

Nota zienswijzen en wijzigingen

Behorende bij

Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01

Vastgesteld in de raadvergadering van 22 september 2026



1. Inleiding

Het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 (hierna: wijzigingsbesluit) omvat de volgende onderwerpen:

- a. Het eerste deel van het overzetten van bestaande regelgeving uit bestemmingsplannen, verordeningen en andere beleidsstukken naar het omgevingsplan
- b. De regels voor wonen op de begane grond in kernwinkelgebieden
- c. De regels voor sturen op doelgroepen bij woningbouw
- d. De ontwikkeling van fase 3 van de woonwijk De Grassen in Vlijmen
- e. De ontwikkeling van een kleinschalig aannemersbedrijf met opslag aan De Hoeven 60c in Haarsteeg

Het ontwerp van het wijzigingsbesluit lag vanaf 23 april 2026 zes weken ter inzage. In deze periode kon iedereen een zienswijze (reactie) indienen.

De beoordeling van deze zienswijzen staat in paragraaf [2 'Zienswijzen'](#). De zienswijzen zijn per onderwerp samengevat in tabellen. In de laatste kolom staat of er iets is aangepast en wat er is veranderd naar aanleiding van de zienswijze.

Er zijn ook ambtshalve wijzigingen gedaan. Dit zijn aanpassingen die nodig zijn om bijvoorbeeld de (juridische) kwaliteit te verbeteren of omdat er nieuwe inzichten zijn. Deze aanpassingen staan in paragraaf [3 'Ambtshalve wijzigingen'](#).

2. Zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerp ter inzage lag, zijn in totaal 5 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk (geldig).

Hieronder zijn de zienswijzen per onderwerp gegroepeerd. In de tabellen met antwoorden staat per onderwerp of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het wijzigingsbesluit. De zienswijzen zijn kort samengevat. Bij de beoordeling is wel de volledige tekst van de zienswijzen gebruikt.

a. Overzetten bestaande regelgeving

Er zijn geen zienswijzen ingediend over dit onderwerp.

b. Wonen in kernwinkelgebieden

Er zijn geen zienswijzen ingediend over dit onderwerp.

c. Doelgroepen bij woningbouw

Er is 1 zienswijze ingediend over dit onderwerp.

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Aanpassing
1.1	Maximale verkoopprijs bij doorverkoop voldoet niet aan de fiscale regels voor eigenwoningregeling. Doordat bij doorverkoop een maximale geïndexeerde verkoopprijs geldt, is vooraf niet duidelijk welk aandeel van de waardeontwikkeling van de woning aan de eigenaar toekomt bij eventuele verkoop binnen de gestelde periode. Wanneer een eigenaar bij verkoop niet/onvoldoende meedeelt in de waardeontwikkeling van de woning, kan de woning worden aangemerkt als fiscaal vermogen in box drie (ipv box 1), waarmee het recht op hypotheekrenteaftrek komt te vervallen.	De zienswijze geeft aanleiding om de doelgroepenregeling te herzien. Uit nader onderzoek is gebleken dat de regeling zoals in het ontwerp wijzigingsbesluit is opgenomen, niet voldoet aan de regels die de Belastingdienst stelt om in aanmerking te komen voor aftrek van hypotheekrente. Hierdoor worden de maandlasten van de kopende starter vele malen hoger (tot wel € 500,-), waarmee de regeling niet voldoet aan de het doel waarvoor deze is opgesteld: betaalbare woningen toegankelijk maken voor starters met een bepaald inkomen. Er is een wet in voorbereiding die dit manco in de belastingregels mogelijk aanpast (Fiscale verzamelwet 2027). Deze wet is echter nog niet zo ver dat daarop vooruitlopend regels kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan. Als de fiscale regels op termijn wijzigen, dan is er wellicht ook aanleiding om de regels in het omgevingsplan hierop aan te laten sluiten. Goedkope koopwoningen in de nieuwbouw in de gemeente Heusden zijn vaak woningen waarbij het	De begripsbepaling voor 'goedkope koopwoning' wordt aangepast van: <i>70% van het door het Rijk vastgestelde bedrag van een betaalbare koopwoning</i> naar: <i>woning die bij eerste verkoop een waarde heeft tot 70% van het door het Rijk vastgestelde bedrag van een betaalbare koopwoning (€ 294.000,-, prijspeil 2026)</i> De artikelsgewijze toelichting bij artikel 14.3 is aangepast. De volgende tekst is verwijderd: <i>Bij een doorverkoop binnen de termijn, zoals genoemd in artikel 14.5, geldt de vastgestelde prijs in de dan geldende versie van het omgevingsplan. Meerwerk en opties worden bij een doorverkoop binnen de instandhoudingstermijn niet vergoed.</i>
1.2	Banken zijn niet bereid om te financieren Omdat de ontwikkeling en verhouding van de waardeontwikkeling niet vooraf beoordeeld kan worden, zijn hypotheekverstrekkers terughoudend. In de praktijk betekent dit dat woningen met deze regeling moeilijk of zelfs helemaal niet te financieren zijn. Inmiddels heeft onder andere Rabobank, als grootste hypotheekverstrekker van Nederland,		

