

Bl. 4/465



Toelichting bestemmingsplan "Giesen-Bautsch le herziening"

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 6 januari 1987,
R.O.V. 162 no. Bp 44465.



Mij bekend,
De Griffier der Staten

n.a.w. gegevens afgeschermd
conform de richtlijn van het
AP, Autoriteit Persoonsgegevens

Mij bekend,
De Secretaris van Heerlen,

Toelichting behorende bij de
le Herziening bestemmingsplan Giesen-Bautsch

n.a.w. gegevens afgeschermd
conform de richtlijn van het
AP, Autoriteit Persoonsgegevens

I. INLEIDING

Het vigerende bestemmingsplan Giesen-Bautsch is een omvangrijk plan gelegen in Heerlen-zuid en begrensd door de Heerlerbaan (oude weg Heerlen-Aken) en de geprojecteerde hoofdwegen Rood 29 en Zwart 5.

Over de totstandkoming van bestemmingsplannen in dit gebied kan het volgende worden gezegd.

In december 1964 werden door de gemeenteraad voor Heerlen-zuid twee afzonderlijke bestemmingsplannen goedgekeurd, te weten Caumerveld-Giesenveld en Bautscherveld-De Rukker. Mede als gevolg van de wens in de jaren zeventig de oostzijde schilvormig uit te breiden hebben de recente bestemmingsplannen een andere indeling gekregen. Zo zijn de plannen Caumerveld en De Erk samengevoegd tot een nieuw bestemmingsplangebied "Caumerveld-De Erk" dat momenteel in ontwikkeling is.

De deelplannen Giesenveld, Bautscherveld en De Rukker zijn met de nieuwe uitbreiding de "schil" (Egstraat e.o.) samengevoegd tot het nu vigerende bestemmingsplan Giesen-Bautsch.

II. UITGANGSPUNTEN VAN HET OORSPRONKELIJK PLAN

In de oorspronkelijke opzet van de "schil" is uitgegaan van de volgende stedenbouwkundige ideeën.

Een langgerekte groenzone welke door het gehele gebied slingert en waaraan de verschillende woonclusters zijn gelegen. Aan de zuidzijde vindt deze structuur zijn voortzetting in de omgeving van de hoogbouw aan de Peter Schunckstraat (De Rukker) terwijl aan de noordzijde een afbuiging plaatsvindt naar het beekdal van "De Caumer" en de nieuw aangelegde groenvoorzieningen bij de Corisberg. De bouwhoogte van de verschillende clusters is beperkt gebleven. Daarnaast zijn in de randen van de groenzone torenachtige flats geprojecteerd. Vanuit de flats kijkt men uit op deze zone met openbaar groen. Het contrast tussen hoogbouw en laagbouw is bedoeld om de herkenbaarheid van het plangebied te bevorderen. Verder is gestreefd naar zoveel mogelijk eigen karakteristiek van de verschillende clusters. De verkeersstructuur is gebaseerd op de vorm van een halve cirkel (Peter Schunckstraat, Palestinastraat, September 1944-straat) die functioneert als wijkverzamelstraat met aansluitingen op de Heerlerbaan. De ontsluiting van de "schil" bestaat uit een lusvormige buurtontsluitingsweg (Egstraat) (waarop de in- en uitritten van de verschillende woonclusters uitmonden) met aansluitingen op voornoemde wijkverzamelstraat. Deze structuur is zodanig ontworpen dat doorkruising van de woongebieden niet mogelijk is.

Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 6.7.1976 en goedgekeurd d.d. 5.9.1977 maar de Kroon heeft de goedkeuring onthouden aan gedeelten van de voorschriften en aan het gebied "de Bovenste Caumer".

Binnen het plangebied zijn, na vaststelling, verschillende voorbereidingsbesluiten genomen om bouwvergunning te kunnen afgeven in afwijking van het bestemmingsplan.

III. UITGANGSPUNTEN VAN DE PLAN-HERZIENING

Op langere termijn zullen wellicht gedeelten van het bestemmingsplan ingrijpend moeten worden gewijzigd terwijl andere gedeelten die slechts de legalisatie van bestaande bebouwing betreffen ongewijzigd kunnen blijven.

Een wijziging zal bijvoorbeeld de bestemming verkeersdoeleinden betreffen waaronder het aanpassen van de alure en de vorm van de hoofdverkeerswegen met de daarbij behorende aansluitingen (een en ander op basis van het stadsgewestelijk structuuronderzoek 1984).

Een totale wijziging van het bestemmingsplan Giesen-Bautsch op basis van nieuwe stedenbouwkundige inzichten, het NIROV-systeem voor de plankaart, de wettelijk vereiste geluidszones alsmede een werkwijze op grond van de door B & W vastgestelde handleiding leidt tot een lange procedure met nieuwe mogelijkheden bezwaren in te dienen ook tegen de onlangs onherroepelijk geworden plandelen.

De voorliggende herziening is gebaseerd op het idee de meer inhoudelijke aanpassingen en veranderingen van het nu rechtsgeldige plan even te laten rusten en een le herziening in procedure te brengen die uitsluitend betrekking heeft op de hoog noodzakelijke correcties, reeds genomen voorbereidingsbesluiten en de vaker genoemde Kroon-uitspraak.

Hierbij gelden als algemene uitgangspunten:

1. Al datgene, waaromtrent thans geen discussie bestaat in de rechtsgeldige staat te handhaven.
Binnen het plangebied zijn namelijk een aantal clusters waar zonder meer gebouwd kan worden. Wanneer deze gebieden in een planherziening zouden worden opgenomen dan wordt de Wet geluidhinder van toepassing met alle gevolgen van dien. Dit neemt niet weg dat toch reeds zoveel mogelijk met het geluid rekening zal worden gehouden.
2. Een aantal tot nu toe genomen voorbereidingsbesluiten in de herziening te verwerken. Het gaat hierbij om bouwplannen die inmiddels reeds gerealiseerd zijn of waarvan de bouwwerkzaamheden zijn gestart en waarvoor met artikel 19 Wet op de ruimtelijke ordening bouwvergunning is verleend. Tevens is in de herziening verwerkt de juiste situering van enkele projecten in de "schil" welke overeenkomstig het rechtsgeldige plan zijn gebouwd maar op enkele ondergeschikte punten niet in overeenstemming zijn met de plankaart.
3. Voorts zijn in de le herziening opgenomen een geheel nieuwe redactie van de voorschriften overeenkomstig de Kroon-uitspraak alsmede een nieuwe visie op het gebied van de Bovenste Caumer.
4. Tenslotte is opgenomen een correctie van de gemeentegrens als gevolg van de herindeling. Het betreft hier de noord-oostelijke grens die na de gemeentelijke herindeling globaal de Zwart 5 volgt het tot bosgebied bestemde terrein tussen dit tracé en de Kerkraderweg-Heistraat is nu in de gemeente Landgraaf gelegen.
5. In het vastgestelde bestemmingsplan zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot het oprichten van bijgebouwen.
Het is de vraag of deze vrijstellingsbepaling omtrent het aantal m² niet aan herziening toe is.
In de gemeente Hoensbroek werd destijds een rapport opgesteld (maart 1979, gewijzigd november 1980) inzake een Regeling voor bijgebouwen.
In het algemeen groeit de gedachte dat er nieuwe mogelijkheden dienen te komen om de groeiende hoeveelheid vrije tijd te besteden aan hobby.
Integrale toepassing van bovengenoemd rapport is gezien het ontbreken van het onderscheid tussen de bestemming tuin en de bestemming erf in de oude Heerlense systematiek niet mogelijk.
Uitgangspunt is bijgebouwen toestaan tot een maximum van 60 m² en een bebouwingspercentage van 15% van de totale bouwkaveloppervlakte.

6. Ten behoeve van de bestemming gemengde bebouwing en de bestemming bedrijfsdoeleinden is een lijst opgenomen van toegestane inrichtingen. Ten einde ongewenste verstarring tegen te gaan, wordt het noodzakelijk geacht, dat toch een mogelijkheid tot soepelheid moet worden ingebouwd in die zin dat een vrijstellingsmogelijkheid is opgenomen (zie artikel 20, 21, 22, 23 en 26) met behulp waarvan onder bepaalde voorwaarden bedrijven toegelaten kunnen worden, die niet in de lijst zijn genoemd, doch die naar hun aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de wel genoemde categorie, maar aanvaardbaar vanwege hun beperkte oppervlakte, energie-vermogen e.d. zoals:

A.

