

Nota zienswijzen

Behorende bij:



bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heesbeen Herziening 2021'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 10 mei 2022

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heesbeen Herziening 2021' lag vanaf 23 september 2021 gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn zijn in totaal twaalf zienswijzen ingediend, waarvan elf binnen de wettelijke termijn. Van de twaalf zienswijzen is één zienswijze ingediend door Waterschap Aa en Maas.

Beoordeling

De zienswijzen zijn op één na allemaal ontvankelijk. Zienswijze 11 is buiten de formele termijn ingediend en wordt daarom formeel niet-ontvankelijk verklaard. Besloten is om die zienswijze ambtshalve mee te nemen. In de beantwoordingmatrix is aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven voor bijstelling van het plan. Door een aantal inwoners is dezelfde zienswijze ingediend: deze zienswijzen zijn gebundeld zoals aangegeven in kolom 1 (indieners). Hierdoor zijn de nummers van de indieners niet geheel opeenvolgend in de beantwoordingmatrix opgenomen en in enkele gevallen gecombineerd.

Instantie	Nr.	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Waterschap Aa en Maas	1.1	In hoofdstuk 4.5 van de toelichting is de invulling van de hemelwaterbergingsvoorziening onvoldoende onderbouwd. Verzocht wordt om inzichtelijk te maken op welke wijze de hemelwaterbergingsvoorziening vorm wordt gegeven. Er dient te worden beschreven hoeveel het verhard oppervlak zal toenemen. Om de waterbergvoorziening voldoende aannemelijk te maken dient dit planologisch geborgd te worden.	Aan dit verzoek van het waterschap wordt tegemoet gekomen. Om de hemelwaterbergingsvoorziening planologisch te borgen wordt er een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Ook komt er een extra toelichting in hoofdstuk 4.5 waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre het verhard oppervlak toeneemt.	In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor de hemelwaterbergingsvoorziening planologisch wordt geborgd. Een aanvulling wordt gedaan in hoofdstuk 4.5 over de toename van het verhard oppervlak.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
1a	1	Het verschil tussen de oude en de nieuwe situatie (vigerend bestemmingsplan Uitbreidingsplan Heesbeen d.d. 2007 vs. ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Heesbeen Herziening 2021) wordt als nogal drastisch ervaren. Het verschil in hoogte scheelt nogal en de bedrijfskavels komen wel heel dicht tegen het huis te staan, waardoor het licht wordt ontnomen.	Met het voorliggende bestemmingsplan wordt juist beoogd om de situatie ten aanzien van de afstand tot de woningen te verbeteren. Er is een groenstrook van 8 meter opgenomen. Dat is een grotere afstand tot de erfgrans als in het nu geldende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Heesbeen' d.d. 2007. Ook is de maximale bouwhoogte verlaagd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is een bouwhoogte c.q. nokhoogte mogelijk van 10 meter. Het voorliggende bestemmingsplan heeft een maximale bouwhoogte van 7 meter. In die zin is er sprake van een verlaging van de bouwhoogte. Niet ingezien wordt daarom dat er meer licht wordt ontnomen in vergelijking met de maximale invulling van de huidige planologische situatie. Een bouwhoogte van 7 meter is ook van belang om zodoende twee bouwlagen te kunnen realiseren. Het bebouwingspercentage wordt teruggebracht van 83% naar 60%.	Het bebouwingspercentage wordt teruggebracht van 83% naar 60%. Het percentage in de verbeelding wordt daarom naar beneden bijgesteld. De afmetingen zoals genoemd in de verkavelingsschets in de toelichting worden aangepast zodat ze uitkomen op een maximaal bebouwingspercentage van 60%.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	2	De communicatie is nogal slecht aangezien er niet is gevraagd of er misschien interesse is om de grond te kopen. Wij hebben een eigen bedrijf, waardoor voorzien wordt dat de groeimogelijkheden worden belemmerd. Het zou daarnaast slecht zijn omdat de waarde van het huis daalt.	Zoals in de reactie onder 1a punt 1 is aangegeven, is bedrijvigheid in het geldende bestemmingsplan ook al mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan is aan de oostzijde een groenstrook opgenomen van 8 meter. Dat is de ruimte tussen het bouwvlak en de erfgrens die als buffer is opgenomen om het perceel van groen te voorzien. Dit is een verruiming ten opzichte van de oude situatie waarin een strook is opgenomen van 5 meter. Er is dus geen sprake van een toegenomen belemmering van groeimogelijkheden. Voor zover al sprake was van een belemmering zal deze gezien de nieuwe situatie juist afnemen. Hierbij wel de kanttekening dat er al bestaande woningen op een kortere afstand liggen dan de te projecteren bedrijfsgebouwen die meer bepalend zijn voor (het ontbreken van) eventuele ontwikkelmogelijkheden van het bedrijf, ook met een hogere milieucategorie (3.1).	Geen
1b, 3a, 4a, 7a, 9a, 10a	1	Het is onnodig om nog meer bedrijfsruimtes te bouwen, aangezien er nog genoeg leeg staat. Verwezen wordt naar de Industriestraat 14a waar nog 2 hallen leeg staan. De noodzaak om de bestemming (deels) te gaan wijzigen, zodat extra grond beschikbaar gesteld kan worden voor de bouw van 2 grotere bedrijfshallen, ontbreekt. Er is nog altijd huur- en koopaanbod van vergelijkbare bedrijfsruimte op het bestaande bedrijventerrein (bijvoorbeeld: unit(-s) van 820 m2 met een max. van 4.500 m2 te huur aan de Industrierweg 14 a, met een	Er zijn verschillende afspraken gemaakt in de Regio Noordoost- Brabant in het kader van bedrijvigheid. Vraaggericht ontwikkelen is hierbij van belang. In de periode van 2018-2030 is bezien wat de regionale behoefte is aan bedrijventerreinen. Er zal 72 hectare in de regio Noordoost-Brabant bij moeten komen om in de vraag te voorzien. Omdat er op het plangebied al bedrijvigheid is toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Heesbeen' d.d. 2007, hoeft er geen nieuwe plek aangewezen te worden voor bedrijvigheid. Dit is in lijn met de regionale behoefte en de gemaakte afspraken in regioverband. De te verkopen bedrijfsgrond in Heusden is schaars en de vraag naar nieuwbouw is groot.	Geen