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Aanpassing
	aangegeven geen financiering meer te verstrekken voor woningen in gemeenten waar een dergelijke bepaling is opgenomen. Het gevolg is dat betaalbare woningen die bedoeld zijn voor een doelgroep die moeilijk een eigen huis kunnen kopen, voor die doelgroep in werkelijkheid juist onbereikbaar worden. Niet omdat het inkomen onvoldoende is, maar omdat financiering ontbreekt danwel veel duurder wordt door vervallen van de renteaftrek. Daarmee werkt de regeling precies tegen het beoogde doel van de regeling. Voor de ontwikkelaar betekent dit indirect dat woningen moeilijker verkoopbaar worden en dat woningbouwprojecten onder druk komen te staan	toevoegen van waarde slechts in beperkte mate mogelijk is (bijvoorbeeld appartementen in de Stationsstraat). Hierdoor is waardevermeerdering door het vergroten van de woning niet mogelijk en blijft waardeontwikkeling van de goedkope koopwoning beperkt. Het voorstel is om de beperkte prijsontwikkeling van goedkope koopwoningen bij doorverkoop te laten vervallen en de toewijzing aan de doelgroep te handhaven. Als aantoonbaar blijkt dat de woning niet verkocht kan worden aan de doelgroep, dan kan er toepassing gegeven worden aan het maatwerkvoorschrift. Starters met een bepaald inkomen krijgen hierdoor de kans om een woning te kopen als deze op de markt komt. En als er binnen deze doelgroep geen verkoper wordt gevonden, wordt de verkoper niet onnodig beperkt. Met het aanpassen van de definitie van ‘goedkope koop’ kan bovenstaande in het omgevingsplan worden geborgd.	De artikelsgewijze toelichting bij artikel 14.5 is aangepast. Het woord “verkocht” toegevoegd en de laatste zin is korter gemaakt. De tekst is nu als volgt: <i>De verhuurder of verkoper moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 25 jaar na de eerste ingebruikname. Dit sluit aan bij de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. De minimale instandhoudingstermijn voor goedkope koopwoning is bepaald op 6 jaar na de eerste ingebruikname. En voor geliberaliseerde woningen voor de middenhuur op 10 jaar. Deze termijnen liggen in lijn met de wettelijke bepalingen hierover. Goedkope koopwoningen kunnen na de instandhoudingstermijn van zes jaar onbelemmerd verkocht worden. Indien huurwoningen binnen de instandhoudingstermijn van 10 dan wel 25 jaar worden onttrokken, wordt in strijd gehandeld met het omgevingsplan. In dat geval kan het college gebruik maken van de bevoegdheid om handhavend op te treden.</i> In bijlage II van de motivering is hoofdstuk 3 aangepast in lijn met de aangepaste begripsbepaling en de reactie van de gemeente.
1.3	Ongewenst effect op gedrag eigenaren Eigenaren die niet of slechts beperkt meedelen in de waardeontwikkeling hebben een prikkel om langer in de woning te blijven tot het moment waarop de regeling afloopt. Pas daarna kunnen zij volledig van de waardestijging profiteren. Dit belemmert de doorstroming op de woningmarkt. Tegelijk ontstaat een scheve situatie tussen opeenvolgende eigenaren. Een	De regeling is geschreven om starters met een bepaald inkomen een start te laten maken op de koopmarkt. Door de woning voor langere termijn voor de doelgroep beschikbaar te houden, blijft dit oogmerk overeind. Als de koper binnen de termijn van zes jaar in een situatie beland waardoor hij/zij niet meer in de woning kan of wil wonen dan is verkoop mogelijk aan de doelgroep. De belangen van woningzoekenden met	Geen

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Aanpassing
	koper die de woning aan het einde van de regeling verwerft en deze daarna weer verkoopt profiteert namelijk volledig van de waardeinstijging. Eerdere eigenaren hebben dat voordeel deels moeten prijsgeven. Hierdoor ontstaat een onevenwichtige uitkomst die moeilijk te rechtvaardigen is.	een bepaald inkomen, wegens in dit geval zwaarder dan het belang van de verkoper. Overigens: door het maatwerkvoorschrift is afwijken van de regels mogelijk.	
1.4	Koopstartregeling wordt onmogelijk gemaakt Wij passen als ontwikkelaar regelmatig de koopstartregeling van Stichting Opmaat toe indien door prijs-/marktontwikkelingen in een project geplande woningen qua marktwaarde niet meer passen binnen het prijssegment dat met de gemeente is overeengekomen voor de betreffende woning. Deze regeling is echter niet mogelijk in combinatie met de regels in jullie doelgroepenverordening terwijl de ontwikkelaar met gemeente Heusden is overeengekomen dat de Koopstart regeling toegepast kan worden bij onder meer project De Grassen in Vlijmen.	Koopstart is een middel om woningen voor starters meer toegankelijk te maken. Echter is niet elke ontwikkelaar/elk project aangesloten bij deze Stichting. De gemeente maakt een generieke regeling, die ook van toepassing is op alle projecten van andere ontwikkelaars. Daarnaast bieden we als gemeente ook nog de starterslening aan, waarmee de financiële mogelijkheden voor een starter ook worden verruimd.	Geen

d. Ontwikkeling De Grassen fase 3, Vlijmen

Er zijn 4 zienswijzen ingediend over dit onderwerp.

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Aanpassing
A.1	Lagenbenadering (artikel 5.9 OV) Een lagenbenadering biedt inzicht in welke effecten een ontwikkeling heeft op de verschillende lagen. De ondergrond, netwerklaag en bovenste laag worden hierbij betrokken. Voor de Grassen fase 2 is voor het gehele gebied een lagenbenadering uitgevoerd en akkoord bevonden. Deze lagenbenadering is de onderlegger voor de locatiekeuze voor de Grassen fase 3 en is geschikt bevonden voor een duurzame stedelijke ontwikkeling.	Van de zienswijze wordt kennisgenomen.	Geen
A.2	Duurzame stedelijke afronding (artikel 5.55 en 5.56 OV)		Geen

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Aanpassing
	Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen in het landelijk gebied onderbouwt dat de ontwikkeling passend is binnen de regionale afspraken, dat omgevingskwaliteit wordt bevorderd met aandacht voor een veilige en gezonde leefomgeving, dat een optimale benutting wordt gegeven aan gebruik en opwekken van duurzame energie, rekening wordt gehouden met bijvoorbeeld hitte stress en de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit wordt benut. Daarnaast dient de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting afgestemd te zijn op omgevingskwaliteit en de structuren in het gebied met een daarbij behorende duurzame afronding van het gebied. De wijziging van het omgevingsplan is opgesteld met een grote mate aan flexibiliteit enerzijds. Anderzijds zijn een aantal kernbepalingen over bouwen, parkeren, waterberging en geluid vastgelegd vanuit het oogpunt van rechtszekerheid. Voor de Grassen fase 3 is het Masterplan De Grassen + actualisatie opgesteld. De nadere stedenbouwkundige uitwerking hiervan gaat nog plaatsvinden. De juridische regeling kent geen koppeling met het masterplan. Daardoor is niet geheel duidelijk of het plan uiteindelijk voldoet aan de omgevingskwaliteit en andere duurzame aspecten die vereist zijn bij een duurzame stedelijke ontwikkeling. Met betrekking tot meervoudig ruimtegebruik geeft de gemeente aan groen en waterberging met elkaar te combineren. Meervoudig ruimtegebruik betekent daarnaast ook het nuttig gebruiken van daken en de ondergrond. Denk daarbij aan energie-opwek, groen op daken en energieopslag ondergronds. Wij vragen aandacht voor bovengenoemde aspecten in het stedenbouwkundige ontwerp.	De intenties zijn in de motivering van het plan opgenomen. Verwezen wordt onder andere naar de paragrafen 3.2 en 4.13.2. De gemeente zal als eigenaar van de gronden invulling geven aan het stedenbouwkundige ontwerp. Daarbij is ontegenzeggelijk het masterplan het uitgangspunt en is aandacht voor de genoemde aspecten. Een borging in de regels van het plan wordt, in navolging van de voorgaande fasen van De Grassen en gelet op de gemeentelijke ontwikkel- en grondpositie, niet nodig geacht.	