- . aardewerkfabrieken met niet anders dan elektrische ovens en tot een totale capaciteit van niet meer dan 40 kW
- . accumulatoren; (accu's) opslaan van - (vloeropp. 30 m²)
- . accumulatoren; inrichtingen tot het herstellen en laden van - waarbij het machinale vermogen niet meer dan 7 kW mag bedragen
- . afval (olie-achtig) opslaan van - (terreinopp. 250 m²)
- . afvaltransportbedrijven (terreinopp. 250 m²).

B.

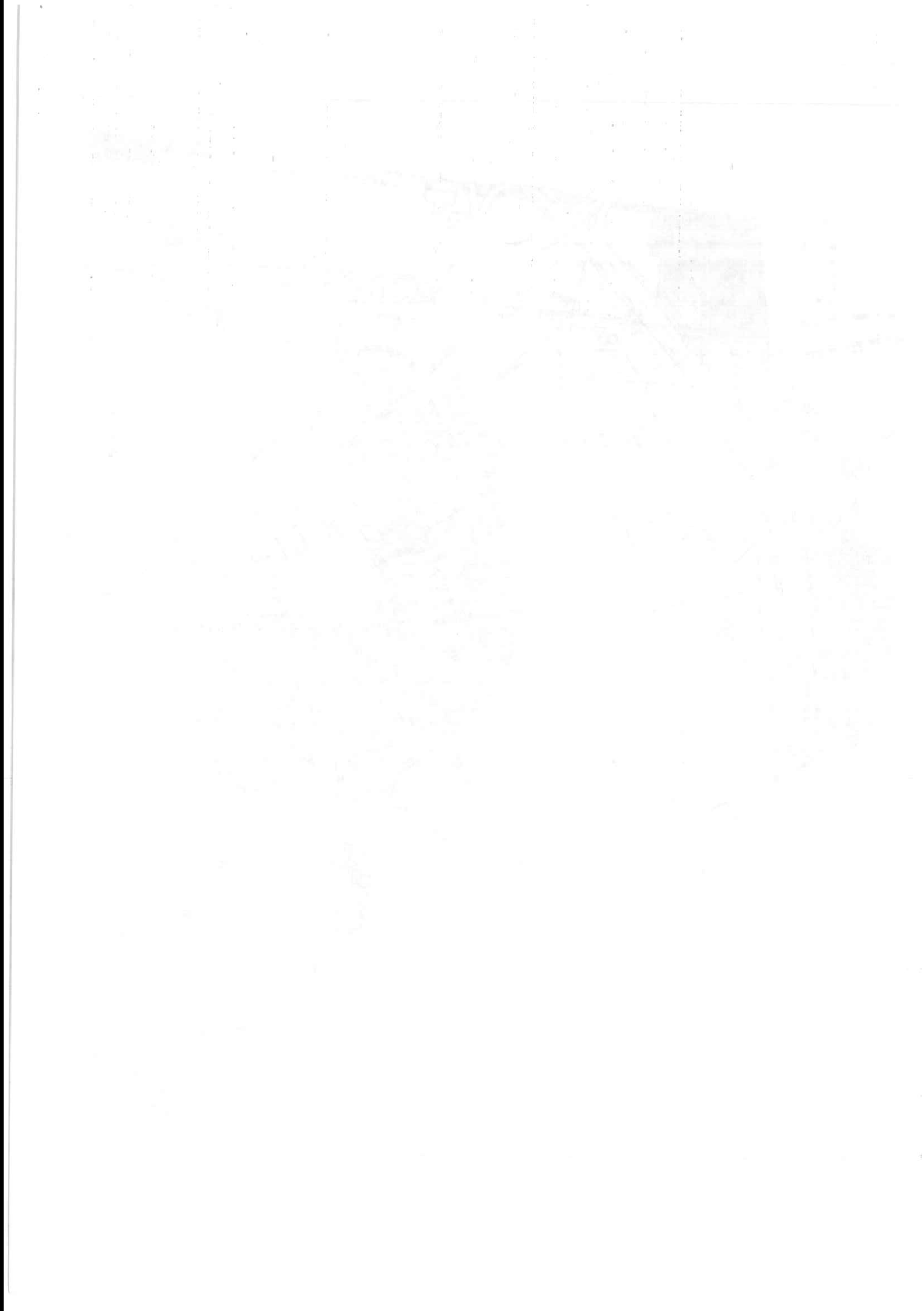
- . benzine, petroleum en andere vluchtige stoffen; inrichtingen bestemd tot bewaring van - voor zover betreffende:
 - a. hoeveelheden van niet meer dan 36.000 l benzine, indien de bewaring geschiedt in ondergrondse ketel(s) en voor zover deze bewaarplaatsen zijn verbonden aan een garage-bedrijf ter plaatse;
 - b. hoeveelheden van niet meer dan 240 l wanneer het benzine betreft, een gezamenlijke hoeveelheid van 265 l wanneer het butaan en propaangas, en 2.000 l gezamenlijk, wanneer het petroleum, spiritus of andere vluchtige stoffen betreft
- . benzine of petroleum; bewaren van hoeveelheden van niet meer dan 36.000 l, indien de bewaring geschiedt in ondergrondse ketel(s)
- . benzine; bewaarplaatsen voor - en andere koolwaterstoffen tot hoeveelheden van niet meer dan 100.000 l
- . bestrijdingsmiddelen; bewaren van minder dan 100 kg
- . bloembollen, verwerking, opslag en verpakking van - in een overdekte ruimte van niet meer dan 100 m².

D.

- . drukhouders, bewaren in - van samengeperste, door samenpersing, of onder druk in vloeistof opgeloste gassen en/of andere stoffen (zie ook onder benzine):
 - a. brandbaar/explosief 265 - 3.000 l
 - b. niet brandbaar, niet explosief 3.000 - 8.000 l
- . drukkerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 27 kW, totaal en van niet meer dan 8 kW, per machine.

- E.
 - . explosieven; opslag van -
(boven de in de Hinderwet-minima aangegeven hoeveelheid).
- F.
 - . film- en geluidstudio's waarvan de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m².
- G.
 - . granito; vervaardigen van - artikelen, waarvan de vloeropp. van de werkruimte niet meer dan 50 m² bedraagt
 - . groothandel; inrichtingen waarvan de vloeropp. niet meer bedraagt dan 250 m²
- H.
 - . hoveniersbedrijven, opp. verwarmde kast tot 100 m².
- M.
 - . machines, elektromotoren e.d.; inrichtingen gebruik makende van -
 - a. met een totaal vermogen van minder dan 7.5 kW
 - b. met een totaal vermogen van minder dan 40 kW en niet meer dan 7,5 kW per machine
 - . metaalsmelterijen en/of gieterijen met een gezamenlijke inhoud van de smeltpotten van maximaal 25 l.
- O.
 - . opslagterreinen met uitzondering van elders in deze staat genoemde inrichtingen (1.000 m²).
- P.
 - . pottenbakkerijen; bakken van potten en aardewerk als kunstnijverheidsindustrie, waarvan de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m² (zie ook steenbakkerijen).
- S.
 - . sigarenmakerijen en -drogerijen annex tabakskerverijen en -drogerijen, waarvan de vloeropp. niet meer bedraagt dan 50 m²
 - . steenagerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 7,5 kW totaal
 - . suikerwerkfabrieken, waarvan de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m².
- V.
 - . verfspuitinrichtingen met een maximum oppervlakte van de vloer van de spuitinrichting van 35 m²
 - . vulkaniseerinrichtingen, waarvan de vloeropp. van de werkruimte niet meer dan 100 m² bedraagt.
- W.
 - . wasserijen voor lijfgoederen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 27 kW, de heetwaterinstallatie een vloeropp. heeft van niet meer dan 10 m².





