

G E M E E N T E



BESTEMMINGSPLAN
"KERN NOORBEEK"

TOELICHTENDE
BESCHRIJVING

N O O R B E E K

ADVIESBURO
VOOR
RUIMTELIJKE
ORDENING
E.H. STARREN B.V.



M A A S T R I C H T

G E M E E N T E



BESTEMMINGSPLAN
"KERN NOORBEEK"

TOELICHTENDE
BESCHRIJVING

N O O R B E E K

Behoort bij besluit van
de Raad van Noorbeek
d.d. 17 feb 77 nr. 1
De secretaris,



[Handwritten signature]

Behoort bij besluit van de Gedeputeerde
Staten van Limburg van 17 oktober 1977,
1e Afdeling, no. Bg 12551.

Mij bekend,
De Griffier der Staten



[Handwritten signature]

INHOUD.
=====

I . Toelichtende beschrijving	blz. 01
II. Bijlagen.	05
A . Advies Provinciale Planologische Commissie d.d. 11-10-1976.	06
B . Schrijven van de Eerstaanwezend Ingenieur der Genie d.d. 13-8-1976.	09

I. TOELICHTENDE BESCHRIJVING.

Het bestemmingsplan "Kern Noorbeek" beslaat een gedeelte van de kern Noorbeek, welke buiten de begrenzing van het d.d. 25 juni 1975 vastgestelde algemeen bestemmingsplan is gelaten. Het betreft voorts het gedeelte dat niet vervat is in het gebied dat naar alle waarschijnlijkheid zal aangewezen worden als beschermd dorpsgezicht, waarvoor de gemeenteraad in het voorjaar van 1976 een rehabilitatie-besluit nam en waarvoor thans voorbereidingen worden getroffen voor het regelen van de bestemmingen in het bestemmingsplan "Oude kern Noorbeek en de Wesch".

Voor het thans voorliggende bestemmingsplan is een uitvoerige inventarisatie verricht, waarvan de resultaten zijn verwerkt in:

kaartbijlage 1: Inventarisatie van het gebruik van de gronden en de bebouwing, schaal 1:1000; tekeningnummer 1023.

kaartbijlage 2: Inventarisatie bouwkundige kwaliteit der gebouwen, schaal 1:1000; tekeningnummer 1024.

kaartbijlage 3: Inventarisatie van de vigerende en ontwerpbestemmingen, schaal 1:1000, tekeningnummer 1025.

Onderhavig plangebied is onder te verdelen in:

- A. het westelijk gebied, gelegen tussen de Paviljoenstraat en de St.Maartensweg. In dit gedeelte zijn mede aan de hand van de inventarisatie-resultaten voor de aldaar gelegen bestaande bebouwing en terreinen de meest passende bestemmingen gelegd. In het gebied komen voor het bestaande parkeerterrein met groenvoorziening, de bestaande basisschool met mogelijkheid tot uitbreiding met een kleuterschool, een aantal burgerwoningen en een 2-tal bank-filialen. Nieuw is de projectie van speelweiden nabij het parkeerterrein.

- B. het oostelijk gebied, gelegen tussen de Vroelenstraat en de oostelijke planbegrenzing. In dit plangebied wordt enerzijds de bestaande bebouwing van een adequate stedenbouwkundige bestemming voorzien en anderzijds de voor de eigen bevolking voor de eerst komende jaren noodzakelijke bouwmogelijkheden geschapen. Gesteld dient te worden dat de woningbouw-projectie in feite een herziening in stedenbouwkundige vormgeving inhoudt t.o.v. het, sinds 14 maart 1968 door Gedeputeerde Staten, goedgekeurd bestemmingsplan.

