

BESTEMMINGSPLAN POELVELD

GEMEENTE EIJSDEN

TOELICHTING

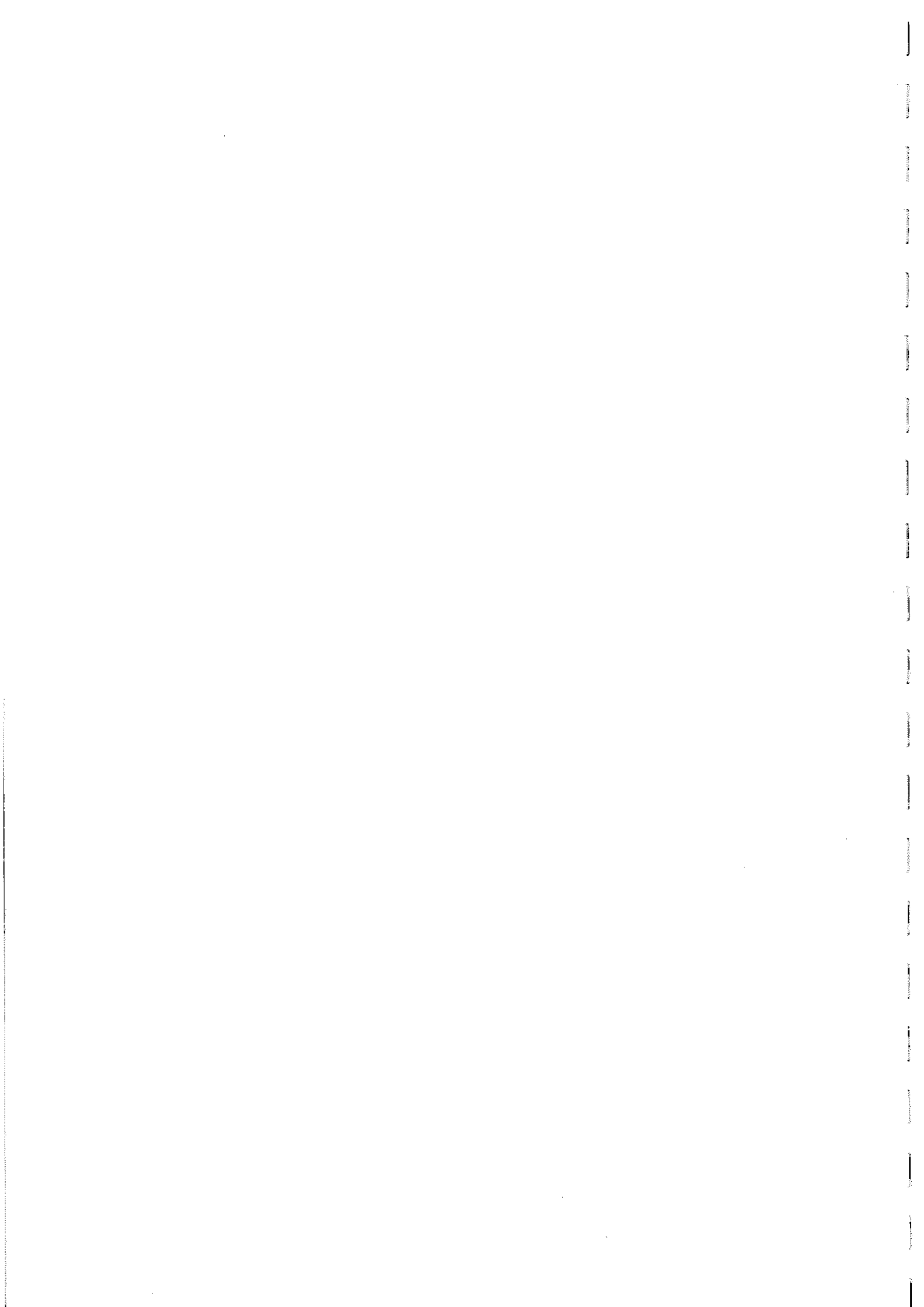
- ☐ voorontwerp
- ☐ ontwerp
- ☒ vastgesteld door de Raad van de gemeente Eijsden
d.d. [REDACTED] 26 juni 2007
- ☐ goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van
Limburg d.d.