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Aanpassing
	Het plan kent een logische duurzame afronding van de stedelijke ontwikkeling. Het kanaal zorgt ervoor dat er een logisch einde van het stedelijk gebied ontstaat, waarbij het in de toekomst niet te verwachten is dat er een sprong over het kanaal gemaakt zal worden, waarmee het stedelijke gebied is afgerond.	Er is geen sprake van een kanaal. Vermoedelijk wordt bedoeld op het dijklichaam, de Voordijk, met de daaraan grenzende waterloop. Deze vormt een logische begrenzing van het stedelijke gebied. Van de zienswijze wordt verder kennisgenomen.	
A.3	<i>Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 5.11 OV)</i> Een ontwikkeling in Landelijk gebied gaat gepaard met fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit in dat gebied. Voor planmatige stedelijke ontwikkelingen in het Landelijk gebied geldt een investering aan kwaliteitsverbetering van het landschap van 1% van de uitgifteprijs van de uit te geven gronden. In de motivering is aangegeven dat het bedrag aan kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gestort in het groenfonds van de gemeente. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven over welke maatregelen uiteindelijk ingezet gaan worden vanuit het fonds. Er wordt namelijk een stuk NNB/EVZ ingericht. In de motivering is niet te herleiden welk bedrag gestort gaat worden in het groenfonds. Wij vragen de gemeente om deze berekening op te nemen in de motivering. Daarnaast willen wij erop wijzen dat de gronden naar natuur mogen worden afgewaardeerd, omdat de ligging aangrenzend aan het NNB zijn gelegen. De gemeente dient wel inrichtings- en beheermaatregelen te nemen die passend zijn bij de daar geldende natuurdoeltypen.	Op grond van provinciale regelgeving is bij realisatie van woningbouw in het plangebied 1% compensatie in de vorm van kwaliteitsverbetering landschap van toepassing. De 1% compensatie zal worden berekend conform de werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant die in december 2023 zijn geactualiseerd. Het gaat in de 3e fase om naar schatting 54.000 m2 uitgeefbare meters waar de compensatie op van toepassing is. Het te compenseren bedrag is op grond van het nu te verwachten programma berekend op € 159.900. In de motivering wordt dit toegevoegd. Verder zal bij de inrichtings- en beheermaatregelen rekening worden gehouden met de daar geldende natuurdoeltypen.	In paragraaf 3.2 van de motivering wordt de tekst onder de kop Kwaliteitsverbetering landschap vervangen door de volgende tekst: <i>Kwaliteitsverbetering landschap</i> <i>Op grond van provinciale regelgeving is bij realisatie van woningbouw in het plangebied 1% compensatie in de vorm van kwaliteitsverbetering landschap van toepassing. De 1% compensatie zal worden berekend conform de werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant die in december 2023 zijn geactualiseerd.</i> <i>Het gaat in de 3e fase om naar schatting 54.000 m2 uitgeefbare meters waar de compensatie op van toepassing is. Het te compenseren bedrag is op grond van het nu te verwachten programma berekend op € 159.900. Dit bedrag wordt gestort in de gemeentelijke Reserve bovenwijkse voorzieningen. Binnen deze reserve blijven de voor kwaliteitsverbetering landschap gestorte bedragen geormerkt voor daadwerkelijke realisatie van kwaliteitsverbetering landschap. De daarvoor gestorte en geormerkte bedragen zullen worden ingezet om daarvoor in aanmerking komende projecten uit het projectenboek groen te kunnen financieren. Deze projecten worden iedere twee jaar herzien en binnen drie jaar uitgevoerd.</i> <i>Voor De Grassen is concreet voorzien dat de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gerealiseerd door:</i>

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Aanpassing
			• <i>Aanvullende Verbreding van de Ecologische Verbindingszone (EVZ) met een strook van circa 20 meter in aansluiting op de maatregel die wordt getroffen in het kader van GOL;</i> • <i>Inrichting van een terrein aan de Engelseweg, met de werknaam de "driehoek", nabij het plangebied;</i> <i>Samen betreft dit ruim 2 hectare (EVZ 12.000 m² + driehoek 8.700 m² = 2,07 ha). De gronden zijn in eigendom van de gemeente en de afwaardering van deze gronden vertegenwoordigt een waarde van circa €124.200. Deze maatregelen worden opgenomen in het Projectenboek Groen, zodat de kwaliteitsverbetering juridisch, financieel en feitelijk is geborgd.</i> <i>Deze aanpak is afgestemd met de provincie en sluit aan bij de zienswijzeprocedure van fase 2, waarin is bevestigd dat de borging via het fonds en het projectenboek voldoet aan de provinciale omgevingsverordening. Voor fase 3 wordt dezelfde systematiek toegepast.</i>
A.4	<i>Woningen nabij geitenhouderij</i> De Grassen fase 3 is geheel gelegen binnen de 1km invloedssfeer van een nabijgelegen geitenhouderij. De indicatieve stedenbouwkundige opzet, laat zien dat ook 11 tot 18 woningen gelegen zijn binnen de 500 meter invloedssfeer van de geitenhouderij. De gemeente heeft in haar motivering hiervoor een onderbouwing gegeven en daarbij is het advies van de GGD meegewogen. Daarnaast heeft de gemeente in haar planregels (artikel 23.12 Omgevings-plan) een aanvullende beoordelingsregel opgenomen. De regel luidt als volgt: "In het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - invloedsgedebiet geitenhouderij wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen	In beginsel is het aan de raad om een afweging te maken tussen diverse belangen, waaronder het gezondheidsbelang in relatie tot de geitenhouderij. Binnen deze afwegingsbevoegdheid is weloverwogen tot het standpunt gekomen woningbouw ook binnen de zone van 500 meter (op termijn) mogelijk te maken. In de bestaande situatie zijn woningen aanwezig binnen de verhoogde risicozone (zelfs op kortere afstand dan 365 meter). Het nemen van maatregelen ter reducering van dit bestaande gezondheidsrisico ligt in de lijn der verwachting. De totale planrealisatie zal meerdere jaren in beslag gaan nemen. Het uit de bestaande situatie voortvloeiende handelingsperspectief biedt voldoende aanknopingspunt, dat het verhoogde gezondheidsrisico in de periode voorafgaand aan of	Zienswijze leidt niet tot aanpassing. Zie verder ambtshalve wijziging onder nr. 13.