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		prachtig buitenterrein, 7 meter hoog etc.) Er worden momenteel dus 3 vergelijkbare units openbaar te huur aangeboden. Industrieweg 14a mag daarnaast ook uitbreiden, binnen het bestaande bestemmingsplan. Een alternatief zou zijn om naar het bestaande industrieterrein van Heesbeen uit te wijken en niet richting het woongebied van Heesbeen te verplaatsen.		
1c, 2a, 3b, 4b, 5a, 6a, 7b, 9b, 10b	1	Er worden logistieke problemen voorzien rondom de afwikkeling van het toenemende verkeer. Het verkeer staat namelijk nu al vast op de provinciale weg zodat het bij de dorpskern volloopt met sluipverkeer. Er ontstaat een gevaarlijke situatie omdat er geen stoep- en fietspaden zijn. Op dit moment is de verkeerssituatie rond Heesbeen slecht, dit vooral door het vastlopen van het verkeer op de N267 richting Wijk en Aalburg en de problemen om tijdens deze spitsdrukte vanuit Heesbeen op de N267 richting de A59 te komen. Hoe gaan de werknemers en bezoekers de twee bedrijfshallen bezoeken? Heesbeen heeft zelf geen bushalte zodat we mogen aannemen dat men vooral met de auto zal komen en er dus meer auto's zullen gaan rijden. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk Het plan biedt ruimte aan	Volgens het geldende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Heesbeen' d.d. 2007, zijn nu ook twee bedrijfsgebouwen voorzien binnen het plangebied. Er is maar in beperkte mate sprake van een toename van het oppervlakte van toegestane bedrijvigheid. Daarnaast zullen zich niet meer bedrijven vestigen dan nu ook mogelijk is onder het vigerende bestemmingsplan. De verwachting is daarom dat dit niet zal leiden tot een toename van sluipverkeer door het dorp. Voetgangersverkeer heeft de Voorstraat en Grotestraat (30 km-zone) als mogelijkheid om te lopen richting het zuiden en vice versa. Op het bedrijventerrein zelf zijn de intensiteiten zodanig dat er geen separate voorzieningen noodzakelijk zijn. Met betrekking tot de N267 het volgende: onlangs is de provincie (wegbeheerder N267) samen met de gemeente Heusden en de gemeente Altena gestart met een studie naar de ontwikkelingscapaciteit en verkeersveiligheid op de N267. Er is sprake van een goede ontsluiting aan de Industrieweg. Op de ontsluiting worden 2 kavels ontsloten. De ontsluitingsweg wordt idealiter vormgegeven als een zijweg waarbij de zijweg (ontsluiting kavels) voorrang moet verlenen	Geen

