nota van uitgangspunten van 3 maart 2015. De verlaging van de maximum milieucategorie was ingegeven door 2 zaken: • het geldend beleid; • milieuregelgeving. Het Sociaal Economisch Plan en het Vestigingsbeleid wijzen Heesbeen aan als gemengd bedrijventerrein. Dat betekent een maximum milieucategorie 3. Het beleid geeft echter wel aan dat het van toepassing is voor nieuwvestiging, niet voor bestaande bedrijven en mogelijkheden. Dat betekent dat dit bestemmingsplan de bestaande rechten en mogelijkheden in stand kan houden, zonder strijdig te zijn met het beleid. Het is niet zo dat nu overal op het bedrijventerrein zonder meer	toegestaan. In de regels is een koppeling gemaakt met deze aanduidingen op de verbeelding.
--	---	--	---

			bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 4 mogelijk zijn. De nabijheid van woningen verhindert dat op enkele plaatsen (zie toelichting). Daarom werkt het ontwerpbestemmingsplan met 'inwaarts zoneren'. Nabij woningen zijn alleen de lagere categorieën mogelijk, tenzij er sprake is van een bestaand, legaal bedrijf. Die activiteiten zijn vervolgens specifiek aangeduid op de verbeelding. Dat is vooral het geval op het deel ten zuiden van de Industrieweg. Om duidelijk en inzichtelijk te maken welke categorie waar mogelijk is, is dit op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Dit past binnen de modelregels van Heusden en sluit aan op het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nassaulaan'.	
Waterschap Aa en Maas	4.	Het waterschap verzoekt de watertoets-uitgangspunten te benoemen, omdat daarmee expliciet duidelijk wordt gemaakt dat er bij verhardingstoename bijvoorbeeld hydrologisch neutraal 'moet worden ontwikkeld.	Deze uitgangspunten hebben geen inhoudelijke gevolgen voor dit plan. Wel kunnen ze een signalerende functie hebben. De toelichting is uitgebreid.	Paragraaf 4.8 (Waterparagraaf) van de toelichting is aangevuld.
	5.	Er wordt verzocht een deel van de riooltransportleiding in het zuiden van het plangebied op te nemen. Het waterschap adviseert deze leiding inclusief een vrijwaringszone van 3,5 meter aan weerszijden van het leidinghart te bestemmen als 'Leiding - Riool'. Verder verzoekt het waterschap deze	Genoemde leiding ligt grotendeels buiten het plangebied. Een klein deel ervan sluit aan op een gemaal aan de Grotestraat. Voor dat deel is de dubbelbestemming 'Leiding – Water' op te nemen in het plan.	De regels zijn uitgebreid met de dubbelbestemming 'Leiding – Water' (art. 13) met de daarbij horende vrijwaringszone. Op de verbeelding is de leiding opgenomen en is de

	bestemming, inclusief het verbod voor werkzaamheden e.d., aan de regels toe te voegen.	dubbelbestemming opgenomen.
6.	Het waterschap verzoekt om het tracé van een A-watergang in de verbeelding op te nemen en expliciet als 'Water' te bestemmen vanwege de hoofdafvoerfunctie. Deze ontbreekt momenteel volledig in de verbeelding. 	Genoemde watergang is vrijwel niet aanwezig in het plangebied. Slechts op 1 plaats, en dan maar voor een paar strekkende meters, is nog een waterberging/sloot waarneembaar. Voor de andere plekken is de grond deels bebouwd en in het geheel in gebruik door bedrijven. Kadastrale gegevens wijzen uit dat grond van het waterschap ook is verpacht aan ondernemers. Het vermoeden bestaat dan ook dat inspreker hier uit is gegaan van verouderde kaarten. Het opnemen van een waterbestemming is een te verregaande beperking van de gebruiksmogelijkheden van de gronden. Deze hebben bovendien al jaren een bedrijfsbestemming.