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Aanpassing
	ten behoeve van een gevoelige functie pas verleend nadat 80% van de overige gronden in het gebied is uitgegeven.” De gemeente gaat er hierbij vanuit dat het later ontwikkelen van deze kavels ervoor zorgt dat in deze periode maatregelen genomen zullen zijn ter reducering van het verhoogde gezondheidsrisico op longontsteking als gevolg van de aanwezigheid van een geitenhouderij. Vanuit het aspect dat een duurzame stedelijke ontwikkeling een veilige en gezonde omgeving creëert vragen wij de gemeente om deze beoordelingsregel aan te scherpen.	binnen afzienbare periode na de planrealisatie is weggenomen. Aanscherping van de regel sluit niet aan op de gemaakte afweging. Bovendien zijn de gronden in eigendom van de gemeente. Zodra de uitgifte van deze gronden aan de orde komt, zal vanuit de algemene zorgplicht de actuele stand van zaken van de gezondheidsproblematiek rondom geitenhouderijen in ogenschouw worden genomen. In het kader van de uitgifte van de gronden zal alsdan nog een afweging plaatsvinden. Nadere bepalingen in de regels worden ook vanuit deze optiek niet nodig geacht.	
2.	Aansluitend aan het plangebied waar gewenst wordt woningbouw te laten realiseren kennen de percelen van betrokkenen een bestemming die het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toestaat. Ook feitelijk wordt er gebruikgemaakt van gewasbeschermingsmiddelen op deze percelen. Om die reden is reeds op 1 december 2025 een brief gezonden aan het college met het verzoek bij de verdere planontwikkeling rekening te houden met deze legaal aanwezige activiteiten. Ook is daarbij verzocht in overleg te treden met betrokkenen. Vastgesteld wordt dat de inhoud van de brief, waarbij aan de hand van relevante en recente rechtspraak gewaarschuwd wordt niet op de ingeslagen weg door te gaan, niet heeft geleid tot aanpassing van het plan. Uit locatiespecifiek onderzoek zou volgen dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet aan de vaststelling van het plan in de weg zou staan. Daarbij wordt verwezen naar paragraaf 4.18.3. Dit onderzoek en deze motivering hebben betrokkenen echter niet aangetroffen bij de ter inzage gelegde stukken. Verzocht wordt om toezending van deze stukken.	De brief van 1 december 2025 is als onderdeel van de participatie betrokken bij de planvoorbereiding. Dat dit niet heeft geleid tot een beperkingzone/bouwverbod in het plan klopt. De afweging daartoe is opgenomen in paragraaf 4.18.3 van de motivering bij het planonderdeel 'De Grassen fase 3, Vlijmen'. Deze motivering is als bijlage III opgenomen in het ontwerpbesluit en heeft met de stukken ter inzage gelegen. Verwezen wordt naar Gemeentebld 2026, 183459 Overheid.nl > Officiële bekendmakingen. Een kleinere afstand dan 50 meter is in dit geval aanvaardbaar bevonden op basis van locatiespecifieke omstandigheden. Voor de motivering daartoe wordt verwezen naar eerdergenoemde paragraaf 4.18.3. Locatiespecifieke omstandigheden, zoals teelt onder glas, landschappelijke inpassing, alternatieve bestrijdingsmethoden, feitelijk gebruik en gemeentelijk eigendom rechtvaardigen, dat een kleinere afstand dan 50 meter kan worden aangehouden met het oog op het gezondheidsbelang van toekomstige bewoners in het gebied. Ook is het vanuit deze optiek niet nodig het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen	Geen

