

Gemeente Born

bestemmingsplan Oude Baan - Oost

Goedgekeurd door Gedeputeerde
Staten van Limburg bij besluit
van 8 januari 2002. R.R.2,
nr. 2001/58579.

Mij bekend,
De Griffier der Staten,



bestemmingskaart

☐ concept-voorontwerp

☐ voorontwerp

☒ ontwerp

☐ vastgesteld datum : 13 september 2001

☐ goedgekeurd datum :

Behoort bij raadsbesluit

d.d. 13 september 2001

met nr. 131

Mij bekend,

De gemeentesecretaris, i.o.b.



samenwerkende adviseurs maastricht

ruimtelijke ordening, onderzoek en vormgeving



Tekening nr. 700261010

schaal 1:1000

datum 06.10.2000

01.11.2000

Gemeente Born

**bestemmingsplan
Oude Baan - Oost**

Behoort bij raadsbesluit
d.d. 13 september 2001
met nr. 131

Mij bekend,

De gemeentesecretaris,

i.o.f.



samenwerkende adviseurs maastricht

ruimtelijke ordening, onderzoek en vormgeving



Gemeente Born

Bestemmingsplan Oude Baan-Oost

Voorschriften

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van
Limburg bij besluit van 8 januari 2002,
RRZ , nr. 2001/58579, met uitzondering van
het onderdeel '65/66 Detailhandel' en '6615
Sanitaircentra, tuincentra' van de 'Bijlage:
Staat van Bedrijfsactiviteiten'



Mij bekend,
De Griffier der Staten

ONTWERP

1 november 2000
gewijzigd: 31.12.2000

X.110501.700261

Inhoud

<i>HOOFDSTUK 1</i>	<i>INLEIDENDE BEPALINGEN</i>	3
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Meetbepalingen	7
Artikel 3	Algemene bepalingen, geldend voor alle bestemmingen	8
<i>HOOFDSTUK 2</i>	<i>BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN</i>	10
<i>Paragraaf A</i>	<i>Algemeen</i>	10
Artikel 4	Beschrijving in hoofdlijnen	10
<i>Paragraaf B</i>	<i>Bepalingen met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen</i>	12
Artikel 5	Woondoeleinden	12
Artikel 6	Bedrijfsdoeleinden	13
Artikel 7	Groenvoorzieningen	15
Artikel 8	Verkeersdoeleinden	15
<i>Paragraaf C</i>	<i>Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik</i>	17
Artikel 9	Verboden gebruik van gronden	17
Artikel 10	Verboden gebruik van bouwwerken	17
<i>HOOFDSTUK 3</i>	<i>OVERIGE BEPALINGEN</i>	18
Artikel 11	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	18
Artikel 12	Procedureregels	18
<i>HOOFDSTUK 4</i>	<i>OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALINGEN</i>	20
Artikel 13	Overgangsbepalingen met betrekking tot bebouwing	20
Artikel 14	Overgangsbepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken	21
Artikel 15	Strafbepaling	21
Artikel 16	Slotbepaling	21
<i>Bijlage:</i>	<i>Staat van Bedrijfsactiviteiten</i>	

Hoofdstuk 1

Inleidende bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. *Plan*
het bestemmingsplan *Oude Baan-Oost* als aangegeven op de bestemmingskaart (tek. nr. 700162010) en in deze voorschriften.
2. *Aangebouwd bijgebouw*
een gebouw, aangebouwd in één bouwlaag aan en deel uitmakend van een woning, ten dienste van bewoning en/of normaal gebruikelijke huishoudelijke berging en stalling en/of hobby.
3. *Aan huis gebonden beroep*
de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para-)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, detailhandel alsmede seks- en/ of pornobedrijf.
4. *Additionele voorzieningen*
voorzieningen ten behoeve van doeleinden van openbaar nut, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen. Hierin zijn in ieder geval begrepen plasteiken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, straatvoorzieningen voor afvalstoffen, telefooncellen, kiosken,abri's en nutsgebouwtjes, alsmede straatmeubilair, speelvoorzieningen of daarmee vergelijkbare voorzieningen.
5. *Ander bouwwerk*
een bouwwerk geen gebouw zijnde.
6. *Bebouwing*
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

7. *Bebouwingsgrens*
de als zodanig op de bestemmingskaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.
8. *Bebouwingsvlak*
een op de bestemmingskaart met een bebouwingsgrens omsloten grondoppervlak.
9. *Bebouwingspercentage*
een in de matrix op de bestemmingskaart aangegeven getal dat het gedeelte van het perceel aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.
10. *Bedrijfswoning*
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, dienende ter huisvesting van een persoon (of diens gezin), wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk c.q. gewenst is, gelet op het feitelijke gebruik van het gebouw en/of het terrein.
11. *Begane grondlaag*
een bouwlaag, geen verdieping zijnde, die rechtstreeks wordt ontsloten vanaf het straatniveau.
12. *Bestemmingsgrens*
een op de bestemmingskaart aangegeven lijn die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.
13. *Bestemmingsvlak*
een op de bestemmingskaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming.
14. *Bouwen*
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
15. *Bouwlaag*
een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van ondergrondse gebouwen en zolders en met een maximale hoogte van 3,00 m. voor woningen.

16. *Bouwperceel*
de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken.
17. *Bouwwerk*
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.
18. *Bijgebouw*
een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat in afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
19. *Erf*
het gedeelte van het bouwperceel, gelegen achter de voorgevelrooilijn.
20. *Gebouw*
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
21. *Geluidhinder veroorzakende inrichtingen*
inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99), die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken en worden aangewezen in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50).
22. *Grondgebonden woning*
een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waar op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen.
23. *Hoofdgebouw*
een gebouw dat door zijn omvang, constructie en/of situering het belangrijkste gebouw op een bouwperceel is.
24. *Peil*
de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
25. *Prostitutie*
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

26. *Ruimtelijke karakteristiek*
de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.
27. *Seks- en/of pornobedrijf*
een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren en/of leveren van seksartikelen.
Een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen.
28. *Setback*
een opbouw, niet geldende als bouwlaag, op de bovenste verdieping, binnen de snijlijnen van een schuin dak - uitgaande van een maximale dakhelling van 45° - en die tenminste 1,00 m. achter de doorgetrokken voorgevel van een gebouw is gelegen, met een hoogte van maximaal 3,00 m.
29. *Stedenbouwkundig beeld*
het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief het ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde beeld.
30. *Verdieping*
een bouwlaag die gelegen is boven de begane grondlaag.
31. *Voorgevelrooilijn*
de denkbeeldige lijn waarin één of meer gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de zijde van de aan de weg(en) grenzende perceelsgrens.
32. *Vrijstaand bijgebouw*
een bijgebouw dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.
33. *Weg*
een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

34. *Woning*

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2

Meetbepalingen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. *Goothoogte van een gebouw*
verticaal vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien een setback wordt toegepast binnen de denkbeeldige kap die ingevolge deze voorschriften is toegestaan, dan wordt deze niet meegerekend bij de bepaling van de goothoogte.
2. *Hoogte van een bouwwerk*
verticaal vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk.
3. *Hoogte van een kap*
verticaal vanaf de bovenkant van de goot of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.
4. *Inhoud van een gebouw*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en de dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil.
5. *Lengte, breedte en diepte van een gebouw*
horizontaal tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).
6. *Oppervlakte van een bouwwerk*
horizontaal tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gevel- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, liftschachten, schoorstenen, lichtkoepels, antennes ten behoeve van het bouwwerk zelf en soortgelijke bouwdelen.

Artikel 3**Algemene bepalingen, geldend voor alle bestemmingen****1. Anti-dubbeltelbepaling**

Grond, welke eenmaal in aanmerking is en moest worden genomen bij de verlening van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

2. Verbod overschrijding bestemmings- en bebouwingsgrenzen

Het is niet toegestaan de op de bestemmingskaart aangegeven bestemmings- en bebouwingsgrenzen bij het oprichten van gebouwen overeenkomstig de respectievelijke bestemmingen te overschrijden, tenzij in deze voorschriften uitdrukkelijk anders is bepaald.

3. Verwijzing naar andere regelingen

Indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regeling, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-plan.

4. Toelaatbare bedrijfsactiviteiten

De uitoefening van bedrijfsactiviteiten, anders dan de toegestaan aan huis gebonden beroepen, is alleen toegestaan daar waar aangegeven in deze voorschriften en voor zover de bedrijfsactiviteit is opgenomen in de als bijlage bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorieën 1 of 2 of, na vrijstelling, 3.

Geluidhinder veroorzakende inrichtingen zijn in het plangebied niet toegestaan.

5. Noodzaak bodemonderzoek

Bij nieuw op te richten gebouwen dient, voor zover daarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven, inzicht te worden geboden in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van het gehele bouwperceel aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek. De bouwvergunning zal niet eerder worden verleend dan nadat de gronden, indien nodig, zijn gesaneerd dan wel indien er zekerheid bestaat dat alvorens bouwactiviteiten een aanvang nemen bedoelde gronden, indien nodig, feitelijk zullen zijn gesaneerd.

6. *Provinciale richtcijfers voor de woningbouw*

De in dit plan opgenomen woningbouwmogelijkheden dienen gefaseerd te worden benut in overeenstemming met de provinciale richtcijfers voor de woningbouw. Overschrijding resp. tegoeden van de richtcijfers in voorgaande jaren worden doorlopend berekend en vertaald in de zogenaamde "restruimte". Deze is opgebouwd uit het tekort of tegoed uit het verleden, vermeerderd met het richtcijfer van het betreffende jaar.

7. *Additionele voorzieningen*

Op alle gronden is het toegestaan additionele voorzieningen te realiseren, met dien verstande dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 75 m³ mag bedragen en de hoogte niet meer dan 4,00 m. zal bedragen. De additionele voorzieningen nemen in de bestemming een ondergeschikte plaats in qua situering en omvang.

8. *Geluidhinder in verband met wegverkeer*

Binnen de onderzoekszones conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99) mogen woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder slechts worden opgericht indien de terzake door Gedeputeerde Staten voor de vaststelling van het bestemmingsplan vastgestelde hogere grenswaarden c.q. de voorkeursgrenswaarden niet worden overschreden.

Hoofdstuk 2

Bepalingen in verband met de bestemmingen

Paragraaf A

Algemeen

Artikel 4

Beschrijving in hoofdlijnen

1. Algemeen

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de noordwestelijke zijde van de kern Born, aan de rand van het industrie- en handelsterrein aan de noordzijde van de Florianstraat. De locatie vormt aldus een overgangszone tussen werkgebied (noord) en woongebied (zuid).

Met behulp van het voorliggende plan wordt een invulling aan het gebied gegeven die recht doet aan de specifieke situering van het terrein.

2. Inrichting

De noordzijde van het plangebied zal, in aansluiting op de aan de overzijde van de Florianstraat gelegen industrie- en handelsterreinen, worden benut ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten en is dan ook bestemd als bedrijfsdoeleinden..

De zuidzijde biedt, ter bevordering van een vloeiende overgang tussen werkgebied enerzijds en woongebied anderzijds, plaats aan maximaal 5 zogenaamde woon-/werkwoningen, waar grotere ruimtelijke mogelijkheden worden geboden ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden beroepen. De betreffende gronden zijn bestemd als woondoeleinden.

3. Functionele karakteristiek

Woondoeleinden

Binnen de bestemming woondoeleinden kan de woning inclusief bijgebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, met dien verstande dat:

- de woonfunctie in de woning in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit kan plaatsvinden.

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is uitsluitend op de begane grondlaag toegestaan; de woonfunctie is zowel op de begane grond als op de verdiepingen toegestaan.

Bedrijfsdoeleinden

Binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden zijn slechts bedrijfsactiviteiten toegestaan voor zover deze zijn opgenomen in de milieucategorieën 1 en 2 van de als bijlage bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voorts zijn bedrijfsactiviteiten, opgenomen in milieucategorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mogelijk na vrijstelling door Burgemeester en Wethouders.

Additionele voorzieningen

De additionele voorzieningen nemen in de afzonderlijke bestemmingen een ondergeschikte plaats in qua situering en omvang.

Paragraaf B

Bepalingen met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

Artikel 5

Woondoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de bestemmingskaart als woondoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden, in de vorm van maximaal 5 grondgebonden woningen;
- aan huis gebonden beroepen;
- verkeersdoeleinden, in de vorm van fiets- en voetpaden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- additionele voorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Op en in de tot woondoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:

(algemeen)

- a. maximaal 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- b. gebouwen uitsluitend binnen het op de bestemmingskaart aangeduide bebouwingsvlak mogen worden opgericht;
- c. de voorgevel in of maximaal 3,00 m. achter aan de op de bestemmingskaart aangegeven bebouwingsgrens dient te worden gerealiseerd;

(hoofdgebouwen)

- d. de afstand tussen de voor- en achtergevel maximaal 15,00 m. mag bedragen;
- e. de voorgevelbreedte niet meer dan 9,00 m. mag bedragen;
- f. per gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens slechts één zijgevel mag worden opgericht in deze perceelsgrens;
- g. de afstand van minimaal één zijgevel van het hoofdgebouw tot de dichtstbijgelegen zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 2,00 m. mag bedragen;
- h. in de op de bestemmingskaart opgenomen matrix het maximaal aantal bouwlagen is aangegeven;
- i. gebouwen worden afgedekt met een plat dak;
- j. het realiseren van een setback is toegestaan;
- k. bijgebouwen uitsluitend op het erf mogen worden gerealiseerd

(bijgebouwen)

- l. aangebouwde bijgebouwen op een afstand van minimaal 3,00 m. achter de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden gerealiseerd;
- m. vrijstaande bijgebouwen uitsluitend achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen worden gerealiseerd;

(andere bouwwerken)

- n. de totale oppervlakte van bijgebouwen per bouwperceel maximaal 125 m² mag bedragen;
- o. de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, voor zover hierin niet wordt gebouwd, minimaal 3,00 m. dient te bedragen;
- p. de goothoogte maximaal 3,50 m. mag bedragen;
- q. bijgebouwen worden afgedekt met een plat dak;
- r. het realiseren van een setback niet is toegestaan;
- s. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3,00 m. bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 m. hoog en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 m. hoog mogen zijn, voorzieningen voor de openbare verlichting die maximaal 8,00 m. hoog mogen zijn en antennes en antennemasten die maximaal 12,00 m. hoog mogen zijn.

