

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 10.09.91

R.O.V. 112 no. 91/3227 R



Mij bekend,

De Griffier der Staten

TOELICHTING
=====

deel uitmakende van
het bestemmingsplan

" KERN WANSSUM '89 "

Gemeente:
MEERLO-WANSSUM

Gebied	: MW-UP6
Project	: 88027
Datum	: april '91
Bladnr.	: 768

INHOUD

	<u>blz.</u>
1. <u>INLEIDING</u>	1
2. <u>INVENTARISATIE STEDEBOUWKUNDIGE ASPECTEN</u>	
2.1. Wonen en Verkeer	2
2.2. Voorzieningen en Bedrijven	2
2.3. Milieu	4
2.3.1. Wegverkeerslawaaï	4
2.3.2. Industrielawaaï	5
2.3.3. Overig	5
3. <u>BELEID</u>	
3.1. Wonen en Verkeer	6
3.2. Voorzieningen en Bedrijven	6
3.3. Milieu	8
3.3.1. Wegverkeerslawaaï	8
3.3.2. Industrielawaaï	10
3.3.3. Overig	10
4. <u>BESTEMMINGSPLAN "KERN WANSSUM '89"</u>	11
4.1. Planstukken	11
4.2. Plankaart	11
4.3. Voorschriften	11
4.4. Economische uitvoerbaarheid	27
5. <u>OVERLEG EN PROCEDURE</u>	28

Bijlage: voorstel Burgemeester en Wethouders/Raadsbesluit.

TOELICHTING, behorende bij het bestemmingsplan

" KERN WANSSUM '89 " van de gemeente: MEERLO-WANSSUM

1. INLEIDING

De kern Wanssum is een van de zes kernen, gelegen binnen de gemeente Meerlo-Wanssum. De kernen Meerlo en Wanssum zijn hiervan de hoofdkernen; Blitterswijck, Geijsteren, Swolgen en Tienraij zijn de overige vier kernen.

Op 1-1-1989 was + 25% van de inwoners van deze gemeente gehuisvest in de kern Wanssum, waarmee deze de grootste kern is (1800 inwoners).

De betreffende gronden zijn thans geregeld in:

- het bestemmingsplan "KERN WANSSUM", vastgesteld d.d. 10-11-1980
goedgekeurd d.d. 9-2-1982
- het bestemmingsplan "OP DE HEI", vastgesteld d.d. 12-2-1979
goedgekeurd d.d. 30-1-1979.

Op 10-5-1983 heeft de Kroon bij K.B. nr. 18 bestemmingsplan "OP DE HEI", de goedkeuring onthouden aan een aantal onderdelen van de voorschriften (zie K.B.):

- artikel 9,* vierde lid, omdat dit geen ruimte laat voor een wijziging van het gebruik, waardoor de afwijking van het plan niet wordt vergroot;
- artikel 10°, de zinsnede artikel 3 lid 3, omdat het bepaalde in dit voorschrift geen verbod behelst.

Voorts is een gebied gelegen ten zuiden van de Venrayseweg en thans in gebruik als parkeerterrein, in het Algemeen Bestemmingsplan geregeld, dat d.d. 12-10-1981 werd vastgesteld en op 12-4-1983 werd goedgekeurd.

Ook bij dit plan heeft de Kroon bij K.B. nr. 27 d.d. 23-4-1985 aan enkele plangedeelten de goedkeuring onthouden welke overigens geen effecten heeft voor het onderhavige plan.

Het voorliggende plan beoogt middels bestemmingsdifferentiatie en voorschriften om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en gewenste ontwikkelingen te stimuleren c.q. mogelijk te maken. Tevens is de doelstelling om één bestemmingsplan voor dit gebied vast te stellen, waarin niet meer wordt geregeld en voorgescreven dan noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening.

Het geldende plan is voor wat betreft zijn gedetailleerdheid aan bestemmingsgrenzen en -bepalingen vanuit de toenmalige stedenbouwkundige conceptie onvoldoende dynamisch gebleken: thans wordt deregulering op onderdelen en regulering op hoofdlijnen voorgestaan.

Het plan moet niet gezien worden als een ontwikkelingsplan maar als een beheersplan, aangezien voor het grootste gedeelte de bestaande situatie in dit gebied wordt gelegaliseerd.

*(overgangsbepalingen)

°(strafbaarheid van overtredingen)

2. INVENTARISATIE STEDEBOUWKUNDIGE ASPECTEN

2.1. Wonen en Verkeer

Wanssum kent twee hoofdfuncties, te weten de huisvesting van de dorpsbevolking en bedrijvigheid op het haven- en industrieterrein. De kern is opgebouwd uit woonbuurten, gerealiseerd in verschillende perioden, hetgeen aan de stedenbouwkundige structuur en architectuur is te herkennen.

Vooraf de bebouwing langs de Meerloseweg (komend vanaf de Brugstraat) en in de omgeving van de kerk is erg karakteristiek voor Wanssum: oude grote panden met oude toonaangevende bomen met oude toonaangevende bomen vormen hier het straatbeeld.

Voor het haven- en industrieterrein en de uitbreiding daarvan is het gelijknamige bestemmingsplan goedgekeurd; de uitbreiding van het dorp voor woningbouw is vastgelegd in de partiële herziening (1985) van het Algemeen Bestemmingsplan, en uitgewerkt in het plan de Cuyper (1989): het uitbreidingsgebied wordt ontwikkeld vanaf de Gouv.Houbenstraat in westelijke richting.

De kern wordt door de haven in feite gesplitst in twee delen. Het grootste gedeelte van Wanssum, dat ten westen hiervan ligt, heeft een duidelijke woonfunctie, afgewisseld met bedrijven en voorzieningen. Doch ook het gedeelte van Wanssum dat ten oosten van de haven is gelegen kent een woonfunctie, (Burg.Ponjeestraat, Cremershof).

Wanssum kent drie belangrijke verbindingswegen, die rechtstreeks leiden naar andere kernen/plaatsen: de Geijsterseweg, de Meerloseweg/Burg. Ponjeestraat en de Venraijseweg/Brugstraat, die gezien de etmaalintensiteiten (8988 mvt in 1985) als belangrijkste mag worden bestempeld: deze provinciale secundaire weg (SW-1) vormt de verbinding Deurne-Venray-Wanssum-Well, en sluit in Well aan op de Rijksweg 272 Venlo-Nijmegen.

Ten zuiden van de Venraijseweg is een ruime parkeerplaats aanwezig voor het stallen van vrachtwagens die op deze wijze geweerd worden uit de woonwijken.

2.2. Voorzieningen en Bedrijven

De kern Wanssum voorziet haar inwoners op de eerste plaats van dagelijkse goederen en voorzieningen, waarbij te denken valt aan detailhandel, horeca, dienstverlening en onderwijs.

Opvallend is dat de detailhandel met 4 vestigingen voedings- en genotmiddelen en een verkoopvloeroppervlak (v.v.o) van in totaal + 280 m² zwak vertegenwoordigd is.

Voor een kern met 1800 inwoners zou, zo blijkt uit de praktijk (zie ook tabel 1), een lokaal verzorgend assortiment in deze sector verwacht mogen worden van + 7 winkels met een v.v.o. van in totaal + 400 m² (gemiddeld + 55 m² per winkel).

In het algemeen kan worden gesteld dat het winkelareaal in kernen van deze omvang geleidelijk steeds kleiner wordt. Veelal is sprake van verspreide winkels, ontbreekt een supermarkt van voldoende omvang en/of een winkelconcentratie. Hierdoor is de attractiviteit van het winkelgebeuren gering en zoekt de consument naar alternatieven elders. Onvoldoende attractiviteit en het wegblijven van een groot deel van de consumenten (i.h.b. de meer draagkrachtige, meer bestedende en meer mobiele consumenten kopen elders) hebben voor de overblijvende winkels een 'resterend marktaandeel' tot gevolg. Dit levert te weinig bestedingen op om te kunnen investeren, waardoor de attractiviteit nog verder afneemt. En zo ontstaat een vicieuze cirkel, waaruit voor de winkelvoorzieningen in deze plaatsen zelden een uitweg bestaat.

Daarnaast zijn in de kern ook een aantal ambachtelijke en verzorgende bedrijven aanwezig (garagebedrijven, loodgietersbedrijf en een reparatiebedrijf in elektronische materialen).

Op 8 maart zijn een aantal bedrijven bezocht om zo meer duidelijkheid te krijgen over onder andere uitbreidingsmogelijkheden/wensen en bedrijfsactiviteiten.

Deze bezoeken hebben geresulteerd in een duidelijk beeld van bovengenoemde aspecten.

Een aantal bedrijven heeft te kennen gegeven te willen uitbreiden, zij het op geringe schaal. Omtrent de richting en het tijdstip is echter in veel gevallen weinig of niets bekend.

Een bedrijf heeft meegedeeld volgend jaar de bedrijfsactiviteiten te willen stoppen. Alle overige bezochte bedrijven zijn niet voornemens om uit te breiden, de huidige omvang zorgt voor een jarenlange continuïteit van de bedrijfsactiviteiten.

Mede naar aanleiding van het art. 10 B.R.O.- overleg (zie ook Hoofdstuk 5) zijn op 26 juni 1990 nog een drietal bedrijven bezocht. Een agrarisch bedrijf is in onderhandeling met de gemeente over een eventuele verplaatsing naar het buitengebied.

In een voormalige maalderij vindt thans verkoop van dierenbenodigdheden e.d. en van motorbrandstoffen plaats. Verzocht is om voortzetting van dit bedrijf mogelijk te maken (bestemmingstechnisch) gezien de bedrijfsopvolging.

Tot slot is de jachthaven bezocht omtrent het gebruik van het gebouw Geijsterseweg 8; een gedeelte is in gebruik voor horecadoeleinden, voorts vindt er detailhandel plaats en het derde pandgedeelte dient als werkplaats.

Bedrijven waarvan, vóórdat deze bezoeken waren gedaan, al duidelijk was welke maximale mogelijkheden ter plaatse aanwezig zijn, zijn niet bezocht.

Mochten er desondanks toch speciale wensen bestaan, dan biedt de inspraak (zie hfdst. overleg en procedure) hiervoor voldoende mogelijkheden.

Nabij de grote parkeerplaats ten zuiden van de Venraijseweg worden wekelijks activiteiten gehouden in de duivensport.

2.3.2. Industrielawaai

Ten noorden van de kern Wanssum ligt het haven- en industrie-terrein Wanssum.