IV. OVERZICHT HERZIENINGEN

In de volgende tekst worden 21 gebieden opgesomd welke in de 1e herziening zijn opgenomen (zie bijlage 1). In principe wordt aangegeven welke de wijziging ten opzichte van het door de raad vastgestelde plan is, alsmede een korte motivering van de wijziging. Uiteraard wordt voor zover het wijzigingen betreffen die voortvloeien uit reeds eerder genomen voorbereidingsbesluiten teruggevallen op de destijds geformuleerde raadsbesluiten.

1. Woningaanpassing Hodgesstraat 21

De onderhavige woningaanpassing voor een gehandicapte heeft betrekking op een inmiddels gerealiseerde aanbouw in de vorm van een natte cel en een slaapkamer.

Stedebouwkundig gezien bestaat er geen bezwaar tegen uitbreiding van hoekwoningen, omdat op die manier de binnenterreinen meer worden afgeschermd. Daarnaast bestaat er een tendens wat ruimere bebouwingmogelijkheden toe te staan, zodat dit soort woningaanpassingen in nieuwe bestemmingsplannen mogelijk worden. Eveneens als bij de andere voorbereidingsbesluiten werd destijds bepaald dat het bouwplan bij een herziening zou worden ingepast nadat door de Kroon een uitspraak is gedaan.

2. Sportinstituut Bradleystraat

In het vastgestelde bestemmingsplan zijn de onderhavige gronden aangewezen voor bedrijfsdoeleinden. In 1980 is een bouwaanvraag ingediend ten behoeve van een sportinstituut waarbinnen de volgende activiteiten kunnen plaatsvinden:

fitness indoor training, medische sportbegeleiding, wedstrijd- of trainingsbijeenkomsten, beoefening van vecht- en verdedigingssporten, café, ontspanning.

G.S. had geen bezwaren tegen dit bouwplan mits de bestemming van de grond zou worden afgestemd op het gebruik geheel als sportschool en het gebruik als café zou worden uitgesloten. Uiteindelijk is overeenstemming bereikt over een afzonderlijke bestemming waarbij uitdrukkelijk zou worden bepaald dat de oppervlakte van een kantine 60 m² niet mag overschrijden. De gemeenteraad heeft op 9 september 1980 besloten dat voor dit terrein een wijziging van het bestemmingsplan wordt voorbereid. Het bouwplan is inmiddels gerealiseerd.

3. Woninguitbreiding Giezenhof

Er werd een bouwaanvraag ingediend voor een inmiddels voltooide woninguitbreiding aan de Giezenhof in strijd met het vastgestelde plan. Ter plaatse is de toegestane bouwdiepte 15 m'. Omdat met een patio-woning tegen het naastgelegen pand wordt aangebouwd heeft een grotere bouwdiepte geen bezwaren op te leveren. In feite houdt deze wijziging in een betere verkaveling van de achtertuingrenzen ten gunste van de woning aan de Giezenhof.

4. Hoek September 1944-sstraat/Heerlerbaan

Hoek geprojecteerde doortrekking September 1944-sstraat - Heerlerbaan. Op dit punt mocht aanvankelijk uitsluitend worden gebouwd a) eengezinswoningen in 2 of 3 woonlagen of b) nijverheids-, ambachts- of handelsbedrijven, niet zijnde detailhandelsbedrijven en/of kantoren met bovenwoningen, in respectievelijk 1 bedrijfs- c.q. kantoorlaag en 1 of 2 woonlagen.

Voorgesteld wordt de inmiddels gerealiseerde etagebouw te legaliseren. Gezien het gemengde karakter is destijds gesteld dat een intensievere woonbebouwing in het straatbeeld past.

5. Supermarkt Caumerboord

In het pand Caumerboord 27 wordt een supermarkt geëxploiteerd. Ten einde de continuïteit van dit winkelbedrijf te kunnen waarborgen is deze supermarkt uitgebreid met een slagerij c.q. vers vlees afdeling.

In het bestaande gebouw was daartoe onvoldoende mogelijkheid zodat het pand moest worden vergroot.

Hierin werd tegemoet gekomen door aankoop van het aangrenzende gemeenteeigendom. Dit perceel heeft echter in het vastgestelde bestemmingsplan de bestemming gemengde bebouwing, detailhandel wordt daarin uitgesloten. Omdat het ging om een bestaand (reeds gevestigd) winkelbedrijf en de oorspronkelijke planopzet niet werkelijk werd aangetast werd d.d. 16 mei 1980 een voorbereidingsbesluit genomen zodat vooruitlopend op de nu voorgenomen planherziening kon worden gebouwd.

6. Heerlerbaan 135

In het betreffende pand was destijds een sanitair-bedrijf gevestigd. De toenmalige eigenaar kocht in de loop van 1979 een strook grond van de gemeente aan de achterzijde van zijn erf. Hierbij kwam de wens deze strook te bebouwen niet duidelijk naar voren.

Toen betrokkene een bouwplan indiende voor de uitbreiding van een magazijn kon op grond van het bestemmingsplan geen toestemming worden verleend. Er werd namelijk gevraagd meer dan 70% van het achterterrein te bebouwen.

Om dit misverstand uit de wereld te helpen werd toen besloten door middel van een voorbereidingsbesluit aan de gevraagde bouwvergunning medewerking te verlenen. Later is dit pand gekocht door een dierenarts die het bedrijf verbouwde tot praktijkruimte conform het vastgestelde bestemmingsplan. De strijdigheid van de te grote achterbouw is echter blijven bestaan en dient nu in de le herziening te worden gelegaliseerd met het opnemen in de voorschriften van een bebouwingsmogelijkheid tot 75% van het achterterrein.

7. Appartementengebouw Heerlerbaan

Ten aanzien van het perceel sectie K no. 251 gelegen aan de Heerlerbaan, is het verzoek gedaan om hierop appartementen voor alleenstaanden te mogen bouwen. Dit project is inmiddels gerealiseerd.

De bestemming, te weten gemengde bebouwing, laat wel een winkel-woonhuis toe in maximaal 3 lagen doch geen appartementen in de vorm van een meergezinshuis.

Uiteraard zal de hoogte van het gebouw in overeenstemming moeten zijn met de nabij gelegen panden.

Voorgesteld wordt de vigerende bestemmingsplanvoorschriften zodanig te wijzigen dat de oorspronkelijke bestemmingen niet worden uitgesloten en tevens een invulling met uitsluitend woningbouw ook tot de mogelijkheden gaat behoren.

8. Werkplaats A gen Giezen

In het kader van de gefaseerde afbraak van woningen eigendom van de woningcorporatie "Heerlerbaan" kon een aan de Bautscherweg gelegen werkplaats/magazijn van een loodgietersbedrijf niet gehandhaafd blijven. De eigenaar heeft toen gevraagd op zo kort mogelijke termijn een nieuwe werkplaats te mogen bouwen.

Het ging feitelijk om een grote garage van 120 m² grenzend aan de door hem gehuurde woning aan het Hambeukerboord.

In het vastgestelde bestemmingsplan is de betreffende grond bestemd voor meer dan twee aaneengebouwde eengezinswoningen klasse III 2 (2 woonlagen) daarbij is de bouw van een dergelijke grote garage niet mogelijk.

Destijds is gesteld dat daar geen stedenbouwkundige bezwaren tegen bestonden. Bij een toekomstige herziening van het bestemmingsplan "Giesen-Bautsch" zou het bouwplan worden ingepast. Dit is mogelijk door het magazijn/werkplaats te bestemmen tot bedrijfsgebouw in een bouwlaag.

9. Caumerweg - Corisbergweg

Het vastgestelde bestemmingsplan Giesen-Bautsch is er nog vanuit gegaan dat circa 165 woningen ontworpen door J. Stuyt (1868-1934) in 1919 niet gesloopt doch gerenoveerd zouden worden.

Kenmerkend voor de plannen van Stuyt was de hiërarchie en de symmetrie in de architectuur en verder het groot aantal verschillende woningen. Daken werden vaak overhoeks geplaatst, in de gevelvlakken komen risalieten voor en de hoekoplossing heeft bijzondere aandacht.

