

Nota van wijzigingen

Behorende bij



ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heesbeen'

Vastgesteld in de collegevergadering van 3 november 2015

Toelichting

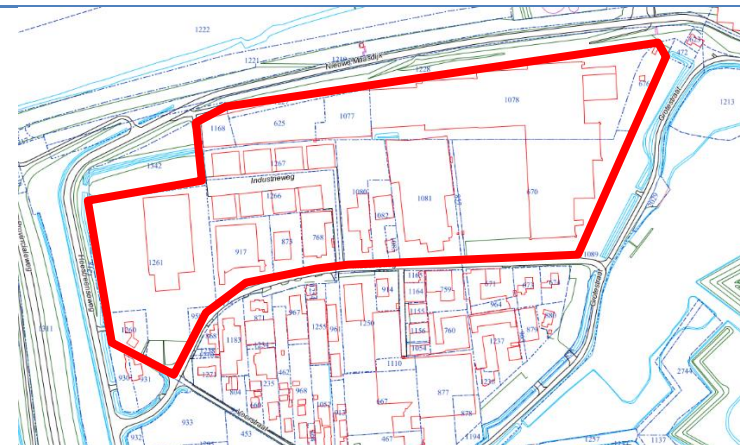
Behalve de wijzigingen vanwege inspraakreacties, zijn er ook andere wijzigingen noodzakelijk. De matrix op de volgende pagina's bevat het overzicht van alle wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
2.	Regels	Elk bedrijf moet in zijn eigen parkeerplaatsen voorzien. Hetzelfde geldt voor de bewoners binnen het plangebied. De parkeernorm daarvoor is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Heusden 2015. Door in de regels een koppeling op te nemen met dit beleid borgt de raad een goede parkeeroplossing.	In de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Gemengd' is de volgende bepaling opgenomen: <i>Parkeren</i> <i>a. In het geval van nieuwbouw of functiewijziging waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.</i> En de volgende bepaling: <i>Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid ... indien:</i> <i>1. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd; en</i> <i>2. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.</i>
	Verbeelding Regels, art. 3	Op het bedrijventerrein geldt momenteel een bouwhoogte van 8 meter. Dat is voor bedrijfsgebouwen in deze tijd vaak te weinig, zeker als het om grote gebouwen gaat. Voor meerdere bedrijfsgebouwen zijn in het verleden ontheffingen verleend, met een bouwhoogte die hoger is dan het geldende plan toestaat (gebouwd max. 10 m). Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan. De vergunde gebouwen moeten positief bestemd worden. Betreffende gebouwen liggen allen aan de noordzijde van de Industrieweg. Voor de eenduidigheid is voor dat hele gebied ten noorden van de Industrieweg een bouwhoogte van 10 meter voor gebouwen opgenomen. Omdat bouwwerken, geen gebouwen zijnde al tot een	In het rode gedeelte op onderstaande afbeelding is de bouwhoogte voor gebouwen verhoogd naar 10 meter.

hoogte van 10 meter zijn toegestaan, is een bouwhoogte van 10 meter voor bedrijfsgebouwen hier acceptabel. Bovendien zijn er hier geen reguliere burgerwoningen, waarvoor het woongenot onevenredig af zou kunnen nemen. Voor de dichtstbijzijnde woningen is door de afstand het verschil in bouwhoogte niet waar te nemen.

Dat is anders voor het gebied ten zuiden van de Industrieweg, waar de woningen dichterbij staan. Dat betekent niet dat een hogere bouwhoogte niet mogelijk is (ook gezien de bouw mogelijkheden voor bouwwerken), maar dat elk geval wel op zijn eigen ruimtelijke kwaliteiten beoordeeld moet worden. Daarom is voor dit gebied een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Op het voormalig Jonker Fristerrein golden sowieso al andere bouw mogelijkheden, deze zijn niet aangepast.