Ingevolge artikel 53 van de Wet Geluidhinder dienen rond industrieterreinen, waarop de vestiging van zogenaamde categorie A-inrichtingen (als bedoeld in het besluit categorie A-inrichtingen, Wet Geluidhinder) niet is uitgesloten, zones te worden vastgesteld waarbuiten de gevelbelasting vanwege die terreinen de 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Op het industrieterrein zijn een tweetal A-inrichtingen aanwezig, te weten een veevoederfabriek en een betonfabriek.

De bedoelde zone is bij besluit d.d. 25-10-1988 onder nummer Br. 50342 door Gedeputeerde Staten vastgesteld en ligt thans ter goedkeuring bij de Kroon.
Op blz. 6 is de zone in kaart gebracht.

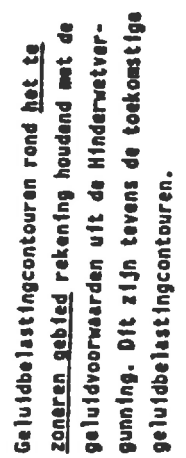
2.3.3. Overige

L.P.G.

Op het perceel ter plaatse van het tankstation aan de Brugstraat is een L.P.G.- vulpunt gelegen vanwaaruit op een afstand van 80 meter geen nieuwe woningbouw gerealiseerd mag worden (integrale nota L.P.G. 1985).

Ondergrondse leiding (zie raadsbesluit)

In het plangebied is een riooltransportleiding van het Waterschap Zuiveringschap gelegen, welke aan weerszijden een beschermingszone van 2½ meter behoeft.



3. BELEID

3.1. Wonen

Aangezien het bestemmingsplan grotendeels een legalisering van de bestaande situatie betreft, betekent dit dat grootschalige woningbouw uit zal blijven. Incidentele woningbouw kan nog geschieden tussen de bestaande bebouwing, met uitzondering van de omgeving Meerloseweg no. 1 t/m 3 om zo de karakteristieke omgeving aldaar te kunnen handhaven en op de betreffende gronden voorheen geregeld in het plan "OP DE HEI".

De situering en opzet van deze woningen zullen zodanig zijn dat komend vanuit de richting Venraij, een aantrekkelijke afronding van de bebouwde kom van Wanssum waargenomen kan worden.

Ter opvang van de eigen woningbehoefte van Wanssum zal het apart opgestelde uitwerkingsplan "De Cuyper 1989" dienen. De hierin opgenomen gronden zijn gelegen ten noorden van de Cuyperstraat en ten westen van de Gouverneur Houbenstraat.

In de huidige verkeersstructuur zullen geen (ingrijpende) veranderingen worden aangebracht zodat de huidige situatie gelegaliseerd wordt.

3.2. Voorzieningen en Bedrijven

Bestaande winkels, voorzieningen en bedrijven worden positief bestemd, waarbij geldt dat zij allen de maximale mogelijkheden hebben gekregen, zij het in die mate dat een verantwoorde ruimtelijke ordening aanwezig blijft.

Voorts worden in het plan indirect nieuwe winkels toegelaten aan de Pastoorstraat, de Mr. Ruttenstraat, de Tervorenstraat, de St. Leonardusweg, de Oude Kerkstraat, de Wienerstraat en de Geijsterseweg. Nieuwe winkelvestigingen aan de Venraijseweg zullen, gezien het verkeerskundige karakter van deze weg, niet worden toegelaten teneinde de verkeersveiligheid langs deze weg te waarborgen.

Reden waarom nieuwe winkel/vestigingen indirect in Wanssum worden toegelaten is deze.

De kern Wanssum voorziet thans voldoende in dagelijkse goederen en voorzieningen. Wanneer echter na vaststelling van het plan wens ten aanzien van een winkelvestiging bestaan op een locatie waar winkels niet direct zijn toegestaan, dan kan, met inachtneming van een aantal in de voorschriften opgenomen regels, toch aan deze wens gehoor worden gegeven.

De flexibiliteit van het plan is op deze manier optimaal.

Het is echter niet uitgesloten en zelfs welkom wanneer zich in het hart van de kern een op de lokale behoefte afgestemde dagelijkse goederenzaak zou vestigen, waartoe een algemene wijzigingsbevoegdheid van de bestemmingen in de bestemming woondoeleinden, detailhandel toegestaan W+D is opgenomen; (mogelijke) ontwikkelingen zoals aangegeven in par. 2.2. worden op deze wijze tegengegaan.

De wijzigingsregels zijn zodanig geclausuleerd, dat vestiging van een bedrijf dat er in feite niet thuishoort, wordt tegengegaan.

De wijzigingsbevoegdheid is alleen van toepassing op het gebied zoals nader op de plankaart is aangeduid, (kaartje blz.9) omdat:

- dit gebied centraal gelegen is in de kern;
- in dit gebied al verschillende bedrijfsactiviteiten plaatsvinden (functievermenging);
- de gemengde bebouwing in dit gebied een verdere functievermenging aan kan;
- enkele woonpanden in dit gebied vroeger ook als winkel dienden.

De laatste jaren is er een groeiende behoefte aan huisgebonden kleine bedrijfjes zoals kapsalons, computerfirma's, automatiseringskantoor-tjes en ambachtelijke (reparatie-)bedrijfjes.

In het verlengde van de provinciale nota daartoe uit 1988 wordt een vrijstellingsbevoegdheid onder voorwaarden van kleinschaligheid en inpasbaarheid ook uit verkeersoogpunt, toegevoegd aan de bestemming "Woondoeleinden W". *art. 6 A.*

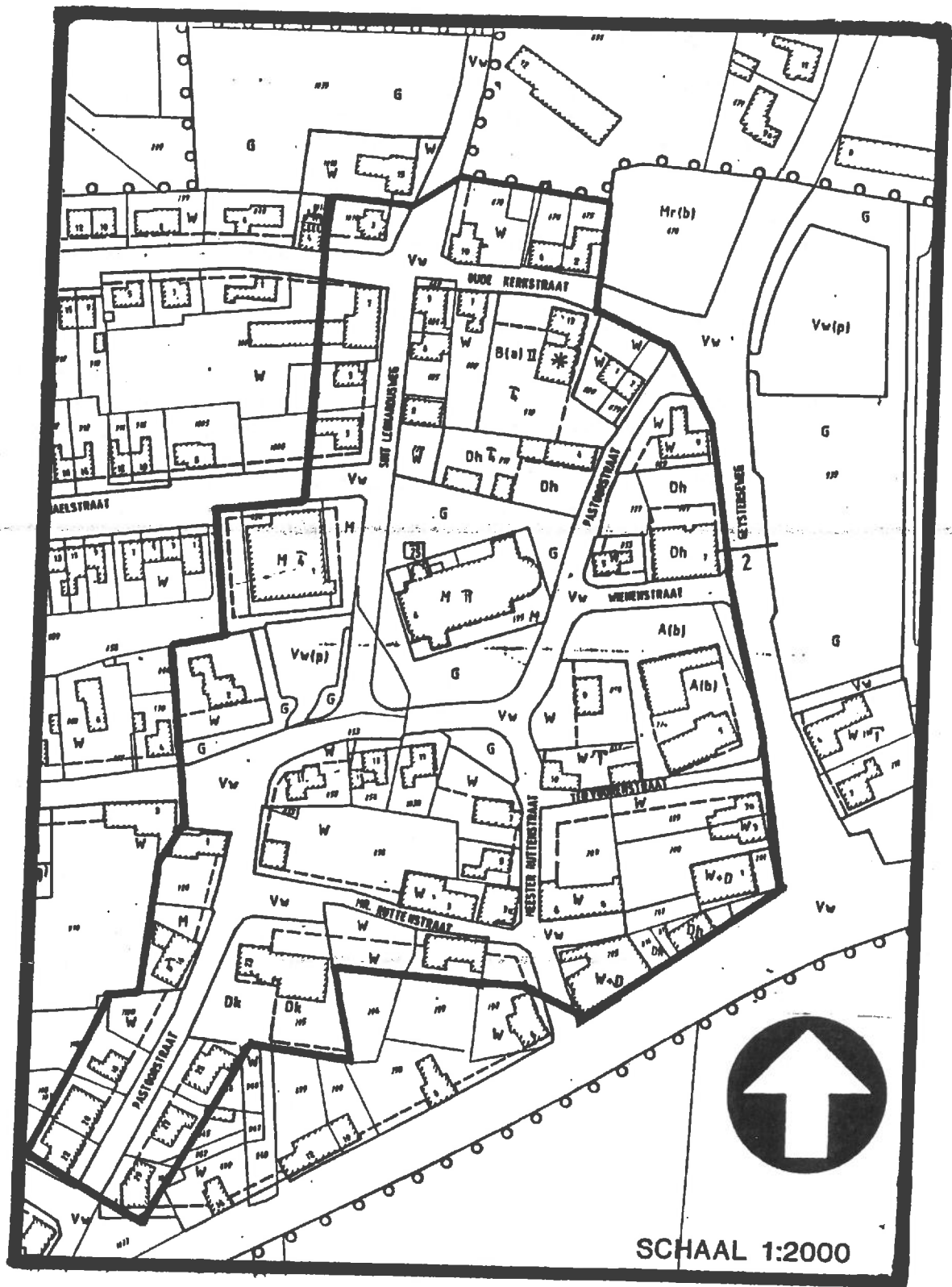
3.3. Milieu

3.3.1. Wegverkeerslawaaï

In het plan zijn een aantal nieuwbouwmogelijkheden gelegen binnen geluidszones van de zoneringsplichtige wegen in Wanssum (zie 2.3.1.).

Ingevolge de Wet Geluidhinder zijn hiervoor de gevelbelastingen berekend (zie hiervoor het acoustisch onderzoek blz. 769), waarbij geconstateerd is dat elke locatie een hogere gevelbelasting heeft dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50dB(A).

Dit betekent dat bij Gedeputeerde Staten een verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarden is ingediend om zo woningbouw ter plaatse mogelijk te maken. G.S. moet deze waarden hebben vastgesteld voordat het voorliggende plan is vastgesteld.



GEBIED INDIRECT TOELAATBARE WINKELVESTIGINGEN

3.3.2. Industrielawaai

Naast nieuwbouwmogelijkheden binnen geluidzones van wegen, biedt het plan ook nieuwbouwmogelijkheden gelegen binnen de zonering van het haven- en industrieterrein.

Dit betekent dat ook voor deze locaties hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd, waarbij voor wat betreft de vaststelling hetzelfde geldt als bij wegverkeerslawaaï.