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. In de opgenoemde lijst zijn veel bedrijven waar een forse toename van de verkeersdruk verwacht wordt. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Tevens is geen verkeersonderzoek uitgevoerd. Waardoor niet gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening.	op het verkeer dat op de Industrieweg zit. In het vigerende bestemmingsplan is alleen de mogelijkheid opgenomen om de kavels te ontsluiten via de Voorstraat. Om een goed woon-en leefklimaat te waarborgen is besloten om in de nieuwe situatie de kavels te ontsluiten via de Industrieweg.	
	2	Gevraagd wordt waar werknemers hun auto parkeren, als het bebouwingspercentage maar liefst bijna 80 % mag bedragen (kavel 1) ten opzichte van 60% in het vigerende bestemmingsplan? Het vergroten van de kavels brengt misschien niet zo veel verandering ten opzichte van de huidige situatie, maar de huidige (verkeers-) situatie moet eerst drastisch verbeteren voordat meer verkeersbewegingen (en dus de voorgestelde bedrijfshallen) worden toegevoegd.	Het bebouwingspercentage voor het gehele plangebied bedraagt nog steeds 60%. Omdat er aan noord-, zuid- en westzijde groenstroken zijn opgenomen van 2,5 meter, en aan de oostzijde een groenstrook is opgenomen van 8 meter, is het percentage van het bouwvlak verrekend tot 83%. Omdat dit percentage voor verwarring zorgt, wordt het percentage voor de bestemming 'bedrijven' in het bestemmingsplan teruggebracht naar 60% Ten aanzien van de parkeergelegenheid is er een specifieke bepaling opgenomen in de regels. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals dat is opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Heusden' (d.d. 24 mei 2016). De aanvrager van de omgevingsvergunning moet dus aantonen dat er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. De parkeerplaatsen moeten worden gesitueerd binnen het bouwvlak. Deze situering binnen het bouwvlak gaat ten koste van het resterende bebouwingspercentage (na aftrek	Het bebouwingspercentage wordt teruggebracht van 83% naar 60%. Het percentage in de verbeelding wordt daarom naar beneden bijgesteld. De afmetingen zoals genoemd in de verkavelingsschets in de toelichting worden aangepast zodat ze uitkomen op een maximale bebouwingspercentage van 60%.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			groenstroken) van 83%, waardoor de ruimte die resteert voor bedrijfsbebouwing ook verder afneemt. Het bebouwingspercentage van 83% wordt teruggebracht naar 60%. De regeling ten aanzien van parkeren blijft gewoon gewaarborgd, ook met het verlaagde bebouwingspercentage.	
	3	Er word vaak met een hogere snelheid dan 30 km/u gereden. Vooral duidelijke pieken rond begin en einde werktijd. Met meer bedrijven zal dit alleen maar toenemen.	Een bestemmingsplan is niet bedoeld als instrument om snelheidsovertredingen/verkeersovertredingen op te lossen/te voorkomen. Twee bedrijfsgebouwen van deze omvang hebben ook geen grote verkeersaantrekkende werking. Betreffende twee bedrijfsgebouwen genereren wel extra verkeersbewegingen. De Industrieweg en Heesbeenseweg hebben voldoende capaciteit om dit extra verkeer af te wikkelen. Het snelheidsregime op deze wegen is overigens 50 km/u.	Geen
1d, 5b	1	De ontwikkeling zou slecht zijn omdat de waarde van het huis daalt.	Met betrekking tot veronderstelde waardedaling van panden staat het een ieder vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een zogenoemde planschadeclaim in te dienen. Het indienen van een dergelijke claim heeft overigens niet in te houden dat ook daadwerkelijk schadevergoeding wordt toegekend.	Geen
2b, 3c, 7c, 10c	1	Naast het feit, dat de perceelgrootte van de twee bedrijfskavels bijna is verdubbeld, is ook het bebouwingspercentage verhoogd evenals de toegestane bebouwingshoogte. De kans dat zich de zwaarste bedrijvigheid binnen de	Voor dit bestemmingsplan is het gehele perceel, kadastraal bekend als sectie F, nummer 933 gebruikt. Voor het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een groter deel bestemd als bedrijfsbestemming in vergelijking met het geldende bestemmingsplan. Het bebouwingspercentage	Het bebouwingspercentage wordt teruggebracht van 83% naar 60%. Het percentage in de

