dienst stadsontwikkeling

Bestemmingsplan "Giesen Bautsch"

2e herziening

Gemeente **Heerlen**

Gemeente **Heerlen**

Behoort bij besluit van de Raad der
gemeente Heerlen dd. 05 OKT. 1993
Mij bekend,
De Secretaris van Heerlen,

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

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 17.05.94
no 94/2408
Mij bekend,
De Griffier der Staten

GRIFFIER DER STATEN LIMBURG

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

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

"GIESEN-BAUTSCH 2e HERZIENING"

april 1993

1. INLEIDING

Bij raadsbesluit van 9 september 1986 werd het bestemmingsplan Giesen-Bautsch 1e herziening vastgesteld.
Door Gedeputeerde Staten werd hieraan goedkeuring verleend, met uitzondering van de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst en aan artikel 26 van de voorschriften (Bedrijfsdoeleinden, bebouwingsklasse BD) bij besluit van 6 januari 1987, nr. BP 44465.
De goedkeuring is onthouden omdat in de bedrijvenlijst bedrijven zijn vermeld die niet toelaatbaar moeten worden geacht in verband met een goed woonmilieu van de aangrenzend gelegen woningen. Verder zijn de toegestane maxima voor bebouwingspercentage en bouwhoogte, respectievelijk 70% en 8 meter van dien aard dat deze vanuit een oogpunt van goed woonmilieu niet toelaatbaar worden geacht.
Er doen zich thans enige ontwikkelingen voor, die het noodzakelijk maken met name de gebruiksmogelijkheden van de terreinen bestemd voor bedrijfsdoeleinden in de hand te houden. Immers door de onthouding van goedkeuring zijn de gebruiksmogelijkheden van de tot Bedrijfsdoeleinden, bebouwingsklasse BD bestemde gronden dermate ruim, dat zich ontwikkelingen kunnen voordoen, die strijdig zijn met de thans aanvaarde milieutechnische, stedebouwkundige en distributie/planologische uitgangspunten.

2. UITGANGSPUNTEN EN MOTIVERING

Eerste uitgangspunt is de gebruiksmogelijkheden van de bestemming bedrijfsdoeleinden te koppelen aan de grote lijst basisinformatie van milieuzonering (uitgave V.N.G., Groene Reeks nr. 80, bedrijven en milieuzonering).
Door het hanteren van deze (aangepaste) lijst kan de uit milieu-oogpunt aanvaardbare draagkracht van de terreinen worden afgestemd op het (toekomstig) gebruik.
Aangezien de draagkracht van de terreinen in dit plangebied, gelet op de ligging ten opzichte van de woongebieden, haar beperkingen kent, is het noodzakelijk een toegespitste basis-zoneringslijst aan de voorschriften te verbinden.

Op de tweede plaats dient de toegestane maximale bouwhoogte en het bebouwingspercentage gerelateerd te worden aan het omringend woonmilieu.
Met uitzondering van enkele plekken kunnen de gehanteerde maxima gehandhaafd blijven.

Op de derde plaats dient vanuit distributie-planologisch oogpunt de detailhandelsfunctie zoveel als mogelijk binnen bestaande winkelgebieden geconcentreerd te worden. Vestiging in de periferie dient, behoudens een enkele uitzondering, tegengegaan te worden.

Reden waarom in deze herziening de vestiging van detailhandel in het algemeen is uitgesloten.
Opgemerkt zij echter dat de bestaande detailhandelsactiviteiten positief worden bestemd.
De reden waarom is gelegen in het feit dat sprake is van een jarenlange bestaande situatie, alsmede gelet op de rechtszekerheid en de eventuele mogelijke financiële aspecten.

3. ALGEMEEN

Ten aanzien van de plankaart zij opgemerkt dat de gebezigde methodiek dezelfde is als bij het vigerend plan en de 1e herziening.
Afwijken hiervan en het hanteren van de thans gebruikelijke methodiek zou onduidelijkheid in de hand kunnen werken.
Ter verduidelijking is wel de toegestane maximum hoogte op de kaart aangegeven.

Voor de definities van de begrippen detailhandel, bouwmarkt, volumineuze goederen, garagebedrijf en woninginrichtingsartikelen zij verwezen naar de in artikel 1 van de gebruiksvoorschriften opgenomen omschrijvingen.

4. OVERZICHT TERREINEN BEHOREND TOT DE BESTEMMING BEDRIJFSDOELEINDEN

4.1 Terrein gesitueerd tussen Heerlerbaan, Kookerstraat en Caumerboord

De oorspronkelijke bedrijfsvoering was ten behoeve van een aannemersbedrijf, thans echter dient het grootste gedeelte voor het stallen van auto's, boten en caravans. Het terrein is gedeeltelijk rondom bebouwd met garages c.q. bergingen tot een hoogte van ± 4,5 meter. Een gedeelte van het terrein grenzend aan de Kookerstraat is thans in gebruik als tuin.
De toegang tot het terrein is gelegen aan de Heerlerbaan tussen de huisnrs. 13 en 19; een eventuele 2e ontsluiting van het terrein is mogelijk aan de Kookerstraat.
Gezien de onmiddellijke nabijheid van woningen is het gewenst de hoogte te beperken tot maximaal 5 meter; het bebouwingsoppervlak wordt gehandhaafd tot maximaal 70% van de perceelsoppervlakte.
Vestiging van detailhandel is uitgesloten.
De aanduiding I op de plankaart geeft aan dat ter plaatse tevens stallingsbedrijf is toegestaan.