3.3.3. Bodemverontreiniging

Ingevolge de Interimwet Bodemsanering moet onderzoek verricht worden naar een mogelijke verontreiniging van de bodem ter plaatse waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden.

Gezien het huidige en historische gebruik van deze gronden (vaak als tuin en groen en voorts geen vestiging van bedrijven) mag met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden aangenomen dat bodemverontreiniging op deze incidentele bouwplaatsen niet voorkomt.

4. BESTEMMINGSPLAN "KERN WANSSUM '89"

4.1. Planstukken

Het bestemmingsplan "KERN WANSSUM '89" is vervat in:

- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| - de plankaart, schaal 1:1000 | MW-UP6, blad 766 |
| - de voorschriften, | MW-UP6, blad 767 |
| en gaat vergezeld van: | |
| - de toelichting, | MW-UP6, blad 768. |

4.2. Plankaart

De plankaart is getekend op een zo recent mogelijke en bijgewerkte kadastrale ondergrond (schaal 1:1000). Voor de benaming van de verschillende bestemmingen werd als uitgangspunt genomen het landelijk gepropageerde uniformeringsmodel "Bestemmingsplankaarten, codering, arcering en kleur" van het N.I.R.O.V.

4.3. Toelichting op de voorschriften

Bij het opstellen van deze voorschriften werd uitgegaan van 'Bestemmen met Beleid en het rapport van de Werkgroep Standaardisering bestemmingsplanvoorschriften (WSB)'. Een van de bedoelingen van dit rapport is het tot stand laten komen van voorschriften die voor eenieder inzichtelijk zijn en slechts datgene regelen dat uit planologisch oogpunt regeling behoeft.

De voorschriften zijn verdeeld in 3 hoofdstukken:

Hoofdstuk I. Inleidende Voorschriften, omvat de begripsbepalingen en wijze van meten.

Hoofdstuk II. De bestemmingsvoorschriften, waarin de verschillende bestemmingen worden geregeld.

Hoofdstuk III. Algemene voorschriften omvat o.a. de algemene gebruiksbepalingen en de algemene wijzigingsbevoegdheden en vrijstellingen.

Hoofdstuk I. Inleidende voorschriften

Begripsbepalingen

De bepalingen zijn overgenomen van "Bestemmen met Beleid" een nota van het Ministerie van V.R.O.M. (1989) en aangevuld met de begripsbepalingen opgenomen in het Rapport van de Werkgroep Standaardisering Bestemmingsplanvoorschriften (W.S.B.)

"Op dezelfde Leest" en voorts met begrippen welke noodzakelijk zijn bij de gebezigde plantechiek.

In verband met de plan-inrichting werden de begripsbepalingen aangevuld c.q. gewijzigd.

In dit artikel worden bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen ter vermijding van verschillen in interpretatie bij toepassing van deze voorschriften. Voor het gemak werden voorts enkele begrippen uit de Woningwet/Bouwverordening opgenomen. Deze begrippen komen dikwijls in de voorschriften voor en door het opnemen hiervan behoeft niet in andere wetten of verordening gezocht te worden.

Omdat het begrip "ander bouwwerk" in het zinsverband aanleiding kan geven tot verwarring, werd "bouwwerk, geen gebouw zijnde" in de voorschriften opgenomen en derhalve niet meer bij de begrippen. Voor in het algemeen spraakgebruik gangbare begrippen werd een nadere omschrijving niet opgenomen (b.v. bouwperceelsgrens = grens van een bouwperceel).

Zoveel mogelijk is voorkomen dat de begripsbepalingen een inhoudelijk gebruiks- bebouwings- of overgangsvoorschrift bevat.

- plankaart : plankaart bedoeld in art. 12 lid 1 onder b (BRO '85) art. 16 B.R.O.'85.
Deze kaart onderscheidt zich van andere kaarten in voorschrift of toelichting. In het W.S.B.-rapport was sprake van "kaart". Teneinde verwarring te voorkomen wordt thans weer gesproken van plankaart, waarbij het noodzakelijk is dit ook op de betreffende kaart aan te geven;
- bouwwerk : deze omschrijving werd overgenomen uit de modelbouwverordening;
- bouwen en gebouw: werd overgenomen uit de Woningwet;
- bouwvlak : omdat volgens de plan-techniek niet alle bouwvlakken door bouwgrenzen zijn omgeven, soms valt de bouwgrens samen met de bestemmingsgrens, werd "geheel of gedeeltelijk" tussengevoegd;
- bouwgrens : grens mag niet door gebouwen worden overschreden, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen dus de bouwgrens overschrijden danwel buiten het bouwvlak worden gebouwd;

bebouwingspercentage: alle bebouwing moet daarbij in acht worden genomen (zie ook de wijze van meten);

horecabedrijf : wordt noodzakelijk geacht in verband met voorkomende specifieke bestemming. Alle horeca-activiteiten dienen hieronder te worden verstaan;

overige dienstverlening: hieronder dient meer te worden verstaan dan alleen consument-verzorgend. Ook andere dienstverlening valt hieronder, mits het geen detailhandel of horecabedrijf is b.v. dierenkliniek, taxibedrijf etc.;

agrarisch bedrijf : hieronder vallen alle agrarische activiteiten.

Toelichting op: de wijze van meten

Algemeen: Hier wordt aangegeven op welke manieren hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

Bij de wijze van meten werd slechts gedeeltelijk gebruik gemaakt van het rapport "Op dezelfde leest" van de werkgroep Standaardisering bestemmingsplan-voorschriften (W.S.B.) en het rapport "Bestemmen met Beleid".

Omdat in de gemeente reeds jaren eenzelfde regeling wordt gebruikt die tot heden geen problemen opleverde, werden niet alle bepalingen overgenomen. Voorts gaan verschillende rapporten uit van het begrip "peil" waarnaar in de wijze van meten wordt verwezen. Onder peil wordt verstaan de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang danwel de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. Het gevolg hiervan is dat bij een beoordeling van de hoogte voor het begrip peil gezocht moet worden bij de begripsbepalingen. In het onderhavige geval kan volstaan worden met de omschrijving opgenomen onder de wijze van meten.

In het verleden werd door de P.P.C. opgemerkt, dat de regeling niet objectief was, omdat het maaiveld verhoogd of verlaagd kan worden.

Ditzelfde euvel zit aan het begrip "peil". Teneinde een en ander te objectiveren werd toegevoegd "bestaand" maaiveld, hetgeen ook voorkomt in de begripsbepalingen.

Het koppelen van de (goot)hoogte van een gebouw aan het hoogste punt van de rijbaan wordt niet juist geacht, omdat de bedoeling van de bepaling is, dat het stedenbouwkundige beeld wordt vastgelegd. Dit beeld wordt ervaren vanaf het maaiveld.

Overigens heeft de genoemde regeling diverse keren de toets van de Kroon doorstaan.

1. lengte/breedte: de breedte wordt dus gemeten tussen de buitenzijde van de buitenste zijgevel. De bijgebouwen zijn daarbij niet begrepen, tenzij deze geheel inpandig zijn en een onderdeel vormen van het hoofdgebouw (woning);

2. goothoogte/hoogte:

zijn gekoppeld aan de kruin van de weg maar tevens aan het maaiveld omdat dit veel hoger of lager kan liggen dan de kruin van de weg en het de bedoeling is het stedenbouwkundig beeld vast te leggen, dat ervaren wordt vanaf maaiveld. Uitgangspunt bij het bepalen van de hoogte is steeds het bestaande maaiveld omdat dit bij het ontwerpen van het plan ook als uitgangspunt werd gebruikt. Hierdoor wordt voorkomen dat achteraf (of vooraf) het terrein wordt verhoogd en hierdoor een afwijkende goothoogte wordt bereikt. Onder dakvlak ware niet te verstaan dakkapell e.d., tenzij deze inderdaad een dakvlak vormen;

5. de inhoud : bij het bepalen hiervan blijft buiten beschouwing een (garage of) berging met een grotere oppervlakte dan 6 m²;

6. breedte perceel: uitgangspunt is de afstand tussen de (zijdelingse) perceelsgrenzen. Nader bepaald wordt daarbij op welk punt gemeten moet worden (perceel kan schuin zijn). Indien een bouwgrens danwel een bestemmingsgrens is aangegeven gelden deze als meetlijn;

8. bebouwd oppervlak:

let wel, ook de oppervlakken van andere bouwwerken zoals tuilmuren, silo's etc. dienen meegeteld te worden.

Hoofdstuk II. Bestemmingsvoorschriften

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de verschillende bestemmingsregelingen aangehouden.

1. Doeleindenomschrijving.
2. Inrichting.
3. Bouwvoorschriften.
4. Gebruiksvoorschriften.
5. Aanlegvoorschriften.
6. Vrijstellingen.
7. Nadere eisen.
8. Wijzigingsbevoegdheden.

In de doeleindenomschrijving wordt bepaald voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden. In deze voorschriften wordt gebruik gemaakt van een algemene gebruiksbepaling (artikel 3.03 en 3.04), daarom moet aan de doeleindenomschrijving getoetst worden of het gebruik al of niet in strijd is met de bestemming.

Bij de inrichting wordt een nadere invulling gegeven van de aan te wenden voorzieningen, zoals gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bijbehorende voorzieningen. De term "andere werken" wordt vermeden omdat de Kroon in enkele uitspraken te kennen heeft gegeven dat deze term alleen gebruikt mag worden in relatie tot een aanlegvergunningenstelsel, daarom de term "bijbehorende voorzieningen". Voorzover noodzakelijk wordt per bestemming aangegeven wat onder de bijbehorende voorzieningen verstaan zou kunnen worden.

In de bouwvoorschriften wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voorzover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Voorzover noodzakelijk worden enkele voorschriften nog nader toegelicht.

Woondoeleinden_W

Middels deze bestemming worden alle woningen geregeld, tenzij ze deel uitmaken van een bedrijf in welk geval ze worden geregeld middels een aparte bestemming.

De regeling is zeer flexibel gehouden, met als gevolg dat er bij het bouwen, verbouwen of veranderen van een woning aan maar weinig voorwaarden behoeft te worden voldaan. Hierin schuilt uiteraard wel het gevaar dat minder gewenste situaties zich eerder kunnen voordoen. In de praktijk blijkt dit echter mee te vallen. In voorkomende gevallen kan een advies van Welstand uitkomst bieden.

