

m 1579/86)

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 24 juni 1986
R.O.V. 42, no. 30910254

Mij bekend,
De Griffier der Staten



TOELICHTING

Bestemmingsplan

" KERN BORN "

Gemeente: BORN

Behoort bij besluit van
de raad der gemeente Born
van 25 februari 1985.

Mij bekend,
De secretaris van Born.

PROJECT	GEBIED	FASE	BLAD
79076	Bo-UP1	33	124

INHOUD

	<u>blz.</u>
1. <u>INLEIDING/ORIENTATIE</u>	1
2. <u>GELDENDE PLANNEN</u>	3
3. <u>MOTIVATIE AANPAK NIEUW PLAN</u>	5
4. <u>VOORBEREIDING/INVENTARISATIE</u>	6
5. <u>UITGANGSPUNT EN DOELSTELLING</u>	7
6. <u>HET (NIEUWE) BESTEMMINGSPLAN "KERN BORN"</u>	8
6.01. De Planstukken	8
6.02. Beschrijving/toelichting	8
6.02.01. Vergelijking oude en nieuwe planregeling	8
6.02.02. De Gebruiksvoorschriften	12
7. <u>CONSEQUENTIES WGH (Wet Geluidhinder)</u>	14
8. <u>OVERLEG</u>	15
9. <u>PROCEDURE</u>	17

- - - - -

TOELICHTING

Bestemmingsplan "KERN BORN", Gemeente : BORN

1. INLEIDING/ORIENTATIE

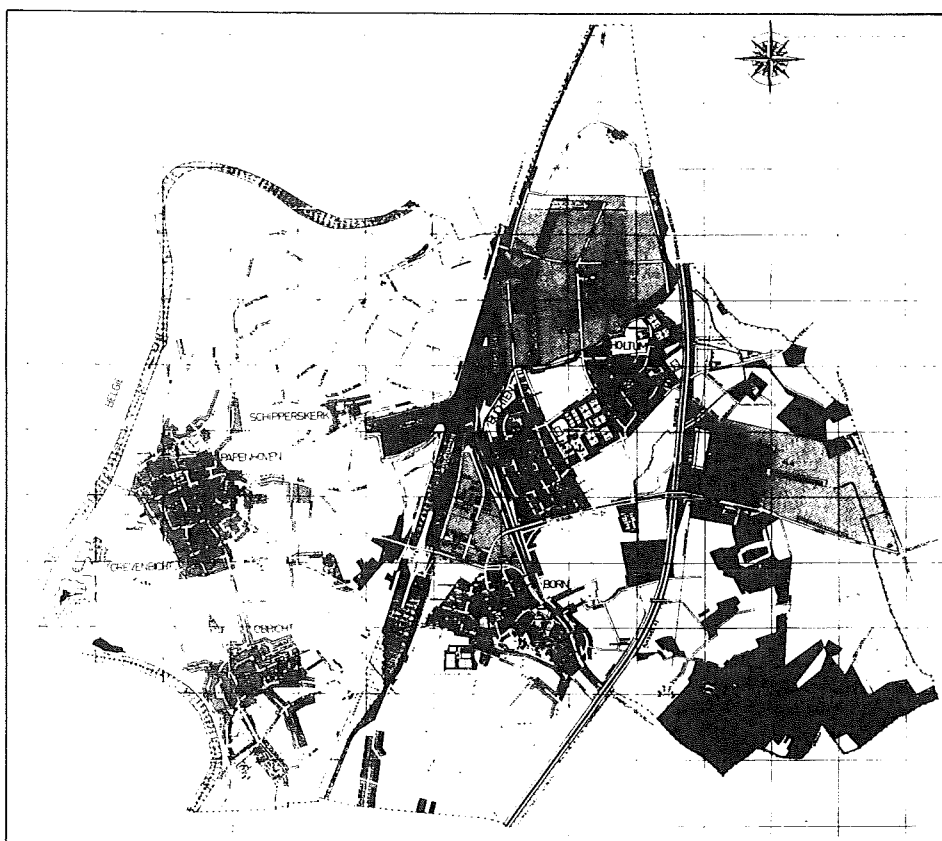
Het ruimtelijk gebeuren in de woonkern Born van de gelijknamige Limburgse gemeente is op bestemmingsplanniveau geregeld in een 8-tal verschillende en sterk verouderde plannen, die in de periode tussen 1958 en 1975 tot stand zijn gekomen.

Het thans voorliggende bestemmingsplan "KERN BORN" behelst één regeling, die evenbedoelde verschillende plannen gaat vervangen.

Conform artikel 10 lid 2 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (B.R.O.) dient een (ontwerp) bestemmingsplan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin vermeld dienen te worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, alsmede de resultaten van het onderzoek en overleg, aan welke verplichting navolgend wordt voldaan.

Voor een nadere oriëntatie moge verwezen worden naar het navolgende overzicht, waarin onder meer zijn opgenomen:

- . de woonkernen van de gemeente Born, te weten:
Born, Buchten, Obbicht, Grevenbicht en Holtum;
- . de autosnelweg A2 - E9;
- . het Julianakanaal;
- . de plaatselijke industrieterreinen.