4.2 Terrein gesitueerd achter Caumerboord 67

Het terrein is in gebruik ten behoeve van een bouwbedrijf; naast de bestaande opstallen is een gedeelte in gebruik voor opslag van bouwmaterialen waaronder zand en grind. De hoogte van de opstallen is circa 4,50 meter.
De toegang naar het bedrijf is gesitueerd naast Caumerboord 67.
Gezien de onmiddellijke nabijheid van woningen is het ook hier gewenst de hoogte van de bebouwing te beperken tot maximaal 5 meter. Het bebouwingspercentage wordt gehandhaafd op maximaal 70% van het perceelsoppervlak.
Vestiging van detailhandel is uitgesloten.
De aanduiding II op de plankaart geeft aan dat ter plaatse tevens bouwbedrijf is toegestaan.

4.3 Terrein gesitueerd achter Hambeukerboord 35

Het terrein is in gebruik ten behoeve van een loodgietersbedrijf; naast de bestaande opstallen is een klein gedeelte van het terrein in gebruik ten behoeve van parkeren c.q. laden/lossen. Het terrein is toegankelijk door middel van een achtertoegang (brandpad) voor de aangrenzende woningen naar A gen Giezen.
Gezien de situering in de onmiddellijke nabijheid van woningen dient de bebouwingshoogte beperkt te blijven tot maximaal 5 meter, een bebouwingspercentage van maximaal 70% is toegestaan. Vestiging van detailhandel is uitgesloten.
Het terrein met opstallen is met de gegeven bedrijfsbestemming in overeenstemming.

4.4 **Terrein gelegen aan Heerlerbaan 193 t/m 197**

Het terrein is in gebruik ten behoeve van een tweetal autobedrijven en een bloemen- c.q. plantenzaak.
De twee autobedrijven bestaan enerzijds uit een carrosseriebedrijf met autospuiterij en anderzijds uit een montagebedrijf voor auto-onderdelen.
De hoogte van de opstallen varieert van circa 4 meter tot 8 meter. De onbebouwde terreingedeelten zijn voornamelijk in gebruik ten behoeve van opslag, parkeren en stalling van motorvoertuigen.
Gezien de directe situering aan de Heerlerbaan is een maximale bouwhoogte van 8 meter toelaatbaar evenals een bebouwingspercentage van 70%. Echter waar de bebouwing grenst aan de woonbebouwing is de maximale bouwhoogte 5 meter.
Vestiging van detailhandel is uitgesloten. Wel is in de gebruiksvoorschriften een vrijstelling opgenomen voor detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of bewerkt mits de detailhandelsfunctie niet als hoofdactiviteit kan worden aangemerkt.
Eveneens is in de voorschriften een vrijstelling opgenomen voor bedrijven die niet vallen onder milieucategorie 1 en 2 maar die naar het oordeel van de Inspecteur van de Volksgezondheid naar hun aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen zijn.
De aanduiding III op de plankaart geeft aan dat ter plaatse tevens autoservicestation is toegestaan, de aanduiding IV op de plankaart geeft aan dat ter plaatse garagebedrijf met spuitinrichting is toegestaan en de aanduiding V op de plankaart geeft aan dat ter plaatse detailhandel in planten en bloemen is toegestaan.

4.5 **Terrein gelegen aan de Heerlerbaan 227 t/m 243**

Het terrein wordt in hoofdzaak begrensd door Heerlerbaan, Peter Schunckstraat en Hambeukerboord.
Het terrein is op een enkel woonhuis na in gebruik ten behoeve van een aantal bouwmarkten, woninginrichting, garagebedrijf en een tweetal kantoren.
De hoogte van de gebouwen varieert van circa 4 meter tot 8 meter, de onbebouwde terreinen worden allen gebruikt ten behoeve van parkeren, opslag van goederen en stalling van motorvoertuigen. Uitzondering hierop vormt een terrein achter een der woningen hetwelk is ingericht als tuin.
Gezien de directe ligging aan de Heerlerbaan is een bouwhoogte van maximaal 8 meter toelaatbaar evenals een bebouwingspercentage tot maximaal 70% per bouwperceel.
Detailhandel is uitgesloten; wel is in de gebruiksvoorschriften een vrijstelling dienaangaande opgenomen.
De aanduiding VI op de plankaart geeft aan dat ter plaatse garagebedrijf is toegestaan, de aanduiding VII op de plankaart geeft aan dat ter plaatse zakelijke dienstverlening is toegestaan, de aanduiding VIII op de plankaart geeft aan dat ter plaatse detailhandel in tegels is toegestaan, de aanduiding IX op de plankaart geeft aan dat ter plaatse detailhandel in meubels is toegestaan, de aanduiding X op de plankaart geeft aan dat ter plaatse bouwmarkt is toegestaan.

4.6 **Terrein gelegen tussen Dautzenbergstraat en Hambeukerboord**

Het terrein is in gebruik ten behoeve van een woninginrichtingsbedrijf.
De hoogte van de bebouwing is circa 4,50 meter.
De onbebouwde terreingedeelten zijn in hoofdzaak in gebruik ten behoeve van parkeren.
De aard van de omringende bebouwing is van dien aard dat het wenselijk is de hoogte van de bedrijfsbebouwing te fixeren op maximaal 5 meter.

Een bebouwingspercentage van maximaal 70% is toelaatbaar.
Vestiging van detailhandel is uitgesloten.
De aanduiding XI op de plankaart geeft aan dat ter plaatse detailhandel in woninginrichtingsartikelen is toegestaan.

4.7 **Terrein gelegen tussen Peter Schunckstraat 10 en Oud Valkenhuizerstraat**

Het terrein is voor een gedeelte in gebruik ten behoeve van een automobielbedrijf en voor het overige als groen.
De hoogte van de bedrijfsbebouwing is circa 5,50 meter.
Het onbebouwde gedeelte ten behoeve van het automobielbedrijf is in gebruik ten behoeve van parkeren en stalling van motorvoertuigen.
Gelet op de situering van het terrein, (geen directe woonomgeving aanwezig), is een bouwhoogte van maximaal 8 meter evenals een bebouwingspercentage van maximaal 70% toelaatbaar. Vestiging van detailhandel is uitgesloten.
De aanduiding VI op de plankaart geeft aan dat ter plaatse garagebedrijf is toegestaan.