De doeleindenomschrijving geeft aan dat de gronden en gebouwen uitsluitend voor het wonen gebruikt mogen worden. Hiermede wordt niet voorkomen dat in een woning iemand met een vrij beroep zich vestigt en zijn beroep uitoefent. Het hoofdgebruik zal steeds het wonen moeten blijven. De uitoefening van een ander bedrijf (detailhandel - ambachtelijk bedrijf) is zonder vrijstelling of bestemmingswijziging niet toegestaan.

De inrichting geeft aan welke bouwwerken gebouwd mogen worden en welke voorzieningen mogen worden aangebracht. In alle gevallen mag het alleen ten behoeve van het wonen zijn. Enkele parkeerplaatsen dienen gerekend te worden tot het wonen. Onder bijbehorende voorzieningen dient te worden verstaan een zwembad (niet overdekt), zitkuilen en speeltoestellen en andere werken welke bij het wonen horen.

De bouwvoorschriften geven aan waaraan woningen, bijgebouwen en andere bouwwerken dienen te voldoen.

- lid 3 A-1 : in het plan komen voor, woningen aan elkaar gebouwd, blokken van twee of vrijstaande woningen. Alleen indien vanuit stedenbouwkundige overwegingen noodzakelijk, worden nadere beperkingen opgenomen (b.v. behoud openheid, realisering bungalow-wijkje etc.);
- lid 3 A-2 : als minimale maat voor de perceelsbreedte geldt 5 meter dit is dan ook meteen de minimale breedte van de woning. Indien 2 woningen aan elkaar worden gebouwd bedraagt de breedte van het perceel altijd meer dan 5 meter;
- lid 3 A-3 : met de gevel kan geschoven worden tussen 0 meter (in de bouwgrens) en 4 meter daaruit. Een maximale maat voor de verschuiving is opgenomen om te voorkomen dat op het achterterrein een woning wordt gebouwd en het gewenste straatbeeld niet ontstaat, omdat in enkele gevallen de bouwgrens samenvalt met de bestemmingsgrens, dient in dat geval de bestemmingsgrens als uitgangspunt;
- lid 3 A-5 : hierdoor kunnen woningen in één laag of twee lagen worden gebouwd.
Indien beperking van de hoogte stedenbouwkundig wenselijk is, is dit aangegeven;
- lid 3 A-7 : de diepte van de woning (inclusief aanbouwen) mag niet meer dan 15 meter bedragen. Hierin dient dus alles dat typisch met het wonen te maken heeft, te worden gerealiseerd;
- lid 3 A-8 : een dakhelling wordt stedenbouwkundig wenselijk geacht, voorzover geen kappen aanwezig zijn, mag ervan uit worden gegaan dat een vrijstelling is gegeven;
- lid 3 B-1 : de bouwgrens mag daarbij niet overschreden worden. In enkele gevallen ligt de bestemmingsgrens/bouwgrer tegen de bestemming "Wegverkeer Vw". Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat men op de weg moet parkeren alvorens de garagedeur te kunnen openen, indien de garage tegen de bestemming "Wegverkeer Vw" wordt gebouwd. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt is dit ongewenst, daarom werd voor een garage een afstand van 4 meter uit de verkeersbestemming noodzakelijk geacht, zodat altijd op eigen terrein kan worden geparkeerd. Een ander voordeel is dat minder auto's op de weg worden geparkeerd;
- lid 3 B-2 : het percentage van 40% is ontstaan uit de stelling dat bij een woning tenminste meer dan de helft van het bijbehorende erf onbebouwd moet blijven en daarvoor voor tuin wordt gebruikt.
Het aantal m² van 70 is ontstaan door het optellen van de oppervlakken van een aantal bijgebouwen zoals dubbele garage, berging, sauna en hobbykasjes;

- lid 4 : een verbod op woongelegenheden geldt alleen voor vrijstaande bijgebouwen:
- omdat onder een bijgebouw ook gerekend kan worden een serre, bijkeuken etc., welke ruimten zeker voor bewoning worden gebruikt, dient het verbod beperkt te blijven tot de vrijstaande bijgebouwen.
De bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat in bijgebouwen los van de woning een bejaardenwoning of vacantiehuisje wordt gebouwd.
voor de aangebouwde bijgebouwen is dit niet relevant;
- lid 5 : economische activiteiten passen normaliter niet in het toegestane gebruik van een woning, vallen dan ook buiten de bestemming en doen afbreuk aan het woonkarakter van de woning. Anderzijds kunnen deze een bijdrage leveren tot de verlevendiging van een woonbuurt.
Onder de druk van economische omstandigheden (bijverdiensten i.p.v. een baan, startende kleine ondernemers, die zich nog niet zelfstandig kunnen vestigen etc.) mag een toenemende vraag naar deze activiteiten worden verwacht. Een integratie van woningen en bedrijfjes kan dan ook niet meer à priori worden afgewezen, maar een genuanceerde benadering is gewenst;
- lid a : verwezen wordt naar bedrijfjes in de categorie 1 en 2. Gedacht moet daarbij worden aan reparatiebedrijfjes zoals schoenhersteller, fietsen/bromfietsen-reparatie, goud/zilver-smid, reparatie van elektrische apparaten en andere gebruiksgoederen, foto-ontwikkeling, glas-in-lood-zetterij, pottenbakkerij, woningstof-feerderij, mandenmakerij/vlechterij, confectiebedrijfje en bontwerkerij maar ook aan kantoren voor bank- of verzekeringswezen.
Het is niet mogelijk alle bedrijfjes met name te noemen, vandaar dat bedrijfjes welke naar aard met de genoemde gelijk te stellen zijn, toegelaten kunnen worden;
- lid a-1 : teneinde de burgers voldoende rechtszekerheid te bieden werd deze procedure opgenomen. De bewoners dienen te weten waar zij aan toe zijn;
- lid a-2 : bij deze bepaling is het aantal in de buurt gelegen bedrijfjes van belang.
Een goed leef- en woonklimaat dient behouden te blijven. Vestiging van verschillende bedrijfjes in een straat of buurt kan de omgeving beïnvloeden en een verkeerscumulatie-effect hebben;
- lid a-3 : het beleid dient geënt te worden op de bescherming van het woonmilieu;

- lid a-4 : hiermee wordt voorkomen dat in een woonstraat constant auto's geparkeerd worden, zodat de normale verkeersafwikkeling belemmerd wordt;
- lid a-5 : detailhandelsbedrijven en horeca dienen alleen te vestigen in de daartoe aangewezen bestemming. Detailhandel van ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten kan worden toegestaan;
- lid a-6 : de oppervlakte is beperkt gehouden. De helft van het aantal m² aan bijgebouwen is daarvoor opgenomen;
- lid a-7 : omdat de bescherming van het woonmilieu voorop staat dient de Inspecteur gehoord te worden. Desgewenst kan ook de Rijksconsulent van het Ministerie van Economische Zaken worden gehoord;
- lid b : onder deze vrijstelling vallen de woningen, welke reeds een platte afdekking hebben. Deze wordt wel de mogelijkheid geboden een kap aan te brengen. Een kap is vanuit stedenbouwkundige-overwegingen gewenst, doch niet in alle gevallen noodzakelijk, zodat deze vrijstelling wordt opgenomen;
- lid c : deze vrijstelling wordt opgenomen teneinde ondergeschikte bouwdelen vóór de bouwgrens te kunnen bouwen (ingangspartijen/erkers). Ook het bouwen van een carport vóór de bouwgrens is mogelijk of een gedeelte van de garage. In het laatste geval dient ook weer een afstand van 4 meter in acht te worden genomen tot de verkeersbestemming, teneinde het parkeren voor de garage mogelijk te maken;
- lid c-6 : belangrijk is dat voldoende uitzicht behouden blijft, dit geldt zeker op straathoeken;
- lid d : hieronder dient te worden verstaan het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied. Hieronder valt dus niet de uitoefening van ambacht of detailhandel. Ook zijn het geen bedrijven die t.z.t. verplaatst moeten worden. Volgens rechtelijke uitspraken kan het gebruik van ruimten in woningen voor de uitoefening van een ambt, beroep of praktijk niet afhankelijk worden gesteld van een vrijstelling (strijdig met art. 10 lid 1 W.R.O.). In dit geval wordt dan ook een vrijstelling voor het vergroten van bijgebouwen voor genoemde beroepen opgenomen. Daarvoor kan wel regelend worden opgetreden.

Door uitspraken van de rechter worden een 2-tal randvoorwaarden geformuleerd - de woning dient in overwegende mate de woonfunctie te behouden en aan het woonkarakter van de woning mag geen afbreuk worden gedaan -.

In het laatste geval kan worden gedacht aan bouwkundige wijzigingen, die in visueel opzicht vreemd zijn aan een specifiek woonmilieu en verder aan lichtreclames e.d.

Teneinde een goed woonmilieu te waarborgen en de burgers niet voor voldongen feiten te stellen, wordt een procedure-regeling opgenomen;

- lid e : op grond van deze vrijstelling kan het dak van de woning worden doorgetrokken over het bijgebouw. De goothoogte komt daardoor namelijk gelijk te liggen met de goothoogte van de woning.

Woondoeleinden, detailhandel/dienstverlening toegestaan

De gronden zijn bestemd voor wonen, waarbij tevens detailhandel en overige dienstverlening is toegestaan. Het zijn alle bestaande winkels.

Bij de begripsbepalingen wordt omschreven wat onder detailhandel en overige dienstverlening dient te worden verstaan. Voor de omvang van de bestemming werd de bestaande situatie opgenomen. In Wanssum is geen winkelcentrum aanwezig.

De woningen dienen te voldoen aan de bepalingen opgenomen bij de bestemming "Woondoeleinden W" dus o.a. maximaal 6 meter hoog en 15 meter diep.

De bedrijfsgebouwen mogen het gehele bouwvlak beslaan, dit is in enkele gevallen al gerealiseerd en in andere gevallen zijn de uitbreidingsmogelijkheden zo gering dat beperking van de bedrijfsgebouwen niet meer noodzakelijk wordt geacht, temeer omdat ook niet naar een concentratie van winkels wordt gestreefd.

Omdat het wonen in feite voorop staat, wordt bepaald dat alleen de begane grond gebruikt mag worden voor detailhandel. De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt beperkt tot 4 meter omdat ook op de aansluitende terreinen de hoogte van de gebouwen beperkt is. Middels een vrijstelling kan deze hoogte nog worden vergroot. Indien de winkelactiviteiten worden beëindigd, kan de bestemming worden gewijzigd in uitsluitend wonen. Deze bevoegdheid is tevens van belang in verband met de wijzigingsbevoegdheid van wonen in woondoeleinden, detailhandel toegestaan.

