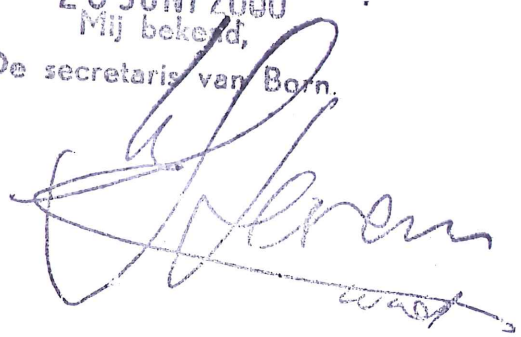
Bestemmingsplan
"ALDENHOF"

Gemeente Born

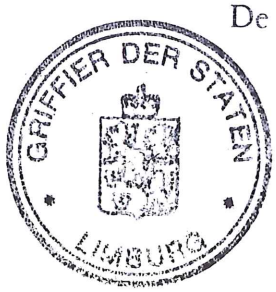
TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN

Behoort bij besluit van
de raad der gemeente Born
van 26 JUNI 2000
Mij bekend,
De secretaris van Born,



Plangroep Heggen
Born, juni 2000

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 3.10.2000
R.g.v. IRG no. 2000/401401M.
Mij bekend,
De Griffier der Staten



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 1
1.1 Aanleiding 1
1.2 Functie en doelstelling van het bestemmingsplan 1
1.3 Leeswijzer 2

2 INVENTARISATIE EN GEBIEDSANALYSE 3
2.1 Inleiding 3
2.2 Ligging en planbegrenzing 3
2.3 Geldende plannen 3
2.4 Ruimtelijke en functionele karakteristiek 5
2.4.1 Het plangebied 5
2.4.2 Historische situatie 6
2.4.3 Omliggende gebieden 6
2.5 Inventarisatie milieu-hygiënische aspecten 9
2.5.1 Wegverkeerslawaai 9
2.5.2 Industrielawaai 10
2.5.3 Railverkeerlawaai 11
2.5.4 Bodem 11
2.5.5 Milieu-invloed bedrijvigheid 11
2.5.6 Zonering nutsvoorzieningen en leidingen 11
2.5.7 Vervoer gevaarlijke stoffen 12
2.5.8 Grondwaterbescherming 12

3 BELEIDSANALYSE 14
3.1 Beleid als uitgangspunt 14
3.2 Streekplan Zuid-Limburg 14
3.3 Streekplanuitwerking/herziening op onderdelen Westelijke Mijnstreek 15
3.4 Gemeentelijk beleid 15

4 ONDERZOEKSRESULTATEN 18
4.1 Milieu-hygiënische aspecten 18
4.1.1 Wegverkeerslawaai 18
4.1.2 Industrielawaai 19
4.1.3 Railverkeerlawaai 20
4.1.4 Bodem 20
4.1.5 Milieu-invloed bedrijvigheid 20
4.1.6 Zonering nutsvoorzieningen en leidingen 21
4.1.7 Vervoer gevaarlijke stoffen 21
4.2 Het bouwprogramma: relatie tot provinciale richtcijfers 21
4.3. Financiële haalbaarheid 22

5 PLANBESCHRIJVING 23
5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden 23
5.2 Het stedenbouwkundig plan 24
5.2.1 Algemeen 24
5.2.2 Ruimtelijk concept en hoofdstructuur 25
5.2.3 Ontsluitingsstructuur 25
5.2.4 Parkeren 27
5.2.5 Groen en spel 27
5.2.6 Wonen 29
5.3 Beeldkwaliteit 31
5.3.1 Doelstelling van het beeldkwaliteitplan 31
5.3.2 Opzet beeldkwaliteitplan 31
5.4 Duurzaam bouwen 32
5.5 Sociale veiligheid 33

6 JURIDISCHE OPZET 34
6.1 Planstukken 34
6.2 Planvorm en plansystematiek 34
6.3 Beschrijving in hoofdlijnen 34
6.4 Systematiek van de bebouwingsvoorschriften 35
6.5 Leeswijzer bij de voorschriften 35

7 INSPRAAK EN OVERLEG 39
7.1 Inspraak 39
7.2 Overleg ex artikel 10 Bro 39

8 PROCEDURE 47

Lijst van afbeeldingen

1. Planbegrenzing
2. Inventarisatiekaart
3. Overzicht milieuzones
4. Ontsluitingsstructuur
5. Groenstructuur en spel
6. Het stedenbouwkundig plan

Bijlagen (verzameld in bijlagenboek):

1 Financiële haalbaarheid
- Afschrift exploitatie-overeenkomst 9 oktober 1998 Gemeente Born - Projectontwikkelingsmaatschappij Heuvelland BV met bijlagen
- Afschrift overeenkomst 8 oktober 1998 Gemeente Born - Woningstichting Born-Grevenbicht
- Exploitatie-opzet 20 juli 1998
- Raadsvoorstellen en -besluiten van 17 en 28 september 1998

2 Parkeerbalans Aldenhof

3 Eindverslag inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan d.d. 21-09-1998
Inspraakprocedure ontwerp-bestemmingsplan (artikel 23 WRO). Reactie en standpunt.

4 Advies PCGP en reacties overige instanties inzake overleg ex artikel 10 BRO

5 Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (IKAW) van de gemeente Born

6 Ontwikkelingsplan (fasering) Aldenhof, september 1998

7 Notitie "Planning woningbouw in het stedelijk gebied / relatie met de woningbouwcijfers" vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 1 februari 1999 met bijbehorende aanvullende notitie

8 Hydrologisch grondonderzoek B.P. Aldenhof, opdrachtnummer: GG 3405
Geoconsult, 19 mei 1998

9 Saneringsplan Aldenhof, rapportnummer: ECO 98.517B
Aelmans ECO Milieuadvies en Onderzoek, 31 augustus 1998

10 Saneringsgoedkeuring Provincie Limburg d.d. 25 november 1998
Kenmerk: MW/BX98/50641W

11 Aanvraag, rapportage en beschikking GS d.d. 2 december 1998
betreffende de vaststelling van hogere grenswaarden

OVERZICHT AFZONDERLIJKE BIJLAGEN

Beelkwaliteitrapporten:

1. "Aldenhof Born - Beeldkwaliteitplan Openbare Ruimte"
   - Plangroep Heggen BV, mei 1998;
2. "Uitwerking beeldkwaliteitplan Aldenhof woningbouw"
   - Plangroep Heggen BV, juni 1998.

Geluidrapporten:

1. Akoestisch onderzoek NS-Emplacement Born, rapportnr. NS.95.19.1
   - M+P Raadgevende ingenieurs, 25 juni 1997.
2. Akoestisch onderzoek plan Aldenhof, rapportnr. VL-98-01.01
   - Afdeling milieu van de gemeente Sittard, januari 1998;
3. Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai en Railverkeerslawaai t.b.v. 20 vervangende woningen aan de Postweg, rapportnr.971409-1;
   - Cauberg-Huygen, 17 november 1997;
4. Akoestisch onderzoek reconstructie 'Aldenhofweg, rapportnr. 980146-1
   - Cauberg Huygen, maart 1998;
5. Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai uitbreiding bestemmingsplan Aldenhof, gemeente Born. Rapportnr. 980146-2
   - Cauberg-Huygen, 9 juni 1998.
6. Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Aldenhof, gemeente Born. Uitwerking afscherming traject I. Rapportnr. 980146-3
   - Cauberg-Huygen, 13 juli 1998.
7. Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Aldenhof, gemeente Born. Uitwerking afscherming traject II. Rapportnr. 980146-4
   - Cauberg-Huygen, 16 december 1998.
8. Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Aldenhof, gemeente Born. Uitwerking afscherming traject III. Rapportnr. 980146-5
   - Cauberg-Huygen, 26 maart 1999.

Bodemrapporten:

1. Verkennend bodemonderzoek locatie plan Aldenhof (Postweg), rapportnr. EO964.00/ROO1
   - Haskoning, januari 1998
2. Aanvullend bodemonderzoek locatie Aldenhof (Postweg), rapportnr. EO964.so/ROO1/TVDH/RL
   - Haskoning, april 1998
3. Verkennend bodemonderzoek, perceel Grouwels Daelmans, rapportnr. ECO94.060
   - Aelmans ECO B.V., 15 september 1994
4. Verkennend bodemonderzoek locatie plan Aldenhof te Born, rapportnr. ECO98.517
   - Aelmans ECO B.V., 1 juli 1998
5. Nader bodemonderzoek, plan Aldenhof te Born, rapportnr. ECO98.517A
   - Aelmans ECO B.V., 17 juli 1998
6. Verkennend bodemonderzoek Postweg en omgeving te Born, rapportnr. ECO98.531
   - Aelmans ECO B.V., 1 juli 1998

Overig:

1. Convenant Duurzaam Bouwen en basispakket duurzaam bouwen, versienummer 2.0, d.d 14 mei 1997;
2. Politiekeurmerk veilig wonen, zesde druk, uitgave december 1996.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de oostzijde van de kern Born (ten oosten van de Parkweg) ligt de nieuwbouwwijk Hondsbroek. Aan het eind van de jaren tachtig is hier gestart met de bouw van woningen in diverse categorieën om in de woningbehoefte van de gemeente Born te kunnen voorzien. Het eerste deel van de nieuwe wijk is gebouwd ten zuiden van de Koningstraat tussen de Parkweg en het open gebied langs de autosnelweg A2. De woningbouw kreeg zijn vervolg ten noorden van de Koningstraat richting Aldenhofweg. Aan het eind van 1997 zijn in het plan Hondsbroek de laatste woningen opgeleverd aan het begin van de Heer Ottostraat, waarmee de capaciteit van het plan Hondsbroek uitgeput is.

In de foto Born 2015, waarin na een brede discussie de toekomstvisie voor de gemeente Born is geschetst (Raad, 30 oktober 1995), is het gebied ten noorden van Hondsbroek aangewezen als woonuitbreiding voor de kernen Born, Buchten en Holtum na gereedkomen van het plan Hondsbroek. In de foto Born 2015 zijn de concrete beelden aangegeven, die gemeenschappelijk vertrekpunt kunnen zijn voor de verdere uitwerking van beleid, projecten en activiteiten. Onder andere voor het gebied tussen het Julianakanaal en de A2 wordt in de foto prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van het gebied Aldenhof.

Met de aangewezen woonuitbreiding moet voorzien worden in de woningbehoefte voor de middellange termijn (circa 8 jaar). Het gebied sluit aan op de bestaande nieuwbouwwijk Hondsbroek en ligt globaal tussen de Aldenhofweg en de bestaande bebouwing van Hondsbroek. Doelstelling van de ontwikkeling van dit gebied is om hier tussen 1998 en 2006 ongeveer vierhonderd woningen te realiseren, waarbij een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke- en beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe wijk heeft de naam "Aldenhof" gekregen.

Mede gelet op de eigendomsverhoudingen in het gebied is ervoor gekozen de ontwikkeling te realiseren middels een zogenaamde publiek-private samenwerkingsvorm (PPS) tussen de gemeente en de projectontwikkelingsmaatschappij Heuvelland b.v. Daarnaast zal de Woningbouwvereniging Born-Grevenbicht (WBG) ook deelnemen in de planontwikkeling. In een door de partijen opgestelde intentie-overeenkomst is aangegeven op welke wijze de plannen voor Aldenhof kunnen worden gerealiseerd. Het stedenbouwkundig plan d.d. 18 mei 1996 dient hierbij als onderlegger. Het bestemmingsplan dat nu voorligt strekt tot de juridisch-planologische regeling van het gebied "Aldenhof" waar de nieuwe woonuitbreiding gerealiseerd zal worden.

1.2 Functie en doelstelling van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is bij uitstek het instrument voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente vertaald. Hierbij wordt de bestemming van de in het plan begrepen grond aangewezen. In verband met de verschillende bestemmingen worden voorschriften gegeven omtrent het gebruik van de grond en de opstallen.

Voor een goede ruimtelijke ordening is beleid nodig. Beleid vormt de drager en toetssteen voor een goede ruimtelijke ordening. In eerste instantie moet de vraag welk beleid men voor het studiegebied wil voeren worden beantwoord. Op basis van de inventarisatie van de aanwezige functies, de analyse van de knelpunten en het bepalen van de mogelijkheden voor de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkeling kunnen uitspraken worden gedaan over het studiegebied.

Het voorliggende bestemmingsplan is erop gericht een basis te bieden voor het realiseren van een duidelijk herkenbaar, attractief en kwalitatief hoogwaardig woongebied. De functie van het bestemmingsplan is met name een ontwikkelingsfunctie, waarbij de gewenste bestemmingen en toekomstige gebruiksmogelijkheden als woongebied worden aangegeven.

Doelstelling van het plan is om gedurende de planperiode van 10 jaar te beschikken over een actueel en effectief beleidsinstrument en een goede planologische en juridische regeling te scheppen, waarin:

- ruimte geboden wordt voor de gewenste ruimtelijke- en functionele ontwikkeling van het toekomstig woongebied;
- het toekomstig gebruik van gronden en bebouwing zo goed mogelijk positief wordt bestemd;
- een juridisch systeem wordt gekozen, dat past in deze tijd;
- passende zorg wordt gegeven aan de milieucomponenten.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op enkele algemene aspecten van het studiegebied, zoals de ligging, de planbegrenzing en de geldende plannen. Daarnaast wordt het plangebied en het direct aangrenzende gebied inventariserend beschreven en geanalyseerd, zowel ruimtelijk-functioneel als ook wat betreft de milieu-hygiënische aspecten.

Hoofdstuk 3 is gewijd aan een beleidsanalyse van zowel de provinciale overheid als de gemeente zelf. Gekeken is met name naar het beleid ten aanzien van wonen aangezien dit de hoofdfunctie wordt van het uitbreidingsgebied.

In hoofdstuk 4 wordt het in het kader van het bestemmingsplan verrichte onderzoek behandeld. Dit betreft onderzoek naar de milieuhygiënische aspecten, het bouwprogramma en de relatie met de provinciale richtcijfers en de financiële haalbaarheid. In het kader van de voorliggende toelichting is ervoor gekozen alleen de onderzoeksresultaten te beschrijven. Voor een meer gedetailleerde beschrijving en verdere achtergrondinformatie wordt verwezen naar de betreffende onderzoeksrapporten, die als afzonderlijke bijlagen bij deze toelichting zijn opgenomen.

De planbeschrijving in al zijn facetten is opgenomen in hoofdstuk 5. Behandeld worden de uitgangspunten en randvoorwaarden, het stedenbouwkundig plan in onderdelen waaronder het ruimtelijke concept en de hoofdstructuur, de beeldkwaliteit, duurzaam bouwen en de sociale veiligheid. In stedenbouwkundig opzicht vormt dit hoofdstuk daarmee de kern van deze toelichting.

De toelichting in hoofdstuk 6 biedt inzicht in de juridische opzet van het bestemmingsplan. Aan de orde komen onder meer de plansystematiek en de opgenomen bestemmingen.

In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van het vooroverleg verwerkt. Dit betreft zowel de resultaten van de inspraak als van de advisering door de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen (PCGP) en de daarbij betrokken instanties.

Tot slot volgt in hoofdstuk 8 een kort overzicht van de bestemmingsplanprocedure.

2 INVENTARISATIE EN GEBIEDSANALYSE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het studiegebied en direct aangrenzende gebied geanalyseerd en inventariserend beschreven.

In paragraaf 2.2 en 2.3 worden enkele algemene aspecten van het plangebied beschreven, zoals situering, planbegrenzing en de geldende plannen. De ruimtelijke en functionele karakteristiek van zowel het studiegebied als de omliggende gebieden komt aan de orde in paragraaf 2.4. behandeld onder meer aan de hand van het gemeentelijk Landschapbeleidsplan de omliggende gebieden. In paragraaf 2.5 tenslotte worden de milieu-hygiënische aspecten geïnventariseerd.

2.2 Ligging en planbegrenzing

De locatie Aldenhof is gesitueerd aan de noord-oostzijde van de kern Born in de gemeente Born. Het centrum van Born, waar een belangrijk voorzieningenpakket aanwezig is en dat in de toekomst verder uitgebreid zal worden, ligt op loopafstand ten westen van Aldenhof.

De ligging in groter verband is door middel van een topografische kaart (schaal 1 : 10.000) afgebeeld op de plankaart. De kern Born maakt deel uit van het stedelijk gebied binnen de Westelijke Mijnstreek. De primaire kernen Sittard en Geleen met hun uitgebreide voorzieningen liggen op respectievelijk circa 7 en 12 kilometer. De kern Born wordt aan de noordzijde ontsloten via de Aldenhofweg welke aanhaakt op de Rijksweg A2. De ontsluiting aan de zuidzijde verloopt via de Parkweg. Hiervandaan verloopt in zuidelijke richting, via de kern Limbricht, de verbinding met Sittard. De ontsluiting van het plangebied met het openbaar vervoer vindt op dit moment plaats door middel van buslijn 67, welke in zuidelijke richting de kern Born met Sittard verbindt en in noordelijke richting via Buchten naar Holtum loopt. De dichtst bij het plangebied gelegen halteplaatsen bevinden zich op de hoek Parkweg / Kerkstraat in de kern Born (lijnen 66 en 67) en aan de Oude Baan in de kern Buchten (lijn 67).

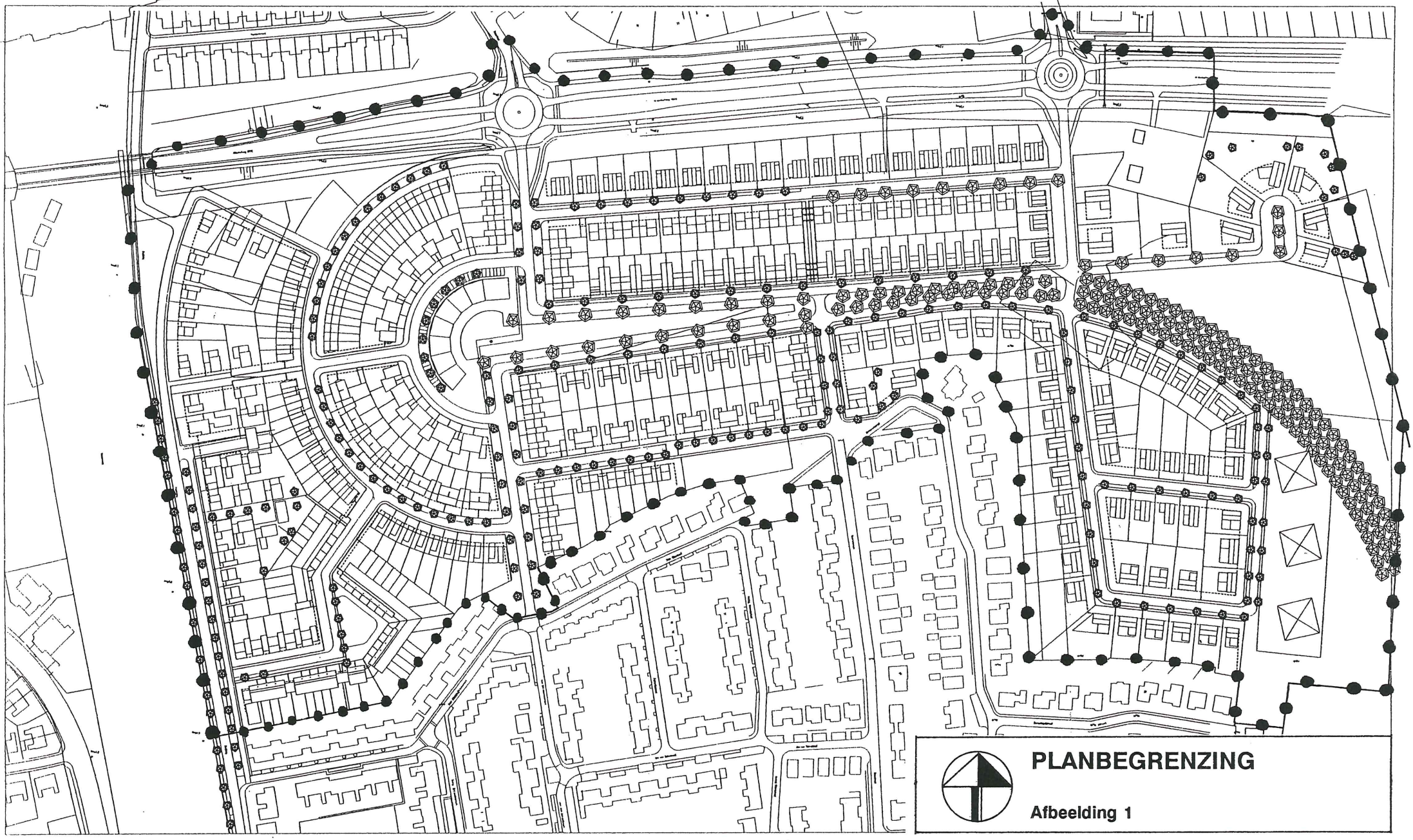
Het gebied waarvoor het nieuwe bestemmingsplan gaat gelden wordt begrensd door:

- aan de noordzijde: de Aldenhofweg;
- aan de oostzijde: de groenzone tussen de kern Born en de autosnelweg A2;
- aan de zuidzijde: de woonwijk Hondsbroek;
- aan de westzijde: de Postweg met de hieraan parallel gelegen groenzone tussen Born langs het goederenemplacement van de Nederlands Spoorwegen.

Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere vervolg van deze toelichting aangeduid als het plangebied. De plangrens is afgebeeld op afbeelding 1. Bij het vaststellen van de plangrens zijn de contour van het nieuwe woongebied, de voor het realiseren van het woongebied benodigde gronden en de aansluitende geldende plannen, bepalend geweest. Het plangebied is gelegen in een groene rustieke omgeving, waarvan de karakteristiek zal terugkomen in de wijk Aldenhof. De inventarisatie is afgebeeld op afbeelding 2 op bladzijde 7.

2.3 Geldende plannen

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan "Centrum". Dit plan werd d.d. 12 januari 1971 door de gemeenteraad vastgesteld en d.d. 28 februari 1972 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. In dit bestemmingsplan werd voor het merendeel van het plangebied de bestemming "Nader uit te werken woondoeleinden" opgenomen. Verder is nog een zeer klein gedeelte van het plangebied geregeld in het bestemmingsplan "Centrum II" (vastgesteld d.d. 20-8-1973 en goedgekeurd d.d. 14-1-1974). Het betreft eveneens uit te werken bestemmingen ten behoeve van woningen, winkels en sociaal-culturele voorzieningen. Het plangebied werd dus reeds in de jaren '70 gereserveerd voor toekomstige woningbouw met bijbehorende voorzieningen.



PLANBEGRENZING

Afbeelding 1

Aan de zuidzijde grenst het bestemmingsplan "Hondsbroek" (vastgesteld d.d. 29-8-1988 en goedgekeurd d.d. 10-1-1989) aan het plangebied. Hiermee is de gehele nieuwbouwwijk Hondsbroek geregeld. Het bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld d.d. 16-12-1985 en goedgekeurd d.d. 24-4-1987) grenst aan de noordzijde aan het plangebied. Binnen dit bestemmingsplan is de Aldenhofweg geregeld. Een gedeelte van deze weg, vanaf de spoorbrug tot net voorbij de Havenweg te Buchten, zal in de toekomst ondergebracht worden in het bestemmingsplan Aldenhof.

2.4 Ruimtelijke en functionele karakteristiek

2.4.1 Het plangebied

Het plangebied ligt op een hoogte tussen 32 en 33 meter boven N.A.P. en maakt deel uit van het natte laagterrasgebied [1]. Binnen het laagterrasgebied valt een onderverdeling te maken naar open water, beekdalbodem, middellage gebieden en opduiking (geringe verhoging in het gebied). Het grootste deel van het plangebied maakt deel uit van de middellage gebieden. Meer naar het oosten, net voorbij het kruispunt Aldenhofweg / Havenweg, snijdt het beekdalbodemgebied van de Venkebeek in.
De bodem bestaat voornamelijk uit leemgrond en wel specifiek de lössleemgrond.

Het gebied aan de noordzijde van de Aldenhofweg (kern Buchten, deel van Holtum en het gebied ertussen) maakt deel uit van het droge laagterrassengebied.



Impressie plangebied gezien vanaf de noordwestzijde

[1] Uit: Landschapsbeleidsplannen Streekgewest Westelijke Mijnstreek, onderdeel landschapsanalyse, Taken landschapsplanning, mei 1992.

Het plangebied was momenteel voor het grootste deel in gebruik voor de akkerbouw (extensief agrarisch gebruik). Het merendeel van de gronden bestond uit weidegronden en akkerbouwlanden met enkele houtopstanden. Aan de Aldenhofweg liggen enkele kleine gebouwen ten behoeve van openbaar nut (Gasunie, NV Mega Limburg en PTT). Ter hoogte van de splitsing met de Verloren van Themaatweg is, aan de zuidzijde van de Aldenhofweg, de woonwagenlocatie "Achter het hout" gesitueerd. De woonwagenlocatie wordt ontsloten op de Aldenhofweg. Hier zijn nu zeven woonwagenstandplaatsen aanwezig. De locatie wordt verder gekenmerkt door de royale aanwezigheid van bomen en heesterbeplanting.

Aan de westzijde van het plangebied langs de Postweg liggen een aantal bestaande woningen. Het betreft 12 duplexwoningen en 24 eengezinswoningen. De woningen zijn deels eigendom van de gemeente Born en deels van de Woningvereniging Born. Een aantal van deze woningen staat reeds geruime tijd leeg. Het merendeel van de woningen is gebouwd met 4 wooneenheden aanelkaar. Verderop langs de Postweg in noordelijke richting liggen dezelfde woningtypen maar dan halfvrijstaand.

De foto op de vorige bladzijde geeft een impressie van het plangebied gezien vanaf de noordwest zijde. Op de achtergrond (rechts) liggen de achterzijden van de woningen aan de Postweg te zien. Aan de linkerzijde is de nieuwbouw in de wijk Hondsbroek te zien.

2.4.2 Historische situatie

Aan de hand van tranchotkaarten uit de historische atlas Limburg en de historische provincie atlas is globaal gekeken naar de situatie rond 1900 ter plaatse van het plangebied. Uit deze kaarten blijkt dat het gehele gebied tussen de kernen Buchten en Born in gebruik was als wei- en bouwland. Op een kaart met de situatie in 1891 is een onverharde weg aangegeven ter plaatse van zuidelijke rand van het plangebied.
Daarnaast is op de tranchotkaarten de loop van de Venkebeek aangegeven. Deze doorkruiste destijds het het plangebied aan de westzijde. De loop van de Venkebeek is in de loop van de tijd meer verplaatst richting de Rijksweg A2. Voor het overige zijn er ter plaatse van het plangebied geen vermeldenswaardige historische elementen op de kaarten aangegeven.

Deze situatie verandert als de archeologische kaarten erbij genomen worden. De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) heeft een zogenaamde Archeologische Monumentenkaart van Limburg (AMKL) opgesteld. Hieruit blijkt dat in de gemeente Born een vijftal archeologische waardevolle terreinen terug te vinden zijn. Het gebied Aldenhof valt hier niet binnen.
Daarnaast bestaat er een Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) (zie bijlage) van de gemeente Born. Hierop zijn in rood aangegeven de gebieden met een hoge archeologische verwachting, in oranje de gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en in geel de gebieden met een lage archeologische verwachting. In het kader van de ontwikkeling van gemeentelijke plannen komen in ieder geval de gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting voor nader onderzoek in aanmerking. Maar ook gebieden met een lage archeologische verwachting kunnen archeologische waarden bevatten. Elders is reeds aangetoond dat eveneens in gebieden met een lage verwachting archeologische vindplaatsen aanwezig kunnen zijn, maar dan minder frequent dan in gebieden met een hoge of middelhoge verwachting of op een dieper bodemniveau.
Voor de lokatie Aldenhof geldt volgens de IKAW van de gemeente Born gedeeltelijk een middelhoge waarde en gedeeltelijk een lage waarde. Met betrekking tot de middelhoge waarde is nader onderzoek noodzakelijk. Gezien de latere planning in de uitvoering voor het gebied met de middelhoge waarde, zal het nader onderzoek geen belemmering vormen met betrekking tot de bouwplannen.

2.4.3 Omliggende gebieden

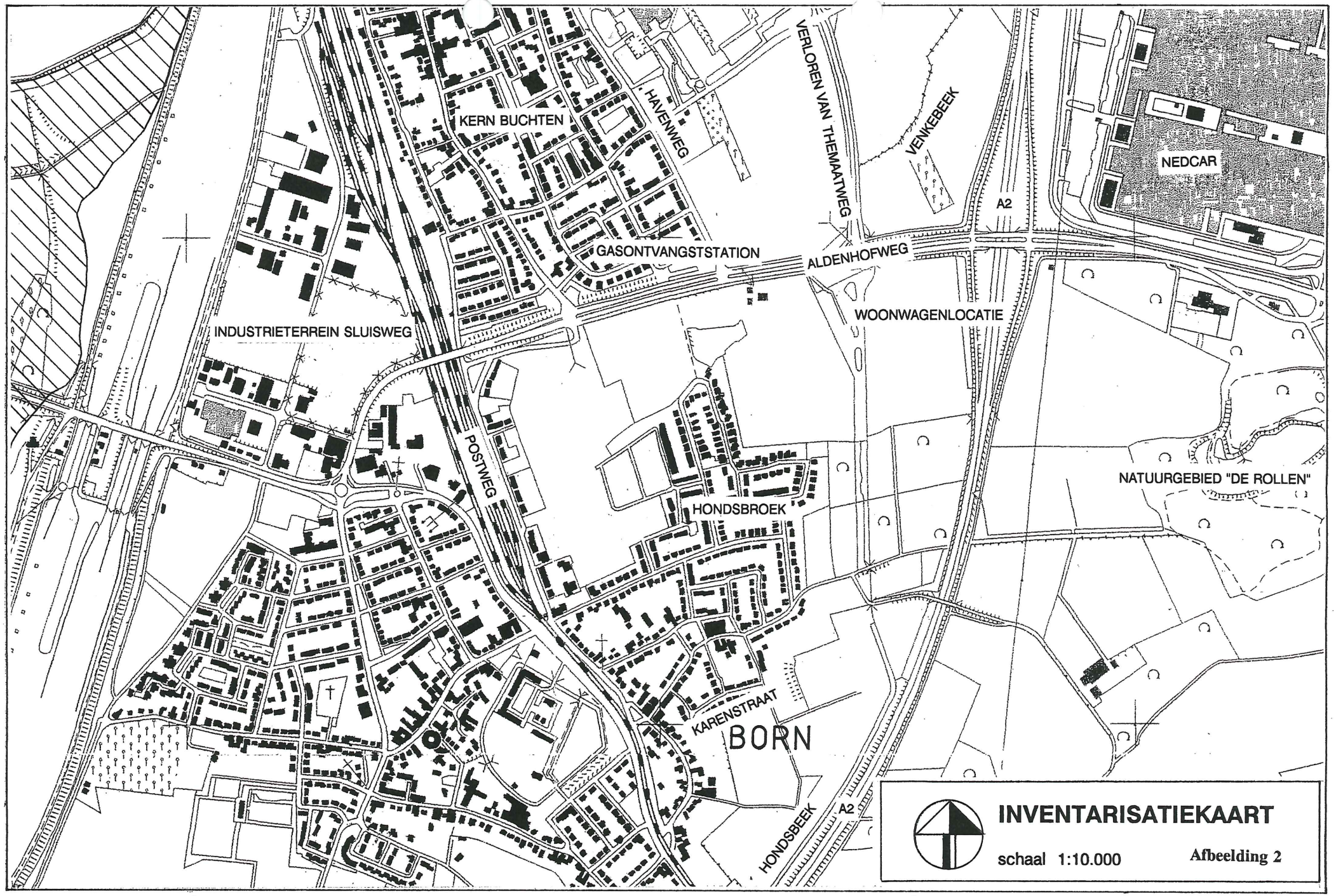
De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door enerzijds "stedelijke" bebouwing en anderzijds hoogwaardige landschappelijke gebieden met belangrijke ecologische elementen als de Hons- Venkebeek met een typische flora en fauna.

De aangrenzende gebieden aan de noord-, west- en zuidzijde bestaan voor het merendeel uit bebouwd gebied met hoofdzakelijk woonwijken.
Aan de noordzijde ligt de kern Buchten met ten oosten daarvan het sportcomplex "Het Anker" en verderop

richting de A2 de kern Holtum. Met name de kern Holtum en het sportcomplex worden omgeven door agrarisch- en bosgebied.
De bestaande woonwijk Hondsbroek in de kern Born ligt ten zuiden van het plangebied en strekt zich uit tot voorbij de Karenstraat richting A2.
Aan de westzijde ligt het centrum van de kern Born met daaromheen de bestaande oudere woonwijken.
Het industrieterrein "Sluisweg" is gelegen ten noord-westen van het plangebied.

Het gebied aan de oostzijde van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit agrarisch gebied met structuurbepalende groen- en landschapselementen. Hier ligt de beekdalzone van de Hons- Venkebeek. Daarnaast liggen hier, ter hoogte van het uiteinde van de Koningstraat, bestaande bossen. Het landelijk gebied kent hier een ruime variatie aan natuur- en landschapswaarden. Het ligt in de bedoeling de landschappelijke kwaliteiten de Hondsbeek en de Venkebeek in de toekomst te versterken door de ontwikkeling van een parkzone tussen Born en de Rijksweg A2.

Ten oosten van de Rijksweg-A2 ligt het natuurgebied "de Rollen" met daaraan grenzend het Limbrichterbos. Deze zijn vanuit de woonwijk bereikbaar via een verbinding in de vorm van een landweg (B-weg) met een bruggetje over de A2.


KERN BUCHTEN
HAVENWEG
VERLOREN VAN THEMAATWEG
VENKEBEEK
NEDCAR
A2
GASONTVANGSTSTATION
ALDENHOFWEG
WOONWAGENLOCATIE
INDUSTRIETERREIN SLUISWEG
POSTWEG
HONDSBROEK
NATUURGEBIED "DE ROLLEN"
KARENSTRAAT
BORN
HONDSBEEK
A2
INVENTARISATIEKAART
schaal 1:10.000
Afbeelding 2

2.5 Inventarisatie milieu-hygiënische aspecten

Voor het nieuwe woongebied zijn alle relevante milieuzones geïnventariseerd. Hiertoe behoren die zones die zich uitstrekken over de bouwlocatie. De milieuzones zijn afgebeeld op afbeelding 3 aan het eind van dit hoofdstuk. Op basis van onderstaande inventarisatie is in paragraaf 4.1 aangegeven op welke wijze met de milieu-hygiënische aspecten in het plan omgegaan wordt. Dit gebeurt aan de hand van de resultaten van onderzoek dat verricht is naar de voor het plangebied relevante milieu-hygiënische aspecten.

2.5.1 Wegverkeerslawaai

De regelgeving voor wegverkeerslawaai is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet bepaalt dat elke weg een geluidzone heeft. Dit geldt niet als:

- op grond van een vastgestelde geluidniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt;
- het gaat om woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Binnen de geluidszone dient extra aandacht besteed te worden aan de geluidsituatie en moet de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in acht genomen worden.
Het akoestisch onderzoek heeft betrekking op de volgende zones:

Aantal rijstroken	**Onderzoekszone**
6 rijstroken	600 meter
4 rijstroken	400 meter buitenstedelijk
	350 meter binnenstedelijk
2 rijstroken	250 meter buitenstedelijk
	200 meter binnenstedelijk

Het voorliggende plangebied wordt bestreken door de geluidzones van de volgende wegen:
- de Aldenhofweg 2 rijstroken binnenstedelijk, onderzoekszone: 200 meter;
- de Postweg 2 rijstroken binnenstedelijk, onderzoekszone: 200 meter;
- de Rijksweg 4 rijstroken buitenstedelijk, onderzoekszone 400 meter.

Overigens zal de grens van de bebouwde kom verlegd worden tot net voorbij de oostzijde van de nieuw te realiseren rotonde Aldenhofweg/ Havenweg. Dit is van belang in verband met de rijsnelheid die in de berekeningen naar het wegverkeerlawaai, aangehouden worden. Voor de Aldenhofweg is ten aanzien van de onderzoekszone reeds uitgegaan van de nieuwe situatie, hetgeen betekent dat de onderzoekszone 200 meter bedraagt (binnenstedelijk 2 rijstroken).

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting in nieuwe situaties bedraagt 50 dB(A). De uiterste grenswaarde bedraagt:
- 55 dB(A) langs bestaande wegen in buitenstedelijke situaties;
- 60 dB(A) bij nieuwe aanleg van weg en woningen in stedelijke situatie;
- 65 dB(A) langs bestaande wegen in stedelijke situatie.

De grenswaarde binnenshuis bedraagt 35 dB(A).

De interne wegen in het plangebied zullen ingericht worden als verblijfsgebied met een maximum snelheid van 30 km. Hiervoor geldt een zonevrijstelling. De wegen binnen het nieuwe woongebied leveren vanuit het oogpunt van verkeerslawaai dan ook geen problemen op.

Naast het feit dat er onderzoek verricht moet worden in verband met de onderzoekszone van bovengenoemde wegen, dient er ook een akoestisch onderzoek verricht te worden als gevolg van de reconstructie van de

Aldenhofweg. Dit onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden (Akoestisch onderzoek reconstructie Aldenhofweg, rapportnummer 980146-1 van Cauberg-Huygen d.d. maart 1998) en bracht de conclusie dat de reconstructie van de Aldenhofweg (aanleg 2 rotondes, verlagen max. snelheid, en aanbrengen glad asfalt) geen reconstructie is in de zin van de Wet geluidhinder.

Met betrekking tot de rijksweg A2 kan vermeld worden dat Rijkswaterstaat in september 1999 de Startnotitie A2, Traject Grathem-Urmond, ter inzage heeft gelegd. In deze notitie wordt aandacht besteed aan oplossingsmogelijkheden met betrekking tot de congestieproblematiek op genoemd wegvak, waarbij een uitbreiding van 2*2 naar 2*3 rijstroken nadrukkelijk onder de aandacht wordt gebracht. Gezien het vroegtijdig stadium waarin deze plannen verkeren zal in bestemmingsplan "Aldenhof" vooralsnog worden volstaan met de uitgevoerde geluidonderzoeken waarbij voor de geluidbelasting als gevolg van het (toenemende) verkeer op de A2 rekening is gehouden met een intensiteitsgroei over een periode van 10 jaar.

De resultaten van het onderzoek dat verricht is in verband met de zoneplichtige wegen worden beschreven in paragraaf 4.1.1.