4.8 **Terrein gelegen aan Heerlerbaan hoek Oud Valkenhuizerstraat**

Het terrein is in gebruik ten behoeve van handel in kachels, open haarden, keukens, tegels, tuinmeubels en tuinmaterialen.
De hoogte van de bebouwing varieert van circa 4 meter tot 6 meter. De onbebouwde terreingedeeltes zijn in gebruik ten behoeve van parkeren en opslag van materialen.
Gezien de situering, direct gelegen langs de Heerlerbaan, is een maximale bouwhoogte van 8 meter evenals een bebouwingspercentage van maximaal 70% toelaatbaar.
Vestiging van detailhandel is uitgesloten.
De aanduiding XII op de plankaart geeft aan dat ter plaatse detailhandel in keukens, audio en video en elektro huishoudelijke apparaten is toegestaan, de aanduiding XIII op de plankaart geeft aan dat ter plaatse detailhandel in kachels, open haarden, tegels, tuinmeubels alsmede materialen voor aanleg en verfraaiing van tuinen is toegestaan.

5. MILIEU

In het plangebied zijn de bestaande bedrijven opgenomen in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden, bebouwingsklasse BD". Het merendeel van deze bedrijven is gelegen aan of onmiddellijk bij de Heerlerbaan.
Deze bestemming dient beperkt te blijven tot de milieucategorieën 1 en 2 zoals verwoord in de brochure "Bedrijven en milieuzonering", uitgave V.N.G., Groene Reeks nr. 80. Ten behoeve van bedrijven die niet genoemd zijn in de categorieën 1 en 2, doch die naar hun aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de categorieën 1 en 2, is een vrijstellingsbevoegdheid ingebouwd, met dien verstande dat het bewaren, overladen, bewerken, verwerken en/of vernietigen van autowrakken, het opslaan, verwerken en/of bedrijven van handel in metaalschroot, alsmede het slopen met schrootschaar, pers of andere mechanische hulpmiddelen te allen tijde is uitgesloten, evenals categorie A-inrichtingen in de zin van de Wet Geluidhinder.
De bestaande bedrijven vallen allen in de categorieën 1 en 2 met uitzondering van een bouwbedrijf op de Caumerboord 67-69 en een autospuitinrichting aan de Heerlerbaan 195. Deze twee bedrijven zijn onder te brengen in categorie 3.

Beide bedrijven ontmoeten echter door het stringent toepassen van de Hinderwet geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard en kunnen ter plaatse gehandhaafd blijven.

6. GEVOERD OVERLEG

6.1 Voorlichting en Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan Giesen-Bautsch 2e herziening werd gepubliceerd in het Gemeentelijk Informatiebulletin van 4 november 1992.
In deze publicatie werd een uiteenzetting gegeven over de reden tot herziening van het bestemmingsplan.
De termijn voor het inzenden van schriftelijke reacties sloot op 25 november 1992. Binnen deze termijn zijn geen reacties ingekomen.

Nadien zijn een tweetal brieven ingekomen van:
1. Peter Käller B.V. gedateerd 08.01.1993
2. Arnold Opreij B.V. gedateerd 26.02.1993.

Beide brieven zijn alsnog in het kader van de inspraakprocedure meegenomen.
Aan het verzoek van P. Käller B.V. om voor wat betreft het pand Hambeukerboord (Hiero Woonsuper) de verkoop van meubels mogelijk te maken is reeds tegemoetgekomen, gelet op het feit dat in de definitie "Woninginrichtingsartikelen" meubels genoemd worden.
Aan het verzoek om het pand Heerlerbaan 243 tevens te bestemmen tot detailhandel in woninginrichtingsartikelen kan niet tegemoet gekomen worden. Het bestemmingsplan gaat uit van legalisering van de bestaande detailhandel en geen uitbreiding daarvan. Voor het pand Heerlerbaan 243 betekent dit; detailhandel in meubels.

Arnold Opreij B.V. vraagt in zijn brief van 26 februari 1993 om de bestaande detailhandel ter plaatse van Heerlerbaan 275 uit te breiden met een ruimer assortiment produkten. Een assortiment wat de huidige bestaande detailhandel ruim te boven gaat.
Aan dit verzoek kan geen medewerking verleend worden.
In de herziening van het bestemmingsplan is de vestiging van detailhandel in het algemeen uitgesloten. Bestaande detailhandelsactiviteiten worden positief bestemd, gelet op de jarenlange bestaande situatie, de rechtszekerheid en de eventuele mogelijke financiële aspecten. Uitbreiding van detailhandel is in dit verband niet aan de orde.

6.2 Vooroverleg artikel 10 B.R.O.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan om commentaar toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties:
Reacties zijn ontvangen van:
1. de Provinciale Planologische Commissie (P.P.C.);
2. de Rijksconsulent Economische Zaken.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de P.P.C. met betrekking tot de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst (Bijlage C), welke mede bedrijven opsomde in de categorieën 3 t/m 6 welke niet in het plangebied voorkomen en niet zijn toegelaten, is deze lijst opgeschoond en beperkt zich nu tot die bedrijven in de categorieën 1 en 2 welke in het plangebied voorkomen of zijn toegelaten.