3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met betrekking tot het bepaalde in lid 2. nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken resp. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Artikel 6

1. Doeleindenomschrijving

Bedrijfsdoeleinden

De op de bestemmingskaart als bedrijfsdoeleinden aangegeven gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 voor zover het tevens betreft beschermingszone, bestemd voor:

- bedrijfsdoeleinden, voorkomend in de milieucategorieën 1 en 2 van de als bijlage bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel, voor zover deze daarin niet voorkomen, ze naar aard en invloed op de omgeving daarmee zijn gelijk te stellen, gehoord de directeur van de Hoofdgroep Milieu en Water van de provincie Limburg;
- verkeersdoeleinden, in de vorm van ontsluitingswegen en fiets- en voetpaden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- additionele voorzieningen.

2. *Bouwvoorschriften*

Op en in de tot bedrijfsdoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:

(gebouwen)

- a. het op de bestemmingskaart aangegeven bebouwingsvlak mag voor 90% worden bebouwd;
- b. de gevels aan de zijde van de Sluisweg en de Oude Baan in dan wel maximaal 3 meter achter en evenwijdig aan de op de bestemmingskaart aangeduide bebouwingsgrens moeten worden gebouwd;
- c. in de op de bestemmingskaart opgenomen matrix de hoogte van gebouwen in meters is aangegeven;

(andere bouwwerken)

- d. de hoogte van andere bouwwerken maximaal 3,00 m. mag bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die maximaal 2,00 m. hoog mogen zijn, voorzieningen voor de openbare verlichting die maximaal 8,00 m. hoog mogen zijn en één reclameobject dat maximaal 6,00 m. hoog mag zijn.

3. *Vrijstellingsbevoegdheid*

A. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1. voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld onder milieucategorie 3 in de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits:

- door de genoemde bedrijfsactiviteiten geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu in de directe omgeving kunnen ontstaan;
- de directeur van de Hoofdgroep Milieu en Water van de provincie Limburg wordt gehoord.

B. Bij het verlenen van vrijstelling door Burgemeester en Wethouders wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel 12.

4. *Nadere eisen*

Burgemeester en Wethouders kunnen met betrekking tot het bepaalde in lid 2. nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken resp. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Artikel 7**Groenvoorzieningen****1. Doeleindenomschrijving**

De op de bestemmingskaart als groenvoorzieningen aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, met inbegrip van het behoud van de aanwezige houtopstand;
- verkeersdoeleinden, in de vorm van fiets- en voetpaden en ontsluitingen;
- additionele voorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Op en in de tot groenvoorzieningen bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen met een hoogte van maximaal 5,00 m., met uitzondering van voorzieningen voor de openbare verlichting die maximaal 8,00 m. hoog mogen zijn.

3. Aanlegvergunning

A. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), houtgewas te vellen en/of te rooien of werkzaamheden te verrichten welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas tengevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand.

B. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder A. van dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen de doeleinden als omschreven in lid 1. van dit artikel niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

C. Bij het verlenen van een aanlegvergunning door Burgemeester en Wethouders wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel 12.

Artikel 8**Verkeersdoeleinden****1. Doeleindenomschrijving**

De op de bestemmingskaart als verkeersdoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- verkeersdoeleinden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- additionele voorzieningen,

en met dien verstande dat motorbrandstoffenverkooppunten niet zijn toegestaan.

2. *Bouwvoorschriften*

Op en in de tot verkeersdoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd die qua aard en afmetingen bij de bestemming passen met een hoogte van maximaal 10,00 m.

Paragraaf C

Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik

Artikel 9

Verboden gebruik van gronden

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen van het bepaalde in lid 1. vrijstelling indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
3. Bij het verlenen van vrijstelling door Burgemeester en Wethouders wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel 12.

Artikel 10

Verboden gebruik van bouwwerken

1. Het is verboden bouwwerken op of in de in dit plan begrepen gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen zoals aangegeven in de onderscheiden doeleindenomschrijvingen.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1. indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
3. Bij het verlenen van vrijstelling door Burgemeester en Wethouders wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel 12.

Hoofdstuk 3

Overige bepalingen

Artikel 11

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in dit plan bepaalde:
 - a. ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is resp. indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - b. van de in de artikelen 5 t/m 8 genoemde maten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - c. voor het overschrijden van de op de bestemmingskaart aangegeven bebouwingsgrenzen met gebouwen tot maximaal 2,00 m., met inachtneming van het overig bepaalde in deze voorschriften, indien de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet onevenredig worden aangetast.
2. Bij het verlenen van vrijstelling wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel 12.

Artikel 12

Procedureregels

Indien Burgemeester en Wethouders een vrijstelling of een aanlegvergunning als bedoeld in deze voorschriften willen verlenen, dienen in ieder geval de volgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerp-besluit tot het verlenen van vrijstelling of aanlegvergunning ligt gedurende tenminste vier weken ter gemeentesecretarie voor eenieder ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;

- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bedenkingen bij Burgemeester en Wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. Burgemeester en Wethouders delen aan hen, die bedenkingen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mee.

Hoofdstuk 4

Overgangs-, straf- en slotbepalingen

Artikel 13

Overgangsbepalingen met betrekking tot bebouwing

1. Bouwwerken die vóór het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan met inachtneming van het bij of krachtens de Woningwet (Stb. 1991, 439) bepaalde zijn opgericht, hetzij reeds rechtens bestonden voor de inwerkingtreding van de Woningwet 1901, dan wel in aanbouw zijn of kunnen worden opgericht op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan krachtens een eerder aangevraagde bouwvergunning, en welke in strijd zijn met het bestemmingsplan, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of gedeeltelijk worden veranderd, mits de afwijkingen van het plan, zowel naar de aard als naar de omvang, niet worden vergroot en behoudens onteigening krachtens de wet.
2. Voor het geheel vernieuwen, geheel veranderen of in beperkte mate uitbreiden van de in lid 1. bedoelde bouwwerken kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen van de bepalingen van dit plan, met dien verstande dat:
 - a. bij gehele vernieuwing of gehele verandering de bestaande afwijkingen van het plan, zowel naar de aard als naar de omvang, niet mogen worden vergroot;
 - b. het "inbeperkte mate uitbreiden" niet verder mag gaan dan 15% van de inhoud van de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan bestaande bebouwing, mits de bestaande afwijking naar de aard niet wordt vergroot;
 - c. de procedure in acht wordt genomen zoals vermeld in artikel 12.

Met geheel vernieuwen of geheel veranderen wordt gelijkgesteld het systematisch gedeeltelijk vernieuwen of gedeeltelijk veranderen met het kennelijk doel om zodoende uiteindelijk tot een gehele vernieuwing of gehele verandering te komen.

3. In geval van verwoesting door calamiteit mogen de in lid 1. van dit artikel bedoelde bouwwerken worden herbouwd - behoudens onteigening overeenkomstig de wet - mits:

- a. de afwijkingen van het plan niet naar aard of naar omvang worden vergroot;
- b. een aanvraag om een vergunning tot herbouw binnen 2 jaar na tenietgaan is ingediend.

Artikel 14

Overgangsbepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken

1. Indien ten tijde van het van kracht worden van het plan gronden en bouwwerken worden gebruikt in afwijking van het plan, mag dat gebruik worden voortgezet.
2. Wijziging van het bestaande, met het plan strijdige gebruik van gronden en bouwwerken is toegestaan, indien door die wijziging van het gebruik de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

Artikel 15

Strafbepaling

Voor de toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het bepaalde in artikel 9 lid 1. en artikel 10 lid 1. aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 16

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel *Voorschriften Oude Baan-Oost*.

Gemeente Born

Bestemmingsplan Oude Baan-Oost

Voorschriften

Bijlage: Staat van Bedrijfsactiviteiten

VOORONTWERP

26 oktober 2000

X.110501.700261

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Bij de onderstaande indeling van bedrijfsactiviteiten in milieucategorieën is gebruik gemaakt van de informatie en de bewerkingsmethode uit de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering*, Den Haag 1999.

De gebruikte categorieën staan voor de volgende bedrijfsactiviteiten:

- *milieucategorie 1:*
grootste afstand 10 meter;
- *milieucategorie 2:*
grootste afstand 30 meter;
- *milieucategorie 3:*
grootste afstand 50 meter.

Naast de milieucategorie is per bedrijfstype een indicatieve hinderafstand opgenomen, gebaseerd op de aspecten geluid, geur, stof, geluid, gevaar.

De in de Staat van Bedrijfsactiviteiten gebruikte afkortingen zijn:

- < : *kleiner dan*
- n.e.g. : *niet elders genoemd*
- v.c. : *verwerkingscapaciteit*
- grth. : *groothandel*

<i>SBI-CODE</i>	<i>OMSCHRIJVING categorie 1 t/m 3</i>	<i>afstand in m.</i>	<i>cat.</i>
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: 1 - v.c. < 2500 kg meel/week	30	2
1585	Deegwarenfabrieken	50	3
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	30	2
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
173	Textielveredelingsbedrijven	50	3
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	50	3
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	50	3
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
181	Vervaardiging kleding van leer	50	3
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	30	2
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	3
19	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)		
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	3
193	Schoenenfabrieken	50	3
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	30	2
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221	Uitgeverijen (kantoren)	10	1
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	30	2
2223	Grafische afwerking	10	1
2223	Binderijen	30	2
2224	Grafische reproductie en zetten	30	2
2225	Overige grafische activiteiten	30	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	1
23	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN		
2442	Farmaceutische productenfabrieken: 1 - formulering en afvullen geneesmiddelen 2 - verbandmiddelenfabrieken	50 30	3 2
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	2

36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	2
364	Sportartikelenfabrieken	50	3
365	Speelgoedartikelenfabrieken	50	3
366	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	50	3
45	BOUWNIJVERHEID		
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	50	3
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30	2
5020.4	1 Autobekleiderijen	10	1
	2 Autospuitinrichtingen	50	3
5020.5	Autowasserijen	30	2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	30	2
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	10	1
5121	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	2
5122	Grth in bloemen en planten	30	2
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	2
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	30	2
5134	Grth in dranken	30	2
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	30	2
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	2
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	30	2
514	Grth in overige consumentenartikelen	30	2
5153	Grth in hout en bouwmaterialen	50	3
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	50	3
5156	Grth in overige intermediaire goederen	30	2
5162	Grth in machines en apparaten	30	2
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	30	2
60	VERVOER OVER LAND		
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	30	2
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT		
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	10	1

63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6312	Vcem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	50	3
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	30	2
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	10	1
633	Reisorganisaties	10	1
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	10	1
64	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641	Post- en koeriersdiensten	30	2
642	Telecommunicatiebedrijven	10	1
65/66	DETAILHANDEL		
6615	Sanitaircentra, tuincentra	30	2
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711	Personenautoverhuurbedrijven	30	2
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	50	3
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	50	3
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30	2
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE		
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	10	1
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10	1
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	3
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2
90	MILIEUDIENSTVERLENING		
9000.2	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	3
9000.2	Gemeentewerven (afval-inzamelpots)	50	3
91	DIVERSE ORGANISATIES		
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	30	2
9131	Kerkgebouwen e.d.	30	2
9133.1	Buurt- en clubhuizen	50	3
9133.1	Hondendressuurterreinen	50	3
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
9301.1	Wasserijen en strijkinrichtingen	50	3
9301.1	Tapjtreinigingsbedrijven	50	3

9301.2 Chemische wasserijen en ververijen
-
9301.3 Wasverzendinrichtungen

30 2

30 2

Gemeente Born

**Bestemmingsplan Oude
Baan-Oost**

Toelichting

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 08.01.2002
A. 2. n.o. 2001/50529.

Mij bekend,
De Griffier der Staten



ONTWERP

1 november 2000
gewijzigd: december 2000;
gewijzigd: juli 2001

X.110501.700261

ARCADIS

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Planopzet	3
1.3	Begrenzing plangebied	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Planologisch beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3	Uitgangspunten en randvoorwaarden	9
3.1	Ontwikkeling haltermodel	9
3.2	Bedrijfspannd Gebr. Aarts B.V.	10
3.3	Milieuaspecten	10
3.4	Duurzaam bouwen	11
3.5	Archeologie	11
4	Plan	12
4.1	Toekomstige ontwikkeling Oude Baan-Oost	12
4.2	Toekomstige ontsluitingsstructuur	13
4.3	Juridische regeling	13
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5.1	Economische uitvoerbaarheid	16
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6	Overleg	17
6.1	Overleg ex artikel 10 B.r.o.	17
6.2	Advies Hoofdgroep R.G.V.	17
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek	18
Bijlage 2	Economische uitvoerbaarheid	19
Bijlage 3	Verslag inspraakprocedure	20
Bijlage 4	P.C.G.P. advies en standpunt	21

Separate bijlage: bodemonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Born heeft het plan opgevat een gedeelte van het terrein van de voormalige Mavo "St. Jacobus" (thans Mercator College, locatie "St. Jacobus" Born), hierna Oude Baan-Oost genoemd, te herontwikkelen. Aanleiding is de behoefte aan een kleinschalig bedrijventerrein in de gemeente Born. Deze herontwikkeling hangt samen met de ontwikkeling van de zogenaamde "2^e winkelhalter" (hoek Kerkstraat/Parkweg) in het kader van het Centrumplan. Het noordelijke gedeelte van het terrein zal worden ontwikkeld tot bedrijventerrein, terwijl het zuidelijke gedeelte bestemd wordt voor de bouw van woningen met aan huis gebonden bedrijvigheid. Onderdeel van het plan vormt de verplaatsing van sanitairhandel Gebr. Aarts B.V. van de Kerkstraat naar onderhavig gebied. Daarmee wordt aan de Kerkstraat ruimte gecreëerd voor een laad- en losplaats ten behoeve van de bestaande supermarkt, de bouw van een tweede supermarkt op de hoek Parkweg/Kerkstraat en de vestiging van een andere, nog aan te wijzen, trekker voor het winkelapparaat.