Toen bleek dat handhaven van de oude bebouwing niet mogelijk was is in overleg met de woningvereniging Heerlerbaan en het architectenbureau van het Centrum voor Sociale Woningbouw te Heerlen (C.S.W.) een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt dat uitging van een eigentijdse vertaling voor de ontwerpprincipes van de bestaande bebouwing. Daarbij werden de straten gehandhaafd. Om zonder de oorspronkelijke variatie met eenvoudige rijenhuizen toch de herkenbare stedenbouwkundige karakteristiek van voor de sloop te benaderen werd het geheel verlevendigd door sprongen in de gevelvlakken, hoekwoningen, poortwoningen en het handhaven van de winkelwoningen aan de Bautscherweg en hoek Kanaalstraat.

Als gevolg van deze uitgangspunten bestaan er geen wezenlijke verschillen met het vigerende bestemmingsplan. Toch bleek het niet op alle details mogelijk de exacte rooilijnen over te nemen en daarom werd op 4 oktober 1983 een voorbereidingsbesluit genomen.

Het totale stadsvernieuwingsgebied omvat nu in het totaal 249 woningen en wordt momenteel in fasen gerealiseerd.

Fase I

40 EGW
40 garages

Fase II

51 EGW
20 portiek-etagewoningen (2 sl.k., 1 woonl.) 3 bouwlagen
12 v.Dam-woningen (in kap)

Fase Ia

totaal

83 woningen

12 EGW
12 garages

51 garages
36 parkeerplaatsen op achtererf

Fase III

88 EGW
13 portiek-etagewoningen (2 sl.k., 1 woonl.) 3 bouwlagen
5 v.Dam woningen
8 bejaarden-woningen (1-2 lagen)

tot. 114 woningen

54 bergingen, event. uit te breiden tot garages
26 parkeerpl. op achtererf
86 parkeerpl. op openbare weg

15 event. te bouwen bergingen

10. Bovenste Caumer

Het gehucht Bovenste Caumer maakte oorspronkelijk deel uit van het oude bestemmingsplan Bautscherveld-De Rukker dat 7 december 1964 werd vastgesteld en 21 maart 1966 werd goedgekeurd.

In dat bestemmingsplan is de bestaande bebouwing weg geprojecteerd en vervangen door een algemene bestemming voor a) kerkgebouwen, b) scholen en c) verenigingsgebouwen, bioscopen, overheidsgebouwen etc.

Tijdens de ontwerpfase van het huidige bestemmingsplan Giesen- Bautsch is wel de bestaande bebouwing gehandhaafd, maar is tevens een intensieve woonbebouwing toegevoegd.

Men had toen het idee dat veel nieuwe bebouwing het oude gehucht uit zijn maatschappelijk en stedenbouwkundig isolement zou kunnen halen waarbij aanpassing van rooilijnen en dakvormen het uitgangspunt vormde.

Op 6 december 1982 heeft de Kroon goedkeuring onthouden aan dit planonderdeel waarbij gevraagd is een nieuw plan vast te stellen uitgaande van een ruime opzet, en rekening te houden met het karakter van de bestaande bebouwing, het woongenot van de bewoners en de openheid van dit gebied. Op grond van het vorenstaande wordt nu voorgesteld om voor het gehucht Bovenste Caumer de volgende uitgangspunten te hanteren.

- a. Het noordelijke boerderijgebouw dient in het plan te worden opgenomen. De directe omgeving kan worden gebruikt als huisweide, bijgebouwen met uitzondering van de bestaande authentieke bebouwing zijn niet toegestaan om de door de Kroon voorgestane openheid zoveel mogelijk te handhaven. De grootte van de huisweide zal als gevolg van de te realiseren woningbouw en het doortrekken van de Palestinastraat belangrijk beperkt worden. Indien het behoud van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden een eerste prioriteit heeft zal elke bestemming die daarvan uitgaat in principe mogelijk moeten zijn. Men zou in dit verband kunnen denken aan een kinderboerderij, dierenverblijf, dierentuin, maar ook aan expositieruimte. Deze bestemmingen dienen echter ondergebracht te worden in de bestaande gebouwen, m.u.v. een beperkte mogelijkheid tot het bouwen van een dierenverblijf door middel van een vrijstellingsbevoegdheid door B & W.
- b. De noordelijke straatwand mag in een gesloten bouwwijze worden afgebouwd en ter plaatse van de Vullingsweg dient de bebouwing te worden omgezet in de zelfde richting van de bouwblokken aan de Palestinastraat. De bebouwing dient van ondergeschikte betekenis te zijn ten opzichte van de min of meer monumentale oorspronkelijke bebouwing, juist ook omdat de nabijheid van moderne woningbouw de harmonie van het geheel zou kunnen aantasten. Gedacht is aan 1 laag en kap. In verband met geluidhinder van de doorgetrokken Palestinastraat en de bezonning is het wenselijk dat de woon- en slaapvertrekken georiënteerd worden op het zuiden.
- c. De Horicherhof wordt gerestaureerd; verder worden er nieuwe woningen aan toegevoegd. Er ontstaat dan een nieuw concept vergelijkbaar met een grote patio-achtige bebouwing omsloten door het monument aan de noordzijde en een rijtje van 8 woningen aan de zuidzijde. De tuinen zijn afgeschermd door middel van een groenstrook langs de Romeinenweg.
- d. Tenslotte kan nog een beperkte uitbreiding worden gesitueerd evenwijdig aan de bestaande weg (Bovenste Caumer). Tuinen liggen op het zuiden, parkeren op een pleintje aan de voorzijde.

Het verdient de voorkeur dakvormen en materiaalkeuze zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met enerzijds het monument na restauratie en anderzijds de woningen aan de oostzijde. De laatste woninggroep welke bouwtechnisch niet erg goed is kan door toepassing van ruimere bebouwingsgrenzen, mogelijkheden krijgen tot eventuele renovatie. Bovendien kan aan de hoek Vullingsweg/Romeinenweg nog een woning worden toegevoegd (bouwhoogte 1 laag + kap).

Deze uitgangspunten zijn aan de orde geweest tijdens een informatie- avond op 14 mei 1984 in de "Caumerbron".

Op deze avond is geconcludeerd dat er geen overwegende bezwaren zijn tegen de voorgestelde bebouwing.

Uit verschillende reacties zou overigens toch kunnen worden afgeleid dat ondanks de sterke vermindering van de geprojecteerde woningen er toch bewoners zijn die in het min of meer geïsoleerde oude gehucht geen nieuwbouw meer wensen.

Stedebouwkundig wordt er vanuit gegaan dat het op een weloverwogen manier toevoegen van nieuwbouw het voortbestaan van het gehucht ook in de volgende generaties zou kunnen bevorderen.

Naar aanleiding van de inspraakgegevens is getracht het bestaande gebruik van gronden als tuin zoveel mogelijk te behouden. Op langere termijn zou er dan geleidelijk wat kunnen veranderen. Het gebied tussen de Bovenste Caumer en de Romeinenstraat kan daarbij gedeeltelijk nog bebouwd worden.

11. Binnenterrein aan de Vullingsweg

In mei 1978 werd een voorbereidingsbesluit genomen ten behoeve van het terrein Kicken. Aanvankelijk was op dit terrein een tuindersbedrijf gevestigd, dat ingesloten lag tussen achtertuinen. In het vastgestelde bestemmingsplan "Giesen-Bautsch" is dit terrein bestemd voor de bouw van woningen in de klasse III-1 (patio-woningen).

Men zag daarin destijds de beste mogelijkheid enerzijds de privacy van de bestaande achterterreinen te handhaven en anderzijds het terrein optimaal te benutten. Later werd een bouwplan ingediend voor 11 premie A woningen dat niet geheel overeenstemde met de ideeën van patio-woningen maar overigens wel uit stedebouwkundige overwegingen aanvaardbaar werd geacht en financieel haalbaar was.

Burgemeester en wethouders hebben bepaald dat het inmiddels gerealiseerde bouwplan zou worden opgenomen in een planherziening.

12. 22 woningen Nazarethstraat-Judeastraat

Het vastgestelde bestemmingsplan gaat uit van 19 eengezinswoningen welke gebouwd zouden worden evenwijdig aan de Judeastraat, langs een woonpad haaks daarop en aan een verbindingspad tussen Nazarethstraat en Jeruzalemsstraat.