Eveneens naar aanleiding van opmerkingen van de P.P.C. is de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning geschrapt, gelet op de problemen die zich in dit verband mogelijk kunnen voordoen met betrekking tot de aspecten van geluidhinder, kwaliteit van de bodem en het bouwen op achterterreinen.
Voorts is op verzoek van zowel de P.P.C. als de Rijksconsulent Economische Zaken de definitie van het begrip "bouwmarkt" vervangen door de hiervoor gebruikelijke omschrijving.
Tot slot zijn naar aanleiding van overleg op ambtelijk niveau nog enkele tekstuele wijzigingen aangebracht in de voorschriften.

TGiesen.B/YF

Gemeente **Heerlen**

ALDUS VASTGESTELD DOOR DE
RAAD DER GEMEENTE HEERLEN
BIJ BESLUIT VAN 05 OKT. 1993
DE GRIFFIER, DE BURGEMEESTER,

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

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg
bij besluit van 17 mei '94 R.O.V./G.Z.,
nr. 94/240044 ,met uitzondering van de met
rood doorgehaalde bepaling(~~en~~).
Het besluit is onherroepelijk met uitzondering van
~~het~~/de met rood doorgehaalde bepaling(~~en~~), alsmede
met uitzondering van (de) artikel(en) 26 lid 1, onder
D, sub XII en XIII, en 26, lid 3, onder 1.
Mij bekend,
De Griffier der Staten,

GRIFFIER DER STATEN LIMBURG

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

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINSPLAN

"GIESEN-BAUTSCH 2e HERZIENING"

april 1993

Bestemmingsplan "Giesen-Bautsch 2e herziening"
(plankaart nr. 27972)

De voorschriften behorend bij het bestemmingsplan "Giesen-Bautsch 1e herziening" worden geacht deel uit te maken van deze 2e herziening voor zover niet uitdrukkelijk anders is bepaald.

I **Artikel 1**

14. **Categorie A-inrichtingen** vervalt en wordt vervangen door:

14. **Categorie A-inrichtingen**
Een inrichting, die valt onder een of meer van de categorieën, zoals vastgesteld bij het "Besluit categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder", d.d. 15 oktober 1981, Staatsblad 671.

Toegevoegd wordt:

15. **Bouwmarkt**
Een bouwmarkt is een al dan niet geheel overdekte verkoopoppervlakte van minimaal 1.000 m2, waarop het volledig assortiment aan bouw- en doe het zelf-produkten uit voorraad aan zowel vaklieden als particulieren, op basis van zelfbediening wordt aangeboden.

16. **Volumineuze goederen**
Goederen waarvan de verkoop vanwege ruimtebeslag en/of (verkeers)overlast ruimtelijk onmogelijk of ongewenst is in te passen in bestaande winkelgebieden, te weten:
auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen.

17. **Garagebedrijf**
Een bedrijf, dat is gericht op het te koop aanbieden, waaronder uitstalling ten verkoop, verkopen, herstellen, leasen en verhuren van motorvoertuigen.

18. **Bouwperceel**
De aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken.

19. **Woninginrichtingsartikelen**
Goederen die dienen voor de inrichting van woningen en die vallen in de categorieën meubels, woningtextiel, behang en vloerbedekking, alsmede verlichtingsartikelen, welke de uitstalling van meubelen completeren en niet als zelfstandig assortiment worden gepresenteerd.

20. **Zakelijke dienstverlening**
Het beroepsmatig verlenen van diensten.

II **Artikel 26**

Artikel 26 vervalt en wordt vervangen door:

Artikel 26
Bedrijfsdoeleinden, bebouwingsklasse BD

1. De op de plankaart als Bedrijfsdoeleinden, bebouwingsklasse BD aangegeven gronden zijn onverminderd het bepaalde in artikel 39 bestemd:

a. voor de uitoefening van bedrijven en handel, zoals voorkomend in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende bedrijvenlijst (bijlage C), met dien verstande dat het bewaren, overladen, bewerken, verwerken en/of vernietigen van autowrakken, het opslaan en verwerken van en/of bedrijven van handel in metaalschroot alsmede het slopen met schrootschaar en/of pers te allen tijde is uitgesloten, evenals detailhandel en categorie A-inrichtingen;
voorts zijn die activiteiten toegelaten, die niet vermeld zijn in de bedrijvenlijst, maar naar het oordeel van de directeur van de hoofdgroep Verkeer, Waterstaat en Milieu van de provincie naar hun aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met de toegelaten activiteiten;

b. voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met:
I tevens voor stallingsbedrijf ten behoeve van auto's, boten en caravans;
II tevens voor bouwbedrijf;
III tevens voor auto-service-station;
IV tevens voor garagebedrijf met spuitinrichting;
V tevens voor detailhandel in planten en bloemen;
VI tevens voor garagebedrijf;
VII tevens voor zakelijke dienstverlening;
VIII tevens voor detailhandel in tegels;
IX tevens voor detailhandel in meubels;
X tevens voor bouwmarkt;
XI tevens voor detailhandel in woninginrichtingsartikelen;
XII tevens voor detailhandel ~~in keukens, audio en video en elektro huishoudelijke apparaten~~; zie uitspraak raad van state 24-06-96
XIII tevens voor detailhandel in kachels, open haarden, tegels, tuinmeubels alsmede materialen voor aanleg en verfraaiing van tuinen.

2. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van de in lid 1 van dit artikel genoemde doeleinden worden opgericht, alsmede andere bouwwerken, welke qua aard en afmeting bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
a. het oprichten van gebouwen alleen binnen het bebouwingsoppervlak is toegestaan;
b. de bouwhoogte maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven bedraagt;
c. per afzonderlijk bouwperceel het bebouwingspercentage maximaal 70% mag bedragen;
d. de bouwhoogte van de andere bouwwerken maximaal 2,50 meter mag bedragen.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het verlenen van vrijstelling van het bepaalde in:

1. lid 1 van dit artikel, de rijksconsulent Economische Zaken vooraf gehoord, voor zover het betreft het oprichten van:
a. detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt, mits de detailhandelsfunctie niet als hoofdactiviteit kan worden aangemerkt;
b. detailhandel in volumineuze goederen, waarvan de verkoop in woon- en winkelgebieden ongewenst is.