december 2006

110501/ZC6/4W7/700945

Inhoud

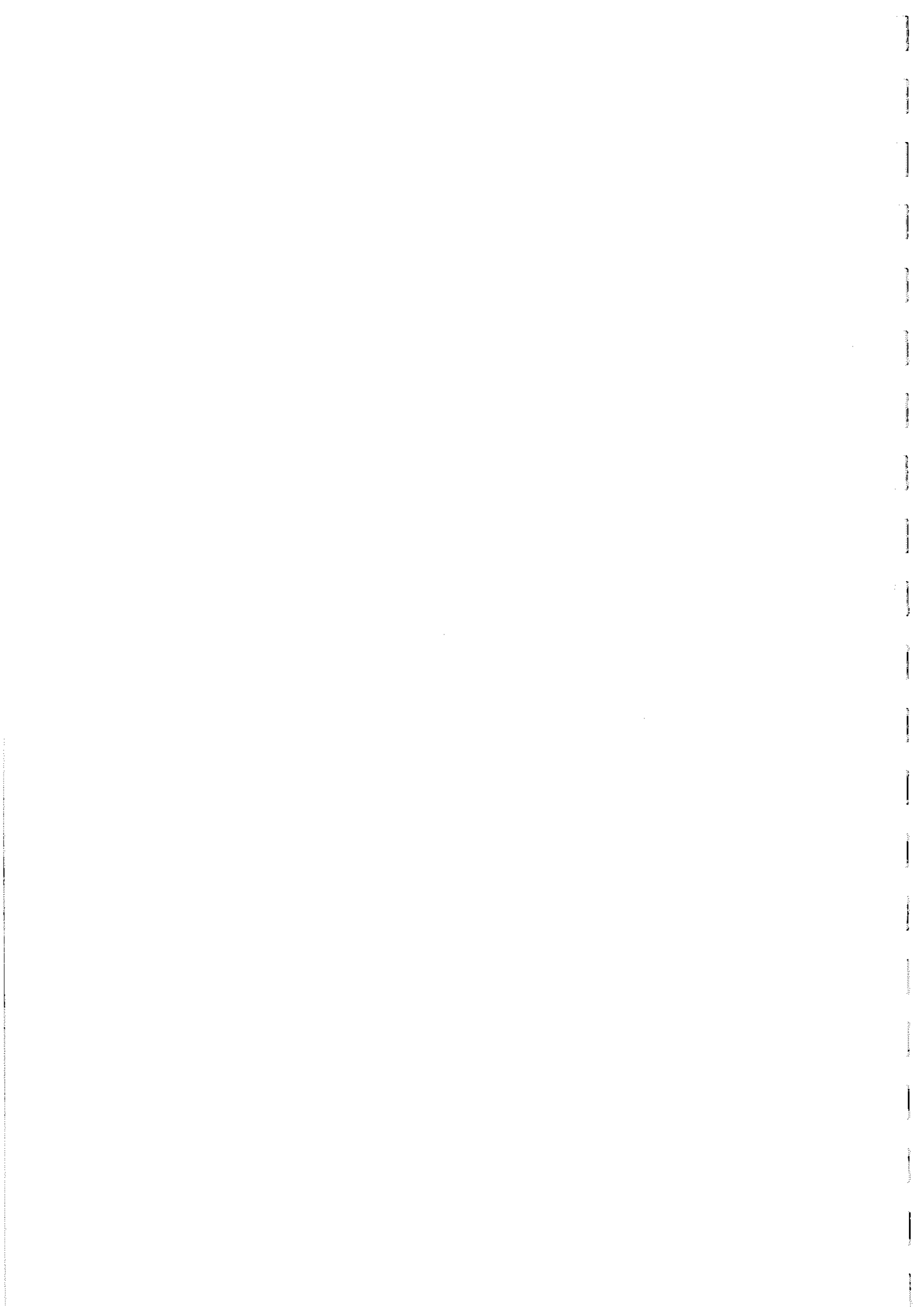
1 Inleiding	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Planopzet en leeswijzer	4
1.3 Ligging plangebied	5
2 Planologisch kader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.1.1 Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX)	6
2.1.2 Nota ruimte	7
2.1.3 Nota Mensen, Wensen, Wonen	7
2.1.4 Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP)	8
2.1.5 Milieubeleidsplan 4	8
2.1.6 Vierde nota waterhuishouding	9
2.1.7 Waterbeheer 21 ^{ste} eeuw	10
2.1.8 Duurzaam Bouwen	10
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	11
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg	11
2.2.2 POL-aanvulling Bedrijventerreinen Zuid-Limburg	12
2.2.3 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010	13
2.2.4 Provinciale Woonvisie Limburg	15
2.3 Gemeentelijk beleid	17
2.3.1 Structuurplan kern Eijsden-Oost	17
2.3.2 Groenstructuurplan Buitengebied Gemeente Eijsden	18
2.3.3 Structuurplan Openbaar Groen Eijsden	19
2.3.4 Bodembeheerplan voor de gemeente Eijsden	19
2.3.5 Visie welstandsbeleid mergelland	20
2.3.6 Volkshuisvestingsvisie gemeente Eijsden	20
2.3.7 Vigerend bestemmingsplan	21
3 Uitgangspunten en randvoorwaarden	22
3.1 Cultuurhistorie	22
3.2 Archeologie	23
3.3 Landschap	24
3.4 Ruimtelijke karakteristiek Poelveld	25
3.5 Programmatistische aspecten	25
3.5.1 Wonen	25
3.5.2 Onderwijs	26
3.6 Flora en fauna	27
3.7 Bodem	29
3.8 Water	32
3.9 Verkeersonderzoek	33
3.10 Geluid	36
3.11 Luchtkwaliteit	37



3.12 Externe veiligheid	38
3.13 Kabels en leidingen	39
3.14 Duurzaam bouwen	39
4 Planvorming	41
4.1 Inleiding	41
4.1.1 Inleiding	41
4.1.2 Planuitgangspunten	41
4.2 Ontwikkelingsmodel	42
4.3 Stedenbouwkundig plan	43
4.3.1 Ruimtelijk stedenbouwkundige structuur	43
4.3.2 Landschap en groen	46
4.3.3 Water	47
4.4 Verkeer	48
4.4.1 Capaciteit	50
4.4.2 Fasering	50
4.5 Juridische regeling	50
5 Uitvoerbaarheid	51
5.1 Economische uitvoerbaarheid	51
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
6 Overleg	52
6.1 P.C.G.P. advies	52
6.2 Overleg artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening	52
Bijlage 1 Nota inspraak en overleg	53
Bijlage 2 Wateradvies	54

