



Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan Poelveld, kavels oostzijde.

Beslispunt(en)

1. Conform de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Poelveld, kavels oostzijde, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijzen van reclamant 1 en 2 ontvankelijk en ongegrond te verklaren en de (positieve) zienswijzen van reclamant 3 en 4 ter kennisgeving aan te nemen;
2. Het bestemmingsplan Poelveld, kavels oostzijde, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPPVELD02-VG01).

Toelichting

Aanleiding / motivering

De Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V. is de initiatiefnemer van dit bestemmingsplan. Er is gebleken dat het achterste gedeelte van sommige percelen aan de oostzijde van Poelveld de bestemming Natuurontwikkeling heeft gekregen. Hierdoor kan dit gedeelte van de percelen niet gebruikt worden als erf/tuin en kunnen er op dit gedeelte geen bouwvergunningsvrije bouwwerken worden opgericht. Het achterste gedeelte van deze percelen heeft een andere bestemming dan het hoofgebouw dat de bestemming Wonen heeft.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Poelveld dat op 26 juni 2007 is vastgesteld. Dit plan voorziet in de woningbouwontwikkeling van de woonwijk Poelveld. Dit vigerende bestemmingsplan is opgesteld op basis van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Aan de oostzijde van het plan zijn delen van een aantal bouw kavels niet geheel bestemd conform het stedenbouwkundig plan. Deze delen van de kavels zijn per abuis bestemd met een natuurbestemming in plaats van een woonbestemming.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische reparatie hiervan. De kavels zijn door de kopers gekocht als zijnde bouw kavels. Het is wenselijk dat op alle percelen in dit gebied dezelfde mogelijkheden gelden.

Hierdoor kunnen de eigenaren van de betreffende percelen vergunningsvrije bebouwing oprichten op de betreffende achterste gedeeltes van hun percelen, zoals ook mogelijk is op de andere kavels in Poelveld. Er worden door dit bestemmingsplan geen nieuwe woningbouw mogelijkheden mogelijk gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan maakt niet meer mogelijk dan hetgeen vergunningsvrij kan worden gebouwd op grond van het Besluit Omgevingsrecht.

Verder is in het bestemmingsplan Poelveld 2007 een bijlage bij de Regels opgenomen waarin is bepaald dat overal in de erfafscheidingen tussen openbaar en privé gebied hagen en begroeide erfafscheidingsconstructies worden gerealiseerd. Deze groene erfafscheidingen zijn, als zij voor de

voorgevelrooilijn worden geplaatst maximaal 1,00 m. hoog. Deze regels zijn opgenomen om het gewenste stedenbouwkundige beeld en ruimtelijke kwaliteit te verkrijgen. Bij hoeksituaties, waar de achtertuin direct grenst aan het openbare gebied en vanuit privacy overwegingen een hogere zijdelingse erfafscheiding gewenst is, kan een vrijstelling worden gegeven tot 2 m. hoogte. Voor het verkrijgen van deze vrijstelling geldt als voorwaarde dat deze hogere afscheidingen ook het gewenste stedenbouwkundig beeld opleveren. Deze bijlage bij de Regels is overgenomen in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan zodat ook wat betreft deze kavels de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.

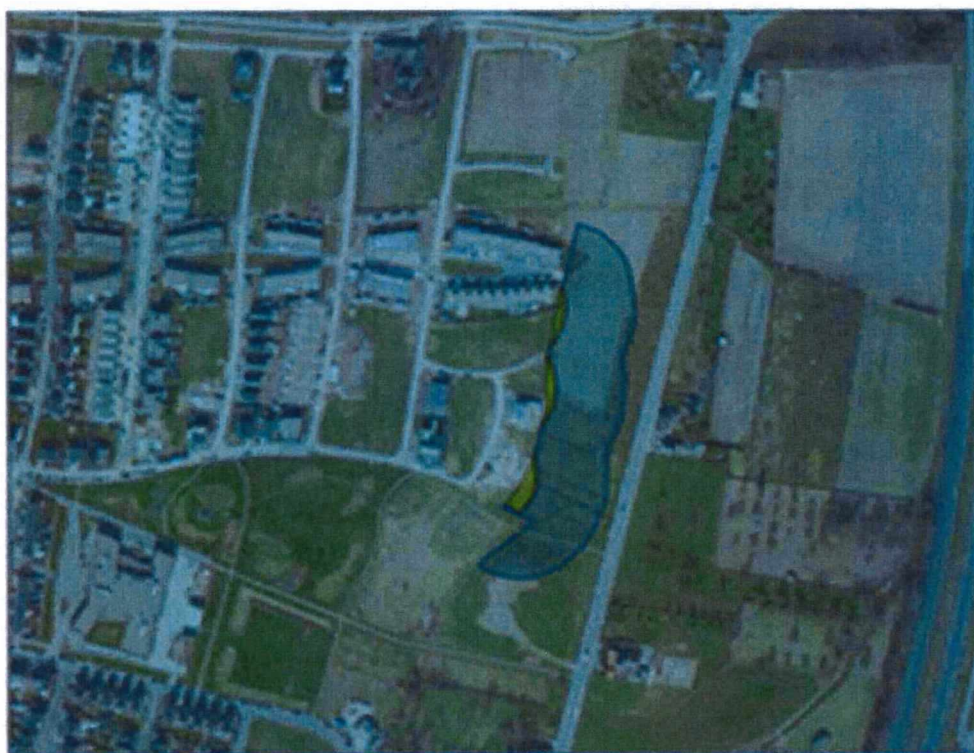
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen en de volksgezondheid. Het gebied, gelegen achter de onderhavige percelen, heeft de bestemming Natuur. In dit geval zijn binnen een afstand van 50 meter vanaf de woonbestemmingen boomgaarden aanwezig.