2. lid 2, sub d, voor het oprichten van andere bouwwerken, hoger dan 2,50 meter, met dien verstande dat:
   a. het stedebouwkundig beeld daardoor niet wezenlijk wordt of kan worden aangetast;
   b. geen onevenredige hinder, gevaar of schade voor de omgeving wordt of kan worden veroorzaakt;
   c. de hoogte nimmer meer dan 15 meter mag bedragen;
   d. belanghebbenden gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijke bezwaren tegen het voornemen tot het verlenen van vrijstelling in te dienen.

3. a. Het is verboden de onbebouwd blijvende gedeelten van deze gronden anders te gebruiken dan als parkeergelegenheid en/of tuin en/of opslag en/of wegen;
   b. het is verboden de gronden en opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in lid 1 gegeven bestemming;
   c. burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde sub a en b van dit lid, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4. Overtreding van het bepaalde in lid 3 sub a en b van dit artikel is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals dit luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het ontwerpplan.

III Artikel 43

Artikel 43 vervalt en wordt vervangen door:

Artikel 43
Overgangsbepalingen

1. **Bouwen**
   Een bouwwerk dat op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan bestond of nadien legaal is of kan worden gebouwd en dat afwijkt van het plan mag, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet zullen worden vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen bij het plan zijn bepaald, tenzij herbouw in dat geval niet mogelijk is en mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar, nadat het bouwwerk is tenietgegaan;
   3. met vrijstelling van burgemeester en wethouders worden uitgebreid met een vergroting welke niet meer bedraagt dan 10% van het grondoppervlak van het in de aanhef bedoelde bestaande bouwwerk.

2. **Gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor bouwen**
   1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip, waarop dit plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet;
   2. het is verboden om dit gebruik te wijzigen, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit zouden worden vergroot.

3. Overtreding van het bepaalde in lid 2 sub 2 van dit artikel is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zoals dit luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het ontwerpplan.

IV **Artikel 44**

Artikel 44 wordt voor deze herziening gelezen als volgt:

Titel
Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:
"Voorschriften Giesen-Bautsch 2e herziening".

BIJLAGE C

De grote lijst, basisinformatie voor milieuzonering (opgesteld in 1984)

SBI-code	Omschrijving	Milieu-categorie
20.21	**Voedings- en genotmiddelenindustrie**	
20.83	Banketbakkerijen	1
23	**Kledingindustrie**	
23.3	Maatkledingbedrijven	1
23.4	Pelsbereidingen, bontfabrieken en bontwerkerijen	1
23.5	Hoeden-, petten- en mode-artikelenfabrieken	1
25	**Hout- en meubelind.**	
25.75	Woningstoffeerderijen	1
27	**Grafische industrie, uitgeverijen**	
27.16	Loonzetterijen	1
68	**Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen**	
68.1	Schoen- e.a. lederwarenreparatiebedr.	1
68.4	Uurwerkreparatiebedr.	1
68.5	Goud- en zilversmederijen (reparatiebedr.)	1
68.6	Reparatiebedrijven voor elektr. gebruiksgoederen	1
68.7	Reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten	1
68.9	Reparatiebedrijven voor n.e.g. gebruiksgoederen	1
85	**Verhuur van machines en andere onroerende goederen**	
85.3	Verhuurbedrijven van gebruiksgoederen	1
98	**Overige dienstverlenende bedrijven**	
98.22	Schoorsteenveegbedr.	1
98.29	Schoonmaakbedr. n.e.g.	1
98.34	Stoppage- en oppersinr.	1
98.36	Tapijtreinigingsbedr. (niet ter plaatse, alleen verzenden)	1

98.4	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
98.5	Foto-ateliers (incl. ontwikkelen voor eigen winkelbedrijf)	1
98.99	Persoonlijke dienstverl.:	
	- voor zover n.e.g.	1
	Opslagen gevaarlijke stoffen	
	butaan, propaan, L.P.G., tot reservoirinhoud 2 m3, drukopslag bovengronds	2
	brandbare vloeistoffen in ondergrondse tanks: K1-klasse	2
	brandbare vloeistoffen in ondergrondse tanks: K2-K3-klasse	2
	brandbare vloeistoffen in bovengrondse tanks: K2-K3-klasse	2
	Installaties	
	luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	2
	keukeninrichtingen	2
	noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	2
	rioolgemalen	2
	vorkheftrucks, elektrisch	2
20.21	**Voedings- en genotmiddelenindustrie**	
20.81.1	Broodbakkerijen v.c. k.d. 2500 kg meel/week:	
	- bestemd voor winkelbedrijf ter plaatse	2
22	**Textielindustrie**	
22.7	Textielwarenindustrie	2
22.9	Overige textielindustrie:	
	- textielind. n.e.g.	2
23	**Kledingindustrie**	
23.1	Confectiekledingind.	2
23.2	Loonconfectiefabrieken	2
25	**Hout- en meubelind.**	
25.63	Mandenmakerijen	2