In de regels is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd:

3.4 Afwijken van de bouwregels

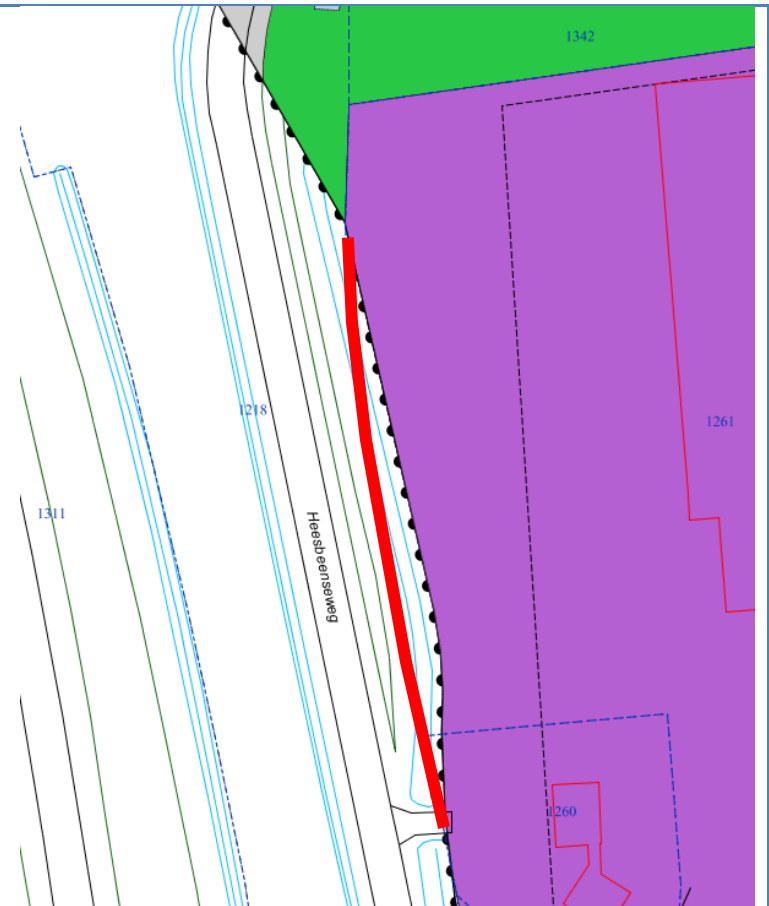
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2, lid c, ten behoeve van het bouwen tot een goothoogte van 10 m mits:

- *geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing en aan het straatbeeld;*
- *is aangetoond dat er geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt, waaronder in ieder geval wordt verstaan het optreden van schaduwhinder.*

Verbeelding, plangrenzen

Twee bedrijfspercelen (Industrieweg 14 en Heesbeenseweg 3) liggen deels in het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied'. Het is doelmatiger en logischer om deze perceelsgedeelten in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein op te nemen.

De plangrens is aangepast conform onderstaande schets (dikke rode lijn).



Regels, artikel 3.7, lid b

Met de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de aanduiding voor bedrijfswoningen te verwijderen, als het betreffende gebruik gedurende enige tijd niet wordt uitgeoefend. Die wijzigingsbevoegdheid komt voort uit de modelregels en heeft zijn oorsprong in zowel provinciaal en gemeentelijk beleid. De bepaling is echter weinig concreet. Wat 'duurzaam beëindigd' is, is niet bepaald. Daarom is het logischer om

Artikel 3.7, lid b is aangepast naar:

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.

		een termijn van één jaar op te nemen. Is het gebruik na één jaar niet hervat na een eerdere staking, dan kan het college gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid.	
	Toelichting, paragraaf 3.2	Om het specifieke karakter van het bestemmingsplan beter te duiden is een paragraaf toegevoegd aan het bestemmingsplan. Daarin is de historie van het gebied toegelicht.	Aan het plan is paragraaf 3.2 toegevoegd.
2.	Regels, artikel 5.1, lid a en b	Reactie overheidsinstanties 1.	De minimum milieucategorie in de artikel 5.1, lid a en b is aangepast naar categorie 2.
3.	Regels, artikel 5.1, lid a Verbeelding Toelichting, paragrafen 4.1 en 5.2	Reactie overheidsinstanties 3., inspraakreacties 1. en 4.	Artikel 3.1, lid a is aangepast van: <i>bedrijven behorend tot categorie 1 tot en met 3 van de in bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten';</i> naar: <i>bedrijven behorend tot categorie 2 van de in bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'</i> Een vergelijkbare bepaling is opgenomen voor de andere gebieden. Op de verbeelding is dus aangegeven welke maximum milieucategorie ter plaatse is toegestaan. Daarbij is gewerkt met de aanduidingen: • <i>bedrijf tot en met categorie 2</i> • <i>bedrijf tot en met categorie 3.1</i> • <i>bedrijf tot en met categorie 3.2</i> • <i>bedrijf tot en met categorie 4.1</i> • <i>bedrijf tot en met categorie 4.2</i> In de toelichting is in de paragraaf Milieuzonering een overzichtskaart van bovenstaande aanduidingen opgenomen. In de paragraaf Juridische Planopzet zijn de aanduidingen