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		toegestane categorie zal vestigen, is daarmee aanzienlijk en het risico op geluidsoverlast daarmee ook.	voor het gehele perceel, inclusief groenstroken, is echter 60% gebleven. De berekende 83% bebouwingspercentage geldt alleen voor het bebouwingsvlak. De opgenomen groenstroken zijn verrekend. Als die worden meegenomen in het bebouwingspercentage, wordt uitgekomen op 60%. Omdat de genoemde percentages verwarrend kunnen zijn, wordt het maximale bebouwingspercentage van het vlak met de bestemming 'bedrijven' teruggebracht van 83% naar 60%. In het geldende bestemmingsplan is een bouwhoogte c.q. nokhoogte mogelijk van 10 meter. In het voorliggende bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen van 7 meter. In die zin is er sprake van een verlaging van de bouwhoogte. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient geen sprake te zijn van (voorzienbare) hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij (nieuwe) ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen c.q. uit te breiden. De in de bijlage van de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1) dient aldus twee doelen: • het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen; • het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.	verbeelding wordt daarom naar beneden bijgesteld. De afmetingen zoals genoemd in de verkavelingsschets in de toelichting worden aangepast zodat ze uitkomen op een maximale bebouwingspercentage van 60%.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen (blijven) uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt algemeen gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure “Bedrijven en milieuzonering”. In de onderhavige situatie is sprake van een plangebied dat kan worden gekwalificeerd als gemengd gebied. Immers er liggen verschillende bedrijven en woningen in de omgeving en bovendien ligt het plangebied nabij de doorgaande weg die onderdeel is van de hoofdwegenstructuur van het dorp en de N267. Zodoende is er rekening gehouden met bedrijven die passen bij het karakter van een ‘gemengd gebied’. In de regels van dit ontwerpbestemmingsplan is een bepaling opgenomen dat bedrijvigheid van de hoogste categorie niet is toegestaan. Alleen die bedrijven zijn toegestaan die genoemd zijn in Bijlage 1 van deze bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten onder de	

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			categorie A en B, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Deze uitzonderingsregels zijn opgenomen om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Ze moeten voorkomen dat geluidzoneringsplichtige- en risicovolle inrichtingen zich vestigen in het gemengde gebied. Dit zijn inrichtingen waarbij ingevolge de Wet geluidhinder een geluidzone moet worden vastgesteld in het bestemmingsplan, of bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid een risico-afstand moet worden opgenomen. Gezien de afstand tot de woningen aan de Voorstraat, zijn deze bedrijven niet gewenst, en dus uitgesloten van de bestemming.	
	2	In tegenstelling tot het overgrote deel van het bestaande bedrijventerrein, wordt bij deze hallen niet gewoond. De binding met het dorp ontbreekt daardoor, waardoor we ook een zekere 'verloedering' van onze woonomgeving voorzien.	In het geldende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Heesbeen', d.d. 2007, zijn (bedrijfs)woningen ook niet toegestaan bij de bedrijfsgebouwen. Die toevoeging is niet gewenst om een zekere mate van onderscheid van functies in het gebied te waarborgen.	Geen
	3	Een groenstrook, onderhouden door de betreffende ondernemer(s) zou de 7 meter hoge hallen van 1.300 m2 en 1.500 m2 moeten gaan verbergen; gebouwen van 7 meter zijn dermate groot dat dit met begroeiing zich echter niet makkelijk laat verbergen.	Er zijn drie maatregelen getroffen om de bedrijfsgebouwen zoveel mogelijk uit het zicht te ontnemen. Ten eerste is er een groenstrook van 8 meter opgenomen. Deze groenstrook blijft in het bezit van de gemeente, dus de verantwoordelijkheid voor aanleg en onderhoud blijft in eigen beheer. Ten tweede is de beoogde ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein verplaatst van de Voorstraat naar de Industrieweg. Ten derde is de bouwhoogte van 10 meter naar 7 meter gegaan. Deze aanpassingen moeten ervoor zorgen dat het zicht op de bedrijfsgebouwen zoveel mogelijk	Geen