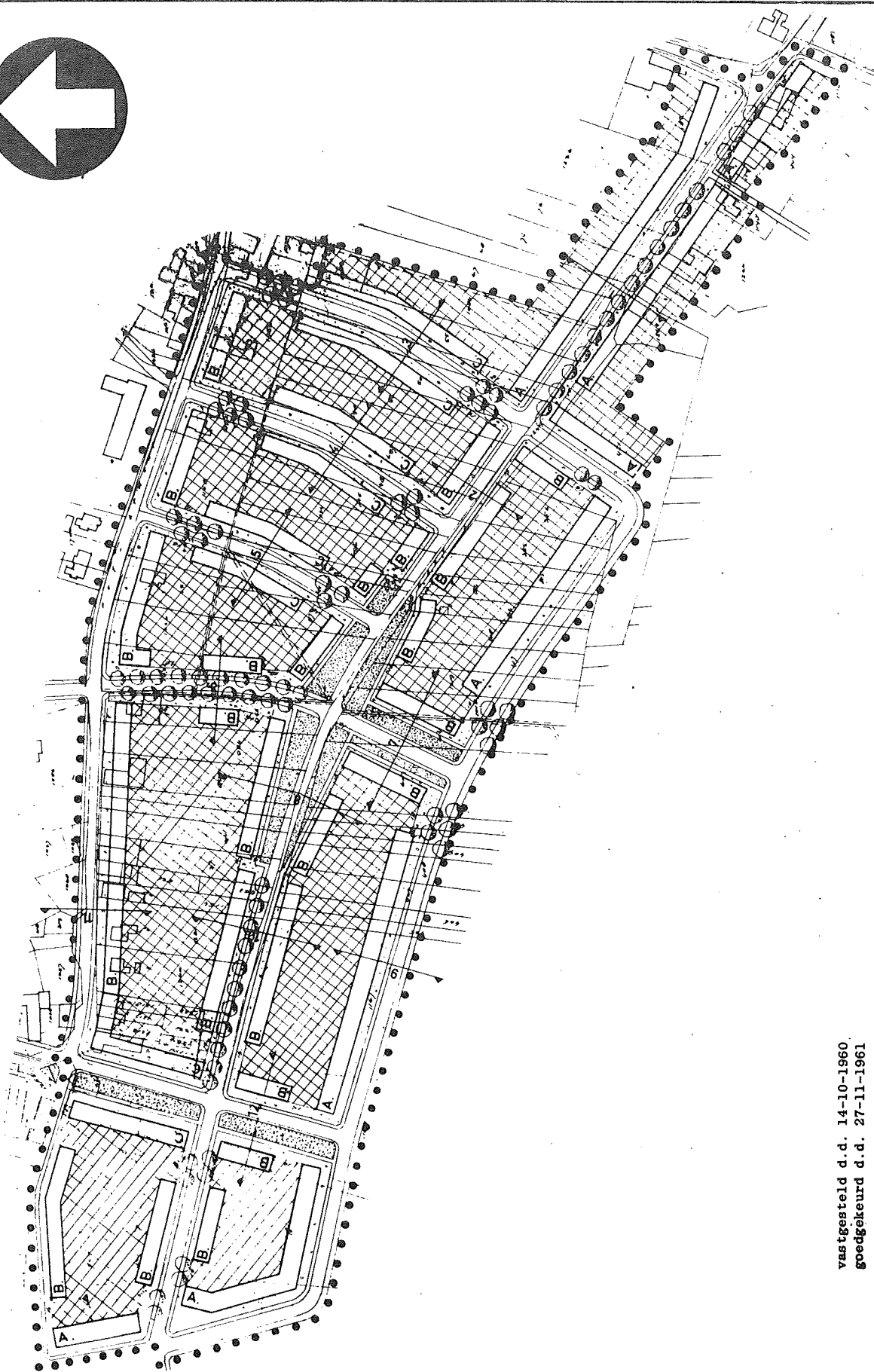
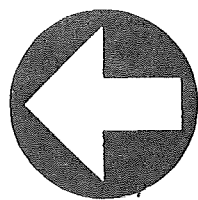
2. DE GELDENDE PLANNEN

Het onderhavige (nieuwe) plan KERN BORN komt in de plaats van de navolgende stedenbouwkundige plannen of gedeelten van die plannen, die formeel nog zolang van kracht blijven totdat het nieuwe plan zal zijn goedgekeurd:

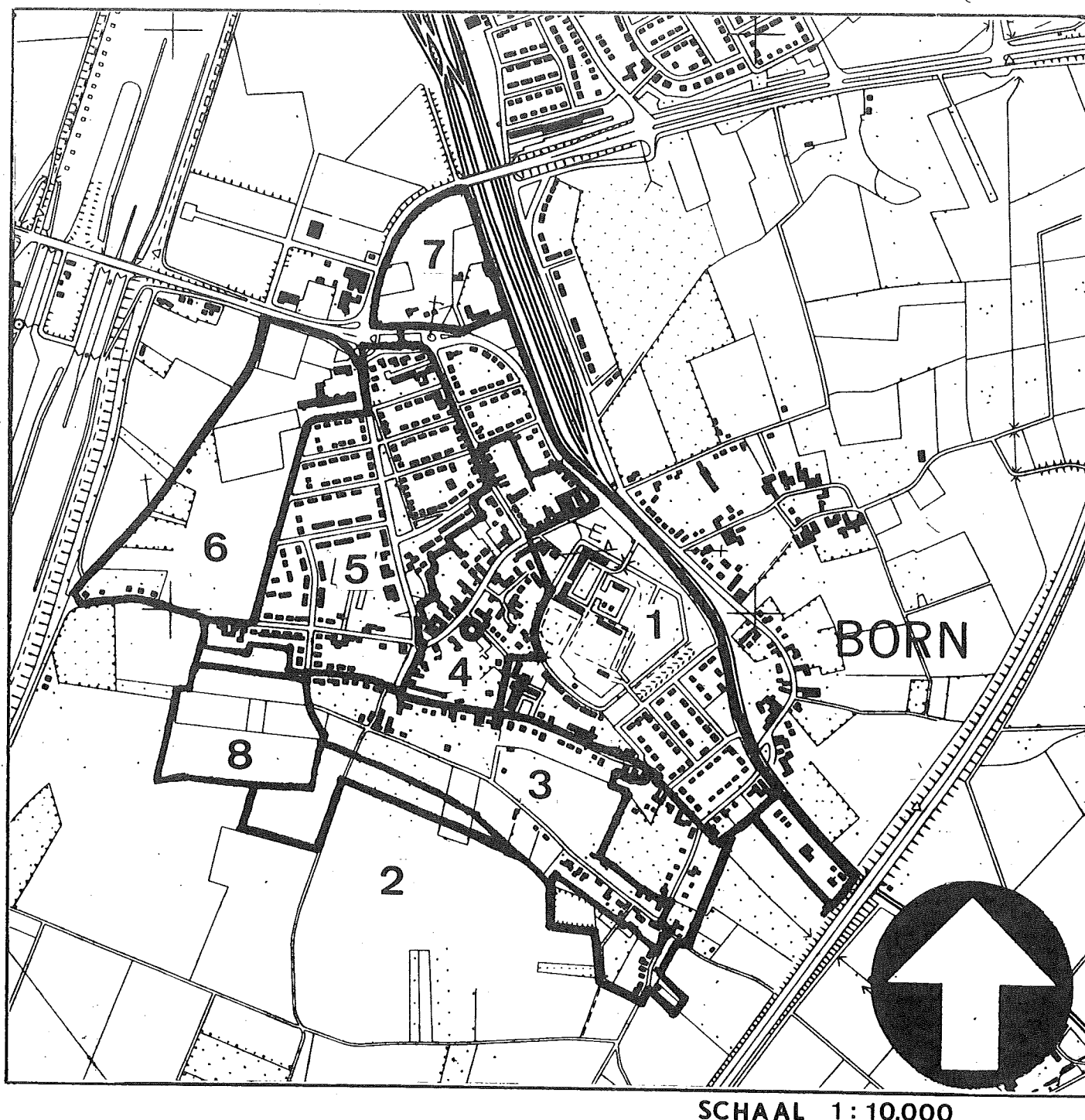
1. het zg. "Uitbreidingsplan in onderdelen",
dat dateert uit 1958 (goedkeuringsdatum).
Dit plan regelde het gebied omgeving Kasteelpark;
2. gedeelten van het zg. "Uitbreidingsplan in hoofdzaken"
daterend uit 1961, te weten:
 - . een strookje van circa 150 x 50 meter ten zuid-westen van de Sittarderweg,
 - . omgeving Bergstraat;
 - . een strookje van circa 200 x 50 meter ten zuiden van de Groenstraat nabij de sportvelden;
 - . circa 1,3 hect. uitbreidingsgebied ten behoeve van de sportvelden aan de Bosstraat;
3. het zg. onderdelenplan "Kempstraat" dat in 1960 werd vastgesteld en in 1961 werd goedgekeurd:
 - . zie afbeelding op blz. 3;
4. het bestemmingsplan KERN BORN uit 1970,
waarin het centrum van Born ter weerszijden van de Kerkstraat geregeld werd;
5. het bestemmingsplan BORN WEST I, waarin de toenmalig (in 1973) geplande woonuitbreiding ter weerszijden van de Prins Bisdomstraat geregeld werd;
6. het bestemmingsplan BORN WEST II, waarin de uitbreiding van Born tot aan de Oude Baan vastgelegd werd;
7. het bestemmingsplan SLUISWEG, waarin (in 1974) aandacht werd besteed aan het regelen van de in deze omgeving voorkomende en verder toe te laten bedrijvigheid;
8. het bestemmingsplan SPORTTERREINEN BORN, waarin de toendertijd (in 1975) benodigde sportvelden werden gepland aan de rand van het bestemmingsplan KEMPSTRAAT ten zuiden van de Groenstraat.