Maatschappelijke doeleinden

Onder deze bestemming zijn alle maatschappelijke activiteiten gerangschikt, welke een min of meer openbaar karakter bezitten. Voor Wanssum zijn dit de Kerk en de school.

Voorts wordt het lokaal van de duivensportvereniging eveneens onder deze bestemming geregeld. De doeleindenomschrijving is bewust royaal gehouden, zodat ook andere vormen van maatschappelijke activiteiten mogelijk zijn. Woningen komen niet voor en worden ook niet noodzakelijk geacht.

De gebouwen dienen opgericht te worden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Verlichtingsmasten, tuilmuren en terreinafscheidingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Omdat de goothoogte per bouwvlak nogal verschilt, wordt de maximale goothoogte op de kaart aangegeven.

Begraafplaats

In verband met de Wet op de Lijkbezorging wordt deze begraafplaats niet onder de algemene bestemming "Maatschappelijke doeleinden M" gebracht.

Omdat de begraafplaats op enige afstand van de Kerk gelegen is, wordt een gebouwtje met een oppervlakte van 25 m² toegelaten.

Nutsvoorzieningen

Enkele terreinen met gebouwtjes vallen onder deze bestemming. Alle soorten nutsdoeleinden zijn toelaatbaar.

De gebouwen dienen gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak. De hoogte is beperkt tot de gebruikelijke hoogte voor dergelijke gebouwtjes. Op grond van een algemene vrijstelling kunnen nog kleine trafo's e.d. worden gebouwd. Voorzover deze aanwezig zijn kan ervan uitgegaan worden, dat middels vaststelling van het plan een vrijstelling geacht wordt te zijn verleend.

Kantoren

De bestaande bankinstelling wordt hiermede geregeld. Ook andere kantoor-instellingen zijn toelaatbaar.

Ter plaatse is geen woning aanwezig. Deze wordt ook niet wenselijk geacht, zodat deze ook niet is opgenomen.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming veranderd worden in woningen.

Horeca

Middels de doeleindenomschrijving worden alle soorten horeca-bedrijven toegelaten (hotels, café's, restaurant etc.). Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen, maar tevens parkeerplaatsen verlichtingsmasten, speeltoestellen e.d. worden beschreven in de inrichting.

lid 3 A 1 : gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, daarbuiten mogen wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
Omdat bouwvlakken zijn aangegeven wordt het niet meer noodzakelijk geacht de plaatsing van de gebouwen te beperken.

Ambachtelijke en Verzorgende Bedrijven

Binnen deze bestemming worden geregeld de bestaande bedrijven, welke geen of weinig hinder voor de woonomgeving opleveren en een geringe perceelsoppervlakte hebben.
Veelal zijn het plaatselijk verzorgende of klein-schalige plaatsgebonden bedrijven.
Omschakeling van een bestaand bedrijf naar een ander bedrijf in dezelfde categorie is zonder meer mogelijk.

Het bestemmingsoppervlak wordt aangegeven; veelal bepaald aan de hand van een bedrijven-bezoek, te grote oppervlakken worden beperkt.

Aan de straatzijde wordt een bouwgrens opgenomen. Door middel van een scheidingslijn goothoogten wordt een onderscheid gemaakt in een gedeelte van 2 of meer bouwlagen en een lagere hoogte voor de bedrijfsgebouwen op het achterste gedeelte.

Tussen bouwgrens en scheidingslijn goothoogten moet de woning worden opgericht. De maximale goothoogte voor het achtererf wordt altijd middels een aanduiding op de kaart aangegeven.

De bedrijvenstaat is gebaseerd op de Nota "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn over het algemeen toelaatbaar tussen woningen.

Voorzover de bedrijven volgens de genoemde bedrijvenstaat in een hogere categorie vallen, worden de bedrijven geregeld middels een nadere aanduiding op de plankaart.

Op verzoek van de Rijksconsulent van het Ministerie van Economische Zaken (en de P.P.C.), zie hoofdstuk 5, is een vrijstellingsbevoegdheid voor de vestiging van categorie 3-bedrijven opgenomen.

Voordat deze vrijstelling kan worden verleend, dient eerst aan een aantal voorwaarden voldaan te worden, zoals het horen van de Inspecteur voor de Hygiëne van het Milieu.

In theorie zouden ook nog zg. A-inrichtingen volgens de Wet Geluidhinder gevestigd kunnen worden. Een onderzoek naar de Geluidhinder is dan noodzakelijk. In verband hiermede worden deze bedrijven uitgezonderd.

- lid 2 : geeft aan welke bouwwerken gebouwd mogen worden. Omdat bedrijfswoningen niet in alle gevallen noodzakelijk zijn en ze bij aanwezigheid beperkingen zullen opleveren voor het bedrijf, worden de bestemmingsoppervlakken, waarop woningen liggen, nader aangeduid;
- lid 5 : een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, zodat bij bedrijfsbeëindiging ter plaatse enkele woningen gebouwd kunnen worden. Deze wijziging mag niet tot gevolg hebben dat andere bedrijven in de directe omgeving daardoor beperkt worden in hun uitbreidingsmogelijkheden in het kader van de Hinderwet.

Agrarische doeleinden, bouwperceel

- lid 1 : Enkele bestaande agrarische bedrijven zijn via deze bestemming geregeld. De regeling is anders dan in het buitengebied. Dit is niet verwonderlijk, omdat in een kernplan de plaatsing van gebouwen t.o.v. de woonbebouwing erg belangrijk is, terwijl dit in een buitengebied niet of nauwelijks van belang is;
- lid 3 A 1 : de gebouwen dienen binnen een bouwvlak opgericht te worden. Een van de uitgangspunten is daarbij geweest dat uitbreiding zover mogelijk van de woningen dient plaats te vinden;
- lid 4 a : omdat bij de bepaling van het bouwvlak niet voorzien kon worden welke ontwikkelingen zich in de toekomst voordoen, wordt een vrijstelling opgenomen voor het bouwen buiten het bouwvlak. Onevenredige toename van hinder ten opzichte van de woningen mag daarbij niet plaatsvinden.
Het bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak wordt niet nodig geacht, omdat in de directe omgeving daarvan kan worden voorzien en een tweede agrarische bedrijfswoning op het bouwvlak niet te motiveren is;
- lid 5 A : omdat de bedrijven in een woonkern liggen, is het niet bezwaarlijk deze te laten verbouwen tot woningen. Daarom wordt een wijzigingsbevoegdheid in woningbouw met bijbehorende erven opgenomen.
Deze wijziging heeft geen gevolg voor een ander agrarisch bedrijf, omdat in de directe omgeving geen andere agrarische bedrijven liggen;

- lid 5 B : in verband met de omvang van de bedrijfsbebouwing en afstand tot het wonen lenen de gebouwen zich, bij bedrijfsbeëindiging, goed voor de vestiging van ambachtelijke en verzorgende bedrijven. Daarom wordt deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- Over het algemeen zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 toelaatbaar tussen woningen. In verband met de omvang van de bedrijfsgebouwen en teneinde problemen ten opzichte van het wonen te voorkomen, wordt toch bepaald dat geen onevenredige schade mag worden toegebracht aan het woonmilieu.
- Voorts is het de bedoeling dat de wijziging alleen wordt gebruikt indien zich daadwerkelijk een bedrijf wil vestigen.

Jachthaven

De bestaande jachthaven wordt hiermede geregeld.

In de doeleinden-omschrijving wordt het gebruik beperkt tot haven voor pleziervaartuigen; woonboten en boten ten behoeve van handel e.d. zijn niet toegelaten.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Wel zijn toelaatbaar bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals verlichtingsmasten en installaties voor het te water laten van boten etc.

Voorts is in dit plan, naar aanleiding van een PPC-opmerking, het gebouw aan de Geijsterseweg 8 en haar huidige gebruik geregeld (werkplaats, horeca en detailhandel).

Wegverkeer

Middels deze bestemming wordt het wegverkeer in al zijn facetten geregeld. Hieronder valt niet alleen de rijweg en voetpaden maar ook de parkeerplaatsen, wegbermen en groenstroken.

Voor de voornaamste wegen zijn er dwarsprofielen opgenomen. De indeling van de bestemming dient overeenkomstig deze profielen plaats te vinden.

Deze bestemming staat het inrichten van straten als woonerf niet in de weg.

- lid 2 c : Verkooppunten voor motorbrandstof kunnen gerekend worden tot de bouwwerken die bij deze bestemming passen. Omdat ze niet zonder meer toelaatbaar worden geacht, werden ze verboden;
- lid 2 d : onder bijbehorende voorzieningen kunnen worden verstaan, verkeersgeleiders, afvalbakken e.d. voorzover het geen bouwwerken zijn, alsmede een geluidswal, verhogingen en verlagingen.

Parkeerterrein

De gronden zijn bedoeld voor het gebruik als parkeerterrein. Het tijdelijke plaatsen van tenten en kramen o.d. is daarmee niet verboden.

Middels lid 2b en 2c zijn o.a. plantenbakken of perken en verlichtingsmasten toegestaan.

Onder bijbehorende voorzieningen kunnen worden verstaan terreinindelingen, dorpels e.d.

Groenvoorzieningen

1. De gronden zijn bedoeld als openbaar groen.

Dus geen kinderspeelterrein. Hiervoor moet een aparte bestemming worden opgenomen of vermelding in de aanhef. Inritten, welke door de groenvoorziening lopen, kunnen worden beschouwd als behorende bij de bestemming (zie toelichting bij 2a).

2a. Onder bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kan worden verstaan zitbanken, verlichting, vuilnisbakken. Incidenteel ook een kinderspeeltoestel, klimrek e.d. Deze dienen steeds ondergeschikt te zijn aan de bestemming.

2b. Wandelpaden en een speelterreintje van geringe omvang kunnen hieronder worden verstaan.

2c. Voorzieningen, welke bij deze bestemming passen, zijn o.a. fontein/waterpartijen, zitkuilen, standbeelden e.d.

HOOFDSTUK III. Algemene voorschriften

De algemene bepaling is opgenomen om te voorkomen dat telkens bij een verwijzing naar een andere wettelijke regeling de betreffende zinsnede moet worden opgenomen.

Middels het algemeen voorschrift omtrent bebouwing wordt voorkomen dat gronden worden gebruikt om daarmee bebouwing mogelijk te maken waardoor een ander bouwwerk niet meer aan de gestelde eisen voldoet (dubbelbepaling).