In het betreffende gebied is ruimte geschapen voor het bouwen van 3 landhuizen, 7 bejaardenwoningen en een 24-tal eengezinshuizen max. 2 aaneen. De totale capaciteit t.w. 34 woningen vermeerderd met de capaciteit van het gebied genoemd onder A, te weten 4 woningen (totaal 38) zal mede gezien de taakstellende prognose welke in het kader van het algemeen bestemmingsplan werd uitgevoerd voor ca. 6 jaar voorzien in de behoefte aan bouwterreinen voor de eigen bevolking. De ontsluiting van het gebied, waarin nog woningen gebouwd kunnen worden is op zodanige wijze geschied dat in het terrein aanwezige taluds en groen (bomen) gerespecteerd kunnen worden. Zo zal de bebouwing aan de Vroelenstraat niet op deze straat gericht zijn, maar op de nieuwe ontsluitingsweg. Hierdoor kan het aan de Vroelenstraat gelegen talud als groenelement gehandhaafd worden. Het talud tussen de bestaande bejaardenwoningen en het nog te bebouwen gebied wordt eveneens in de bestemming openbaar groen opgenomen en wordt enkel doorbroken door een voetverbinding tussen het oude en nieuwe gedeelte. Aan de binnenzijde van de bestaande "Randweg", welke mede de sportterreinen ontsluit, is een parkeer-groenstrook geprojecteerd; enerzijds om zowel voor de woonbuurt als voor het sportterrein voldoende parkeergelegenheid te schapen en anderzijds om, via de in deze strook geprojecteerde bomen een betere overgang naar de groenbeplanting van het sportterrein te verkrijgen.

- C. Het middengebied, gelegen tussen de onder A. en B. besproken gebieden.

In onderhavig plangebied zijn een 4-tal bestaande panden van een passende bestemming voorzien en is het resterende gebied bestemd voor "Woongebied, voorlopig agrarische doeleinden". In de gebruiksvoorschriften is bepaald, dat de voorlopige bestemming op 1 januari 1982 vervalt. Op dat tijdstip namelijk is konform de resultaten van de prognose de termijn verstreken waarbinnen het onder B. genoemde gebied mogelijkheden biedt tot bouwen voor de eigen bevolking. De bestemming woongebied zal te zijner tijd door Burgemeester en Wethouders worden uitgewerkt.

Noorbeek - Maastricht.
15 juli 1976.
E.S. / m.e.

Onderhavig bestemmingsplan werd d.d. 25 Augustus 1976 behandeld in de Provinciale Planologische Commissie. Het bestemmingsplan werd, voorzover nodig en mogelijk, aangepast aan de in het advies van de Provinciale Planologische Commissie d.d. 11 Oktober 1976 gemaakte opmerkingen (zie bijlage A).

Aanpassing werd eveneens gezocht bij de opmerkingen, welke gemaakt werden bij schrijven van de Eerstaanwezend Ingenieur der Genie d.d. 13 Augustus 1976 (zie bijlage B).

Met betrekking tot de door de Provinciale Planologische Commissie gemaakte opmerkingen kan nog het volgende worden gesteld :

1. Met betrekking tot de opmerking onder A.2. is gebleken dat naast het filiaal van de Rabobank, tevens een filiaal van de Nederlandse Middenstandsbank aanwezig is en dat daarom de betreffende gebouwen in de bestemming Winkels Toelaatbaar zijn opgenomen.
2. Met betrekking tot de opmerkingen onder B. ware onder de aandacht te brengen dat de bedoelde randweg is aangelegd

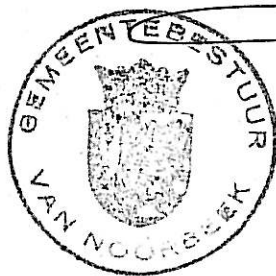
ten behoeve van de ontsluiting van het nieuwe sportcomplex en daarom voor slechts 50% in het kostenpakket van de nieuwe uitbreiding is betrokken; en dat overigens de 15% toerekening naar : "Woongebied - voorlopig agrarische doeleinden" naar de mening van het Gemeentebestuur reëel is te noemen, gezien de toerekening van het nadelig saldo (f 112.471,35) van fase 1 van onderhavig plan naar fase 2 (thans voorliggende uitbreiding).

In beperkte mate zijn in de gemeente Noorbeek de duurdere kavels aan inwoners te kwijten.