Separate bijlagen:

- Programma van Eisen Proefsleuvenonderzoek, BILAN, 18 augustus 2005
- Actualisatie flora en faunaonderzoek 2005 POELVELD, Groen-planning Maastricht b.v., projectnummer 2575, 20 oktober 2005
- Saneringsplan Poelveld te Eijsden (concept), Aelmans ECO BV, rapportnummer 05/05573/V/E/RE, oktober 2005
- Historisch bodemonderzoek Poelveld en Panneslager, Aelmans Eco, rapportnummer 04/04093/V/E/HW, september 2004
- Verkennend bodemonderzoek Poelveld, Aelmans Eco, rapportnummer 04/04865/V/E/HW, september 2004
- Verkeersonderzoek Poelveld, Goudappel-Coffeng, kenmerk EDN003/Knn/0066, 15 maart 2005
- Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï bestemmingsplan "Poelveld" te Eijsden, Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, rapportnummer 2005.0341-2, 1 november 2005
- Rapportage luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan Poelveld, Cauberg-Huygen, rapport 2005.0431-1, juni 2005
- Brief Luchtkwaliteitsonderzoek: beoordeling krachtens het Besluit Luchtkwaliteit 2005, Cauberg-Huygen, referentie 2005.0341/25.1042, 31 oktober 2005



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1

INLEIDING

In de gemeente Eijsden zullen enkele majeure projecten tot ontwikkeling worden gebracht die van groot belang zijn voor zowel Eijsden als de hele stadsregio Maastricht. Een van deze projecten heeft betrekking op de uitbreiding van het woongebied Poelveld, dat in de jaren tachtig als eerste fase van een grotere woonontwikkeling is gerealiseerd. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is de locatie Poelveld als toekomstige woningbouwlocatie vastgelegd. In het structuurplan kern Eijsden-Oost zijn vervolgens de kaders bepaald waarbinnen de ontwikkeling van 650 woningen en een scholencomplex in het gebied Poelveld zijn voorzien. Op basis van dit structuurplan is er een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor Poelveld, waarin alle beleidsvoornemens vertaald zijn en aansluiten op de gesignaleerde woningbehoefte in de regio.

Het boven geschetste voornemen is echter niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan voor het gebied Poelveld. Er dient daarom een nieuw bestemmingsplan voor het gebied te worden opgesteld waarin de (nieuwe) gewenste bestemmingen op een adequate wijze worden vastgelegd.

Het voorliggende "bestemmingsplan Poelveld" maakt de nieuwe woonontwikkeling in het gebied Poelveld mogelijk.

1.2

PLANOPZET EN LEESWIJZER

Conform het bepaalde in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) omvat het bestemmingsplan de volgende onderdelen:

- Plankaart:** Op de plankaart zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridische regeling.
- Voorschriften:** In de voorschriften is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.
- Toelichting:** In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 9 Bro genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkelingen) opgenomen. Daarnaast dient een inspraakrapportering en de uitkomsten van het in artikel 10 Bro bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

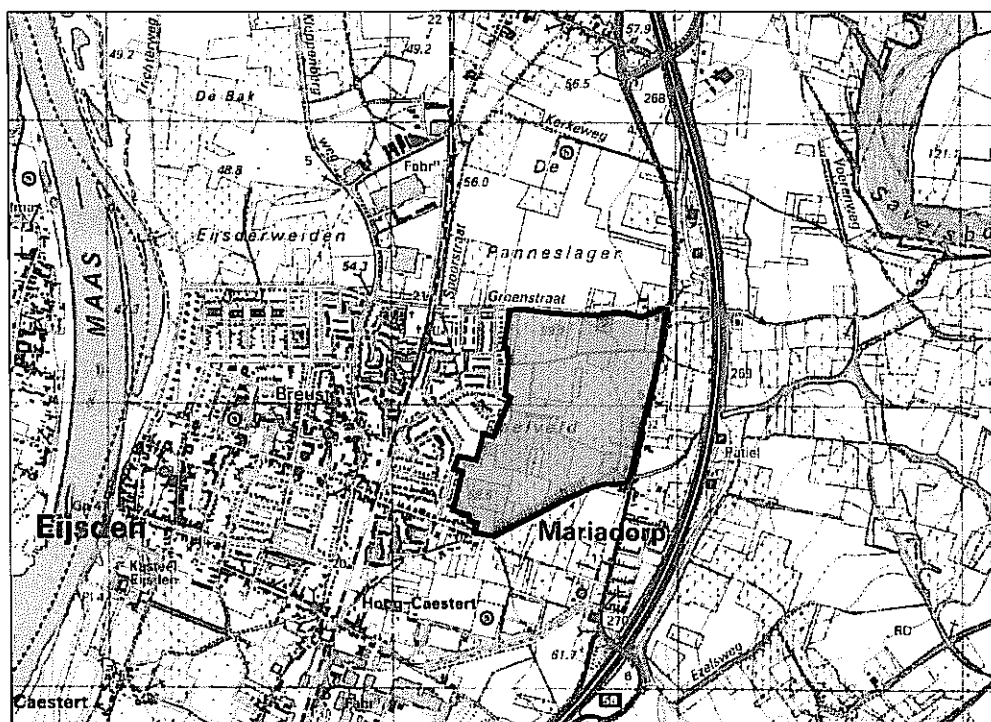
De toelichting bij het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na de inleiding in dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het bestaande beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau belicht. De aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden worden besproken in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt de planvorming van het plangebied en de juridische planopzet aangegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. De resultaten van het gevoerde overleg worden tenslotte beschreven in hoofdstuk 6.