2.5.2 Industrielawaai

Geluidszone industrieterrein Nedcar/IPS (Industriepark Swentibold)

In tegenstelling tot eerdere conclusies zijn er toch woningen gepland in de geluidzones als gevolg van de aanwezige industrie. De geluidszone van het industrieterrein Volvo, tegenwoordig NedCar, is namelijk vastgelegd begin jaren 90. Tevens is een saneringsonderzoek uitgevoerd en een saneringsplan opgesteld. Het saneringsplan is inmiddels uitgevoerd door het opnemen van maatregelen/normen in de Wet milieubeheer-vergunning van Volvo/NedCar. Een aanpassing van deze zone heeft nooit plaatsgevonden zodat de zone, zoals vastgesteld begin jaren '90, nog steeds vigerend is.

De zone loopt over het oostelijk gedeelte van het plangebied Aldenhof en omvat slechts circa een tiende deel van het gehele plan. Het onderliggende vigerende bestemmingsplan, bestemmingsplan "Centrum" d.d. 28 februari 1972, heeft (voor het deel binnen de geluidszone) voor een deel van dit gebied de bestemming "woongebied" en voor een ander deel de bestemming "gemeenschappelijk groen".
De woningen binnen de geluidszone, gepland op het deel met bestemming woongebied, zijn te zien als geprojecteerde woningen in de zin van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat op het moment van vaststelling van de geluidszone van Volvo/NedCar voor deze woningen (10-12) een voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A) is gaan gelden. De huidige en toekomstige geluidsbelasting van NedCar zal onder de waarde van 55 dB(A) blijven zodat voor deze woning geen hogere grenswaarde hoeft te worden vastgesteld.
Uitzondering hierop zullen de woningen c.q. appartementen (12-18) op de hogere verdiepingen in de hoogbouw zijn. In het vigerende bestemmingsplan zijn op deze lokatie namelijk slechts een beperkt aantal woonlagen toegelaten. Voor deze woningen, die dus binnen de zone liggen, dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Tevens dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd voor de woningen (4-5) die zijn gepland binnen de geluidszone gelegen op het gedeelte met de bestemming "gemeenschappelijk groen" in het vigerende bestemmingsplan.

Emplacement NS in Buchten

De activiteiten op het spoorwegemplacement van de NS ten noordwesten van het plangebied vallen onder de Wet Milieubeheer. Als zodanig is als gevolg van deze activiteiten sprake van industrielawaai. Aangezien het emplacement niet aangemerkt wordt als een 'voormalige A-inrichting' in de zin van de Wet geluidhinder is de inrichting niet gezoneerd. Wel geldt in het kader van de te verlenen Wet milieubeheervergunning een maximale geluidsbelasting.

Een ontvankelijke aanvraag om een Wet milieubeheervergunning door NS is nog niet ontvangen. De NS werkt op dit ogenblik aan een definitieve en ontvankelijke aanvraag. Een concept aanvraag is wel reeds overlegd en besproken met de gemeente Born. Uit het bij deze concept-aanvraag horende akoestisch rapport blijkt dat ter plaatse van de eerste lijns bebouwing geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai zullen plaatsvinden. De resultaten worden verder beschreven in paragraaf 4.1.2.

2.5.3 Railverkeerlawaai

In het Besluit geluidhinder spoorwegen (BGS, uitvoeringsbesluit van de Wet geluidhinder) wordt voor spoorwegen een vergelijkbaar normenstelsel vastgelegd als voor het wegverkeer. Uitvoering van een akoestisch onderzoek is noodzakelijk binnen geluidzones van de railwegen. Railwegen hebben een zone als deze per besluit zijn aangewezen door de minister. De spoorweg langs de Postweg is niet aangewezen en er is dus ook geen sprake van een geluidszone en van een verplichting tot akoestisch onderzoek.

Op grond van het BGS zou een dergelijke zone een omvang hebben van 100 m vanaf het hart van de spoorlijn. De zone zou zich dan uitstrekken over een gedeelte van de westzijde van het plangebied.

Omdat wellicht de intensiteit over de spoorlijn in de toekomst zal toenemen en de spoorlijn wellicht gezoneerd zal worden is door Cauberg-Huygen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek wijst uit dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 60 dB(A) niet zal worden overschreden.

2.5.4 Bodem

Om de kwaliteit van de bodem na te gaan en in verband met de geplande woningbouw is onderzoek verricht naar mogelijke verontreiniging van de grond en/of het grondwater, die schadelijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu. De resultaten worden beschreven in paragraaf 4.1.4.

2.5.5 Milieu-invloed bedrijvigheid

Voor het bepalen van de milieu-invloed van bedrijvigheid op een plangebied wordt gebruik gemaakt van de in 1992 herziene brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Kern van de brochure is de lijst van bedrijfstypen. Deze lijst kent 6 milieucategorieën van bedrijven en activiteiten die ten opzichte van een rustige woonwijk (referentiegebied) al dan niet zijn toegestaan (afhankelijk van de positieve of negatieve toepassing van de lijst). De lijst dient als hulpmiddel voor de inschatting van de milieubelasting van de diverse bedrijfstypen en de daaraan gekoppelde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

2.5.6 Zonering nutsvoorzieningen en leidingen

Gasontvangststation

Aan de Aldenhofweg net ten oosten van de aansluiting met de Havenweg ligt een gasontvangststation van de Gasunie met een inlaatdruk lager dan 100 bar. Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden ten opzichte van het gasontvangststation is van toepassing de NEN 1059 "Eisen voor gasdrukregel- en meetstations met een inlaatdruk lager dan 100 bar". Volgens tabel 2 van hoofdstuk 4 dient de minimale bebouwingsafstand voor "woningen" en "objecten categorie I" 15 meter te bedragen. Voor "objecten categorie II" bedraagt de minimale bebouwingsafstand 4 meter.

Hoge druk gastransportleiding

Aan de oostzijde van het plangebied loopt parallel aan de Rijksweg A2 en nagenoeg in het verlengde van de Verloren van Themaat weg, een hoge druk gastransportleiding met een diameter van 14" en een druk van 40 BAR. Op grond van de circulaire "Zonering langs hoge druk aardgasleidingen van het Ministerie van VROM (1984)", is hieraan een toetsingsafstand verbonden van 35 meter. De toetsingsafstand is de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan.
Parallel aan de Aldenhofweg in de noord-oosthoek van het plangebied ligt een 6"-40 bar gastransportleiding. Op grond van eerdergenoemde circulaire bedraagt de toetsingsafstand voor deze leiding 20 meter.

Binnen de toetsingsafstand dient gekeken te worden naar de bebouwingsafstand. Hieronder wordt verstaan de kleinste afstand tussen het "hart" van de leiding en de buitenzijde van een gebouw.

De bebouwingsafstand voor de "zwaarste" leiding bedraagt 4 meter ten opzichte van incidentele bebouwing en 17 meter ten opzichte van een woonwijk (bron: bovengenoemde circulaire). In de voorliggende situatie dient te worden uitgegaan van de veiligheidsafstand voor een woonwijk. Binnen deze zone zijn geen woningen geprojecteerd.
Voor het overige zijn er geen leidingen waaraan een zonering verbonden is, die invloed hebben op de geprojecteerde woningen.

2.5.7 Vervoer gevaarlijke stoffen

In verband met het gevaar verbonden aan het vervoer van gevaarlijke stoffen is nagegaan wat de invloed is van het railtracé Born - Sittard. Aangezien in een onderzoek van bureau AVIV dit traject niet is meegenomen en geen andere gegevens bekend zijn wordt voor het bepalen van de individuele risico-contour van 10(-6) uitgegaan van de meest ongunstigste situatie die geldt voor het traject Geleen/Lutterade-Sittard DSM. Voor dit traject ligt de risico-contour van 10(-6) op circa 35 meter uit het hart van de spoorlijn. De norm van 10(-6) geldt voor nieuwe installaties/lijnen. Binnen de afstand van 35 meter zijn in het plangebied geen nieuwe woningen geprojecteerd.

2.5.8 Grondwaterbescherming

In het provinciale milieubeleidsplan 1995-1998 zijn voor heel Limburg de milieubeschermingsgebieden aangegeven, waaronder de grondwaterbeschermingsgebieden. Dit zijn gebieden die in verband met de drinkwaterwinning bescherming behoeven. Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Uit het oogpunt van grondwaterbescherming zijn er dan ook geen problemen voor de ontwikkeling van het plangebied voor woningbouw.

Afbeelding 3 **Overzicht Milieuzones**



toelichting

3 BELEIDSANALYSE

3.1 Beleid als uitgangspunt

De relevante hoofdlijnen van het ruimtelijk en overheidsbeleid (provinciaal en gemeentelijk) worden aan de hand van de belangrijkste uitgangspunten voorkomend uit dit beleid beknopt weergegeven voorzover van belang voor de kern Born en het daarbinnen gelegen plangebied. Het provinciaal beleid komt in grote mate overeen met het rijksbeleid maar geeft op onderdelen een aantal verfijningen.

Concrete beleidsuitgangspunten komen voort uit zowel integrale nota's (Streekplan 1987 en Streekplan uitwerking/herziening op onderdelen Westelijke Mijnstreek 1996 en Structuurschets Hondsbroek II) als uit sectorale beleidsnota's (Volkshuisvestingsplan, Verkeersveiligheidsplan). In het kader van deze toelichting is ervoor gekozen alleen de kernpunten van het beleid te beschrijven. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de betreffende rapporten per genoemd beleidsterrein.

3.2 Streekplan Zuid-Limburg

Het provinciaal beleid voor de ruimtelijke ordening en inrichting van Zuid-Limburg is vastgelegd in het Streekplan Zuid-Limburg uit 1987. Dit streekplan is gericht op hoofdzaken en geeft aan waarmee de gemeenten rekening moeten houden bij het maken van ruimtelijke inrichtings- en bestemmingsplannen.

Een belangrijk onderscheid dat in het Streekplan wordt gemaakt is het onderscheid tussen het stedelijk en het landelijk gebied. De begrenzing van het stedelijk gebied is zodanig gekozen dat de ruimtebehoefte van verwachte stedelijke ontwikkeling hierbinnen gerealiseerd moet worden.

De kernen binnen het stedelijk gebied worden als volgt naar functie en ontwikkelingsmogelijkheid onderscheiden:

- primaire kern:
  hoofdcentrum van het stedelijk gebied met de belangrijkste bovenregionale verzorgings-, werkgelegenheids- en woonfunctie;
- secundiare kern:
  nevencentrum met regionale verzorgingsfunctie(s) en werkgelegenheidsfunctie(s); beperkte opvang van extra woonbehoefte;
- tertiaire kern:
  bovenlocale verzorgingsfunctie met woningbouw voor de natuurlijke groei.

Born maakt samen met Sittard, Geleen, Neerbeek, Beek, Elsloo, Stein, Urmond, Graetheide, Holtum en Buchten deel uit van de Westelijke Mijnstreek. Born is gelegen binnen het stedelijk gebied en is daarbinnen aangeduid als tertiaire kern. Het beleid met betrekking tot bevolking en wonen is gericht op concentratie van bevolking in de kernen van de stedelijke gebieden.

De verzorgende functie van Born geldt uitsluitend voor de kern zelf en de aangrenzende woonkernen in de eigen gemeente. De taakstelling voor de werkgelegenheid beperkt zich eveneens tot de behoefte van de eigen en aangrenzende kernen. Born voorziet in de eigen woningbehoefte, voor zover mogelijk in het kader van eventuele ruimtelijke beperkingen.

Belangrijkste doelstelling van het streekplan is een voortgaande concentratie van bevolking en stedelijke activiteiten met de bijbehorende bebouwing binnen drie afgebakende stedelijke gebieden, waarvan het "Stedelijk gebied Westelijke Mijnstreek" er één is.

Een uitwerking van dit provinciaal beleid is recent neergelegd in de Streekplanuitwerking/herziening op onderdelen Westelijke Mijnstreek (vastgesteld in 1996).

3.3 Streekplanuitwerking/herziening op onderdelen Westelijke Mijnstreek

Het streefbeeld binnen het stedelijk gebied ten aanzien van wonen uit de streekplanherziening is als volgt omschreven: Voortgaande concentratie van bevolking en activiteiten en van de daarmee verbonden bebouwing binnen de stedelijke gebieden, met nadruk op de primaire kernen.
Daarmee wordt de ingeslagen weg uit het Streekplan Zuid-Limburg onverkort gehandhaafd.

Hoofddoelstellingen ten aanzien van wonen uit de streekplanherziening zijn:
- het stimuleren van een zodanige woningproduktie, in de vorm van nieuwbouw, verbouw en vervangende woningbouw, dat op het juiste tijdstip en op de juiste plaats wordt voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de juiste woonomgeving;
- het stimuleren van een goed beheer van de woningvoorraad opdat deze voorraad een zodanige kwaliteit behoudt dan wel krijgt, dat kan worden voorzien in de behoefte aan kwalitatief goede en betaalbare woonruimten;
- het stimuleren van de beleidsontwikkeling door, op het niveau van de regionale woningmarkt, samenwerkende gemeenten.

Op de plankaart van de streekplanherziening op onderdelen Westelijke Mijnstreek is het bebouwde gebied van de kern Born aangeduid als bestaand stads- en dorpsgebied. Het plangebied Aldenhof is weergegeven als te ontwikkelen stads- en dorpsgebied en wordt aan de noord-, west- en zuidzijde omgrensd door bestaande woongebieden. Het gebied ten oosten van de nieuwbouwlocatie is in de streekplanuitwerking aangeduid als landelijk gebied met open karakter. Het landelijk gebied kent een ruime variatie aan natuur- en landschapswaarden. Het beleid hier is gericht op aanleggen, versterken en handhaven van kleine landschapselementen.

De tertiaire kern Born dient volgens de streekplanuitwerking te voorzien in haar eigen woningbehoefte (inclusief compensatie voor spontaan vertrek). Dit geldt tevens als basis voor de door de provincie opgestelde woningbouwrichtcijfers (zie hiervoor ook paragraaf 4.2.)

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategienota en "Foto Born 2015"

De volgende aspecten zijn vertrekpunt voor de door de gemeenteraad vastgestelde strategienota:
- het huidige beeld van de gemeente vastgelegd in de foto Born;
- een sterkte - zwakte analyse;
- studies en discussies.

In de strategienota wordt de gewenste ontwikkeling van Born benaderd vanuit drie hoofdrichtingen: de economische functie, het kernenbeleid en de openbare ruimte.

Op basis van de strategienota zijn vervolgens in de Foto Born 2015 de intenties verduidelijkt voor de gewenste toekomstige ontwikkeling van de gemeente. In de foto wordt de toekomstvisie voor de gemeente Born geschetst (Raad, 30 oktober 1995). In de foto Born 2015 zijn de concrete beelden aangegeven, die gemeenschappelijk vertrekpunt kunnen zijn voor de verdere uitwerking van beleid, projecten en activiteiten in de komende periode van 4 jaar.

Speerpunt ten aanzien van de openbare ruimte is een verdere verbetering van het woon- en leefklimaat, van de openbare ruimte. Voor het gebied tussen het Julianakanaal en de A2 wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van het plangebied voor woningbouw. Voorop staat daarbij dat er een kwalitatief hoogwaardig woongebied gerealiseerd wordt.

Structuurschets Hondsbroek II.

Deze structuurschets hangt samen met de "Foto born 2015" en is opgesteld als een eerste studie voor het nieuwe woongebied op structuurniveau. In die zin heeft de structuurschets gediend als voorbereidend werkstuk.

De structuurschets bevat een aantal kaarten, die de stedenbouwkundige hoofdlijnen voor woningbouw in het gebied, dat toen nog als "Hondsbroek II" werd aangeduid (in plaats van de huidige benaming Aldenhof), in beeld brengen. Onderwerpen zijn onder meer de uitbreidingsmogelijkheden, de infrastructuur, de groenvoorzieningen, en externe belemmeringen.

Deze onderwerpen die op hoofdlijnen zijn uitgewerkt zijn richtinggevend geweest voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp. De structuurschets heeft daarmee als basis gediend voor het uiteindelijke schetsontwerp/verkavelingsplan zoals dat in deze toelichting in hoofdstuk 5 nader beschreven zal worden.

Volkshuisvestingsplan

Mede als uitwerking en concretisering van de strategienota op het gebied van bouwen en wonen heeft de gemeente in 1995 een Volkshuisvestingsplan [2] laten opstellen. Doel van het plan is onder meer om een integraal beleidskader te verkrijgen voor de volkshuisvesting voor de komende 4 à 5 jaar.
De 10 speerpunten uit het volkshuisvestingsbeleid zijn hieronder opgenomen:

- het realiseren van het nieuwbouwprogramma, met bijzondere aandacht voor de nieuwbouw van seniorenwoningen;
- het optimaliseren van de kwaliteit van nieuwbouw en nieuwbouwplannen;
- het bouwen van goedkope / betaalbare huur- en koopwoningen;
- het zowel voor de consument als voor de overheid vergroten van de doorzichtigheid van de systematiek van woonruimteverdeling;
- het vergroten van de doorstroming binnen de Bornse woningvoorraad;
- het zorgen voor een betere verhouding tussen woonlasten en inkomen in de woningvoorraad;
- het afstemmen van ouderenhuisvesting en ouderenzorg;
- het overdragen van het beheer van de woonwagens en de woonwagenstandplaatsen;
- het maken van afspraken over bovenstaande en andere onderwerpen met de toegelaten instellingen in het convenant;
- het afstemmen van het volkshuisvestingsbeleid in regionaal verband.

Landschapsbeleidsplan en beleid gemeentelijke groenstructuur

Een landschapsbeleidsplan heeft tot algemeen doel een kader op gemeentelijke niveau te scheppen dat richting geeft aan verschillende initiatieven en maatregelen gericht op behoud en verbetering van de kwaliteiten van het landschap voor een periode van 5 tot 10 jaar. Het plan werd in 1993 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het actueel beleid van de gemeente Born ten aanzien van natuur- en landschapsbeheer is erop gericht de aanwezige natuurwaarden te behouden en te versterken, onder andere door middel van een positieve bestemming in het bestemmingsplan "Buitengebied", alsmede de inbouw van een aanlegvergunningenstelsel. Het landschapschapsbeleidsplan wil door structurele maatregelen bijdragen tot duurzame instandhouding en verbetering van de landschappelijke samenhangen en daarop steunende ecologische verbanden.

De zone tussen het stedelijk gebied (Born, Buchten en Holtum) en de Rijksweg A2 zal in de toekomst ingericht worden als parkgebied. Dit gebied zal een belangrijk recreatief uitloopgebied vormen voor bewoners van de genoemde kernen alsmede de bewoners van de nieuwe woonwijk Aldenhof.

---

[2] "Volkshuisvestingsplan gemeente Born", Companen 1995

Van belang is het gebied dat aan de oostzijde aan het plangebied grenst (toekomstig parkgebied). Op de plankaart van het landschapsbeleidsplan is dit gebied aangegeven als te ontwikkelen ecologische verbindingszone. Deze zone moet een verbinding vormen tussen de natuurgebieden in de gemeente Susteren en het stedelijk groen in de gemeente Stein via een groene bufferzone (groenstructuur Born).

Het beleid voor natuur in het parkgebied is gericht op aanleggen, versterken en handhaven van kleine landschapselementen en tevens op natuurgerichte inrichting en beheer van beken, oevers en bermen. Het beleid voor bos en landschap in het parkgebied is gericht op de aanleg van kleine landschapselementen.

Ten behoeve van de te ontwikkelen parkzone is inmiddels reeds een concreet schetsontwerp opgesteld voor de inrichting van een gedeelte van het park aan de noordzijde van de Aldenhofweg ten oosten van de kern Holtum (Park Holtum) en zijn er ook plannen ontwikkeld voor de parkzone aan de zuidzijde van de Aldenhofweg ten oosten van de nieuwe woonwijk (Hondsbroekpark). Het ligt in de bedoeling de betreffende gebieden uitsluitend toegankelijk te maken voor fietsers en wandelaars.

