

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 15 september 1976, afd. II no. 11702/13459-76S, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Keerderstraatje";

dat het ontwerp van dit plan, zoals dit nader is aangegeven en omschreven op de kaart no. 001-09/6250, met bijbehorende legenda en in de toelichtende beschrijving en voorschriften met ingang van 23 juni 1976 gedurende een maand voor eenieder ter inzage heeft gelegen, nadat daarvan op de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven wijze openbare bekendmaking heeft plaatsgehad;

dat schriftelijk bezwaar tegen het ontwerp-plan is ingediend door:
1. de heer P.J.H. Houben, Bemelerweg 56, alhier;
2. stichting bejaardencentrum "Huize Marianne", Akersteenweg, alhier;

dat het bezwaar van de heer Houben, gelet op de in genoemd voorstel van Burgemeester en Wethouders omschreven overwegingen, welke geacht worden van dit besluit deel uit te maken, ongegrond moet worden verklaard;

dat het bezwaarschrift van de stichting bejaardencentrum "Huize Marianne" niet is ingekomen binnen de daarvoor gestelde termijn, weshalve het niet-ontvankelijk moet worden verklaard;

gehoord de commissie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting;
gelet op artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T :

- I. tot ongegrond verklaring van het d.d. 8 juli 1976 ingekomen bezwaarschrift van de heer P.J.H. Houben;
- II. tot niet-ontvankelijk verklaring van het d.d. 6 augustus 1976 ingekomen bezwaarschrift van stichting Bejaardencentrum "Huize Marianne";
- III. tot vaststelling van het bestemmingsplan "Keerderstraatje", zoals dit is aangegeven en omschreven op de plankaart no. 001-09/6250, met bijbehorende legenda, toelichtende beschrijving, gebruiksvoorschriften en exploitatie-opzet.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 5 oktober 1976.

De Secretaris,

De Voorzitter,

Behoort bij besluit van de Gedeputeerde
Staten van Limburg van 7 november 1976
Afdeling, MO. BF3005

Mij bekend,
De Griffier der Staten



Exploitatie-opzet plan

Keerderstraatje.

A. Plansamenstelling.

Nut te geven grond (64%)

Bungalows (E1-2 en 3)	25.093 m2
Vrijstaande huizen (E5 en 6)	6.570 m2
Halfvrijstaande huizen (E5 en 6)	42.622 m2
Schakelwoningen (E7)	5.432 m2
Bongerwoningen (E8)	13.512 m2
Overige	3.340 m2
	<hr/>
	96.569 m2

Verharding (21%)

Straten, pleinen, parkeren, trottoirs en voetpaden	24.038 m2
Bestaande weg (Bemelerweg en Keerderstraatje)	4.400 m2
Randwegen	
Verlegde Bemelerweg 53 1/3% van 3600 m2	1.920 m2
Vijverdalseweg 26 2/3% van 6500 m2	1.732 m2
	<hr/>
	32.090 m2

Groen (15%)

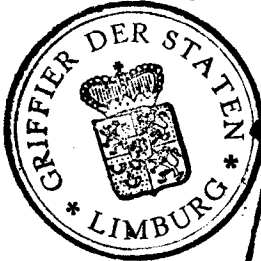
Binnen plan	20.945 m2
Vijverdalseweg 26 2/3% van 6.250 m2	1.666 m2
	<hr/>
	22.611 m2

Totale oppervlakte

151.270 m2

Behoort bij besluit van de Gedeputeerde Staten van Limburg van 7 november 1977, 1e Afdeling, no. BF 30205.

Mij bekend,
De Griffier der Staten



[Handwritten signature]

B. Specificatie uit te geven grond.

	Totaal	Perc.	Complex	Kavel
E1 Bungalows	12	5 %	9.467 m2	790 m2
E2 Patiobungalows	18	7,5%	6.726 m2	375 m2
E3 Atriumbungalows	24	10 %	8.900 m2	370 m2
E5 Vrijstaande woningen (groot)	9	4 %	4.450 m2	495 m2
E6 Vrijstaande woningen (klein)	5	2 %	2.120 m2	424 m2
E5 Halfvrijstaande wo- ningen (groot)	82	34,5%	26.187 m2	319 m2
E6 Halfvrijstaande wo- ningen (klein)	44	18 %	16.435 m2	373 m2
E7 Aaneengesloten	30	12,5%	5.432 m2	181 m2
E8 Bongerd	15	6,5%	13.512 m2	900 m2
Overige			3.340 m2	
	239	100 %	95.569 m2	

$$\text{Aantal woningen per ha} = \frac{1}{15.127} \times 239 = \underline{\underline{15,8 \text{ won./per ha.}}}$$

$$\text{Bebouwingscoëfficiënt} = \frac{96.569 \text{ m}^2}{54.701 \text{ m}^2} \times 1 = \underline{\underline{1,765}}$$