1.3

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied omvat het agrarische gebied ten oosten van de kern Eijsden. Het plangebied grenst aan de westzijde aan het bestaande woongebied (Poelveld fase I) van de kern Eijsden. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Groenstraat. De oost- en zuidzijde worden respectievelijk begrensd door de Rijksweg en de Boomkensstraat.

Overzichtskaart plangebied



Het gebied wordt momenteel nog volledig agrarisch gebruikt. Het is deels in gebruik als bouwland, deels in gebruik als boomgaard. Het gebied heeft afwisselend, half open karakter. De hoogstamboomgaarden liggen met name aan de oost- en zuidzijde maar nemen in snel tempo af. Bebouwing komt alleen aan de randen voor; solitaire woonhuizen of voormalige boerderijen en geschakelde en vrijstaande woningen in Poelveld fase 1. De Rijksweg ligt verhoogd en heeft deels nog zijn oorspronkelijke laanbeplanting. De Groenstraat is verbreed en voorzien van een apart vrijliggend fietspad/voetpad. De Boomkensstraat heeft ter hoogte van het plangebied nog zijn oorspronkelijke karakter.

2 Planologisch kader

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 VIERDE NOTA OVER DE RUIMTELIJKE ORDERING EXTRA (VINEX)

De Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) legt het zwaartepunt van de toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot woon-, werk- en voorzieningenfuncties binnen de stadsgewesten. Concentratie van activiteiten binnen het stedelijk gebied door een stringente invulling van het bundelingsbeleid heeft een driedelig doel:

- de wezenlijke strevingen van individuen en groepen in de samenleving naar zoveel mogelijk versterking van het stedelijk draagvlak;
- beperking van aantasting van ecologische en landschappelijke waarden van het landelijk gebied;
- vermijding/vermindering van niet-noodzakelijke mobiliteit.

De VINEX constateert dat de noodzaak tot voortdurende uitbreiding van het stedelijk gebied op langere termijn zal afnemen. Het bestaand stedelijk gebied wordt daardoor steeds belangrijker. In de VINEX stelt het kabinet dat het basisdoel van het ruimtelijk beleid het bevorderen van zodanige ruimtelijke en ecologische condities is, dat:

- de wezenlijke strevingen van individuen en groepen in de samenleving zoveel mogelijk tot hun recht komen;
- de diversiteit, samenhang en duurzaamheid van het fysieke milieu zo goed mogelijk worden gewaarborgd.

Het beleid is er op gericht te voorzien in de ruimtelijke behoefte aan huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen die uit de samenstelling van de bevolking in de regio voortvloeit. Daarbij wordt uitgegaan van de eigen kwaliteiten en ontwikkelingskansen van de onderscheiden regio's, alsmede van bundeling van woningbouw, niet-agrarische werkgelegenheid en voorzieningen. Het bundelingsbeleid houdt in dat in gebieden met een grote bevolkingsomvang de groei van de behoefte aan huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen wordt opgevangen door middel van woningbouw en vestiging van bedrijven en voorzieningen in stadsgewesten.

2.1.2

NOTA RUIMTE

De Nota Ruimte is een nota van het Kabinet, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. De Nota is met ingang van 27-02-2006 van kracht geworden. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven.

Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water.

De Nota Ruimte biedt geen concrete aanwijzingen voor dit plan. Wel wordt ontwikkelingsplanologie nagestreefd. Het onderhavig initiatief is hier een voorbeeld van.

2.1.3

NOTA MENSEN, WENSEN, WONEN

De Nota "Mensen, wensen, wonen" (november 2000) is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. In de nota wordt uitgegaan van drie uitgangspunten:

- meer keuzevrijheid voor burgers;
- aandacht voor maatschappelijke waarden;
- betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema's benoemd:

- zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- wonen en zorg op maat bevorderen;
- stedelijk woonklimaat verbeteren;
- groene woonwensen faciliteren.

Deze nota geeft richting aan veranderingen in het woningbouwbeleid. Van de kwantitatieve woningbouwinspanningen vanuit de VINEX wordt nu de weg ingeslagen van de kwalitatieve woningbouw. Daarbij speelt de overheid een andere, meer betrokken rol. In de interactieve samenleving, zo wordt gesteld, zal deze overheid het in toenemende mate van wilsovereenstemming moeten hebben. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen de partijen. Dat wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is. In de nota wordt een integrale ordeningswet gepresenteerd: de Woonwet. Deze zal in de komende jaren worden ingevoerd. Het doel van deze wet is het stelsel onder het woonbeleid integraal en wettelijk te verankeren. Daarmee worden als het ware het speelveld en de spelregels afgebakend.