INSPRAAKREACTIES

Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
1.	Zelfde reactie als Ministerie van BiZa.	Idem als beantwoording reactie Ministerie van BiZa.	Idem als bij reactie Ministerie van BiZa.
2.	Het college geeft aan dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Dat betekent zoveel als dat alles bij het oude blijft. Dit is volgens de inspreker slechts schijn. Het voorontwerp-bestemmingsplan wijzigt namelijk wel degelijk iets aan de planologische situatie van het industrieterrein Heesbeen.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De opzet van dit bestemmingsplan is en blijft die van een conserverend bestemmingsplan. Bestaande mogelijkheden blijven zoveel als mogelijk bestaan, behoudens waar milieuregelgeving of gewijzigd beleid om verandering vragen. Het bestemmingsplan sluit zoveel mogelijk aan bij het geldende plan. Waar dat onverhoopt toch niet het geval was in het voorontwerp, voorziet het ontwerpbestemmingsplan in de noodzakelijke aanpassingen.	Geen.
3.	Bij het geldende bestemmingsplan is een Staat van Bedrijven gevoegd die zeer compleet is. De complete SBI-codelijst van de VNG was namelijk opgenomen. De lijst bij het voorontwerp is beperkter dan de volledige SBI-codelijst van de VNG. Sommige bedrijfsactiviteiten zijn niet meer opgenomen. Zodoende is de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het geldende bestemmingsplan ruimer dan die behorende bij het thans voorliggende voorontwerp. Dat is een beperking van de mogelijkheden.	De Staat van Bedrijven is nogmaals bekeken en is aangepast aan de laatste lijst van de VNG (behoudens activiteiten die op een bedrijventerrein als dit niet binnen beleid passen (kantoren, e.d.).	Er is een nieuwe Staat van Bedrijven toegevoegd aan de regels.
4.	Het geldende bestemmingsplan staat bedrijven toe met een bedrijfsactiviteit	Idem als beantwoording reactie Ministerie van BiZa.	Idem als bij reactie Ministerie van BiZa.

	vallende onder de milieucategorieën 2, 3 en 4. Het voorontwerp staat slechts activiteiten toe tot en met milieu-categorie 3. Slechts op één bedrijfsperceel op het hele bedrijventerrein zijn nog bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 4 toegestaan. Dit is een beperking van de gebruiksmogelijkheden van het eigendom van de inspreker. Deze beperking schaadt de verkoopbaarheid van de eigendommen en beperkt de waarde daarvan.		
5.	Nieuwe bedrijfswoningen worden in het voorliggende bestemmingsplan niet toegestaan. Dat is niet nieuw, want dat is in het geldende bestemmingsplan ook het geval. Wat wel nieuw is, is dat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het voorliggende voorontwerp, waarbij bij beëindiging van de huidige bedrijfsactiviteiten ook de planologische aanwezigheid van een bedrijfswoning kan worden verwijderd. Dat is volgens inspreker een aanzienlijke waardevermindering van de betreffende percelen.	Deze bepaling wordt op alle bedrijventerreinen binnen Heusden toegepast en sluit aan op gemeentelijk en provinciaal beleid. Van een waardevermindering kan alleen sprake zijn wanneer genoemde wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast. Planschade kan pas ontstaan na onherroepelijk worden van genoemde wijzigingsprocedure. Overigens kan het college pas van deze bevoegdheid gebruik maken, nadat het gebruik als bedrijfswoning gedurende 1 jaar is beëindigd.	Geen.
6.	Heesbeen is een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Over Heusden en de bedrijventerreinen Heesbeen en Bakkersdam ligt een geluidszone. Het bestemmingsplan regelt niet hoeveel geluidsruijnte er beschikbaar is per bedrijf(perceel). Op die manier is de uitbreidingsruimte niet duidelijk. Per	De genoemde geluidszone heeft niet dezelfde grenzen als het bestemmingsplan Bedrijventerrein Heesbeen. De zone strekt zich uit van bedrijventerrein Heesbeen naar bedrijventerrein Bakkersdam. De vesting Heusden, de Bergsche Maas en delen van het buitengebied binnen en buiten de gemeente liggen ook binnen de geluidzone.	Geen.

omgevingsvergunningaanvraag of milieumelding besluit het college vervolgens of er nog geluidsruimte is en kunnen andere bedrijven zich opeens geconfronteerd zien met een gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden. De inspreker verzoekt de raad om keuzes te maken en deze door objectieve criteria vast te leggen in het bestemmingplan. Dat verschaft duidelijkheid zowel voor de ondernemers als het college dat uiteindelijk het bestemmingsplan moet uitvoeren.