C. Kosteraamling. (kosten t.l.v. plan).

<u>Grondver-</u> <u>ving.</u>	40 meter strook Bemelerweg Gemeente 425 m x 40 m à f. 30,= per ca.	f. 510.000,=
	Knols 125 m x 40 m à f. 30,= per ca.	- 150.000,=
	Overige gronden 129.270 m2 à f. 10,= per ca.	- 1.293.000,=
		<hr/>
		f. 1.953.000,=
		<hr/>

Per ca. f. 1.953.000,= : 151.270 m2 = f. 12,25

<u>Bouwrijp-</u> <u>maken.</u>	<u>Knols</u>		
	Grondwerk	f. 135.000,=	
	Riolering	- 1.920.000,=	
	Verharding	- 900.000,=	
	Aanpassing Bemelerweg-Keerderstr.	- 40.000,=	
	Openbaar groen	- 90.000,=	
		<hr/>	
		f. 3.085.000,=	
	Niet t.l.v. plan ged. verlegde Bemelerweg	- 120.000,=	f. 2.965.000,=
		<hr/>	

	<u>Gemeente</u>		
	O.B.-verlichting en brandkranen	- 115.000,=	
	Vijverdalseweg 26 2/3% van		
	f. 1.710.000,=	- 450.000,=	
	Riolering buiten plan	- 710.000,=	
		<hr/>	
			f. 1.275.000,=
	V.T.O. 15% van f. 2.965.000,=		- 445.000,=
			<hr/>

<u>Omslagen.</u>	Omslag alg. voorzieningen en rioolwerken 96.569 x f. 10,50		f. 1.040.000,=
			<hr/>

<u>Totaal.</u>	Totaal generaal kosten		f. 7.678.000,=
			<hr/>

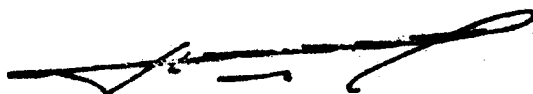
<u>Per m2 bouw-</u> <u>terrein.</u>	Kostprijs per m2 bouwterrein f. 7.678.000,= : 96.569 m2		f. 79,50
			<hr/>

Opmerkingen. Alle kosten zijn exclusief loon- en prijsstijgingen en rentekosten.

**Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Maastricht dd.**

5 oktober 1976, Afd. II No. 11702/13459-765

**Mij bekend,
De Gemeente-Secretaris.**



1e AFDELING.

—
No. BF 30205.
—

Maastricht, 7 november 1977.
(043)-849999, toestel 212.

De Gedeputeerde Staten van Limburg,

Gezien het bij besluit van de raad der gemeente Maastricht van 5 oktober 1976, afd. II, no. 11702/13459-76S, vastgestelde - op 22 november d.a.v. ter Provinciale Griffie ingekomen - bestemmingsplan "Keerderstraatje";

Medegezien de ter zake ingewonnen adviezen van de Provinciale Planologische Commissie van 25 april 1977, no. A3003/RGS, en van de Directeur van de Provinciale Planologische Dienst van 25 augustus 1977, no. A3349/SES;

Overwegende, dat binnen de daarvoor gestelde termijn bij hun College tegen het voorliggend plan bezwaren zijn ingediend door P. J. H. Houben, Bemelerweg 56 te Maastricht;

dat deze reclamant zich destijds eveneens tijdig met een bezwaarschrift tegen het ontwerp-plan tot de gemeenteraad heeft gewend, zodat hij in zijn bezwaren kan worden ontvangen;