2.1.4

NATIONAAL VERKEERS- EN VERVOERSPLAN (NVVP)

In het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP) "*Van A naar Beter*" schetst het kabinet het Nederlandse verkeers- en vervoersbeleid voor de periode 2004-2020. In het NVVP wordt aandacht besteed aan mobiliteitsmanagement. Mobiliteitsmanagement is een pakket van maatregelen om optimaal gebruik te maken van bestaande infrastructuur en om de bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets te verbeteren. Mobiliteitsmanagement wordt vooral ingezet door lokale en regionale overheden en omvat de volgende instrumenten:

- locatiebeleid: situering van woonwijken en locaties voor bedrijven wordt meer geïntegreerd met het verkeers- en vervoersbeleid en met aandacht voor de bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets. Zo worden reizigers minder afhankelijk van de auto. Bij bedrijvenplanning wordt aandacht gegeven aan ontsluiting via meerdere vervoerwijzen (auto, openbaar vervoer en langzaam verkeer).
- parkeerbeleid: er komt meer regionale afstemming en samenwerking in het parkeerbeleid.
- vervoermanagement: het vervoermanagement bij bedrijven krijgt een nieuwe impuls in regionale programma's, waarbij aansluiting wordt gezocht bij arbeidsomstandigheden en milieuzorg binnen bedrijven. Bevordering van het gebruik van fiets, openbaar vervoer en carpoolen maken deel uit van het programma. ICT-ontwikkelingen bieden kansen voor de toepassing van flextijden en teletoeepassingen.

2.1.5

MILIEUBELEIDSPLAN 4

Het *Nationaal Milieubeleidsplan 4* (juni 2001) markeert de afsluiting van het afgelopen decennium en de in die periode verschenen milieubeleidsplannen. Met deze nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid. De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit 4^e NMP beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen te ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later.

De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden.

Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijkheid van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

2.1.6

VIERDE NOTA WATERHUISHOUDING

In de vierde nota waterhuishouding (1999) is de hoofddoelstelling "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Integraal waterbeheer blijft daarbij de strategie van het waterbeleid. Gebiedsgericht beleid (watersysteembenadering) is daarbij een sleutelbegrip. Problemen die lokaal en regionaal spelen moeten ook zoveel mogelijk op dat niveau worden aangepakt. Een strategie die leidt tot een duurzame oplossing vergt niet alleen maatregelen op het watersysteem zelf. De nota pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport en recreatie, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk: een combinatie van een geïntegreerde, generieke aanpak voor de landelijke, gemeenschappelijke doelen en een specifieke, regionale uitwerking, rekeninghoudend met de lokale omstandigheden en mogelijkheden.

Het aansluiten bij natuurlijke processen van watersystemen is een belangrijke leidraad voor het toekomstig waterbeheer. Maak gebieden meer zelfvoorzienend door waterconservering en waterbuffering te bevorderen. Op deze manier worden problemen niet of minder afgewenteld op de omgeving maar worden oplossingen binnen het gebied gezocht. Een bijkomend voordeel is dat bestaande problemen met betrekking tot verdroging en gebiedsvreemd water worden beperkt.

In de afgelopen jaren zijn veelbelovende initiatieven genomen voor een meer duurzaam waterbeheer. Belangrijke elementen hiervan zijn waterbesparende maatregelen, het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering, het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem en herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van gebieden.

2.1.7 WATERBEHEER 21^e EEUW

Het beleidskader waaruit de ontwikkeling van de Watertoets is voortgekomen bestaat chronologisch gezien uit de *vierde Nota waterhuishouding, het Kabinetstandpunt "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21^e eeuw, de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw en de vijfde Nota ruimtelijke ordening*.

In december 2000 is het Kabinetstandpunt "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21^e eeuw" vastgesteld. Het sluit aan bij de conclusies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw.

Hierin is aangegeven dat de volgende 3 principes dienen te worden gehanteerd:

- anders omgaan met waterbeheer;
- ruimte voor water;
- meervoudig ruimtegebruik.

Op 14 februari 2001 is de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw ondertekend tussen Rijk, IPO, Unie van Waterschappen en VNG. Een belangrijk onderdeel van deze Startovereenkomst vormt de toepassing van de Watertoets voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In het beleid gaat men uit van het principe niet afwentelen naar andere ruimte en/of tijd voorop, gevolgd door de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" en als laatste punt het gebruikmaken van meer ruimtelijke maatregelen naast technische maatregelen. De Startovereenkomst en het Kabinetstandpunt noemen beide een 'Watertoets' als een instrument voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het vooraf beoordelen van ruimtelijke plannen op de gevolgen voor de waterhuishouding. Zo kunnen we de ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast daar ook voor behouden en mogelijk zelfs vergroten.

2.1.8 DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen staat in bredere kring steeds meer in de belangstelling en krijgen geleidelijk aan milieuaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van een woonwijk. Onder duurzaam bouwen, ook milieubewust of ecologisch bouwen genoemd, wordt het volgende verstaan: "Het op zodanige wijze bouwen en beheren van gebouwen dat de schade voor het milieu in alle stadia, van ontwerp tot sloop zoveel mogelijk beperkt blijft".