Ten slotte vinden betrokkenen het teleurstellend dat zij geen reactie hebben ontvangen op hun aanbod voor een afspraak. De bereidheid om met het gemeentebestuur in gesprek te gaan is er nog steeds.	planologisch te belemmeren. De agrarische bestemming van de aangrenzende gronden wordt ongewijzigd in stand gelaten. Voorliggend plan beïnvloedt betrokkenen dan ook niet in hun huidige danwel toekomstige bedrijfsvoering wat betreft het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het is zeker de bedoeling om met omliggende bedrijven en omwonenden in gesprek te gaan c.q. te blijven. Het moment van gesprek is mede afhankelijk van te maken afwegingen in relatie tot de projectfase en voorliggende besprekspunten. Met betrokkene heeft inmiddels een (vervolg)gesprek plaatsgevonden.	
3. Op 365 meter ten oosten van het plangebied 'De Grassen fase 3' is de geitenhouderij aan de Voorste Zeedijk 11 gelegen. In het ontwerp Omgevingsplan is een gebied 'Invloedsgebied geitenhouderij' opgenomen voor de gronden binnen 500 meter van de aanwezige stallen van de Voorste Zeedijk 11. Door een invloedsgebied geitenhouderij op te nemen erkent de gemeente dat de nabijheid van de bestaande geitenhouderij aan de Voorste Zeedijk 11 te Vlijmen ruimtelijk relevant is voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Betrokkene onderschrijft dat deze nabijheid in de planvorming moet worden betrokken. De wijze waarop dit in het ontwerp is gedaan, is echter onvoldoende. Artikel 23.12 bepaalt uitsluitend dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een gevoelige functie pas wordt verleend nadat 80% van de overige gronden in het gebied is uitgegeven. Deze regeling bevat daarmee slechts een faseringseis. Daarmee wordt niet inhoudelijk beoordeeld of ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, noch wordt geborgd dat de geitenhouderij niet in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt.	Een afweging van het gezondheidsbelang in relatie tot de geitenhouderij heeft terdege plaatsgevonden. De afweging ziet zowel op de zone van 1000 meter als op de zone van 500 meter rondom de geitenhouderij. Verwezen wordt naar paragraaf 4.13.2 van de motivering bij het planonderdeel 'De Grassen-fase 3, Vlijmen', opgenomen als bijlage III bij het wijzigingsbesluit. De ligging van de geitenhouderij ten opzichte van bestaande woningen, de verwachte gevolgen hiervan tot reducering van het verhoogde gezondheidsrisico en het tijdsbestek tot planrealisatie biedt voldoende aanknopingspunt dat met de opgenomen faseringsregel het verhoogde gezondheidsrisico zal zijn weggenomen c.q. zodanig gereduceerd, dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de beoogde woningontwikkeling. Verwezen wordt ook naar de reactie op de zienswijze van de provincie op dit onderdeel. Onderzoek naar effectieve maatregelen is nog gaande. Op dit moment kan dan ook niet benoemd worden wat deze zullen inhouden. Vanuit zowel de landelijke, provinciale als sectorale aandacht die hierop is gericht,	Zienswijze leidt niet tot aanpassing. Zie verder ambtshalve wijziging onder nr. 13.

De geitenhouderij is een bestaande, legaal aanwezige functie die reeds op de locatie wordt geëxploiteerd. Door binnen de invloedssfeer van dit bedrijf nieuwe gevoelige functies mogelijk te maken, neemt het aantal personen dat langdurig in de nabijheid van de geitenhouderij verblijft toe. Daarmee wordt niet alleen een gezondheidkundige afweging opgeroepen voor toekomstige bewoners, maar ontstaat ook een concreet risico dat de aanwezigheid van deze nieuwe woningen in de toekomst tegen de bedrijfsvoering van betrokkene wordt gebruikt. Dat risico is niet theoretisch. De planologische keuze om woningen dicht bij het bedrijf mogelijk te maken, kan uiteindelijk leiden tot een beperking van de bestaande bedrijfsvoering en de toekomstige ontwikkelingsruimte van betrokkene. In de toelichting wordt dit risico onvoldoende onderkend. De afweging wordt hoofdzakelijk gericht op de woningbehoefte, de afronding van de wijk De Grassen en de vraag of toekomstige bewoners bewust kunnen worden gemaakt van een verhoogd gezondheidsrisico. Daarmee blijft de positie van betrokkene onderbelicht. Juist omdat gekozen wordt om nieuwe gevoelige functies toe te voegen in de nabijheid van een bestaande geitenhouderij, had inzichtelijk moeten worden gemaakt welke gevolgen dit heeft voor het bedrijf. Daarbij had ten minste moeten worden beoordeeld of de nieuwe woningen kunnen leiden tot beperkingen in de bestaande bedrijfsvoering, toekomstige vergunningverlening, bedrijfsontwikkeling of het treffen van noodzakelijke aanpassingen binnen het bedrijf.

Daar komt bij dat de toelichting op onderdelen juist lijkt vooruit te lopen op maatregelen aan de zijde van de geitenhouderij. In de toelichting wordt aangegeven dat

is het echter voldoende aannemelijk dat op enigerlei wijze uitvoering gegeven zal gaan worden aan bewezen maatregelen. Dit wordt gezien als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van diverse partijen.

Partijen zijn en blijven met elkaar in gesprek. De zorgen en belangen van ondernemer zijn bekend en daarnaar gaat in het onderlinge gesprek ook aandacht uit.

Daarnaast wordt ingezet op actieve communicatie richting toekomstige bewoners, opdat zij op de hoogte zijn van het (tijdelijke) verhoogde risico en in staat worden gesteld een eigen afweging te maken ten aanzien van het al dan niet aanvaarden daarvan.

De geitenhouderij bevindt zich nabij de lintbebouwing van de Voordijk. Het gehele lint van Voordijk bestaat uit reguliere woningen die op een kleinere afstand van de geitenhouderij zijn gelegen dan de geplande woningen van de woonwijk De Grassen. Door niet dichterbij te bouwen dan reeds bestaande gevoelige functies wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van de geitenhouderij te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan eventuele toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bedrijf wordt door voorliggend plan niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering. In die zin zijn er geen gevolgen voor het bedrijf.

De provincie Noord-Brabant heeft een tool, de zogenaamde geitenviewer, ontwikkeld waarmee zij de zones rondom geitenhouderijen in beeld heeft gebracht. De zones van 500 en 1000 meter rondom de geitenhouderij van betrokkene zijn ontleend aan deze

het nemen van emissiereducerende maatregelen voor het betreffende bedrijf op termijn onoverkomelijk lijkt. Daarmee wordt de indruk gewekt dat de aanvaardbaarheid van de woningbouw mede wordt gebaseerd op toekomstige maatregelen bij betrokkene. Dat is bezwaarlijk. Niet duidelijk is welke maatregelen worden bedoeld, of deze maatregelen technisch uitvoerbaar zijn, of zij economisch verantwoord zijn, of zij juridisch kunnen worden verlangd en of daarmee het gestelde gezondheidsrisico daadwerkelijk in voldoende mate wordt beperkt.

De opgenomen fasering verandert dit niet. Dat woningbouw binnen 500 meter pas als laatste wordt gerealiseerd, betekent niet dat het risico voor betrokkene wordt weggenomen. De woningen blijven planologisch mogelijk en zullen, zodra aan de faseringsvoorwaarde is voldaan, alsnog kunnen worden gerealiseerd. Daarmee wordt de beperking van de bedrijfsvoering slechts vooruitgeschoven. Inhoudelijke voorwaarden ter nadere beoordeling op diverse onderdelen te zijner tijd ontbreken.

