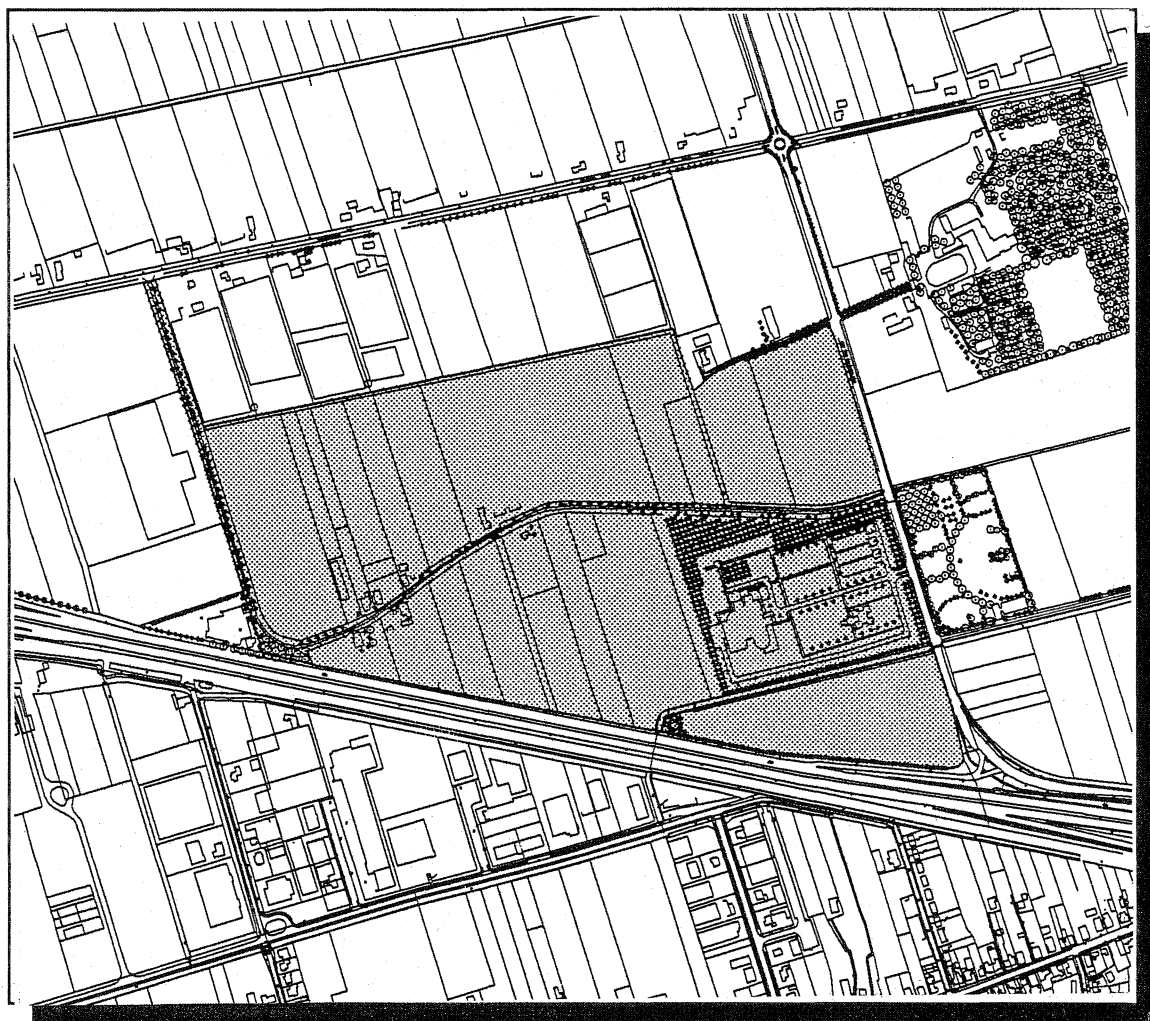




BESTEMMINGSPLAN "BEDRIJVENPARK HET HOOG"

GEMEENTE HEUSDEN

m. 704.226

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

Mij bekend,
hoofd bureau 125

[Handwritten signature]

(mr. Th.B.C.M. Berenschot)

Behoort bij besluit van de raad
van Heusden d.d. 22/8-1990

Mij bekend,

De secretaris van Heusden,

27 MAART 2001

[Handwritten signature]

DHONDT

ADVIESBURO voor

RUIMTELIJKE ORDENING & BOUWDEVELOPMENT
BARONIELAAN 23 4818 PA BREDA 076-5229520

BESTEMMINGSPLAN "BEDRIJVENPARK HET HOOG"