N.B.: Alle plannen voornoemd staan afgebakend op het overzichtskaartje op blz. 4.

Gemeente BORN Uitbreidingsplan "KEMPSTRAAT" regelende de bestemming in onderdelen, gelegen in de kern BORN.



vastgesteld d.d. 14-10-1960.
goedgekeurd d.d. 27-11-1961



SCHAAL 1:10.000

VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN KERN BORN

- 1 Uitbreidingsplan aanwijzende de bestemming in onderdelen kern Born (1958).
- 2 Uitbreidingsplan aanwijzende de bestemming in hoofdzaken (1961).
- 3 Uitbreidingsplan "Kempstraat" regelende de bestemming in onderdelen (1961).
- 4 Bestemmingsplan kern Born (1970).
- 5 Bestemmingsplan Born West 71 (1973).
- 6 Bestemmingsplan Born West II (1973).
- 7 Bestemmingsplan "Sluisweg" (1974).
- 8 Bestemmingsplan "Sportterrein Born" (1975).

3. MOTIVATIE AANPAK NIEUW PLAN

De redenen, waarom dit nieuwe bestemmingsplan is opgezet, zijn samengevat:

- 1e. de oorspronkelijke kernplannen, die formeel nog steeds van kracht zijn, zijn inmiddels al meer dan 10 jaren oud en alleen al om die reden bestaat er een wettelijke verplichting om plannen tenminste eenmaal per 10 jaren te herzien (art. 33 W.R.O.);
- 2e. de diverse bestaande in punt 2 opgesomde plannen zijn allen op een geheel verschillend tijdstip tot stand gekomen en omdat de betreffende plannen bij elkaar genomen in feite toch één geheel vormen is het ook om die reden gewenst één allesomvattend stedenbouwkundig plan te maken, waarin alle zaken op een en dezelfde manier geregeld worden;
- 3e. en dat sluit in feite aan op de 1e reden (1x herzien in de 10 jaren) is er de laatste jaren een ontwikkeling gaande, die een beroep doet op het creëren van meer mogelijkheden ten behoeve van het benutten van een toenemende vrije tijd en vermeerdering van het woongenot door middel van het toelaten van wat ruimere bebouwingsmogelijkheden op achtererven en tuinbestemmingen.
Dit is een algemeen voorkomend verschijnsel en het 3e argument zou dan ook genoemd kunnen worden: "een gewenste aanpassing van het bestaande aan de huidige, gangbare opvattingen";
- 4e. zijn er dan nog een aantal redenen op te noemen, die specifiek betrekking hebben op bepaalde ontwikkelingen binnen het plangebied KERN BORN, zie punt 6.02.01.

Kortom allemaal redenen, die aanleiding zijn geweest voor het Gemeentebestuur om een nieuw bestemmingsplan te doen ontwerpen.

4. VOORBEREIDING/INVENTARISATIE

Bij het gereedmaken van het plan is als volgt te werk gegaan. Begonnen is met het verzamelen van de benodigde basisgegevens, zoals:

- . goed betrouwbaar kadastraal materiaal (schaal 1:1000) als ondergrond voor het plan;
- . bepaling van de begrenzing van het plan, afgestemd op het bestemmingsplan ten behoeve van het aangrenzende buitengebied;
- . inventarisatie van de bestaande toestand, voorzover van belang voor het plan;
 - diverse soorten van bebouwing (wonen, winkels, bedrijven, scholen, bijzondere doeleinden e.d.);
 - goothoogte;
 - dakvormen;
 - kwaliteit van de bebouwing;
 - onbebouwde toestand (wegen, paden, parkeren e.d.).

Al deze informatie is verzameld en verwerkt op een zg. informatiekaart, die als losse bijlage bij deze toelichting behoort en in feite beschouwd kan worden als de "onderlegger" van het bestemmingsplan.

