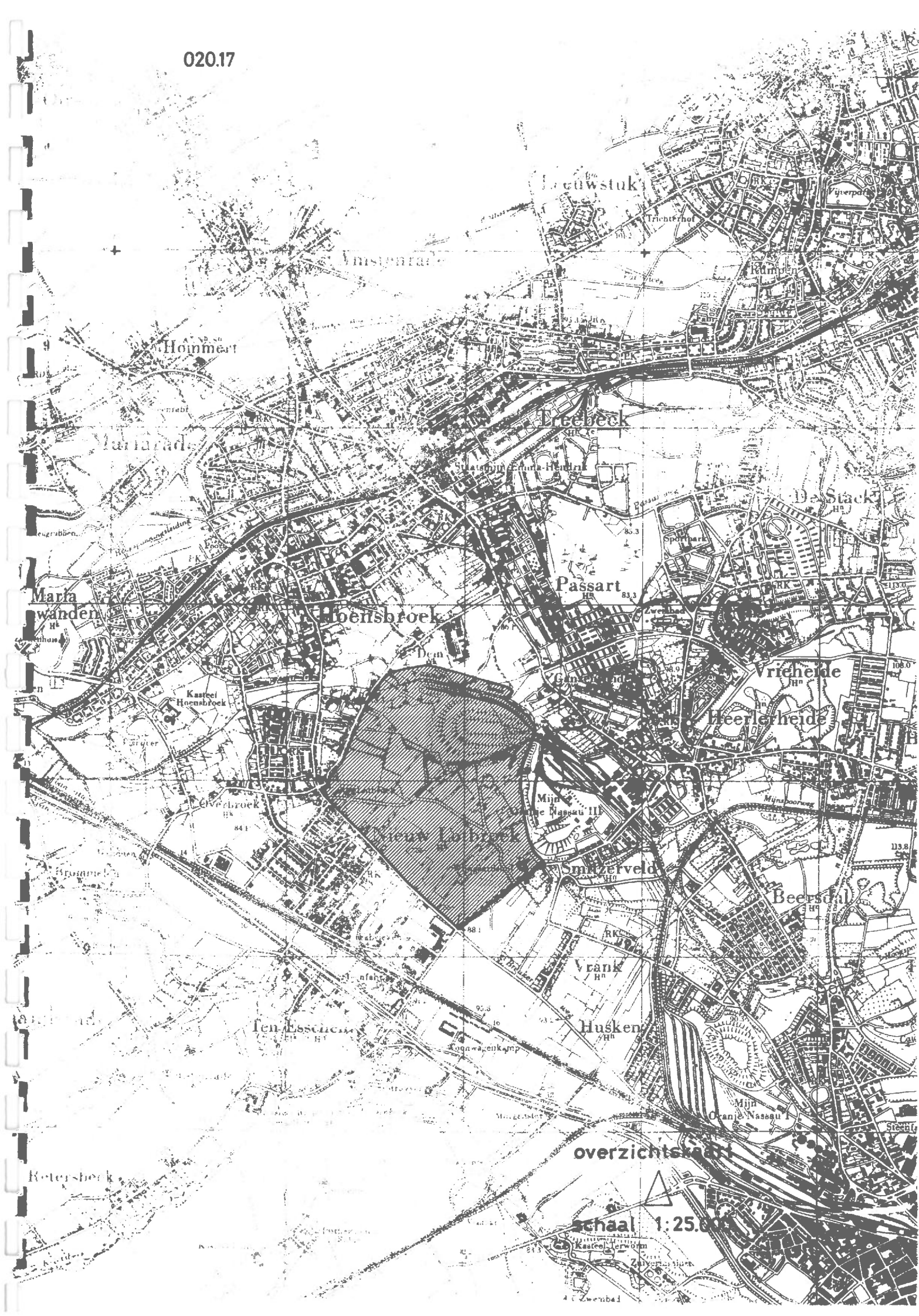


020.17 T

Gemeente Hoensbroek

Toelichting
deel uitmakende van
het bestemmingsplan
Bedrijfsterrein De Koumen 1978

Maastricht,
augustus 1977
gewijzigd
december 1977
gewijzigd
januari 1978 (2)



1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan dient ter vervanging van het vigerende bestemmingsplan De Koumen (vastgesteld 17-01-1974; gedeeltelijk goedgekeurd 09-12-1974, 1e afdeling nr. BD 7054). De begrenzing is in principe gelijk; alleen om praktische redenen zijn kleine grenswijzigingen aangebracht aan de west- en oostzijde. De reden voor wijziging van het plan is gelegen in door de eigenaar van de gronden (O.G.O.N.) aan het gemeentebestuur kenbaar gemaakte verlangens om te komen tot een plan t.b.v. bedrijfsvestigingen, waarbij enerzijds een rechtstreekse bouwtitel aanwezig is en anderzijds een intensievere bebouwing mogelijk is. Tevens kan middels dit plan een afwikkeling van financiële zaken tussen de gemeente en de O.G.O.N. plaatsvinden (zie exploitatie-opzet).