dat reclamant bezwaar ertegen heeft, dat hij voor de aanleg van een groenstrook met voetpad langs een in de toekomst aan te leggen "Vijverdalseweg" - omtrent de projectie waarvan met hem geen overleg is gepleegd - een strook grond uit zijn huisperceel zal moeten missen, op welke strook een gedeelte van zijn bedrijfsgebouwen staat, zodat tenminste zijn gehele bedrijfsgebouw zal moeten verdwijnen; dat hij meent met te meer reden bezwaar te kunnen maken nu in het plan geen duidelijkheid wordt verschaft omtrent de aanleg van genoemde Vijverdalseweg, die in zo nauw verband staat met het ter visie gelegde plan, dat het tracé van deze weg mede in dit plan opgenomen had dienen te worden; dat hij het betreurt als zijn pand geheel of gedeeltelijk zal moeten verdwijnen; dat hij voorts aanvoert, dat de gemeente Maastricht ten onrechte verband legt tussen zijn bezwaar en de zaak van het perceel van de erven Houben (gemeente Heer, sectie A, no. 6487, gelegen aan de Bemelerweg); dat door burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Heer reeds aan de erven Houben was meegedeeld, dat dit perceel als privé bouwterrein werd aangemerkt; dat dit perceel overigens geen mogelijkheden biedt zijn bedrijf aldaar voort te zetten; dat hij van mening blijft, dat de Vijverdalseweg had moeten worden opgenomen in het plan "Keerderstraatje", temeer nu zijn gebouwen deels zijn gelegen binnen dit plan en deels op het tracé van die weg; dat hij in verband hiermede verzoekt het plan niet goed te keuren;

Overwegende ten aanzien van deze bezwaren, dat de nog aan te leggen Vijverdalseweg te zijner tijd de functie van de Heerder Dorpstraat in de route Heer-Scharn-Amby zal moeten overnemen en uit dien hoofde in de verkeersstructuur van Maastricht-oost niet kan worden gemist; dat deze weg - hoewel hij zijn beloop zal krijgen direct aansluitend aan de westzijde van het onderhavige

Aan
Burgemeester en Wethouders
der gemeente
Maastricht.

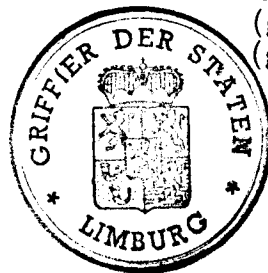
plangebied - intussen niet als ontsluitingsweg voor het voorliggend plan is bedoeld; dat dan ook de omstandigheid dat deze weg niet in het plan is opgenomen - anders dan reclamant meent - niet als een tekortkoming van het plan kan worden aangemerkt; dat voorts in het plan een verbindingsweg is geprojecteerd van de Keerderstraat, welke straat in de toekomst slechts een functie zal krijgen als wandel- en fietsroute, met de terreinen ten noorden van de Bemelerweg; dat voor het aanleggen van deze verbindingsweg, welke geen onderdeel uitmaakt van evenbedoelde Vijverdalseweg en eveneens slechts als wandel- en fietsroute zal dienst doen, en het daarnaast ontworpen groen een gedeelte van de terreinen van reclamant benodigd is; dat er dan ook niet aan kan worden ontkomen dat terreingedeelte en de zich daarop bevindende bebouwing in het plan te betrekken; dat verder het perceel kadastraal bekend gemeente Heer, sectie A, no. 6487, in het rechtsgeldige bestemmingsplan (uitbreidingsplan in hoofdzaak der voormalige gemeente Heer) is aangewezen voor agrarische doeleinden, in verband waarmee dit terrein eerder niet als een privé-bouwterrein kon worden aangemerkt; dat burgemeester en wethouders der gemeente Maastricht overigens willen medewerken aan het openen van de mogelijkheid tot de bouw van een vervangende woning op dit perceel; dat bovendien realisering van dat gedeelte van het plan, alwaar de bedrijfsgebouwen en de woning van reclamant zijn gelegen, niet mogelijk is, vooraleer de gemeente de benodigde gronden en de zich daarop bevindende opstallen door aankoop of onteigening zal hebben verkregen, zodat voor reclamant - ongeacht of hij door de erven Houben in staat wordt gesteld bedoelde vervangende woning langs de Bemelerweg te bouwen - vergoeding van de schade genoegzaam is verzekerd; dat reclamant tenslotte - indien hij van oordeel is, dat hij tengevolge van het plan planschade zal ondervinden als in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoeld - zich ingevolge dit wetsartikel met een verzoek om schadevergoeding tot de gemeenteraad kan wenden;

dat in het bezwaarschrift van reclamant derhalve geen aanleiding kan worden gevonden aan het plan of aan een gedeelte daarvan de goedkeuring te onthouden; Gelet op de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening;

Besluiten:

het bij het in hoofde genoemde besluit vastgestelde bestemmingsplan "Keerderstraatje" goed te keuren.

Ko/



Gedeputeerde Staten voornoemd,
(get.) J. Kremers , voorzitter.
(get.) J. Matti , griffier.
Voor eensluidend extract,
De Griffier,