Bovenstaande klemmt voor inspreker des te meer, omdat bestaande bedrijven geen voorrang hebben in het toekennen van geluidsruimte. Een nieuw bedrijf op het terrein zou in theorie de laatste beschikbare geluidsruimte op kunnen souperen en daarmee de mogelijkheden voor gevestigde bedrijven kunnen afnemen. Ook dat is volgens inspreker in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast is inspreker van mening dat het bepalen van geluidsruimte een bevoegdheid is van de raad, niet van het college. Door de geluidsruimte per perceel niet vast te leggen in het bestemmingsplan ligt het gezag echter bij het college. Dat is volgens inspreker in strijd met de Wro.

Het verdelen van de geluidsruimte kan zich niet alleen beperken tot Heesbeen gezien de samenhang met Bakkersdam.

Hiervoor is ook akoestisch onderzoek nodig. Nadat de bestemmingsplannen voor Bakkersdam en Heesbeen zijn vastgesteld, bereidt het college een zogenaamd 'parapluplan' voor de geluidszone voor. Dat is een bestemmingsplan dat meerdere bestemmingsplangebieden kan omvatten en voorziet in een nieuwe regeling voor meerdere bestemmingsplangebieden. Hierdoor blijft uitwisseling van geluidsruimte tussen de 2 bedrijventerreinen ook in de toekomst mogelijk zonder dat dit hiervoor nieuwe planologische procedures gevoerd moeten worden. Behalve het vastleggen van de geluidsruimte, kan in dit plan eventueel ook de grens van de zone worden herzien.

Het vervaardigen van een akoestisch onderzoek naar de geluidszone kost veel tijd. Daarop wachten, betekent dat er tot die tijd geen digitaal bestemmingsplan is voor het bedrijventerrein, enkele ruimtelijke vraagstukken niet worden opgelost en ondernemers nieuwe mogelijkheden uit de modelregels niet kunnen gebruiken. Des te eerder de bedrijventerreinen van een nieuw plan worden voorzien, des te eerder kan de zone worden onderzocht en herzien.

Het opnemen van de beschikbare geluidsruimte is niet verplicht volgens de

		wetgeving. In tegenstelling tot wat de inspreker aangeeft, kan het college per omgevingsvergunningaanvraag de geluidszone bekijken. Dit is geborgd in de Wro en Wgh. De keuze om in dit bestemmingsplan niet per perceel de geluidruimte vast te stellen staat een goede ruimtelijke ordening niet in de weg.	
7.	Het buitendijkse gedeelte van het bedrijventerrein (voormalige Jonker Fris-locatie) heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat - stroomvoerend regime' gekregen. De regels van deze dubbelbestemming bepalen dat er alleen voor bepaalde riviergebonden activiteiten mag worden gebouwd. De voorwaarden verbonden aan de bebouwing voor niet riviergebonden activiteiten zijn vervolgens zodanig geformuleerd dat alleen functiewijziging mogelijk is voor die activiteiten die niet of nauwelijks belemmeringen opleveren voor een toeristisch-recreatieve functie of een verblijfsrecreatieve functie zelf. Het college kan volgens inspreker daarmee zonder objectieve criteria bepalen welke activiteiten op de Jonker Fris-locatie mogen plaatsvinden. Het bepalen van dat soort mogelijkheden is naar mening van de inspreker in strijd met de bevoegdheidsverdeling zoals die in de Wro is vastgelegd. De raad moet objectieve criteria vastleggen voor het college.	De genoemde regels zijn wettelijk voorgeschreven in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, art. 2.4.4). Deze regelgeving komt voort uit de Beleidslijn Grote Rivieren van het Rijk. De gemeenteraad is verplicht deze regels op te nemen. De vormgeving van de criteria kan hij daarbij niet veranderen. De beleidslijn en het Barro zijn hierover ondubbelzinnig. Het opnemen van deze regeling is niet in strijd met de bevoegdheidsverdeling, zoals inspreker stelt. Als extra controle zijn nogmaals de regels in de dubbelbestemming en de landelijke regels vergeleken. Daaruit bleken geen verschillen.	Geen.