- zie tekening 79076/Bo-UP1, blad 125 -

5. UITGANGSPUNT EN DOELSTELLING

Uitgangspunt en doelstelling bij het opstellen van dit bestemmingsplan is geweest

enerzijds de bestaande situatie zoveel mogelijk respecteren door positieve bestemmingen aan de diverse gronden en opstallen te geven;

anderzijds de mogelijkheid om het bestaande te veranderen niet uitsluiten/open te laten, althans waar zulks gewenst en verantwoord is te achten.

Wat de bestaande toestand betreft werd, zoals gezegd, een informatiekaart ontworpen.

Wat de toekomstige situatie betreft, werd

- nagegaan welke uitbreidings- en/of nieuwbouwmogelijkheden ten behoeve van het woongebeuren, ruimtelijk gezien, nog verantwoord zijn te achten;
- nagegaan, middels een bezoek aan de betreffende ondernemers, welke plannen er bestaan bij de diverse bedrijven om hun activiteiten af te stoten dan wel verder te ontwikkelen;
- nagegaan welke panden als "karakteristieke bebouwing" aangemerkt kunnen worden en als zodanig een speciale bescherming verdienen;
- nagegaan, middels een acoustisch onderzoek, welke maatregelen er eventueel genomen dienen te worden vanwege de geluidbelasting van de Sittarderweg, de Parkweg en de Sluisweg, die zoneringsplichtig zijn en die hun invloed hebben op het onderwerpelijke plan " KERN BORN ".

6. HET (NIEUWE) BESTEMMINGSPLAN "KERN BORN"

6.01. De Planstukken

Het ontwerp-bestemmingsplan KERN BORN is vervat in:

- a. een plankaart, schaal 1:1000, waarop aangegeven
 - . een verklaring van de aanduidingen en bestemmingen
 - . een overzicht schaal 1:20.000
 - . dwarsprofielen, schaal 1:200zie tekening 79076/Bo-UP1, blad 122
- b. gebruiksvoorschriften, blad 123
die in feite inhoud/betekenis geven aan de diverse bestemmingen en waarin bepaald wordt wat wel en wat niet is toegestaan;
- c. (deze) toelichting, rapport blad 124
waarin het plan nader wordt beschreven en verantwoord, met als (losse) bijlagen:
 - . de informatiekaart, blad 125
 - . het rapport "acoustisch onderzoek", blad 177.

6.02. Beschrijving/Toelichting

6.02.01. Vergelijking oude en nieuwe planregeling

Een nauwkeurige vergelijking van het onderhavige nieuwe plan (zie punt 6.01) met de thans formeel nog geldende plannen of plangedeelten (zie hoofdstuk 2) laat exact zien waar de verschillen zitten.

De meest opvallende verschillen tussen de vigerende regeling en het nieuwe plan zijn:

- a. de aanvankelijk weggeprojecteerde panden, die op grond van het zg. "overgangsrecht" zijn blijven voortbestaan en die, - inspelend op de huidige opvattingen met betrekking tot het zoveel mogelijk behouden en waarborgen van vaak zeer karakteristieke panden en situaties -, thans een "positieve" bestemming hebben verkregen, zie:
 - . omgeving 't Stâdgen,
 - . enkele panden aan de Kerkstraat,
 - . praktijkgebouw aan de Mgr. Buckstraat nabij begraafplaats,
 - . omgeving Putstraat (Geitelberg) Barbou van Roosterenstraat.
- b. Aanvankelijk geprojecteerde woonbestemmingen d.w.z. woningbouw-mogelijkheden, die in het nieuwe plan zijn komen te vervallen.

Meer concreet gaat het om:

- . een bouwstrook ten zuiden van de Burg. Hoenstraat (thans achtertuin-bestemming);
 - . een bouwstrook (winkels toegelaten) tussen de J.v.Valkenburgstraat en de Parkweg (thans openbaar groen).
- c. Een aantal verspreid over het plan gesitueerde gebiedjes, die ten opzichte van de vigerende regeling een min of meer opvallende bestemmingswijziging hebben ondergaan.

Vooreerst gaat het om een handhaving c.q. legalisering van de bestaande situatie, enerzijds en het vooralsnog laten vervallen van een aantal bouw mogelijkheden anderzijds voor het plangebied "Omg. Kempstraat" (zie blz. 3).

Nadat begin 1981 voor dit plangebied een afzonderlijk ontwerp ter beoordeling werd voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie zijn er sedertdien in de omgeving van de Bosstraat en van de Omstraat een aantal zg. anticipatieplannen tot ontwikkeling gebracht, die thans in dit nieuwe bestemmingsplan gelegaliseerd worden.

Toen de P.P.C. d.d. 16-08-83, naar aanleiding van een behandeling van het voorontwerp bestemmingsplan KERN BORN, aan Burgemeester en Wethouders adviseerden om ook het plan Kempstraat in de opzet van het kernplan te betrekken (zie hoofdstuk 8, overleg), werd besloten hieraan gevolg te geven doch in verband met moeilijke grondverwerving en exploitatieperikelen een aantal percelen te bestemmen tot respectievelijk

- . agrarische doeleinden zonder bebouwing (waardoor een eventuele woonontwikkeling t.z.t. niet onnodig belemmerd wordt);
- . agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke waarden tevens kernrandzône (in aansluiting op het aangrenzende buitengebied).

In sommige gevallen gaat het om toegespitste bestemmingswijzigingen, die het mogelijk moeten maken adequaat in te spelen op in de toekomst gewenste ontwikkelingen, bedoeld worden met name:

- . de bestemming 'kantoren' tussen de Parkweg en de spoorbaan, waar inmiddels een nieuw PTT -kantoor werd gebouwd (art. 19 WRO/50-8 WW), en waar een kantoor ten behoeve van de woningbouwvereniging op het naastgelegen perceel in aanbouw is;
- . de bestemming 'kantoren/wonen' op het bedrijfsterrein aan de Aldenhofweg met daaromheen een zg. 'grens wijzigingsbevoegdheid', waardoor B. en W. de mogelijkheid geboden wordt op deze plaats een of andere bijzondere bebouwing toe te laten indien daaraan behoefte zou bestaan: zie overigens ook het 'acoustisch onderzoek';
- . de bestemming 'centrumvoorzieningen' ter weerszijden van een gedeelte van de Kerkstraat nabij het kasteelplein; binnen deze bestemming wordt de mogelijkheid geboden dat de bestaande bedrijven kunnen uitbreiden en dat er waar nodig of gewenst geswitcht kan worden tussen specifieke winkelpanden, horeca-bedrijven en kantoren;

- het bebouwingsoppervlak rondom de kasteelgebouwen, met daarin opgenomen een bebouwingspercentage, zodanig dat de voorgenomen verbouwing van het complex, dat moet gaan dienen als gemeentehuis, niet belemmerd wordt;
- de bestemming 'openbaar groen' omgeving R.K. Kerk en bejaardenwoningen ten behoeve van het aanleggen van een padentracé.