3. Met betrekking tot de opmerkingen onder C. kan gesteld worden dat van onduidelijkheid in deze regeling onzerzijds niets is gebleken, en dat de achtertuin-bestemming tussen de bouwblokken is vervallen nu het bestemmingsplan voor de procedure is uitgewerkt.

Noorbeek - Maastricht,
10 November 1976.
E.S./ish.

Behoort bij besluit van
de Raad van Noorbeek
d.d. 17-11-1976 nr. 77
De secretaris,



II Bijlagen.

Bijlage A. (Afschrift).

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE IN LIMBURG
Maastricht, Bouillonstraat 8, (Postbus 4) Telefoon 043 - 49999

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan
Kern Noorbeek.

Aan : Het College van Burgemeester
en Wethouders der gemeente
Noorbeek.

Uw brief van :
12 Juli '76

ons kenmerk :
A 2359/PXN

datum : 11 Oktober 1976
toestel : 387

Op Uw verzoek is bovengenoemd bestemmingsplan behandeld door de Provinciale Planologische Commissie, zulks in haar vergadering van 25 Augustus 1976.

- A. De gehouden besprekingen hebben ertoe geleid, dat t.a.v. de zakelijke opzet van het plan gunstig kan worden geadviseerd, behoudens het navolgende.
1. Van de zijde van het Ministerie van Defensie is opgemerkt dat het aangegeven tracé van de brandstofleiding niet overeen stemt met de werkelijke ligging van de leiding.
Bovendien is de terzake getroffen regeling in de gebruiksvoorschriften niet volledig. Niet opgenomen zijn bepalingen m.b.t. materiaalopslag; aanleggen gesloten verhardingen; ontgrondingen; graafwerk niet dieper dan 0,3 m; heiwerken.
Een en ander werd reeds bij brief van 13 Augustus 1976 ter Uwer kennis gebracht.
 2. De rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in deze provincie heeft uit een oogpunt van winkelvoorziening bedenkingen geuit tegen de aan een drietal bungalows langs de St.Maartensweg gegeven bestemming "Winkels Toelaatbaar" (Wt). Slechts in één bungalow is het bijkantoor van de Amro-bank gevestigd.
Mochten er in de kern Noorbeek nog winkels noodzakelijk zijn, dan zullen deze in de Dorpstraat moeten worden gevestigd.
 3. Volledigheidshalve zij nog vermeld dat de Natuurbeschermingsconsulent te kennen heeft gegeven alleen met dit plan te kunnen instemmen, mits dit de laatste uitbreidingsfase is.

B. Ten aanzien van de overgelegde exploitatie-berekening kan het volgende worden opgemerkt.

1. De kosten van de randweg zijn slechts voor 50% in de berekening opgenomen.
Daar deze weg in hoofdzaak dient ter ontsluiting van de geprojecteerde woningbouw zullen de aanlegkosten daarvan geheel ten laste van het plan dienen te komen.
2. De toegepaste differentiatie-berekening is te geprononceerd tengevolge waarvan de kavelprijzen te ver uiteen komen te liggen.

Alhoewel door U op de laatste bladzijde van de berekening hierop een correctie is toegepast, kan deze handelwijze niet worden geaccepteerd en wordt aangedrongen op het opstellen van een normale differentiatie-berekening.

3. In de exploitatie-opzet wordt vervolgens gesteld, dat nog een verlaging van de uitgifte-prijzen met 15% zal worden doorgevoerd door overheveling van kosten naar het plangedeelte, dat is bestemd tot "Woongebied - voorlopig agrarische doeleinden".

Een en ander houdt verband met het nu volledig ten laste van het onderhavige gedetailleerde plangedeelte te brengen van het tekort ad. f 112.471,35 van de 1e fase van dit plan.

Een nadere motivering hiervan wordt wenselijk geacht.

4. Er van uitgaande, dat het voorliggende plan is bedoeld, voor de eigen inwoners, rijst de vraag in hoeverre hieraan tegemoet gekomen wordt door de projectie van drie terreinen voor landhuizen, waarvan de verkoopprijs gemiddeld ruim f 72.000,- inclusief B.T.W. per kavel bedraagt.