GEMEENTE HEUSDEN

Opdrachtgever: Gemeente Heusden
Julianastraat 34
5251 ED Vlijmen

Werknummer : S/99.008.00

Datum: 3 juli 2000

voorschriften

INHOUD	PAGINA
<u>AFDELING I</u>	<u>Inleidende bepalingen</u>
Artikel 1	Begripsbepalingen
Artikel 2	Wijze van meten
	<u>pag. 2</u>
	<u>pag. 2</u>
	<u>pag. 5</u>
<u>AFDELING II</u>	<u>Voorschriften omtrent</u>
	<u>de bestemmingen</u>
	<u>pag. 6</u>
Artikel 3	Beschrijving in hoofdlijnen met betrekking tot alle bestemmingen
	<u>pag. 6</u>
Artikel 4	Bedrijfsdoeleinden B
	<u>pag. 10</u>
Artikel 5	Crematorium Cr
	<u>pag. 15</u>
Artikel 6	Groenvoorzieningen en Water G+W
	<u>pag. 17</u>
Artikel 7	Verkeersdoeleinden V
	<u>pag. 18</u>
<u>AFDELING III</u>	<u>Algemene vrijstellings-</u>
	<u>en wijzigingsbevoegdheden</u>
	<u>pag. 19</u>
Artikel 8	Algemene vrijstellingsbevoegdheid
	<u>pag. 19</u>
Artikel 9	Algemene wijzigingsbevoegdheid
	<u>pag. 19</u>
<u>AFDELING IV</u>	<u>Overige bepalingen</u>
	<u>pag. 20</u>
Artikel 10	Algemene gebruiksbeepaling
	<u>pag. 20</u>
Artikel 11	Werken en werkzaamheden
	<u>pag. 21</u>
Artikel 12	Procedurevoorschriften
	<u>pag. 21</u>
Artikel 13	Overgangsregeling
	<u>pag. 22</u>
Artikel 14	Dubbeltelbepaling
	<u>pag. 22</u>
Artikel 15	Strafbaarstellingsbepaling
	<u>pag. 23</u>
Artikel 16	Slotbepaling
	<u>pag. 23</u>

AFDELING I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. **Het plan**
Het bestemmingsplan "BEDRIJVENPARK HET HOOG" van de gemeente Heusden, zoals vervat in de plankaart genummerd 99.008.00 blad B4001 en in deze voorschriften.
2. **Bouwen**
Het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
3. **Bouwwerk**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
4. **Gebouw**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
5. **Bebouwing**
Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
6. **Bouwlaag**
Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder.
7. **Hoofdgebouw**
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
8. **Bijgebouw**
Een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
9. **Bouwperceel**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige-, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan.
10. **Bebouwingsvlak**
Een op de plankaart door voorgevelbouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan.

11. Voorgevelbouwgrens
Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.
12. Voorgevelrooilijn
Een evenwijdig aan de voorgevel gelegen lijn/grens: welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de bestaande of op te richten hoofdbebouwing.
13. Achtergevelrooilijn
Een evenwijdig aan de achtergevel gelegen lijn/grens: welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de achtergevels van de bestaande of op te richten hoofdbebouwing.
14. Bestemmingsvlak
Een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming.
15. Bestemmingsgrens
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.
16. Woning
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
17. Bedrijfsgebouw
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.
18. Bedrijfs-/dienstwoning
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of terrein, noodzakelijk moet worden geacht.
19. Detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
20. Detailhandel in volumineuze artikelen
Detailhandel in auto's, boten, caravans en bouwmaterialen.
21. Groothandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers danwel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

22. Horeca
Een hotel, restaurant, café, cafetaria of danszaal, danwel een combinatie van twee of meer van deze bedrijven, naar functie ingericht voor verblijf en het nuttigen van eetwaren en dranken ter plaatse.
23. Opstallen
Alle overdekte bouwwerken.
24. Bedrijfsplan
Een beschrijving van een samenhangend geheel van op elkaar afgestemde keuzes omtrent door het bedrijf te nemen beslissingen of te verrichten handelingen, teneinde een of meer bedrijfsdoelstellingen te bereiken. Het bedrijfsplan dient in ieder geval de volgende gegevens te bevatten omtrent:
- a. voorgeschiedenis bedrijf;
 - b. bestaande toestand bedrijf;
 - c. uitbreiding ter plaatse, met inbegrip van efficiënt ruimtegebruik;
 - d. alternatieve vestigingsmogelijkheden, met inbegrip van efficiënt ruimtegebruik;
 - e. hergebruik van vrijkomende ruimte;
 - f. conclusie: algehele afweging "uitbreiding ter plaatse" en "alternatieve vestigingsmogelijkheden".
25. Ruimtelijke kwaliteit
De kwaliteit van de ruimte ter plaatse, zoals bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.
26. Stedenbouwkundig beeld
Het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief ter plaatse de infrastructuur, natuurlijke waarde en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. **Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk**
Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).
2. **(Bouw)hoogte/nokhoogte van een bouwwerk**
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk (voor windturbines de motoras). Voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen niet meegerekend.
3. **Goothoogte van een bouwwerk**
Vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
4. **Afstand tot zijdelingse perceelsgrens**
Tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.
5. **Bebouwingspercentage**
Een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
6. **Peil**
 - a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
 - b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

AFDELING II VOORSCHRIFTEN OMTRENT DE BESTEMMINGEN

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen met betrekking tot alle bestemmingen