1.2 Planopzet

Het onderhavig plan bestaat uit de in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan dient te worden vervat:

<i>Bestemmingskaart</i>	Op de bestemmingskaart zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Op deze kaart wordt aangegeven welke bestemming een bepaalde locatie heeft en welke planologische claims er naast de hoofdbestemming op deze locatie liggen. Er bestaat een rechtstreekse relatie tussen de visualisering van de planologische voornemens met betrekking tot een locatie op de bestemmingskaart en het verbaal weergeven hiervan in de voorschriften.
<i>Voorschriften</i>	De voorschriften behorende bij het plan vormen tezamen met de bestemmingskaart de juridische regeling. In de voorschriften is het gebruik van de binnen het plangebied gelegen gronden en opstellen juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.
<i>Toelichting</i>	In de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkelingen) opgenomen.

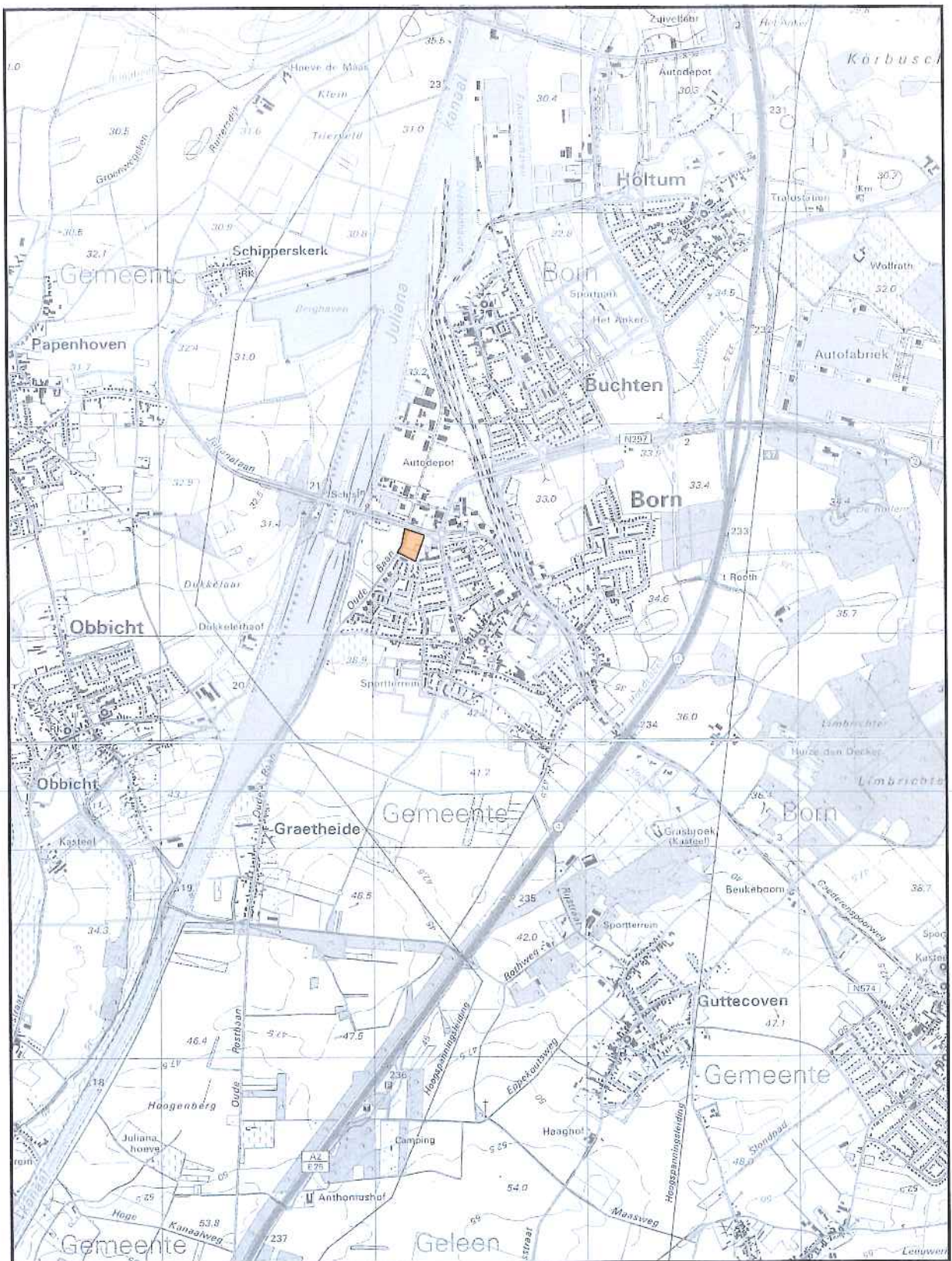
Daarnaast maken een rapportering als bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijk Ordening (inspraak) en de uitkomsten van het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening bedoelde overleg deel uit van de toelichting.

1.3 Begrenzing plangebied

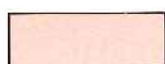
Het plangebied is gelegen aan de noordkant van de kern Born. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Sluisweg, aan de westzijde door de Oude Baan, aan de zuidzijde door de Jacobusstraat en aan de oostzijde door het terrein. Van het Mercator College, locatie "St. Jacobus". Op het overzichtskaartje is het plangebied weergegeven.

1.4 Leeswijzer

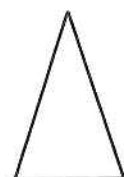
In hoofdstuk 2 wordt het planologische kader beschreven waarbinnen dit plan is opgesteld. Hoofdstuk 3 en 4 geven een beschrijving van respectievelijk de uitgangspunten en de randvoorwaarden en het plan. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid komen aan bod in hoofdstuk 5. De resultaten van het gevoerde overleg worden tenslotte beschreven in hoofdstuk 6.



Gemeente Born
bestemmingsplan
Oude Baan - Oost



plangebied



overzichtskaart

2 Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Vinex en SVVII

De Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra, deel III: kabinetsstandpunt (1991) en het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer deel d: regeringsbeslissing (1991) leggen het zwaartepunt van de toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot woon-, werk- en voorzieningenfuncties binnen de stadsgewesten. Concentratie van activiteiten binnen het stedelijk gebied door een stringente invulling van het bundelingsbeleid heeft een driedelig doel:

- versterking van het stedelijk draagvlak;
- vermijding/vermindering van niet-noodzakelijke mobiliteit;
- beperking van aantasting van ecologische en landschappelijke waarden van het landelijk gebied.

In de Vinex, die op een aantal punten een aanvulling op en aanscherping van de Vierde Nota vormt en op andere punten een actualisering en versobering van de reeds vastgestelde beleidsstukken over ruimtelijk beleid, wordt gesteld dat voor de stedelijke ontwikkeling gestreefd dient te worden naar een concentratie, mede met het oog op het vergroten van draagvlak van het stedelijke en regionale openbaar vervoer. Daarnaast constateert de Vinex dat de noodzaak tot voortdurende uitbreiding van het stedelijk gebied op de langere termijn zal afnemen.

Milieubeleid

In de Vierde Nota Extra wordt de nadruk gelegd op het terugdringen van de automobiliteit zoals gemotiveerd vanuit het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-II) en het Nationaal Milieubeleidsplan Plus (NMP+). Het begrip duurzame ontwikkeling van de dagelijkse leefomgeving vormt de rode draad in het te voeren beleid van het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP, 1989), het Nationaal Milieubeleidsplan Plus (NMP+, 1990) en het Tweede Nationaal Milieubeleidsplan (NMP2, 1993). Uitgangspunt van het milieubeleid is dat milieuproblemen niet mogen worden afgewenteld op toekomstige generaties.

In 1998 is het Derde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP3) in werking getreden. Op basis van de leerervaringen met het beleid van het NMP1 en NMP2 concludeert het kabinet dat het milieubeleid (op belangrijke onderdelen) een nieuwe beleidsfase ingaat, de fase van het "milieubeheer". Na een periode waarin vooral het saneren van milieuverontreinigingen centraal stond, verschuift de centrale opgave naar het vasthouden van een absolute ontkoppeling van economische groei en druk op het milieu, inclusief het duurzaam gebruiken van natuurlijke hulpbronnen. Het kabinet stelt zich op het standpunt dat gemeenten een speciale verantwoordelijkheid hebben om de burgers bij het milieubeleid te betrekken. Gemeenten zullen zich steeds meer met verschillende lokale partners richten op het uitvoeren van projecten gericht op duurzame ontwikkeling.

Het beleid zal zich in de komende jaren richten op verbetering van de informatievoorziening op dit gebied, onderzoek naar technologie en hergebruik van afvalstoffen in de bouw en de introductie van milieuvriendelijke materialen en bouwwijzen. In relatie tot de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling is het milieubeleid ten aanzien van het bouwen relevant. Het duurzaam bouwen is erop gericht de gezondheids- en milieueffecten van het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving te reduceren.

Volkshuisvestingsbeleid

De Nota "Volkshuisvesting in de jaren negentig" (1989) geeft aan dat het Rijk steeds meer verantwoordelijkheden op volkshuisvestingsgebied verschuift naar het regionale en/of lokale niveau. Naast dit belangrijke thema, dat een duidelijke omslag in het beleid laat zien, staan thema's als differentiatie van het aanbod, daarmee samenhangend bevordering van de doorstroming, het rechtekken van goedkope en dure scheefheid op de woningmarkt, het bevorderen van ongesubsidieerde bouw en van het eigen woningbezit. In dit beleid blijven stadsvernieuwing en verstedelijkingsbeleid hun prioriteit behouden, waarbij de nadruk op de marktsector komt te liggen en waarbij gesubsidieerde bouw steeds verder afneemt. Met betrekking tot de differentiatie binnen het woningbouwprogramma wordt in dit rapport de bouw van minder goedkope huurwoningen en relatief meer dure vrije sector-woningen noodzakelijk geacht, met het oog op de gewenste doorstroming binnen de aanwezige woningvoorraad.

Het "Tendrapport Volkshuisvesting" (1995) sluit in belangrijke mate aan bij de uitgangspunten van de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig voor wat betreft de toekomstige woningbehoefte.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplannen

Het provinciaal ruimtelijk beleid, weergegeven in het Streekplan Zuid-Limburg (1987), is gericht op het versterken van stedelijke gebieden door middel van een voortgaande concentratie en bundeling van stedelijke activiteiten, alsmede van de daarmee verbonden bebouwing binnen de stedelijke gebieden, ter ondersteuning van de aanwezige voorzieningen en beperking van het aantal verplaatsingen. Stedelijke gebieden worden gekenmerkt door een sterk geconcentreerd en verweven ruimtebeslag ten behoeve van o.a. economische productie en werkgelegenheid. Per deelgebied zijn de functies uitwisselbaar, mits de ruimtelijke hoofdstructuur in acht wordt genomen alsmede de daarvoor aangegeven kernenstructuur, inrichtingsprincipes en prioriteitstellingen. Hierdoor wordt de keuze mogelijk voor optimale locaties en kan tegemoet worden gekomen aan de toenemende behoefte aan ontwikkelings- en faseringsflexibiliteit.

Streekplanuitwerking/herziening op onderdelen Westelijke Mijnstreek

Voor het gebied Westelijke Mijnstreek, waarin onderhavig plangebied is gelegen, is in 1996 een streekplanuitwerking vastgesteld, waarbinnen Born als tertiaire kern is aangeduid. Dit betekent dat deze kernen dienen te voorzien in de eigen woningbehoefte (inclusief compensatie van spontaan vertrek).

Verder is in dit uitwerkingsplan opgenomen dat alle stedelijke bedrijventerreinen (dat wil zeggen de terreinen in Sittard, Geleen, Stein, Beek en Born) vanuit markttechnisch en bedrijfseconomisch oogpunt één functioneel geheel vormen. Dit principe prevaleert boven de opvatting dat iedere gemeente haar behoefte aan

bedrijventerreinen binnen de eigen grenzen dient op te lossen. In het Streekplan Nedcar en Omgeving (2000) is voor wat betreft dit plangebied geen wijziging van het provinciaal beleid aangegeven.

Nota Open Deuren

In de nota "Open Deuren" (1992) kiest de provincie voor wat betreft de volkshuisvesting nog eens nadrukkelijk voor een continuering van het concentratiebeleid. Naast de gunstige financiële perspectieven in de vorm van steun van het Rijk wordt onder meer gewezen op de groeiende bewustwording van problemen van milieu en mobiliteit en op veranderende trends met betrekking tot woonvoorkeuren. Processen als vergrijzing en individualisering leiden tot een verschuiving van de vraag van suburbaan wonen naar meer stedelijk wonen, c.q. een contactrijke omgeving met voldoende aanbod aan culturele en recreatieve voorzieningen.

Provinciaal Milieubeleidsplan

In het Milieubeleidsplan 1995-1998 van de provincie Limburg wordt aangesloten op de uitgangspunten van het nationaal milieubeleid. Kernbegrip daarbij is "duurzame ontwikkeling". Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die in de behoefte van de huidige generatie voorziet, zonder daarmee de mogelijkheden voor de volgende generaties en hun behoeften in gevaar te brengen. Het gaat daarbij om leefbaarheid, werkgelegenheid, ruimtelijke ontwikkeling, variatie in ecosystemen, een schoon milieu, watervoorraden, het landschappelijk en cultureel erfgoed en de bodemvruchtbaarheid. In het stedelijk gebied zullen vooral de functies wonen en werken, verkeer, industrie en de daarmee gepaard gaande milieu- en veiligheidsrisico's op elkaar afgestemd dienen te zijn.