8.	Naar mening van de inspreker zijn de beperkingen in de regels van het bestemmingsplan gericht op wegnemen van belemmeringen en transformeren van de Jonker Fris-locatie. Zowel in de Structuurvisie als in de toelichting van het voorontwerp wordt aangegeven dat het gemeentebestuur graag zou zien dat de Jonker Fris-locatie in de toekomst wordt gebruikt voor een dag- en verblijfsrecreatieve functie. De inspreker verzet zich tegen deze transformatie. Recreatieve functies verenigen zich naar mening van de inspreker niet met het bedrijventerrein, zowel vanwege regelgeving als dat er sprake zou zijn van onverenigbare functies. Het voorontwerpbestemmingsplan zou een methode zijn om beetje bij beetje gebruiksmogelijkheden van bedrijven te verwijderen en de transformatie van de genoemde locatie mogelijk te maken. Die methodiek is volgens inspreker niet transparant en gaat voorbij aan de belangen van de bestaande bedrijven.	Het is onduidelijk welke gebruiksmogelijkheden van bedrijven verwijderd worden in de ogen van de inspreker. Ook is het onduidelijk waar inspreker bewijs ziet dat dit bestemmingsplan voorziet in een transformatie van de Jonker Fris-locatie naar een recreatieve locatie. Zoals ook bij de beantwoording van inspraakreactie 2 is opgemerkt, betreft het hier een conserverend bestemmingsplan. Voor de Jonker Fris-locatie geldt dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden hetzelfde zijn als in het geldende plan. De bedrijfsbestemming is gehandhaafd, evenals de bestemming voor de waterzuiveringsinstallatie. Het voorontwerpbestemmingsplan bevatte slechts 2 belangrijke wijzigingen: • een verlaging van de milieucategorie, deze is inmiddels teruggedraaid (zie beantwoording overheidsreactie 3); • het opnemen van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend regime', deze is wettelijk verplicht (zie beantwoording inspraakreactie 7). De gemeenteraad wees in de Structuurvisie de Jonker Fris-locatie aan als transformatiegebied voor recreatie. Deze Structuurvisie geldt nog steeds en dit is als zodanig ook vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan. Het college	Geen.
----	---	---	-------

	benadrukt echter dat er geen bestemmingswijzigingen zijn doorgevoerd in dit bestemmingsplan vanwege de Structuurvisie. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heesbeen' is een conserverend bestemmingsplan en neemt dus de geldende bestemmingen over.	
9.	De woning op Industrieweg 1 heeft in het voorontwerp de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'Bedrijfswoning'. De woning is volgens de reactie al vele jaren niet meer in gebruik als bedrijfswoning, noch als bedrijfspand, maar als reguliere burgerwoning. Er is volgens de inspreker nooit een bedrijf aanwezig geweest tijdens de periode dat hij er woont. Een bedrijfspand is niet aanwezig op het perceel. De inspreker is bang dat de bedrijfsbestemming bovendien de verkoopmogelijkheden beperkt. Daarom verzoekt de inspreker om de bestemming van het perceel te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.	Enkele bedrijfswoningen op het bedrijventerrein zijn sinds lange tijd in gebruik als burgerwoning. Op de percelen zijn geen bedrijven aanwezig, maar de percelen hebben nog wel een bedrijfsbestemming. De woningen hebben de aanduiding 'bedrijfswoning'. Conform de geldende bestemming in het geldende plan en die in het voorontwerp mogen de eigenaren de woningen dus alleen als bedrijfswoning (of als bedrijfsgebouw) gebruiken. Voor een aantal woningen geldt desondanks dat deze legaal als burgerwoning worden bewoond. Dat komt doordat de burgerbewoning al lange tijd plaatsvindt. Zelfs zo lang, dat deze onder het overgangsrecht valt van het voorgaande bestemmingsplan. Handhaving is dus niet meer mogelijk. Het bestemmingsplan moet daarom voorzien in een passende regeling of het gebruik moet teniet worden gedaan (aankoop of onteigening door gemeente). Voor dit laatste zijn geen middelen beschikbaar. De raad moet dus een regeling treffen in het Op de verbeelding is op enkele woonpercelen, zoals genoemd in te toelichting, naast de aanduiding 'bedrijfswoning' een extra aanduiding 'wonen' opgenomen. In de regels is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf' een regel toegevoegd: <i>woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen' met dien verstande dat indien het gebruik van de woning gedurende minimaal één jaar is gestaakt, het gebouw niet meer in gebruik mag worden genomen ten behoeve van bewoning niet zijnde bewoning in het kader van de uitoefening van een bedrijf;</i> Verder is onder artikel 5.6 de volgende regeling als lid c opgenomen: <i>de aanduiding 'bedrijfswoning' of de aanduiding 'wonen' voor een woning ter plaatse wordt verwijderd, mits vast staat dat het genoemde specifieke gebruik gedurende minimaal één jaar gestaakt is.</i>