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			wordt ontnomen. Bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Heesbeen' voorziet niet in deze kaders.	
3d, 7d, 9c, 10d	1	Het perceel waarop het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Heesbeen Herziening 2021 van toepassing is, maakt tot op heden onderdeel uit van het plangebied Uitbreidingsplan Heesbeen 2005. Uitbreidingsplan Heesbeen 2005 is volledig (met uitzondering van 2 kaveltjes van resp. 835 m2 en 1.252 m2) gericht op wonen. Door aanwezige stank-/ geluids- en andere hindercirkels, is de woonbestemming op een groot deel van het plangebied (nog) niet vastgesteld. In Nederland is er een groot tekort aan woningen. De bewoners van Heesbeen staan niet achter het besluit voor het bouwen van bedrijfshallen op deze centrale locatie midden in het dorp. Ook zullen hiermee de toekomstige woonpercelen hun waarde verliezen. Niet alleen kwalitatief is het slecht voor de verkoopwaarde per m2 bouwgrond; de kavels ten behoeve van de 2 bedrijfshallen zijn ten koste van het perceel met de toekomstige woonbestemming ook nog eens vergroot van 835 m2 naar 1.650 m2 en van 1.252 m2 naar 2.370 m2 (oftewel maar liefst 4 riante woonkavels á 400-500 m2).	Het gemengde gebied behorend bij bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Heesbeen' is per 2007 onherroepelijk vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heesbeen Herziening 2021' valt voor het overgrote deel over de bestemming van het uitbreidingsplan, waarin dit soort bedrijvigheid ook al mogelijk was. Een klein deel van de geldende woonbestemming zal ten koste gaan van bedrijvigheid met daarin een groenstrook á 2,5 meter. In de nabije toekomst zal er geen sprake zijn van realisatie van woningen op het resterende deel. Dit in verband met complicaties in het kader van geluid en geurhinder. Daarnaast is het gebied niet in beeld om op korte termijn het woningtekort op te lossen. Ook gezien de gemaakte afspraken met omwonenden om het naastgelegen gebied, ten zuiden van het plangebied, aan te wenden voor woningbouw. Het is niet rendabel om het zuidelijke deel te voorzien van woningbouw. Er zijn complicaties met geluidshinder door de N267, die alleen met geluidswallen zijn op te lossen.	Geen