25.69	Vlechtwarenfabrieken	2
27	**Grafische industrie, uitgeverijen**	
27.15	Chemigrafische bedr.	2
32	**Bouwmaterialen-, aardewerk- en glasindustrie**	
32.2	Aardewerkindustrie:	
	- klein (elektr. ovens k.d. 40 kW totaal)	2
32.83	Glas-in-loodzetterijen	2
40	**Produktie en distributie van elektriciteit, gas, water, warmtevoorziening bedrijven e.d.**	
40.12	Transformatorstations:	
	- k.d. 10 MWe	2
40.2	Gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen cat. B en C)	2
40.32	Waterdistributiebedrijven:	
	- pompstations k.d. 1 MW	2
40.4	Warmtevoorzieningsbedr.:	
	- blokverwarming	2
61/62	**Groothandel**	
61.14	Fijne zaden en peulvruchten	2
61.17	Bloemen, planten en tuinbenodigdheden	2
61.92	Scheepsbenodigdheden	2
61.99	Vakbenodigdheden e.d.	2
62.2	Huishoudelijke artikelen, ijzerwaren, auto-accessoires, houtwaren, e.d.	2
62.8	Optische, fotografische, sport- e.d. artikelen:	
	- zonder vuurwerk	2
68	**Reparatie bedrijven voor gebruiksgoederen**	
68.21	Autoreparatiebedrijven	2

68.29	Autorep. bedr. n.e.g.:	
	- zonder tectyleerderij	2
68.3	Fietsen-, bromfietsen- en motorfietsen-rep. bedr.	2
72	**Wegvervoer**	
72.21	Taxistandplaatsen	2
72.42	Fietsenstallingsbedr.	2
76	**Hulpbedrijven van het vervoer**	
76	Hulpbedrijven van het vervoer (uitsluitend kantoorfuncties) excl. s.b.i. 76.3	2
96	**Sport en recreatie**	
96.1	Sportvoorzieningen:	
	- sportscholen, gymnastiekzalen	2
98	**Overige dienstverlenende bedrijven**	
98.21	Glazenwasserijen en schoonmaakbedrijven	2
98.33	Wasverzendinrichtingen	2
98.35	Wasserettes, wassalons	2
98.91	Begrafenisondernemingen	
	- uitvaartcentra	2
98.92	Badhuizen en saunabaden	2

EXTRACT uit het register
der besluiten van
Gedeputeerde Staten van Limburg

Provincie Limburg

Gedeputeerde Staten

Aan

VERZONDEN 26 MEI 1994

Maastricht, 17 mei 1994

Hoofdgroep:	Telefoon nr.:	Nummer:	Bijlagen:
R.O.V./G.Z.	043-897401	94/24004M	-

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Limburg

op de ingevolge artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter goedkeuring aangeboden herziening van het bestemmingsplan "Giesen-Bautsch, 2e herziening" der gemeente Heerlen.

Ten aanzien van de feiten wordt het volgende overwogen.

Het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 5 oktober 1993 en is ingekomen ten provinciehuize op 1 november 1993.
Het plan heeft na de vaststelling met ingang van 28 oktober 1993 gedurende een maand ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage gelegen.
De Subcommissie Gemeentelijke Plannen van de Provinciale Planologische Commissie heeft omtrent het plan geadviseerd.

Tegen bovengenoemd bestemmingsplan zijn bij ons college bezwaren ingebracht door:
1. mr. H. Lamers, Postbus 3099, 6202 NB Maastricht, namens Arnold Opreij B.V. te Heerlen;
2. mr. H. Lamers, Postbus 3099, 6202 NB Maastricht, namens Santiago B.V. te Sittard.

Verder te noemen reclamanten onder 1 en 2.

Op 2 maart 1994 hebben wij reclamanten in de gelegenheid gesteld hun bezwaren nader toe te lichten, van welke gelegenheid reclamanten gebruik hebben gemaakt.
Op de zitting is tevens verschenen de heer Buttolo namens de gemeente Heerlen.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten.

Reclamanten voldoen aan de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening gestelde eisen en zijn derhalve ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud der bezwaren.

Reclamanten brengen de volgende, in hoofdzaken weergegeven bezwaren, naar voren. In het eerste bezwaarschrift betreft het de beperking in het gebruik tot verkoop van kachels, open haarden, tegels, tuinmeubels, alsmede materialen voor de aanleg en verfraaiing van tuinen. In het tweede bezwaarschrift betreft het een beperking in het gebruik tot de verkoop van keukens, audio en video en elektro huishoudelijke apparaten. Voor het overige zijn de bezwaren vrijwel identiek. Derhalve kan worden volstaan met een gecombineerde weergave en behandeling van de bezwaren. Waar sprake is van een afzonderlijk bezwaar, zal een gescheiden behandeling plaatsvinden.

Reclamanten stellen het volgende.
De gelegde specifieke bestemmingen van de bedrijfsgebouwen zijn gebaseerd op het huidige feitelijke gebruik. De gemeente Heerlen treedt hierbij branche-regulerend op. Dit is in strijd met de vaste jurisprudentie. Als voorbeelden worden genoemd
K.B. 17 augustus 1984, 894, uitspraak van de voorzitter van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State, 20 oktober 1987, Br. 88, 354, K.B. 8 december 1986, Br. 1987, 301.

Volumineuze detailhandel is slechts mogelijk na vrijstelling van het college van Burgemeester en Wethouders. Het college heeft een grote mate van beleidsvrijheid. Een objectieve begrenzing ontbreekt.
De raad stelt, dat verdere verruiming van de detailhandels-activiteiten niet mogelijk is op grond van rijks- en provinciaal beleid. Niet is aangegeven welk beleid wordt bedoeld. Tevens is onduidelijk welk gemeentelijk beleid wordt bedoeld. De gemeente heeft onvoldoende onderbouwd, waarom de beperking van de detailhandel tot het nu gevoerde assortiment op grond van planologische motieven noodzakelijk is. De in het bestemmingsplan opgenomen beperking is niet gebaseerd op dringende reden als bedoeld in artikel 10, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De beperking is in strijd met het nieuwe perifeer detailhandels-beleid (zie brief van de minister Alders en Andriessen d.d. 19 juli 1993 aan de Tweede Kamer). Het is niet te begrijpen, dat de gemeente niet heeft besloten het gebied Heerlerbaan aan te wijzen als G.D.V. (Grootschalige Detailhandelsvestigings)locatie.
Wat betreft reclamante Santiago B.V. loopt het contract binnen 4 jaar af.