Verkeersveiligheidsplan

In het in 1995 opgestelde "Beleidsplan Verkeersveiligheid" [3] is het gemeentelijke beleid ten aanzien van de verkeersveiligheid verwoord. Uitgegaan wordt van een integrale benadering. In het plan zijn vanuit vier invalshoeken (educatief, preventief, objectief en subjectief) aandachtspunten geformuleerd. De aandachtspunten zijn op hun beurt weer onder te verdelen in 3 rubrieken, te weten:

1. Aan de weggebruiker (en voertuig) gerelateerde aandachtspunten;
2. Aan de weginfrastructuur gerelateerde aandachtspunten;
3. Overige aandachtspunten.

Het beleid is onder meer gericht op:

- verbetering van de voorlichting door de gemeente over verkeer en verkeersveiligheid en verbetering van de handhaving
- verbetering (in overleg met de wegbeheerders) van geïnventariseerde gevaarlijke locaties,
  waarbij gelet wordt op de in het verkeersveiligheidsplan aangegeven prioriteitsstelling in de aanpak en verbetering van de gevaarlijk situaties;
  Dit gebeurt onder meer aan de hand van de ongevallenregistratie, klachten over onveiligheid, duurzame veiligheid, planning van onderhoud en andere werkzaamheden aan het wegennet;
- aandacht voor overige aandachtspunten heeft betrekking op conclusies en aandachtspunten ten aanzien van de gemeentelijke organisatie, het onderzoek ten behoeve van de onderbouwing van het verkeersveiligheidsplan en de ruimtelijke planvorming.
- aandacht voor verkeersveiligheid in bestemmingsplannen.

[3] "Beleidsplan Verkeersveiligheid", Haskoning april 1995.

4 ONDERZOEKSRESULTATEN

4.1 Milieu-hygiënische aspecten

In deze paragraaf worden de onderzoeksresultaten gepresenteerd van de onderzoeken die verricht zijn naar de voor het plangebied relevante milieuhygiënische aspecten. In het kader van deze toelichting is ervoor gekozen om alleen de conclusies van de onderzoeken op te nemen. Voor een meer gedetailleerde beschrijving en verdere achtergrondinformatie wordt verwezen naar de betreffende onderzoeken, die als afzonderlijk bijlagen bij deze toelichting horen. Voor een overzicht van de milieuzones wordt verwezen naar afbeelding 3 aan het eind van hoofdstuk 2.

4.1.1 Wegverkeerslawaai

Zoals uit paragraaf 2.5.1 gebleken is, ligt het plangebied binnen de onderzoekszone van 3 wegen, te weten: de Postweg, de Aldenhofweg en de Rijksweg A2. In verband hiermee zijn 2 akoestische onderzoeken verricht.

Het betreft:
1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (algemeen) plan Aldenhof, afdeling milieu Sittard, 26-01-1998;
2 Akoestisch onderzoek t.b.v. 20 vervangende woningen Postweg, Cauberg-Huygen 17-11-1997;

Een derde akoestisch onderzoek is verricht in verband met de gedeeltelijke reconstructie van de Aldenhofweg, ten behoeve van de aanleg van twee minirotonden.

Het betreft:
3 Akoestisch onderzoek reconstructie Aldenhofweg, Cauberg-Huygen, 16-03-1998;

Als gevolg van een latere uitbreiding van het plan aan de noord-oost zijde heeft er een aanvullend onderzoek plaatsgevonden. De berekeningen hadden hierbij betrekking op de Aldenhofweg en de A2.

Het betreft:
4 Akoestisch onderzoek uitbreiding bestemmingsplan Aldenhof, gemeente Born, Cauberg-Huygen, 09-06-1998.

Ad 1 Akoestisch onderzoek algemeen

In verband met de ligging van het plangebied binnen de wettelijke onderzoekszones van de Postweg, de Aldenhofweg en de Rijksweg A2 is door de afdeling milieu van de gemeente Sittard in januari 1998 een akoestisch onderzoek verricht.

Uit het onderzoek blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) als gevolg van wegverkeerslawaai van de Postweg niet wordt overschreden.

De geluidbelasting als gevolg van de Rijksweg A2 bedraagt maximaal 54.6 dB(A), waardoor de wettelijke voorkeursgrenswaarde met 4.6 dB(A) wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden. Gezien de mate van overschrijding is het noodzakelijk om GS te verzoeken hogere grenswaarden te verlenen.

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai op de Aldenhofweg blijkt maximaal 61.2 dB(A) te bedragen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt derhalve met 11.2 dB(A) overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A) wordt echter niet overschreden. Om de geluidbelasting te reduceren adviseert de afdeling milieu om langs de Aldenhofweg een geluidwal aan te leggen. Omdat door de aanleg van de wal de geluidbelasting voor een tweetal woningen niet (geheel) tot beneden de voorkeursgrenswaarde wordt gereduceerd, dient GS hiervoor eveneens verzocht te worden hogere grenswaarden te

verlenen.

ad 2 Akoestisch onderzoek 20 vervangende woningen Postweg

Vooruitlopend op het totale plan Aldenhof wordt een aantal nieuwbouwwoningen gerealiseerd ter vervanging van de woningen aan de Postweg. In het rapport wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden. Ook ten aanzien van het wegverkeerslawaai van de Parkweg worden door de Wet geluidhinder geen restricties opgelegd aan de 20 vervangende nieuwbouwwoningen.

Ad 3 Akoestisch onderzoek reconstructie Aldenhofweg

Naast het onder ad 1 genoemde onderzoek is een onderzoek verricht naar de akoestische gevolgen van de reconstructie van de Aldenhofweg. De reconstructie behelst het aanleggen van twee rotondes in de Aldenhofweg en verder het verlagen van de huidige snelheid van 60 naar 50 km/uur en het aanbrengen van glad asfalt.

Indien de toename 2 dB(A) of meer bedraagt dan is in de zin van de Wet geluidhinder sprake van een reconstructie van een weg. In dat geval dient nader te worden onderzocht hoe de toekomstige geluidbelasting kan worden teruggebracht tot de huidige geluidbelasting. Bedraagt de toename minder dan 2 dB(A) dan worden in het kader van de Wet geluidhinder geen nadere eisen gesteld. In dat geval hoeft de wegaanlegger geen maatregelen te treffen om de toename ongedaan te maken.

In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:
- de gevelbelasting neemt toe met minder dan 2 dB(A);
- in het kader van de Wet geluidhinder is geen sprake van een reconstructie van een weg;
- de Wet geluidhinder legt geen restricties op.

Ad 4 Akoestisch onderzoek uitbreiding bestemmingsplan Aldenhof, gemeente Born

Als gevolg van de uitbreiding van het plangebied heeft ten gevolge van het verkeerslawaai voor de volgende twee wegvakken nader onderzoek plaats gevonden:

- Autosnelweg A2;
- Aldenhofweg.

Autosnelweg A2
De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt op diverse punten overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt echter niet overschreden. Voorgesteld wordt om de gemeente Born een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde bij Gedeputeerde Staten in te laten dienen.
Indien Gedeputeerde Staten het verzoek honoreert, worden eisen gesteld aan de geluidbelasting binnenshuis. In de onderhavige situatie mag het binnenniveau maximaal 35 dB(A) bedragen. Bij deze toets mag geen rekening worden gehouden met aftrek van 3 dB(A) conform artikel 103 Wgh.

Aldenhofweg
Het onderzoek naar wegverkeersbelasting ter hoogte van het wegvak "Aldenhofweg" heeft uitgewezen dat in het kader van de Wgh geen restricties aan het bouwplan hoeven worden opgelegd.

4.1.2 Industrielawaai

Parallel aan het bestemmingsplan Aldenhof vindt de ontwikkeling plaats van het bestemmingsplan Geluidszone IndustriePark Swentibold (IPS) waarin de nieuwe geluidszone rondom de uitbreiding van het industrieterrein Volvo/NedCar zal worden vastgelegd. Het gehele industrieterrein, het oude inclusief de uitbreiding, zal IPS gaan heten. De vaststelling van beide bestemmingsplannen (Geluidszone IPS en Aldenhof) door GS staat gepland voor juni 2000. In de procedure voor het bestemmingsplan Geluidszone IPS zullen hogere grenswaarden worden aangevraagd rondom het gehele industrieterrein. De procedures voor de aanvraag van hogere grenswaarden gelegen in het ontwerp-bestemmingsplan Aldenhof zullen in dit

kader worden doorlopen. Voor de uitvoering van de benodigde akoestische onderzoeken is door de gemeente Born opdracht gegeven aan adviesbureau Cauberg-Huygen zodat de aanvraag van hogere grenswaarden op zeer korte termijn aan GS kan worden toegezonden. De vaststelling van de hogere grenswaarden is, in nauw overleg op ambtelijk niveau met de provincie Limburg, voorzien voordat beide bestemmingsplannen in juni 2000 worden vastgesteld door GS.

Emplacement NS

In verband met de activiteiten op het emplacement ten oord-westen van het plangebied is door M + P Raadgevende ingenieurs een akoestisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek is gebleken dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) (zonegrens) ter plaatse van de dichtst bij het emplacemente geprojecteerde nieuwe woningen aan de Postweg, niet wordt overschreden. Aangezien uitgegaan is van de dichtst bij het emplacement gelegen woningen aan de Postweg zijn er voor de overige woningen binnen plangebied, die op grotere afstand van het emplacement liggen, ook geen problemen.

4.1.3 Railverkeerlawaai

Op grond van het Besluit Geluidhinder Spoorwegen (BGS) gaat een zone van 100 meter gelden uit het hart van de spoorlijn langs de Postweg. Door Cauberg-Huygen is akoestisch onderzoek verricht naar railverkeerlawaai. Conclusie is dat de gevelbelasting op een afstand van 30 meter op 4,5 meter 60 dB(A) bedraagt. De wettelijke voorkeursgrenswaarde (60 dB(A)) wordt daarmee niet overschreden.

4.1.4 Bodem

Om de kwaliteit van de bodem na te gaan in relatie tot geplande woningbouw zijn er voor het plangebied een aantal bodemonderzoeken verricht volgens de daarvoor geldende normen (NVN 5740).

De resultaten zijn opgenomen in de volgende rapporten:

- "Verkennend bodemonderzoek locatie Aldenhof (Postweg) te Born" (rapportnr. EO964.00/-R001/TVDH/CA) d.d. januari 1998 van adviesbureau Haskoning.
- "Verkennend bodemonderzoek aan de Postweg te Born, perceel Grouwels Daelmans (rapportnr. ECO94.060) d.d. 15 september 1994 van adviesbureau Aelmans ECO B.V.ingenieursbureau voor milieu-advisering en onderzoek.
- "Verkennend bodemonderzoek plan Aldenhof te Born" (rapportnr. ECO98.517) d.d. 1 juli 1998 van Aelmans ECO B.V. ingenieursbureau voor milieu-advisering en onderzoek.

In het eerste onderzoek wordt op aangeven van de gemeente Born onderscheid gemaakt tussen een verdacht terreindeel en een onverdacht terreindeel. Uit de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er in het verdacht terreindeel sprake is van een relevante verontreiniging. Verder onderzoek naar de horizontale en verticale omvang van de verontreiniging in de grond wordt noodzakelijk geacht.
Ter plaatse van het onverdachte terreindeel is de aard en mate van de aangetoonde verhogingen in zowel grond als (freatisch) grondwater niet zodanig dat er sprake is van risico's voor volksgezondheid en milieu en er gesproken kan worden van een relevante verontreiniging. Verder onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Uit het tweede onderzoek blijkt dat, hoewel de aangetroffen concentraties van enkele onderzochte componenten licht verhoogd zijn, de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosd mogen worden. Gelet op de analyseresultaten bestaat er vanuit milieutechnisch oogpunt dan ook geen bezwaar tegen de toekomstige terreinbestemming, zijnde woningbouw.

Het derde onderzoek geeft aan dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen en/of belemmeringen aan het toekomstig gebruik van de bodem verbonden behoeven te zijn. Uitzondering op bovenstaande vormt het gebied rondom boorpunt 52. Dit gebied dient nader te worden onderzocht teneinde de horizontale en verticale verspreiding van de ernstig met koper- en zink-verontreinigde grond te bepalen.

4.1.5 Milieu-invloed bedrijvigheid

In en rond het plangebied zelf komt geen bedrijvigheid waaraan op grond van brochure "Bedrijven en milieuzonering" een (milieu)zone verbonden is. Voor de zone van het bedrijf Nedcar wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2.

4.1.6 Zonering nutsvoorzieningen en leidingen

Gasontvangststation

Uit navraag bij de Gasunie in Eindhoven is gebleken dat, op grond van de capaciteit van het gasontvangststation, een bebouwingsafstand van 15 meter ten opzichte van nieuwe woonbebouwing aangehouden dient te worden. De dichtst bij gelegen woning ligt op een grotere afstand en in ieder geval buiten de bebouwingsafstand van 15 meter. Voor de geplande woningbouw zijn er dan ook geen problemen als gevolg van de aanwezigheid van het gasontvangststation.

Hoge druk gastransportleiding

Binnen en direct langs het plangebied ligt een tweetal gasleidingen. Het betreft een 6"-40 bar gastransportleiding in het noordoostelijk deel van het plangebied, parallel aan de Aldenhofweg en een 350 mm-40 bar leiding ten oosten van het plangebied. Voor wat betreft de onderhavige 6" leiding bedraagt de veiligheidsafstand ten opzichte van bestemmingen welke voorzien in het regelmatig verblijf van personen 20 meter en voor de 350 mm leiding bedraagt deze 35 meter[4].

Voor het overige zijn er geen leidingen waaraan een zonering verbonden is, die invloed hebben op de geprojecteerde woningen.

4.1.7 Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit paragraaf 2.5.7 is reeds gebleken dat er vanuit het oogpunt van het vervoer van gevaarlijke stoffen geen problemen zijn voor de nieuw geprojecteerde woningen.

4.2 Het bouwprogramma: relatie tot provinciale richtcijfers

De provincie Limburg hanteert voor de verdeling van de woningbouwvolumes over de diverse gemeenten en kernen provinciale richtcijfers. De cijfers zijn gebaseerd op bevolkingsprognoses. Voorts zijn de cijfers gecorrigeerd voor het ruimtelijke ordeningsbeleid dat in het Streekplan is vastgelegd. In de nota "Open deuren" van de provincie is erop gewezen dat het woningbouwbeleid voortgezet dient te worden. Dit beleid houdt enerzijds stimulering van de centraal stedelijke ontwikkeling in en anderzijds een beperking van de groei buiten de centrumsteden.

In februari 1998 hebben Gedeputeerde Staten van Limburg de nieuwe bijgestelde Provinciale richtcijfers voor de woningbouw vastgesteld. Deze richtcijfers hebben betrekking op de periode 1998 tot en met 2009. de richtcijfers geven de woningbouwmogelijkheden per kern aan.

Voor de gemeente Born zijn de richtcijfers uitgesplitst over de kernen in het stedelijk gebied (Born-Buchten en Holtum) en het landelijk gebied (Grevenbicht en Obbicht).

Het plan Aldenhof dat grotendeels gaat voorzien in de woningbouw voor het gehele stedelijk gebied in Born heeft betrekking op ca. 380 nieuwe woningen (= nieuwbouw minus sloop woningen aan de Postweg). Deze capaciteit heeft betrekking op de planperiode 1998 tot 2007.

---

[4] Bron: circulaire "Zonering langs hoge druk aardgasleidingen", Min. VROM november 1984.

De provinciale richtcijfers hebben in de periode 1998 - 2009 betrekking op 399 woningen. Voor de gemeente Born geldt overigens dat de vastgestelde richtcijfers voor de periode vanaf 2005 als voorlopig worden gezien en dat het gemeentebestuur van Born te zijner tijd op berekening die hieraan ten grondslag ligt c.q. de vastgestelde woningbouwaantallen wenst terug te komen.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwvolume van het bestemmingsplan Aldenhof passend is binnen de geldende woningbouwrichtcijfers voor het stedelijk gebied.

4.3. Financiële haalbaarheid

Door projectontwikkelingsmaatschappij Heuvelland BV is een exploitatie-opzet opgesteld teneinde de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van het nieuwe woongebied na te gaan. Hierin wordt aangetoond dat het plan financieel haalbaar is. De exploitatie-opzet is in bijlage 1 opgenomen.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij de planontwikkeling en bij het uiteindelijke resultaat daarvan staat de kwaliteit en het wooncomfort van het nieuwe woongebied "Aldenhof" centraal. In verband hiermee zijn in de voorbereidende fase van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan, in een projectgerichte samenwerking tussen de projektontwikkelingsmaatschappij, de gemeente en de stedenbouwkundige, de kwaliteitsaspecten en overige aspecten uitvoerig besproken. Een en ander heeft geleid tot het opstellen van een beeldkwaliteitplan [5], waarover verderop in dit hoofdstuk meer. Daarnaast zijn in de voorbereidende fase randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn in het onderstaande in afzonderlijke onderwerpen opgenomen.

■ *Algemeen*

- Het plan Aldenhof dient een bijdrage te leveren aan de realisering van het woningbouwprogramma van Born voor de jaren 1998-2008, waarbij zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte gedekt wordt;
- Alle maatregelen dienen primair de ontwikkeling van het plangebied tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied, dat -met een geheel eigen identiteit- zowel ruimtelijk als functioneel een aanvulling vormt op de bestaande woongebieden;
- De wegen, bebouwings- en groenstructuur zullen zodanig samengaan dat een continuüm van openbare ruimten met een grote diversiteit van omgevingstypen ontstaat;
- De bebouwing zal met name aan de randen een overwegend open tot half-open karakter hebben. De woonomgeving zal verkeersveilig zijn en als "groen" getypeerd kunnen worden;
- Het totale aantal woningen zal circa 405 bedragen. Hierbij ligt de nadruk op grondgebonden woningen. Gestapelde woningen zijn slechts toegelaten voor zover stedenbouwkundige vereisten dit gewenst maken. De woningdifferentiatie baseert zich op het voor Born geformuleerde volkshuisvestingsdoel en kan, afhankelijk van het volkshuisvestingsbeleid, worden bijgesteld.
- Bij de planuitvoering dient aandacht besteed te worden aan het aspect duurzaam bouwen. De woningen zullen ontwikkeld worden conform het "Convenant duurzaam bouwen in oostelijk zuid-Limburg" zoals afgesloten d.d. 14 mei 1997.

■ *Ruimtelijke hoofdstructuur*

- Het plan Aldenhof zal worden gekenmerkt door een overzichtelijke, heldere en min of meer symmetrische hoofdstructuur met een gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- Naast een heldere structuur dient aandacht besteed te worden aan de relatie met het bestaande landschap, de bestaande woonomgeving, milieu-aspecten en duurzaamheid;
- Het plan Aldenhof wordt opgebouwd rondom een hoofdplandrager, die wordt gevormd door de voortzetting van de geplande groenstructuur van de gemeente Born in Aldenhof. Deze voortzetting van de groenstructuur vormt het belangrijkste structuurbepalende element en bestaat uit een open oost-west gerichte centrale groene lijn (de zogenaamde "groene Via"), welke uitmondt in een waterras.
- De nieuwe woongebieden zullen worden geprojecteerd aan de hand van de per deelgebied geldende thema's zoals nader omschreven in het voor de wijk opgestelde Beeldkwaliteitplan;

---

[5] "Beeldkwaliteitsplan Aldenhof", Plangroep Heggen bv september 1997

■ *Verkeer en parkeren*

Ontsluitingsstructuur

- De nieuwe woonwijk dient op een heldere en logische wijze ontsloten te worden vanaf de bestaande omringende omgeving. Daarbij geldt dat de externe en interne bereikbaarheid van het plan optimaal is;
- Sluipverkeer dient te worden voorkomen;

Parkeren

- Het parkeren vindt zoveel mogelijk op eigen erf naast de woning plaats. In de openbare ruimte gaat de voorkeur uit naar het zogenaamde langsparkeren;
- Bij het berekenen van de parkeerbehoefte dient te worden uitgegaan van recente parkeerkencijfers, gedifferentieerd naar woningbouwtypen.