In andere gevallen is in het nieuwe plan meer dan voorheen aansluiting gezocht bij de bestaande situatie en behoeften en in overeenstemming hiermede zijn:

- diverse op de kern georiënteerde gebiedjes, die voorheen nog geregeld waren in het Hoofdzakenplan ten behoeve van het Buitengebied, thans bij het 'Kernplan' betrokken; (zie hoofdstuk 2 ad b)
 - omgeving plantenkwekerij ten zuiden van de Groenstraat;
 - omgeving garagebedrijf ten zuid-westen van de Sittarderweg;
 - omgeving sportvelden in verband met de geplande uitbreiding aldaar;
- diverse winkelpanden, kantoren en horecabedrijven, die verspreid binnen het plangebied vóórkomen (dus uitgezonderd de concentratie binnen de bestemming centrumvoorzieningen) thans als zodanig bestemd middels de afzonderlijke bestemmingen "winkels toegelaten", "kantoren toegelaten" en "horeca toegelaten";
- diverse bedrijven min of meer toegespitst bestemd, te weten:
 - garagebedrijf
 - drankenhandel
 - taxibedrijf
 - motorbrandstof-verkooppunt;
- is het jeugdhuis gesitueerd op een binnenterrein aan de Kapelweg, bestemd tot "bijzondere doeleinden";
- is de bedrijvigheid, die gelegen is op binnenterreinen aan de Kapelweg, de Bartolomeusstraat en de Tuinstraat bestemd tot "ambachtelijke bedrijven";
- is de ontsluiting van het bedrijfsterrein aan de Aldenhofweg aangepast aan een zo maximaal mogelijke en meest praktische benutting van de bebouwingscapaciteit;
- is een "agrarische" bestemming opgenomen ten behoeve van een tweetal nog als zodanig functionerende boerderijen aan de Kerkstraat hoek Pr. Bisdomstraat;

Afgezien van de uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van de reeds bestaande woningvoorraad binnen de aangegeven bebouwingsoppervlakken en ondergeschikt binnen de zg. achtertuinbestemming, zouden er her en der verspreid binnen het plangebied KERN BORN nog maximaal 12 woningen gebouwd kunnen worden (resterende nieuwbouwcapaciteit).

Het kaartbeeld laat duidelijk zien dat het gaat om zeer verspreid over het plangebied gesitueerde bouw mogelijkheden, die gelet op de eigendomsverhoudingen zeker niet allemaal voor realisering in aanmerking zullen komen. Nagenoeg alle bouwpercelen zijn particulier bezit en het zal van het particuliere initiatief afhangen in hoeverre deze bouw mogelijkheden in de loop van de tijd ook metterdaad benut zullen worden.

Het betreffen respectievelijk:

- . een woning (klasse E) omg. Barbou v. Roosterenstraat;
 - . een drietal verspreid gesitueerde bouw kavels ter weerszijden van de Kerkstraat;
 - . een bouw kavel ten zuiden van de Tuinstraat;
 - . een drietal bouwplaatsen op het bedrijfsterrein aan de Sluisweg (zie acoustisch onderzoek);
 - . een tweetal bouw mogelijkheden ten zuiden van de Putstraat;
 - . twee bouw kavels ten noorden van de Omstraat.
- N.B.: voor de overige bouw mogelijkheden in het gebied Kempstraat werden reeds bouwplannen ontwikkeld, die binnenkort in uitvoering komen.

6.02.02. De Gebruiksvoorschriften

Volgens art. 10 lid 1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (B.R.O.) dient een (ontwerp) bestemmingsplan te worden vervat in:

- a. een bestemmingenkaart met bijbehorende verklaring;
- b. voorschriften omtrent het gebruik van grond en opstallen.

De plankaart is in de voorafgaande hoofdstukken in voldoende mate toegelicht en beschreven.

Voor wat betreft de inhoudelijke betekenis van de afzonderlijke bestemmingen dienen de voorschriften gehanteerd te worden. De gebruiksvoorschriften zijn vervat in blad 123. De indeling/opzet bestaat uit een viertal hoofdstukken met afzonderlijke bepalingen:

1. Algemene- en Technische bepalingen omtrent de gebruikte begrippen en de wijze van meten.
2. Voorschriften omtrent de bebouwingsmogelijkheden binnen de diverse bestemmingen, die in het plan voorkomen.
3. Voorschriften omtrent het toegestane dan wel strijdige gebruik van grond en opstallen.
4. Overige bepalingen, zoals:
 - vrijstellingen, ten behoeve van afwijkingen van bestemmings- of bebouwingsgrenzen, afstands- en inhoudsmaten, ten behoeve van het oprichten van algemene nutsvoorzieningen, zoals trafohuisjes, wachthuisjes, telefooncellen, monumenten e.d. alsmede ten behoeve van het uitoefenen van vrije beroepen e.d. binnen specifieke woonbestemmingen;

- wijzigingen met betrekking tot bebouwingsklassen;
- overgangsbepalingen met betrekking tot bestaande bouwwerken, die in strijd zijn met het plan;
- strafbepalingen, die aangeven wat als strafbaar feit wordt aangemerkt.

Daarnaast is in dit plan een speciale regeling van toepassing met betrekking tot de als zodanig aangemerkte "karakteristieke bebouwing".

Omdat de bestemmingen "voor- of zijtuin", "achtertuin" en "tuin", die veelvuldig voorkomen in het plan, vaak aanleiding geven tot vragen wat nu wél en wat niet is toegestaan binnen deze bestemmingen, wordt navolgend hieraan nog enige extra aandacht besteed.