Essentieel hierbij is de onderlinge verwevenheid van ruimtelijke schaalniveaus en bouwsectoren. Bouwen zal in alle fasen van het bouwproces moeten gebeuren met een verantwoordelijkheid voor het milieu.

Tegen deze achtergrond is door het ministerie van VROM een aanpak geformuleerd die er op gericht is duurzaamheidsaspecten een sterkere en op termijn vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting van de gebouwde omgeving, het zgn. Plan van aanpak Duurzaam Bouwen.

Met dit plan is een schaalsprong gemaakt van experimenten op het gebied van duurzaam en energiezuinig bouwen naar een meer stelselmatige toepassing van deze principes in de brede bouwstroom. Duurzaam en energiezuinig bouwen dient standaard te worden in zowel de woning- en utiliteitsbouw.

Met recente publicaties zoals het Pakket Duurzaam Bouwen en Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw worden verdere stappen gezet.

Ook in de Derde Energienota worden plannen uiteengezet om de komende jaren het energiegebruik in Nederland fors terug te dringen en het gebruik van duurzame energie te vergroten. Ook de bouw zal daar een aandeel in moeten leveren door bijvoorbeeld een geleidelijke aanscherping van de energieprestatienorm.

Reeds in de stedenbouwkundige planfase moet rekening gehouden worden met principes van duurzaam bouwen. Bebouwing kan op de zon worden gericht en belemmeringen door gebouwen onderling kunnen worden beperkt om zoveel mogelijk gebruik te kunnen maken van zonne-energie voor ruimte- en tapwaterverwarming. Ook wind- en geluidshinder kunnen hierdoor aanzienlijk worden beperkt.

Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met materialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Door te kiezen voor duurzame, milieuvriendelijke materialen (bijvoorbeeld geen hardhout, geen PVC) kan in een latere fase bij onderhoud, renovatie of sloop de hoeveelheid (niet te hergebruiken) afval zo klein mogelijk worden gehouden.

Op buurtniveau kan worden bijgedragen aan het milieu door de aanplant van groen (zuurstofproductie), een goede openbaar vervoer- en langzaam verkeersstructuur en de ontmoediging van het autoverkeer.

In onderhavig plan zijn met name de aspecten van duurzaam bouwen op stedenbouwkundig en bouwkundig niveau van belang.

2.2

PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

2.2.1

PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, 'Liefde voor Limburg' is een integraal plan, vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2001. Het POL vervangt verschillende bestaande plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie, waaronder het streekplan. Het omgevingsplan is door de provincie Limburg opgesteld in samenspraak met externe partners als gemeenten, waterschappen, werkgevers- en werknemersorganisaties. Het is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg.

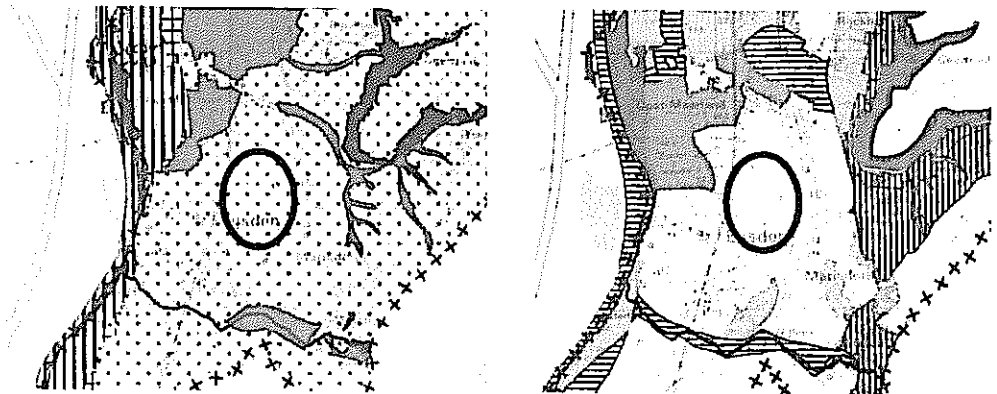
Voor het plangebied geldt dat dit gebied valt binnen de grens van de stedelijke dynamiek. Binnen deze gebieden is sprake van een continu proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik en een breed scala aan ontmoetingsplekken gericht op uitwisseling van onder meer informatie, diensten en goederen. Per stadsregio vormt de grens stedelijke dynamiek de uiterste grens waarbinnen in de toekomst plaats is voor de bij het profiel passende functies, milieus en leefstijlen.

Op de kaart "Zuid" behorende bij het POL wordt het plangebied aangeduid als een 'Stedelijke reconversiezone' (P8). Deze, overwegend landbouwgebieden komen naar verwachting grotendeels in aanmerking voor grootschalige woningbouw en/of bedrijventerreinontwikkeling. De reconversiegebieden dienen als opvang voor de potentieel noodzakelijke verstedelijking, voor zover die niet binnen het bestaande stedelijk gebied kan worden opgevangen. De benutting ervan is een afweging van de stadsregio zelf. De provincie verlangt daarbij wel inzicht in de afweging waarom het bestaand stedelijk gebied niet beschikbaar is voor bepaalde functies.