I Algemene aspecten

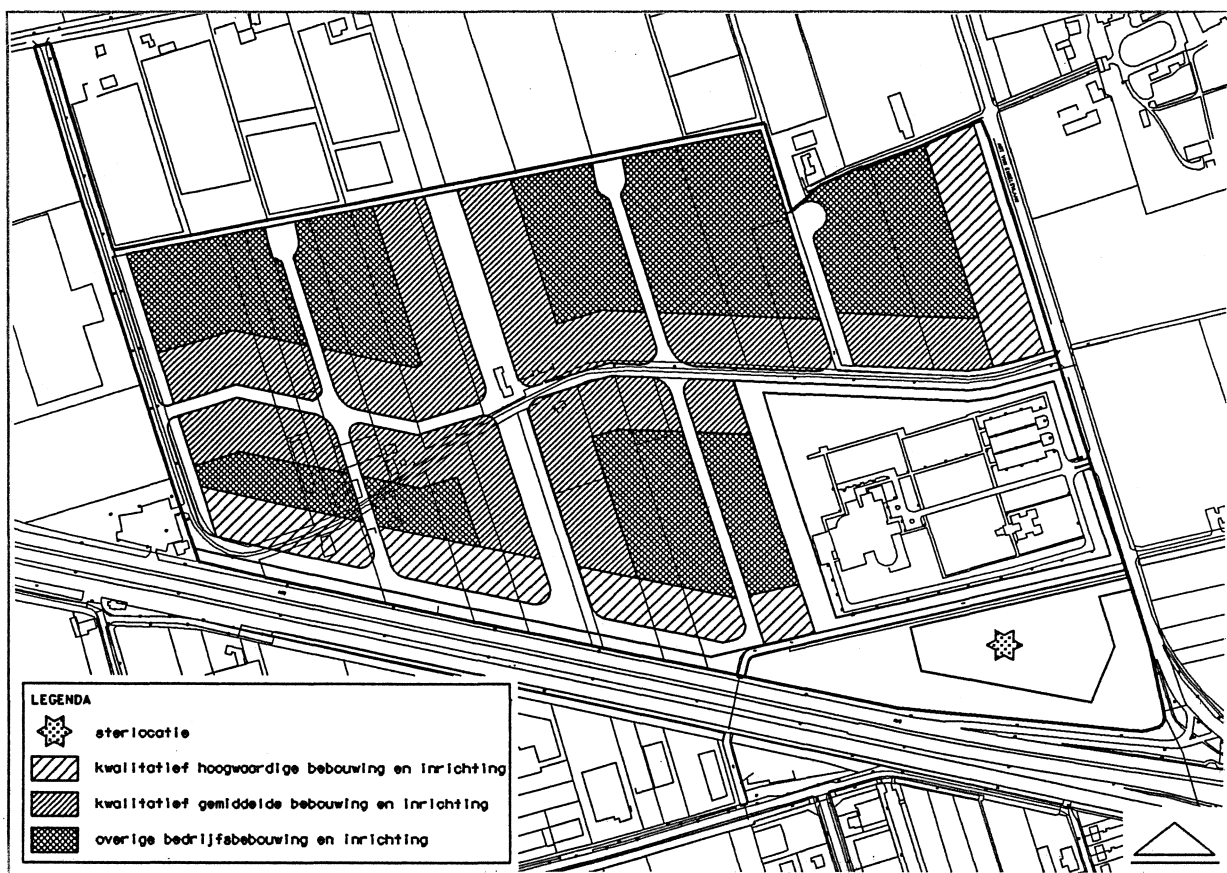
Het bestemmingsplan beoogt primair de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijvenpark voor industriële en handelsactiviteiten, die voorkomen in de milieucategorieën 2 t/m 3 van de in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de V.N.G. (1999) opgenomen lijst van bedrijfstypen en die behoren tot de volgende hoofdgroepen:

- industrie (SBI-code 15 t/m 37);
- bouwnijverheid en -installatiebedrijven (SBI-code 45);
- groothandel en handelsbemiddeling (SBI-code 51);
- vervoer, opslag en communicatie (SBI-code 60 t/m 64);
- verhuur van en handel in onroerend goed, verhuur van roerende goederen en zakelijke dienstverlening (SBI-code 70 t/m 74);
- openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen (SBI-code 75);
- milieudienstverlening (SBI-code 90), met uitzondering van afvalverwerkingsbedrijven, vuilstortplaatsen en vuiloverslagstations (9000.3);
- overige dienstverlening (SBI-code 93), met uitzondering van kappersbedrijven en schoonheidsinstituten (9302), badhuizen en sauna-baden (9304) en dierenasiels en pensions (9305).

Essentiële punten bij de ontwikkeling van het bedrijvenpark zijn de volgende:

- het realiseren van een parkachtig bedrijvenpark, waarbij het bestaande slagenlandschap en de groene geleidingszone de dragers vormen van de stedenbouwkundige hoofdopzet, welke hoofdopzet versterkt wordt door de ontsluitings-, bebouwings-, groen- en waterstructuren;
- het realiseren van een goede kwaliteit van de inrichting van het bedrijvenpark;
- het realiseren van een goed vestigingsklimaat voor velerlei soorten bedrijven;
- het realiseren van een locatiebeleid, waarbij kwalitatief hoogwaardige bedrijven (in ruimtelijk opzicht) gescheiden worden van overige bedrijven en er ook ruimte wordt geboden aan bedrijven met een wat mindere ruimtelijke uitstraling;
- het realiseren van een locatiebeleid waarbij uit het oogpunt van milieuhinder slechts bedrijfsvestigingen worden toegestaan die, gelet op de afstand tot de meest nabijgelegen woonbebouwing, aanvaardbaar zijn;
- het waarborgen van een efficiënt en doelmatig ruimtegebruik;
- het realiseren van een optimale bereikbaarheid van het bedrijvenpark, zowel voor gemotoriseerd verkeer als met de fiets;
- het niet toelaten van zelfstandige kantoorvestigingen, zelfstandige volumineuze detailhandelsbedrijven en zelfstandige showrooms alsmede bedrijfs-
woningen, horecagelegenheden en detailhandel (met uitzondering van groothandel);

go met betrekking tot het op
de plan kaart met groene lijnen
aangegeven gebied



Figuur 1 **Zonering ruimtelijke kwaliteit**

- elk bedrijf op eigen terrein te laten voorzien in de behoefte aan parkeer-gelegenheid, overeenkomstig de parkeerkencijfers in de publicatie "Sturend parkeerbeleid" van de C.R.O.W. en aan gelegenheid voor laden en lossen;
- het realiseren van een duurzaam waterhuishoudingssysteem, waarbij regenwater wat valt op de verharde oppervlakten binnen het bedrijvenpark wordt afgevoerd naar de in het plangebied te realiseren waterlopen en waterpartijen.

