

TOELICHTING

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 19.10.99



9.11.99. no 99/46601m

Mij bekend,

De Griffier der Staten

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Grens van het plan	2
1.3	Opbouw toelichting	2
2	ONDERZOEKSRESULTATEN	4
2.1	Woningbouw in relatie tot het provinciaal beleid	4
2.2	Milieuhygiënische aspecten	5
2.2.1	Geluidhinder	5
2.2.2	Bodem	5
2.3	Hoogwaterproblematiek	6
2.4	Economische uitvoerbaarheid	7
3	VERKAVELING	8
4	JURIDISCHE OPZET VAN HET UITWERKINGSPLAN	10
4.1	Planstukken	10
4.2	Toelichting op de plankaart	10
4.3	Toelichting op de voorschriften	10
4.4	Inspraak en vooroverleg	11
4.5	Procedure	13

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het uitbreidingsgebied de Cuyper ligt aan de noord-westzijde van de kern Wanssum. Reeds in het kader van de eerste partiële herziening van het "Algemeen Bestemmingsplan" voor de gemeente Meerlo Wanssum (vastgesteld d.d. 10-11-1986) is dit gebied voor 'woondoeleinden, voorlopig agrarische doeleinden' aangewezen. Op grond van de bijbehorende voorschriften zijn de gronden vanaf 1 januari 1989 bestemd voor woondoeleinden. Er mag echter pas worden gebouwd wanneer Burgemeester en Wethouders het gebied hebben uitgewerkt met toepassing van artikel 11 W.R.O.

In 1991 is de eerste fase van uitbreiding de Cuyper in procedure gebracht. Het betrof het deel van het uitbreidingsgebied dat overwegend in eigendom van de gemeente was en aansloot bij de bestaande bebouwing.

Fase 1 van De Cuyper is in de periode 1992-1996 gerealiseerd. Thans is behoefte aan ruimte voor verdere uitbreiding. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in deze behoefte.

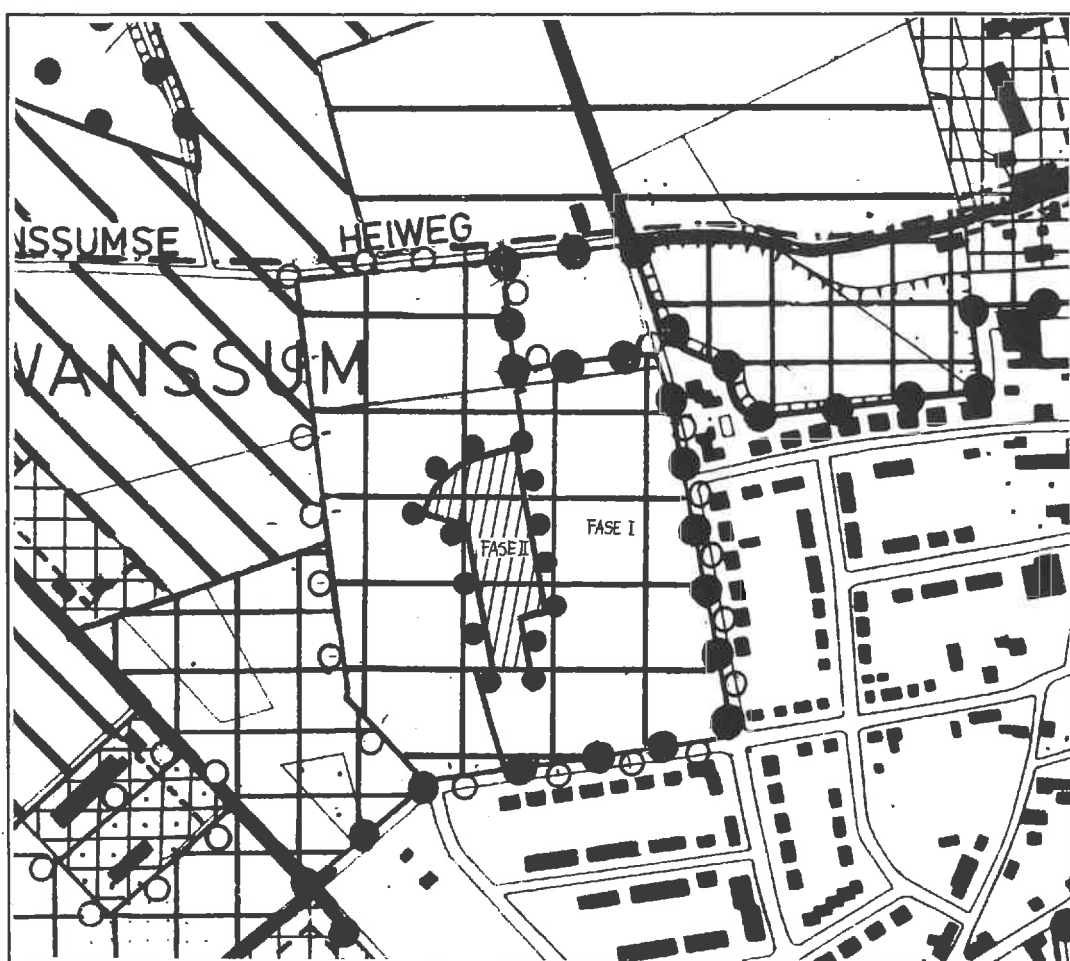
1.2 Grens van het plan

Bij de ontwikkeling van deze tweede fase wordt niet het gehele resterende tot woondoeleinden uit te werken gebied uitgewerkt. Thans is nog niet concreet wanneer en hoe de rondweg aan de noord-west zijde van Wanssum gerealiseerd zal worden. Om toekomstige ontwikkelingen niet in de weg te staan is ervoor gekozen alleen het bouwblok aan De Schoevert af te ronden conform het in 1991 ontworpen verkavelingsplan.

De afbeelding op de volgende pagina geeft de begrenzingen van het plan weer waarbij de plankaart van de eerste partiële herziening van het "Algemeen bestemmingsplan" als ondergrond dient.

1.3 Opbouw toelichting

In hoofdstuk 2 zijn de onderzoeksresultaten met betrekking op onder andere de woningcijfers en milieucondities samengebracht. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de stedenbouwkundige opzet. De planstukken worden in hoofdstuk 4 nader toegelicht waarbij onder meer de bij dit bestemmingsplan horende voorschriften worden behandeld. De afsluitende hoofdstukken 5 en 6 zijn gereserveerd voor de planprocedure en de resultaten van overleg en inspraak.



De plangrens

2 ONDERZOEKSRESULTATEN

2.1 Woningbouw in relatie tot het provinciaal beleid

Het provinciaal woningbouwbeleid is in hoofdlijnen gericht op ruimtelijke concentratie in de stedelijke gebieden en een restrictief beleid daarbuiten. Dit beleid is in het op 16 december 1994 vastgestelde streekplan Noord- en Midden-Limburg vastgelegd. In het streekplan is een kernhiërarchie aangegeven waarmee wordt aangegeven in hoeverre er sprake is van woningbouwmogelijkheden. Alle kernen in Meerlo-Wanssum, en dus ook Wanssum, worden als "lokale kern" aangemerkt. Dit betekent dat de taakstelling bestaat uit opvang van de eigen woningbehoefte zonder woningbouw ter compensatie van het spontane vertrek.

In de nota "Provinciale richtcijfers voor de woningbouw" is het concentratiebeleid uitgewerkt in de vorm van richtcijfers voor de nieuwbouw per kern. De richtcijfers geven weer, hoeveel nieuwe woningen er als gevolg van nieuwe huishoudensvorming vanuit de lokale bevolking per jaar nodig zijn (=additionele woningbehoefte). In de meeste lokale kernen wordt het zogeheten "spontane vertrek" niet gecompenseerd, hetgeen neerkomt op een korting van 15% op de berekende additionele behoefte. De richtcijfers gelden, behalve voor de kernsteden, als een plafond; m.a.w. er mag wel minder gebouwd worden, maar niet meer.

Tabel 1: Provinciale richtcijfers voor de woningbouw in de gemeente Meerlo-Wanssum
Vastgesteld door Gedeputeerde Staten d.d. 10 februari 1998

	1998	1999	2000-2004		2005-2009	
			totaal	per jaar	totaal	per jaar
Blitterswijk	7	7	22	4	23	5
Geijsteren	3	3	9	2	10	2
Meerlo	12	12	38	8	40	8
Swolgen	8	8	23	5	25	5
Tienray	7	7	24	5	24	5
Wanssum	14	14	43	9	45	9
Totaal	51	51	158	32	167	33

In een bestemmingsplan mag naast het aantal te bouwen woningen in het lopende jaar het te bouwen woningbouwcapaciteit voor ten hoogste 3 jaar aan de kern Wanssum worden toegevoegd. Een eventuele overschrijding van deze richtcijfers in de voorgaande 2 jaren en het lopende jaar moeten in mindering worden gebracht, terwijl een geringere toename van de woningvoorraad dan ingevolge de richtcijfers in genoemde periode is toegestaan mag worden gecompenseerd.

Op 1 januari 1998 had de kern Wanssum, op grond van provinciale cijfers, een restruimte van 20 woningen, inclusief het richtcijfer voor 1998. In 1998 werden 2 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd zodat op 1 januari 1999 de restruimte $18 + 14 = 32$ woning was, inclusief het richtcijfer voor 1999.

Volgens de provinciale richtcijfers mogen er in de periode 1999-2001 50 woningen gebouwd worden (32+9+9)

Er zijn in de kern reeds 12 woningen gepland aan de Kuiperhof. Het bestemmingsplan "Kern Wanssum '89" bezit nog een woningcapaciteit van circa 13 woningen. Verwacht wordt dat 50% van deze incidentele bouwlocaties in de komende 10 jaar bebouwd wordt. Dit betekent dat de komende 10 jaar circa 7 woningen op incidentele locaties gebouwd worden. De komende 3 jaar worden in de kern Wanssum derhalve $12 + 3 \times 0,7 = 14$ woningen gebouwd.

Buiten de hiervoor vermelde 14 woningen kunnen er in Wanssum in de periode 1999-2001 nog 36 woningen gebouwd worden. De thans voorgestelde 11 bouwkvavels in de Cuyper II maken deel uit van deze capaciteit.

2.2 Milieuhygiënische aspecten

2.2.1 Geluidhinder

Op grond van de in 1994 door de gemeente vastgestelde Geluidsniveaukaart is een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De Cuyperstraat, Gouverneur Houbenstraat en Wanssumse Heiweg zijn niet zoneplichtige wegen. De afstand van het plangebied tot de zoneplichtige wegen is meer dan 200 meter.

2.2.2 Bodem

Voor het bestemmingsplan is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek¹ verricht, ingericht volgens de NVN 5740. Tot het onderzoeksgebied behoren alle tot woondoeleinden uit te werken gronden, tot aan de voorgestane rondweg aan de noordwestzijde van Wanssum. Het onderzoeksgebied is derhalve groter dan het plangebied. Een groot deel van deellocatie 5 en kleine delen van deellocaties 4 en 7 hebben betrekking op het plangebied.

Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn in het plangebied zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

In de bodem van de op het plangebied betrekking hebbende deellocaties zijn geen van de in onderzoek genomen parameters in verhoogde concentraties boven de streefwaarde aangetoond.

In alle grondwatermonsters overschrijdt de concentratie aan zink in meer of mindere mate de streefwaarde waarbij het criterium voor nader onderzoek niet wordt overschreden. In de op het plangebied betrekking hebbende peilbuizen 40 en 50 overschrijden tevens cadmium en nikkel in meer of mindere mate de streefwaarde. In het grondwater uit peilbuis 40 een licht verhoogde concentratie aan chroom boven de

¹ Het Milieuburo, Verkennend bodem- en grondwateronderzoek De Cuyperstraat (ong.) Wanssum, rapportnummer 97-540-31, Maasbree, 15 augustus 1997

streefwaarde aangetoond. Daarnaast overschrijdt de aanwezige trichloreteen in het grondwater van peilbuis 40 in lichte mate de streefwaarde.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er in relatie tot de voorgenomen bestemming, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen of belemmeringen verbonden aan het gebruik van de gronden. Er bestaat geen aanleiding tot een nader onderzoek. Wel dient rekening gehouden te worden met enkele gebruiksbeperkingen ten aanzien van het gebruik van het (freatische) grondwater.

2.3 Hoogwaterproblematiek

Naar aanleiding van onder andere de Maasoverstromingen in 1993 en 1995 is door het Rijk en de betrokken provincies een nieuw beleid opgesteld met als doelstelling: meer ruimte voor de rivier, duurzame bescherming van mens en dier tegen overstroming bij hoog water en beperking van materiële schade. Het besluit d.d. 6 maart 1998 tot wijziging van de rivierenwet is geplaatst in de staatscourant van 9 april 1998 en is in werking getreden d.d. 10 april 1998. De circulaire "Bouwen langs de Maas" van de provincie Limburg, die op 19 september 1997 door de Provinciale Staten is vastgesteld, sluit aan op de door het Rijk (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer i.s.m. Ministerie van Verkeer en Waterstaat) opgesteld beleid.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het stroomvoerend winterbed en het waterbergend winterbed. Binnen het waterbergend winterbed hoeft de bergende functie van het winterbed niet bewaakt te worden indien deze binnen de strakke contouren om bestaande bebouwing in steden en dorpen ligt. Door de kade- en dijkaanleg is in deze gebieden het overstromingsrisico verzekerd bij een overstromingskans van 1:50 jaar. Na realisering van het Zandmaas-project (verbreding en verdieping Maasbedding) zal het overstromingsrisico 1:250 bedragen.

Volgens de provinciale belijningen- en contourenkaart "Bouwen langs de Maas" ligt een deel van het plangebied in het waterbergend winterbed. Dit deel ligt binnen de strakke contour (zie bijlage 1).

Schadeverzekering

Benadrukt moet worden, dat bij het ondernemen van nieuwe activiteiten bij een lager beschermingsniveau dan 1:1250 -zoals ook op de woningbouwlocaties in het voorliggende plan- door het Rijk geen recht op schadevergoeding wordt erkend. Dit zal door het gemeentebestuur van Meerlo-Wanssum en (door toedoen van het gemeentebestuur) ook door makelaars en notarissen bekend gemaakt dienen te worden aan de bouwgegadigden e.d. Dezen worden er voorts op gewezen dat een (aanvullende) verzekering tegen waterschade bij een overstroming en doorbraak van de kaden dringend aanbeveling verdient.

2.4 Economische uitvoerbaarheid

Voor het uitwerkingsplan 'De Cuyper II' is een exploitatieberekening² opgesteld. Een verkavelingsvoorstel tot aan de voorgestane rondweg aan de noord-westzijde van Wanssum ligt ten grondslag aan deze berekening.

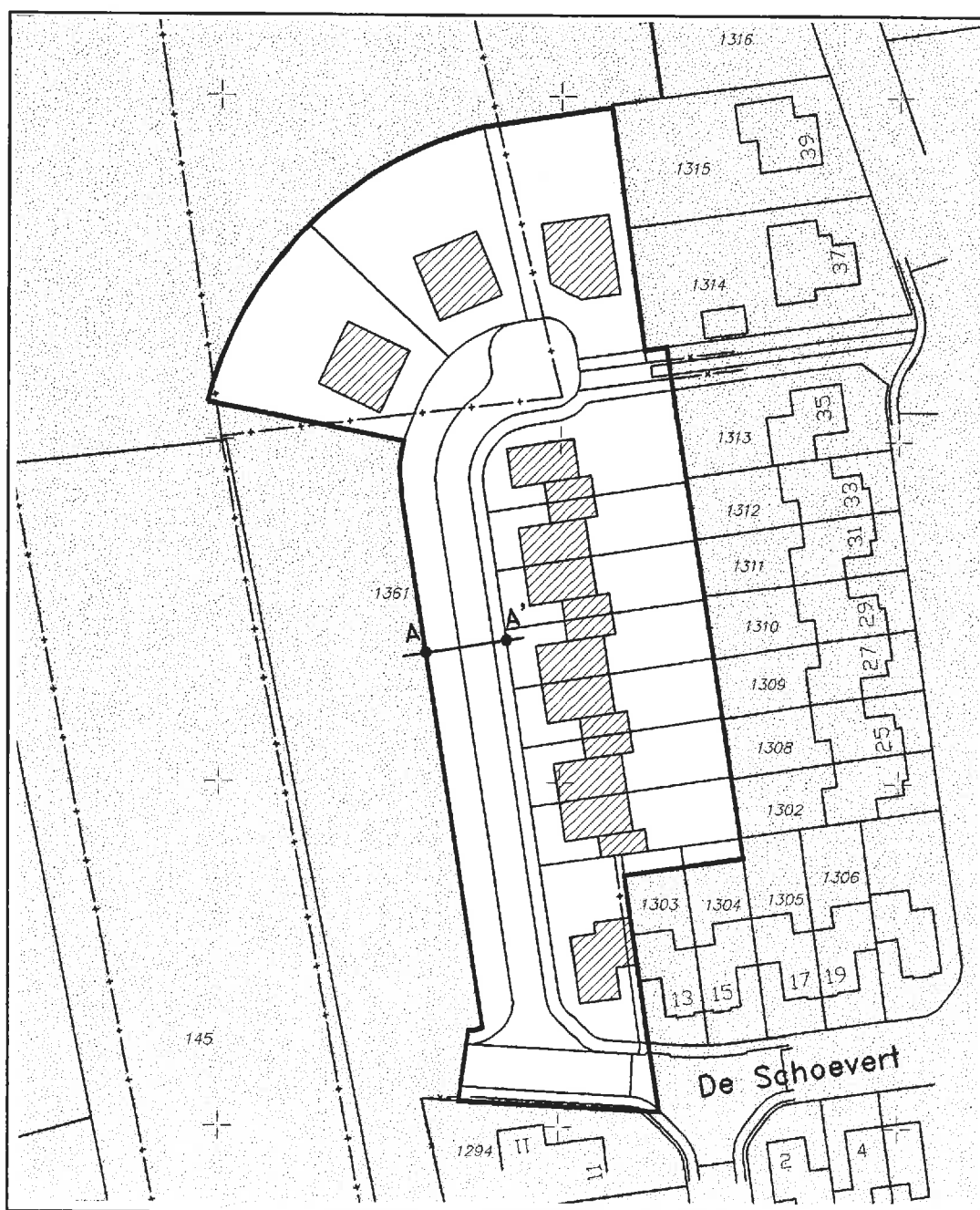
Uit de berekening blijkt dat de kosten voor het bouwrijp maken van het gebied gedekt kunnen worden met acceptabele grondprijzen. Bij de berekening is uitgegaan van de aanleg van een gemengd rioolstelsel en de prijzen zijn uitgerekend op prijspeil 2002.

De economische uitvoerbaarheid is blijkens de exploitatieberekening gewaarborgd

² Ingenieursbureau van Kleef, Exploitatieberekening voor het bestemmingsplan De Kuyper 2 te Meerlo-Wanssum, project 98656, Roermond, 10 maart 1999

3 VERKAVELING

Het uitwerkingsplan is een afronding van het bouwblok aan de Schoevert. Hiertoe worden nog 8 twee-onder-een-kap woningen gebouwd. Aan de overzijde van de weg is een aanzet gemaakt voor de verdere ontwikkeling van het gebied in de vorm van 3 vrijstaande woningen omdat hier in de kern Wanssum behoefte aan is. De 11 nieuw te bouwen woningen passen binnen de provinciale richtcijfers (§ 2.1).

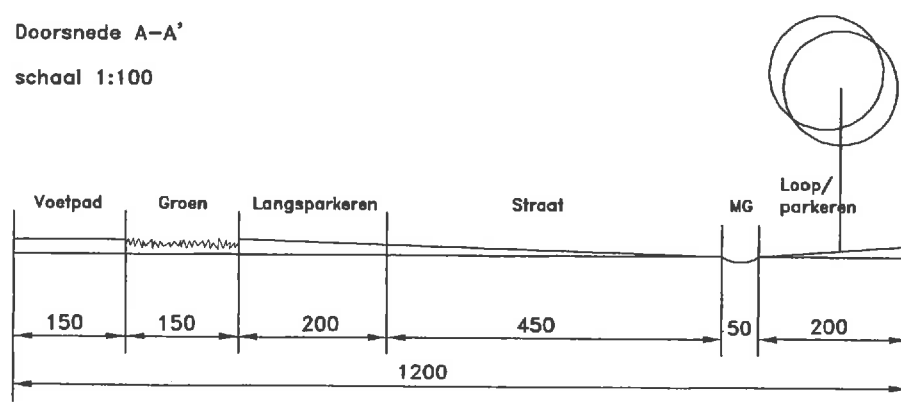


Afbeelding 1: Verkavelingsplan de Cuyper II

Omdat het pad tussen de woningen De Schoevert nr. 35 en 37 uitsluitend door langzaamverkeer gebruikt kan worden is een draaicirkel aan het einde van de nieuw aan te leggen weg noodzakelijk. Het straatprofiel heeft een dusdanige breedte dat er voldoende ruimte is voor groenvoorzieningen. Het onderstaande dwarsprofiel geeft de inrichting van het openbare gebied weer.

Doorsnede A-A'

schaal 1:100



4 JURIDISCHE OPZET VAN HET UITWERKINGSPLAN

4.1 Planstukken

De uitwerking woondoeleinden van het "Algemeen Bestemmingsplan" -De Cuyper II- van de gemeente Meerlo-Wanssum bestaat uit:

- de plankaart, schaal 1:1000
- de voorschriften,
- deze toelichting.

4.2 Toelichting op de plankaart

De plankaart is getekend op bijgewerkte kadastrale ondergrond schaal 1:1000. De bestemmingen op de plankaart komen overeen met de volgorde van de bestemmingsvoorschriften, de aanduidingen hebben voornamelijk betrekking op nadere bepalingen in de voorschriften.

Voor de benamingen van de verschillende bestemmingen werd als uitgangspunt genomen het landelijk gepropageerde uniformeringsmodel "Bestemmingsplan-kaarten-, codering, arcering en kleur" van het N.I.R.O.V.

4.3 Toelichting op de voorschriften

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor onder meer het regelen van het gebruik van de gronden. Zo zijn in de voorschriften onder andere bepalingen opgenomen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De voorschriften deel uitmakende van het 'Algemeen bestemmingsplan' van de gemeente Meerlo-Wanssum (vastgesteld d.d. 10-11-86) en de daar op betrekking hebbende partiële herzieningen zijn van toepassing op dit plan. De in de eerste partiële herziening van het 'Algemeen Bestemmingsplan' opgenomen bestemming 'Woondoeleinden, voorlopig agrarische doeleinden' is uitgewerkt in de volgende bestemmingen:

Woondoeleinden W

De doeleindenomschrijving (lid 1) van het voorschrift van de als zodanig bestemde gronden geeft aan dat deze bedoeld zijn voor wonen. Voor- en achtertuin zijn ook in de bestemming begrepen. In de bouwvoorschriften (lid 3) zijn de bepalingen opgenomen die gelden voor het bouwen van de woningen zoals bijvoorbeeld de perceelsbreedte, de goothoogte en de inhoud van de woning.

Binnen het bestemmingsvlak zijn bouwgrenzen aangegeven. De woningen mogen de op de plankaart aangegeven bouwgrens niet overschrijden. Wel mogen de woningen 2 meter achter de bouwgrens gebouwd worden. Het doel van de bouwgrenzen is te voorkomen dat de woningen te dicht op de straten worden gebouwd.

Door middel van een nadere aanduiding op de plankaart wordt het maximaal aan elkaar te bouwen woningen aangegeven wanneer dit anders is dan maximaal twee woningen. De aanduidingen op de kaart zijn bedoeld voor vrijstaande woningen.

Voor de bijgebouwen geldt onder meer dat de totale bebouwde oppervlakte niet meer dan 40 % van het bouwperceel mag bedragen met een maximum van 70 m². Door middel van de vrijstellingsbepalingen in lid 5 kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen voor:

- het bouwen van een aangebouwd bijgebouw dan wel het uitbreiden van de woning aan de voorzijde van de woning: het dient dan wel te gaan om ondergeschikte bouwdelen, zoals een erker of een entreepartij.
- een afwijkende goothoogte voor de bijgebouwen.

De vrijstellingsbepalingen zijn aan de daarbij in de voorschriften genoemde voorwaarden verbonden.

Verblijfsdoeleinden Vb

De woonstraten die bestemd zijn als "Verblijfsdoeleinden Vb" hebben geen doorgaande verkeersfunctie maar meer een plaatselijke ontsluitingsfunctie met een woonerfachtige structuur. De bestemming geeft aan dat het hierbij gaat om woonstraten met een beperkte verkeersfunctie.

4.4 Inspraak en vooroverleg

De uitwerking woondoeleinden van het "Algemeen Bestemmingsplan" -De Cuyper II- heeft met ingang van 15 april 1999 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn dat het plan ter inzage heeft gelegen is één reactie binnengekomen:

Dhr. J.J.M. Willemsen / Mevr. M.H.A. Theunissen, Schovert 13, Wanssum

Reclamanten hebben bezwaar tegen de voorgenomen bouwplannen omdat zij de strook grond met een breedte van circa 1 meter, grenzend aan hun kavel, die zij thans in bruikleen van de gemeente hebben zullen verliezen. Zij willen deze strookgrond graag kopen.

Bij de aankoop van de woning is medegedeeld dat uitsluitend tuinen zouden grenzen aan het perceel van de reclamant. Nu echter blijkt dat tegen de garage van de reclamant aan gebouwd kan worden, waardoor de waarde van de woning zal verminderen.

Standpunt:

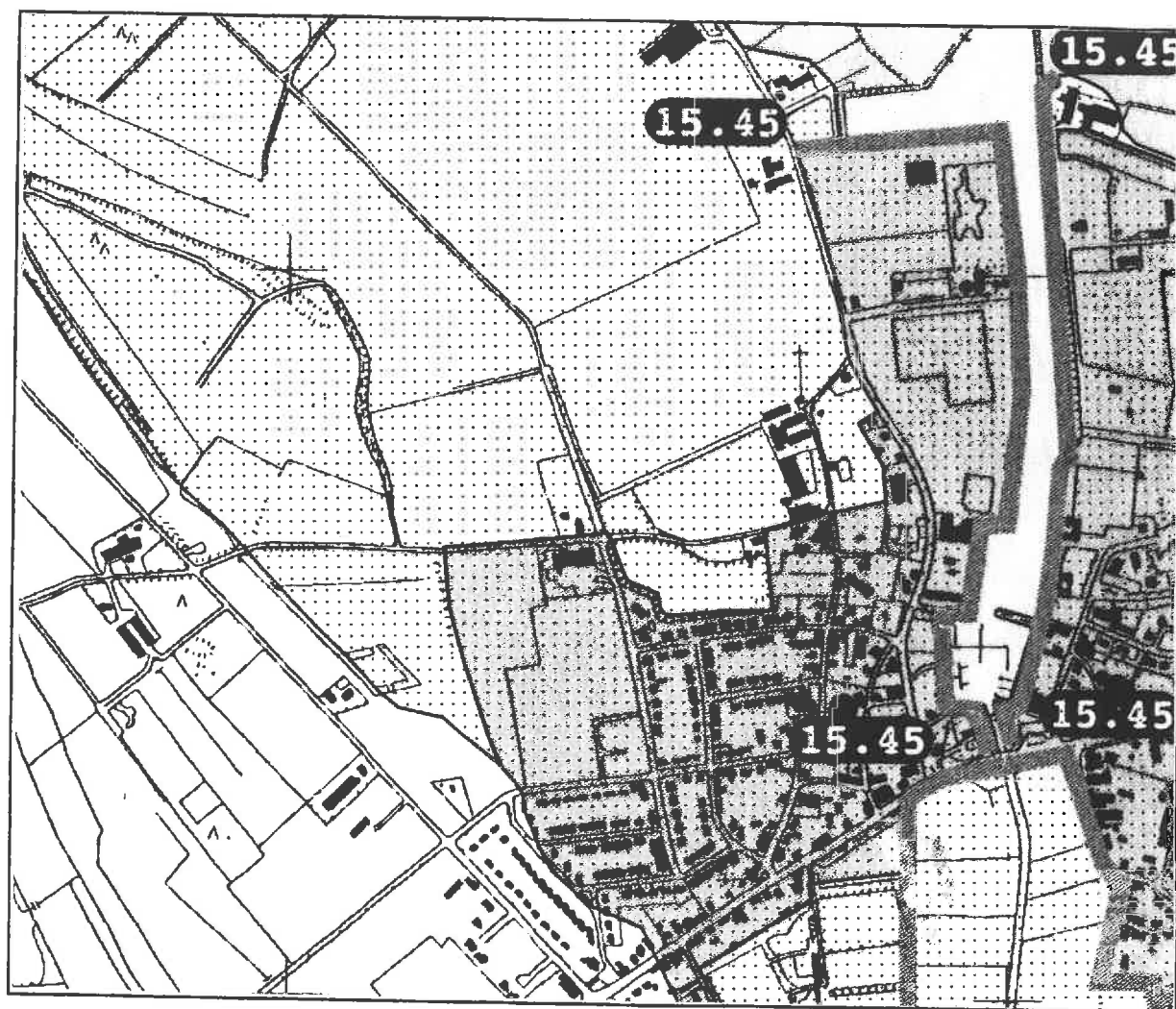
In het verleden zijn door de gemeente geen uitspraken gedaan over de invulling van het terrein gelegen naast het perceel Schovert 13. Reclamanten zijn met de gemeente overeengekomen dat zij de betreffende strook in gebruik konden nemen tot wederopzegging van de gemeente, waarbij geen aanspraak gemaakt kan worden op een vergoeding van eventuele schade. Het gebruiksrecht kon te nimmer overgedragen worden aan derden.

Bij het opstellen van 'De Cuyper II' zou bekeken worden of de betreffende strook in aanmerking zou komen voor verkoop. Voor een stedenbouwkundig evenwichtige

BIJLAGE

BIJLAGE 1

Uitsnede Belijningskaart behorende bij de Beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier', uitgewerkt in de circulaire 'Bouwen langs de Maas'.



LEGENDA

- | | |
|---|------------------------|
|  | Stroomvoerendwinterbed |
|  | Waterbergendwinterbed |
|  | Contour |
|  | Kade |
|  | Kade hoogte |



schaal 1 : 10.000



0 0.1 0.2 0.3 0.4 0.5 km