Blauwe waardenkaart

De kaart 'Blauwe waarden' geeft aan waar algemene en specifieke hydrologische kwaliteiten gelegen zijn en geeft een vereenvoudigde weergave van het functioneren van de waterhuishouding in Limburg. In de omgeving van het plangebied speelt de situering in het overgangsgedebied van het laaggelegen, natte Maasdal richting het hooggelegen droge plateau een grote rol. Opvallend is dat het regenwater tot aan de westzijde van Eijsden infiltreert. De omvang van kwelsituaties is ondanks de hoogteverschillen tussen het oostelijk en westelijk deel slechts beperkt. Voor Poelveld geldt dat het plangebied geheel in het infiltratiegebied gelegen is.

Uitsnede kaart blauwe
waarden en kaart groene
waarden
Provinciaal Omgevingsplan
Limburg

**Groene waardenkaart**

Op de kaart 'Groene waarden' staan de belangrijkste natuurwaarden en gebieden met goede ontwikkelingspotenties en/of ecologisch verbindende functies. Vanuit het plateau zijn op diverse plaatsen onder en boven Maastricht toekomstige ecologische verbindingen aangegeven. Rondom Eijsden loopt één dergelijke zone van het Savelsbos aan beide zijden rondom Rijckholt richting de Eijsderbeemden en de daarboven gelegen zandwinplas en één zone over de Schelberg, oostelijk langs Mariadorp en westelijk langs Withuis ter weerszijden van de Voer. Het grootste gedeelte van de groen gemarkeerde terreinen maakt deel uit van de Provinciaal Ecologische Structuur. Dit is de provinciale uitwerking van de Ecologische hoofdstructuur van Nederland en beoogt de realisatie van een samenhangend en duurzaam netwerk van aaneengekoppelde natuurgebieden en ecologische ontwikkelingszones.

2.2.2**POL-AANVULLING BEDRIJVENTERREINEN ZUID-LIMBURG**

De POL-aanvulling "Bedrijventerreinen Zuid-Limburg" is op 21 februari 2003 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze POL-aanvulling wordt antwoord gegeven op het vraagstuk omtrent de situering van 175 ha bedrijventerreinen in Zuid-Limburg. De uitgangspunten voor de POL-aanvulling zijn als volgt samen te vatten:

In de POL-aanvulling is het gebied dat voor nieuwe functies, woningbouw in Poelveld en een bedrijventerrein in Panneslager, in aanmerking komt, aangegeven (de zogenaamde reconversiezone). In het POL en de POL-aanvulling bedrijventerreinen is de status van de diverse gebieden in Eijsden vastgelegd, waardoor de meerwaarde van een ontwikkelingsvisie voor het Zuidelijk Maasdal voor de korte termijn beperkt is.



Het gebied aan de oost- en noordoostzijde van Eijsden is in het POL aangegeven als stedelijke reconversiezone (P8). Zie nevenstaande uitsnede van de POL-aanvulling bedrijventerreinen Zuid-Limburg. Het gebied ten zuiden van de Pisartlaan tot aan de Ir. Rocourstraat is aangegeven als stedelijke groenzone met rode accenten. Dit totale gebied geldt als plangebied voor de POL-aanvulling. Het gebied is bedoeld voor de realisering van diverse verstedelijkingsopgaven. Een belangrijk deel van het gebied ten oosten van

Eijsden is aangeduid als toekomstig kerngebied, onder meer ten behoeve van de reeds in het POL genoemde uitbreiding van het woongebied Poelveld.

Inmiddels is op 24 juni 2005 de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg vastgesteld door Provinciale Staten. Deze POL-herziening heeft als doel de herformulering van het contourenbeleid waarin een nieuwe balans wordt aangegeven tussen ontwikkelingsmogelijkheden van rood en groen. Voor de locatie Poelveld is in deze POL-herziening letterlijk aangegeven dat "het beleid zoals geformuleerd in de POL-aanvulling bedrijventerreinen Zuid-Limburg" blijft gelden. Dit betekent voor de locatie Poelveld derhalve een aanduiding als toekomstig kerngebied met een contour zoals aangegeven op bovenstaande uitsnede van de plankaart POL-aanvulling bedrijventerreinen Zuid-Limburg.

2.2.3

REGIONALE WOONVISIE MAASTRICHT EN MERGELLAND 2010

Een regionaal volkshuisvestingsplan of woonvisie is een instrument om inhoudelijke samenwerking tussen de gemeenten in een regio op het gebied van volkshuisvesting te bevorderen, met als doel, in het gemeenschappelijk belang, een goed woon- en leefklimaat te realiseren, met een compleet pakket van voorzieningen op het gebied van wonen, werken en recreëren voor alle inwoners van de regio.

Een regionale woonvisie heeft de status van een beleidsregel, die door de gemeenten gezamenlijk wordt vastgesteld en vervolgens bij de provincie voor goedkeuring wordt voorgedragen.

De gemeente Maastricht en de gemeenten van het Mergelland hebben een regionale woonvisie voor Maastricht en Mergelland ontwikkeld. Deze visie is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eijsden op 2 juli 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg bij besluit van 5 november 2002.