II Kwaliteitsaspecten

Binnen het plangebied worden per locatie verschillende kwaliteiten onderscheiden met betrekking tot de verschijning van de bedrijfsbebouwing en de inrichting van de bedrijfskavels. Op basis van de planstructuur worden vier niveaus van representativiteit onderscheiden. Deze niveaus staan weergegeven in figuur 1 "zonering ruimtelijke kwaliteit".

1. Sterlocatie

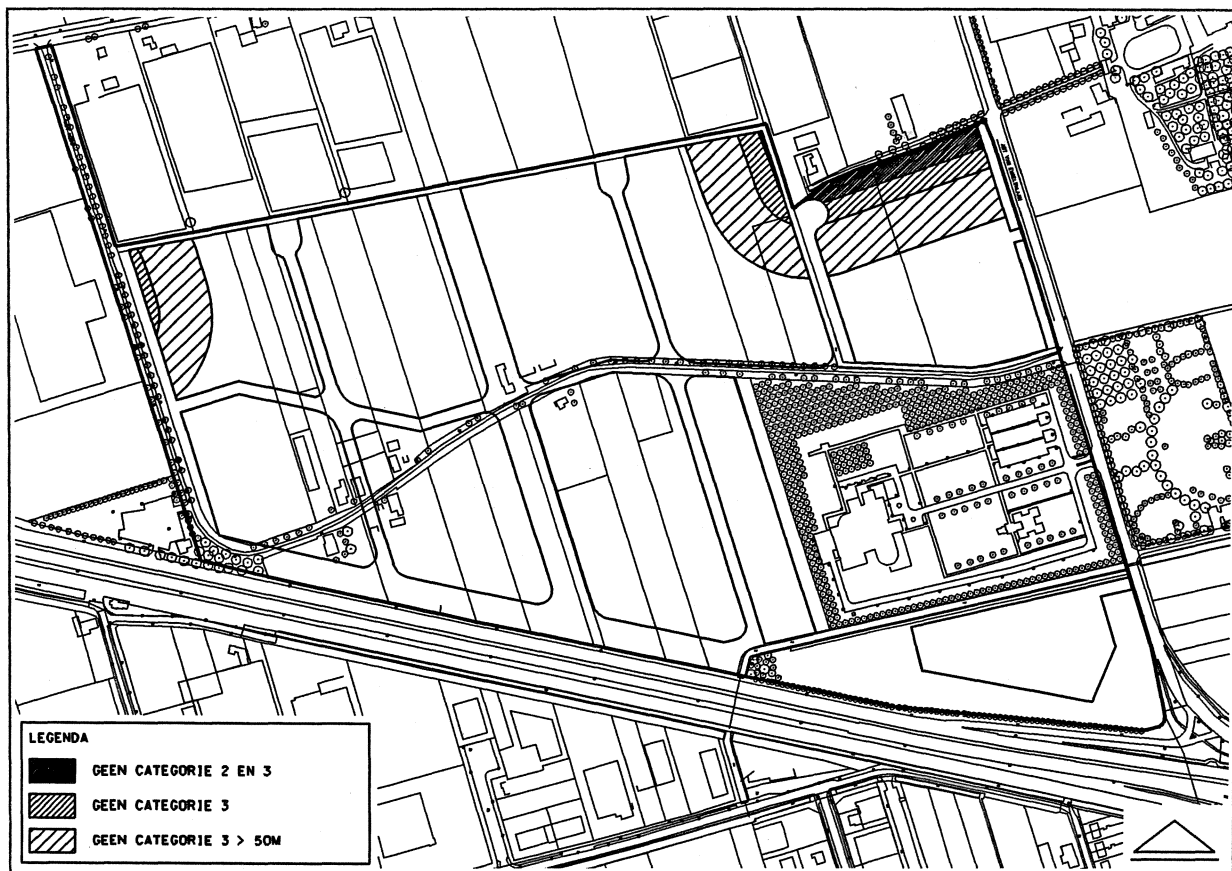
Het gedeelte van het bedrijvenpark gelegen ten zuiden van het crematorium, wat onderdeel uitmaakt van de groene geleidingszone, is bedoeld voor kwalitatief hoogwaardige bedrijfsbebouwing met een "kantoor- c.q. dienstencentrumachtige"-uitstraling. De bebouwing en de buitenruimte(n) dienen te worden georiënteerd op de A59 en de Abt van Engelenlaan. Alle gevels van de bebouwing dienen een representatief beeld te leveren. Ten aanzien van de inrichting van de kavels geldt dat uitsluitend groen- en parkeervoorzieningen mogen worden aangelegd. Opslag van goederen of anderszins in de buitenruimte(n) is binnen deze zone uitgesloten.

2. Kwalitatief hoogwaardige bedrijfsbebouwing en inrichting

De kwalitatief hoogwaardige bedrijfsbebouwing en inrichting is voorzien langs de A59 en de Abt van Engelenlaan. De bebouwing binnen deze zones dient zich met een representatieve zijde te richten naar deze wegen. Voor bebouwing welke tevens grenst aan de interne hoofdontsluitingsroutes van het bedrijvenpark geldt dat een representatieve uitstraling ook aan deze zijde gewenst is. De bebouwing dient zodanig te worden opgericht dat er een afscherming van het achtergelegen (productie)terrein plaatsvindt. Ten aanzien van de inrichting van de kavels geldt dat aan de voorzijde uitsluitend parkeer- en/of groenvoorzieningen mogen worden aangelegd. Opslag van goederen of anderszins in de buitenruimte is binnen deze zone uitgesloten.