Verzocht wordt dan de bestemming te veranderen van bedrijfsdoeleinden in detailhandel, dan wel in artikel 26.1b de bestemming uit te breiden.

Met betrekking tot bovenvermelde bezwaren overwegen wij het volgende.

Ter discussie staat de bestemming van een tweetal bedrijven. De gelegde bestemming is "Bedrijfsdoeleinden, bebouwingsklasse BD". Hiertegen blijken geen bedenkingen te bestaan. De gemeente heeft evenwel besloten bovendien de huidige detailhandelsfunctie niet weg te bestemmen. Het betreft hier dus geen beperking van de detailhandel, doch een uitbreiding van de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met enige detailhandel.

Ten aanzien van de aangevoerde jurisprudentie wordt het volgende opgemerkt.

1. Koninklijk besluit 17 augustus 1984 (Nunspeet). De Kroon constateert in eerste instantie: "dat het in beginsel aanvaardbaar is om uit stedebouwkundige overwegingen de vestiging van bepaalde bedrijven in een gebied te beperken of te weren". In het betreffende Koninklijk besluit wordt verder opgemerkt, dat in dat geval niet is gebleken van feiten of omstandigheden, die de in de bestemmingsomschrijvingen neergelegde beperkingen vermogen te rechtvaardigen. Hiervan is in het onderhavige geval wel sprake, gelet op het voorgestane concentratiebeleid voor detailhandel.
2. Voorzitter van de Afdeling rechtspraak, 20 oktober 1987. Het betrof hier de bestemming "winkels in de dagelijkse goederensector". Dit is feitelijk een splitsing binnen een bestemming detailhandel. Dit is in het onderhavige geval niet aan de orde. Het betreft thans nl. een uitbreiding van de mogelijkheden bij de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Wegbestemmen van de detailhandel is gelet op de constante Kroonjurisprudentie niet mogelijk, terwijl een ontwikkeling in de richting van bedrijfsdoeleinden wordt nagestreefd. Gelet op eerder genoemd concentratiebeleid is er aanleiding te spreken van een uit ruimtelijke ordening relevant feit.
3. Koninklijk besluit 8 december 1986 (Amsterdam). In dit geval betrof het nadere eisen, die de al dan niet toelaatbaarheid van detailhandelsvestigingen afhankelijk stellen van branche en/of assortiment. Hiervan is in het onderhavige geval geen sprake. Het betreft geen nadere eisen voor een detailhandelsvestiging, doch een uitgebreide bestemming "Bedrijfsdoeleinden".
4. Koninklijk besluit 4 juli 1988, (Bakel en Milheeze). In dit geval heeft de Kroon beslist, dat bepalingen die de al dan niet toelaatbaarheid van detailhandelsvestigingen afhankelijk stellen van branche en/of assortiment, waaraan geen uit een oogpunt van ruimtelijke ordening relevant onderscheid ten grondslag ligt, in een bestemmingsplan niet thuishoort. In het onderhavige geval is er wel sprake van een uit oogpunt van ruimtelijke ordening relevant onderscheid.

In het kader van bovengenoemde jurisprudentie kan o.a. worden aangevoerd dat de Afdeling rechtspraak (12 maart 1982) van mening is, dat een bestemming "industriële doeleinden", met daarbij een vrijstellingsregeling voor een beperkt aantal vormen van detailhandel, aanvaardbaar kan zijn. Het Koninklijk besluit nr. 94.001323 inzake het bestemmingsplan "St. Janterrein" der gemeente Laren geeft aan dat in het betreffende geval een onderscheid in detailhandel planologisch niet onaanvaardbaar is.

Samenvattend kan gesteld worden, dat de door reclamanten aangevoerde jurisprudentie niet van toepassing is op een regeling zoals thans ter discussie staat. Er is sprake van een beperkte verruiming van de bestemming "Bedrijfsdoeleinden".
De Kroon is van mening, dat een specifieke regeling zoals opgenomen in dit plan gerechtvaardigd is, indien dit in het belang is van een goede ruimtelijke ordening (zie bijvoorbeeld K.B. d.d. 15 december 1993, nr. 93.010221, gemeente Zundert). Deze op de huidige functie toegespitste regeling is aanvaardbaar gelet op de hierna weergegeven motieven betreffende het concentratiebeleid.
Ten aanzien van de mogelijkheden voor volumineuze detailhandel wordt opgemerkt, dat de vrijstellingsbepaling een verdere verruiming van de bestemming mogelijk maakt. Geconstateerd dient evenwel te worden dat in de bepaling onvoldoende criteria zijn opgenomen.
Ook in de toelichting wordt geen, dan wel onvoldoende aandacht besteedt aan de mogelijkheid om via vrijstelling volumineuze detailhandel toe te staan. Dit deel van de bezwaren is dan ook gegrond.

Reclamanten zijn voorts van mening, dat het onduidelijk is welk beleid door de gemeente wordt bedoeld bij de weerlegging van de bezwaren. Hierover wordt opgemerkt, dat het hier het beleid ten aanzien van detailhandel betreft. Voor wat betreft detailhandel is het rijksbeleid met name weergegeven in de Nota Perifere Detailhandel uit 1984. Hierop zijn enige nuanceringen aangebracht, doch de uitgangspunten zijn in hoofdzaken hetzelfde gebleven. De meest recente weergave van het rijksbeleid dateert van 19 juli 1993, waarin uitdrukkelijk de uitgangspunten van de Nota Perifere Detailhandel zijn onderschreven (brief aan Tweede Kamer van de Ministers van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische Zaken, kenmerk M 219).