In de artikelen regelende het gebruik van gronden en bouwwerken wordt gebruik gemaakt van een zg. algemene gebruiksbepaling. Deze bepaling geldt voor alle bestemmingen. Bij bepaling van het gebruik zal hieraan getoetst moeten worden. Indien noodzakelijk worden per bestemming gebruiksvormen genoemd die in ieder geval strijdig zijn met de bestemming.

Blijkens de kroonjurisprudentie dient bij een gebruiksvoorschrift, neerkomende op een verbod, een vrijstellingsregeling te worden opgenomen.

Bij dit artikel wordt hierin voorzien middels lid 2 (toverformule). Het is geen bevoegdheid van B. en W., maar een verplichting. Het gaat dus om een eigen, rechtstreekse verantwoordelijkheid van Burgemeester en Wethouders. Zij moeten de beslissing nemen. Wel kunnen zij zich laten informeren om te bepalen of er sprake is van een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking.

Voor wat betreft bezwaar en beroep zijn in principe dezelfde rechten en mogelijkheden aanwezig als bij een "normale" vrijstelling, te weten beroep op de Gemeenteraad van direct belanghebbenden en Arob-procedure voor andere belanghebbenden.

De toepassing van deze vrijstelling behoort niet te worden aangewend indien hierdoor een blijvende bestemmingswijziging tot stand komt.

Vrijstelling houdt in dat de bestemming door het desbetreffende gebruik niet wordt aangetast en dat het gestelde verbod als te algemeen moet worden aangemerkt.

De vrijstelling leidt tot een bepaalde vorm van gebruik welke moet worden aanvaard binnen de bestemmingsdoeleinden.

Het artikel "Bezwarenprocedure" wordt opgenomen omdat de Kroonjurisprudentie leert, dat bij wijziging van het plan een procedure gevolgd moet worden, ditzelfde geldt ook voor een uitwer kingsplan.

Teneinde deze procedure niet telkens bij elke wijziging op te moeten nemen, wordt de procedure in dit artikel opgenomen en wordt in de betreffende artikelen hiernaar verwezen.

Voor een gebied rondom de Kerk werd een "Algemene wijzigings-bevoegdheid" opgenomen. Deze wijziging wordt noodzakelijk geacht omdat zich anders in de kern Wanssum geen enkele winkel meer kan vestigen: zie par. 3.2.

De wijziging is gebonden aan enkele voorwaarden.

Een daarvan is dat daadwerkelijk een vestiging moet plaatsvinden. Voorts mag geen onevenredige aantasting van het woonmilieu plaatsvinden en dient de Rijksconsulent te worden gehoord. Hiermede wordt voorkomen dat andere dan plaatselijk verzorgende bedrijven worden gevestigd. Grootschalige detailhandelsbedrijven zullen eerder het woonmilieu aantasten, terwijl vestiging ter plaatse niet of nauwelijks te motiveren is.

Overigens is de wijziging gebonden aan de gebruikelijke procedure.

De "algemene vrijstellingsbevoegdheden" verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

De bestemmingen zoals door de Raad vastgelegd mogen hierdoor niet op losse schroeven komen te staan. De bewegingsvrijheid van het College van Burgemeester en Wethouders wordt dan ook middels "regelen" beperkt tot de grens waar voorbij de wezenlijke inhoud van de bestemming zou worden aangetast.

Indien reeds een vrijstelling bij de betreffende bestemming kan worden verleend, kan niet middels deze algemene vrijstelling ook nog een vrijstelling worden gegeven. Vrijstelling van een andere vrijstelling is dus niet mogelijk.

De Kroon heeft deze regeling in principe verschillende keren geaccepteerd.

- lid a : geringe afwijkingen van de voorgeschreven maten worden hierdoor mogelijk. De 10%-regeling voorkomt dat ongewenste situaties ontstaan;
- lid b : de situering van deze bouwwerken kan meestal vooraf niet worden voorzien en is van verschillende factoren afhankelijk.
Een 2-tal doeleinden worden genoemd - openbaar nut en religieuze doeleinden -. Voor beiden zijn enkele voorbeelden genoemd. Overeenkomstig verschillende uitspraken van de Kroon worden de bouwwerken gebonden aan maten waardoor gewaarborgd wordt dat het bouwwerken van geringe afmetingen zijn;
- lid c : verschillen in terreinhoogten of aanwezige (te behouden) beplanting kan aanleiding zijn, iets te schuiven met bebouwing;

- lid d : omdat de plankkaart 500 of 1000 maal kleiner is dan de werkelijkheid, zullen altijd afwijkingen voorkomen. Middels deze vrijstelling kan dit worden gecorrigeerd;
- lid e : deze vrijstelling wordt nodig geacht, teneinde centrale-antenne-systemen mogelijk te maken, maar tevens in het kader van een uitspraak van het Verdrag van Rome.

In de overgangsbepalingen is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden gebouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

- lid 1 : Het bestemmingsplan treedt in werking, voor wat betreft de bebouwing op het moment dat het ontwerp ter inzage wordt gelegd, omdat er op dat moment sprake is van een aanhoudingsplicht conform artikel 50 lid 1 van de Woningwet.
- lid 2 : Het tijdstip waarvan moet worden uitgegaan voor de toepassing van dit lid kan niet anders zijn dan het tijdstip waarop de regeling (dus het bestemmingsplan) rechtskracht verkrijgt. Tot dat moment kan niet worden gesproken van gebruik dat in strijd is met de regels die het plan stelt. Voor wat betreft het gebruik gaat van het bestemmingsplan geen fixerende werking uit. (de regels gelden nog niet). Wijziging van het gebruik kan tot dat tijdstip dan ook niet worden tegengegaan. De verboden zijn eerst van kracht nadat het plan onherroepelijk is.

4.4. Economische uitvoerbaarheid

Een exploitatie-rekening ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid is niet van toepassing, omdat het grotendeels een legalisering van de bestaande situatie betreft met incidentele nieuwbouwlocaties (afhankelijk van particuliere initiatieven).

Opmerking 3 : in het acoustisch rapport is uitgegaan van wegdektype 1; dit moet type 2 zijn.

Voorts is een aantal woningbouwlocaties niet in het verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarden opgenomen.

Dit zal alsnog moeten gebeuren.

Opgemerkt wordt dat de hiervoor in de Wet Geluidhinder voorgescreven procedure voor de vaststelling van het voorliggende plan moet zijn afgerond.

Standpunt : De P.P.C. heeft in deze gelijk. Het acoustisch onderzoeksrapport is hierop aangepast, alsmede het verzoek hogere grenswaarden. De procedure hiertoe is nagenoeg afgerond; het verzoek ligt thans ter vaststelling bij Gedeputeerde Staten.

Opmerking 4 : Met betrekking tot bodemverontreiniging moet een voorbehoud worden gemaakt.

In de planstukken wordt aan deze kwestie namelijk geen aandacht geschonken. Verwezen wordt naar het ter zake gestelde in de circulaire van Gedeputeerde Staten, d.d. 20 december 1988, nr. Br 43956, inzake bodemonderzoek bij bestemmingsplannen en anticipaties.

Standpunt : In de toelichting is thans wel aandacht besteed aan dit milieu-aspect. Zie hiervoor paragraaf 3.3.3.

Overige opmerkingen

In het renvooi op de plankaart komt onder meer de aanduiding "Bouwgrens, geen woning" voor.

Deze aanduiding is in de voorschriften niet geregeld, zodat niet duidelijk is wat de bedoelingen van de aanduiding is.

Standpunt :

In de voorschriften is een nadere omschrijving opgenomen ter verduidelijking van de aanduiding "bouwgrens, geen woning".

Juridische opmerkingen: (artikel no's vanaf 2.02 gewijzigd bij raadsbesluit)

Artikel 1.01. De begripsbepalingen onder 3, 4 en 5 zijn overbodig.

Artikel 2.01, lid 5

Aangezien in dit lid sprake is van een wijziging van de bestemming is deze vrijstellingsbevoegdheid niet aanvaardbaar.

Artikel 2.05, lid 3, sub A1

Achter de woorden "de oppervlakte" dient te worden toegevoegd "in totaal".

5. OVERLEG EN PROCEDURE

Het plan is conform artikel 6a W.R.O. onderworpen aan de inspraakprocedure.

Tijdens de informatie-avond d.d. 31-10-1989 is gevraagd om te bekijken of het mogelijk is een horeca-bestemming in plaats van een woonbestemming op te nemen voor het pand Burgemeester de Weichs Havenstraat 6. Gezien de omringende zeer nabijliggende woonbebouwing is dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet verantwoord (geluidhinder in de vorm van muziek, verkeerslawaaï, parkeren e.d.).

Verdere reacties zijn ingevolge de inspraak uitgebleven, zodat geconcludeerd mag worden dat de inspraak niet geleid heeft tot wijzigingen van het plan.

Voorts is het plan ter advisering aangeboden aan de Provinciale Planologische Commissie en aan enkele andere instanties ex art. 10 B.R.O.

Rijkswaterstaat heeft bij schrijven d.d. 19-10-1989 meegedeeld met het plan te kunnen instemmen.

Het Waterschap Zuiveringschap Limburg merkte op dat de leiding, gelegen in het plangebied, niet geheel correct is aangegeven. In overleg met het W.Z.L. is de juiste ligging bepaald en de plankaart aangepast.

De P.P.C. maakt bij schrijven d.d. 22-11-1989 onder briefnr. Bs 41494 bekend enkele opmerkingen over het plan te hebben:

Opmerking 1a: Te weinig aandacht wordt geschonken aan de potentiële kwaliteit van de omgeving van de Kerk voorzover gelegen aan de noordzijde van de Kerk. Nu de kans groot is dat binnen de planperiode hier een horecafunctie zal worden ontwikkeld, zou in het plan meer aandacht kunnen worden besteed aan het totale stedenbouwkundige concept van dit gebied. In relatie hiermee zou de uitbreidingsmogelijkheid van het Installatiebedrijf Oude Kerkstraat 13, moeten worden bezien.