3. Kwalitatief gemiddelde bedrijfsbebouwing en inrichting

De kwalitatief gemiddelde bedrijfsbebouwing en inrichting is voorzien langs de belangrijkste interne ontsluitingsroutes van het bedrijvenpark. De bebouwing dient zich met een representatieve zijde naar de ontsluitingsroutes te richten. De bebouwing dient zodanig te worden opgericht dat er een afscherming van het achtergelegen (productie)terrein plaatsvindt. Ten aanzien van de inrichting van de kavels geldt dat aan de voorzijde uitsluitend parkeer- en/of groenvoorzieningen mogen worden aangelegd. Buitenopslag van goederen of anderszins is binnen deze zone uitsluitend op het achterterrein toegestaan, mits deze visueel wordt afgeschermd middels bebouwing of anderszins.



Figuur 2 **Milieuzonering**

4. Overige bedrijfsbebouwing en inrichting

Voor de overige zones binnen het bedrijvenpark geldt dat het wenselijk is de bebouwing zodanig op te richten dat de meest representatieve zijde gericht is naar de ontsluitingsroutes, waarbij tevens het achtergelegen (productie)terrein middels de bebouwing wordt afgeschermd. Ten aanzien van de inrichting van de kavels geldt dat aan de voorzijde uitsluitend parkeer- en/of groenvoorzieningen mogen worden aangelegd. Buitenopslag van goederen of anderszins is uitsluitend op het achterterrein toegestaan.

III Milieuaspecten

Geluidhinder

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven toegestaan als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder jo. artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit Wet Milieubeheer, zoals die luiden op het tijdstip van tervisielegging van dit plan.

Milieuzonering

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan bedrijfsactiviteiten die voorkomen in de milieucategorieën 2 t/m 3 van de in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de V.N.G. opgenomen lijst van bedrijfstypen, met dien verstande, dat er door de in de omgeving aanwezige gevoelige bestemmingen, een zekere zonering vereist is. Deze is weergegeven in figuur 2 "milieuzonering".

Voor bedrijven in milieucategorie 2 en 3 gelden echter beperkingen aan de west- en oostzijde van het gebied. In de zone "geen categorie 2 en 3" zijn geen bedrijven in milieucategorie 2 en/of 3 toegestaan. Middels gebruikmaking van de in artikel 4 "Bedrijfsdoelenden B" lid 6 opgenomen vrijstellingsbevoegdheid mogen, in afwijking van het bepaalde in lid 1, in deze zone milieucategorie 1-bedrijven worden gevestigd. In de zone "geen categorie 3" zijn geen bedrijven in milieucategorie 3 toegestaan. In de zone "geen categorie 3 > 50 m" zijn geen bedrijven in milieucategorie 3 toegestaan, welke een milieucirkel hebben die groter is dan 50 meter.

Als een bedrijf in een hogere milieucategorie zit en/of een grotere maximale afstand heeft dan de betreffende locatie toelaat, kan onder de voorwaarden zoals omschreven in artikel 4 "Bedrijfsdoelenden B" lid 6 van deze voorschriften, vrijstelling worden verleend voor vestiging. Als het bedrijf, inclusief de te verwachten toekomstige uitbreiding, qua milieubelasting veel lager uitkomt dan een gemiddeld bedrijf in zijn milieucategorie, kan het bedrijf dus toch op die locatie worden toegestaan.

Tevens biedt het bestemmingsplan middels de in artikel 4 "Bedrijfsdoelenden B" lid 6 opgenomen vrijstellingsbevoegdheid de mogelijkheid, milieucategorie 1-bedrijven met een omvang groter dan 2.000 m², welke uit ruimtelijk oogpunt niet inpasbaar zijn binnen de bestaande woonkernen, op het bedrijvenpark te vestigen.

IV **Randvoorwaarden beheer en ontwikkeling**

1. Bij het beheer en de ontwikkeling van het bedrijvenpark dient het volgende in acht te worden genomen:
 - de faseringsregeling voor de uitgifte van bedrijfspercelen, zoals deze is beschreven in artikel 4 van deze voorschriften;
 - de randvoorwaarden en uitgangspunten ten aanzien van beeldkwaliteit, zoals deze verwoord zijn in hoofdstuk 4 van de toelichting van dit bestemmingsplan en in de rapportage "Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark het Hoog";
 - de in hoofdstuk 4 van de toelichting opgenomen aanbevelingen omtrent milieuzonering en duurzaam bouwen;
 - voor binnen het plangebied bestaande c.q. nieuw te realiseren waterlopen en waterpartijen geldt, dat overeenkomstig de voorwaarden welke door het Waterschap gesteld worden in het kader van beheer en onderhoud, een strook van ten minste 4 meter uit de insteek van de waterloop c.q. waterpartij vrij dient te blijven van bebouwing, bouwwerken geen gebouwen zijnde en opgaande beplantingen en dat voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in en aan watergangen, op grond van het Keur oppervlaktewateren van het Waterschap, een ontheffing nodig is.