Uit kostenoverwegingen is door de woningbouwvereniging voorgesteld in plaats van 19, 24 woningwetwoningen te bouwen. Aangezien gebouwd werd op hetzelfde hiervoren omschreven stedebouwkundige grondpatroon bestonden daartegen geen overwegende bezwaren.

Het bouwproject is inmiddels met toepassing van artikel 19 van de Wet op de ruimtelijke ordening en artikel 50 lid 8 van de Woningwet gerealiseerd. Rest nu nog de aanpassing van het vastgestelde bestemmingsplan.

13/14 Akkerhof-Gewanhof

Het vastgestelde bestemmingsplan omvat in de Akkerhof en Gewanhof een bebouwingmogelijkheid voor 150 eengezinswoningen.

De Akkerhof bestaat uit een vierkant stratenpatroon, waarbinnen twee bouwstraten zijn gelegen, die met twee "poten" aansluit op de Egstraat.

De Gewanhof bestaat eveneens uit een vierkant stratenpatroon dat echter veel kleiner is, zodat er een planvorm ontstaat met een groenvoorziening. Speelvoorzieningen zijn geprojecteerd in de aangrenzende groengebieden.

Omdat vorengenoemde 150 woningen in de premie-verkoopsector, niet verkoopbaar bleken te zijn, is bestudeerd op welke wijze de bestaande stedenbouwkundige opzet vertaald zou worden naar de woningwetsector. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gebruikt. Het verhogen van de bebouwingsdichtheid van 150 woningen naar ± 244 woningen.

Om het straatbeeld zoveel mogelijk in overeenstemming te houden met de eengezinswoningen (2 lagen met kap) zijn corridorwoningen toegevoegd van 3-3½ laag met kap.

De differentiatie bedraagt dan 148 eengezinswoningen en 96 meergezinswoningen. Gedacht is aan 40% 3-kamer en 60% 4-kamerwoningen.

Een en ander is mogelijk omdat de oorspronkelijke bebouwing binnen het vierkante stratenpatroon van de Gewanhof royaal van de beschikbare ruimte gebruik maakt (achtertuinen van 20 meter).

Verder is de traveemaat gewijzigd van 6 meter in 5,40 meter.

De L-vormige meergezinshuizen geven aan de westelijke toegang van de cluster een pleinvorm met een sterker stedelijk karakter dan de oorspronkelijke opzet waarbij een groene lob penetreerde tussen de bouwblokken.

Deze keuze is te verantwoorden omdat de eerder omschreven langgerekte groenzone op deze plaats zijn grootste breedte heeft (meer dan 100 m). De benodigde parkeerplaatsen voor de gestapelde bebouwing zijn ook voornamelijk op dit punt toegevoegd.

Uitgangspunt is voorts het handhaven van de reeds aangelegde infrastructuur. Wijzigingen in de traceringen van bouwwegen, kabels en leidingen zou de exploitatiekosten belangrijk verhogen. Slechts op enkele punten zijn ter plaatse van bijvoorbeeld kopgevels verruimingen aangebracht om haaks op de rijrichting te kunnen parkeren.

In de Gewanhof is één bouwblok omgedraaid zodat het pleintje vierzijdig begrensd wordt door voorgevels. Op enkele plaatsen zijn groenstroken toegevoegd om de op het zuiden georiënteerde tuinen (die aan de ontsluitingsweg grenzen) beter af te schermen.

Het parkeren is gedacht twee aan twee in de voortuinen afgeschermd door groen. Bij enkele woningen in de Akkerhof is ruimte gelaten voor het bouwen van garageboxen.

De parkeernorm bedraagt 1.2.

In verband met het ontbreken van woningwet-contingenten is deze planwijziging, die inmiddels reeds via een gevolgde artikel 19-procedure in een vergevorderd stadium verkeert, nog steeds niet gerealiseerd.

15/16 Bunderhof-Sikkelhof

De Bunderhof en de Sikkelhof omvat een project van 123 premie koopwoningen. Deze woningen worden in principe gebouwd conform het vastgestelde plan. Op ondergeschikte punten zijn er echter afwijkingen ten opzichte van dit plan. Het begrip meer dan twee aaneengebouwde woningen wordt uitsluitend toegepast voor rijtjeswoningen.

In verband met de verkoopbaarheid van de woningen is bij het ontwerp van het bouwplan uitgegaan van twee onder een kap woningen.

Deze typen zijn evenwel aan elkaar geschakeld door middel van een tussen-element waar opgenomen de garage.

Op deze wijze ontstaat toch een aaneengesloten karakter zoals het bestemmingsplan beoogt.

Volledigheidshalve is de juiste situering van de ingediende bouwplannen nu in het herziene bestemmingsplan verwerkt.

Tevens zijn enkele incidentele rooilijnen-correcties als gevolg van de nieuwe verkaveling en maatvoering overeenkomstig de ingediende bouwplannen meegenomen.

17/18 Riekhof-Gaffelhof

Het gaat hier om twee projecten van respectievelijk 33 en 75 woningen welke slechts gedeeltelijk volgens het rechtsgeldige plan kunnen worden gerealiseerd.

Als uitgangspunten voor de herziening van deze gebieden geldt het volgende. Vermindering van het openbaar groen ten gunste van privé groen (tuinen). Handhaven van de structurele groenzones welke door de zogenaamde "schil" slingeren en een wijkpark verbinden met scholen en andere in de buurt gelegen groenvoorzieningen en speelmogelijkheden.

Het vervangen van de oorspronkelijke hoogbouw door een toch enigszins op zich zelfstaand woningbouw-groepje met uitsluitend eengezinswoningen (de Riekhof).

Korte kleinschalige straatjes soms strak en geometrisch van opzet en soms in een speelse compositie.

Keuze uit verschillende parkeersystemen op centrale plaatsen, in boxen-complexen of in een bij de woning gebouwde garage.

Afschermen van de achtertuinen door een openbare groenstrook langs de Egstraat.

Een parkeernorm van 1.2 tot 1.3.

De mogelijkheid om de Rukkerweg in het huidige profiel met aansluitingen op de Palestinastraat nu en te zijner tijd indien de Zwart 5 zou worden aangelegd te handhaven.

Het vervallen van de ongelijkvloerse verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de Rukkerweg en de Egstraat (deze relatie is uiteindelijk gedacht via de Zwart 5 en Winckelen naar de Peter Schunckstraat). Op de plankaart blijft een verbinding staan voor fietsers en voetgangers.

19. Woonwagenlokatie Winckelen

In het vastgestelde bestemmingsplan is de bestemming openbaar groen. Het grondgebied is eigendom van de gemeente Heerlen. Er zijn 6 standplaatsen geprojecteerd evenwijdig aan de Winckelen en gelegen buiten een zichtlijn loodrecht op de zuidgevel van de dichtsbij gelegen flat. Er is rekening gehouden met de uitzwaaizone van de hoogspanningsleiding. Alhoewel de kosten in verband met de noodzakelijke ophoging van het terrein hoog zijn voldoet de lokatie in meerdere opzichten aan de gestelde criteria. In de huidige toestand is de toegang tot de meest oostelijk gelegen flat van de Peter Schunckstraat gecombineerd met een rijwielpad. In de gewijzigde situatie wordt de toegang naar de flat verbeterd door loskoppeling van het fietspad en aankleding met groen. Landschappelijke inpassing van de genoemde ophoging verdient extra zorg.

20. Woonwagenlokatie Vullingsweg

De huidige bestemming volgens het Hoofdzakenplan is recreatie. Ter plekke werd met behulp van een voorbereidingsbesluit en met toepassing van artikel 19 van de Wet op Ruimtelijke Ordening een woonwagenstandplaats gerealiseerd voor 8 wagens.

De ontsluiting van het terrein is voorlopig verbonden met de Vullingsweg. Te zijner tijd zal deze worden aangepast afhankelijk van de uitvoering van de geprojecteerde hoofdverkeerswegen. Om het gebruik van gronden en opstellen effectief juridisch te regelen is deze lokatie in de le herziening van het bestemmingsplan Giesen-Bautsch meegenomen.