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
3e, 4c. 5c, 7e, 9d, 10e	1	Bewoners voelen zich misleid. Er hebben sinds begin 2018 gesprekken plaats gevonden met onder andere wethouders Peter van Steen, Thom Blankers en betrokken ambtenaren van de gemeente Heusden, met hen gecorrespondeerd, met bewoners overlegd, aankoopmogelijkheden met het dorp onderzocht et cetera, oftewel ontzettende veel energie en tijd gestoken in het behartigen van het belang van de bewoners van Heesbeen. Bewoner is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan dat nu voorligt nog sléchter is dan het vigerende plan waaronder de percelen vallen. Al onze bezwaren, wensen en aandachtspunten zijn overboord gegoooid. Het ontwerpbestemmingsplan dat nu voorligt druist zelfs in tegen afspraken en toezeggingen die zowel mondeling als schriftelijk zijn gedaan! Zie onder andere het gespreksverslag d.d. 25-6-2020 in de bijlagen. Ook de mail d.d.31-8-2021 waarin de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan werd aangekondigd was zeer misleidend. Er zijn termen gebruikt zoals 'kaveltjes' die afdoen aan hetgeen gepresenteerd is in voorgelegde stukken. De kavels zijn namelijk verdubbeld, de bebouwingshoogte is met 1 meter toegenomen en het bebouwingspercentage is van 60% naar bijna 80% gegaan.	Voor dit bestemmingsplan is het gehele perceel, kadastraal bekend als sectie F, nummer 933 gebruikt. Voor het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een groter deel bestemd als bedrijfsbestemming in vergelijking met het geldende bestemmingsplan. Het bebouwingspercentage voor het gehele perceel is echter 60% gebleven. De berekende 83% bebouwingspercentage geldt voor het bebouwingsvlak. De opgenomen groenstroken zijn verrekend. Als die worden meegenomen in het bebouwingspercentage, kom je grofweg uit op 60%. Omdat de genoemde percentages verwarrend kunnen zijn, wordt het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak teruggebracht van 83% naar 60%. Voor het gewijzigde plan gelden dan de volgende afmetingen: Kavel 1 krijgt de volgende afmetingen: Kavelgrootte: 1.535 m2*. Aandeel dat bebouwd mag worden is maximaal 60%. Kavelt 2 krijgt de volgende afmetingen: Kavelgrootte: 1.691 m2*. Aandeel dat bebouwd mag worden is maximaal 60%. *De afmetingen kunnen in werkelijkheid in lichte mate afwijken. In het geldende bestemmingsplan is een bouwhoogte c.q. nokhoogte mogelijk van 10 meter. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft een maximale bouwhoogte opgenomen van 7 meter. In die zin is er sprake van een verlaging van de bouwhoogte. In eerder gedeelde concepten	Het bebouwingspercentage wordt teruggebracht van 83% naar 60%. Het percentage in de verbeelding wordt daarom naar beneden bijgesteld. De afmetingen zoals genoemd in de verkavelingsschets in de toelichting worden aangepast zodat ze uitkomen op een maximale bebouwingspercentage van 60%.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		In correspondentie met de gemeente is uitdrukkelijk genoemd dat de bebouwing maximaal 6 meter zal zijn met een maximale bebouwingspercentage van 60%. Daarmee is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het vertrouwensbeginsel, omdat door de afspraken die gemaakt zijn, gerechtvaardigde verwachtingen zijn gewekt dat het plan, op die manier zou worden vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is twee keer zo groot als afgesproken. Hierdoor komt de bebouwing dicht bij de woning van reclamant en wordt het woongenot van de bewoner ernstig aangetast. De bedoeling was dat bebouwing zo gesitueerd zou zijn, dat de omwonenden zo min mogelijk in hun zicht belemmerd zouden worden. Met de grootte van dit plan, een bebouwingspercentage van 83% en een maximum bouwhoogte van 7 meter wordt het woon- en leefklimaat van reclamant onaanvaardbaar aangetast. Daarnaast brengt de enorme grootte met zich mee, dat het ten koste gaat van de bestemming wonen.	is er wel eens een bouwhoogte genoemd van 6 meter. Aangezien er duidelijk is gesproken over 'eerste contouren' en 'schetsen' konden er te allen tijde nog aanpassingen volgen naar aanleiding van nieuwe inzichten. Afgesproken is om de bouwhoogte te verlagen. Aangezien de bouwhoogte is verlaagd van 10 naar 7 meter, is tegemoetgekomen aan deze wens. Verder is tegemoet gekomen aan de wensen voor meer groenbeleving rond het plangebied. Er is aan de oostzijde een groenstrook opgenomen van 8 meter. Dat is de ruimte tussen het bouwvlak en de erfgrans die als groene buffer is opgenomen om het perceel van groen te voorzien. Dit is een verbetering ten opzichte van de oude situatie waarin een strook is opgenomen van 5 meter. Betreurd wordt dat omwonenden de uitkomsten van de gesprekken niet herkennen in het plan zoals het nu voorligt. Met alle goede bedoelingen is gewerkt aan een situatie die voor iedereen herkenbaar en werkbaar is. Met de nieuwe wijzigingen die zijn voorgesteld wordt tegemoet gekomen aan de extra zorgen die zijn geuit gedurende de inzagetermijn.	
4d	1	Reclamant dreigt door het plan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over groen. Reclamant heeft na uitvoering van het plan direct zicht op de bedrijfsgebouwen. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Dit kan	Het geldende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Heesbeen' voorziet ook in de bouw van twee bedrijfsgebouwen. Voor dat plan geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Om in een beter woon- en leefklimaat te voorzien is daarom gekozen om het bestemmingsplan te herzien. De bouwhoogte is verlaagd naar 7 meter, er is een groenstrook	Geen

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		door het bebouwingspercentage te verlagen en de bouwhoogte te verlagen naar 6 meter.	opgenomen van 8 meter aan de oostzijde. En de ontsluitingsweg is gesitueerd aan de Industrieweg. Een bouwhoogte van 7 meter is noodzakelijk om twee bouwlagen te realiseren. Het is echter wel een verlaging ten opzichte van de maximale bouwregels die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt niet ingezien dat de situatie zou verslechteren.	
	2	De gemeente hoort andere alternatieven te onderzoeken. De gemeente moet volgens de wet zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Onduidelijk is waarom niet is gebleven bij de afspraken. Een alternatief zou ook kunnen zijn dat enkel de bestemming 'gemengd gebied' wordt gebruikt voor het bouwen van de bedrijfsgebouwen. Het is onnodig dat een stuk met bestemming 'agrarisch' en 'wonen' verloren gaat.	Dit bestemmingsplan voorziet niet in het aanwijzen van een nieuwe locatie voor bedrijvigheid, maar in het aanpassen van het planologisch regime van een al aangewezen locatie voor bedrijvigheid. Er is o.a. qua bouwhoogte en inpassing van de bedrijfsgebouwen rekening gehouden met de omgeving van het plangebied en de overige aspecten van een goede ruimtelijke ordening zijn verder onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder wordt verwezen naar de reactie onder 3e punt 1.	Geen
	3	U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.	Met betrekking tot veronderstelde nadeel voor omwonenden staat het een ieder vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een zogenoemde planschadeclaim in te dienen. Het indienen van een dergelijke claim hoeft overigens niet in te houden dat ook daadwerkelijk schadevergoeding wordt toegekend.	Geen
5d	1	Reclamant is van mening dat Heesbeen in de afgelopen decennia behoorlijk verminkt is geraakt. De 'kern' Heesbeen, een	De uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Heesbeen', d.d. 2007, zijn zoveel als mogelijk aangehouden, en waar nodig verbeterd. In dat	Geen