			toegelicht.
			Waar een bestaand, legaal bedrijf een hogere categorie heeft dan de richtafstanden zouden dicteren, is een specifieke aanduiding opgenomen voor de betreffende bedrijfsactiviteit.
4.	Toelichting, paragraaf 4.8	Reactie overheidsinstanties 4.	Paragraaf 4.8 (Waterparagraaf) van de toelichting is aangevuld met de uitgangspunten van de watertoets.
5.	Regels Verbeelding	Reactie overheidsinstanties 5.	De regels zijn uitgebreid met de dubbelbestemming 'Leiding – Water' (art. 11). Op de verbeelding is de leiding opgenomen en is de dubbelbestemming opgenomen.
6.	Regels, bijlagen	Inspraakreactie 3.	Er is een nieuwe Staat van Bedrijven toegevoegd aan de regels.
7.	Regels, artikelen 3.1, lid j en 3.7, lid b Verbeelding	Inspraakreactie 9. t/m 12.	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> Tevens 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>

Inspraakreactie 13.

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.



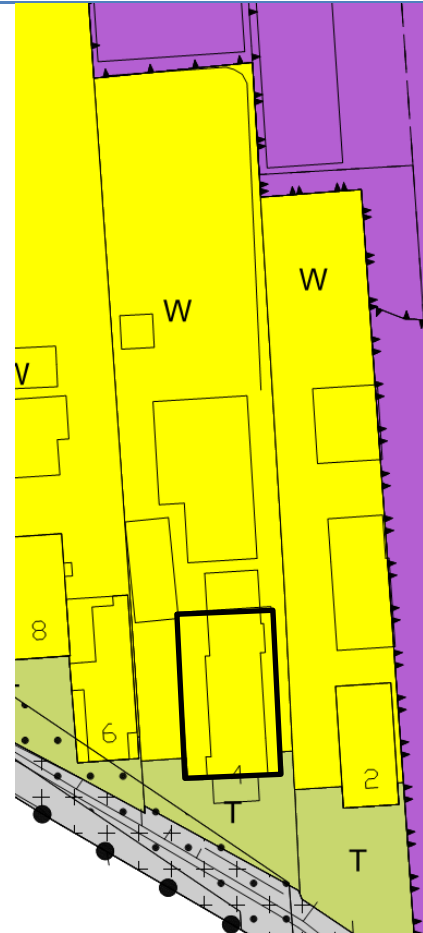
Het bouwvlak van het bedrijfsperceel is aangepast op de bestemmingswijziging.

8. Verbeelding Inspraakreactie 14.

Toelichting, bijlagen

De bestemming op het perceel Voorstraat 4 is gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

Het bouwvlak is aangepast, conform onderstaande afbeelding.



Aan de bijlagen van de toelichting is een bodemonderzoek toegevoegd.

Met deze bestemmingswijziging komen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' in zijn geheel te vervallen in de regels.

1.	Regels	Inspraakreactie 14.	Vanwege deze inspraakreactie ligt op geen enkel perceel meer de bestemming 'Agrarisch'. Deze bestemming is dus verwijderd uit de planregels.
9.	Verbeelding	Inspraakreactie 15.	Het bouwvlak op het adres Heesbeenseweg 1 is aangepast. Het bebouwingspercentage is aangepast naar 85 %. 