Standpunt : Het installatiebedrijf en het horecabedrijf als bedoeld kunnen worden ingedeeld in eenzelfde soort bedrijfscategorie en leggen ten opzichte van elkaar geen extra hinder op. Voorts is het installatiebedrijf een bedrijf met 8 personen in dienst en, zo blijkt uit een in 1989 gehouden bedrijvenbezoek, zijn uitbreidingen niet uitgesloten. Tot slot geldt dat het bedrijf tegen de achterperceelsgrens enkele gebouwen heeft staan. Deze aspecten geven bij de gemeente geen aanleiding om aan het bedoelde gebied een andere bestemmingstoedeling te geven ten faveure van de toekomstige horeca-ontwikkelingen. Een en ander kan nog eens bekrachtigd worden door het bedrijvenbezoek, gehouden bij het hotel aan de Geijsterseweg, waarvan de eigenaar geen directe plannen heeft als bedoeld door de P.P.C.

Opmerking 1b : Het pand St. Leonardusweg 12, geregeld in het Algemeen Bestemmingsplan wordt thans te koop aangeboden en men verwacht dat dit in de toekomst voor woondoeleinden in aanmerking komt.
Verzocht wordt om dit pand in het voorliggende plan op te nemen.

Standpunt : Een en ander is in overweging genomen;
de plankaart is op dit punt aangepast, met dien verstande dat het pand bestemd is tot "Woondoeleinden W".

Opmerking 1.2: Uit informatie van de gemeente is gebleken dat de bestemming W+Rs(p) gegeven aan het pand en de bijbehorende gronden gelegen ten oosten van de Stayerhofweg komt te vervallen en dat dit gebied buiten het nu voorliggende plan zal worden gelaten.
Eveneens is door de gemeente meegedeeld dat het gebouw dat direct ten noorden van de plangrens boven de jachthaven is gelegen, een verzorgende functie voor de jachthaven gaat vervullen. Aan dit pand zal een toegespitste bestemming worden gegeven in het voorliggende plan. De subcommissie gaat er vanuit dat het plan op deze punten zal worden aangepast.

Standpunt : Conform het voorstel van de P.P.C. is het plan aangepast; ten aanzien van het pand ten noorden van de jachthaven geldt dat de specifieke bestemming "Jachthaven Rs(j)" is opgenomen waarbij per pandgedeelte is aangegeven wat het gebruik mag zijn.

Doordat het pand St. Leonardusweg 12 en het pand van de jachthaven in het plan zijn opgenomen is het bestemmingsplantechnisch gezien, gemakkelijker om de panden Geijsterseweg 9a en 11 ook in dit plan op te nemen; de bestemming is conform het huidige gebruik "Woondoeleinden W"

Opmerking 2 : Verzocht wordt te bezien of op een tweetal aan de Burg. De Weichs/Havenstraat gelegen locaties, welke zijn bestemd voor "Ambachtelijke en verzorgende bedrijven", via vrijstelling de vestiging van bedrijven in categorie 3 kan worden toegelaten.

Standpunt : De Rijksconsulent van het Ministerie van Economische Zaken heeft bij schrijven d.d. 17-11-1989 eenzelfde soort opmerking geplaatst met dien verstande dat de rijksconsulent een vrijstelling als bedoeld door de P.P.C. voor alle ambachtelijke en verzorgende bedrijven in Wanssum wenst. Overeenkomstig het voorgestelde door de rijksconsulent is een dergelijke vrijstelling in de voorschriften opgenomen. (zie artikel "Ambachtelijke en verzorgende bedrijven B(a)").

Opmerking 3 : in het acoustisch rapport is uitgegaan van wegdektype 1; dit moet type 2 zijn.

Voorts is een aantal woningbouwlocaties niet in het verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarden opgenomen.

Dit zal alsnog moeten gebeuren.

Opgemerkt wordt dat de hiervoor in de Wet Geluidhinder voorgescreven procedure voor de vaststelling van het voorliggende plan moet zijn afgerond.

Standpunt : De P.P.C. heeft in deze gelijk. Het acoustisch onderzoeksrapport is hierop aangepast, alsmede het verzoek hogere grenswaarden. De procedure hiertoe is nagenoeg afgerond; het verzoek ligt thans ter vaststelling bij Gedeputeerde Staten.

Opmerking 4 : Met betrekking tot bodemverontreiniging moet een voorbehoud worden gemaakt.

In de planstukken wordt aan deze kwestie namelijk geen aandacht geschonken. Verwezen wordt naar het ter zake gestelde in de circulaire van Gedeputeerde Staten, d.d. 20 december 1988, nr. Br 43956, inzake bodemonderzoek bij bestemmingsplannen en anticipaties.

Standpunt : In de toelichting is thans wel aandacht besteed aan dit milieu-aspect. Zie hiervoor paragraaf 3.3.3.

Overige opmerkingen

In het renvooi op de plankaart komt onder meer de aanduiding "Bouwgrens, geen woning" voor.

Deze aanduiding is in de voorschriften niet geregeld, zodat niet duidelijk is wat de bedoelingen van de aanduiding is.

Standpunt :

In de voorschriften is een nadere omschrijving opgenomen ter verduidelijking van de aanduiding "bouwgrens, geen woning".

Juridische opmerkingen: (artikel no's vanaf 2.02 gewijzigd bij raadsbesluit)

Artikel 1.01. De begripsbepalingen onder 3, 4 en 5 zijn overbodig.

Artikel 2.01, lid 5

Aangezien in dit lid sprake is van een wijziging van de bestemming is deze vrijstellingsbevoegdheid niet aanvaardbaar.

Artikel 2.05, lid 3, sub A1

Achter de woorden "de oppervlakte" dient te worden toegevoegd "in totaal".

- * De gebruiksvoorschriften behorende bij Artikel 2.11 dienen aangevuld te worden met een bepaling die gebruik van de gronden welke een belemmering vormt of kan vormen voor het vervullen van de waterstaatkundige (deel)functie (i.c. waterdoorvoer) voorkomt.

Standpunt : Conform deze opmerking is in de voorschriften een bepaling opgenomen om de bedoelde mogelijke belemmering te voorkomen.

Thans kan de wettelijke vaststellings- en goedkeuringsprocedure volgens art. 23-31 W.R.O. op gang worden gebracht.

juli 1990
conc.: F.
typ. : PDM.
dc. : 31/A.

Het ontwerp-plan werd met ingang van 18 januari 1991 gedurende 1 maand ter visie gelegd.
Tegen het ontwerp-plan werd een bezwaarschrift ingebracht.
Het bezwaarschrift heeft aanleiding gegeven het plan aan te passen.
Voorts werden ambtshalve nog enkele wijzigingen aangebracht.
Voor de motivering en overwegingen mag worden verwezen naar het voorstel van Burgemeester en Wethouders en het raadsbesluit welke als bijlage bij deze toelichting zijn gevoegd.
Het bestemmingsplan wordt thans op grond van artikel 26 W.R.O. ter visie gelegd.

mei 1991

Artikel 2.07, lid 3A.

In dit lid wordt onder meer geregeld het oprichten van bedrijfswoningen.

Artikel 2.09, lid 5.

Het gebruik als woondoeleinden mag niet alleen geen onevenredige schade toebrengen aan de nabijgelegen bestemmingen, doch moet ook uit een oogpunt van goed woonmilieu aanvaardbaar zijn.

De in dit lid opgenomen criteria dienen dan ook op dit punt te worden aangepast.

Eenzelfde opmerking geldt voor een aantal andere bepalingen.

Tenslotte wordt erop gewezen dat de op de plankaart aangegeven bestemming "ondergrondse leiding" in de voorschriften niet wordt geregeld.

Standpunt : De voorschriften zijn als zodanig aangepast, voorzover noodzakelijk.

Naast de eerder vermelde opmerking van de Rijksconsulent van het Ministerie van Economische Zaken (zie opmerking 2 PPC) merkt de consulent op dat aan de Brugstraat 9 een oliehandel is gevestigd met aan de achterzijde een drietal brandstofpompen. In het plan heeft het perceel de bestemming wonen. Verzocht wordt het perceel een aangepaste bestemming te geven.

Standpunt : Het bedoelde bedrijf is in juni 1990 bezocht. Resultaat is dat de eigenaar verzocht heeft om het bedrijf (voorheen maalderij) bestemmingstechnisch te handhaven, gezien de mogelijke opvolging. Overeenkomstig het huidige gebruik (verkoop dierenbenodigdheden en motorbrandstoffen) is het perceel bestemd tot "Ambachtelijke en verzorgende bedrijven B(a)".

Het Waterschap Noord-Limburg heeft in haar brief d.d. 17-8-1989 een tweetal opmerkingen geplaatst:

- * Aan de doeleindenomschrijving behorende bij Artikel 2.11. Jachthaven Rs(J) dient naar onze mening toegevoegd te worden dat deze gronden tevens dienen voor doorvoer van de Groote Molenbeek (denkbeeldig tracé) naar haar uitmonding in de Maas, waarbij ook de bestemming "Jachthaven" uitgebreid dient te worden met de bestemming "zandvang" conform het huidige gebruik.

Standpunt : De bedoelde "zandvang" is naar de mening van de gemeente ter plaatse niet aanwezig, maar ten zuiden van de Brugstraat buiten het plan. Een planaanpassing is dan ook niet nodig.

- * De gebruiksvoorschriften behorende bij Artikel 2.11 dienen aangevuld te worden met een bepaling die gebruik van de gronden welke een belemmering vormt of kan vormen voor het vervullen van de waterstaatkundige (deel)functie (i.c. waterdoorvoer) voorkomt.

Standpunt : Conform deze opmerking is in de voorschriften een bepaling opgenomen om de bedoelde mogelijke belemmering te voorkomen.

Thans kan de wettelijke vaststellings- en goedkeuringsprocedure volgens art. 23-31 W.R.O. op gang worden gebracht.

juli 1990
conc.: F.
typ. : PDM.
dc. : 31/A.

Het ontwerp-plan werd met ingang van 18 januari 1991 gedurende 1 maand ter visie gelegd.

Tegen het ontwerp-plan werd een bezwaarschrift ingebracht.

Het bezwaarschrift heeft aanleiding gegeven het plan aan te passen.

Voorts werden ambtshalve nog enkele wijzigingen aangebracht.

Voor de motivering en overwegingen mag worden verwezen naar het voorstel van Burgemeester en Wethouders en het raadsbesluit welke als bijlage bij deze toelichting zijn gevoegd.

Het bestemmingsplan wordt thans op grond van artikel 26 W.R.O. ter visie gelegd.

mei 1991



GEMEENTE MEERLO-WANSSUM

Gemeentebiad 1991, nr. 37.

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Wanssum '89".

Aan de raad.

De gronden, deel uitmakende van de "woonkern" Wanssum dezer gemeente, zijn momenteel planologisch geregeld in de vigerende bestemmingsplannen "Kern Wanssum", daterend van 1980/1982 en "Op de Hei", daterend van 1979.