C. Het onderzoek van de gebruiksvoorschriften tenslotte heeft aanleiding gegeven tot het navolgende.

Artikel 5.

Kennelijk is het bepaalde in lid i. bedoeld om te voorkomen dat de voor-gevel van de bijgebouwen in een zelfde lijn komt te liggen met de voor-gevel van de woning.

In dat geval is de bepaling toch wel erg onduidelijk.

Bovendien is het zo, dat de perceelsgedeelten naast de zijgevels, waarvan hier sprake is, op de kaart zijn aangegeven als "achtertuin", zodat daar (ingevolge het bepaalde in art.8) bijgebouwen mogen worden opgericht.

Het eerste gedeelte van deze opmerking geldt eveneens voor het bepaalde in artikel 6, lid i. en artikel 7, lid h.

Artikel 10.

In de eerste regel dient achter "mogen" "uitsluitend" te worden ingevoegd.

Artikel 14.

Deze wijzigingsbevoegdheid kan niet van toepassing zijn op het plandeelte als bedoeld in artikel 12.

In verband hiermede dient voor de hier bedoelde gronden een uitzondering te worden gemaakt.

Namens de Provinciale Planologische Commissie,

, Voorzitter.

, Secretaris.

Bijlage B. (Afschrift).

DIRECTORAAT GEBOUWEN, WERKEN EN TERREINEN
 1e GENIE - COMMANDEMENT
 EERSTAANWEZENDSCHAP ROERMOND.
 Hornerweg 2, Roermond, Telefoon 04758 (Horn) 2100.

Ons nummer : 1403.

Roermond, 13-8-'76

Onderwerp : ontwerp bestemmingsplan
 "Kern Noorbeek".

Aan : De Heren Burgemeester en Wethou-
 ders van de Gemeente Noorbeek.

JR/TS

Van het Adviesburo voor Ruimtelijke Ordening E.H. Starren B.V. te Maas-
 tricht ontving ik een exemplaar van het ontwerp bestemmingsplan "Kern
 Noorbeek" met gebruiksvoorschriften.

T.a.v. de in het plangebied gelegen - bij het Ministerie van Defensie in be-
 heer zijnde - brandstofleiding deel ik U het volgende mede.

In tegenstelling tot in eerdere ontwerpen zijn in de gebruiksvoorschriften van
 de in de leidingstrook geldende beperkende bepalingen alleen het bouwverbod
 en het verbod tot het aanleggen van diepwortelende beplantingen opgenomen.
 Onderstaand gelieve U een opsomming aan te treffen van alle beperkende be-
 palingen. Ik verzoek U deze onverkort te willen opnemen.

1. Het is verboden :

- A. binnen een afstand van 15 m ter weerszijden van de brandstofleiding
 bouwwerken op te richten welke voor bewoning en/of regelmatig ver-
 blijf van personen bestemd zijn.
- B. binnen een afstand van 6 m ter weerszijden van de brandstofleiding
 niet voor bewoning en/of regelmatig verblijf van personen bestemde
 bouwwerken op te richten (schuren, garages, e.d.).
- C. binnen een afstand van 3 m ter weerszijden van de brandstofleiding :
 - a. ontgrondingen uit te voeren of gesloten verhardingen aan te brengen;
 - b. diepwortelende beplantingen aan te leggen;
 - c. materialen op te slaan; en
 - d. heilwerkzaamheden uit te voeren of op andere wijze voorwerpen de
 grond in te drijven.
- D. binnen een afstand van 1 m ter weerszijden van de brandstofleiding
 kabels of leidingen aan te leggen.

2. Van de verboden A t/m D kan door Burgemeester en Wethouders vrijstelling worden verleend indien, na overleg met de leidingsbeheerder van geen bezwaar is gebleken en ook de overige voorschriften van het bestemmingsplan zich hiertegen niet verzetten.

Van het aldus gewijzigde plan zal ik gaarne een exemplaar ontvangen.

De eerstaanwezend Ingenieur der Genie,
De Majoor,

H.A.Schalkwijk.