Provinciaal beleid inzake perifere detailhandelsvestigingen

Het provinciale beleid inzake detailhandel richt zich op versterking van de bestaande verzorgingsstructuur binnen de in de streekplannen aangegeven ruimtelijke mogelijkheden. Winkelvestigingen dienen geconcentreerd te worden in afgebakend herkenbaar winkelgebied. Echter, winkels met goederen die vanwege hun aard en omvang een groot uitstallingsoppervlak nodig hebben, kunnen onder voorwaarden buiten de reguliere winkelgebieden worden gevestigd. Het gaat hierbij onder andere om sanitaircentra zoals het bedrijf Gebr. Aarts B.V.. Het zijn dan perifere detailhandelsvestigingen (PDV). Het provinciale beleid (Beleidsnota Detailhandel, eerste herziening, december 1998) sluit daarbij aan op het Rijksbeleid. Daarbij dient gestreefd te worden naar zoveel mogelijk concentratie van deze PDV's. Concentratie leidt ertoe dat er meer mogelijkheden ontstaan voor een rendabelere openbaar vervoersontsluiting, een betere wegontsluiting, minder ruimtebeslag, versterking van de kernenstructuur en versterking van de economische positie van de detailhandel. Bij verplaatsing van één of meerdere PDV's dient een gemeente het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat nieuwe PDV-vestigingen niet meer mogelijk zijn buiten de toegestane vestigingslocaties.

2.3 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan Kern Born

In het vigerende bestemmingsplan Kern Born (vastgesteld in 1985) is het plangebied aangeduid met de bestemming "bijzondere doeleinden". Deze gronden zijn bestemd voor onderwijs-, sociale-, godsdienstige-, culturele-, recreatieve-, en overheidsdoeleinden. Dit bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot realisatie van een bedrijventerrein en wonen met aan huis gebonden bedrijvigheid.

Strategische nota voor de gemeente Born

In 1995 is de "Strategische nota voor de gemeente Born" vastgesteld. Daarin is de strategische toekomstvisie op hoofdlijnen voor de gemeente verwoord. In de nota is voor wat betreft de economische functie als uitgangspunt opgenomen dat de gemeente Born op het gebied van bedrijvigheid en werkgelegenheid een zeer belangrijke positie heeft binnen de Westelijke Mijnstreek, de regio Zuid-Limburg en de Euregio Maas-Rijn. Daarmee wordt met name gedoeld op de bedrijfsactiviteiten rondom de auto-industrie Nedcar. Behoud en versterking van deze sterke positie is een strategisch uitgangspunt. Eén van de kerncriteria daarbij zijn duurzaamheid en kwaliteit.

Notitie: Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid

In april 2000 heeft de gemeente Born de notitie "Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid" uit doen gaan. Deze notitie is opgesteld naar aanleiding van een onderzoek van het ETIL naar de motieven van verplaatsing van bedrijven. Daaruit is gebleken dat het belangrijkste knelpunt waardoor bedrijven wensen te verplaatsen fysiek ruimtegebrek is. In de gemeente Born heeft een aantal bedrijven kenbaar gemaakt hun bedrijfsactiviteiten te willen verplaatsen. Het gaat daarbij veelal om kleinere bedrijven die zich bij voorkeur willen vestigen op zogenaamde kleinschalige bedrijventerreinen. Dit type bedrijventerreinen is in de gemeente Born niet meer voorradig. In de notitie is getracht hiervoor een oplossing te vinden. Voor het scheppen van aanbod voor kleinschalige bedrijvigheid, nodig om te kunnen voorzien in verplaatsingen van lokale bedrijven, wordt gekozen voor twee sporen, te weten revitalisering van bestaande bedrijventerreinen en het ontwikkelen van nieuwe locaties. Voor wat betreft het onderhavige plangebied is het laatste spoor van toepassing. Het plangebied Oude Baan-Oost bestaat uit een gedeelte van het huidige terrein van het Mercator College en beslaat een oppervlakte van ca. 8.600 m². De ligging ten opzichte van het bestaande bedrijventerrein Sluisweg en de openbare infrastructuur maakt dit terrein in principe geschikt als vestigingsplaats voor kleinschalige bedrijvigheid.

In de notitie worden de voor- en de nadelen van diverse locaties tegen elkaar afgewogen. De belangrijkste punten waarop de locatie Sluisweg/Oude Baan beter scoort dan de andere locaties, zijn:

- de gronden worden eigendom van de gemeente middels onttrekking daarvan aan onderwijsdoeleinden; over de gronden kan op korte termijn worden beschikt
- de ontsluiting van de locatie vereist geen kostbare voorzieningen op het gebied van infrastructuur;
- de locatie voldoet aan de eisen van ondernemers voor wat betreft uitstraling/representatie en bereikbaarheid;
- gelet op de ligging en de terreinafmeting is een adequate verkaveling mogelijk;
- inpassing is mogelijk zonder verstoring van de aanwezige stedenbouwkundige samenhang;

3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

3.1 Ontwikkeling haltermodel

De ontwikkeling van het gebied Oude Baan-Oost is tot stand gekomen in samenhang met de ontwikkeling van de zogenaamde tweede halter (hoek Kerkstraat/Parkweg) in het kader van het Centrumplan. Deze ontwikkeling van de tweede halter vormt een onderdeel van de ontwikkeling van het door de gemeente Born gewenste haltermodel, als één van de dragers van de Ruimtelijke Economische Structuur (RES). Een andere drager is de verdere concentratie van winkelvoorzieningen. In deze paragraaf komen respectievelijk de concentratie van winkels, het haltermodel, de winkelstructuur en de invulling van de halters aan de orde. Overigens wordt het Centrum plan momenteel aan een herijkingsonderzoek onderworpen.

Verdere concentratie van winkelvoorzieningen

Deze concentratie dient plaats te vinden ter plaatse van de huidige winkelconcentratie aan de Kerkstraat, Kapelweg en Tuinstraat. Ruimte dient geboden te worden voor een toevoeging van circa 2.500 m² bruto vloeroppervlak aan het winkelareaal en circa 500 m² voor horeca en dienstverlening. Vestiging van nieuwe winkels buiten het winkelcentrumgebied is niet mogelijk. Uitbreidingen van bestaande winkels buiten het winkelcentrumgebied zullen getoetst worden aan de geldende planologische regeling. Eventuele uitbreidingen die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan zullen op de gebruikelijke wijze getoetst worden aan de relevante ruimtelijke planologische aspecten. Eén van deze aspecten is de bedrijfseconomische noodzaak voor de betreffende uitbreiding. Als richtsnoer geldt dat uitbreidingen tot 25% van het huidige vloeroppervlak mogelijk zouden kunnen zijn.

Ontwikkeling haltermodel

De ontwikkeling van het haltermodel houdt in de ontwikkeling van twee evenwichtige clusters (de zogenaamde halters) van winkels binnen het winkelcentrumgebied, ter plekke van de bestaande concentratie van winkels aan de Kapelweg/Tuinstraat enerzijds en op de hoek Parkweg/Kerkstraat anderzijds. Op het overzichtskaartje na deze pagina is de ruimtelijke situering van het haltermodel weergegeven. Realisering van het haltermodel houdt in dat twee sterke clusters van winkels met een trekker als spil worden ontwikkeld aan beide uiteinden van het winkelcentrumgebied en wel ter plekke van de bestaande concentratie van winkels. Tussen deze twee halters in kan zich vervolgens een looproute langs een lint ontwikkelen.

Winkelstructuur

Uit het onderzoek "Winkelhart Born, de toekomst uitgedaagd" van adviesbureau Seinpost (april 1996) en de aanvullende notitie "Winkelstructuur Born" van datzelfde onderzoeksbureau (december 1998) is gebleken dat in het winkelcentrumgebied in een uitbreiding kan worden voorzien van circa 2.500 m² bruto vloeroppervlak, waarbij de mogelijkheid aanwezig is voor een extra supermarkt (circa 800 m² bruto vloeroppervlak).

De mogelijkheden voor de capaciteitsuitbreiding zijn met name aanwezig in de sfeer van de niet-dagelijkse sector. Er blijkt tevens een ruimtelijke behoefte te bestaan voor circa 500 m² bruto vloeroppervlak ten behoeve van dienstverlening en horeca. De genoemde aantallen zijn nodig voor uitbreiding en verplaatsing van winkelruimten.

Invulling halters

Als algemene voorwaarde is gesteld dat in elk van beide halters slechts één supermarkt gevestigd mag zijn. Voor de ontwikkeling van de eerste halter (Kapelweg/Tuinstraat) gelden de volgende voorwaarden:

- winkelnieuwbouw dient te voldoen aan de beeldkwaliteitseisen;
- verplaatsen van de inrit van de parkeerplaatsen van de supermarkt C1000;
- huisvesting van in beginsel kleinschalige units in de nieuwbouw.

Voor de ontwikkeling van de tweede halter (Kerkstraat/Parkweg) gelden de volgende voorwaarden:

- de vormgeving van de te ontwikkelen winkelnieuwbouw dient te voldoen aan de beeldkwaliteitseisen ;
- de oppervlakte van de losse bebouwing aan de Kerkstraat/Bornermarkt mag maximaal 600 m² bedragen;
- de huisvesting van de nieuwe supermarkt is voorzien ter plaatse van de percelen Kerkstraat 43 en 43 a;
- in de losse bebouwing worden in principe kleinschalige units ondergebracht.

Een belangrijk uitgangspunt betreft de inspanningsverplichting voor de ontwikkelaar om de bevoorrading van de supermarkt te realiseren aan de achterzijde van de nieuwe supermarkt, via de Parkweg.

3.2 Bedrijfspannd Gebr. Aarts B.V.

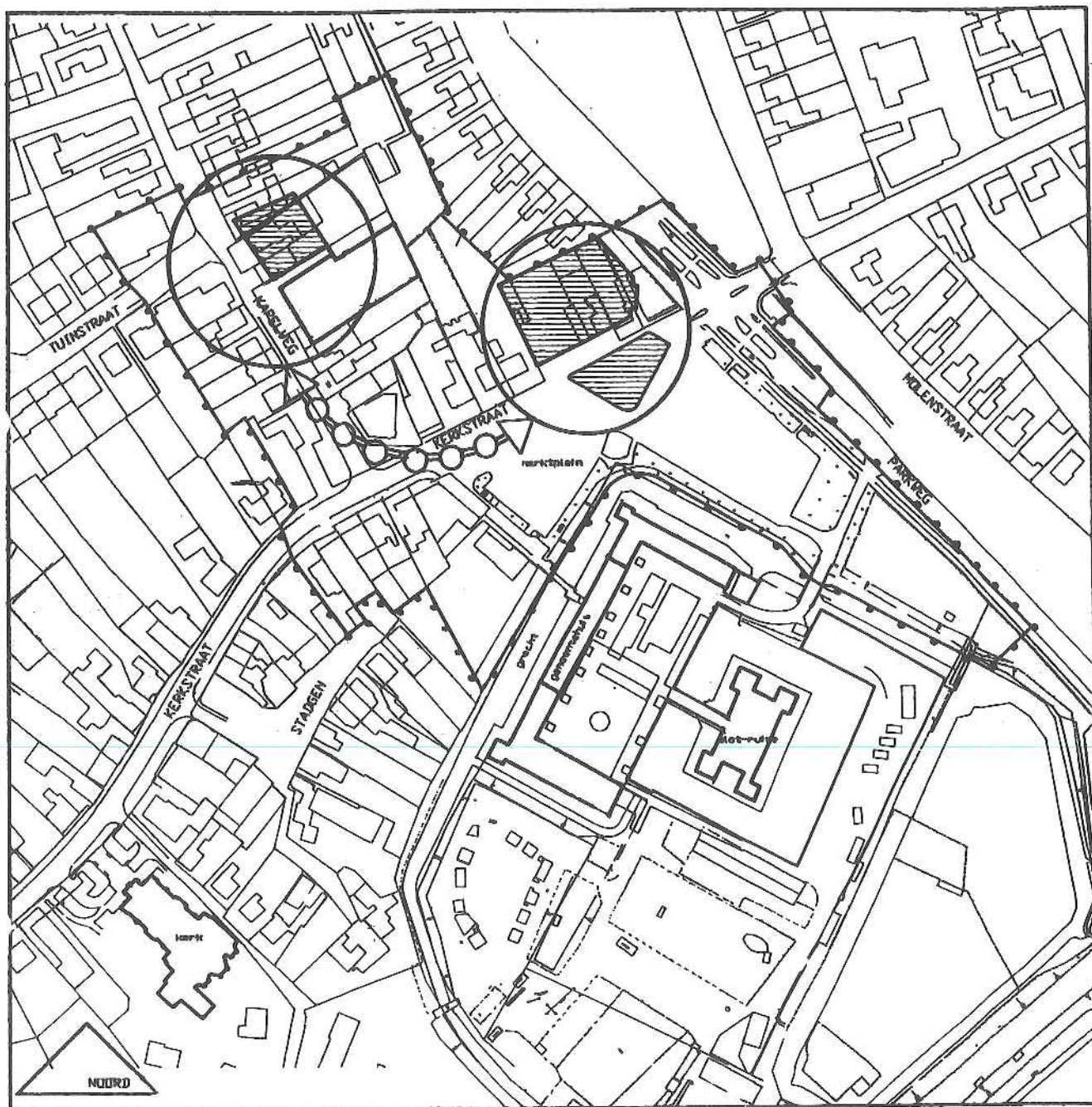
De ontwikkeling van het haltermodel heeft indirect te maken met de ontwikkelingen in het plangebied Oude Baan-Oost. Voor het welslagen van de ontwikkeling van de tweede halter is het namelijk van groot belang dat het bedrijfspannd van de firma Gebr. Aarts B.V., aan de Kerkstraat 45, de gewenste winkelfunctie krijgt en een gedeelte van dat perceel benut kan worden voor het laden en lossen van de nieuwe supermarkt. Om dit te verwezenlijken is door de gemeente een constructie in het leven geroepen, waarbij het bedrijf van de firma Gebr. Aarts B.V. zal worden verplaatst naar het plangebied Oude Baan-Oost.

3.3 Milieuaspecten

Wegverkeerslawaaï

Ter bepaling van de theoretische 50 dB(A)-contouren van de Oude Baan, Sluisweg en de Jacobusstraat ten behoeve van de woningbouw is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. De conclusie van dit onderzoek is dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) nergens overschreden wordt. Nieuwbouw binnen het op de bestemmingskaart aangegeven bebouwingsvlak is derhalve zonder verdere voorwaarden mogelijk.