De onderbouwing van het ontwerp wijzigingsbesluit is onvoldoende. Niet volstaan kan worden met de constatering dat sprake is van een urgente woningbehoefte en dat de woningen binnen 500 meter gefaseerd worden gerealiseerd. Er moet een volwaardige belangenafweging plaatsvinden waarin ook de belangen van de bestaande geitenhouderij kenbaar, concreet en toetsbaar worden betrokken. Daarbij moet worden gemotiveerd waarom het toevoegen van gevoelige functies op deze afstand niet leidt tot een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van betrokkene. Een dergelijke motivering ontbreekt.

provinciale geitenvier. In het kader van eenduidigheid (in belang van uitleg en toetsing) wordt deze begrenzing aangehouden in de regels van voorliggend Omgevingsplan.

Daarom stelt betrokkene zich op het standpunt dat artikel 23.12 en de daarbij behorende toelichting onvoldoende waarborging bieden. Daarbij geldt dat de beoordeling niet mag worden beperkt tot uitsluitend de woningen binnen het aangeduide invloedsgebied of de zone van 500 meter rondom de geitenhouderij. De toelichting erkent immers een verhoogd risico op longontstekingen van 73% binnen 500 meter en 19% binnen 1 kilometer van de geitenhouderij. Ook de mogelijke gevolgen voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van betrokkene beperken zich niet tot de woningen binnen 500 meter. Daarmee is onvoldoende gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Verzoek

Verzocht wordt om nieuwe gevoelige functies binnen het nieuwbouwplan 'De Grassen, fase 3' uitsluitend mogelijk te maken indien vooraf is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare gezondheidssituatie. Daarbij dient tevens expliciet te worden beoordeeld en geborgd dat de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van betrokkene niet onevenredig worden beperkt. Een enkele fasering van de woningbouw is daarvoor onvoldoende. Daarnaast wordt verzocht 'invloedsgebied geitenhouderij' te wijzigen zodat ten minste 500 meter buiten de planologische (bouw)mogelijkheden van de locatie wordt gebleven.

4.	Betrokkene vreest dat de met het ontwerp beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een beperking van haar bedrijfsactiviteiten aan de Hongerenburgweg 10. Zo benoemt het akoestisch onderzoek andere (hogere) geluidsniveaus dan in artikel 23.8 van het ontwerp zijn opgenomen.	Artikel 22.63 maakt onderdeel uit van de zogenaamde bruidsschat/voormalige rijksregels. Deze regels zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet automatisch in het Omgevingsplan gekomen en waren op dat moment voor iedere gemeente gelijk. De in artikel 22.63, lid 1 opgenomen waarden zijn de standaardwaarden en gelden in beginsel binnen de gehele gemeente. Deze standaardwaarden	Artikel 23.14 wordt aangevuld ter borging van een geluidsluwe gevel. Lid 2 en 3 van dit artikel worden als volgt: <i>2. Een omgevingsvergunning voor een geluidgevoelig gebouw wordt in het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 -</i>
----	---	--	--

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat deels niet voldaan wordt aan de geluidsnormen van artikel 5.65 Bkl. Woningbouw zou mogelijk zijn mits aan de grenswaarden van artikel 5.66 Bkl wordt voldaan. Aanvullend maatregelonderzoek is nodig. Maatregelen in het overdrachtsgebied zouden kunnen worden genomen volgens het akoestisch onderzoek. In het ontwerp Omgevingsplan komt dit verder niet terug. In het ontwerp wordt ervoor gekozen om uitsluitend bron- en ontvangersmaatregelen toe te passen. Bronmaatregelen als bedoeld in artikel 23.8 van het ontwerp kunnen leiden tot beperking van de bedrijfsactiviteiten van betrokkene.

In hoofdstuk 4.6 van het akoestisch onderzoek zijn de voorwaarden benoemd tot het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het plan is vervolgens vermeld hoe de bevindingen en conclusies van het akoestisch onderzoek worden geborgd. Dit is uitgewerkt in de artikelen 23.8 en 23.14. Artikel 23.8 bepaalt dat het geluid van de bedrijfsactiviteiten van het timmerbedrijf 'ter plaatse van woningen' niet meer mag bedragen dan de in dat artikel voorgeschreven maximale geluidsnormen. Dit terwijl artikel 22.63, naar welk artikel in artikel 23.8 wordt verwezen, en artikel 23.14 van het ontwerp, bepalen dat het geluid van de bedrijfsactiviteiten van het timmerbedrijf 'op een geluidsgevoelig gebouw' niet meer mag bedragen dan de in die artikelen voorgeschreven maximale geluidsnormen. Het is onduidelijk waarom artikel 23.8 bepaalt dat de voorgeschreven maximale geluidsnormen 'ter plaatse van woningen' gelden. Bovendien is het onduidelijk en rechtsonzeker wat onder 'ter plaatse van de woningen' moet worden verstaan. Deze onduidelijkheid kan worden weggenomen door de maximale geluidsnormen van

corresponderen niet met het berekende geluid afkomstig van de timmerfabriek (en stoffeerderij). Om recht te doen aan het bedrijf, met behoud van de bruidsschatregels voor andere situaties binnen de gemeente, is in artikel 23.8 opgenomen dat in dit geval andere waarden gelden dan de standaardwaarden zoals opgenomen in artikel 22.63 eerste lid. De waarden die in artikel 23.8 zijn opgenomen zijn ontleend aan het akoestisch onderzoek (zie figuren 4.3 t/m 4.5 en 4.7). Van discrepantie tussen deze waarden en de berekende waarden is geen sprake. Met artikel 23.8 is op deze wijze geborgd, dat het bedrijf niet belemmerd wordt in zijn bedrijfsvoering qua geluidsproductie.