21. Winkelcentrum Corisbergweg/Bautscherweg

De Structuurschets Heerlen 1983 geeft dit gebied aan als winkelcentrum voor Giesen-Bautsch. Daarom kan van gemeentewege worden meegewerkt aan versterking van de positie van deze kern.

De eigenaar van het complex ten noorden van de Bautscherweg heeft gevraagd enige verruiming van de rooilijn langs de Corisbergweg in de planwijziging op te nemen. De nieuwe voorgevel komt nu in een ononderbroken vlak te liggen. Verder is een nieuw bebouwingsvlak van $\pm 250 \text{ m}^2$ opgenomen tussen het bovengenoemde complex en de winkelbebouwing ten zuiden van de Bautscherweg met de bestemming winkelgebouwen. Hierdoor kan een grotere samenhang tot stand worden gebracht in het functioneren van het winkelcentrum Giesen-Bautsch.

22. Hoek Oogstweg-Palestinastraat

Het vigerende bestemmingsplan voorziet, op dit punt, in de bouw van rijenhuizen met centrale boxencomplexen, twee-onder-een-kap woningen en een benzine-servicestation langs de Palestinastraat. Oorspronkelijk was gedacht aan een lusvormige buurtontsluitingsweg, welke verbonden zou worden met de Oogstweg en waarop autovrije woonpaden zouden moeten uitmonden.

In de herziening vervalt het benzinestation en wordt de stedenbouwkundige vormgeving van de woningbouw gewijzigd. Daarbij is overigens vastgehouden aan de oorspronkelijk bedoelde woningtypen. In de nu voorliggende opzet, wordt geparkeerd op eigen terrein in garages of op parkeerplaatsen in de voortuin.

In het ontwerp speelt de bezonning een rol.

De kleine straatjes lopen van noord naar zuid en zijn aan de zuidzijde visueel afgesloten door bebouwing evenwijdig aan de Palestinastraat. Aan de noordzijde kan men de groene gordel van Giesen-Bautsch inwandelen. Om de aansluiting met de toekomstige bebouwing van vrijstaande en half-vrijstaande huizen makkelijk te maken zijn naast de rijenhuizen ook deze typen in het zelfde straatbeeld opgenomen.

Het aantal woningen is afhankelijk van de mate waarin de verschillende typen (blokjes van een, twee of meer) aan elkaar gekoppeld worden. Uitgangspunt is echter 80 woningen met een minimum van 68 en een maximum van 94.

Op deze wijze is er meer variatie hetgeen een levendiger ruimtelijk beeld oplevert. Verder is rekening gehouden met twee lusvormige rijroutes, welke al of niet ? aangesloten kunnen worden met de nog te bouwen clusters binnen de vierhoek Oogstweg-Palestinastraat-Corisbergweg en de geprojecteerde Rood 29.

Het wegprofiel van de eventueel door te trekken buurtontsluitingsweg heeft aan twee zijden trottoirs; de overige woonstraten slechts aan een zijde.

Tenslotte zijn de achtertuinen langs de Palestinastraat afgeschermd met een walletje van circa 1 meter hoog en een ? teenbreedte van 5 meter.

23. Gebied begrensd door Palestinastraat, Jeruzalemstraat en Vullingsweg

In het verleden is door bewoners van woningen grenzend aan de Palestinastraat verzocht om een carport of garage bij de woning te mogen bouwen. De bouwgrenzen lieten hiertoe evenwel geen ruimte, zodat getracht werd een oplossing te vinden in de bouw van een carport.

Hierbij werd er dan van uitgegaan, dat een carport aangemerkt diende te worden als een ander bouwwerk en dus ten aanzien van de situering de bebouwingsgrenzen niet van toepassing waren. In het verleden is hieromtrent een tweërlei uitleg gehanteerd.

Behalve het feit, dat dit laatste ongewenst is, is ook de bouw van carport op elk willekeurig punt van de bouwkavel uit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar. In dit opzicht gaat trouwens de voorkeur uit naar de bouw van garages.

Ter plaatse van bovenvermeld gebied kan door verruiming van de zijdelingse bebouwingsgrens de bouw van een garage c.q. carport binnen de bebouwingsgrens alsnog worden mogelijk gemaakt. Wel is het noodzakelijk om ook de voorschriften op dit punt aan te passen.

24. Voorschriften

Naast de algehele aanpassing van de redactie van de voorschriften als bedoeld onder punt 3 van bladzijde 2, dient in verband met het gestelde onder punt 23 de begripsbepaling in artikel 1, bladzijde 2 "ander bouwwerk" nog zodanig te worden aangepast dat een carport steeds als een gebouw wordt aangemerkt. Hiermee wordt bereikt dat de situering van een carport gebonden is aan de bebouwingsgrenzen en hierover bij de interpretatie van de voorschriften geen onduidelijkheid hoeft te bestaan.

V. MILIEU-ASPECTEN

A. I. Wegverkeerslawaaï

Overeenkomstig de wettelijke voorschriften heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele invloed van wegverkeerslawaaï (ten gevolge van verkeer op wegen welke zowel binnen als buiten de herzieningsgebieden gelegen zijn) op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De relevante gegevens zijn in de bijlagen opgenomen, te weten:

- bijlage 1: (zonekaart) hierop is het onderzoeksgebied aangegeven;
- bijlage 2: overzicht van de voor de bepaling van de geluidbelastingscontouren en de gevelbelastingen relevante verkeersgegevens;
- bijlage 3: de berekeningen van de gevelbelastingen, voor zover de wettelijke streefwaarde wordt overschreden (rekenpunt 1 en 2).

Uit het onderzoek is gebleken, dat alleen met betrekking tot de (nieuwe) projecties op de hoek van de Vullingsweg/Verlengde September 1944-straat (rekenpunt 1) en aan de Heerlerbaan 135 (rekenpunt 2) sprake is van overschrijding van de wettelijke streefwaarde tot respectievelijk 58 en 58 dB(A).

Om stedenbouwkundige redenen is het bezwaarlijk om deze projecties zodanig te verschuiven, dat aan de wettelijke streefwaarde van 50 dB(A) op de gevel voldaan kan worden. Bovendien betreft de projectie aan de Heerlerbaan 135 het opvullen van een open gat tussen bestaande lintbebouwing. Voor beide rekenpunten dient in/na overleg met de Inspecteur van Vomil, een verzoek om hogere waarden-toestemming tot de berekende belastingen, bij Gedeputeerde Staten te worden ingediend.

In het eerste ontwerp voor de herzieningsgebieden 13 t/m 18 (gelegen aan de oostzijde van het plan nabij de toekomstige Zwart 5) kwamen aan diverse bestaande woningen in min of meer aanzienlijke mate uitbreidingsmogelijkheden voor, aan gevels welke in de huidige bestaande situatie ten gevolge van de toekomstige Zwart 5 een hogere geluidbelasting dan de wettelijke streefwaarde zouden ontvangen. In overleg met de afdeling ruimtelijke ordening is gekozen voor een oplossing waarbij de uitbreidingsmogelijkheid voor zwaarder dan 50 dB(A) belaste gevels is komen te vervallen. De rooilijnen zijn tot het 50 dB(A) belastingspunt doorgetrokken.

Met betrekking tot het geprojecteerde woonwagencentrum aan de Winckelen (herzieningsgebied 19) zal bij de aanleg van de Zwart 5 een geluidwerende voorziening in de overdrachtsweg worden aangelegd.

De woonwagens in dit centrum zullen dientengevolge geen gevelbelasting ontvangen welke de wettelijke streefwaarde overschrijdt. Op de geluidskaart is de voorziening in de overdrachtsweg (wal) aangegeven.

II. Overige geluidhinder

Binnen, of in de omgeving van de herzieningsgebieden komen geen spoorwegen of vliegvelden voor waarvan de invloed zich tot binnen de herzieningsgebieden uitstrekt.

Ook komen binnen of in de omgeving van de herzieningsgebieden geen bestaande zogenaamde A-inrichtingen of gezoneerde industrieterreinen voor, terwijl de vestiging van A-inrichtingen in de herziene gebruiksvoorschriften is uitgesloten.

Geluidhinder ten gevolge van aanwezige of binnen het herzieningsgebied toegelaten bedrijven, kan in principe via toepassing van de Hinderwet of geluidhinderverordening bestreden worden.

B. Overige milieu-aspecten

I. Bedrijfsbestemmingen

Binnen de herzieningsgebieden komen zogenaamde gemengde bestemmingen (G) voor welke een combinatie van wonen en bepaalde aangewezen vormen van bedrijfsuitoefening mogelijk maken. Hetzelfde geldt (in de volgorde van bedrijfsactiviteiten met eventueel wonen) ook ten aanzien van de bestemming bedrijfsdoeleinden (BD).

Rekening houdende met de potentiële overlast die deze vormen van gebruik met zich mee kunnen brengen, zijn op grond van algemene milieuhygiënische planningsvoorwaarden en planningsvoorwaarden met betrekking tot bedrijfsvestigingen gedifferentieerde bedrijvenlijsten opgesteld.

Bijlage B (bedrijvenlijst A) is opgesteld ten behoeve van de gemengde bestemmingen (G) en omvat die inrichtingen welke door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen.

Bijlage C (bedrijvenlijst B) is opgesteld ten behoeve van de bestemming bedrijvendoeleinden (BD) en omvat naast de in lijst A genoemde bedrijven, ook inrichtingen welke door hun aard slechts toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen indien ze geconcentreerd zijn in een wijk- of buurtcentrum, en inrichtingen, welke door hun aard slechts toegelaten zijn aan de rand van woonwijken.

Om ongewenste starheid te voorkomen dient in de gebruiksvoorschriften een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen te worden, welke het mogelijk maakt om niet genoemde, maar qua milieu-aspecten met de wel genoemde, vergelijkbare inrichtingen, toe te laten. Hieraan dient wel de eis gesteld te worden dat vooraf de Inspecteur van Volkshuisvesting en Milieuhygiëne wordt geraadpleegd.

II. L.P.G.-stations

Binnen de herzieningsgebieden zijn geen L.P.G.-stations gelegen.

Ook ondervinden deze gebieden geen invloed van daarbuiten gelegen stations. Voor zover in de gebruiksvoorschriften mogelijkheden zijn opgenomen tot gebruik als verkooppunt voor motorbrandstoffen, zal zulke vestiging toch steeds moeten voldoen aan de ter zaken geldende richtlijnen.

Vestiging van L.P.G.-stations in strijd met deze eisen kan derhalve worden verhinderd.

III. Bodemverontreiniging

Gelet op het historisch grondgebruik binnen de herzieningsgebieden is er geen reden voor een vermoeden van aanwezigheid van eventuele bodemverontreiniging die een combinatie met de in de herzieningsgebieden gegeven bestemmingen niet zou toelaten.

VI. GEVOERD OVERLEG

1. Vooroverleg art. 8 B.R.O.

Bij brief van 24 april 1985 is het ontwerp-bestemmingsplan Giesen-Bautsch toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties voor nader advies c.q. commentaar.

Reacties zijn ontvangen van de navolgende instanties:

1. N.V. Nederlandse Gasunie, brief d.d. 3 mei 1985;
2. Waterschap Zuiveringschap Limburg, brief d.d. 9 mei 1985;
3. Waterschap Roer en Overmaas, brief d.d. 15 mei 1985;
4. Provinciale Planologische Commissie in Limburg, brief d.d. 26 juli 1985;
5. Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Limburg, brief d.d. 20 augustus 1985;
6. Gemeente Landgraaf, brief d.d. 20 juni 1985;
7. N.V. Provinciale Limburgse Elektriciteits Maatschappij, brief d.d. 24 mei 1985;
8. Verenigd Streekvervoer Limburg, brief d.d. 10 mei 1985;
9. Ministerie van Defensie, brief d.d. 9 mei 1985.

De reacties van de onder 1 t/m 3, 8 en 9 vermelde instanties behelsden geen wijziging van het plan.

De opmerkingen van de P.P.C. hebben geleid tot de navolgende wijzigingen c.q. aanvullingen:

- Aan de opmerking om in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" de detailhandel in brandgevaarlijke en explosieve goederen te doen vervallen is tegemoet gekomen.
Tevens is ter voldoening aan het verzoek van de Rijksconsulent H.A.D. de vrijstelling voor de uitoefening van detailhandel binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden in andere artikelen dan voor dagelijkse levensbehoeften vervallen. Naast de gebruikelijke vrijstelling ten behoeve van goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt, geldt een vrijstellingsmogelijkheid voor volumineuze goederen.
Overeenkomstig het regeringsstandpunt met betrekking tot de detailhandelsvestigingen in perifere gebieden, waartoe betreffende strook aan de Heerlerbaan gerekend kan worden, wordt als detailhandel in volumineuze goederen ook aangemerkt, de detailhandel in meubelen en bouwmaterialen, mits deze activiteiten ruimtelijk niet in een bestaand winkelcentrum kunnen worden ingepast.
Artikel 26 is in vorenstaande zin aangepast.
- De opmerking vanwege de Inspectie Volksgezondheid om ook de bestaande situaties in het plan qua geluidhinder te regelen strekt er in feite toe, dat het gehele plan moet worden aangepast. Aangezien de tijd en de kosten, die reeds de gedeeltelijke herziening hebben gevegd, en die welke een algehele herziening alsnog zullen vergen, komt het niet raadzaam voor thans van een gedeeltelijke herziening over te stappen op een algehele herziening.
Aan de overige door de P.P.C. gemaakte opmerkingen is zoveel mogelijk tegemoet gekomen.

Ten aanzien van de aanleg van een geluidwal ter hoogte van het woonwagencentrum aan de Winckelen zij het volgende opgemerkt. Aangezien het thans niet zeker is of en wanneer de Zwart 5 in de geplande vorm zal worden aangelegd, is het niet zinvol nu reeds de aanleg van een geluidwal verplicht te stellen. Meer voor de hand ligt het de aanleg hiervan onderdeel te doen uitmaken van de vereiste geluidwerende voorzieningen in het kader van de daadwerkelijke aanleg van de weg.

De opmerkingen van de Rijksconsulent H.A.D. zijn voor wat betreft het bewaren van L.P.G., het weren van hinderlijke bedrijven en de vrijstelling voor detailhandel in bepaalde goederen reeds impliciet behandeld in vorenstaande reactie op de P.P.C.-opmerkingen. Het terrein A Gen Giezen in gebruik te behoeve van een loodgietersbedrijf, heeft een afzonderlijke bestemming gekregen.

De gemeente Landgraaf is van mening, dat door het gebruik van de oude plankaart als ondergrond verwarring kan ontstaan, omdat hierop bestemmingen zijn aangegeven, die thans in de gemeente Landgraaf zijn gelegen. Omdat op de plankaart van het herzieningsplan de gemeentegrens is opgenomen en de aanduiding "Landgraaf", valt niet in te zien waarom verwarring zou ontstaan. Gebruikers van deze kaart dienen zich voor inlichtingen over het Landgraafs gebied steeds te vervoegen tot de gemeente Landgraaf.

Aan de opmerkingen van de N.V. Provinciale Limburgse Elektriciteits Maatschappij is, voor zover in deze herziening van toepassing, tegemoet gekomen.

2. Inspiraak

Aangezien het bij het bestemmingsplan Giesen-Bautsch een eerste herziening van het bestemmingsplan betrof werd een inspraakmogelijkheid geboden via indiening van schriftelijke reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan. reacties konden geleverd worden naar aanleiding van publikatie, onder gelijktijdige terinzagelegging van het voorontwerp in het gemeentelijk informatie-bulletin d.d. 02.05.1985.