■ *Groenstructuur, spel en planranden*

- Het plan dient een groen karakter te bezitten;
- Aandacht dient uit te gaan naar de planranden;
- Er dienen herkenbare en veilige speelvoorzieningen opgenomen te worden, die evenwichtig over het plangebied verdeeld zijn;
- De nu nog aan de randen van de bestaande woonwijk Hondsbroek gelegen speelvoorzieningen worden in de nieuwe woonwijk geïntegreerd.

■ *Bebouwingstructuur*

- Als principe staan hoofdgebouwen aan de straat en oriënteren zich op de openbare ruimte.
- In verband met het aspect duurzaam bouwen worden de woningen zoveel mogelijk op het zuiden-zuidoosten georiënteerd.
- De bebouwingsdichtheid van de wijk wordt gekenmerkt door een geleding richting het oosten. Met name langs de planranden kent de bebouwing een open structuur. Algemeen geldt dat de bebouwingsdichtheid van buiten naar binnen toeneemt.

■ *Functiestructuur*

- Binnen het wonen (hoofdfunctie van de woonwijk), zijn aan huis gebonden beroepen en vrije beroepen als ondergeschikte functie toegestaan.

■ *Beeldkwaliteit*

- In verband met het gewenste stedenbouwkundige en architectonisch beeld van de nieuwe woonwijk wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld;
  De bebouwing in het plan en de inrichting van de openbare ruimte zal getoetst worden aan het opgesteld beeldkwaliteitplan, waarin per deelgebied voorschriften opgenomen worden over maatvoeringen en materiaal-, kleur- en vormgebruik.

5.2 Het stedenbouwkundig plan

5.2.1 Algemeen

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten uit paragraaf 5.1 is het stedenbouwkundig plan ontworpen. In het onderstaande wordt dit plan besproken aan de hand van de volgende onderwerpen: ruimtelijk concept en hoofdstructuur, ontsluitingsstructuur, parkeren, groenstructuur en spel en tot slot wonen.

5.2.2 Ruimtelijk concept en hoofdstructuur

De relatie van het plangebied met zijn omgeving is een belangrijk uitgangspunt geweest bij het opstellen van de ruimtelijke hoofdstructuur. Deze relatie is in het plan onder meer vorm gegeven door middel van een groene-hoofdas, welke zal aansluiten op de te versterken groenstructuur (parkzone) aan de oostzijde van het plangebied, het zogenaamde Hondsbroekpark. De groene-hoofdas manifesteert zich in het plan als een groene "Via". Conform het daartoe gestelde uitgangspunt vormt dit de hoofdplandrager in het stedenbouwkundig plan die tevens garant staat voor de integratie van het plan met de (toekomstige) parkzone aan de oostzijde. Centraal in de wijk is de groene Via versterkt door een water-as.

De hoofdstructuur, welke is opgebouwd rondom de Groene-hoofdas, kenmerkt zich voor het overige door een min of meer symmetrische vormgeving met een marktconform en gedifferentieerd woningbouwprogramma. In zijn algemeenheid geldt daarbij dat aan de randen sprake is van een open verkavelingsstructuur met enige verdichting naar het centrum van het plan.

Het ruimtelijk concept bestaat uit een onderverdeling van de wijk Aldenhof in deelgebieden welke door een andere sfeer getypeerd worden. Dit is uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan (zie hiervoor paragraaf 5.3.)

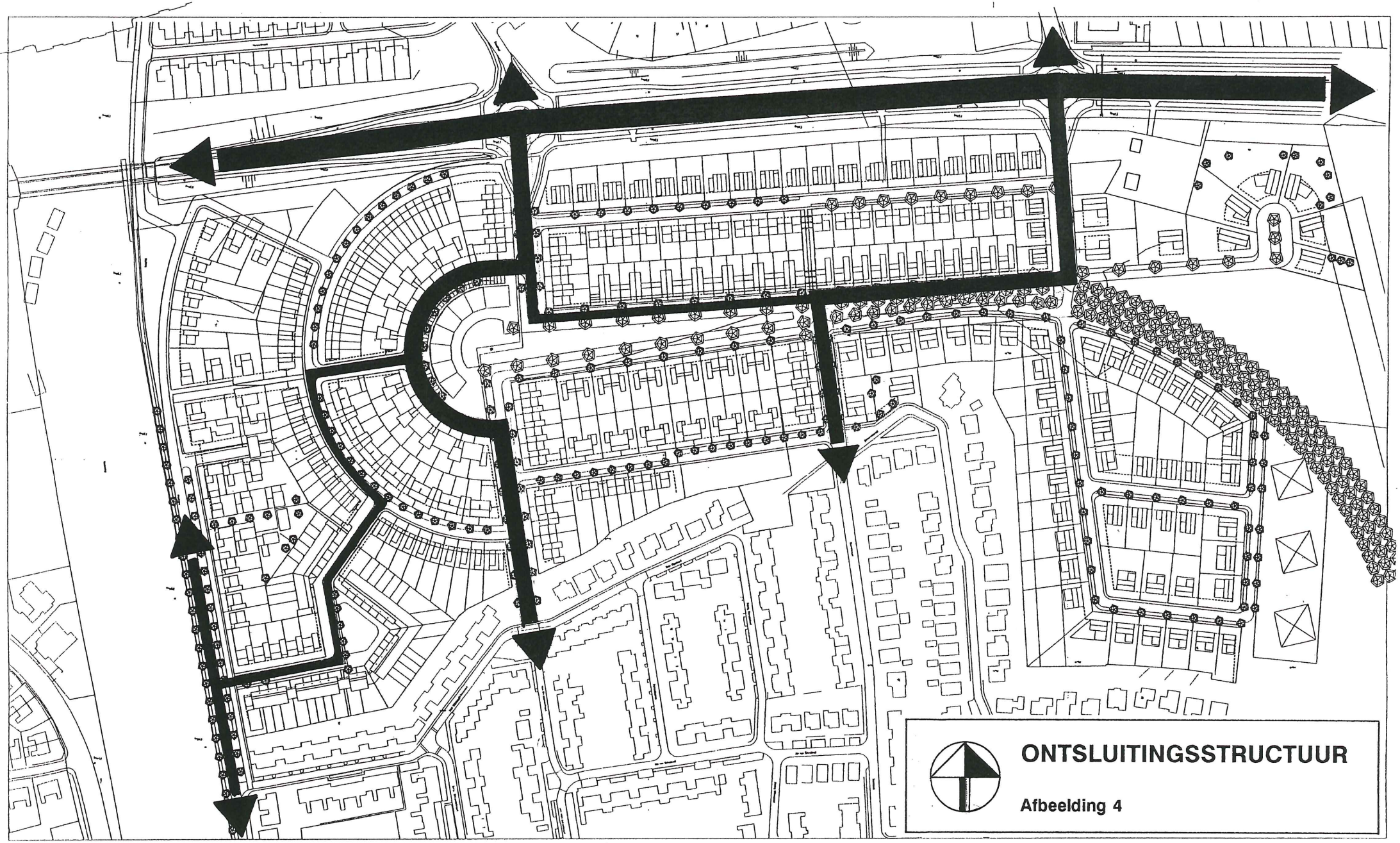
5.2.3 Ontsluitingsstructuur

Externe ontsluiting
Aldenhof wordt aan de noordzijde begrensd door de Aldenhofweg. Deze weg voorziet in een snelle verbinding van de kernen van de gemeente Born met de autosnelweg A2. De Aldenhofweg vormt de entree tot Born en daarmee het visitekaartje van de gemeente. Deze weg is van groot belang voor de ontsluiting van de wijk Aldenhof. Mede om deze reden wordt een beeldbepalende groenstructuur gerealiseerd welke de Aldenhofweg zal gaan kenmerken.

Interne ontsluiting
De structuur van het wegenstelsel in woongebieden, de ontsluitings- of verkeersstructuur en de hiërarchie daarbij zijn in samenhang met de andere elementen (bijvoorbeeld groen en bebouwing) sterk structurerende elementen. Daarmee is de wegen- en ontsluitingsstructuur ook van belang voor aspecten als geleding, afwisseling en herkenbaarheid binnen een wijk.

Afbeelding 4 op de volgende bladzijde brengt de interne ontsluitingsstructuur van de nieuwe woonwijk in beeld. De ontsluitingsstructuur is vrij helder en logisch van opzet.

De hoofdontsluiting vindt plaats vanaf de noord- en zuidzijde van het plangebied.
Aan de noordzijde zijn twee aansluitingen op de Aldenhofweg geprojecteerd. Eén ter hoogte van de kruising met de Dorpsstraat (Buchten) en de andere aansluiting ter hoogte van de kruising met de Havenweg (nabij het politiebureau). Deze aansluitingen zullen worden gerealiseerd in de vorm van mini-rotonden. Aan de zuidzijde zal de wijk Aldenhof aansluiten op de bestaande woonwijk Hondsbroek. De aansluitingen zullen worden gerealiseerd ter plaatse van de Drimbornstraat/Heer Ottostraat en ter plaatse van de Borner Veldstraat/Gaarstraat.



ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

Afbeelding 4

De routering binnen de wijk is zodanig van opzet dat vanuit Born afkomstig gemotoriseerd verkeer wordt ontmoedigd om de wegen in Aldenhof te gebruiken als sluiproutes. In het stedenbouwkundig plan Aldenhof is eveneens rekening gehouden met goede langzaam-verkeersvoorzieningen. Aantrekkelijke en directe fietsroutes naar de buitengebieden en het centrum van Born bieden Aldenhof een goede langzaam-verkeersontsluiting.

De Postweg zal een complete reconstructie ondergaan waarbij de parallelweg gehandhaafd zal worden in het plan Aldenhof. Op twee plaatsen wordt vanuit het plangebied aangesloten op de Postweg.

5.2.4 Parkeren

Ten aanzien van parkeren is er in het stedenbouwkunding plan vanuit gegaan dat dit voor wat betreft de vrijstaande en halfvrijstaande woningen zoveel mogelijk op eigen erf plaatsvindt. Gelet op de gemiddelde kaveloppervlakten van deze woningtypen is dit ook mogelijk. Voor de aaneengesloten woningtypen is in de directe nabijheid daarvan ruim voldoende parkeerplaatsen opgenomen in de vorm van parkeerhavens haaks op de weg of langsparkeren.

Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de volgende normen:

Grondgebruik	**Aantal pp**	**per**
Sociale sector	1,25	woning
Overig (o.a. vrije sector)	1,5	woning

Noot:
- een carport of garage met oprit geldt als 1,0 parkeerplaats;
- een garage zonder oprit geldt 0,5 parkeerplaats.

Voor een uitvoerige beschrijving van de parkeerbalans wordt verwezen naar bijlage 2.

5.2.5 Groen en spel

Groen

In het algemeen kan gesteld worden dat openbaar groen een wezenlijk element is in de woonomgeving. Mede door de aanwezigheid van groenvoorzieningen wordt de kwaliteit van het woonmilieu bepaald en is het mogelijk om een differentiatie hierin aan te brengen. Groen kan een rol spelen bij de geleding, begrenzing en herkenbaarheid van een woonwijk. De groenstructuur is afgebeeld op afbeelding 5.

Het plan Aldenhof kenmerkt zich als een wijk omgeven door groen. Zo zal de noordzijde van het plangebied gekenmerkt worden door de van groenvoorzieningen voorziene geluidwal welke in samenspel met de Aldenhofweg begeleidende groenvoorzieningen een groenstructuur creëert tussen Aldenhof en de kern Buchten. Deze groenstructuur langs de Aldenhofweg is verbonden met de groene spoorzone waardoor de wijk Aldenhof zowel aan de noordzijde als aan de westzijde door een groenstructuur wordt omlijst. De oostrand van Aldenhof wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van relatief grotere groengebieden welke in de toekomst onderdeel zullen vormen van de groene parkzone om Born.

De groene hoofd-as welke een beeldbepalend onderdeel zal gaan vormen in deze parkzone wordt voortgezet, komend vanaf Graetheide, tot in het plan Aldenhof gekenmerkt door een oost-westrichting en mondt in Aldenhof uit in een water-as welke op het einde van de groene hoofd-as wordt 'omarmd' door een beeldbepalende bouwkundige markering in de vorm van een drielaags appartementengebouw als as-beëindiging. De wijk zelf krijgt door de veelal met groenvoorzieningen begeleide straatzijden een groen karakter die aansluit op de groenstructuren die het plan omgeven.

In de wijk zal het groene karakter van Aldenhof nog extra geaccentueerd worden door de verspreid liggende kleinschalige parkachtige ruimten. De groenstructuur is op afbeelding 5 afgebeeld.



GROENSTRUCTUUR EN SPEL

Afbeelding 5

Spel

Naast de groenstructuur zijn op afbeelding 5 de speelplekken voor de jeugd aangegeven. In het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de basisvoorwaarden die van belang zijn bij het projecteren van speelvoorzieningen, zoals veiligheid, bereikbaarheid en herkenbaarheid. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de doelgroep (leeftijdscategorie) waarvoor de speelvoorziening ontworpen wordt.

In het plan zijn op een drietal locaties speelvoorzieningen geprojecteerd op goed bereikbare en veilige locaties. Zo is aan de zuidzijde van het plan een ruime en herkenbare speelvoorziening in het plan opgenomen. Andere speelvoorzieningen zijn gedacht aan noordwestzijde van het plan (tussen de geprojecteerd geluidwal en de woningen) en aan de oostzijde (aan de rand van de toekomstige parkzone). De speelvoorzieningen zijn op die manier evenwichtig over het plan verdeeld, zodat de afstand van de voorzieningen tot de woningen (het zogenaamd spelbereik) optimaal is.
Daarnaast is door de situering van de aanliggende woningen sprake van veilige voorzieningen. Bij de inrichting van de speelvoorzieningen dient aandacht besteed te worden aan de doelgroep c.q. leeftijdscategorie waarvoor de voorziening gedacht is.

5.2.6 Wonen

Naast de wegen- en groenstructuur zijn de bebouwing en verkaveling belangrijke elementen waardoor de structuur van de wijk bepaald wordt. Op afbeelding 6 is de voorgestelde verkavelingsopzet van het nieuwe woongebied opgenomen.

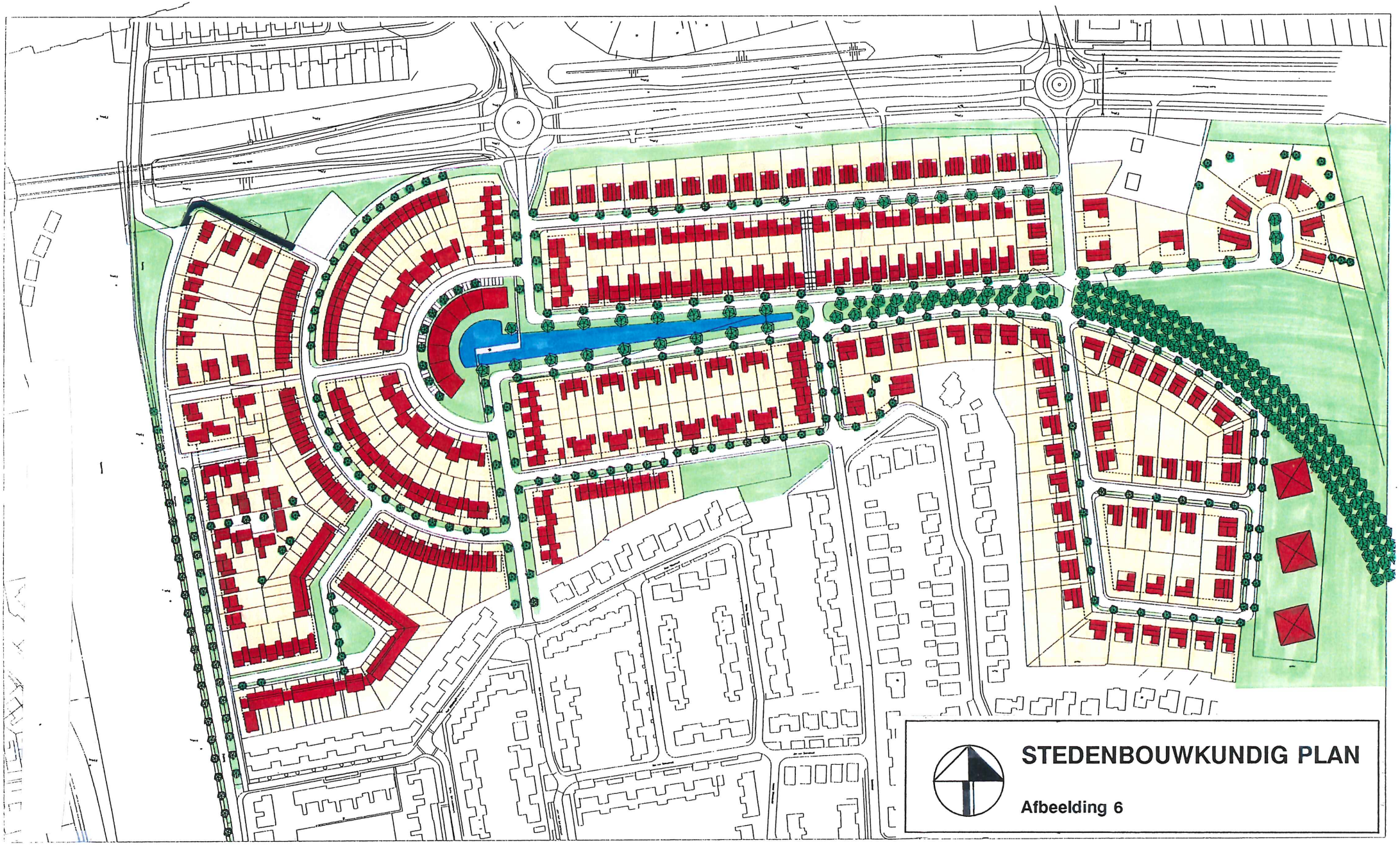
De verkavelingsopzet kenmerkt zich door een heldere structuur. De wijk is ruim van opzet en er is rekening gehouden met een grote variëteit aan kavelgroottes en woningtypen, In de ruimtelijke verdeling van de woningtypen is daarbij gestreefd naar een duidelijke visuele kadans.

Aan de centrumzijde van het plan Aldenhof is enige verdichting van de bebouwing voorzien. De woningdichtheid neemt af naarmate de afstand tot het centrum groter wordt. Dit betekent dat aan de westzijde van het plan appartementen, eengezins rijenwoningen en geschakelde half-vrijstaande woningen geprojecteerd zijn. Aan de oostzijde zijn half-vrijstaande woningen en vrijstaande woningen in het plan voorzien alsmede een drietal urban villa's (luxe appartementen) aan de rand van het Hondsbroekpark.
Ondanks de dichtere bebouwingsstructuur aan de centrumzijde van het plan, zorgt de open ruimte in de vorm van de "groen Via" voor een voldoende ruime opzet voor dit gedeelte van het woongebied.