- . De bestemming "voortuin" is gegeven aan die gronden, waarop in principe geen bebouwing mag worden opgericht, zij het dat Burgemeester en Wethouders hiervan vrijstelling kunnen verlenen ten behoeve van één zg. aangebouwd bijgebouw en/of één carport per woning.

Onder "aangebouwd bijgebouw" moet worden verstaan:

- een geheel of gedeeltelijk aan het woonhuis gebouwd gebouw, dat ondergeschikt en dienstbaar is aan de woning en dient tot beter woongerief.

Wel zijn binnen deze bestemming zg. "andere bouwwerken" (geen gebouwen) toegestaan, zoals muren, pergola's, vijvers, zandbakken e.d.

- . Binnen de bestemming "achtertuin" mag wél bebouwing worden opgericht, mits het ten minste gaat om ondergeschikte bijgebouwen al dan niet aan het hoofdgebouw vastgebouwd.

Onder "niet-aangebouwd bijgebouw" moet worden verstaan:

- een bijgebouw, dat niet aan de woning is aangebouwd, dienstbaar en ondergeschikt is aan de woning en géén woonruimte mag bevatten.

Om te voorkomen dat kleine tuintjes volgebouwd worden of in zeer grote tuinen zoveel gebouwd wordt, dat oneigenlijk gebruik in de hand wordt gewerkt, is bepaald dat niet meer dan 40% van de achtertuin bebouwd mag worden tot een maximum van 70 m².

De bijgebouwen zijn tenslotte gebonden aan maximale hoogtematen.

- . De bestemming "tuin" betreft in casu de specifieke gemeenschappelijke groenvoorziening rondom de bejaardenhuisvesting aan de Putstraat.

7. CONSEQUENTIES WGH (Wet Geluidhinder)

Op 1 januari 1982 zijn een aantal onderdelen van de Wet Geluidhinder van kracht geworden. Deze inwerkingtreding heeft ook gevolgen voor het thans voorliggende plan.

Artikel 74 bepaalt namelijk dat per 1 januari 1982 elke weg een geluidszone heeft, tenzij op grond van een redelijke schatting wordt aangetoond, dat binnen 10 jaar het aantal motorvoertuigen dat per etmaal de betreffende weg passeert, de 2450 niet overschrijdt. Dit geldt, zoals gezegd, voor elke bestaande weg, maar ook voor elke in aanleg zijnde of in een (ontwerp)- bestemmingsplan opgenomen weg.

Voor het onderhavige plan heeft de wet in zoverre consequenties dat de Sittarderweg, de Parkweg en de Sluisweg, gezien het bestaande en toekomstige verkeersaanbod, geluidszones bezitten, die zich uitstrekken over het onderhavige plangebied.

De breedtes van deze zones zijn wettelijk geregeld en bedragen in casu 200 meter.

De overige binnen het plangebied gelegen wegen en straten hebben geen zones. Een krachtens art. 74 lid 2 sub a vereiste verklaring van de Gemeenteraad, waarin deze verklaart dat op grond van een redelijke schatting is aangetoond dat van deze wegen binnen 10 jaar minder dan 2450 motorvoertuigen gebruik zullen maken, werd d.d. 20-12-82 door de Gemeenteraad van Born afgelegd. Deze verklaring is als bijlage in het rapport acoustisch onderzoek opgenomen.

Het oorspronkelijke ontwerpplan, dat door de P.P.C. beoordeeld werd in haar vergadering van 22-06-1983 voorzag in een tweetal projecties van kantoorbestemmingen binnen de geluidszone ten noorden van de Parkweg/Sluisweg.

De projectie op het terrein, nabij de Florianstraat beoogde het mogelijk te maken dat aldaar een kantoorgebouw met een maximale hoogte van 7 meter gebouwd kon worden en/of maximaal drie dienstwoningen.

De tweede projectie had betrekking op het op dat moment in aanbouw zijnde postkantoor, terwijl tevens de mogelijkheid werd geboden om naast dit postkantoor kantoorruimten te bouwen ten behoeve van de woningbouwvereniging en maximaal drie dienstwoningen, indien de bouw van kantoorruimten niet door mocht gaan.

Aangezien beide projecties geluidgevoelige objecten zijn in de zin van de WGH werd er ook voor beide projecties een zg. acoustisch onderzoek ingesteld met onder meer als resultaat een zodanig hoge gevelbelasting dat voor beide een verzoek om hogere grenswaarden zou moeten worden ingediend.

De P.P.C. concludeerde evenwel in haar schrijven van 6-08-83 nr. A 5893/IOR:

" Regeling met betrekking tot vestiging kantoren aan de Parkweg.
Het ontmoet bezwaar dat in deze bestemming wonen ten behoeve van de ambachtelijke bedrijven wordt toegestaan; aangezien het wonen verband houdt met bedrijfsuitoefening zal het ook bij het bedrijf moeten plaatsvinden. Daar komt bij dat gebleken is dat ter plaatse een zeer hoge geluidbelasting optreedt, en derhalve geen goed woonklimaat zal kunnen worden geschapen. Er kan dan ook niet worden ingestemd met het verzoek tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor wat betreft deze woningen.
Er wordt in overweging gegeven deze woningen elders in het plangebied onder te brengen. "

In het thans voorliggende plan is volledig rekening gehouden met voornoemd PPC-advies, d.w.z.: het inmiddels gerealiseerde postkantoor, alsmede het thans in aanbouw zijnde kantoor van de woningbouwvereniging is conform de werkelijke situatie opgenomen en bestemd, waarbij het bouwen van eventuele dienstwoningen op deze locatie niet meer wordt toegestaan.

Blijft over de bestemming "kantoren/wonen" op het terrein aan de Florianstraat, want alle overige nieuwbouwprojecties binnen de geluids-zônes zijn op dermate grote afstand van de betreffende wegen gelegen danwel zodanig door bestaande bebouwing afgeschermd dat er voor deze projecties geen belemmeringen bestaan uit het oogpunt van de WGH.

De bestemming "kantoren/wonen" aan de Florianstraat is gelegen binnen een zône langs een weg in een stedelijk gebied: de Parkweg.
Het betreft derhalve een binnenstedelijke situatie.
Een onderzoek naar de geluidbelastingen aan de gevels binnen deze bestemming is noodzakelijk.
Hiertoe zijn een aantal berekeningen uitgevoerd.