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		plattelandsdorpje wat voor veel toeristen en dagjesmensen de weg is naar de pittoreske en historische vestingstad Heusden is verminkt geraakt door een viaduct dwars door het dorp waarover de N267 loopt, een industrieterrein en een racebaan waar automobilisten zich op een circuit wanen. Nu wil onze Gemeente Heusden (hierna: Gemeente) het industrieterrein nog verder uitbreiden. Waar houdt dit op? Houdt Heesbeen leefbaar en een fijne plek voor mensen om te wonen.	bestemmingsplan was het ook al mogelijk om twee bedrijfsgebouwen te realiseren met eenzelfde vorm van bedrijvigheid. Er is getracht rekening te houden met de wensen van omwonenden aan de Voorstraat door de maximale bouwhoogte te verlagen en een grotere afstand aan te houden tot de erfgrans. Ook is de beoogde ontsluitingsweg verplaatst van de Voorstraat naar de Industrieweg.	
	2	Reclamant stelt voor samen tot een goede oplossing te komen voor dit ontwerpbestemmingsplan alsmede inherente onderwerpen als verkeer. Hieronder geeft reclamant graag een aantal voorstellen die gezamenlijk kunnen worden opgepakt: • Ga weer in gesprek met de inwoners en sla het plan / compromis waar we drie jaren lang over spraken niet in de wind. • Benoem gesprekspartners vanuit de gemeente die het beste voor hebben met de leefbaarheid, veiligheid en de inwoners van de gemeente. • Bekijk serieus opties voor woningbouw op het perceel Verdoorn, ook voor de twee industrie percelen (er is in het verleden door Oranjewoud onderzoek gedaan, voer dit onderzoek opnieuw uit met de criteria die in 2021 e.v. gelden)	De gemaakte aanbevelingen worden voor kennisgeving aangenomen. Voor een reactie op de gemaakte aanbevelingen wordt onder meer verwezen naar de reactie onder 1b punt 1; 1c punt 1; 3e punt 1 en 4d punt 2.	Geen

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		• Als er echt veel vraag is naar industrie percelen, zoek dan naar een andere locatie in de gemeente, daar waar jullie de industrie al intensiveren (zoals bv. Drunen). • Maak een verkeersplan voor de omgeving van Heesbeen, en laat de inwoners input geven voor plannen hiertoe, alsmede laat ook onderzoek uitvoeren naar de verkeersintensiteit die de dagdagelijkse werkelijkheid zal staven.		
6b	1	Reclamant is woonachtig aan de Voorstraat en heeft direct zicht op de voorliggende plannen. Waar het vigerend bestemmingsplan voor verdere verstedelijking door een ruime mix van inbreiding, herstructurering en uitbreiding kiest - waarbij eveneens aandacht is geschonken aan een combi werken/wonen - komt deze mix door voorliggend plan in het gedrang. Reclamant kan dan ook niet begrijpen dat er afgeweken wordt van vigerend bestemmingsplan; waarbij eveneens is voorzien in een gedeelte waar gewoond zou mogen worden. Resultaat is dat cliënt rechtstreeks zal uitkijken op twee hallen - waarbij nota bene een groot gedeelte van het perceel bebouwd mag worden - daar waar dat ingevolge het vigerend bestemmingsplan maar een gedeelte van het perceel is'. Reclamant is dan ook bang dat dit ten koste gaat van de kleinschaligheid van deze bedrijven en heeft eveneens het gevoel dat deze bedrijven niet passend lijken te zijn in de omgeving; wat eerder wel gewaarborgd werd door de	De uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Heesbeen', d.d. 2007, zijn juist zoveel als mogelijk aangehouden, en waar nodig verbeterd. In dat bestemmingsplan was het ook al mogelijk om twee bedrijfsgebouwen te realiseren met eenzelfde vorm van bedrijvigheid. Er is getracht rekening te houden met de wensen van omwonenden aan de Voorstraat door de maximale bouwhoogte te verlagen en een grotere afstand aan te houden tot de erfgrens. Ook is de beoogde ontsluitingsweg verplaatst van de Voorstraat naar de Industrieweg. Verder is er tegemoet gekomen aan de wensen voor meer groenbeleving rond het plangebied. Er is aan de oostzijde een groenstrook opgenomen van 8 meter. Dat is dus de ruimte tussen het bouwvlak en de erfgrens die als buffer is opgenomen om het perceel van groen te voorzien. Dit is een verbetering ten opzichte van de oude situatie waarin een strook is opgenomen van 5 meter. Overigens is een deel van de woonbestemming waar de reclamant naar verwijst nooit onherroepelijk vastgesteld bij besluit van de Raad van State. Het woongedeelte dat betrekking heeft op de gronden die liggen binnen een	Geen