In overeenstemming met de uitgangspunten kent de verkaveling met name aan de randen een open tot halfopen karakter. Hier zijn in overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen geprojecteerd.

De hier gepresenteerde verkavelingsopzet biedt een marktconforme variëteit aan woningen en is toegesneden op de kwalitatieve woonvoorkeuren. Het totaal aantal woningen bedraagt 405 woningen en is als volgt verdeeld:

Woningtype	Aantal woningen	Percentage
-appartementen	30	7%
-stadvilla's	33	8%
-rijenwoningen	82	21%
-geschakeld halfvrijstaand	110	27%
-halfvrijstaande woningen	34	8%
-vrijstaande woningen	116	29%
Totaal	**405**	**100%**



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Afbeelding 6

5.3 Beeldkwaliteit

5.3.1 Doelstelling van het beeldkwaliteitplan

Voor projecten waar de gemeente beoogd bijzondere aandacht te besteden te geven aan de stedenbouwkundige en architectonisch kwaliteit, is het zinvol een beeldkwaliteitplan te ontwikkelen. Een beeldkwaliteitplan kan gedefinieerd worden als een samenhangend pakket van intenties, richtlijnen, randvoorwaarden en aanbevelingen met het oog op het stellen, verbeteren of creëren van beeldkwaliteit in een gebied.

Bij de projectdefiniëring is bepaald dat de ruimtelijk kwaliteit van belang is en een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld als integraal onderdeel van het project. Doel van het beeldkwaliteitplan is het in woord en beeld weergeven van het gewenste stedenbouwkundige en architectonische beeld van het plan Aldenhof.

5.3.2 Opzet beeldkwaliteitplan

De gewenste beeldkwaliteit van het plangebied is vastgelegd in 2 rapporten, te weten:
1. "Aldenhof Born - Beeldkwaliteitplan openbare ruimte", mei 1998;
2. "Uitwerking beeldkwaliteitplan Aldenhof woningbouw", juni 1998.

ad 1 Aldenhof Born - Beeldkwaliteitplan openbare ruimte

Dit rapport bevat een overall-visie over de beeldkwaliteit van de openbare ruimte binnen de wijk Aldenhof. In het plan wordt, na een algemeen hoofdstuk, ingegaan op de diverse onderdelen van de openbare ruimte zoals:
- infrastructuur;
- bestrating;
- straatmeubilair.

ad 2 Uitwerking beeldkwaliteitplan Aldenhof

Het bovengenoemde beeldkwaliteitplan openbare ruimte doet geen uitspraken over de woningbouw. Om die reden is in het aanvullend rapport "Uitwerking beeldkwaliteitplan Aldenhofwoningbouw" opgesteld.

In een vaste volgorde worden per deelgebied en per (voor de in het deelgebied geprojecteerd) woningtype, de volgende aspecten behandeld:
- bebouwingsregels zoals breedte van de kavels, aantal bouwlagen en situering garages;
- materiaalgebruik en kleurstelling;
- gevelindeling, raamopeningen en toevoegingen, waarin beschreven erfafscheidingen en bijgebouwen;
- erfafscheiding, waaronder het materiaal, de plaats en de hoogte.

De beide rapporten zijn als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting opgenomen.

5.3.2 Status en functie beeldkwaliteitplan

Vanuit de beschrijving in hoofdlijnen, welke is opgenomen in de planvoorschriften, wordt verwezen naar de 2 op zichzelf staande (hierboven genoemde) beeldkwaliteitrapporten. In de beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen dat voor de welstandstoets het beeldkwaliteitplan openbare ruimte en de uitwerking beeldkwaliteitplan woningbouw bepalend zijn. Daarmee is duidelijk omschreven welke rol aan het beeldkwaliteitplan openbare ruimte en de uitwerking beeldkwaliteitplan woningbouw is toebedacht; het is de bedoeling dat bouwvergunningen aan met name de uitwerking van het beeldkwaliteitplan woningbouw getoetst worden. Zoals hierboven reeds werd aangehaald zijn in de uitwerking van het beeldkwaliteitplan woningbouw voor een 8-tal deelgebieden bebouwingsregels opgenomen. Deze regels zijn te beschouwen als aanvullende eisen op de regels uit het bestemmingsplan en zijn bedoeld om de beoogde beeldkwaliteit daadwerkelijk vorm te kunnen geven.

Het beeldwaliteitplan openbare ruimte en de uitwerking beeldkwaliteitplan woningbouw zijn dus op zichzelf staande rapporten die het ruimtelijk beleidskader voor de stedenbouwkundige en welstand toets bevatten. Ze fungeren enerzijds als basis voor de welstandstoets en anderzijds als een nadere uitwerking van de in de voorschriften opgenomen bepalingen.

Met name de uitwerking van het beeldkwaliteitplan woningbouw bevat concrete toetsingsregels, waaraan welstand bouwvergunningen kan toetsen. Vanuit de bij het plan behorende planvoorschriften (afstemmingsfunctie van de beschrijving in hoofdlijnen) is daarom een koppeling gelegd met de beeldkwaliteitseisen.

5.4 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is erop gericht om op een zo min mogelijk omgevingsbelastende wijze voor de toekomst te bouwen onder andere door de negatieve effecten van woningbouw te reduceren. De term omgevingsbelasting heeft zowel betrekking op vormen van milieubelasting als op een eventuele belasting van de belevingswaarde van de omgeving. Duurzaamheid is bouwen voor de lange termijn of bouwen voor de toekomst en staat gelijk aan het minimaliseren van mogelijke omgevingsbelasting.

Teneinde duurzaam bouwen door middel van een effectief en haalbaar maatregelenpakket gestalte te geven is voor de regio Oostelijk Zuid-Limburg een convenant afgesloten. Het convenant heeft als doel om afspraken te maken tussen gemeenten, de corporaties en het georganiseerd bouwbedrijfsleven over de invoering van een basispakket bij bouwprojecten. De woningbouw in Aldenhof wordt ontwikkeld conform het convenant duurzaam bouwen en het daarin opgenomen basispakket ten aanzien van duurzaam bouwen. Een en ander wordt overeengekomen in de exploitatie-overeenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. Het convenant met daarin integraal opgenomen het basispakket duurzaam bouwen is als afzonderlijke bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Het basispakket kent zes thema's:
- stedenbouwkundige maatregelen;
- binnenmilieu;
- energie;
- bouwmaterialen;
- afval en
- drinkwater.

Het basispakket geeft voor de betrokkenen bij de bouw concreet inhoud aan het begrip duurzaam (= milieubewust) bouwen.

Het basispakket bevat een aantal stedenbouwkundige en bouwkundige eisen waaraan elk bouwproject moet voldoen. Daarnaast omvat het pakket een aantal stedenbouwkundige en bouwkundige aanbevelingen. Daarmee wordt een algemeen kader geschapen voor het bouwen. Met het basispakket wordt aangesloten op het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen van VROM.

Het basispakket kan onderverdeeld worden in twee hoofdgroepen. Eerst komen de maatregelen die de algehele vormgeving raken. Daarna volgen de meer technische of uitvoeringsgerichte maatregelen: daarbij gaat het om materiaalkeuzen, constructieprincipes en de dimensionering van de bouwdelen. Het basispakket is via verschillende invalshoeken te gebruiken; via de bouwdelen en via het milieuthema. De milieuthema's zijn: energie, materiaal, water, binnenmilieu en diversen.

Aan de realisatie van de circa 400 woningen liggen de principes van duurzaam bouwen ten grondslag. Deze principes gelden zowel voor het stedenbouwkundige plan, het waterbeheer als voor de architectuur. De verkaveling is dusdanig van opzet dat een gedeelte van het plan optimaal gebruik kan maken van passieve zonne-energie. Daarnaast is de oppervlakteverharding geminimaliseerd. In combinatie met een verbeterd gescheiden rioolstelsel en het zichtbaar vasthouden van hemelwater in het plangebied zelf, wordt op een duurzame manier vorm gegeven aan het waterbeheer in Aldenhof. De introductie van de water-as in het plan heeft, behalve de bufferfunctie voor het hemelwater, een belangrijke functie als verblijfsruimte en

ontmoetingsplaats die in hoge mate bijdraagt aan de na te streven ruimtelijke kwaliteit in Aldenhof.

Het waterkwaliteitsbeleid ten aanzien van nieuw aan te leggen rioolstelsels in nieuwbouwgebieden is begin jaren negentig uitgewerkt en heeft zich vertaald in het advies in nieuwbouwgebieden uit te gaan van zogenaamde "verbeterd gescheiden rioolstelsels". Dat betekent dat er aparte afvoersystemen worden aangebracht voor zowel droogweerafvoer als hemelwaterafvoer. Daarnaast is uit het uitgangspunt van duurzame ontwikkeling de gedachte ontstaan zoveel mogelijk verharde oppervlakken van het rioolstelsel af te koppelen.
In Aldenhof is gekozen voor een verbeterd gescheiden rioolstelsel omdat uit onderzoek (zie bijlage 8) is gebleken dat door onder andere de aanwezigheid van oude Maasterrassen in het gebied de mogelijkheid tot infiltratie van regenwater minimaal is.
Ter plaatse is sprake van een open en ondergrondse verbinding tussen Maas- en grondwaterplein waardoor het grondwaterpeil vrij hoog staat.
In de rioleringsopzet van het plan is voor een klein gedeelte rekening gehouden moeten worden met een bestaand systeem (huidige Postweggedeelte). Dit gedeelte is dan ook als gemengd stelsel uitgevoerd.
Met Waterschap Roer en Overmaas vindt overleg plaats over de lozing op de Hons-Venkebeek. Omdat de capaciteit van deze beek niet toereikend is voor de 2000 m^3 regenwater afkomstig uit het plan Aldenhof zal er in eerste instantie een buffering plaats moeten vinden door de aanleg van een regenwaterbuffer. Is dat laatste het geval dan wordt gedacht aan een buffer gecombineerd met een aan te leggen buffer in verband met lozingen uit het plan Hondsbroek. Deze buffer met een geschatte oppervlakte van 11.000 m^2 en een inhoud van 5800 m^3 zou moeten worden gesitueerd in het gebied tussen Aldenhof en de A2 aan de zuidkant van de Aldenhofweg.

5.5 Sociale veiligheid

De sociale veiligheid van het openbaar gebied dient te worden bevorderd. Bij de opzet van een nieuw woongebied zal daarmee rekening gehouden moeten worden. In het verkavelingsplan van het voorliggende gebied in onder meer op de volgende wijze aandacht geschonken aan het aspect sociale veiligheid:
- de loop- en fietsroutes zijn zodanig geprojecteerd dat deze begeleid worden met woonbebouwing;
- de speelvoorzieningen zijn zodanig gesitueerd dat controle mogelijk is en dat de route er naar toe duidelijk en veilig is;
- de parkeermogelijkheden liggen in zicht van de woningen;
- onoverzichtelijke situaties zijn vermeden;
- er sprake van een duidelijk onderscheid tussen privé en openbaar terrein.

Naast deze aandachtspunten in het verkavelingsplan dient ook bij de planuitvoering rekening gehouden te worden met sociale veiligheid. Zo speelt met name de aan te leggen verlichting een belangrijke rol en dient bij de aanleg van groenvoorzieningen hoog struikgewas vermeden te worden. Uiteindelijk is het sociaal veiligvoelen in een gebied vooral afhankelijk van de belevingswaarde. Dit aspect kan pas getoetst worden als het woongebied gerealiseerd is.

Het plan is getoetst ten behoeve van het keurmerk sociale veiligheid waarvan de eisen zijn neergelegd in het rapport "Politiekeurmerk veilig wonen" (zesde druk, uitgave december 1996"). Dit rapport is als afzonderlijk bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

6 JURIDISCHE OPZET

6.1 Planstukken

Het bestemmingsplan "Aldenhof" is vervat in de volgende planstukken:

- de plankaart, schaal 1 : 1000;
- de voorschriften;
- deze toelichting.

Verder maken de rapporten "Beeldkwaliteitplan Aldenhof -Via de groene laan naar Aldenhof" alsmede "Uitwerking beeldkwaliteitplan Aldenhof" onderdeel uit van het bestemmingsplan.

6.2 Planvorm en plansystematiek

Bij de indeling en opzet van het onderhavige plan is gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de veranderde Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening bieden (WRO/Bro '85).

De keuze van de juridische vorm van het bestemmingsplan wordt bepaald door de randvoorwaarden, zoals die uit de voorgaande hoofdstukken voortvloeien en de wens van de nodige flexibiliteit gezien de looptijd en fasering van het plan.
Bij de vormgeving van de planelementen van het bestemmingsplan is gekozen voor een eindplan met flexibele bestemmingsregeling. Het hele plangebied wordt geregeld door middel van slechts enkele bestemmingen, waarbij niet meer voorgeschreven wordt dan voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. De keuze voor zo'n regeling wordt onder meer bepaald door de aard van het gebied, de verwachte ontwikkelingen, het beleid dat de gemeente wenst te voeren en de sturingsmogelijkheid die zij daarbij noodzakelijk acht.

Teneinde niet al te sturend op te treden, is gekozen voor een zo groot mogelijke flexibiliteit, zowel ten aanzien van de gebruiks- als de bebouwingsmogelijkheden.
Het gaat daarbij om min of meer concreet ingevulde elementen, die voor een goede realisatie van het in het plan vervatte ruimtelijk beleid van groot belang zijn en die als zodanig bindend zijn, d.w.z. het plan is direct operationeel en bouwaanvragen kunnen er zonder meer aan getoetst worden. Met deze planvorm wordt een snelle en flexibele realisatie van het gebied nagestreefd zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de vereiste rechtszekerheid en stedenbouwkundige kwaliteit.

6.3 Beschrijving in hoofdlijnen

Door de gewenste flexibiliteit kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstige grondgebruik. De toelichting heeft echter geen rechtstreeks bindende werking voor burgers. Hierdoor ontstaat de behoefte om invulling te geven aan de leemte die bestaat tussen de beschrijvende toelichting op bepaalde bestemmingen enerzijds en de concreet op die bestemmingen toegesneden voorschriften anderzijds. De leemte is opgevuld door in de voorschriften een beschrijving in hoofdlijnen op te nemen.

In de voorschriften van het bestemmingsplan wordt gebruikt gemaakt van de beschrijving in hoofdlijnen voor alle bestemmingen. Deze bestemming is opgenomen in artikel 3 van de voorschriften. Dit instrument is vervat in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro '85) en vormt een belangrijke aanvulling op de mogelijkheden van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening van voor die tijd.

De beschrijving in hoofdlijnen is juridisch echter een bindend element voor zowel de gemeente als burgers. Dat wil zeggen dat bouwaanvragen er aan getoetst kunnen worden. Het is niet de bedoeling om de

beschrijving in hoofdlijnen te zien als een compensatie voor gedetailleerde voorschriften. In de afzonderlijke bestemmingsregelingen worden derhalve de bouw- en gebruiksmogelijkheden geregeld. De beschrijving in hoofdlijnen vormt tezamen met de plankaart en de voorschriften het bindend kader. In aanvulling daarop vervult het instrument van de nadere eisen een regulerende rol.

De beschrijving in hoofdlijnen heeft twee belangrijke functies:
- de uitvoerings- en afstemmingsfunctie;
- de toetsingsfunctie.

Bij de uitvoerings- en afstemmingsfunctie gaat het om de rol van de beschrijving in hoofdlijnen bij het aangeven van de wijze waarop de aan gronden toegekende doeleinden worden nagestreefd met behulp van de instrumenten die het gemeentebestuur zelf ter beschikking staan.
Bij de toetsingsfunctie van de beschrijving in hoofdlijnen richt het voorschrift zich direct tot de burger c.q. degene die het bestemmingsplan ontwikkelt; de norm is objectief geformuleerd. Deze functie speelt een rol bij het beoordelen of bepaalde activiteiten in overeenstemming zijn met het plan.

6.4 Systematiek van de bebouwingsvoorschriften

Bij het opstellen van de voorschriften is onder meer gebruik gemaakt van de publicaties "Bestemmen met beleid" van het ministerie van VROM , "Op dezelfde leest II" van het NIROV en het rapport van de werkgroep "Standaardisering bestemmingsvoorschriften" (WSB).

Ten aanzien van de bebouwingsvoorschriften, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de voorschriften, kan worden opgemerkt dat bij de opstelling daarvan rekening is gehouden met de Woningwet en het Besluit meldingsplichtige bouwwerken (Stb. 1992, nr. 196), zoals die in werking zijn getreden met ingang van 01 oktober 1992. Dit betekent dat voor wat betreft de maatvoering zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij de maten zoals neergelegd in de Woningwet voor vergunningvrije bouwwerken (art. 43) en de maten voor meldingplichtige bouwwerken, vanuit het oogpunt regelvereenvoudiging.

Sedert de wetswijziging kent de Wet op de Ruimtelijke Ordening artikel 18a op grond waarvan in relatie met het bepaalde in de Woningwet (art. 42) en het Besluit meldingplichtige bouwwerken voor een aantal bouwwerken van beperkte omvang vrijstelling kan worden verleend van de bepalingen in het bestemmingsplan.
Voorzover niet strijdig met de uitgangspunten van het bestemmingsplan kan overwogen worden artikel 18a toe te passen. Enige terughoudendheid is daarbij geboden omdat de voorschriften van het bestemmingsplan evenwichtig zijn opgebouwd en bij voorkeur niet doorkruist dienen te worden door een algemene regeling die geen rekening houdt met de specifieke situaties in het plangebied.

6.5 Leeswijzer bij de voorschriften

De voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Aldenhof" zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: "Inleidende voorschriften"
- Hoofdstuk 2: "Bestemmingsvoorschriften". Hiermee worden de op de plankaart opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: "Algemene voorschriften", waaronder zijn opgenomen de algemene bepalingen, bepalingen over het gebruik van de grond en gebouwen, vrijstellingen, procedureregels, overgangsbepalingen, etc.

In hoofdstuk 1: "Inleidende voorschriften" zijn twee artikelen onderscheiden. Artikel 1 bevat een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen. Artikel 2 geeft de voorschriften omtrent de wijze van meten weer.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsvoorschriften" omvat regels die betrekking hebben op het doel van de gronden. Per bestemming is in de meeste gevallen het volgende stramien aangehouden:

- de doeleindenomschrijving (specificatie en omschrijving van de bestemming);
- inrichting (omschrijving van het toegelaten grondgebruik);

- de bouwvoorschriften (regels omtrent hoogte, afmeting etc.);
- een bevoegdheid van burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere eisen. (Deze bevoegdheid is opgenomen om bij de invulling van het plan een verantwoorde inpassing in de omgeving en stedenbouwkundige opzet te waarborgen. Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering en afmetingen van bouwwerken;
- een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders met betrekking tot de bouwvoorschriften;
- strijdig gebruik: hierin wordt aangegeven welk gebruik strijdig is met de bedoeling van de bestemming;
- een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders met betrekking tot ander gebruik van gronden.

In het onderstaande worden de opgenomen bestemmingen nu nader toegelicht.

Woondoeleinden (artikel 4)

De bestemming "Woondoeleinden W" is toegekend aan alle gedeelten binnen het plangebied waar woningen gebouwd worden.

De doeleindenomschrijving van de als zodanig bestemde gronden geeft aan dat deze bestemd zijn voor wonen. De inrichtingsregeling geeft aan dat wonen in de meest brede zin van het woord bedoeld wordt. Ten behoeve van de diverse te realiseren bouwklassen is een onderscheid gemaakt in:

W(v) en W(v'):	vrijstaande woningen;
W(gv):	geschakelde vrijstaande woningen;
W(hv):	halfvrijstaande woningen;
W(ghv):	geschakelde halfvrijstaande woningen;
W(a):	aaneengesloten woningen;
W(s):	gestapelde woningen.

Verder zijn ten behoeve van het wonen toegestaan:
bijgebouwen:
bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
tuinen en erven;
bijbehorende voorzieningen.

Voor de diverse bouwklassen en voor voor- en achtertuin zijn dus geen afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Op de plankaart worden verschillende bouwklassen binnen het bestemmingsvlak van elkaar gescheiden door middel van de aanduiding "scheidingslijn bouwklassen".

In de bouwvoorschriften zijn de bepalingen opgenomen die gelden voor het bouwen van bouwwerken. Daarbij is een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Omdat in de bijgebouwenregeling aandacht is besteed aan de uitbreidingsmogelijkheden door middel van bij- en/of aanbouw, wordt er door de gemeente in principe geen medewerking verleend aan artikel 18 a WRO aanvragen.

Van groot belang is dat er met Aldenhof een kwalitatief hoogwaardige woonwijk wordt gerealiseerd. Hiertoe is een beeldkwaliteitplan opgesteld (zie ook paragraaf 5.5.). Hiervan zal bij de welstandstoetsing gebruik gemaakt worden. Daarnaast is in de voorschriften zelf reeds zoveel mogelijk getracht die aspecten te regelen welke moet zorgen voor de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit.

Voor de maatvoering van hoofdgebouwen is gebruik gemaakt van een matrix (bouwschema), dat voor de genoemde bouwklassen de maten aangeeft voor onder meer de dakhelling, de breedte van het bouwperceel en de breedte van de woning.

Voor de bijgebouwen geldt onder meer dat de totale bebouwde oppervlakte niet meer dan 40% van het bouwperceel mag bedragen met een maximum van 70 m².

Vrije beroepen en aan-huis-gebonden-beroepen worden door middel van een vrijstellingsbepaling onder bepaalde voorwaarden mogelijk gemaakt. Van belang is onder meer dat de activiteiten geen afbreuk mogen doen aan het woonkarakter en het woonmilieu.

Bergingsbassin Mn(b) (artikel 5)

Ten behoeve van de opvang van regenwater wordt in het plangebied aan het eind van de groene as (Groene Via) in de vorm van een vijver een bergingsbassin aangelegd. Dit bassin is bestemd middels de bestemming "Bergingsbassin Mn(b)".

Nutsvoorzieningen Mn (artikel 6)

Het perceel aan de Aldenhofweg waar enkele nutsvoorzieningen zijn gesitueerd, waaronder een gasontvangststation, is als zodanig bestemd. In de inrichtingsvoorschriften wordt aangegeven dat geen woningen zijn toegestaan. In de bouwvoorschriften is geregeld dat gebouwen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak moeten worden gebouwd. De bouwgrens is zodanig bepaald dat de minimale bebouwingsafstand tussen de bebouwing binnen het bestemmingsvlak en de dichtst bij gelegen woningen in ieder geval 15 meter bedraagt. Deze afstand dient aangehouden te worden in verband met het gasontvangststation en de daarbij behorende veiligheidsafstand.

Speelterrein Rd(s) (artikel 7)

Deze bestemming is opgenomen voor de speelterreinnen in het plan. De voorschriften bij deze bestemming maken de inrichting met speelvoorzieningen mogelijk.

Verkeersdoeleinden wegverkeer Vw (artikel 8)

De Aldenhofweg is als zodanig bestemd. In tegenstelling tot de bestemming "Verblijfsdoeleinden Vb" ligt binnen deze bestemming het accent op het regelen van het wegverkeer en minder op de verblijfsfunctie.

Verblijfsdoeleinden Vb (artikel 9)

De woonstraten in het nieuwe woongebied zijn als zodanig bestemd. De bestemming regelt tevens de parkeer- en ondergeschikte groenvoorzieningen.

Fiets- en voetpad Vb(f+v) (artikel 10)

Deze gronden zijn bestemd voor fiets- en voetgangersverkeer. Het betreft het gebied ten zuid-oosten van het plangebied, welke voor de verbinding met de wijk Hondsbroek zorg draagt.

Groenvoorzieningen G (artikel 11)

Deze gronden zijn bedoeld als openbaar groen. Het betreft de in het plangebied geprojecteerde groenvoorzieningen van enige omvang, waaronder de "Groene Via". Normale onderhoudswerkzaamheden worden door deze bestemming mogelijk gemaakt. De geluidwal langs de Aldenhofweg wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemmingsplanvoorschriften.

Hoofdstuk 3: "Algemene voorschriften" bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

- overgangsbepalingen: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken: deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmingssystematiek in die zin dat deze bepalingen alle gebruik van

gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemmingen verbiedt;
- algemene vrijstellingsbevoegdheid: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- wijzigingsbevoegdheid: deze bevoegdheid geldt voor de aanpassing van de bestemmingsgrenzen (plaats, richting en/of afmetingen) ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan. Voor belanghebbenden bestaat de gelegenheid tot het indienen van bedenkingen;
- procedurevoorschriften: hierin wordt de te doorlopen procedure ten aanzien van vrijstelling en wijziging aangegeven. (De procedureregeling is afgestemd op de Algemene wet bestuursrecht zoals deze op 1 januari 1994 in werking is getreden.);
- strafbepaling: sommige voorschriften zijn als verbod opgesteld. Overtreding van het voorschrift wordt aangemerkt als een strafbaar feit;
- anti-dubbeltelbepaling: dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag;
- slotbepaling: deze bepaling bevat zowel de citeertitel als de vaststellingsbepaling.

7 INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Inspraak

Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp bestemmingsplan Aldenhof voor inspraak ter inzage gelegd voor een periode van 4 weken vanaf 16 juli tot en met 12 augustus 1998. Gedurende deze termijn konden schriftelijke danwel mondelinge reacties bij het College van Burgemeester en Wethouders worden ingebracht. Van de mogelijkheid tot het indienen van inspraakreacties is echter geen gebruik gemaakt.
Het eindverslag van de inspraak voorontwerp-bestemmingsplan is als bijlage 3 van het bijlagenboek opgenomen.

Vanaf 6 april 2000 tot 4 mei 2000 heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage gelegen. Ook tijdens deze termijn konden schriftelijke danwel mondelinge reacties bij het College van Burgemeester en Wethouders ingebracht worden. Hiervan heeft 1 persoon gebruik gemaakt. De betreffende reactie en het gemeentelijk standpunt in deze zijn beide in bijlage 3 van het bijlagenboek opgenomen.

7.2 Overleg ex artikel 10 Bro

Het voorontwerp-bestemmingsplan is ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Bro 1985 in juni 1998, ter advisering toegezonden aan de Provinciale Commissie voor gemeentelijke Plannen (PCGP) en de daarbij betrokken instanties. Daar waar de opmerkingen van de PCGP en de instanties aanleiding gaven tot het opnemen van een standpunt, is dit gebeurd.

In het kader van het overleg werd het plan toegezonden aan:

1. De Provinciale Commissie voor Gemeentelijke Plannen;
2. IRO-Zuid;
3. Ministerie van Economische Zaken
4. Zuiveringschap Limburg;
5. Waterschap Roer en Overmaas;
6. Kamer van Koophandel Zuid-Limburg;
7. KPN Telecom netwerkdiensten;
8. Rijkswaterstaat Directie Limburg;
9. NV Nederlandse Gasunie district Zuid;
10. NV MEGA Limburg;
11. NS Railinfrabeheer Regio Zuid.

Reacties werden ontvangen van:
1. De Provinciale Commissie voor Gemeentelijke Plannen (PCGP), brief d.d. 09-09-1998;
2. Zuiveringschap Limburg, brief d.d. 25-06-1998;
3. Waterschap Roer en Overmaas, brief d.d. 17-09-1998;
4. KPN Telecom netwerkdiensten, brief d.d. 08-07-1998;
5. Rijkswaterstaat Directie Limburg, brief d.d. 27-07-1998;
6. NV Nederlandse Gasunie district Zuid, brief d.d. 09-07-1998;
7. NS Railinfrabeheer, brief d.d. 31-08-1998.

Alle reacties zijn opgenomen in bijlage 4 van het bijlageboek.

De Provinciale Commissie voor Gemeentelijke Plannen reageerde als volgt op het voorontwerp-bestemmingsplan (opmerkingen 1 t/m 7). Per onderdeel wordt het standpunt weergegeven.

1. Algemene beleidsaspecten

1.1 Richtcijfers

De kern Born (tertiaire kern) is gelegen binnen de begrenzing van het stedelijk gebied Westelijke Mijnstreek. Ondanks het feit dat voor woningbouwplannen in tertiaire kernen in het stedelijk gebied geen faseringsregeling in het bestemmingsplan hoeft te worden opgenomen dient wel verzekerd te zijn dat de woningbouwontwikkeling zal plaatsvinden conform de provinciale richtcijfers. In de voorschriften behorende bij het plan wordt echter op geen enkele wijze een relatie gelegd met de provinciale richtcijfers. Daarnaast is er geen inzicht gegeven in de woningbouwcapaciteit die nog in vigerende bestemmingsplannen aanwezig is, het aantal particuliere bouwkavels (50% binnen planperiode) en een reservering van ca. 25% van de beschikbare contingenten voor incidentele projecten en een eventuele neerwaartse bijstelling van de richtcijfers. U wordt nadrukkelijk verzocht hier inzicht in te geven teneinde aan te kunnen tonen dat de door u voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal woningbouwbeleid.
Zie ook de opmerking onder punt 2.

Standpunt:

Bij het plan is een faseringsregeling (bijlage) vastgesteld die voorziet in een zodanige spreiding in de oplevering van woningen dat de richtcijfers in principe niet worden overschreden.
Volgens deze fasering kunnen in de periode 1998 tot 2001 219 woningen worden opgeleverd, in de periode 2001 tot 2004 84 woningen en in de periode 2004 tot 2008 102 woningen.
Een dergelijke ontwikkeling is afgestemd op de provinciale richtcijfers waarbij rekening is gehouden met benutting van capaciteit in vigerende plannen elders in de gemeente en beschikbaarstelling van contingenten voor incidentele projecten. In de als bijlage bijgevoegde door de gemeenteraad op 21 december 1998 vastgestelde notitie "Planning woningbouw in het stedelijk gebied/relatie met de woningbouwcijfers" is dit verder uitgewerkt.
Het plan heeft een vrij lange exploitatieperiode en grondinbreng dient nog door verschillende partijen plaats te vinden. Het is daarom moeilijk op voorhand exact aan te geven welke aantallen woningen per jaar zullen worden opgeleverd. Dit geldt tevens voor de ontwikkeling van andere plannen in de gemeente. Mocht de totale ontwikkeling echter leiden tot het in beperkte mate overschrijden van de richtcijfers dan kan dit in de richtcijferperiode 2005 t/m 2009, met name in de jaren 2007, 2008 en 2009 worden gecompenseerd.
De aangegeven faseringsregeling is verder opgenomen in artikel 4 van de exploitatieovereenkomst waarin ook een relatie wordt gelegd naar de (ontwikkeling van de) richtcijfers. Hiermede is afdoende verzekerd dat het plan wordt ontwikkeld overeenkomstig de richtcijfers. Een uitwerking gebaseerd op artikel 11 WRO hebben wij dan ook niet verder nodig geacht.

1.2 Openbaar vervoer

De reeds bestaande wijk Hondsbroek en de te realiseren wijk Aldenhof zijn bij ongewijzigd beleid slecht ontsloten voor het openbaar vervoer. In het plan wordt hier helaas onvoldoende op ingegaan, terwijl de ontwikkeling van een uitbreidingsplan van circa 400 woningen juist aanleiding zou moeten zijn om dit aspect bij de planvorming te betrekken. Met een openbaar vervoerroute door beide wijken zouden immers circa 1000 woningen een goede openbaar vervoerontsluiting kunnen krijgen. Daar in het plan slechts zijdelings over het aspect openbaar vervoer wordt gesproken blijft echter onduidelijk of een route door de genoemde wijken tot de mogelijkheden behoort.
Nadrukkelijk verzoeken wij u aan te geven of en hoe een betere openbaar vervoerontsluiting voor de wijken Hondsbroek en Aldenhof gerealiseerd kan worden. Geadviseerd wordt hierover in overleg te treden met de afdeling Mobiliteit van de Hoofdgroep RGV.

Standpunt:

In september 1998 is over het onderdeel openbaar vervoer overleg gepleegd met medewerkers van de Provincie. Daarbij is aangegeven dat de wijken Hondsbroek en Aldenhof die zijn opgezet conform de verkeersgedachte "Duurzaam Veilig" (dus ingericht als 30 km gebied) zich qua infrastructuur niet lenen voor het doorleiden van een busverbinding. Daarnaast zou een doorleiding in dergelijk opgezette wijken

leiden tot vertraging, discomfort, etc.
Wij hebben vervolgens nog laten bezien of het ter verbetering van de openbaar vervoersituatie niet mogelijk zou zijn een extra bushalte te creëren op de Aldenhofweg nabij de rotonde die grenst aan de Dorpstraat te Buchten. Hermes Openbaar Vervoer BV heeft ons bericht gezien de vormgeving van de Aldenhofweg daartoe geen mogelijkheid te zien. Hermes Openbaar Vervoer ziet geen aanleiding aan de rand van Aldenhof of in de bestaande situatie in Buchten wijzigingen aan te brengen.

1.3 Stedelijk waterbeheer

In het plan wordt slechts beperkt ingegaan op het aspect stedelijk waterbeheer. Geadviseerd wordt om het beleid in deze nadrukkelijker te verwoorden in een beschrijving in hoofdlijnen. In de toelichting kan vervolgens worden beschreven op welke wijze dit beleid in het plan is vertaald. Verwezen wordt tevens naar de brief van het Waterschap aangaande de kwestie van het stedelijk waterbeheer.

Standpunt:

Het waterkwaliteitsbeleid ten aanzien van nieuw aan te leggen rioolstelsels in nieuwbouwgebieden is begin jaren negentig uitgewerkt en heeft zich vertaald in het advies in nieuwbouwgebieden uit te gaan van zogenaamde verbeterd gescheiden rioolstelsels. Daarnaast is uit het uitgangspunt van duurzame ontwikkeling de gedachte ontstaan zoveel mogelijk verharde oppervlakken van het rioolstelsel af te koppelen.
Het beleid ten aanzien van de waterkwantiteit is vastgelegd in het integraal waterbeheersplan Zuidelijk Zuid-Limburg en concentreert zich met name op de volgende punten:
- het door gemeenten realiseren van voldoende bergingscapaciteit in rioolstelsels in overleg met de waterbeheerders zodanig dat voldaan wordt aan de geldende richtlijnen;
- het aanleggen van stedelijke buffers op plaatsen met wateroverlast.

In Aldenhof is gekozen voor een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel omdat uit onderzoek (zie bijlage 8) is gebleken dat door onder andere de aanwezigheid van oude Maasterrassen in het gebied de mogelijkheid tot infiltratie van regenwater minimaal is.
Ter plaatse is sprake van een open en ondergrondse verbinding tussen Maas- en grondwaterplein waardoor het grondwaterpeil vrij hoog staat.
In de rioleringsopzet van het plan is voor een klein gedeelte rekening gehouden moeten worden met een bestaand systeem (huidige Postweggedeelte). Dit gedeelte is dan ook als gemengd stelsel uitgevoerd.
Met Waterschap Roer en Overmaas vindt overleg plaats over de lozing op de Hons-Venkebeek. Omdat de capaciteit van deze beek niet toereikend is voor de 2000 m^3 regenwater afkomstig uit het plan Aldenhof zal er in eerste instantie een buffering plaats moeten vinden door de aanleg van een regenwaterbuffer. Is dat laatste het geval dan wordt gedacht aan een buffer gecombineerd met een aan te leggen buffer in verband met lozingen uit het plan Hondsbroek. Deze buffer met een geschatte oppervlakte van 11.000 m^2 en een inhoud van 5800 m^3 zou moeten worden gesitueerd in het gebied tussen Aldenhof en de A2 aan de zuidkant van de Aldenhofweg. Indien gekozen wordt voor deze oplossing kan de waterbuffer worden gezien als primair oppervlaktewater dat voldoet aan de eisen van het waterschap. De buffer zal tenslotte volledig in beheer en onderhoud worden gesteld bij het Waterschap Roer en Overmaas.

- Waterhuishoudkundige voorzieningen
Het verzoek om waterhuishoudkundige voorzieningen in de bestemmingen Groenvoorzieningen en Verblijfsdoeleinden op te nemen hebben wij doorgevoerd.

- Concrete maatregelen stedelijk waterbeheer
De genoemde concrete maatregelen zijn opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen.

- Hanteren naam Hons- Venkebeek
Het advies van WRO hebben wij overgenomen. Voor de gehele beek, ook voor het in de nabijheid van het plan Aldenhof gelegen gedeelte, zal de naam Hons-Venkebeek gehanteerd worden.

2. Volkshuisvesting

Het totale plan omvat 405 woningen. Aan de Postweg zullen 36 woningen worden gesloopt. Wij gaan ervan uit dat deze 36 woningen kwantitatief zijn opgenomen binnen de genoemde plancapaciteit van 405 woningen. De netto toevoeging aan de woningvoorraad bedraagt derhalve 379 woningen (405-36). De voor de planperiode 1998-2007 voor de kern Born beschikbare contingenten bedragen daarentegen 342 woningen. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen de provinciale richtcijfers voor de komende 10 jaar. U wordt derhalve verzocht het plan op de provinciale richtcijfers aan te passen en een faseringsregeling (artikel 11 WRO) op te nemen. Deze opmerking dient in samenhang met de opmerking gemaakt onder 1.1 te worden bezien.

Standpunt:

Zie onder 1.1 Richtcijfers.

3. Infrastructuur

Minirotondes

De aansluitingen van de wijk Aldenhof op het overige hoofdwegennet aan de noordzijde zullen worden gerealiseerd in de vorm van minirotondes. Indien een openbaar vervoerontsluiting via de wijken Hondsbroek en Aldenhof niet mogelijk blijkt te zijn dan zullen de bussen (via de bestaande route) een driekwart beweging moeten maken, hetgeen tot discomfort bij de reizigers leidt.
Minorotondes in busroutes worden in het algemeen afgeraden.
Tevens vormt de Aldenhofweg vanaf de A2 de ontsluiting van het industrieterrein Sluisweg. Uit oogpunt van bereikbaarheid van dit industrieterrein en de geschiktheid van de Aldenhofweg voor het vrachtverkeer is de aanleg van minirotondes eveneens af te raden. Kiest u toch voor het aanleggen van minirotondes dan dienen er voor het openbaar vervoer en het vrachtverkeer aanvullende maatregelen genomen te worden. U wordt verzocht hierover in overleg te treden met de afdeling Mobiliteit van de hoofdgroep RGV.

Standpunt:

De aanleg van een rotonde biedt uitkomst als het gaat om het verkrijgen van een verkeersremmende werking in combinatie met een gegarandeerde doorstroming van het verkeer. Met de realisering van Aldenhof zal de bebouwde komgrens verlegd worden in de richting van de A2. De maximum snelheid zal gereduceerd worden tot 50 km/u. Omdat de weg zich qua vormgeving leent voor het voeren van hoge snelheden zal door middel van rotondes getracht worden de snelheid te beperken. Vanwege de stroomfunctie die aan de Aldenhofweg is toegekend mag er geen belemmering ontstaan in de doorstroming. Beide voorwaarden worden door de aanleg van minirotondes gerespecteerd.
In september 1998 is overleg gevoerd met de medewerkers van de Provincie. Daarbij is aangegeven bij het definitieve ontwerp en de dimensionering van de rotondes zoveel mogelijk met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Hierbij worden de richtlijnen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de grond-, water-, Wegenbouw en verkeerstechniek (CROW) gehanteerd.