Het haltermodel



Bodem

Voor het bodemonderzoek wordt verwezen naar de losse bijlage bij deze toelichting.

3.4 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is een ontwikkeling, die de laatste jaren in de bouwwereld steeds meer gemeengoed is geworden. Bij het duurzaam bouwen is het mogelijk om in verschillende stadia van het bouwproces en op verschillende aspecten van het gebruik van de bebouwing invloed uit te oefenen. Reeds in de stedenbouwkundige fase zijn maatregelen te treffen die een positieve invloed hebben op het milieu. In aansluiting op algemeen maatschappelijke ontwikkelingen streeft ook de gemeente Born ernaar om bij nieuwe plannen voor zover mogelijk een duurzame ontwikkeling tot stand te brengen, waarbij de negatieve effecten voor het milieu zo veel mogelijk beperkt zullen worden.

3.5 Archeologie

Op de Indicatieve Kaart Archeologische waarden voor het gebied Born/Susteren van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek is voor het onderhavige plangebied geen waardeoordeel gegeven betreffende de archeologische waarde, daar het gebied is aangeduid als zijnde bebouwd. Uit de archeologische waarden die in de omliggende gebieden zijn weergegeven (lage waarde) kan worden verondersteld dat het plangebied geen archeologische waarde van betekenis heeft.

4 Plan

4.1 Toekomstige ontwikkeling Oude Baan-Oost

Voorgeschiedenis

Sinds 1997 heeft de gemeente Born het voornemen een gedeelte van het terrein dat toebehoort aan de MAVO "St. Jacobus" (thans Mercator College, locatie "St. Jacobus") aan zijn onderwijsbestemming te onttrekken en te herontwikkelen. Het schoolbestuur was onder voorwaarden bereid het betreffende gedeelte van het terrein (een strook grond van ca. 8.630 m²) te verkopen aan de gemeente. Het accent in de door het Mercator College gestelde voorwaarden ligt op de herinrichting van de huidige speelplaats van de locatie "St. Jacobus". Het huidige speelterrein is een kale, verharde vlakte met hier en daar een zitbank. Een facelift van deze speelplaats is absoluut noodzakelijk om het terrein en dus de school in zijn geheel meer uitstraling te geven. Tevens wordt de herinrichting van de speelplaats aangegrepen om tegelijkertijd de terreinrioleringsproblematiek van de school op te lossen. Op deze wijze wordt een win/win-situatie gecreëerd. De gemeente krijgt een terrein in bezit dat herontwikkeld kan worden, terwijl de school een gedeeltelijke facelift ondergaat, hetgeen past in de ingeslagen weg ter behoud en versteviging van het voortgezet onderwijs in de gemeente Born.

Het plan

- a. Overdracht van een deel van het MAVO-terrein aan de gemeente Born door het Mercator College

Het terrein wordt door het Mercator College overgedragen aan de gemeente Born in ruil voor de herstructurering van een gedeelte van de school. Het gaat daarbij om een terrein met een oppervlakte van ruim 8.600 m².

- b. Verkoop van de grond aan Ruijters Vastgoed B.V.

Bij de ontwikkeling van de tweede halter van het Centrumplan is afgesproken dat Ruijters Vastgoed B.V. de gesprekspartner is voor de ontwikkeling van deze halter. In dat verband is onder meer aan de orde gekomen de door de gemeente gewenste verplaatsing van het sanitairbedrijf Gebr. Aarts B.V. Inmiddels is overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van het MAVO-terrein, waarbij Ruijters Vastgoed B.V. een gedeelte van ca. 4.700 m² van het MAVO-terrein aan Gebr. Aarts B.V. verkoopt. De afspraken zijn in dat opzicht inmiddels gewijzigd (zie bijlage 4).

- c. Verplaatsing van het bedrijf Gebr. Aarts B.V. naar het MAVO-terrein

Het bedrijf van Gebr. Aarts B.V. wordt verplaatst naar het noordelijk gedeelte van het MAVO-terrein (aan de zijde van de Sluisweg). Door de vrijkomende ruimte wordt het mogelijk de bevoorrading van de nieuwe supermarkt ter plaatse van de tweede halter Kerkstraat/Parkweg te laten plaatsvinden vanuit de Parkweg.

- d. -Realisatie van maximaal 5 vrijstaande woningen met aan de woning gebonden bedrijvigheid op het resterende gedeelte (ca. 3.500 m²) van het terrein.

Uit de in het tweede hoofdstuk van deze toelichting besproken beleidsstukken blijkt er een tekort te zijn aan ruimtelijke mogelijkheden voor de uitoefening van kleinschalige bedrijvigheid. De onderliggende locatie is als beste optie naar voren gekomen voor de realisatie van deze bedrijvigheid. Daarbij is gekozen voor zgn. "woon-/werkwoningen". In de publicatie "Overheidsstatistiek" (november 1999), is aangegeven dat dit type woningen in Nederland in opmars is. De reden daarvoor is dat deze woningen duidelijk afgescheiden ruimten voor wonen en werken bevatten, die wel met elkaar verbonden zijn. De bouw van dergelijke woningen sluit nauw aan bij verschillende beleidsdoelen van de overheid. Zo dragen zij bijvoorbeeld bij aan het scheppen van werkgelegenheid in stedelijke gebieden en aan het meervoudig ruimtegebruik. Woon-/werkwoningen kunnen bovendien een bijdrage leveren aan het creëren van een levendiger straatbeeld en aan het terugdringen van het woon-/werkverkeer. De woningen worden in eerste instantie aangeboden aan inwoners van de gemeente Born.

4.2 Toekomstige ontsluitingsstructuur

De ontsluiting van het bedrijf Gebr. Aarts B.V. zal plaatsvinden via de Oude Baan en de Sluisweg. Aan beide wegen zijn twee in- en uitritten geprojecteerd. Daarbij is rekening gehouden met de aanwezige bomen langs de Oude Baan en de Sluisweg, die in het kader van dit plan een beschermde status hebben. Parkeren vindt plaats op het eigen terrein. De ontsluiting van de woon-/werkwoningen vindt plaats via de Jacobusstraat.

4.3 Juridische regeling

Algemeen

In het onderhavige plan is getracht, zonder onevenredig verlies van de rechtszekerheid van de burger, in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Het plan bestaat uit voorschriften en een toelichting. Onderdeel van de voorschriften is de bestemmingskaart. In de voorschriften zijn regels opgenomen omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken.

In de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 4) staan de programmatische en beleidsmatige uitgangspunten en doelstellingen voor het gehele gebied. Dit artikel geeft globaal de richting aan die met het plan beoogd wordt. De bestemmingen zijn in de voorschriften per afzonderlijk artikel geregeld. De bestemmingen zijn globaal. In de bouwvoorschriften wordt per bestemming "het bouwen" geregeld, zoals de hoogte van bouwwerken en de afstand van gebouwen tot perceelsgrenzen.

Voorts kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken.

Om het plan optimaal te laten functioneren zijn in het plan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bedoeling is hiermee voldoende flexibiliteit aan het plan te geven. In dat kader hebben Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om vrijstelling te geven van enkele bouwvoorschriften.

Artikelsgewijs

De voorschriften bestaan uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen (artikelen 1 t/m 3). In hoofdstuk 2 zijn de bepalingen in verband met de bestemmingen opgenomen (artikelen 4 t/m 8), in hoofdstuk 3 overige bepalingen (artikelen 11 en 12) en in hoofdstuk 4 de overgangs-, straf- en slotbepalingen (artikelen 13 t/m 16). Tenslotte maakt een Staat van Bedrijfsactiviteiten deel uit van de voorschriften.

*HOOFDSTUK 1**INLEIDENDE BEPALINGEN**Artikel 1*

Begripsbepalingen. Hierin worden de in de voorschriften gebezigde begrippen gedefinieerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2

Wijze van meten. Dit artikel geeft aan op welke manier het meten plaats moet vinden.

Artikel 3

Algemene bepalingen. In dit artikel zijn bepalingen opgenomen die veelal gelden voor meerdere artikelen.

*HOOFDSTUK 2**BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN**Paragraaf A**Algemeen**Artikel 4*

Beschrijving in hoofdlijnen. Dit is het sleutelartikel van het plan. Hierin worden de beleidslijnen- en voornemens uiteengezet zoals deze voor het plangebied voorliggen.

*Paragraaf B**Bepalingen met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen**Artikelen 5 t/m 8*

De bestemmingen. Deze artikelen zijn opgebouwd uit:

- een doeleindenomschrijving, waarin is weergegeven waarvoor de gronden zijn bestemd;
- bouwvoorschriften, onder meer inhoudende de maximale hoogte van bouwwerken en de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen.

Verder is bij enkele bestemmingen een nadere eisenregeling en een vrijstellingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen. De bestemmingen zijn achtereenvolgens:

- woondoeleinden (artikel 5);
- bedrijfsdoeleinden (artikel 6);
- groenvoorzieningen (artikel 7);
- verkeersdoeleinden (artikel 8).

*Paragraaf C**Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik*

Artikelen 9 en 10

Verboden gebruik. Deze artikelen regelen het verboden gebruik van gronden en bouwwerken, met daarbij de zgn. "toverformule". Op grond van de toverformule kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen van het verbod om gronden of bouwwerken in strijd met de bestemmingsbepalingen te gebruiken, indien de strikte toepassing van deze bestemmingsbepalingen leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

HOOFDSTUK 3

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 11

Algemene vrijstellingsbevoegdheid. Hierin is vastgelegd dat Burgemeester en Wethouders vrijstelling kunnen verlenen om de bestemmingsgrenzen in geringe mate te verschuiven, om de in het plan genoemde maten met maximaal 10% te wijzigen en om de bebouwingsgrenzen met maximaal 2,00 meter te overschrijden.

Artikel 12

Procedureregels. Dit artikel omvat de procedure-regels die gevolg worden als Burgemeester en Wethouders gebruik maken van de in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of als zij een aanlegvergunning verlenen.

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALINGEN

Artikelen 13 en 14

Overgangsbepalingen. Deze artikelen omvatten het overgangsrecht omtrent bebouwing en het gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 15

Strafbepaling. Dit artikel geeft de relatie aan met artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 16

Slotbepaling. Dit artikel geeft de titel van de voorschriften aan.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de inspraakverplichting ex artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het voorliggende plan met ingang van 23 november 2000 gedurende 4 weken ter visie gelegen.

Er zijn geen reacties binnengekomen. Het verslag is als bijlage 3 toegevoegd.

6 Overleg

6.1 Overleg ex artikel 10 B.r.o.

In het kader van het artikel 10 B.r.o.-overleg is geen reactie binnengekomen.

6.2 Advies Hoofdgroep R.G.V.

Het advies van de Hoofdgroep R.G.V. is als bijlage 4 opgenomen. Toegevoegd is ook het college-standpunt ter zake.

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek

**behorende bij de toelichting van het
bestemmingsplan Oude Baan - Oost**

Gemeente Børn

X.110501.700261

6 oktober 2000

ARCADIS

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Wettelijk kader van de Wet Geluidhinder	4
2.1	Belangrijke begripsbepalingen	4
2.2	Omvang geluidzones langs wegen	6
2.3	Aftrek conform artikel 103 Wet geluidhinder	6
2.4	Maximaal toegestane geluidbelasting	7
3	Uitgangspunten en berekeningen wegverkeerslawaa	9
3.1	Berekeningsmethode	9
3.2	Verkeersgegevens en omgevingskenmerken	9
3.3	Geluidberekeningen	10
4	Conclusie	11
Bijlage 1	Rekenblad standaardmethode I	12
Bijlage 2	Rekenblad standaardmethode II	13

1 Inleiding

In het kader van het bestemmingsplan Oude Baan - Oost is door Arcadis/SAM in opdracht van de gemeente Born een onderzoek verricht naar de te verwachten geluidbelasting van het verkeer op de binnen het plangebied geprojecteerde woonbebouwing. In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) is in deze gevallen sprake van "nieuwe situaties" waarop de bepalingen en grenswaarden betrekking hebben die zijn vastgelegd in hoofdstuk VI en VII van deze wet.

De onderhavige locatie wordt ontsloten door de Sluisweg, Oude Baan en de Jacobusstraat, alle zoneplichtige wegen. De locatie valt onder de bestemming woondoeleinden en valt binnen de onderzoekszones van de betreffende straten. Het gaat daarbij om straten in het stedelijk gebied, bestaande uit twee rijstroken met een zonebreedte van 200 meter uit de as van de weg.

In het voorliggende rapport zijn de resultaten van het akoestisch onderzoek weergegeven. Achtereenvolgens zal worden ingegaan op:

- het wettelijk kader van de Wgh;
- de berekeningsmethode;
- de aan de berekening ten grondslag liggende basisgegevens;
- de uitkomsten en conclusies;
- de rekenbladen.

2 Wettelijk kader van de Wet Geluidhinder

2.1 Belangrijke begripsbepalingen

Geluid:

Met het menselijk oor waarneembare luchttrillingen.

Geluidhinder:

Gevaar, schade of hinder, als gevolg van geluid.

Motorvoertuig:

Een motorvoertuig in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990.

Woning:

Een gebouw dat voor bewoning gebruik wordt of daartoe bestemd is.

Gevel:

De bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak.

Bouwvergunning:

Een bouwvergunning in de zin van de Woningwet.

Geprojecteerde woning:

Een nog niet aanwezige woning of nog niet aanwezig gebouw, waarvoor het geldende bestemmingsplan verlening van de bouwvergunning toelaat, maar deze nog niet is afgegeven.

Woning in aanbouw:

Een nog niet aanwezige woning of nog niet aanwezig gebouw, waarvoor de bouwvergunning is afgegeven.

Geluidsniveau in dB(A):

Het gemeten of berekende geluidsniveau, uitgedrukt in dB(A) overeenkomstig de door de Internationale Electrotechnische Commissie terzake opgestelde regels.

Equivalent geluidsniveau in dB(A):

Het gemiddelde - te bepalen op een door Onze Minister krachtens toepassing van artikel 73, eerste lid, of 102, eerste lid, aangegeven wijze - van de afwisselende niveaus van het ter plaatse in de loop van een bepaalde periode optredende geluid, vastgesteld volgens de door Onze Minister krachtens toepassing van één van die artikelliden gestelde regels.