Het is algemeen gebruik dat bestemmingsplannen zo om de tien jaar worden vernieuwd, teneinde ze in overeenstemming te brengen met de gewijzigde planologische opvattingen en visies, mede voortspruitend uit de jurisprudentie. Bovendien is het de bedoeling alsdan te legaliseren alles wat in de loop der jaren binnen het bestemmingsgebied is gerealiseerd in afwijking van de vigerende bestemming met de daarbij behorende voorschriften. Een soort revisieplannen dus.

bouw
↓
gebruik

Daarom is in 1989 de aanzet gemaakt naar een nieuw bestemmingsplan voor de kern Wanssum. De procedure in deze zou reeds veel eerder zijn afgerond, ware het niet dat in verband met de verkeersintensiteit op de Venrayseweg/Brugstraat en de Burgemeester Ponjeestraat/Meerloseweg de Wet Geluidhinder van toepassing is in die zin dat deze wegen geluidzoneringsplichtig zijn. Geconstateerd is dat gevelbelastingen op de nieuwbouwlocaties langs genoemde wegen hoger zijn dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Dit heeft tot gevolg gehad dat bij Gedeputeerde Staten een verzoek is ingediend tot vaststelling van hogere grenswaarden om zodoende woningbouw op de aanwezige nieuwbouwlocaties ook daadwerkelijk mogelijk te maken. De procedure tot vaststelling van de hogere grenswaarden is eind november 1990 afgerond, waarna verdere afwikkeling van de bestemmingsplanprocedure ter hand kon worden genomen.

In het kader van de totstandkoming van het ontwerp-bestemmingsplan is er op 31 oktober 1989 in het gemeenschapshuis te Wanssum een voorlichtings- annex inspraakavond gehouden en met de daar naar voren gebrachte wensen en ideeën is bij het opzetten van het definitieve ontwerpplan zoveel als mogelijk en redelijk geoordeeld werd rekening gehouden.

Het ontwerp-bestemmingsplan is behandeld in de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ordening en Openbare Werken op 12 september 1989, waarbij bedoelde commissie verklaarde in te stemmen met het ontwerp-plan.

Het definitieve ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 18 januari 1991 gedurende een maand ten gemeentehuize voor een ieder ter inzage gelegen, waarvan op de wettelijk voorgeschreven wijze openbare kennis is gegeven.

Tijdens de termijn van ter visie-legging is één bezwaarschrift ingekomen en wel van het Waterschap Zuiveringschap Limburg te Roermond houdende bezwaar tegen het opnemen in het plan van zijn rioolleiding in de Stayerhofweg-Brugstraat en langs de Burg. Ponjeestraat door middel van een slechts vijf meter brede leidingstrook, terwijl een acht meter brede strook en een beschermingsregeling in de gebruiksvoorschriften gewenst is.

Naar het inzicht van ons college kan zonder enig probleem aan dit bezwaar worden tegemoet gekomen, waarmede ook de commissie Ruimtelijke Ordening en Openbare Werken het eens is.

Voorts is dezerzijds tijdens de termijn van ter inzage-ligging van het plan vastgesteld, dat een drietal kleine bedrijfjes die toch al vrij geruime tijd in exploitatie zijn niet in het ontwerp-plan als zodanig opgenomen en geregeld zijn, terwijl zulks in de voorbereidingsfase wel is afgesproken.

Het betreft het pand Venrayseweg 21, waarin een kapsalon is gevestigd en dat derhalve de bestemmingsaanduiding "W+Do" dient te krijgen, inhoudende: "Woondoeleinden, Overige Dienstverlening Toegestaan".

Voorts betreft het de panden Postbaan 14 en 16, waarbij in het eerstgenoemde een rijwielherstel- en verkoopbedrijfje wordt uitgeoefend en in het laatstgenoemde een handelsbedrijf in bevestigingsartikelen en gereedschappen. Beide panden dienen de bestemmingsaanduiding "B (a)" te krijgen, inhoudende "Ambachtelijke- en Verzorgende Bedrijven".

Met het oog op bovenbedoelde aanpassingen hebben wij het ontwerp-plan op 9 april jl. nogmaals om advies voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Ordening en Openbare Werken. In dat kader is door de Limburgse Organisatie van Zelfstandige Ondernemers Venlo, namens de Lozo-Afdeling Meerlo-Wanssum, bij schrijven van 9 april jl. aan de commissie verzocht om ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten in het pand Postbaan 14 negatief te adviseren. Het verzoek betreft uitsluitend dit ene bedrijfje, zodat gesteld kan worden dat hier wel van enige willekeur sprake is.

De Lozo motiveert haar verzoek met de overweging, dat het bedrijfje in strijd is met het geldend bestemmingsplan en dus bij de vaststelling van het nieuwe plan wordt gelegaliseerd, terwijl het streven dient te zijn dat de consument-verzorgende voorzieningen in de kern Wanssum zich zoveel mogelijk vestigen in het hart van de kern,

hetgeen ook het in het bestemmingsplan neergelegd beleidsstreven van de gemeente is.

Ons college is van mening, dat een jong ondernemer die probeert iets bij te dragen aan de leefbaarheid van onze kleine kernen, zeker de kans moet krijgen een bedrijfje te starten teneinde te ervaren of de activiteit levensvatbaar is. Hem dan meteen dwingen zijn eigendom te verkopen en een pand te zoeken in het hart van de kern is teveel gevergd, nog afgezien van de vraag of er in dat hart wel een geschikt pand beschikbaar is. Wij staan op het standpunt: "Kans geven; laten ervaren of het bedrijfje slaagt en dan verder zien".

De commissie Ruimtelijke Ordening en Openbare Werken staat achter dat standpunt en adviseert Uw raad bedoelde kleine bestemmingswijzigingen in het plan alsnog aan te brengen.

Resumerend stellen wij U voor het ontwerp-bestemmingsplan "Kern Wanssum '89" onder tegemoetkoming aan het bezwaarschrift van het Waterschap Zuiveringschap Limburg, dd. 15 februari 1991 en partiële wijziging als hiervoren bedoeld, vast te stellen. Een ontwerp-besluit hiertoe bieden wij U bij deze aan.

De op deze aangelegenheid betrekking hebbende retro-acta liggen op de gebruikelijke wijze voor Uw raad ter inzage.

Meerlo, 22 april 1991.

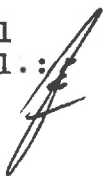
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MEERLO-WANSSUM,

Mr. J.H. Hahn, burgemeester.

Mr. F.H.J.M. de Ruyter, secretaris.

E/ml

coll.:





GEMEENTE MEERLO-WANSSUM

Bijlage bij gemeentebblad 1991, nr. 37.

De raad van de gemeente Meerlo-Wanssum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 april 1991, gemeentebblad 1991, nr. 37;

overwegende, dat het ontwerp-bestemmingsplan "Kern Wanssum '89" met ingang van 18 januari 1991 gedurende een maand voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage heeft gelegen, waarvan op 17 januari daaraan voorafgaand op de wettelijke voorgeschreven wijze openbare kennis is gegeven;

dat tegen het ontwerp-plan door het Waterschap Zuiveringschap Limburg te Roermond een bezwaarschrift is ingediend, gedagtekend 15 februari 1991, kenmerk ZB/Has/102116 en ingekomen op 18 februari 1991, zodat dit bezwaarschrift ontvankelijk is;

dat het Waterschap Zuiveringschap bezwaar maakt tegen de aanduiding op de ontwerp-plankaart van zijn rioolleiding in de Stayerhofweg-Brugstraat, langs de Burg. Ponjeestraat en in de Meerloseweg, door middel van een slechts vijf meter brede leidingstrook, terwijl dit acht meter zou moeten zijn, te weten aan weerskanten van de leiding vier meter;

dat het Waterschap Zuiveringschap bovendien bezwaar maakt tegen het niet regelen van de bescherming van de leidingstrook in de gebruiksvoorschriften bij het ontwerp-plan, hetgeen evenwel een misvatting is omdat in artikel 2.14 van de ontwerp-voorschriften bedoelde leiding door middel van een zogenaamde dubbel-bestemming "Tevens ondergrondse leiding" wel degelijk wordt geregeld, doch dat het geen bezwaar is ten behoeve van een grotere duidelijkheid en rechtszekerheid, de omschrijving van de dubbel-bestemming aan te vullen met de tekst: "met beschermingszone" en zulks eveneens op te nemen in de doeleindenomschrijving van bedoeld artikel;

dat derhalve aan bedoeld bezwaarschrift kan worden tegemoetgekomen;

dat voorts de wenselijkheid bestaat een drietal ambachtelijke/verzorgende bedrijfjes die reeds geruime tijd binnen de kern Wanssum operationeel zijn, in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, door het aanbrengen van een daartoe strekkende aanduiding op de ontwerp-plankaart alsnog te legaliseren, waartegen bij hem -- met het oog op de bevordering van de leefbaarheid van de kern Wanssum -- geen enkel bezwaar bestaat;

Bouwvoorschriften

3. A. Voor het bouwen van woningen, bijgebouwen en bedrijfsgebouwen gelden de navolgende bepalingen:

1. de woningen en de bijgebouwen dienen te voldoen aan de bepalingen opgenomen in artikel 2.01;
2. de bedrijfsgebouwen worden uitsluitend gebouwd achter de woning;
3. uitsluitend de begane grond van een pand mag geheel of gedeeltelijk worden bebouwd ten behoeve van overige dienstverlening;
4. de goothoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
5. de zijgevel van de bedrijfsgebouwen wordt in de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst dan wel ten minste 2.50 meter daaruit.

B. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

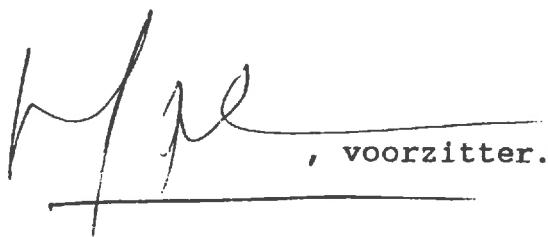
1. de hoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;
2. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen; en

de in de ontwerp-voorschriften opgenomen artikelen 2.03. t/m 2.14. te vernummern in 2.04. t/m 2.15..

4. het ontwerp-bestemmingsplan "Kern Wanssum '89" aldus gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 mei 1991.

De raad voornoemd,

 , voorzitter.

 , secretaris.

E/ml
coll.:



