

TOELICHTING
=====

behorende bij
het uitwerkingsplan

" woondoeleinden
DE CUYPER "

van de gemeente:
MEERLO-WANSSUM

Gebied	:	MW-UP6
Project	:	87055
Datum	:	feb.'91
Bladnr.	:	764

INHOUD

	<u>blz.</u>
1. <u>FORMELE BASIS</u>	1
2. <u>TOTAALPLAN "DE CUYPER"</u>	3
3. <u>EERSTE FASE</u>	5
4. <u>GRONDONDERZOEK/ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID/GELUIDSASPECTEN</u>	5
5. <u>BESTEMMINGEN</u>	7
6. <u>PROCEDURE</u>	8

TOELICHTING, behorende bij het uitwerkingsplan "Woondoeleinden
DE CUYPER" van de gemeente MEERLO-WANSSUM

= = = = =

1. FORMELE BASIS

Op 10 november 1986 stelde de Gemeenteraad van Meerlo-Wanssum de partiële herziening van het Algemeen Bestemmingsplan vast.

In die herziening werd een gebied van + 7 ha in het oksel van de Gouverneur Houbenstraat en de Cuyperstraat bestemd tot "woondoeleinden, voorlopig agrarische doeleinden". (zie kaartbeeld op de volgende bladzijde).

De voorschriften bij die bestemming houden in:

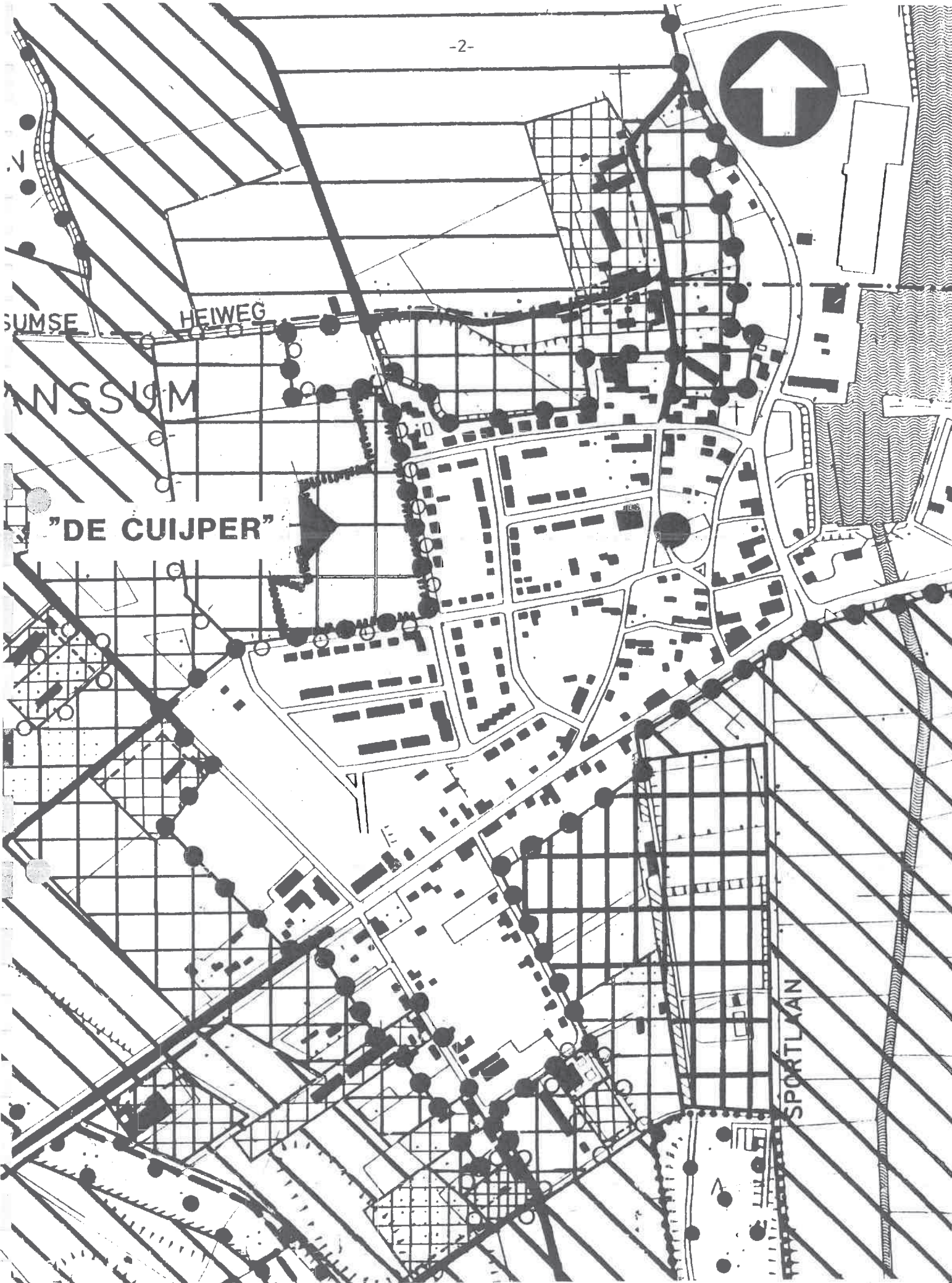
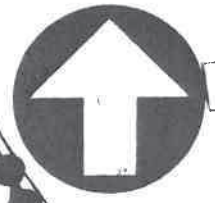
- A. tot 1 januari 1989 zijn de gronden bestemd tot agrarische doeleinden waar niet gebouwd mag worden;
- B. na 1 januari 1989 zijn de gronden bestemd tot woondoeleinden, die Burgemeester en Wethouders nader uitwerken met in achtname van de volgende bepalingen:
 - de uitwerking omvat per hectare minimaal 20 en maximaal 40 woningen;
 - per 3 jaar mogen ten hoogste 50 woningen worden gebouwd;
 - de woningen mogen maximaal 7 meter hoog zijn, niet meer dan 3 woonlagen bevatten en de bijgebouwen mogen maximaal 3 meter hoog zijn;
 - per woning dient ten minste 1 parkeerplaats te zijn;
 - 15-25% van de uitwerking dient verkeersdoeleinden te zijn.

Gedeputeerde Staten keurden bij besluit d.d. 10 maart 1987 deze bestemming met voorschriften goed, doch overwogen:

- dat met de cijfermatige onderbouwing naar woningbehoefte kan worden ingestemd, doch dat een bouwtempo van 100 woningen in 6 jaar na 1990 te hoog wordt geacht: hiertoe is een gefaseerde uitwerking noodzakelijk. -

Voorliggend uitwerkingsplan behelst de eerste fase van het uitbreidingsgebied ter omvang van + 3 ha, waar de bouw van + 66 woningen langs de bestaande straten en een nieuwe woonstraat is voorzien, alsmede de handhaving van een bestaand speelterrein op de hoek van de bestaande straten.

Het uitwerkingsplan voldoet aan de door de Gemeenteraad vastgestelde uitwerkingsregels.



GEDEELTE ALG.BEST.PLAN MEERLO-WANSSUM

2. TOTAALPLAN DE CUYPER

Voor de toekomstige ontwikkeling van "de Cuyper" is een theoretisch verkavelingsplan ontworpen, (zie volgende bladzijde) waarin rekening is gehouden met:

- de verwachte woondifferentiatie, te weten + 5% bejaardenwoningen, 29% vrijstaande woningen (kavelgrootte 300-600 m²) en 65% half-vrijstaande woningen (kavelgrootte + 260 m²).

Het bestand aan bejaardenwoningen in het dorp en het gegeven dat in kleine dorpen de autochtone bewoners van ouderlijke woningen weinig verhuisgeneigd zijn, rechtvaardigt de opvatting dat thans geen grote behoefte wordt verwacht aan complexe bejaardenhuisvesting in de nieuwbouwbuurt. Ook dient aan het verkavelingsplan geen blijvende waarde te worden toegekend.

De woningcapaciteit van het gehele plan bedraagt volgens het verkavelingsplan 144 woningen;

- de eigendomssituatie en het verloop van twee bestaande ondergrondse rioleringsleidingen.

De fasering van het plan dient afgestemd te zijn op een geleidelijke grondverwerving in zoveel mogelijk afgeronde kaveleenheden; de rioleringsleidingen worden met het oog op de economische uitvoerbaarheid gehandhaafd en blijven dus onbebouwd en buiten de uit te geven woonkavels;

- de wegenstructuur moet per fase en voor het geheel doelmatig zijn voor de woningontsluiting, verkeersveilig in hun lengteprofielen (geen lange rechtstanden) en aansluitingen, en logisch aansluiten aan de bestaande wegenstructuur. Anderzijds wordt een zekere soberheid in de dwarsprofielen voorgestaan, om de kavelprijs te minimaliseren;

- het bestaande speelterrein ter omvang van + 2700 m² op de hoek Gouverneur Houbenstraat - De Cuyperstraat blijft behouden.

Van dit theoretische verkavelingsplan, bedoeld als inrichtingsvisie op de lange termijn, wordt nu alleen de eerste fase uitgewerkt.



TOTAALPLAN "DE CUIJPER"

3. EERSTE FASE

Het terreindeel dat thans overwegend eigendom is van de gemeente en aansluit bij de bestaande bebouwing, wordt nu uitgewerkt en geldt als eerste fase.

Het gebied is bedoeld voor de bouw van + 66 woningen langs de bestaande straten en één nieuwe woonstraat.

Het verkavelingsidee van het uitgewerkte plandeel is afgebeeld op de volgende bladzijde.

Het recente rapport "actualisering woningbouwperspectieven 1986 - 1996" van de gemeente Meerlo-Wanssum stelt dat er tot 1996 behoefte is aan 128 woningen in nieuwe uitbreidingsgebieden voor de gehele gemeente.

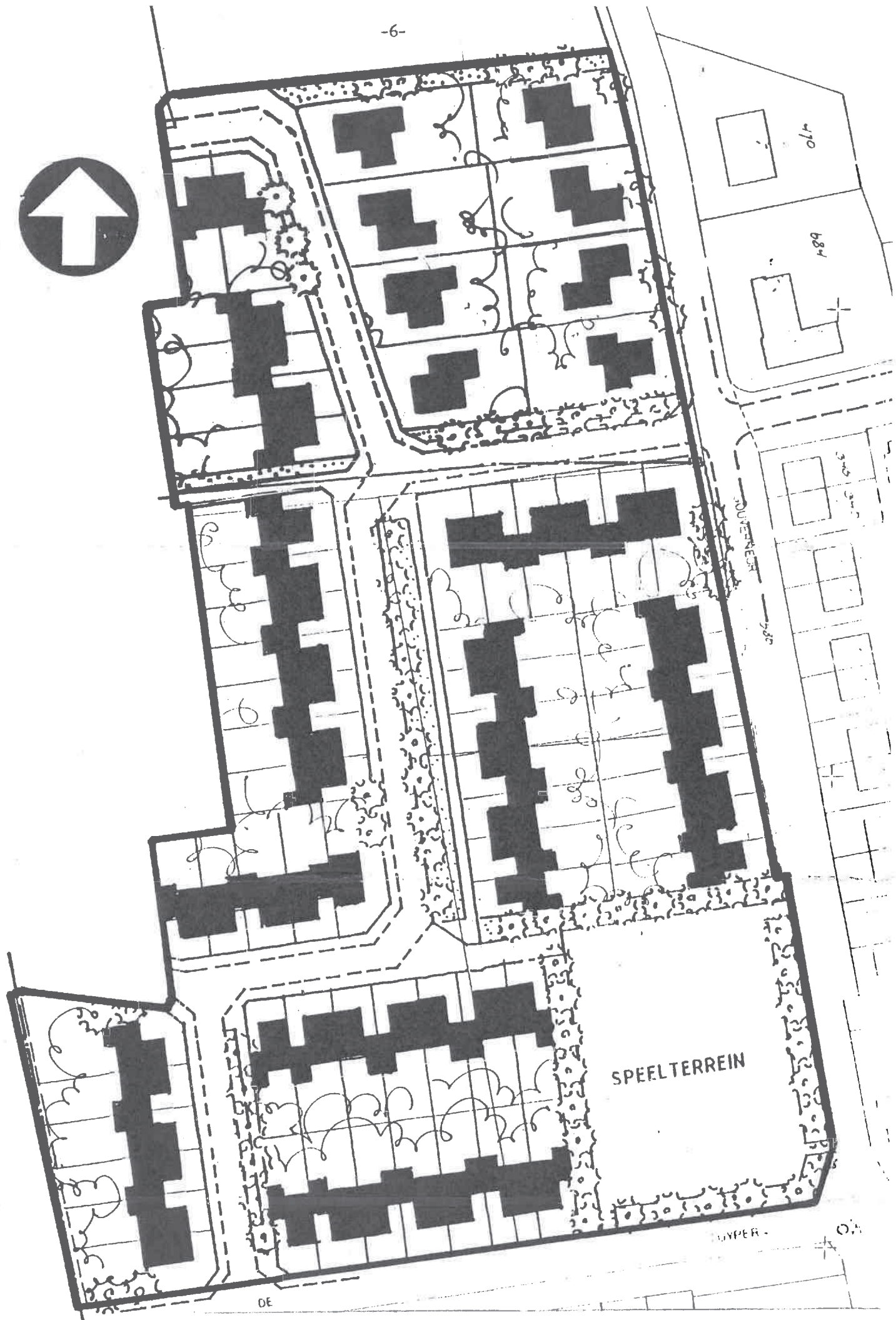
Voor Swolgen, Meerlo, Tienray en Geysteren zijn de uitbreidingsgebieden als aangewezen nog niet afgebouwd; in Blitterswijk wordt een nieuw woongebied binnen de bebouwde kom voorbereid; de kern Wanssum heeft geen bouwgrond meer beschikbaar met uitzondering van enkele grote vrije-sectorkavels in het plan OP DE HEI.

Het College van Burgemeester en Wethouders acht de ontwikkeling van de eerste fase van "DE CUYPER" dan ook op korte termijn geboden.

4. GRONDONDERZOEK/ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID/GELUIDSASPECTEN

De bevindingen ten behoeve van de zogeheten schoongrondverklaring (de afwezigheid van bodemverontreiniging) en de resultaten van de exploitatierekening waaruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling economisch verantwoord is te achten, zijn vervat in afzonderlijke rapporten : deze rapporten behoren formeel niet bij de planstukken.

De Wet Geluidhinder is niet aan de orde, omdat alle wegen in de omgeving minder dan 2450 motorvoertuigen per etmaal (zullen) verwerken.



5. BESTEMMINGEN

Als toelichting op de bestemmingsvoorschriften, zie bladnr. 763 geldt het volgende.

Woondoeleinden W

De bestemming geldt voor de gebieden waarbinnen alle woonruimten gelegen moeten zijn. Eveneens worden in deze bestemming de (voor) tuin en het erf (achtertuin) geregeld.

In de voortuin mag in principe geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van andere bouwwerken, die naar aard en afmetingen bij deze bestemming passen, alsmede via een vrijstelling één aangebouwd bijgebouw en/of een zogenaamde carport, danwel een gedeelte van een garage indien deze naast de woning wordt aangebouwd.

In de achter- of zijtuin mag daarentegen wel bebouwing worden opgericht, waarbij de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 40% van de bij de behorende gronden, met dien verstande, dat het bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 70 m².

De "vrije beroepen" zoals artsen, fysiotherapie, accountants en assurantiën mogen blijkens Kroonjurisprudentie binnen de woonbestemming vestigen, mits de hoofdfunctie 'wonen' voorop blijft staan.

Voor deze beroepen geldt een verruiming van de bouwvoorschriften in de bestemming ten behoeve van praktijkruimten middels een vrijstellingsbevoegdheid.

In de voorschriften is een vrijstelling opgenomen ten behoeve van een platte afdekking van woningen, mits het stedenbouwkundig beeld, gehoord de Welstandscommissie, niet onevenredig wordt aangetast.

De overige bestemmingen spreken voor zich en behoeven geen nadere toelichting.

6. PROCEDURE

Het plan heeft conform art. 11 W.R.O. gedurende 14 dagen ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn geen bezwaarschriften ingediend. Inmiddels is het plan door Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

Thans kan de art. 11 W.R.O.- procedure worden voortgezet. Deze houdt in:

- het vaststellingsbesluit wordt, tesamen met de ingediende bezwaren, ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten aangeboden;
- Gedeputeerde Staten beslissen binnen twee maanden na ontvangst van het besluit. Zij kunnen deze beslissing eenmaal voor ten hoogste één maand verdagen;
- het besluit wordt geacht te zijn goedgekeurd indien Gedeputeerde Staten geen beslissing aan Burgemeester en Wethouders hebben toegezonden binnen bovengenoemde termijn of een verdagingsbeslissing voor afloop van de verdagingstermijn;
- Burgemeester en Wethouders kunnen tegen goedkeuringonthouding binnen één maand beroep instellen bij de Kroon.

maart 1989/
februari 1991
conc.: FH.
typ. : PDM.
dc. : 87055/13.