In artikel 23.14 is vervolgens bepaald, dat bij de te bouwen woningen uitgegaan moet worden van deze waarden oftewel het maximale geluid van het bedrijf. Bij het vastleggen van de standaardwaarden afwijkende waarden moet volgens artikel 5.66 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden voldaan aan de aan grenswaarden in geluidgevoelige ruimten volgens de tabel in artikel 5.65 Bkl. Deze grenswaarden zijn binnenwaarden. In artikel 23.14 is als beoordelingsregel opgenomen dat aan deze grenswaarden moet worden voldaan. Door de combinatie die is gemaakt met de waarden voortkomend uit de maximale geluidsproductie van het bedrijf, zijnde een buitenwaarde op de gevel, betekent dit dat fikse geluidsreducerende gevelmaatregelen aan de woningen nodig zullen zijn om tot vergunningverlening te kunnen komen.

Met de opgenomen regeling wordt tegemoet gekomen aan de bedrijfsbelangen van betrokkene. Bedrijfsvoering tot het maximaal berekende geluidsniveau blijft mogelijk, zonder dat daarbij aan de

invloedsgebied geluid timmerwerkfabriek alleen verleend indien:

- a. *wordt voldaan aan de grenswaarden voor geluid door activiteiten zoals opgenomen in artikel 5.65 van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en*
- b. *minimaal één geluidsluwe gevel met een waarde zoals bedoeld in artikel 5.65 lid 1 onder a van het Bkl aanwezig is.*

3. Bij de beoordeling van de vergunning zoals bedoeld in het tweede lid worden de volgende op de kaart aangegeven omgevingsnormen in acht genomen:

- a. *maximaal geluidniveau als gevolg van activiteiten voor nacht;*
- b. *langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor dag;*
- c. *langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor avond; en*
- d. *langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor nacht.*

artikel 23.8 niet ‘ter plaatse van woningen’ te laten gelden, maar “op geluidgevoelige gebouwen”.

Het is strijdig met het rechtszekerheidsbeginsel dat, zoals in de plantoelichting wordt gesteld, de beoordeling van het geluid wordt verschoven naar het moment van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. Zoals eerder aangegeven, vreest betrokkene dat de met het ontwerp beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een beperking van haar bedrijfsactiviteiten. Uit het ontwerp noch de plantoelichting blijkt hoe is gewaarborgd dat de bedrijfsactiviteiten niet onevenredig worden beperkt als gevolg van de met het ontwerp beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Verzocht wordt om dat nader in de Nota van Zienswijzen toe te lichten.

zijde van het bedrijf maatregelen worden vereist. Maatregelen ter borging van een goed woon- en leefklimaat worden in de regeling expliciet neergelegd bij de ontvanger (de woningen). De in het belang van een goed woon- en leefklimaat gewenste geluidsluwe gevel conform het ‘oude’ beleid hogere grenswaarden geluid is in de regeling niet vertaald. Artikel 23.14, lid 2 wordt hierop aangevuld.

Terecht wordt door betrokkene opgemerkt, dat in artikel 23.8 gesproken wordt over woningen in plaats van over geluidgevoelig gebouw. Naar verwachting zijn woningen de enige geluidgevoelige gebouwen die in het plangebied kunnen worden gerealiseerd, gelet op de regels voor gebruik. Vanuit oogpunt van eenduidige terminologie zal desalniettemin in artikel 23.8 ‘ter plaatse van woningen’ worden vervangen door ‘ter plaatse van een geluidgevoelig gebouw’.

In artikel 23.8 wordt ‘*ter plaatse van woningen*’ vervangen door ‘*ter plaatse van een geluidgevoelig gebouw*’.

e. Ontwikkeling De Hoeven 60c, Haarsteeg

Er zijn geen zienswijzen ingediend over dit onderwerp.

3. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen nodig. In de onderstaande tabel staat op welke punten het wijzigingsbesluit is aangepast.

Nr.	Onderdeel	Aanleiding	Aanpassing
1	Omgevingsplan	Taal- en spellingsfouten	Op meerdere plekken in het omgevingsplan zijn taal- en spellingsfouten gecorrigeerd. Geen van deze aanpassingen hebben gevolgen voor de betekenis en juridische werking van de tekst. In die gevallen waar dit wel het geval is, is dat in deze nota beschreven.
2	Art. 1.3, lid 4	Annotatie fout	De annotatie van dit lid is verkeerd. Het lid is gekoppeld aan de verkeerde locatie (werkingsgebied). De locatie 'Ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking' is vervangen door de correcte locatie 'Ambtsgebied Gemeente Heusden'.
3	Art. 5.3, lid 3	Tekst verduidelijkt	De tekst van dit artikel is aangepast om duidelijker te maken dat het niet alleen gaat om gegevens en bescheiden die de aanvrager kan krijgen, maar ook die de aanvrager al heeft. De tekst is als volgt: <i>Gegevens en bescheiden worden verstrekt voor zover degene die de activiteit verricht er redelijkerwijs de beschikking over heeft of kan krijgen.</i>
4	Art. 6.19	Tekst verduidelijkt	De volgorde van de onderdelen binnen het artikel is aangepast zodat deze logische te lezen zijn. Inhoudelijk is er niks gewijzigd.
5	Art. 6.20	Tekst verduidelijkt	Het toepassingsbereik voor het gebruik van nutsvoorzieningen is aangepast zodat deze consistent is met de rest van het hoofdstuk.
6	Art. 6.28, lid 2	Tekst verduidelijkt	De tekst van dit lid is te complex en is versimpeld met behoudt van betekenis. De tekst <i>"Het aantal personen ten dienste van de activiteit bedraagt niet meer dan 10"</i> is vervangen door <i>"De activiteit biedt logies aan maximaal 10 personen."</i>
7	Art. 7.25, lid 3, onder f	Tekst fout	In deze regel over de breedte staat driemaal foutief het woord <i>"diep"</i> . Dit is in alle gevallen aangepast naar het woord <i>"breed"</i> .
8	Art. 7.30, lid 4	Tekst fout	In dit lid mist een deel van de tekst. De breedte die vrij moet blijven tot aan de zijdelingse perceelsgrens is niet opgenomen. De breedte van 2 m is toegevoegd.
9	Art. 7.32, lid 5	Tekst fout	In dit lid mist een deel van de tekst. De breedte die vrij moet blijven tot aan de zijdelingse perceelsgrens is niet opgenomen. De breedte van 2 m is toegevoegd.
10	Art. 23.5, onder b	Verwijzing fout	Er wordt foutief verwezen naar het <i>"genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte"</i> . Dit is gecorrigeerd naar de <i>"genoemde maximum omvang"</i> .
11	Art. 23.6, onder c	Verwijzing fout	Er wordt foutief verwezen naar het <i>"onder a genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte"</i> . Dit is gecorrigeerd naar de <i>"onder b genoemde maximum omvang"</i> .
12	Art. 23.11, lid 2	Tekst fout	In dit lid is een verkeerde tekst opgenomen. De vetgedrukte tekst <i>"In afwijking hiervan geldt voor gestapelde woningen in het"</i> is verwijderd.