Tevens dient dit gebied zijn functie als agrarisch gebied (hoogstam)boomgaard, grasland, bos) en tuingebied (park en weide) te behouden. Om het woon- en leefklimaat ter plaatse van de uit te breiden woonkavels te garanderen, is met dit plan gewaarborgd dat binnen de 50 meter zone geen bestrijdingsmiddelen gebruikt mogen worden. Dit is gewaarborgd middels de 'overige zonespuitvrije zone' op de Verbeelding. Deze gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

In de onderstaande afbeeldingen wordt de reparatie verduidelijkt.



Stedenbouwkundig plan (links) en geldend bestemmingsplan (rechts)



(Looze planariteit op luchtfoto (Klopperspotter))

Provincie

De provincie heeft het plan beoordeeld op de provinciale belangen en hebben aangegeven dat zij geen aanleiding zien hieromtrent een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Zoals aangegeven zijn er gedurende de periode van de ter inzage legging vier zienswijzen ingediend.

Voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijzen wordt kortheidshalve verwezen naar de "Nota van zienswijze bestemmingsplan Poelveld, kavels oostzijde".

Wij stellen uw raad voor om in achtneming van het gestelde in deze Nota de zienswijzen van reclamant 1 en 2 ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de (positieve) zienswijzen ter kennisgeving aan te nemen.

Algemeen

Volledigheidshalve wordt er voor de nadere motivering van de planologische invulling verwezen naar het bestemmingsplan Poelveld, kavels oostzijde, verbeelding, regels en toelichting.

Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

Het bestemmingsplan Poelveld 2007 is opgesteld op basis van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Er is gebleken dat aan de oostzijde van het plan delen van een aantal bouwkavels niet geheel bestemd zijn, conform het stedenbouwkundig plan. Deze delen van de bouwkavels zijn bestemd met een natuurbestemming in plaats van een woonbestemming (zie bijlage). Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische reparatie hiervan.

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Het ontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd. Een ieder heeft een zienswijze kunnen indienen. De raad neemt een besluit waarbij wordt aangegeven of deze zienswijze wel of niet wordt overgenomen.

Na vaststelling kunnen belanghebbenden een beroep schrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Er zijn geen financiële consequenties. De initiatiefnemer draagt de kosten van het bestemmingsplan. Ook is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten hetgeen betekent dat eventuele planschade op de initiatiefnemer wordt afgewenteld.

Planning, uitvoering en evaluatie

Het bestemmingsplan doorloopt de daarvoor geldende procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in:

- De vaststelling is voorzien voor de raadsvergadering van 19 februari 2019;
- Vervolgens wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en gaat het bestemmingsplan voor een periode van zes weken voor beroep ter inzage;
- Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende(n) een beroep schrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 Wro);
- Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking;
- Het bestemmingsplan treedt niet in werking wanneer er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en hierop nog niet is beslist (artikel 8.4).

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, conform de daarvoor geldende wet- en regelgeving voor een ieder ter inzage gelegen. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt, conform de wettelijke verplichting, gepubliceerd. Belanghebbende(n) kunnen vervolgens beroep aantekenen tegen het vastgestelde plan.

Maatschappelijke effecten

Niet van toepassing.

Risico's

De kosten van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, waardoor eventuele planschade op de initiatiefnemer wordt afgewenteld.

Het college van Eijsden-Margraten
De secretaris, De voorzitter,

Mathea Severeijns

Dieudonné Akkermans



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de raadscommissie Fysieke Leefomgeving, Milieu en Economie;

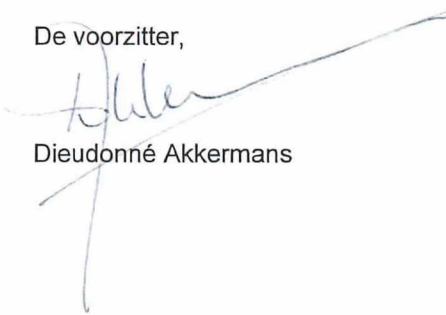
Besluit:

1. Conform de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Poelveld, kavels oostzijde, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijzen van reclamant 1 en 2 ontvankelijk en ongegrond te verklaren en de (positieve) zienswijzen van reclamant 3 en 4 ter kennisgeving aan te nemen;
2. Het bestemmingsplan Poelveld, kavels oostzijde, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPPVELD02-VG01) .

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 februari 2019.

De griffier,

Mr. Marc Verbeet

De voorzitter,

Dieudonné Akkermans