De conclusie uit het onderzoek luidt dat de gevelbelastingen aan de eventueel te bouwen dienstwoningen aan de Florianstraat 53 dB(A) bedragen, zodat de wettelijke voorkeurswaarde -50 dB(A)- wordt overschreden. De hoogst toelaatbare grenswaarde -65 dB(A)- wordt niet overschreden.

Voor deze woningen is door Burgemeester en Wethouders een verzoek om vaststelling van hogere grenswaarden ingediend bij Gedeputeerde Staten. Bij brief no. BN 111846 d.d. 11-9-84 hebben G.S. medegedeeld dit verzoek in te willigen en de hogere grenswaarden vast te stellen.
De Minister heeft in een brief d.d. 1-11-84 zijn goedkeuring gehecht aan voornoemd G.S.- besluit.

8. OVERLEG

Tijdens de planvoorbereiding werd er uiteraard regelmatig overleg gepleegd over allerhande detailkwesties met de daarvoor in aanmerking komende instanties en disciplines.

In het voorgaande is reeds melding gemaakt van het gevoerde overleg met de diverse ondernemers, die in het plangebied hun bedrijvigheid uitoefenen.

De resultaten van dit overleg zijn in het onderhavige plan verwerkt.

Het ontwerp-bestemmingsplan, waarvan de plankaart navolgend op blz. 16 verkleind is afgedrukt, werd medio 1983 door de Provinciale Planologische Commissie (P.P.C.) beoordeeld.

De opmerkingen van de in deze commissie vertegenwoordigde instanties zijn verwoord in een brief aan B. en W. van Born nr. A 5893/IOR d.d. 16-08-1983.

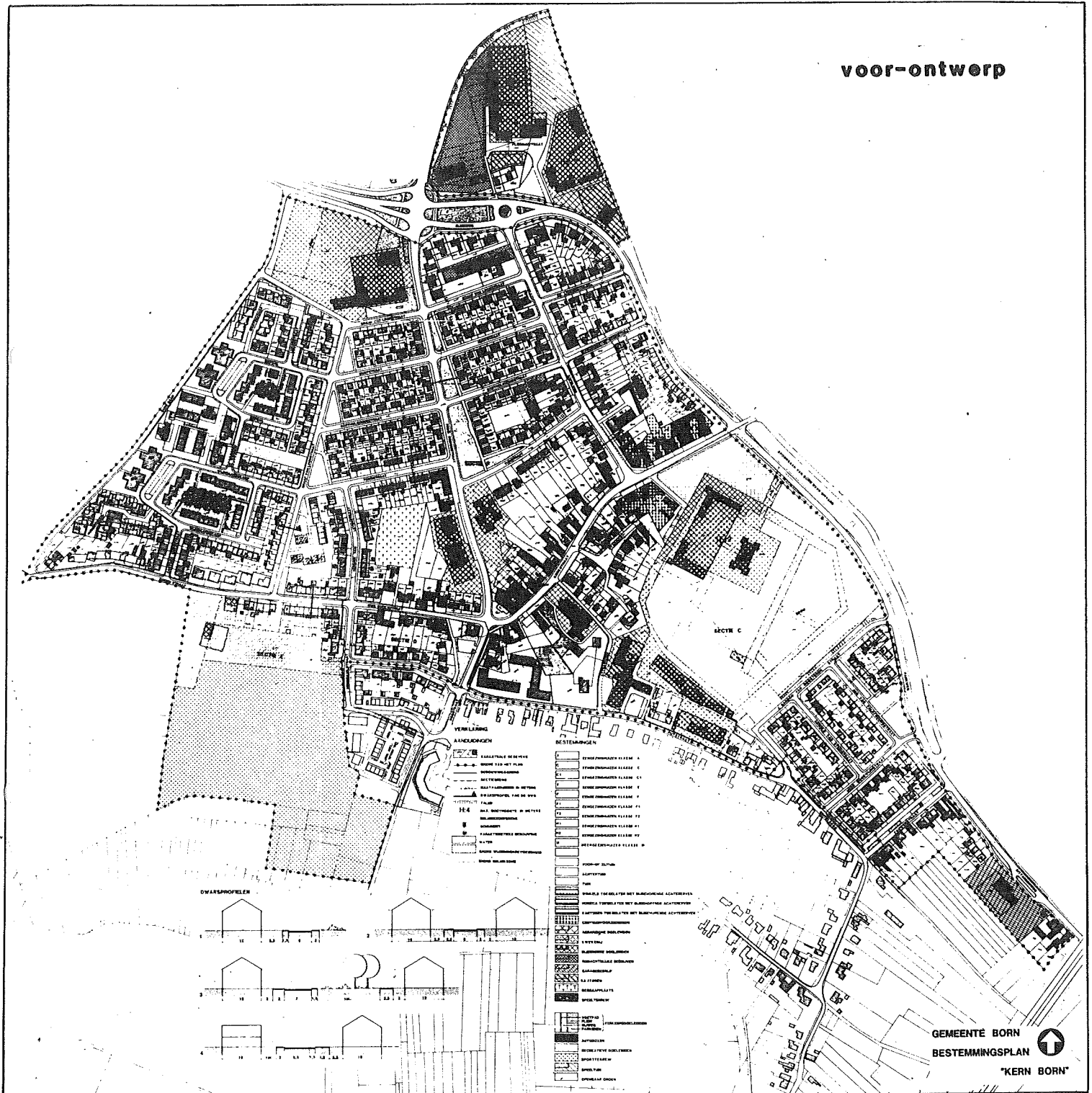
Samengevat werd aan de gemaakte opmerkingen als volgt tegemoet gekomen:

- ad 1. Het plan Kempstraat is opgenomen (zie blz. 9);
- ad 2. Zie art. 25 van de voorschriften met betrekking tot regeling kasteel;
- ad 3. Zie art. 34 van de voorschriften met betrekking tot regeling kasteeltuin; (regeling van de slotgracht via bestemming water)
- ad 4. Zie de bestemmingen "winkels toegelaten" en "kantoren toegelaten" op de plankaart;
- ad 5. De projectie voor bejaardenwoningen is vervangen door één vrijstaande bouwmogelijkheid (klasse E);
- ad 6. Er is thans onderscheid gemaakt in de bestemming "kantoren" (zonder wonen) en de bestemming "kantoren/wonen" (zie ook aanpassing van het acoustisch onderzoek);
- ad 7. Zie art. 16 van de voorschriften met betrekking tot regeling van de bijgebouwen in de voortuin;
- ad 8. De horizontale maatvoering blijkt uit het bebouwingsoppervlak en de bebouwingsklasse;
- ad 9. Zie aanduiding op de plankaart "deel uitmakende van een bebouwingsoppervlak";
- ad 10. Zie bestemming "motorbrandstofverkooppunt";
- ad 11. Zie gecorrigeerde projectie op de plankaart met betrekking tot schuur annex smederij aan het Stäädgen;
- ad 12. Zie art. 35 van de voorschriften met betrekking tot regeling van het sportterrein;
- ad 13. Zie het aangepaste, gecompleteerde en geactualiseerde rapport "Gebruiksvoorschriften" nr. 79076/Bo-UP1 blad 123 januari 1984.

Tijdens het procedure-gereedmaken van de planstukken werden voornoemde PPC-opmerkingen verwerkt en zijn tevens nog enkele actuele ontwikkelingen in de definitieve planregeling meegenomen, zoals het creëren van vestigingsmogelijkheid voor:

- . een taxibedrijf aan de Putstraat;
- . een kapsalon aan de Kerkstraat;
- . een woningbouwplan aan de Kapelweg;
- . een garagebedrijf aan de Florianstraat.

voor-ontwerp



De resultaten van het een en ander zijn verwerkt in de plankkaart en in de gebruiksvoorschriften.

9. PROCEDURE

Het bestemmingsplan "KERN BORN" heeft vanaf 12-11-84 voor eenieder gedurende één maand ter visie gelegen.

Tijdens deze termijn zijn een zevental bezwaarschriften tegen het ontwerp ingediend.

In de gemeenteraadsvergadering d.d. 25-2-85 is het bestemmingsplan "KERN BORN" vastgesteld. Daarbij zijn zes van de zeven bezwaarschriften gegrond verklaard en één gedeeltelijk gegrond.

Deze (on)gegrond verklaringen hadden enkele wijzigingen van het plan tot gevolg:

- . wijziging en uitbreiding van een bouwstrook aan de Putstraat no. 50 (bestemming "eengezinshuizen, klasse F1") waar tevens het beroep schoonheidsspecialiste wordt uitgeoefend; in verband hiermede is de rooilijnbepaling in de vrijstellingen (artikel 43 lid d3) geschrapt;
- . het laten vervallen van de aanduiding "karakteristiek pand" ter plaatse van het pand Städgen 10 in verband met slechte staat van het pand die sloop onvermijdelijk maakt;
de bouwstrook langs de zuidzijde van het Städgen is doorgetrokken tot op het betreffende perceel;
- . het verruimen van de uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van een horecabedrijf aan de Kerkstraat no. 3 (hoek Mgr. Burkxstraat) nu de uitbreidingsmogelijkheden volgens het ontwerp-plan reeds benut zijn;
- . het alsnog opnemen van een onbewoonbaar verklaarde woning deel uitmakend van perceel Kerkstraat no. 7, in het agrarisch bebouwingsoppervlak; de betreffende woning wordt na verbouwing als stallingsruimte gebruikt;
- . het opnemen van een beschermingszone ten behoeve van een ondergrondse transportleiding in het zuidelijk plandeel, ter breedte van 4 meter aan weerszijden en uit het hart van de leiding (opgenomen in de gebruiksvoorschriften);
- . het vergroten van het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de St.Jozefschool in verband met een geplande uitbreiding in noordelijke richting, noodzakelijk in het kader van de integratie van het kleuter- en lager onderwijs;
- . het laten vervallen van de geprojecteerde woningbouw op de hoek Kerkstraat - Städgen ten gunste van het gewenste gebruik als kinderspeelterrein.

Naast bovenbeschreven veranderingen zijn ook ambtshalve enkele wijzigingen aangebracht:

- het voor horeca-doelen bestemde pand Sittarderweg 2 is in verband met inmiddels gewijzigd gebruik bestemd voor kantoor-doeleinden;
- in verband met de opheffing van de kleuterschool aan de Prins Bisdomstraat zijn de vrijkomende gronden bestemd tot "woondoeleinden, nader uit te werken"; daarbij wordt in de uitwerkingsregels o.a. bepaald, dat minimaal 7 en maximaal 11 woningen kunnen worden gebouwd en dat de bebouwing uitsluitend mag bestaan uit eengezinswoningen in maximaal 3 bouwlagen, waarvan de bovenste laag in de kap.

Ook de gebruiksvoorschriften zijn op enkele ondergeschikte punten aangepast aan de meest recente jurisprudentie en de opmerkingen die Gedeputeerde Staten hebben gemaakt bij de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Kern Holtum'.

Het bestemmingsplan "KERN BORN" is gereed voor de verdere procedure:

- na de vaststelling ligt het plan wederom gedurende één maand voor een ieder ter inzage.

Gedurende deze periode kunnen bezwaren worden ingediend bij Gedeputeerde Staten door degenen, die zich tijdig met bezwaren tot de Gemeenteraad hebben gewend en door iedereen, die bezwaren heeft tegen eventuele wijzigingen, die bij de vaststelling van het plan in ontwerp zijn aangebracht;

- Gedeputeerde Staten beslissen binnen 6 maanden na de dag, waarop zij het plan hebben ontvangen. Zij kunnen deze beslissing voor ten hoogste 6 maanden verdagen;
- het besluit van Gedeputeerde Staten ligt met het bestemmingsplan gedurende één maand voor iedereen ter inzage.

Gedurende deze periode kan, indien gewenst, bij de Kroon beroep ingesteld worden door:

- . de Gemeenteraad
 - . de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening
 - . degenen, die zich tijdig tot de Gemeenteraad en Gedeputeerde Staten hebben gewend
 - . iedereen, die bezwaren heeft tegen een eventuele onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten;
- nadat de goedkeuring onherroepelijk is geworden, ligt het bestemmingsplan ter gemeentesecretarie continu voor een ieder ter inzage.

februari 1984/maart 1985
conc.: TSch/HC.
typ. : PDM.