Nr.	Onderdeel	Aanleiding	Aanpassing
13	Art. 23.12	Aankondiging kabinet	Onlangs heeft het kabinet aangekondigd te willen komen met een afstandsnorm van 500 meter rondom geitenhouderijen. De vertaling hiervan in wetgeving zal nog meerdere jaren in beslag nemen, Vooralsnog heeft deze afstandsnorm dus een facultatief karakter. De oproep vanuit het kabinet is echter wel om bij planvorming hiermede alvast rekening te houden. In het ontwerp van het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 is aangesloten op de afstand van 500 meter door middel van een 'faseringsregel'. De gemaakte afwegingen voor de gehanteerde maat sluiten aan bij de afwegingen zoals het kabinet die aangeeft. Het kabinet stuurt aan op een bouwverbod binnen deze afstandsmaat in afwachting van bewezen effectieve maatregelen. Dit reikt iets verder dan de in het ontwerp van het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 opgenomen regel. Met deze regel is naar ons oordeel geborgd, dat het verhoogde gezondheidsrisico zal zijn weggenomen c.q. zodanig gereduceerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de beoogde woningontwikkeling. Om meer tegemoet te komen aan de oproep vanuit het kabinet wordt de regel desondanks aangevuld met een beoordelingsbepaling in relatie tot het gezondheidsrisico. Hierbij wordt aangesloten op de terminologie (statistisch significant) zoals het kabinet die in haar afwegingen hanteert. Artikel 23.12 wordt als volgt: <i>In het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - invloedsgebied geitenhouderij wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een gevoelige functie pas verleend:</i> <i>a. nadat 80% van de overige gronden in het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - woongebied is uitgegeven; en</i> <i>b. is aangetoond dat geen sprake is van een statistisch significant verhoogd gezondheidsrisico als gevolg van de nabijgelegen geitenhouderij.</i>
14	Art. 23.16, onder f	Verwijzing fout	In sub f wordt foutief verwezen naar sub c. Deze verwijzing is gecorrigeerd naar sub e.
15	Art. 23.16, onder f en g	Tekst fout	In sub f staat tekst " <i>de gronden gelegen achter de achtergevellijn mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;</i> ". Deze tekst staat nu in sub g. De oorspronkelijke sub g is hierdoor sub h geworden.
16	Art. 23.20	Regel mist	De regel voor parkeergelegenheid is nog niet opgenomen, maar wel onderbouwd in de motivering. Dit is gecorrigeerd door een nieuw lid 8 toe te voegen met de tekst: <i>Ter plaatse van de locatie H23.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg - plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de nota Parkeernormen.</i>
17	Art. 24.3, lid 2	Tekst fout	De tekst van dit artikel is niet compleet. De gecorrigeerde tekst is als volgt: <i>In afwijking van het eerste lid geldt voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, bedoeld in hoofdstuk 7, dat de regels over die activiteit worden toegepast zoals die op grond van het omgevingsplan golden op het moment van de aanvraag, maar uitsluitend indien ten tijde van het indienen van de aanvraag er sprake was van een rechtstreekse aanspraak op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, en er ook geen voorbeschermingsregels van toepassing waren.</i>

Nr.	Onderdeel	Aanleiding	Aanpassing
18	Geografisch informatieobject	Geometrie fout	Het geografische informatieobject van de locatie 'Stoeptegelstrategie toekomstige gemeentebrede regels' is te klein ingetekend. Hierdoor kan deze locatie niet getoond worden in het Omgevingsloket bij Regels op de Kaart. De geometrie van het object is om die reden vergroot.
19	Geografisch informatieobject	Geometrie fout	De geografische informatieobjecten behorend bij afdeling 23.4 zijn gecorrigeerd. De locaties 'Kernwinkelgebied Heusden Vesting', 'Kernwinkelgebied Drunen', 'Kernwinkelgebied Vlijmen' en 'Kernwinkelgebied Vliedberg (Vlijmen)' volgen na de aanpassing de lijnen van de kadastrale perceelsgrenzen. In de motivering is de bijlage 'I-1 Werkingsgebieden wonen in kernwinkelgebieden' vervangen vanwege deze correctie.
20	Algemene Toelichting, paragraaf 2.4	Tekst fout en verduidelijkt	De teksten onder de kopjes 'Vergunningcheck' en 'Aanvragen' zijn gecorrigeerd en aangevuld met extra informatie ter verduidelijking. Deze teksten zijn als volgt: <u>Vergunningcheck:</u> <i>Hierin kunnen initiatiefnemers controleren of ze hun plannen mogen uitvoeren en of ze daarvoor toestemming van de overheid nodig hebben. Het gaat hier niet alleen om de vergunningsplichten van de gemeente, maar ook om de vergunningsplichten die het rijk, de provincie en het waterschap instelt. De vergunningsplichten die de gemeente instelt, moeten worden opgenomen in het omgevingsplan.</i> <i>Dit gebeurt met vragenbomen. Deze vragenbomen worden door ieder overheidsorgaan gemaakt. De gemeenten moeten dit doen op basis van het omgevingsplan. Deze vragenbomen worden ook toepasbare regels genoemd. Dat zijn vertalingen van juridische regels naar begrijpelijke taal.</i> <u>Aanvragen:</u> <i>Hier kunnen initiatiefnemers digitaal een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Daarnaast kunnen ze via deze weg meldingen indienen. Via het DSO komt deze aanvraag of melding binnen bij het verantwoordelijke bestuursorgaan. Zij behandelen vervolgens de aanvraag.</i>