De versoepeling houdt in dat de verantwoordelijkheid meer komt te liggen bij gemeenten en provincie, die de taak hebben om beleid ten aanzien van perifere detailhandel te ontwikkelen. Het is de verantwoordelijkheid van provincie en gemeenten hoe zij verder inhoud geven aan dit beleid. Waarover geen discussie bestaat, is welke branches in aanmerking komen voor perifere vestiging. Provincie en gemeenten kunnen het aantal en de soort van toegestane branches zonodig wel beperken, maar niet uitbreiden. Het doel blijft het terugdringen van detailhandel buiten de kernwinkelgebieden.

Voor wat betreft het provinciale beleid wordt verwezen naar het Streekplan Zuid-Limburg (m.n. toelichting deel 2, bladzijde 31 e.v.). De gemeente sluit zich hierbij aan, zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan en de weerlegging van de bezwaren. Het beleid is erop gericht om detailhandel te concentreren in kernwinkelgebieden. De thans ter discussie staande locaties zijn geen kernwinkelgebieden, doch bestaande solitaire perifere detailhandelsvestigingen op een perifeer gelegen bedrijfsterrein. Gelet op het karakter van het gebied horen deze detailhandelsbedrijven ter plekke feitelijk niet thuis. Dergelijke vestigingen leiden tot een verzwakking van de winkelstructuur van de daartoe bestemde winkelcentra en tot vergroting van de automobiliteit. Slechts in uitzonderingsgevallen (volumineuze detailhandel) kan onder bepaalde voorwaarden van dit beleid worden afgeweken. In het bestemmingsplan is met deze mogelijkheid rekening gehouden (artikel 26, lid 3, sub 1.b), zij het dat de regeling onvoldoende criteria kent, zoals hiervoor reeds aangegeven.

In de pleitnota wordt ten onrechte het begrip grootschalige detailhandel en perifere detailhandel door elkaar gehaald.
Van grootschalige detailhandel, dit is grootschalige handel in reguliere detailhandelsartikelen, kan in het onderhavige geval op geen enkele wijze sprake zijn. Voor grootschalige detailhandelsvestigingen moet door de provincie, in overleg met de betreffende gemeente, een lokatie aangewezen worden. Beleid hiertoe zal eerst opgesteld worden wanneer in het hoofdwinkelcentrum aantoonbaar onvoldoende ruimte aanwezig is. Dit is in Heerlen zeker niet het geval.
Reguliere detailhandel in producten, die van perifere detailhandel zijn uitgesloten, is op de onderhavige bestemming terecht niet toegestaan, behoudens de huidige situatie.
Voor perifere detailhandel zijn in de bestemming, o.a. via een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders voldoende mogelijkheden opgenomen. Tegemoet komen aan het verzoek om een bestemming met ruimere detailhandelsmogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen, leidt tot strijdigheid met het hiervoor weergegeven rijks- en provinciaal beleid.

Voor wat betreft Opreij B.V. is niet aangetoond dat er een wijziging in de vorm van detailhandel zal plaatsvinden. Voor wat betreft Santiago B.V. is onvoldoende duidelijk of er een verandering zal plaatsvinden. Het over vier jaar aflopende contract kan eventueel verlengd worden of er kan een contract met een identieke detailhandel worden afgesloten.

Gelet op bovenstaande is afdoende met de belangen van reclamanten rekening gehouden. Gezien de in het bestemmingsplan en hiervoor weergegeven planologische motieven kan met de regeling worden ingestemd, met uitzondering van het bepaalde in artikel 26, lid 3, sub 1.b.

De bestemmingsregeling voor de mogelijkheid tot vestiging van perifere detailhandelsbedrijven door middel van de bestemming "bedrijfsdoeleinden" met een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders, is een algemeen toegepaste en geaccepteerde regeling.

Ten aanzien van het plan wordt het volgende overwogen.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet met uitzondering van artikel 26, lid 3, sub 1.b. aan de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 gestelde eisen.

Besluit:
Gelet op de desbetreffende bepalingen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening besluiten wij:

1. het bestemmingsplan "Giezen-Bautsch, 2e herziening" goed te keuren, met uitzondering van artikel 26, lid 3, sub 1.b., aan welke bepaling goedkeuring wordt onthouden;
2. de bezwaren ongegrond te verklaren met uitzondering voor wat het gestelde ten aanzien van artikel 26, lid 3, sub 1.b;
3. te bepalen dat dit besluit onherroepelijk is met uitzondering van de twee op de plankaart met blauw aangegeven gedeelten en artikel 26, lid 1, onder b, sub XII en XIII, en 26, lid 3, onder 1.

Gedeputeerde Staten voornoemd,
(get.) mr. B.J.M. baron van Voorst tot Voorst ,voorzitter.
(get.) drs. H.J. Brinkhof ,wd. griffier.
Voor eensluidend extract,

GRIFFIER DER STATEN LIMBURG

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

Onder verwijzing naar o.m. het bepaalde in artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vestigen wij de aandacht erop dat tegen dit besluit beroep kan worden ingesteld. Voor zover het besluit strekt tot goedkeuring kan het beroep worden ingesteld door degene die binnen de in de wet gestelde termijn bedenkingen heeft ingebracht tegen het bestemmingsplan bij ons college, alsmede door een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest dit tijdig te doen. Voor zover het besluit strekt tot onthouding van goedkeuring kan het beroep worden ingesteld door een ieder.
Eventuele beroepen dienen te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. De beroepen dienen te worden ingesteld gedurende de termijn van zes weken dat het besluit met het bestemmingsplan ter gemeentesecretarie ter inzage ligt.