4. Milieuaspecten

4.1 Bodemkwaliteit

In het noordoostelijk deel van het plangebied bevindt zich een ernstige verontreiniging met metalen en PAK. De omvang van deze verontreiniging dient te worden ingekaderd. Het betreft hier een bodemverontreiniging welke onder de Wet bodembescherming valt. U dient middels een door de Provincie Limburg goed te keuren saneringsonderzoek c.q. saneringsplan aan te geven op welke wijze deze locatie wordt gesaneerd.
De bovenlaag (0-0,40 m - maaiveld) van het in het plan gelegen voetpad is niet onderzocht. U wordt verzocht aan te geven welke maatregelen u treft voor dit voetpad.
De bovengrond van de terreinen langs de Postweg (af te breken woningen) is heterogeen verontreinigd met

PAK, lood, zink en minerale olie. Ook is asbest aangetroffen. Een en ander hangt samen met het gebruik van deze terreinen en het verleden (kabelbranden, opslag motorblokken). U dient aan te geven op welke wijze u deze terreinen geschikt wil maken voor de geplande woningbouw. Gezien het zeer heterogene karakter van de aangetroffen verontreinigingen verdient het de aanbeveling de toplaag integraal te verwijderen. Uitgangspunt bij de sanering van deze verontreinigingen dienen de regionale achtergrondwaarden te zijn.
op grond van het bovenstaande wordt voor het aspect bodemkwaliteit een voorbehoud gemaakt.

Standpunt:

- Verontreiniging noordoostelijk deel
De omvang van deze verontreiniging is ingekaderd en terug te vinden in het saneringsplan van Aelmans Eco Milieuadvies en Onderzoek van 31 augustus 1998 (Rapportnummer ECO98.517B). Het rapport is als bijlage toegevoegd. De uitvoering van de sanering was aanvankelijk gepland in de 2e helft van 1999. Omdat in het saneringsgebied ondertussen ook munitie uit de tweede wereldoorlog is aangetroffen kan de sanering alleen specialistisch en onder bijzondere veiligheidsmaatregelen worden uitgevoerd. De Explosieven Opruimings Dienst is bij de werkzaamheden te plaatse betrokken (geweest). De uitvoering van de sanering is nu gepland in het jaar 2000.
Voor de voorgenomen sanering is bij beschikking van 25 november 1998 kenmerk MW/BX 98/50641W door de Provincie Limburg goedkeuring verleend. Afschrift van de goedkeuring is als bijlage toegevoegd.

- Bovenlaag voetpad
De bovenlaag van het oude voetpad is inderdaad niet onderzocht. De bovenlaag bestaat uit een soort stollaag die puin- en grindhoudend is. Deze laag zal in zijn geheel worden weggenomen. Indien hergebruik mogelijk zal dat binnen het plan geschieden.

- Bovengrond terreinen langs de Postweg
De diffuse en heterogene verontreiniging in de bovenste 40 cm. van het gebied rond de woningen Postweg zal (en is inmiddels al gedeeltelijk) integraal worden afgegraven. De kwaliteit van de grond is categorie 1 in de zin van het Bouwstoffenbesluit en wordt hergebruikt in de aan te leggen geluidwal aan de noord en noordoostzijde van het plan. De geluidswal is inmiddels gedeeltelijk aangelegd.

4.2 Geluidhinder

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is op onderdelen nog onvolledig. Onderstaande punten behoeven nader onderzoek en/of nadere onderbouwing.
- Het gebruikte percentage voor het vrachtverkeer op de N297 en de A2 is veel te laag.
- Op de N297 is de wettelijke rijsnelheid 80 km/u en is het wegdektype 2 (grof asfaltbeton) in plaats van wegdektype 1 (glad asfaltbeton).
- In de N297 zitten hoogteverschillen. Deze zijn in het akoestisch rapport niet meegenomen.
- U gaat voor de A2 uit van een maatgevende uurintensiteit voor de nacht van 0,8%. Dit is echter aanzienlijk lager dan door Rijkswaterstaat normaal gehanteerd wordt.
- In woningen met een gevelbelasting hoger dan 55 dB(A) dienen de verblijfsruimten en met name de slaapkamers niet te worden gesitueerd aan de gevel met de hoogste geluidsbelasting.
- Hogere grenswaarden dienen te zijn verkregen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op grond van het voorgaande verzoeken wij u de akoestische aspecten nader te onderzoeken en waar nodig in het plan te verwerken. Vooralsnog wordt een voorbehoud gemaakt voor het aspect geluidhinder.

Standpunt:

- Percentage vrachtverkeer Aldenhofweg (N297) en A2
In het akoestisch onderzoek, uitgevoerd door de gemeente Sittard, is gerekend met een percentage vrachtverkeer van circa 10%. Dit is wat betreft de Aldenhofweg onderbouwd met tellingen uit het verleden. De aanvullende akoestische onderzoeken door Cauberg-Huygen hebben wat betreft de Aldenhofweg met een gelijksoortig percentage rekening gehouden. Wat betreft het percentage op de A2 is door Cauberg-Huygen

gesignaleerd dat het door de Gemeente Sittard gehanteerde percentage vrachtverkeer afweek van het percentage dat door Rijkswaterstaat werd en wordt gehanteerd. In de onderzoeken van Cauberg-Huygen is met een vrachtverkeerpercentage op de A2 gerekend van circa 30% hetgeen overeenkomt met het percentage dat door Rijkswaterstaat wordt gehanteerd. De laatste detailwijzigingen aan de noord-oostzijde van het plan Aldenhof zijn geheel in beeld gebracht in het akoestisch onderzoek van Cauberg-Huygen. De vast te stellen maximaal toelaatbare hogere grenswaarden en de definitieve afmetingen en locatie van akoestische maatregelen zijn op dit onderzoek gebaseerd. Hiermede heeft voldoende onderzoek plaatsgevonden.

- Snelheid en wegoppervlak Aldenhofweg
De wettelijke maximale snelheid op de Aldenhofweg is momenteel 80 km/u. De twee geprojecteerde rotondes zullen tijdens de uitvoering van het plan worden gerealiseerd. De grens van de bebouwde kom zal opschuiven tot achter de rotonde die het meest oostelijk is gelegen. De maximale snelheid op de Aldenhofweg zal tussen de spoorbrug en de meest oostelijk gelegen rotonde worden teruggebracht tot maximaal 50 km/u. Voor het gedeelte tussen deze rotonde en de A2 zal de maximale snelheid van 80 km/u gehandhaafd blijven. Met deze situatie is in de verschillende akoestische onderzoeken rekening gehouden.
Tenslotte merken wij op dat het wegdektype van de Aldenhofweg wel degelijk wegdektype 1 (glad asfaltbeton) is.

- Hoogteverschillen Aldenhofweg
In de Aldenhofweg zitten inderdaad hoogteverschillen. Deze verschillen zijn het gevolg van het talud naar de spoorbrug. In het akoestisch onderzoek van de Gemeente Sittard is hiermede inderdaad geen rekening gehouden. In het aanvullend akoestisch onderzoek van Cauberg-Huygen waarin de vorm van een te plaatsen geluidscherm is dit gecorrigeerd en is alsnog rekening gehouden met de hoogteverschillen.

- Maatgevende uurintensiteit A2 voor de nacht
Het akoestisch rapport opgesteld door de Gemeente Sittard gaat inderdaad uit van een percentage van 0,8 % als maatgevende uurintensiteit voor de nacht. In de aanvullende akoestische onderzoeken van Cauberg-Huygen is gerekend met een percentage van 1% conform hetgeen door Rijkswaterstaat normaal wordt gehanteerd. Op deze onderzoeken zijn de maximale toelaatbare geluidbelastingen en voorzieningen gebaseerd.

- Gevelbelasting hoger dan 55 dB(A)
Uit het gecombineerd beeld van de akoestische onderzoeken blijkt dat bij het treffen van de betreffende akoestische maatregelen (scherm en wal) er geen woningen zijn waar een geluidbelasting zal heersen die groter is dan 55 dB(A). Het realiseren van de akoestische voorzieningen (scherm en wal) is onderdeel van het bestemmingsplan zodat er geen specifieke eisen gesteld behoeven te worden aan de indeling van de woningen.

- Hogere grenswaarde
De akoestische onderzoeken tonen aan dat op de meeste plaatsen de voorkeursgrenswaarden van 50 dB(A) gehaald kunnen worden indien de akoestische maatregelen in de overdrachtssfeer (scherm en wal) worden gerealiseerd. Voor enkele woningen wordt de voorkeursgrenswaarde niet gehaald en zal een geluidsbelasting gaan heersen van tussen de 50 en 55 dB(A) ten gevolge van wegverkeerslawaai. Voor deze woningen is een procedure gevolgd om hogere grenswaarden te laten vaststellen. De concept aanvraag (art. 83 Wgh) is gepubliceerd en heeft van 16 juli 1998 tot en met 12 augustus 1998 ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Na verdere behandeling van de aanvraag zijn vervolgens bij beschikking van 2 december 1998 door Gedeputeerde Staten van Limburg ten behoeve van een aantal woningen in het plan hogere grenswaarden vastgesteld. Een kopie van de aanvraag en de beschikking zijn bijgevoegd.

- Algemeen geluidhinder
Het akoestisch onderzoek van de gemeente Sittard is in een vroeg stadium opgesteld. Op dat ogenblik was het plan Aldenhof op detailniveau nog niet geheel uitgekristalliseerd. Nadat over de details duidelijkheid was ontstaan is nog een drietal akoestische onderzoeken uitgevoerd door Cauberg-Huygen. De onderzoeken tezamen geven een beeld van alle knelpunten an de oplossingen daarvoor.

5. Overige aspecten

Cultuurhistorie

De opmerkingen aangaande de resultaten van het oudheidkundig bodemonderzoek zullen rechtstreeks aan u worden toegestuurd door de desbetreffende rijksdienst.

Standpunt:

Van de ROB (Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek) zijn in 1999 geen stukken ontvangen. Daarom is in januari 2000 contact gezocht met de ROB. Door de ROB is gelijktijdig contact opgenomen met de Provincie.
Door ROB is ons vervolgens aangegeven dat het westelijk gedeelte van het plan een lage archeologische waarde heeft. Het oostelijke gedeelte van het plan heeft daarentegen volgens de IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) een middelhoge waarde waarbij een archeologisch onderzoek wordt geadviseerd. Omdat in het westelijk gedeelte van het plan de infrastructurele werkzaamheden inmiddels zijn begonnen is afgesproken dat een buitendienst medewerker van de Provincie ter plaatse het werk zal opnemen/bezichtigen om omtrent eventuele archeologische resten te rapporteren.
Het oostelijk gedeelte van het plan wordt volgens de vastgestelde fasering niet eerder dan 2004 in uitvoering genomen. Een onderzoek naar archeologische resten kan derhalve nog tijdig plaatsvinden. Wij treden in overleg met de ontwikkelaar om een dergelijk onderzoek te doen plaatsvinden.

6. Economische uitvoerbaarheid

Omtrent de exploitatie-overeenkomst bestaat nog een aantal onzekerheden. Hierover vindt nog overleg plaats. Derhalve wordt voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid een voorbehoud gemaakt. U wordt verzocht bij indiening van het vastgestelde plan een getekende overeenkomst met een uitgewerkte exploitatie-opzet te overleggen.

Standpunt:

Op 9 oktober 1998 is voor de ontwikkeling van het plan een exploitatie-overeenkomst gesloten tussen de Gemeente Born en Projectontwikkelingsmaatschappij Heuvelland BV. Bij deze overeenkomst hoort een exploitatie-opzet van 20 juli 1998.
Tevens is op 8 oktober 1998 een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Born en Woningstichting Born-Grevenbicht inzake de ontwikkeling van (vervangende) nieuwbouw in het plan.
Afschriften van beide (getekende) overeenkomsten alsmede van de aangegeven exploitatie-opzet gaan als bijlage hierbij.
In de vergaderingen van de Gemeenteraad van 17 en 28 september 1998 zijn de hoofdzaken om de ontwikkeling van het plan Aldenhof mogelijk te maken aan de orde geweest en vastgesteld. Tevens is daarbij een overzicht van gemeentelijke inkomsten en uitgaven vanuit en naar de exploitatie Aldenhof vastgesteld. Afschriften van betreffende raadsvoorstellen en -besluiten gaan als bijlage hierbij.

7. Voorschriften

Volgens de toelichting (bladzijde 30 bovenaan) fungeren de beeldkwaliteitplannen enerzijds als basis voor de welstandtoetsing en anderzijds als een nadere uitwerking van de in de voorschriften opgenomen bepalingen. Aangezien de welstandtoetsing niet in een bestemmingsplan kan worden geregeld verzoeken wij u deze functie van het beeldkwaliteitsplan uit het bestemmingsplan te halen.
Voor wat betreft de in de beeldkwaliteitplannen opgenomen bebouwingsregels vragen wij ons af of deze voorzover dat niet reeds is geschied niet beter kunnen worden opgenomen in de bij de voorschriften behorende bouwschema's.
Overigens dient in de bestemmingsplanvoorschriften expliciet te worden aangegeven welke in de beeldkwaliteitplannen opgenomen regels moeten worden aangemerkt als van het bestemmingsplan deel uitmakende voorschriften.

Standpunt:

In overleg met onze stedenbouwkundige is nog eens bezien in hoeverre de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzing naar de beeldkwaliteitseisen in juridische zin voldoende geborgd is. Dit bleek inderdaad onvoldoende het geval. Als gevolg hiervan hebben wij alle relevante bouwvoorschriften uit het beeldkwaliteitsplan weggenomen en opgenomen in de planvoorschriften.
Het hanteren van de eisen die in het beeldkwaliteitsplan blijven (kleurstelling, detaillering etc.) vindt zijn basis in de Woningwet en de Bouwverordening. In deze verordening is in artikel 9.1 (welstandscriteria) bepaald dat "indien de gemeenteraad een beleid voor de visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving heeft geformuleerd en openbaar gemaakt in planologische maatregelen, beleidsnota's, deelnotities etc. .... het bouwwerk aan dat beleid wordt getoetst".

Reacties overige instanties inzake het vooroverleg ex artikel 10 Bro

De volgende instanties zagen in het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen:
- Zuiveringschap Limburg
- KPN Telecom Netwerkdiensten
- NS Railinfrabeheer

Onderstaande instanties zagen wel aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Rijkswaterstaat Directie Limburg wijst volledigheidshalve op het feit dat in de startnotitie met betrekking tot Rijksweg 2 meerdere oplossingsrichtingen in beschouwing genomen kunnen worden dan alleen de uitbreiding van 2*2 naar 2*3 rijstroken. Vanwege het premature stadium waarin deze plannen verkeren is het op dit moment moeilijk om diep in te gaan op deze plannen.

NV Nederlandse Gasunie district Zuid wijst in haar brief op de in acht te nemen veiligheidsafstanden voor gasleidingen en het gasontvangststation. In paragraaf 4.1.6 "Zonering nutsvoorzieningen en leidingen" van de toelichting wordt ingegaan op deze veiligheidsafstanden.

De opmerkingen van Waterschap Roer en Overmaas Worden reeds aangehaald in de PCGP opmerkingen onder punt 1.3 en zijn als zodanig in de beantwoording van het PCGP advies opgenomen.

8 PROCEDURE

Voordat het plan "Aldenhof" geldt, dat wil zeggen rechtskracht heeft, worden diverse fasen doorlopen. Globaal gesteld kan de bestemmingsplanprocedure ingedeeld worden in twee fasen:
1. de fase vóór het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan en
2. de fase daarna.

ad 1.
Voordat het ontwerpplan ter visie wordt gelegd, wordt het ter advisering aangeboden aan de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen (PCGP). Daarnaast worden de burgers, middels de inspraakprocedure, in de gelegenheid gesteld om hun mening over het ontwerpplan te geven en invloed hierop uit te oefenen.

ad 2.
Wanneer het overleg over het plan met de burgers en de provincie heeft plaats gevonden en alle opmerkingen nader bekeken zijn en eventueel verwerkt, kan de wettelijke procedure volgens artikel 23 - 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) op gang gebracht worden. De procedure start met het ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan. Ter verduidelijking is de procedure in het onderstaande kort weergegeven:

- het ontwerp-bestemmingsplan wordt gedurende 4 weken ter inzage gelegd, tijdens welke termijn eenieder schriftelijk zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kan maken;

- voorafgaand aan de ter-inzage-legging wordt in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis bladen of op een andere wijze kennis gegeven van het in ontwerp ter inzage leggen van het bestemmingsplan, met vermelding van de zakelijke inhoud. Tevens wordt de kennisgeving in de Staatscourant geplaatst;

- degenen die tijdig hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt worden door de Gemeenteraad in de gelegenheid gesteld tot het geven van een nadere mondelinge toelichting;

- indien over het ontwerp niet tijdig een zienswijze is kenbaar gemaakt, dient het plan 8 weken na afloop van de termijn van ter inzage legging te worden vastgesteld door de Gemeenteraad. zijn er wel tijdig zienswijzen kenbaar gemaakt, dan dient de vaststelling binnen 4 maanden te gebeuren;

- binnen uiterlijk 4 weken na de datum van de vaststelling wordt het bestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd;

- voorafgaand aan de ter-visie-legging wordt in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis bladen of op een andere wijze kennis gegeven van het in ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan, met vermelding van de zakelijke inhoud. Tevens wordt de kennisgeving in de Staatscourant geplaatst;

- gedurende deze 4 weken kan degene die tijdig zijn zienswijze bij de Gemeenteraad kenbaar gemaakt heeft bij Gedeputeerde Staten bedenkingen inbrengen tegen het bestemmingsplan. Ook kunnen bedenkingen worden ingebracht tegen wijzigingen door de Raad aangebracht bij de vaststelling;

- het plan dient uiterlijk binnen 4 weken na de vaststelling aan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten onderworpen te worden;

- Gedeputeerde Staten beslissen omtrent de goedkeuring binnen twaalf weken na afloop van de termijn van ter visie legging van 4 weken, als er geen bedenkingen zijn ingebracht en binnen 6 maanden indien dit wel het geval is;

- Gedeputeerde Staten maken hun besluit binnen 2 weken bekend aan de Gemeenteraad en aan hen die bedenkingen tegen het plan hebben ingebracht;

- met ingang van de 6e week na de bekendmaking door Gedeputeerde Staten wordt het besluit met het bestemmingsplan ter gemeentesecretarie voor eenieder ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken;

- van te voren wordt hiervan weer op de gebruikelijke wijze kennis gegeven;

- tegen het besluit van Gedeputeerde Staten kan door degenen die zich tijdig tot Gedeputeerde Staten hebben gewend, een beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;

- nadat het plan onherroepelijk is geworden, ligt het voor eenieder ter inzage. Hiervan wordt op de gebruikelijke wijze kennis gegeven en deze kennisgeving wordt eveneens in de Staatscourant geplaatst.

Voor de gedetailleerde procedure wordt verwezen naar artikel 23 e.v. van de WRO en de Algemene wet bestuursrecht.

Datum: 7 juni 2000
Conc: A.D.
project: 98005.