bestemmingsplan.

Milieuregelgeving verhindert dat de woningen een burgerwoonbestemming krijgen. Niet alleen liggen ze binnen de richtafstanden van bedrijven, ook verhinderen de regels (Wet geluidhinder in combinatie met Activiteitenbesluit) impliciet een burgerwoonbestemming binnen de grenzen van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Er gelden immers geen grenswaarden voor.

Er is dus een tegenstelling: enerzijds is de raad verplicht om het gebruik als burgerwoning te legaliseren, anderzijds mag hij dat niet. De Wro en jurisprudentie dicteren in dit geval dat de raad een zogenaamde 'uitsterfconstructie' opneemt in het bestemmingsplan. Met het toepassen van een uitsterfconstructie wordt recht gedaan aan het gebruik van enkele bedrijfswoningen voor burgerbewoning, zonder een conflict met regelgeving en jurisprudentie te veroorzaken of bedrijven in hun bedrijfsvoering te belemmeren. Daarnaast biedt deze regeling voor de lange termijn een perspectief op het opheffen van de planologische onverenigbaarheid. Voor een meer uitgebreide onderbouwing hierover wordt verwezen naar de Nota van uitgangspunten voor dit ontwerpbestemmingsplan.

10. Zelfde als reactie 9., maar dan voor het

Idem als beantwoording reactie 9.

Idem als bij reactie 9.

	perceel Grotestraat 6.		
11.	Zelfde als reactie 9., maar dan voor het perceel Voorstraat 16.	Idem als beantwoording reactie 9.	Idem als bij reactie 9.
12.	Zelfde als reactie 9., maar dan voor het perceel Voorstraat 14A.	Idem als beantwoording reactie 9.	Idem als bij reactie 9.
13.	Inspreker dient de volgende wijzigingsverzoeken op het voorontwerp bestemmingsplan in: 1. Het gedeelte waar de huidige woning staat, is in gebruik als reguliere burgerwoning (deel I op onderstaande kaart). Het verzoek is daarom om het een woonbestemming te geven, conform het huidige gebruik en in de lijn met de naastgelegen percelen. 2. Daarnaast wordt verzocht op het resterende perceelgedeelte (deel II) de bedrijfsbestemming te handhaven. Op het meest westelijke bedrijfsgebouw wenst de inspreker de aanduiding 'bedrijfswoning'.	De reactie op de inspraakreactie splitst zich hierna ook in de 2 genoemde punten: 1. Tegen de bestemmingswijziging zijn geen ruimtelijke bezwaren: • omdat de bebouwing op zich, evenals de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan niet wijzigen, is onderzoek naar omgevingsaspecten niet nodig; • de hydrologische en milieuhygiënische situatie verandert niet. Omdat er sprake is van een bestaande woning van de woning, is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk; • het perceel ligt bovendien buiten het geluidgezoneerd bedrijventerrein en buiten de geluidszone (industrielawaai); • de afstand van de woning tot de bedrijfsbestemming op perceelsgedeelte II zal 15 meter bedragen. De afstand tot omliggende woningen is al kleiner, waardoor op het perceel alleen bedrijvigheid in milieucategorie 2 mogelijk is. De richtafstand voor die categorie in gemengd gebied bedraagt 10 meter. De bestemmingswijziging levert dus	De bestemming op het perceel Voorstraat 12 is gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen' en 'Tuin', voor wat betreft het deel I op de schets van de inspreker. Er is een bouwvlak toegevoegd voor de burgerwoning. Het bouwvlak van het bedrijfspereel is aangepast op de bestemmingswijziging.