2. Planopzet

Bedrijfsterrein De Koumen 1978 bestaat uit twee hoofdbestemmingen, te weten bedrijfsdoeleinden (1 t/m 3) en recreatieve doeleinden (1 en 2). De eerste is in hoofdzaak gelegen op de terreinen van voormalige mijn O.N. III, de bestemming recreatieve doeleinden is gelegen op de voormalige steenberg van deze mijn.

De bestaande vestigingen (Globon en Lips) zijn geregeld in bedrijfsdoeleinden 1, de bestemming bedrijfsdoeleinden 2 is gegeven aan de overige aansluitende terreinen. Bedrijfsdoeleinden 3 is gegeven aan een strook aan de westzijde van het plan langs de Burgemeester Slanghenstraat. Het terrein is bedoeld voor kleine vestigingen (met bedrijfs-woning), zoals reeds aanwezig, die elders in de gemeente om diverse redenen niet gehandhaafd kunnen blijven.

De bestemming woondoeleinden langs de west- en zuidwestzijde van het plangebied is gegeven aan bestaande woningen met tussenliggende "gaten" en aan een strook grond langs de Heerlerweg tussen bestaande woningen, waarbij de vrijstaande woning aan de zuidzijde als beëindiging is gekozen.

De twee monumenten zijn geregeld als bijzondere doeleinden/woondoeleinden waarbij ook de mogelijkheid is geopend om huisvesting voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens hierin te realiseren.

Tussen het woongebied en het bedrijfsterrein is een bufferzone van openbaar groen aangegeven, waarin ook niet gebouwde voorzieningen voor de buurtontspanning mogelijk zijn (o.m. een pad in het verlengde van de Prins Hendrikstraat).

Het bufferbassin Caumerbeek en de bestaande trafo zijn als zodanig geregeld.

De verkeersontsluiting is zodanig gekozen, dat alleen die wegen zijn geregeld, waardoor de terreinen ontsloten kunnen worden. Er zijn twee tracées als weg aangegeven. Beide noord-zuid lopende verbindingswegen (resp. rood 18 en het verlengde van de ontsluiting van het bedrijfsterrein) voeren naar de Kasteellaan.

3. Exploitatie-opzet

(Zie losse bijlage).

4. *Overleg*

Gedurende een reeks van jaren is er overleg gevoerd tussen de gemeente en de belangrijkste eigenaar van de gronden (O.G.O.N.). Het voorliggende plan is voor wat betreft de bedrijfsdoeleinden 1 en 2 de oplossing waar beide overlegpartners zich in principe op hebben kunnen verenigen in het belang van werkgelegenheid en werkgelegenheidsontwikkeling.

Ten aanzien van de gronden bestemd tot recreatieve doeleinden 1 (uitwerkingsbevoegdheid B. en W.) wordt overleg gevoerd in de Commissie, welke zich bezighoudt met de sanering van de mijnterreinen.

In het kader van het overleg over het ontwerpen van een woongebied in Rennemig is met de gemeente Heerlen contact over onder meer de rood 18. Het ontwerpplan is tevens behandeld in de vergadering van 28 september 1977 van de Provinciale Planologische Commissie.

Per brief d.d. 3 november 1977 is de gemeente op de hoogte gesteld van de opmerkingen van de P.P.C.

In het onderhavige plan is voor het merendeel rekening gehouden met de door de P.P.C. gemaakte opmerkingen.

5. *Vrijstellingsbevoegdheid detailhandel*

De in de artikelen 3, 4 en 5 leden 3 genoemde vrijstelling voor de vestiging van detailhandel wil burgemeester en wethouders uitsluitend uitoefenen gehoord de door de raad der gemeente ingestelde commissie van advies en bijstand voor zover deze zijn ingesteld ter advisering van het college in zaken rakende ruimtelijke ordening, midden- en kleinbedrijven.