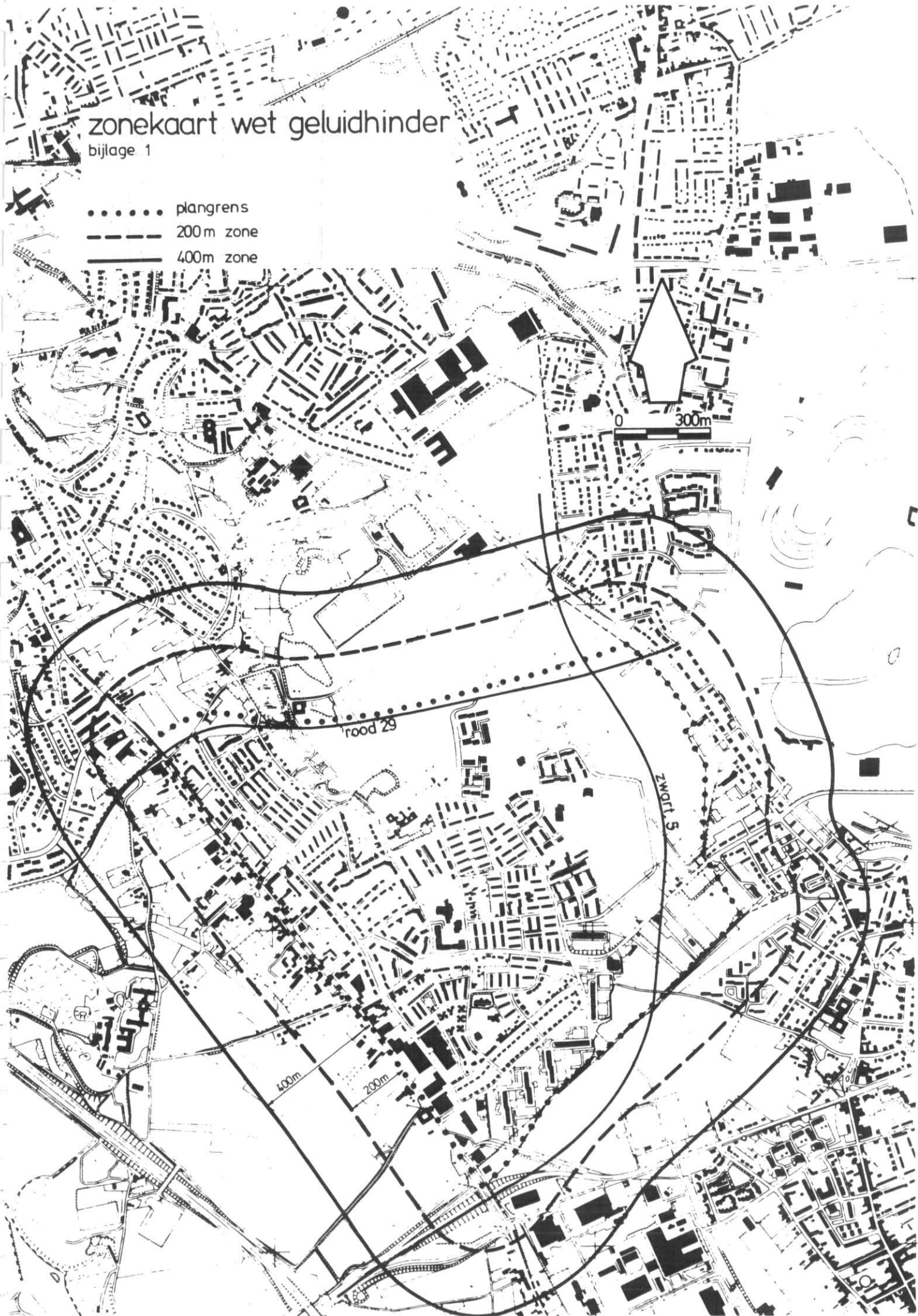
Hierop werd een bezwaar ontvangen t.a.v. de bebouwing in het gebied tussen Bovenste Caumer en de Romeinenstraat.

Na een gehouden inspraakbijeenkomst konden de bewoners zich verenigen met de aldaar geplande nieuwbouw en de opname daarvan in de 1e herziening.

zonekaart wet geluidhinder

bijlage 1

- plangrens
- - - - - 200 m zone
- 400 m zone



Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Giesen Bautsch
Verkeersintensiteiten voor het maatgevende jaar 1995

weg c.g. wegvak	teldatum	etmaalinten- siteit tel- jaar 1995	gemiddelde daguur- intensiteit	gemiddelde nachtuur- intensiteit	verdeling motorvoertuigen categorieën	Opmerking N = nacht
		mv/h	mv/h	mv/h	l.v. m.v. z.v. m.r.	
Heerlerbaan tussen Martin Luther Kingweg en Dr. Clemens Meulemanstraat	prognose	11.640	746	99	932 34 8 16	10 x N
Heerlerbaan tussen Dr. Clemens Meulemanstraat en Bautscherweg	prognose	8.880	569	75	706 26 6 12	10 x N
Heerlerbaan tussen Bautscher- weg en Peter Schunckstraat	prognose	7.980	512	68	641 23 5 11	10 x N
Heerlerbaan tussen Peter Schunckstraat en Zwart 5	prognose	11.750	753	100	942 34 8 16	10 x N
September 1944-straat tussen Heerlerbaan en Oogstweg	prognose	5.300	371	37	349 19 3 0	
Rukkerweg tussen Palestina- straat en Heistraat	prognose	5.780	361	46	440 10 1 9	10 x N
Peter Schunckstraat	prognose	2.920	204	20	192 10 2 0	
Winckelen	prognose	2.500	175	18	164 9 2 0	
Kerkraderweg	prognose	13.520	853	114	1.072 52 2 14	10 x N
Heistraat	prognose	13.580	857	114	1.072 52 2 14	10 x N
Zwart 5 tussen Rukkerweg en Rood 29	prognose	18.500	1.240	204	1.754 200 86 0	10 x N

Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Giesen Bautsch
Verkeersintensiteiten voor het maatgevende jaar 1995

weg c.q. wegvak	teldatum	etmaalinten- siteit tel- jaar 1995	gemiddelde daguur- intensiteit	gemiddelde nachtuur- intensiteit	verdeling motorvoertuigen categorieën	1.v.	m.v.	z.v.	m.r.	Opmerking N = nacht
Zwart 5 tussen Rukkerweg en Winckelen	prognose	18.920	1.268	208	1.789	204	87	0	10 x N	
Zwart 5 tussen Heerlerbaan en Winckelen	prognose	16.480	1.104	181	1.557	177	76	0	10 x N	
Rood 29 tussen Heerlerbaan en Corisbergweg	prognose	5.970	400	66	607	45	8	0	10 x N	
Rood 29 tussen Corisbergweg en omlegging Kerkraderweg	prognose	6.000	402	66	607	45	8	0	10 x N	
Rood 29 tussen omlegging Kerkraderweg en Zwart 5	prognose	10.300	690	113	1.060	77	13	0	10 x N	
Rood 29 tussen Zwart 5 en Heistraat	prognose	10.750	720	118	1.086	80	14	0	10 x N	
Heerlenersteenweg	prognose	20.760	1.391	228	2.143	116	21	0	10 x N	

REKENBLAD T.B.V. STANDAARDREKENMETHODE I

Bijlage 3

Rekenpunt nr. :
 Omschrijving : 1. September 1944-straat hoek Vullingsweg
 2. Heerlerbaan (nr. 135).
 Bijzonderheden :

blad :
 datum :
 par. :

RIJLIJN (NUMMER)	1	2
dag/nacht (d/n)		
hoogte waarnemer m	2	2
hoogte wegdek m	0	0
bodemfactor -	0,11	0
afstand tot kruising m	150	150
objectfractie -	1	0,5
horizontale afstand m	12	20
snelheid lichte voertuigen km/h	50	50
intensiteit lichte voert. mvt/h	349	706
snelheid middel- zware voert. km/h	50	50
intensiteit middelzw.voert. mvt/h	19	26
snelheid zware voertuigen km/h	50	50
intensiteit zware voert. mvt/h	3	6
snelheid motor- rijwielen km/h	50	50
intensiteit motorrijwielen mvt/h	0	12
zichthoek -	-	-
type 1=glad 2=grof wegdek 3=klinkers	1	1
L_{Aeq} per rijlijn in dB(A)	62,8	62,75
zichthoekcorrectie -	-	-
L_{Aeq} totaal in dB(A) (sommatie rijlijnen)	63	63
Aftrek ex art. 103 -5	-5	-5
GELUIDBELASTING in dB(A)	58	58