- geen conflict met de richtafstanden op;
- de ontwikkeling past in het beleid. Omdat er geen woning wordt toegevoegd heeft de wijziging geen gevolgen voor de woningbouwplanning van Heusden. Om diezelfde reden past de wijziging binnen rijksbeleid. De bestemmingswijziging valt niet onder de toepassingscriteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is namelijk geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, omdat er geen woning toegevoegd wordt.

2. Het handhaven van de bedrijfsbestemming past binnen het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Het opnemen van de aanduiding bedrijfswoning voor het pand met huisnummer 12C, is ruimtelijk niet aanvaardbaar:
- een bedrijfswoning is een woning bij een bedrijf, waarbij de bewoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering of de veiligheid van dat bedrijf. Daargelaten dat er momenteel geen bedrijf gevestigd is op het perceel, is ook niet aangetoond door de inspreker dat een bedrijfswoning ter plaatse noodzakelijk is. Des te meer, omdat de bestaande woning op het perceel een woonbestemming krijgt in dit plan. Er is dus geen noodzaak voor een bedrijfswoning;

		• Het beleid van de gemeente Heusden en de provincie Noord-Brabant is om bedrijfswoningen niet toe te voegen op middelzware bedrijventerreinen. Milieuconflicten worden hiermee voorkomen, evenals moeilijk handhaafbare situaties. In de regels van het bestemmingsplan is daarom ook juist een regeling opgenomen, waarmee de aanduiding voor bedrijfswoning verwijderd kan worden na het staken van dat gebruik. Toevoegen van een bedrijfswoning is dus strijdig met beleid en de modelregeling van de gemeente Heusden; • het pand ligt binnen de grenzen van het geluidgezoneerd bedrijventerrein. Een bedrijfswoning is alleen mogelijk als de streefwaarde van 65 dB(A) niet wordt overschreden. De inspreker heeft niet aangetoond dat dit het geval is.	
14.	Inspreker is eigenaar van het perceel Voorstraat 4. De bestemming van het perceel is 'Agrarisch'. Op het perceel staat een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing. De bedrijfswoning voldoet niet meer aan de huidige eisen en wensen. Het bestemmingsplan staat alleen herbouw toe voor de agrarische bestemming. Er is geen agrarisch bedrijf gevestigd. De inspreker verzoekt daarom een bestemmingswijziging van het gehele	Het exploiteren van een agrarisch bedrijf op deze locatie en van deze beperkte omvang is in deze tijd niet meer mogelijk. Milieuregels verhinderen de vestiging van de meeste agrarische bedrijven. Het is niet aannemelijk dat een vergunning verleend zou worden. Bovendien past de vestiging van een agrarisch bedrijf niet in provinciaal en gemeentelijk beleid. Er is voor wat betreft de woning sprake van vervangende nieuwbouw. Hoewel het pand	De bestemming op het perceel Voorstraat 4 is gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en 'Tuin'. Het bouwvlak is veranderd, conform de schets van de inspreker. Aan de bijlagen van de toelichting is een bodemonderzoek toegevoegd.

perceel naar de bestemming 'Wonen'.

De inspreker noemt daarvoor een aantal argumenten:

1. de bestaande woning is in deplorabele staat en moet vervangen worden. Nieuwbouw levert een ruimtelijke kwaliteitswinst op;
2. een agrarische functie is, gezien de zeer beperkte afmetingen en de nabijheid van woningen, niet uitvoerbaar;
3. deze bestemming levert, gelet op het feit dat er al burgerwoningen op kortere afstand van de bedrijven positief zijn bestemd, ook geen belemmeringen op t.o.v. de bestaande bedrijvigheid op het bedrijventerrein Heesbeen.