Artikel 4 Bedrijfsdoeleinden B

I Doeleindenomschrijving

De als zodanig aangewezen gronden zijn met inachtnaam van het bepaalde in artikel 3 bestemd voor:

- a. bedrijven c.q. inrichtingen, die voorkomen in de milieucategorieën 2 en 3 van de in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de V.N.G. opgenomen lijst van bedrijfstypen en die behoren tot de in artikel 3 lid I genoemde hoofdgroepen;
- b. verkeersdoeleinden, waaronder ontsluitingsroutes, langzaamverkeerroutes, parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van bevoorrading;
- c. bijbehorende bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, erven, groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing en waterberging.

II Voorschriften omtrent bebouwing

1. Op de als zodanig aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.
2. De uitgifte van bedrijfsterreinen mag plaatsvinden ~~vanaf 2000~~ met inachtnaam van de volgende faseringsregeling:
 - ~~2000: ten hoogste 7 ha;~~
 - 2001 t/m 2009: ten hoogste 1,75 ha per jaar.
3. Bebouwing mag uitsluitend gerealiseerd worden met inachtnaam van de volgende eisen:
 - a. de hoofdbebouwing dient te worden gesitueerd:
 1. binnen de zones, die in artikel 3 lid II zijn aangegeven als "kwalitatief hoogwaardige bedrijfsbebouwing en inrichting" en "kwalitatief gemiddelde bedrijfsbebouwing en inrichting" in de op de plankaart aangegeven voorgevelbouwgrens;
 2. binnen de zones die in artikel 3 lid II zijn aangegeven als "sterlocatie" en "overige bedrijfsbebouwing en inrichting" in of achter de op de plankaart aangegeven voorgevelbouwgrens.
 - b. bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, reclamezuilen en vlaggenmasten, dienen te worden gesitueerd in of achter de op de plankaart aangegeven voorgevelbouwgrens.
 - c. het bebouwingspercentage dient ten minste 50 en mag ten hoogste 70 bedragen;
 - d. de hoogte van gebouwen dient te bedragen:
 1. binnen de zone die in artikel 3 lid II is aangeduid als "sterlocatie" minimaal 10 m en maximaal 15 m;

90
90

2. binnen de zone langs de A59 die in artikel 3 lid II is aangeduid als "kwalitatief hoogwaardige bedrijfsbebouwing en inrichting" minimaal 8 m en maximaal 12 m;
3. binnen de zone langs de Abt van Engelenlaan die in artikel 3 lid II is aangeduid als "kwalitatief hoogwaardige bedrijfsbebouwing en inrichting" en binnen de zone "kwalitatief gemiddelde bedrijfsbebouwing en inrichting" minimaal 6 m en maximaal 10,5 m;
4. binnen de zone die in artikel 3 lid II is aangeduid als "overige bedrijfsbebouwing en inrichting" minimaal 4 m en maximaal 10,5 m, tenzij op de plankaart een andere hoogte is weergegeven.
- e. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, mag ten hoogste 3 m bedragen;
- f. de afstand tot de niet aan de weg gelegen perceelsgrens dient ten minste 5 m te bedragen;
- g. ~~het oppervlak van een bedrijfsperceel mag ten hoogste 5.000 m² bedragen.~~

III Vrijstelling met betrekking tot het bouwen

4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 2 voor overschrijding van het maximaal toegestane uit te geven oppervlak aan bedrijfspercelen per jaar;
- b. lid 3 sub a voor het overschrijden van de voorgevelbouwgrens ten behoeve van de bouw van luifels en reclame-objecten tot maximaal 0,75 m boven een hoogte van ten minste 3 m;
- c. lid 3 sub a.1 voor het situeren van gebouwen binnen de zone "kwalitatief gemiddelde bedrijfsbebouwing en inrichting" maximaal 12,5 m achter de op de plankaart aangegeven voorgevelbouwgrens;
- d. lid 3 sub c voor het verhogen van het bebouwingspercentage tot 80%;
- e. lid 3 sub d.1 voor het verhogen van de hoogte tot maximaal 20 m;
- f. lid 3 sub e tot een hoogte van ten hoogste 6 m voor vlaggenmasten;
- g. lid 3 sub e tot een hoogte van ten hoogste 18 m, indien dit voor de bedrijfsuitoefening noodzakelijk is;
- h. lid 3 sub f voor het bouwen in de perceelsgrens;
- i. ~~lid 3 sub g voor het vergroten van het oppervlak van een bedrijfsperceel, mits voldaan wordt aan de volgende criteria:~~
1. ~~het betreft de verplaatsing van een bedrijf uit een van de kernen van de gemeente uit een omliggende kern in een lagere groeiklasse of uit het buitengebied;~~
 2. ~~de werknemers van het onder 1 genoemde bedrijf overwegend woonachtig zijn in de gemeente;~~
 3. ~~de oppervlakte van het bouwperceel maximaal 10.000 m² bedraagt.~~

4. ~~uit een bedrijfsplan, op te stellen door een onafhankelijke deskundige, in voldoende mate de noodzaak van de gevraagde vergroting kan worden afgeleid.~~

5. De vrijstellingen als bedoeld in lid 4 sub a t/m worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat:
- a. de in artikel 3 beschreven algemene, kwaliteits- en milieudoelaspecten niet onevenredig worden aangetast;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - c. voorzover het de vrijstelling als bedoeld in lid 4 sub a ~~en sub b~~ betreft, vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