Geluidsniveaukaart:

Een kaart die met behulp van een verkeersmilieumodel is vervaardigd en waarop met betrekking tot de wegen, die deel uitmaken van het gehele wegennet of een verkeerskundig zelfstandig gedeelte daarvan binnen het grondgebied van de

gemeente, de geluidsbelastingen zijn weergegeven die het gevolg zijn van een uit akoestisch oogpunt gewenste afwikkeling van het verkeer;

Weg:

Een voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen of duikers;

Rijstrook:

Een strook van de rijbaan van een weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van markeren een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook.

Geprojecteerde weg:

Een nog niet in aanleg zijnde weg, in de aanleg waarvan door een geldend bestemmingsplan wordt voorzien.

Weg in aanleg:

Een weg met de aanleg waarvan een begin van uitvoering is gemaakt.

Reconstructie van een weg:

Een of meer wijzigingen op of aan een aanwezige weg ten gevolge van de geluidsbelasting vanwege de weg met 2 dB(A) of meer wordt verhoogd.

Wegaanlegger:

De opdrachtgever tot aanleg of reconstructie van een weg.

Buitenstedelijk gebied:

Het gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van hoofdstuk VI, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens.

Stedelijk gebied:

Het gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van hoofdstuk VI, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens;

Etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveaus in dB(A) met betrekking tot een weg:

De hoogste van de volgende twee waarden:

- a. de waarde van het equivalente geluidsniveau over de periode 07.00 - 19.00 uur (dag);
- b. de met 10 dB(A) verhoogde waarde van het equivalente geluidsniveau over de periode 23.00 - 07.00 uur (nacht).

Geluidsbelasting vanwege een weg:

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten.

Geluidsbelasting binnen een woning

De geluidsbelasting binnen de ruimten van een woning, welke op grond van door Onze Minister te stellen regels als geluidsgevoelig zijn aan te merken.

2.2 Omvang geluidzones langs wegen

Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich aan weerszijden van een weg zones. Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting die de voorkeursgrenswaarden van 50 dB(A) niet mag overschrijden (artikel 82 Wgh).

Deze zones hebben de volgende breedte:

1. in het stedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200m.;
- voor een weg bestaande uit 3 of meerdere rijstroken: 350m.;

2. in het buitenstedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250m.;
- voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400m.;
- voor een weg bestaande uit 5 of meerdere rijstroken: 600m.

Deze zones gelden niet wanneer sprake is van:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied (artikel 74 lid 2.a. Wgh) of;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/h (artikel 74 lid 2.b. Wgh) of;
- c. wegen waarvoor op grond van een geluidniveaukaart, die vastgesteld is door de gemeenteraad, vaststaat dat de geluidbelasting op 10,00 m. uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt (artikel 74 lid 2.c. Wgh).

2.3 Aftrek conform artikel 103 Wet geluidhinder

De overheid verwacht dat het wegverkeer op de middellange termijn stiller zal worden. Dit onder andere als gevolg van de aangescherpte keuringseisen voor motorvoertuigen. Op grond van deze verwachting biedt artikel 103 van de Wet geluidhinder de mogelijkheid om een aftrek op het meet- en berekeningsresultaat van de geluidbelasting toe te passen.

De aftrek als bedoeld in bovengenoemd artikel bedraagt 3 dB(A) voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/h of meer bedraagt en 5 dB(A) voor de overige wegen.

2.4 Maximaal toegestane geluidbelasting

Bij toetsing van de geluidwaarden aan de wettelijk vastgestelde voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor nieuwe situaties, dient deze waarde in principe niet overschreden te worden.

Er is sprake van "nieuwe situaties" in al die gevallen waar in de aanleg van een geluidgevoelig object en/of een zoneplichtige weg door vaststelling of herziening van een bestemmingsplan wordt voorzien.

In situaties waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan de gemeente, gehoord de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu van de desbetreffende provincie, een hogere grenswaarde aanvragen bij Gedeputeerde Staten, wanneer de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting, vanwege de weg, op de uitwendige scheidingsconstructies van betrokken woningen tot 50 dB(A) onvoldoende doeltreffend zullen zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke en/of financiële aard.

Bovengenoemde maatregelen zijn:

- verlaging van de verkeersintensiteit;
- aanpassing van het wegdek (glad- of geluidarm asfalt);
- het situeren van wallen en/of schermen.

Toekenning van een hogere grenswaarde kan echter alleen gehonoreerd worden indien:

- A. nog niet geprojecteerde bebouwingen in buitenstedelijk gebied buiten de bebouwde kom, die:
 1. verspreid gesitueerd worden;
 2. ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
 3. door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen;
 4. ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing.
- B. nog niet geprojecteerde bebouwingen in buitenstedelijk gebied binnen de bebouwde kom dan wel in stedelijk gebied, die:
 1. in een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen;
 2. door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestisch afscherpende functie gaan vervullen voor andere woningen, in aantal ten minste de helft van het aantal bebouwingen waaraan de afscherpende functie wordt toegekend;
 3. ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
 4. door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen;
 5. ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing;

- C. geprojecteerde, in aanbouw zijn of aanwezige woningen en een nog niet geprojecteerde weg, voor zover die weg:
1. een noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie zal vervullen;
 2. een zodanige verkeersverzamel functie zal vervullen, dat de aanleg van die weg zal leiden tot aanmerkelijk lagere geluidbelasting van woningen binnen de zone van een andere weg.

Bij toepassing van een hogere waarden dienen adequate geluidwerende maatregelen getroffen te worden. De gevelmaatregelen kunnen bestaan uit akoestische beglazing, extra kier- en naadafdichting en geluiddichte ventilatievoorzieningen (suskasten) om een geluidreductie tot een binnenniveau van 35 dB(A) mogelijk te maken. Bedraagt de geluidsbelasting meer dan 55 dB(A) dan kunnen naast de bovengenoemde gevelmaatregelen ook aanvullende eisen aan de woningindeling wordt gesteld. Zo dienen geluidgevoelige ruimten c.q. verblijfsruimten binnen de woningen, in overwegende mate aan de geluidkavel, van de weg gekeerde, zijde van de woningen gesitueerd te worden.

Wanneer de maximale hogere grenswaarde (ontheffingswaarde) wordt overschreden is geen nieuwbouw mogelijk. Deze maximale ontheffingswaarde is voor het buitenstedelijk gebied bepaald op 55 dB(A) en voor het stedelijk gebied op 65 dB(A).

3 Uitgangspunten en berekeningen wegverkeerslawaaï

3.1 Berekeningsmethode

In het onderhavige onderzoek is gebruik gemaakt van een computerprogramma, dat is gebaseerd op de Standaardrekenmethoden I en II van het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaaï als bedoeld in artikel 102 Wgh.

Uitgaande van de in dit voorschrift gegeven toepassingsbereik van de verschillende methodes mag gesteld worden, dat de keuzen per rekenpunt gerechtvaardigd zijn. De invoergegevens voor de berekening worden gevormd door verkeersgegevens (intensiteiten, aandeel zwaar verkeer, snelheid) en de omgevingskenmerken (afstand tot de as van de weg, eventuele bouwwerken, hoogteverschillen enz.).

3.2 Verkeersgegevens en omgevingskenmerken

Tabel 1 Verkeersgegevens akoestisch onderzoek bestemmingsplan Oude Baan - Oost

straatnaam	daguur- intensiteit	% - verdeling over de motorvoertuigen			absolute verdeling over de motorvoertuigen			verhar- dings- type
	abs.	lv	m	zv	lv	mv	zv	
Sluisweg	617.1	97	2	1	598.6	12.3	6.2	1
Oude Baan	156.6	99	0.67	0.33	155.0	1.05	0.52	1
Jacobusstraat	78.3	99	0.67	0.33	77.5	0.53	0.26	1

Bij de bepaling van de verkeersgegevens is uitgegaan van geprognosticeerde intensiteiten voor 2010 op basis van gemeentelijke gegevens uit 1996. Voor onderstaand onderzoek zijn deze gegevens op basis van een 2% verkeersgroei tot het jaar 2010 doorberekend.

De verkeersgegevens en omgevingskenmerken bestaan uit:

- daguurintensiteiten in 2010 in mvt/etm.;
- de procentuele verdeling over de motorvoertuigen;
- de absolute verdeling van de motorvoertuigen over de daguren;
- het verhardingstype waarbij:
 - 1 = fijn asfalt;
 - 2 = grof asfalt;
 - 3 = klinkers.

3.3 Geluidberekeningen

Op basis van bovenstaande gegevens zijn voor de genoemde straten een theoretische 50 dB(A)-contour (indicatief) bepaald op respectievelijk 70, 19 en 10 meter uit de as van de weg. De afstand van de op de bestemmingskaart aangegeven bebouwingsgrens tot de as van de weg bedraagt voor de Sluisweg 80 m, voor de Oude Baan 10.5m en voor de Jacobusstraat 11m. Bij de berekening van deze contouren is uitgegaan van de meest ongunstige situatie dat wil zeggen vrij zichtveld, een maximale reflectie (1) en een bodemfactor van 0.

Bij vergelijking van de bovengenoemde cijfers blijkt dat alleen de theoretische contour de bebouwingsgrens langs de Oude Baan overschrijdt.

Voor deze situatie is daarom een rekenpunt bepaald dat akoestisch gezien het meest ongunstig is gelegen, zodat ter hoogte van de bebouwingsgrens de geluidbelasting bepaald kan worden, waarbij de omgevingsfactoren een belangrijke rol spelen.

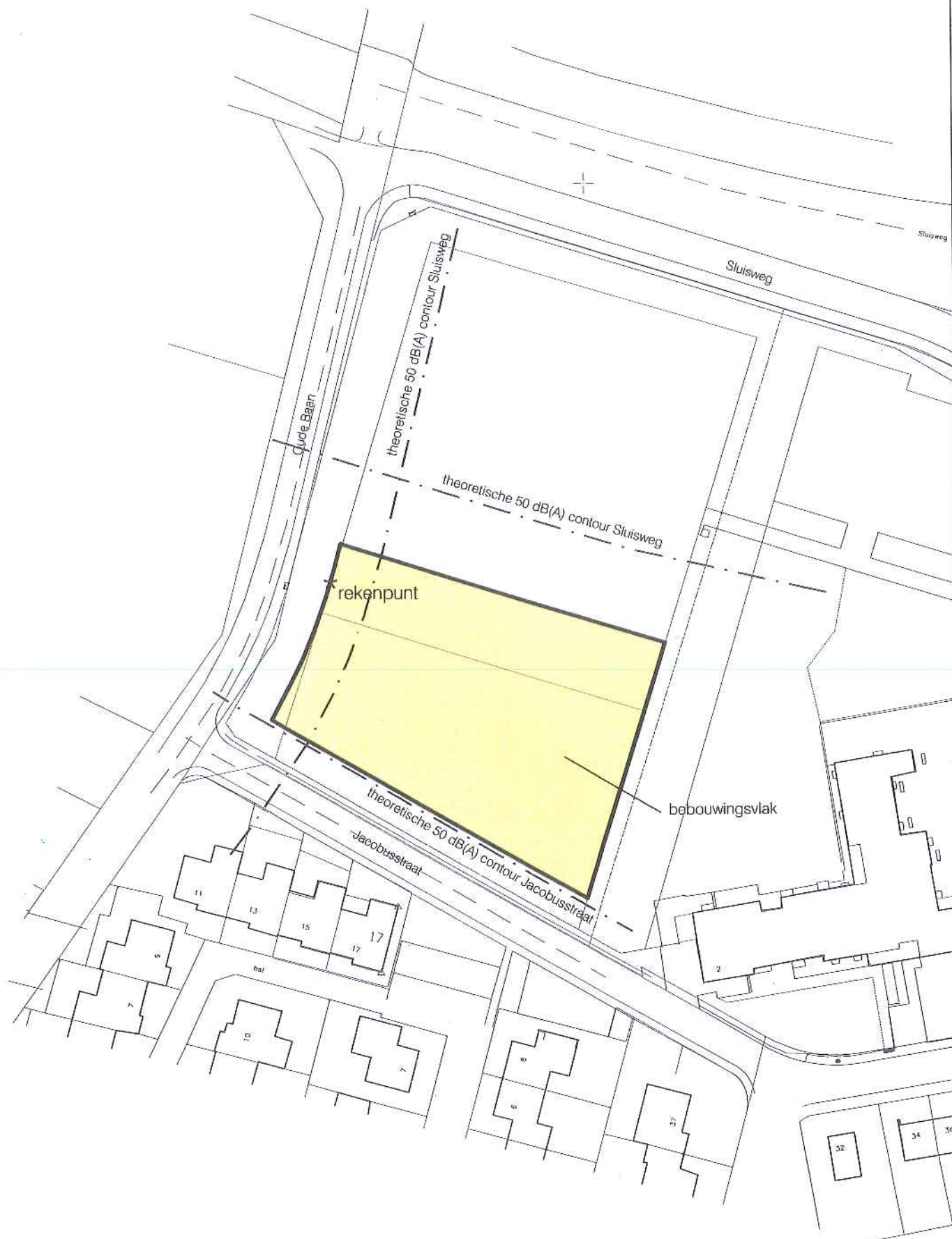
Tabel 2 Berekende theoretische 50 dB(A) contouren en Leq-etmaalwaarden (dagwaarden) op verschillende hoogten (incl. correctie artikel 103 Wgh)

straatnaam	Afstand 50 dB(A) contour tot as van de weg in m.	Kortste afstand bebouwingsgrens tot as weg in m.	Nader akoestisch onderzoek vereist	Rekenpunt	Berekende Leq-etmaalwaarden op verschillende hoogten	
					1.50m	4.50m
Sluisweg	70	85	nee			
Oude Baan	19	10.5	ja	1	50	50
Jacobusstraat	10	11	nee			

4 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat ter hoogte van de bebouwingsgrens langs de Oude Baan de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet overschreden wordt. In het kader van de Wet geluidhinder is nieuwbouw binnen het bebouwingsvlak zonder verdere voorwaarden mogelijk.