De inspreker vraagt aanvullend, als het college gevraagde wijziging doorvoert, of er een nieuw bouwvlak opgenomen kan worden, conform onderstaande schets (afmetingen: 13 x 23 m). Dat resulteert in iets een grotere woning dan nu het geval is, maar omdat de inspreker gebruiksmogelijkheden inlevert door de bestemmingswijziging, stelt deze dat het grotere bouwvlak redelijk is.

niet geheel op dezelfde locatie is gepland, heeft dit weinig tot geen effect op ruimtelijke kenmerken:

1. omdat er sprake is van vervanging van de woning, is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk;
2. het perceel ligt bovendien buiten het geluidgezoneerd bedrijventerrein en buiten de geluidszone (industrielawaai);
3. het gebied is al grotendeels bebouwd en dus zijn archeologische waarden waarschijnlijk verstoord;
4. het bebouwd oppervlak neemt af. De hydrologische situatie verbetert;
5. de woning ligt binnen de richtafstanden van het bedrijf op adres Grotestraat 12. De naastgelegen woning aan de Voorstraat 2 ligt echter dichterbij en dus is Voorstraat 4 niet het belemmerende perceel voor genoemd bedrijf. Er zijn geen aanwijzingen dat de bestaande situatie aanpassing behoeft. De ontwikkeling levert geen verdere verslechtering van de situatie op. Omdat een agrarische bestemming verdwijnt, levert dat bovendien per saldo een verbetering op voor de omliggende woningen;
6. er is een bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie. De bodemsituatie levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling.



De ontwikkeling past bovendien in beleid. Omdat er geen woning wordt toegevoegd heeft de wijziging geen gevolgen voor de woningbouwplanning van Heusden. De bestemmingswijziging valt niet onder de toepassingscriteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is namelijk geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, daarvoor is het woningaantal te laag.

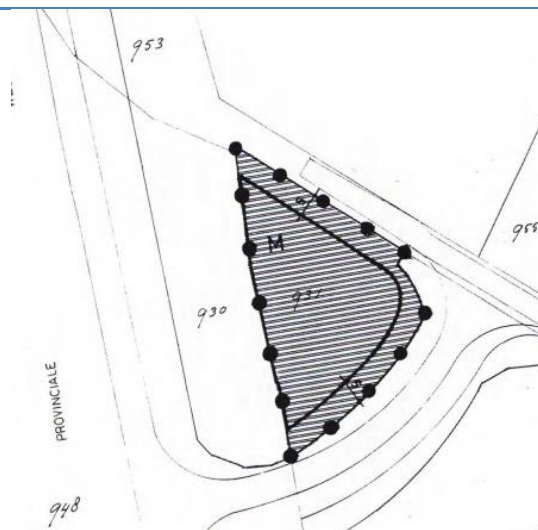
Stedenbouwkundig gezien, is de situatie ook aanvaardbaar. De Voorstraat kenmerkt zich voornamelijk door woningen in een noord-zuid-verkaveling. De ontwikkeling sluit daarbij aan. Omdat het plan de voorgevellijn volgt van de naastgelegen percelen ontstaat een meer coherent straatbeeld dan in de huidige situatie. Bovendien verkleint het bouwvlak aanzienlijk. Hoewel er sprake is van een flink bouwvlak, levert de inspreker ook veel bouw mogelijkheden in.

De bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' is daarom ruimtelijk aanvaardbaar.

- 15.** In het bestemmingsplan 'Heesbeen, 3^e partiële herziening' (1996) was voor het perceel Heesbeenseweg 1, het onderstaande bouwvlak opgenomen.

De betreffende aanpassing van het bouwvlak past binnen de Heusdense plansystematiek, waarbij voor bedrijven een ruim bouwvlak wordt opgenomen. Daarmee geeft de raad flexibiliteit voor ontwikkelingen.

Het bouwvlak is aangepast. Het bebouwingspercentage is aangepast naar 85 %.



Omdat niet duidelijk is waarom het bouwvlak in het verleden werd verkleind, is dit weer teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang. Hierbij is het wel iets groter geworden, omdat het bestaande gebouw aan de westzijde voorbij de vroegere grens is gebouwd. Het bebouwingspercentage is aangepast aan dat van de rest van het bedrijventerrein: 85 %.

In het daaropvolgende bestemmingsplan is het bouwvlak verkleind tot de bestaande bebouwing. De toelichting van dat plan bevat daarover geen motivatie en het is onduidelijk waarom het bouwvlak werd verkleind.

Inmiddels heeft de praktijk behoefte aan een uitbreiding van het gebouw, wegens toenemende drukte. Verzocht wordt het bouwvlak weer aan te passen aan het bouwvlak uit 1996.