IV Vrijstelling ten behoeve van lagere c.q. hogere milieucategorieën

6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3 lid I en III en de doeleindenomschrijving onder a. ten behoeve van:
- a. het vestigen van bedrijven c.q. inrichtingen die voorkomen op de in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de V.N.G. opgenomen lijst van bedrijfstypen in een hogere milieucategorie (maximaal 1 categorie hoger) en/of bedrijven die een grotere maximale afstand hebben dan ingevolge de milieuzonering is toegestaan alsook voor bedrijven c.q. inrichtingen die in de in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de V.N.G. opgenomen lijst van bedrijfstypen niet worden genoemd, mits het bedrijf c.q. de inrichting qua milieubelasting gelijk gesteld kan worden met bedrijven als bedoeld in die bepaalde milieucategorie;
 - b. het vestigen van bedrijven c.q. inrichtingen die voorkomen op de in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de V.N.G. opgenomen lijst van bedrijfstypen in milieucategorie 1, daar waar ingevolge de milieuzonering geen bedrijven in milieucategorie 2 en 3 zijn toegestaan;
 - c. het vestigen van bedrijven c.q. inrichtingen die voorkomen op de in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de V.N.G. opgenomen lijst van bedrijfstypen in milieucategorie 1 met een omvang groter dan 2.000 m², mits aangetoond wordt dat het bedrijf c.q. de inrichting in ruimtelijk en/of functioneel opzicht niet inpasbaar is binnen de woonkernen van de gemeente.

7. De vrijstellingen als bedoeld in lid 6 sub a en c worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat:
- a. voorzover het de vrijstelling als bedoeld in lid 6 sub a betreft, vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de Inspecteur van de Volksgezondheid en Milieuhygiëne en indien het advies strekt tot weigering, van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen;
 - b. voorzover het de vrijstelling als bedoeld in lid 6 sub c betreft, vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

V Wijzigingsbevoegdheid

8. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in artikel 3 lid I aangegeven hoofdgroepen te wijzigen indien gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven en nadat terzake advies is ontvangen van de Inspecteur van de Volksgezondheid en Milieuhygiëne.

VI Nadere eisen

9. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtnaam van het bepaalde in artikel 3 en het bepaalde in artikel 4 lid I en II, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
- a. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofd- en bijgebouwen;
 - b. de situering en afmetingen van verhardingen;
 - c. de situering en afmetingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde;
 - d. de situering van buitenopslag van goederen.

indien dit noodzakelijk is:

1. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld;
2. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
3. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
4. in verband met de verkeersveiligheid;
5. uit het oogpunt van brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
6. in verband met de gewenste parkeer- en laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein.

VII Procedure

10. Bij het toepassen van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 4, 6 en 8 wordt de procedure als bedoeld in artikel 12 in acht genomen.

Artikel 5 Crematorium Cr

I Doeleindenomschrijving

De als zodanig aangewezen gronden zijn met inachtnaam van het bepaalde in artikel 3 bestemd voor het cremeren en de daarbij behorende voorzieningen, zoals een crematorium, strooiveld, columbarium, algemene nis, aula, condoleanceruimten, mortuarium, gedachteniskapel en bloemenruimten, alsmede voor groenvoorzieningen ten behoeve van het behoud alsook ter ondersteuning en versterking van de bestaande landschaps- en groenstructuur en de stedenbouwkundige hoofdpzets en voor verkeersdoeleinden waaronder ontsluitingswegen en parkeer-voorzieningen.

II Voorschriften omtrent bebouwing

1. Op de als zodanig aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtnaam van de volgende eisen:
 - a. gebouwen dienen te worden gesitueerd binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
 - b. het bebouwingspercentage mag ten hoogste 50 bedragen;
 - c. de hoogte van de gebouwen mag maximaal 10 m bedragen;
 - d. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, mag ten hoogste 3 m bedragen.

III Vrijstelling met betrekking tot het bouwen

2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 sub d voor het verhogen van de hoogte, indien dit voor het functioneren van het crematorium noodzakelijk is.
3. De vrijstelling als bedoeld in lid 2 wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat:
 - a. de in artikel 3 beschreven algemene, kwaliteits- en milieudoelaspecten niet onevenredig worden aangetast;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - c. voorzover het een vrijstelling betreft voor de bouw van schoorstenen de hoogte niet meer bedraagt dan noodzakelijk is ter voorkoming van rook- en geurvorming en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de Inspecteur van de Volksgezondheid en Milieuhygiëne.

IV **Nadere eisen**

4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtnaam van het bepaalde in artikel 3 en het bepaalde in artikel 5 lid I en II, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
- a. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofd- en bijgebouwen;
 - b. de situering en afmetingen van verhardingen;
 - c. de situering en afmetingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

indien dit noodzakelijk is:

1. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld;
2. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
3. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
4. in verband met de verkeersveiligheid;
5. uit het oogpunt van brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
6. in verband met de gewenste parkeerruimte van voldoende omvang op eigen terrein.

V **Procedure**

5. Bij het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 2 wordt de procedure als bedoeld in artikel 12 in acht genomen.

Artikel 6 **Groenvoorzieningen en Water G+W**

I **Doeleindenomschrijving**

De als zodanig aangewezen gronden zijn met inachtnaam van het bepaalde in artikel 3 bestemd voor groenvoorzieningen alsmede doeleinden ten dienste van de waterbeheersing en waterberging, ten behoeve van het behoud alsook ter ondersteuning en versterking van de bestaande landschaps-, groen en waterstructuur en de stedenbouwkundige hoofdropzet, met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

II **Voorschriften omtrent bebouwing**

1. Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming tot een hoogte van ten hoogste 3 m, met uitzondering van lichtmasten, waarvan de hoogte ten hoogste 10 m mag bedragen.