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		voorliggende woningen in het vigerend bestemmingsplan.	afstand van minder dan 134 meter, gemeten van het dichtst bij het plangebied gelegen punt van de voorgevel van het dichtst bij het plangebied gelegen bedrijfsgebouw op het perceel aan de Grotestraat 7 is vanwege de desbetreffende geurcirkel niet onherroepelijk vastgesteld.	
	2	Dat er wordt voorzien in een soort groene strook klinkt voor de reclamant eveneens onuitvoerbaar. De groene strook is namelijk niet als voorwaardelijke verplichting aangemerkt, waardoor nog maar de vraag is of deze groene zone van 2,5 meter gerealiseerd zal gaan worden. Bovendien maakt reclamant zich ernstig zorgen om het onderhoud van deze groene strook. Reclamant is er dan ook stellig van overtuigd dat als men zelf niet woonachtig is op een perceel dit ook niet dusdanig onderhouden zal gaan worden.	In het geldende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Heesbeen', d.d. 2007, zijn woningen ook niet toegestaan bij de bedrijfsgebouwen. Die toevoeging is niet gewenst om een zekere mate van onderscheid van functies in het gebied te waarborgen. Deze woningen zijn volgens de regels in het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Het aanleggen van de groenstrook wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de koopovereenkomst bij de verkoop van de gronden. De groenstrook van 8 meter aan de oostzijde van het plangebied blijft in eigendom en beheer van de gemeente, zodat verdere planologische borging hiervan niet noodzakelijk wordt geacht.	Geen
8	1	Reclamant is geboren en getogen in Heesbeen. Hele fijne jeugd gehad in Heesbeen, maar.... de N267 kwam door Heesbeen, daarna een industrieterrein. Heel Heesbeen was er op tegen, maar de plannen gingen gewoon door! Doordat wij in bezit van een verkeersschool waren, hebben wij kunnen bouwen op het industrieterrein, dus konden wij weer terug naar Heesbeen. Onze kinderen zijn inmiddels elders gaan wonen, omdat er hier ook geen plaats was om te bouwen, nu zijn wij	Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		inmiddels 65+ en willen graag in Heesbeen blijven wonen, maar ook dat gaat voorlopig niet, maar misschien in de toekomst wel bejaardenwoningen mogelijk!?? Zeker GEEN bedrijfshallen!!!! Liefst iets in de trant als de dierenpraktijk!! Niet te geloven hoe dit dorpje "verpest" is de afgelopen 50 jaar! Dus met andere woorden, wij zijn ook super tegen dat er 2 hallen komen.		
11	1	Met de zienswijze wordt gehoor gegeven aan een oproep die inhoudelijk overeenkomt met het genoemde zoals ingediend door indieners: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9 en 10	Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 september 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 3 november 2021). Vanaf 4 november was het niet meer mogelijk een zienswijze in te dienen. De betreffende zienswijze is op 4 november 2021 ontvangen. De zienswijze voldoet feitelijk niet aan de formele indieningsvereisten. Omdat de zienswijze buiten de wettelijke termijn is ontvangen, wordt de zienswijze formeel niet-ontvankelijk verklaard. De indiener is op de hoogte gebracht dat de zienswijze wel wordt verwerkt. Besloten is daarom om ambtshalve een inhoudelijke reactie te geven omdat de zienswijze voortkomt uit de bezwaren/bedenkingen die inhoudelijk overeenkomen met indieners: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10. Daarom wordt verwezen naar de reacties op zienswijze onder punten: 1b punt 1; 1c punt 1 en 2; 2b punt 1; 3d punt 1; 3e punt 1.	Het bebouwingspercentage wordt teruggebracht van 83% naar 60%. Het percentage in de verbeelding wordt daarom naar beneden bijgesteld. De afmetingen zoals genoemd in de verkavelingsschets in de toelichting worden aangepast zodat ze uitkomen op een maximale bebouwingspercentage van 60%.