Uit de theoretische berekeningen is al gebleken dat de voorkeursgrenswaarden langs de Sluisweg en de Jacobusstraat niet overschreden worden.



akoestisch onderzoek

Bijlage 1 Rekenblad standaardmethode I

Bepaling theoretische 50 dB(A) contouren:

- Sluisbaan
- Oude Baan
- Jacobusstraat

REKENBLAD T.B.V. STANDAARDMETHODE I

Project: b.p. Oude Baan-oost
 Rekenpunt nr: _____
 Bijzonderheden: theoretische 50 dB(A) contouren
 - Sluisweg
 - Oude Baan
 - Jacobusstraat

Proj.nr. : 700261
 Blad nr. : 1
 Datum : oktober 2000

dag/nacht	d/n	d	d	d	
rekenpunt nr.					
waarneemhoek nr.					eenheid
hor. afstand	D	70	19	10	
hoogte wegdek	Z weg	0	0	0	
	ZMVB				
hoogte waarnemer	ZWRN	4.50	4.50	4.50	
	ZMVW				
snelheid lichte mvt	V LV	50	50	50	km h
snelheid middelzw. mvt	V MV	50	50	50	km h
snelheid zware mvt	V ZV	50	50	50	km h
snelheid motorrijwielen	V MR	50	50	50	km h
intens. lichte mvt	Q LV	598.6	155.0	77.5	mvt h
intens. middelzw. mvt	Q MV	12.3	1.05	0.53	mvt h
intens. zware mvt	Q ZV	6.2	0.52	0.26	mvt h
intens. motorrijwielen	Q MR	0	0	0	mvt h
type wegdek	W dek	1	1	1	
objectfractie	F obj.	1	1	1	
afstand tot kruispunt	AXPT	0	0	0	m
kruispuntkengetal	QXPT	0	0	0	
bodemfactor middengebied	BF-M	0	0	0	
leq per rijlijn		55.49	55.31	55.21	dB(A)
som van de rijlijnen		55.49	55.31	55.21	dB(A)
af trek ex art. 103 Wgh.		-5	-5	-5	dB(A)
dagwaarde = etmaalwaarde		50.49	50.31	50.21	dB(A)
etmaal equivalente geluidsniveau	L eq	50	50	50	dB(A)

Bijlage 2 Rekenblad standaardmethode II

Bepaling geluidbelasting ter hoogte van bebouwingsgrens langs Oude Baan

REKENBLAD T.B.V. STANDAARDMETHODE II

Project: b.p. Oude Baan-oost
 Rekenpunt nr.:
 Bijzonderheden: geluidbelasting Oude Baan

Proj.nr. : 700261
 Blad nr. : 2
 Datum : oktober 2000

dag/nacht	d/n	d	d	
rekenpunt nr.				
waarneemhoek nr.				eenheid
hor. afstand	D	10.5	10.5	m
hoogte wegdek	Z weg	0	0	m
hoogte maaiveld brongebied	ZMVB	0	0	m
hoogte waarnemer	ZWRN	1.50	4.50	m
hoogte maaiveld waarneemgebied	ZMVW	0	0	m
hoogte top scherm	ZT-S	0	0	m
hoogte maaiveld t.p.v. scherm	ZMVS	0	0	m
afstand bron-top scherm	RB-S	0	0	m
profiel scherm	PR-S	0	0	0/2
snelheid lichte mvt	V LV	50	50	km h
snelheid middelzw. mvt	V MV	50	50	km h
snelheid zware mvt	V ZV	50	50	km h
snelheid motorrijwielen	V MR	50	50	km h
intens. lichte mvt	Q LV	155.0	155.0	mvt h
intens. middelzw. mvt	Q MV	1.05	1.05	mvt h
intens. zware mvt	Q ZV	0.52	0.52	mvt h
intens. motorrijwielen	Q MR	0	0	mvt h
type wegdek	W dek	1	1	m
objectfractie	F obj.	0	0	
afstand tot kruispunt	AXPT	0	0	
kruispuntkengetal	QXPT	0	0	
bodemfactor brongebied	BF-B	0.58	0.58	
bodemfactor middengebied	BF-M	1	1	
bodemfactor waarneemgebied	BF-W	0.58	0.58	
waarneemhoek	PHI 2-1	25-170	25-170	grad
reflectiewaarde	N ref	0	0	%
hellingpercentage	Hell	0	0	
leq per rijlijn		55.25	55.26	dB(A)
som van de rijlijnen		55.25	55.26	dB(A)
af trek ex art. 103 Wgh.		-5	-5	dB(A)
dagwaarde = etmaalwaarde		50.25	55.26	dB(A)
nachtwaarde = etmaalwaarde				dB(A)
etmaal equivalente geluidsniveau	L eq	50	50	dB(A)

Bijlage 2 Economische uitvoerbaarheid





GEMEENTE BORN

GEMEENTEBLAD

2000, nr. 87

**Onderwerp: Verkoop gedeelte Mavo-terrein
aan Ruijters Vastgoed**

Portefeuillehouder: G. Swillens

Agendapunt nr. 19

Born, 25 september 2000

AAN:

De Gemeenteraad

Inleiding

In uw vergadering van 26 juni 2000 heeft u ingestemd met de onttrekking aan het onderwijs van een strook grond van het buitenterrein van de voormalige Mavo-school ter grootte van ca. 8.630 m². Inmiddels wordt in overleg met het bestuur van het Mercator College de laatste hand gelegd aan de formele overdracht van deze strook grond aan de gemeente.

Bij het beoordelen van mogelijke nieuwe ontwikkelingen op deze strook grond hebben wij gebruik gemaakt van de notitie "Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid" die is behandeld in de commissie Bouwen, Wonen en Bedrijven d.d. 13 juni jl.

Uit deze notitie alsmede het advies van de commissie BWB blijkt dat uitsluitend dit gedeelte van het Mavo-terrein voor een ontwikkeling als kleinschalig bedrijventerrein in aanmerking kan komen.

Tevens hebben wij geconcludeerd dat gelet op de directe ligging van dit gebied in de omgeving van een school en woningen (Jacobusstraat) alleen het voorste gedeelte hiervoor in aanmerking dient te komen.

Het gedeelte dat direct grenst aan de Jacobusstraat kan bestemd worden voor de bouw van woningen met aan woning gebonden bedrijvigheid.

Verkoop/ontwikkeling Mavo-terrein.

De ontwikkeling van het Mavo-terrein is tot stand gekomen in samenhang met de ontwikkeling van de zogenaamde 2e halter (hoek Kerkstraat/Parkweg) in het kader van het Centrumplan. Bij deze ontwikkeling van dit gedeelte uit het Centrumplan is afgesproken dat Ruijters Vastgoed de gesprekspartner is voor de ontwikkeling van deze halter.

In dat verband is o.a. aan de orde gekomen de door de gemeente gewenste verplaatsing van het sanitairbedrijf Gebr. Aarts BV gevestigd aan de Kerkstraat 45 te Born.

Inmiddels is met Ruijters Vastgoed overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van het Mavo-terrein waarbij Ruijters Vastgoed aan de Gebr. Aarts BV een gedeelte van ca. 4700 m² uit dit terrein aan dit bedrijf verkoopt.

Deze verkoop geschiedt onder tussen deze partijen nog nader overeen te komen voorwaarden.

Ruijters Vastgoed is schriftelijk akkoord met de uitgangspunten en voorwaarden behorende bij de ontwikkeling van het Mavo-terrein zoals deze zijn aangegeven in onze brief van 4 juli 2000. De verkoopprijs van het terrein is vastgesteld op f 1.770.580,- excl. BTW. De verwachting is dat na bouwrijp maken een terrein van ca. 8200 m² kan worden uitgegeven. Een kopie van deze brief is als bijlage bij dit Gemeenteblad gevoegd.

Tevens hebben wij een schriftelijke verklaring ontvangen dat Gebr. Aarts BV een strook grond verkoopt aan P.A.M. de Bruijn voor de realisering van de bevoorradingsroute van de supermarkt aan de Kerkstraat via de Parkweg.

Op grond hiervan stellen wij uw raad voor om in te stemmen met de verkoop/ontwikkeling van het Mavo-terrein overeenkomstig bijgaand ontwerp-raadsbesluit.

Daarbij geldt dat de verdere (detail)uitwerking via het opstellen van een verkoop/ontwikkelingsovereenkomst wordt gedelegeerd aan ons college.

Financiën.

Ruijters heeft ingestemd met de aankoop van het Mavo-terrein voor een bedrag van f 1.770.580,- excl. BTW.

De opbrengst van de ontwikkeling van het Mavo-terrein kan nu als volgt worden opgesteld:

Inkomsten:

Verkoop terrein:	1.770.580,-
------------------	-------------

Kosten:

Planontwikkelingskosten (zie globale exploitatie-opzet d.d. 19 april 1999)	711.000,-
--	-----------

Opbrengst:	1.059.580,-
-------------------	--------------------

Aanwending van de opbrengst van f 1.059.580,-

- | | |
|--|-----------|
| 1. Dekkingsplan Centrumplan | |
| - vrijval investering Mavo | 270.000,- |
| - exploitatie Mavo-terrein | 200.000,- |
| 2. Herinrichting buitenterrein Mavo-
school (zie raad 26 juni 2000) | 130.000,- |
| 3. Huisvesting Judoclub
(zie raad 1 mei 2000) | 110.353,- |
| 4. Nog nader aan te wenden overschot | 349.227,- |

Het onder punt 4 vermelde overschot is afgerond op f 350.000,- en is bij raadsbesluit van 18 september 2000 ingezet voor de prioriteiten 2000.

De betreffende begrotingswijziging is bij het voorliggende ontwerp-raadsbesluit gevoegd.

De commissie Bouwen, Wonen en Bedrijven is terzake gehoord.

Bijlage:

- brief 4 juli 2000 aan Ruijters Vastgoed
- begrotingswijziging

Burgemeester en wethouders van Borri,
De secretaris, De burgemeester,

De raad van de gemeente Born;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 september 2000
(gemeentebld 2000, nr. 87);

b e s l u i t :

1. te verkopen aan Ruijters Vastgoed Ontwikkeling, Kruisdonk 64A te Maastricht, een perceel grond ter plaatse genaamd een gedeelte van het terrein Mavo-school op de hoek Sluisweg/Oude Baan te Born, ter grootte van ongeveer 8200 m², zijnde een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Born, sectie F, nr. 02666, welk perceelsgedeelte in schuine streeparcering is aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening, voor een koopprijs van f 1.770.580,- excl. BTW k.k.;
- 2 de verdere afhandeling en ondertekening van de te sluiten koop- en ontwikkelingsovereenkomst te delegeren aan het college van Burgemeester en wethouders met inachtneming van de randvoorwaarden zoals deze in de bij dit besluit behorende bijlage zijn aangegeven;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering

van de raad d.d. 9 oktober 2000

De secretaris,

De voorzitter,

**Bijlage behorende bij raadsbesluit d.d. 9 oktober 2000, nr. 87,
betreft voorwaarden behorende bij koop- en ontwikkelingsovereenkomst met Ruijters
Vastgoed Ontwikkeling.**

1. Ruijters Vastgoed verkoopt het gedeelte van ca. 4.700 m² aan het bedrijf Gebr. Aarts BV. Ruijters Vastgoed overhandigt aan de gemeente een bewijsstuk waaruit blijkt dat Gebr. Aarts BV deze stook grond koopt van Ruijters Vastgoed.
2. Ruijters Vastgoed overhandigt aan de gemeente een bewijsstuk waaruit blijkt dat een nieuwe laad- en losruimte wordt gerealiseerd van de nieuwe supermarkt aan de Kerkstraat via de Parkweg.
Dit bewijsstuk dient instemming van de gemeente te hebben middels een daaropvolgende schriftelijke bevestiging naar Ruijters Vastgoed. Dit betekent dus dat de verkoop van het gehele Mavo-terrein aan Ruijters Vastgoed afhankelijk is van deze voorwaarde.
3. Op het terrein van ca. 3500 m² mogen maximaal 5 vrijstaande woningen met aan woning gebonden bedrijvigheid worden gebouwd.
De woningen worden in eerste instantie aan inwoners uit Born te koop aangeboden.
4. Ruijters Vastgoed doet zelf voor eigen rekening het gehele terrein bouwrijp maken overeenkomstig het (nog op te stellen) bestek van de gemeente.
5. Ruijters Vastgoed is opdrachtgever voor de uitvoering van het civieltechnisch werk in verband met aanpassingen van de aansluitende wegen overeenkomstig het (nog op te stellen) bestek van de gemeente.
De kosten voor het bouwrijp maken zijn voorlopig vastgesteld op ca. f 107.000,- excl. BTW en de kosten van de aanpassing aansluitende wegen op ca. f 409.000,- excl. BTW.
6. Ruijters Vastgoed voert de werken genoemd onder punt 5. uit voor eigen rekening en ontvangt van de gemeente een bijdrage excl. BTW ter grootte van de door de gemeente vastgestelde directieraming van deze werken na realisering van deze werken.
Het toezicht op deze werken berust bij de gemeente.

Behoort bij raadsbesluit van 9 oktober 2000 met nr. 87 Mij bekend, De gemeentesecretaris.