III **Nadere eisen**

2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtnaam van het bepaalde in artikel 3 en het bepaalde in artikel 6 lid I en II, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering, afmetingen en uitvoering van te realiseren waterlopen;
 - b. de situering van bouwwerken geen gebouwen zijnde en opgaande beplantingen.

indien dit noodzakelijk is:

1. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
2. ter waarborging van een adequate waterbeheersing en waterberging;
3. ter waarborging van het onderhoud van de waterlopen.

Artikel 7 **Verkeersdoeleinden V**

I **Doeleindenomschrijving**

De als zodanig aangewezen gronden zijn met inachtna-me van het bepaalde in artikel 3 en met inachtna-me van de op de plankkaart aangegeven profielen, bestemd voor ontsluitingswegen met bijbehorende fietspaden en voor groenvoorzieningen ten behoeve van het behoud alsook ter ondersteuning en versterking van de bestaande landschaps-, en groenstructuur en de stedenbouwkundige hoofdopzet en voorzover met een aanduiding op de plankkaart is weergegeven, tevens voor een waterloop.

II **Voorschriften omtrent bebouwing**

1. Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, met inachtna-me van de volgende eisen:
 - a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van het wegverkeer, alsmede straatmeubilair, keermuurtjes en zitelementen, met uitzondering van lichtmasten, mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - b. de hoogte van lichtmasten mag ten hoogste 10 m bedragen.

III **Nadere eisen**

2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtna-me van het bepaalde in artikel 3 en het bepaalde in artikel 7 lid I en II, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering, afmetingen en uitvoering van te realiseren waterlopen;
 - b. de situering van bouwwerken geen gebouwen zijnde en opgaande beplantingen nabij de waterlopen.

indien dit noodzakelijk is:

1. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
2. ter waarborging van een adequate waterbeheersing en waterberging;
3. ter waarborging van het onderhoud van de waterlopen.

AFDELING III ALGEMENE VRIJSTELLINGS- EN WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN

Artikel 8 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan:
 - a. voor het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats en de richting van de bestemmings- en bebouwingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, danwel nodig is in verband met een juiste inpassing van bebouwing binnen de bebouwingsvlakken en in of achter de voorgevelbouwgrenzen;
 - b. ten behoeve van maximale en minimale hoogte-, breedte-, en oppervlaktematen voor bebouwing als aangegeven op de kaart danwel omschreven in de voorschriften indien zulks om technische redenen noodzakelijk of wenselijk is, mits de afwijking ten hoogste 10% bedraagt;
 - c. voor het bouwen van gebouwtjes ten dienste van het openbaar nut, mits daarvan de hoogte ten hoogste 2.50 m bedraagt en de oppervlakte ten hoogste 14 m².
2. Bij het verlenen van vrijstelling voor bouwwerken als bedoeld in lid 1 sub c, waarvan de oppervlakte meer bedraagt dan 2 m², wordt de procedure als bedoeld in artikel 12 in acht genomen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het oprichten van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut, met inachtnahme van de volgende eisen:
 - a. de hoogte van het bouwwerk ten hoogste 4 m;
 - b. de oppervlakte van een gebouw meer dan 14 m² en ten hoogste 30 m².
2. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 wordt de procedure als bedoeld in artikel 12 in acht genomen.

AFDELING IV OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 10 Algemene gebruiksbepaling

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan -behoudens in artikel 13- bepaalde.
2. Onder verboden gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - a. standplaats voor onderkomens, zoals caravans, kampeerauto's en tenten, alsmede voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel ter plaatse;
 - b. opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of produkten c.q. materialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of nodig is voor de realisering van de bestemming;
 - c. opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of nodig is voor de realisering van de bestemming;
 - d. terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte, danwel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aanhangwagens c.q. onderdelen daarvan, welke al of niet bruikbaar en al of niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn.
3. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
4. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3 wordt de procedure als bedoeld in artikel 12 in acht genomen.

Artikel 11 **Werken en werkzaamheden**

1. Het is verboden op de in artikelen 5, 6 en 7 van dit plan bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - b. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeer-gelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen;
 - c. werken of werkzaamheden, welke wijziging van de water-huishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben;
 - d. het vellen en of rooien van houtopstanden;
 - e. het bebossen van gronden welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond konden worden aangemerkt.
2. Het onder 1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen of reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

Artikel 12 **Procedurevoorschriften**

1. Voorzover dit artikel van toepassing is verklaard ligt het ontwerp-besluit tot wijziging en/of het verlenen van vrijstelling met bijbehorende stukken gedurende twee weken voor eenieder ter inzage.
2. Burgemeester en Wethouders maken de nederlegging tevoren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk bedenkingen tegen het ontwerp-besluit in te dienen bij Burgemeester en Wethouders.
4. Burgemeester en Wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerp-besluit bedenkingen zijn ingediend, met redenen omkleed.

Artikel 13 **Overgangsregeling**

1. Bouwen

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, danwel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van het in dit plan -behoudens in dit artikellid- bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan -behoudens in dit artikellid- zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is tenietgegaan;
- c. tot niet meer dan 115% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoeld bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan -behoudens in dit artikellid- zijn bepaald.

2. Gebruik

Het gebruik van de gronden anders dan voor bebouwing, alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan -behoudens in dit artikellid- bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekkinghebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daargenoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip nog niet bestond.

Artikel 14 **Dubbeltelbepaling**

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daarvoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van, het plan.

Artikel 15 **Strafbaarstellingsbepaling**

Voor de toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het bepaalde in:

- artikel 10 leden 1 en 2
- artikel 11 lid 1
- artikel 13 lid 1

aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 16 **Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Bedrijvenpark het Hoog" van de gemeente Heusden.