Prinsbidsdijkstraat

Graf van Leensstraat

Sluisweg

opp. +/- 12763 m2

66.90

41.90

125.22

18.88

Novo St. Jacobus

Jacobsstraat

Merftrushof

17

10

6

ouda Boon

nieuw te vormen kadastrale grens

opp. +/- 8630 m2

Brouwers Geodesie BV
P 2846 Novo-schoolBarn
datum: 21-09-98 schaal 1:1000
gewijzigd: 15-10-99
nieuw te vormen kadastrale grens

BEGROTINGSWIJZIGING**GEMEENTE BORN****Dienstjaar**
Wijzigingsnr**2000**
26**INKOMSTEN**

rekeningnr.	omschrijving	geraamd	wijziging	nieuwe raming
57.111.800	Opbrengst verkoop Mavo-terrein	0,00	1.770.580,00	1.770.580,00
				0,00

Totaal wijziging inkomsten**1.770.580,00****UITGAVEN**

rekeningnr.	omschrijving	geraamd	wijziging	nieuwe raming
57.111.000	Planontwikkelingskosten		711.000,00	711.000,00
57.111.100	Bijdrage aan buitenterrein Mavo en verbouwing Judoclub		240.353,00	240.353,00
57.111.300	Bijdrage aan fonds prioriteiten 2000		350.000,00	350.000,00
57.111.200	Bijdrage aan Fonds grote werken		469.227,00	469.227,00

Totaal wijziging uitgaven**1.770.580,00**

Toelichting; verwezen wordt naar gemeenteladnr. 87.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Born
in de openbare vergadering van 9 oktober 2000

De secretaris,

De voorzitter,



GEMEENTE BORN

Correspondentie:
Postbus 100
6120 AC Born

Bezoekadres:
Kasteelhof 1
6121 XK Born
Telefoon : 046-4818989
Telefax : 046-4818981

Postbank: 103.16.22
Bank: BNG 28.50.01.329

Ruijters Vastgoed Ontwikkeling
t.a.v. de heer L.H.G.M. Jamar
Postbus 4525
6202 SB Maastricht

Ruijters Vastgoed Ontwikkeling B.V.
Kruisdonk 64 a
6222 PH MAASTRICHT
Telefoon 043-3667700
Fax 043-3652128

Nr.:

Uw brief van:

Born, 4 juli 2000

Onderwerp: Ontwikkeling Mavo-terrein en "losse
bebouwing"

Behandelend ambtenaar: Eric Evers

Telefoon: 046-4818945

Bijlage(n): 2 situatietekeningen

- 7 JUL 2000

VERZONDEN 06 JULI 2000

16 6 52

27

Geachte heer Jamar,

Naar aanleiding van de met u gevoerde onderhandelingen over de ontwikkeling van een gedeelte van het Mavo-terrein en de ontwikkeling van de zogenaamde "losse bebouwing" op de hoek Kerkstraat/Borner Markt delen wij u het volgende mede,

Zoals bekend hebben wij met het bedrijf Gebr. Aarts BV onderhandelingen gevoerd over de verplaatsing van dit bedrijf naar het huidige Mavo-terrein. Het betreft een strook grond aan de voorzijde van de Sluisweg ter grootte van ca. 4700 m².

In onze brief van 8 mei 2000 aan Gebr. Aarts BV hebben wij de prijs voor deze strook grond (4700 m²) als volgt vastgesteld.

938 m² à f 85,- per m² = f 79.730,-
3762 m² à f 175,- per m² = f 658.350,-

totaal f 738.080,-

De 938 m² is de omvang van het huidige perceel van de Gebr. Aarts BV aan de Kerkstraat/Parkweg. De lagere prijs is een tegemoetkoming in de verplaatsingskosten van dit bedrijf op het adres Kerkstraat 45.

De f 175,- per m² voor de overige oppervlakte is marktconform.

Bij de verplaatsing van het bedrijf van de Gebr. Aarts BV hanteren wij verder de volgende uitgangspunten.

1. Gebr. Aarts BV verkoopt aan de achterzijde van het perceel aan de Kerkstraat/Parkweg ca. 150 m² aan de fa. de Bruijn ten behoeve van de bevoorrading van de supermarkt via de Parkweg of Gebr. Aarts BV verkoopt het gehele perceel aan de Kerkstraat/Parkweg aan de fa. de Bruijn, zodat deze zelf de ontsluiting van de supermarkt kan realiseren of Gebr. Aarts BV verkoopt de strook van ca. 150 m² aan de achterzijde aan de gemeente voor een bedrag van ca. f 200.000,-.
2. De gemeente is alleen bereid tot verkoop van een gedeelte uit het Mavo-terrein als ook het gestelde onder 1. gerealiseerd wordt.

3. Wij zien mogelijkheden voor de realisering van 5 woningen op de eerste verdieping van het pand aan de Kerkstraat 45.
4. De verkoop van het Mavo-terrein dient nog de instemming te krijgen van de raad.

In het laatste overleg tussen u en burgemeester Swillens d.d. 28 juni jl. is aan de orde geweest de verkoop van de strook grond van 4700 m² in combinatie met de verkoop van het overige gedeelte (ca. 3500 m²) voor woningbouw en aan woning gebonden bedrijvigheid voor een bedrag van f 295,- per m² excl. BTW.

Tevens is in dit overleg de relatie gelegd met de ontwikkeling van de zogenaamde "losse bebouwing" op de hoek Kerkstraat/Borner Markt in het kader van het Centrumplan. Daarnaast is in dit overleg aan de orde geweest om de werkzaamheden tot het bouwrijp maken van het Mavo-terrein en de aanpassingen van de aansluitende wegen ter plaatse door u te laten uitvoeren.

Op grond van deze omstandigheden doen wij u de volgende aanbieding voor de ontwikkeling van een gedeelte van het Mavo-terrein en de ontwikkeling van de zogenaamde "losse bebouwing" op de hoek Kerkstraat/Borner Markt.

1. U koopt van de gemeente het Mavo-terrein voor een bedrag van:

4700 m ² x f 175,- excl. BTW	822.500,-
3500 m ² x f 295,- excl. BTW	1.032.500,-
subtotaal:	1.855.000,-
af gemeentelijke bijdrage verplaatsing Aarts	84.420,-

totaal: 1.770.580,- excl. BTW

Een globale begrenzing van het te kopen terrein is op bijgevoegde tekening aangegeven.

2. U verkoopt het gedeelte van ca. 4.700 m² aan het bedrijf Gebr. Aarts BV.
U overhandigt aan de gemeente een bewijsstuk waaruit blijkt dat Gebr. Aarts BV deze strook grond van u koopt.
3. U overhandigt aan de gemeente een bewijsstuk waaruit blijkt dat een nieuwe laad- en losruimte wordt gerealiseerd van de nieuwe supermarkt aan de Kerkstraat via de Parkweg. Dit bewijsstuk dient onze instemming te hebben middels een daaropvolgende schriftelijke bevestiging naar u. Dit betekent dus dat de verkoop van het gehele Mavo-terrein aan u afhankelijk is van deze voorwaarde.
4. Op het terrein van ca. 3500 m² mogen maximaal 5 vrijstaande woningen met aan woning gebonden bedrijvigheid worden gebouwd.
De woningen worden in eerste instantie aan inwoners uit Born te koop aangeboden.
5. U doet zelf voor eigen rekening het gehele terrein bouwrijp maken overeenkomstig het (nog op te stellen) bestek van de gemeente.
6. U bent opdrachtgever voor de uitvoering van het civieltechnisch werk in verband met aanpassingen van de aansluitende wegen overeenkomstig het (nog op te stellen) bestek van de gemeente.
De kosten voor het bouwrijp maken zijn voorlopig vastgesteld op ca. f 107.000,- excl. BTW en de kosten van de aanpassing aansluitende wegen op ca. f 409.000,- excl. BTW.
7. U voert de werken genoemd onder punt 6. uit voor eigen rekening en ontvangt van de gemeente een bijdrage excl. BTW ter grootte van de door de gemeente vastgestelde directieraming van deze werken na realisering van deze werken.
Het toezicht op deze werken berust bij de gemeente.

VOOR GEZIEN EN ACCOORD
d.d. 11/11/1985

Rijnters Vastgoed Ontwikkeling 3.V
Kruisdonk 64 a
6222 PH MAASTRICHT
Telefoon 043-3667700

8. U koopt van de gemeente een strook grond op de hoek Kerkstraat/Borner Markt voor een bedrag van f 650.000,- excl. BTW voor de realisatie van de zogenaamde "losse bebouwing" in het kader van het Centrumplan.
De bijzondere voorwaarden waaronder deze verkoop zal plaatsvinden (o.a. architectuur, indeling commerciële ruimtes, aantal appartementen, staat van oplevering terrein e.d.) zullen wij nog in nader overleg met u bepalen.
Een globale begrenzing van het te kopen terrein is op bijgevoegde tekening aangegeven.

Gaarne vernemen wij uiterlijk binnen 4 weken na verzending van deze brief uw schriftelijk standpunt over ons voorstel tot ontwikkeling van het Mavo-terrein en de zogenaamde "losse bebouwing".

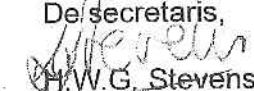
Indien u met ons voorstel kunt instemmen zullen wij deze zaak verder in overleg met u uitwerken in een ontwerp-ontwikkelingsovereenkomst.
In deze overeenkomst zullen dan natuurlijk alle (andere) relevante voorwaarden en bepalingen worden opgenomen.

Uiteindelijk zal daarna de raad nog moeten instemmen met deze overeenkomst.

Wij vertrouwen er op u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Born,
De secretaris, De burgemeester,


H.W.G. Stevens
wnd.

G.K. Swillens

VOOR GEZIEN EN ACCOORD
d.d. _____


Ruijters Vastgoed Ontwikkeling B.V.
Kruisdonk 64 a
6222 PH MAASTRICHT
Telefoon 043-3667700
Fax 043-3652128

Bijlage 3 Verslag inspraakprocedure

Verslag inspraakprocedure over het voorontwerp bestemmingsplan "Oude Baan - Oost" te Born.

Op grond van de Inspraakverordening Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing is het hiervoor genoemde voorontwerp-bestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegd van 23 november tot en met 20 december 2000.

Gedurende deze termijn kon eenieder zijn zienswijze omtrent dit voorontwerp plan naar keuze schriftelijk of mondeling kenbaar maken aan het college van Burgemeester en wethouders.

Het plangebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, betreft een gedeelte van het terrein van de voormalige Mavo-school "St. Jacobus" (thans Mercator College, locatie "St. Jacobus" Born).

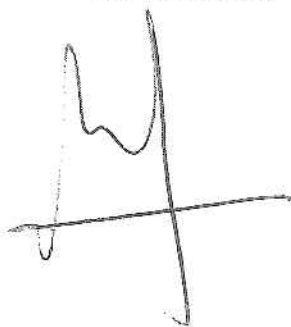
Het noordelijk gedeelte van dit terrein grenzend aan de Sluisweg zal worden bestemd voor bedrijfsdoeleinden en het zuidelijke gedeelte, grenzend aan de Jacobusstraat, zal worden bestemd voor de bouw van maximaal 5 woningen.

Van de geboden inspraakmogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

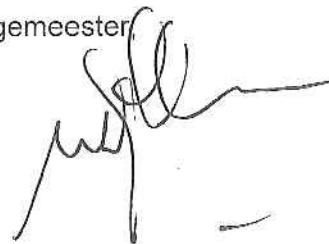
Sittard, 19 februari 2001

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,

De secretaris,

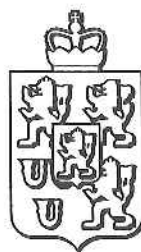


De burgemeester,



Bijlage 4 P.C.G.P. advies en standpunt

Gemeente Sittard - Geleen - Born			
INGEKOMEN			
2 8 FEB 2001			
nr.	307399		
aftm.	ontv.		
gezien:	S	B	D
BGR			



Provincie
Limburg

Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Born
Postbus 100
6120 AC BORN

VERZONDEN 22 FEB. 2001

Hoofdgroep
Ons kenmerk
Faxnummer
Bijlage(n)

RGV/RGP
2001/10182M
(043) 389 79 86
-

Behandeld
Uw kenmerk
Doorkiesnummer
Maastricht

RJ Brunnekreeft

(043) 389 73 93
20 februari 2001

Onderwerp

Advies ontwerp-bestemmingsplan 'Oude Baan-Oost'

Standpunt hoofdgroep RGV:

met inachtname van de onderstaande opmerkingen kan met het plan worden
ingestemd.

1 Milieu-aspecten

1.1 Bodemkwaliteit

- ** Voor het plangebied is grotendeels bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat een deel van het plangebied is verhard met gravel. U wordt verzocht aan te geven hoe u met dit materiaal om zult gaan. Tevens verzoek ik u voor dat gedeelte waarvoor nog geen bodemonderzoek is uitgevoerd dit alsnog te doen. U wordt verzocht met de betreffende afdeling contact op te nemen.

2 Economische uitvoerbaarheid

- ** Uit de bij het plan gevoegde stukken kan in onvoldoende mate de economische uitvoerbaarheid van het plan worden vastgesteld. U wordt derhalve verzocht om bij het vastgestelde plan inzicht te geven in de definitieve exploitatie-opzet en een kopie van de getekende exploitatie-overeenkomst bij te voegen.

Directeur
hoofdgroep Ruimte, Groen en Verkeer,
namens deze,

ing. J. Antonides,
wnd. afdelingshoofd Gemeentelijke Zaken

001201-0269

STANDPUNT COLLEGE

1.1. Bodemkwaliteit

Inmiddels is met de hoofdgroep R.G.V. contact opgenomen. De gravellaag is in het kader van het bouwrijp maken van het Mavo terrein verwijderd en afgevoerd in week 24/25 2001. Ten aanzien van het gedeelte waarvan in het advies sprake is, waarvoor geen bodemonderzoek is uitgevoerd, kan worden gesteld dat hier sprake is van een misverstand omdat weliswaar de boringen beter gespreid hadden mogen worden maar de uitkomsten van de wel uitgevoerde boringen zonder bezwaar kunnen gelden voor het gehele gebied. Het betreffende deelgebied heeft in het verleden dienst gedaan als sportveld voor de school.

2. Economische uitvoerbaarheid

Wat betreft economische uitvoerbaarheid verwijzen wij nogmaals naar de in bijlage 2 opgenomen gegevens. De gemeente heeft inmiddels besloten en is overeengekomen met 3-W Vastgoed en de fa Aarts om het bedrijfsp perceel rechtstreeks te verkopen een Aarts voor een bedrag van f. 658.080,-- excl. BTW. Met 3-W Vastgoed loopt de afspraak dat zij het resterend perceel kopen voor f. 1.032.500,-- excl. BTW. Het verkoopcontract met Aarts wordt in juli getekend.