In de regionale woonvisie zijn de volgende strategische beleidslijnen aangegeven:

a. ruimtelijke beperkingen versus kwaliteitsvraag:

- streven naar intensief ruimtegebruik;
- ruimtelijke (rode) bebouwingscontouren zijn richtinggevend;
- streven naar een evenwichtige woningvoorraad (lokaal en regionaal);
- ruimte bieden aan particulier opdrachtgeverschap;
- komen tot een uniforme interpretatie van provinciale regeling inpandig bouwen.

b. Huisvesting doelgroepen:

voor ouderen:

- inzetten op flexibel en levensloopbestendig bouwen;
- bestaande woningvoorraad maximaal inzetten bij het geschikt maken van meer woningen voor toekomstige bewoners;
- nieuwbouw voor ouderen: letten op situering voorzieningen;
- doelgroepenbeleid t.a.v. ouderen dient zoveel mogelijk bij te dragen aan versterking van de leefbaarheid in kleine kernen;

voor jongeren:

- behoud voldoende goedkope woningen;
- doelgroepenbeleid t.a.v. jongeren dient zoveel mogelijk bij te dragen aan versterking van de leefbaarheid in kleine kernen;

voor bijzondere doelgroepen:

- voldoende huisvestingsmogelijkheden (kwantitatief en kwalitatief) voor studenten, statushouders, gehandicapten en woonwagenbewoners.

c. Evenwichtige opbouw regionale woningvoorraad:

- streven naar evenwichtige woningvoorraad (in Maastricht accent op toevoegen duurdere koopwoningen en in andere gemeenten van de regio accent op behoud en eventueel uitbreiding goedkopere woningvoorraad);
- streven naar een open regionale woningmarkt: geen bindingseisen binnen de regio en transparante en zoveel mogelijk uniforme woningtoewijzing.

Gezien de beperkte mogelijkheden van Maastricht om op haar eigen grondgebied voldoende grondgebonden woningen te kunnen bouwen, dient er na 2005 een beroep te worden gedaan op de regio. Uit de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010 blijkt dat voor de invulling van de woningbehoefte van Maastricht (500-900 woningen) een oplossing gevonden is binnen de gemeentegrenzen van Eijsden te weten het gebied Poelveld.

In de woonvisie is vastgelegd dat in Poelveld minimaal 550 grondgebonden woningen moeten worden gebouwd ten behoeve van de Maastrichtse woningbehoefte.

Door het Rijk, de provincie en de gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland is in 2004 een actualiserend onderzoek verricht. Hieruit komt voor Limburg een beeld van een dalende woningbehoefte naar voren. De stadsregio Maastricht vormt hierop echter een uitzondering. Hier is de woningbehoefte de afgelopen jaren niet gedaald en ligt deze dus nog steeds op een hoog niveau.

Volgens het in opdracht van de regiogemeenten gehouden woningmarktonderzoek is er in de regio voor de periode 2005-2010 een behoefte aan ruim 2.900 woningen waarvan minimaal 2.100 woningen voor Maastricht. Ook uit het ontwerp van de provinciale woonvisie blijkt dat er voor de regio Maastricht en Mergelland nog een aanzienlijke woningbehoefte bestaat. Het zwaartepunt daarvan ligt bij de stadsregio Maastricht.

2.2.4

PROVINCIALE WOONVISIE LIMBURG

Aanleiding en proces

De afgelopen jaren is vooral gewerkt aan de hand van zogeheten Regionale Volkshuisvestings Plannen (RVP's). De RVP's lopen door tot 1 januari 2006 en zijn bepalend voor de beschikbaarstelling van planologische ruimte voor nieuwe woningen. Juridisch gezien is er dus op zijn minst een nieuw kader nodig voor de periode vanaf dat moment. Daarnaast moet worden geconstateerd dat de Limburgse bevolking vergrijst. Vanuit het beleidsveld wonen gaat het er dan vooral om dat een passend antwoord wordt gegeven op de veranderende vraag naar woningen. Eind december 2004 heeft de provincie een ontwerp-woonvisie gepubliceerd. Dat ontwerp was een voorzet voor de te stellen doelen én de wijze waarop aan die doelen met anderen gewerkt kan worden. Door discussies met regio's, gemeenten, corporaties, bewoners, bouwers en zorginstellingen is de Provinciale Woonvisie verrijkt en verdiept. Vervolgens zijn de regio's samen met lokale partijen gaan werken aan de opstelling van regionale agenda's. Die agenda's én de formele reacties op de ontwerp-woonvisie zijn medebepalend geweest voor de definitieve Provinciale Woonvisie die nu voorligt. Met deze drie documenten (woonvisie, regionale agenda's en provinciaal antwoord hierop) worden lijnen uitgezet voor de te stellen doelen en voor de gezamenlijke aanpak in de komende periode. De Provinciale Woonvisie en die regionale visies zullen samen weer de basis vormen voor tweezijdige afspraken: wat doen partijen om de overeengekomen doelen ook daadwerkelijk te realiseren? Vóór het einde van 2005 zullen deze afspraken bij gemeenten/betrokken (markt)partijen en bij de provincie bestuurlijk worden bekrachtigd, om op tijd per 1 januari 2006 een nieuwe periode in het woonbeleid te laten beginnen. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op het beleid uit de Provinciale Woonvisie, de agenda voor de regio Maastricht en Mergelland en het antwoord daarop van de provincie Limburg.

Beleid Provinciale Woonvisie

Zonder een hele samenvatting te geven van de Provinciale Woonvisie worden hier in kort bestek de belangrijkste beleidskeuzen genoemd die in dit document zijn aangegeven. In de Provinciale Woonvisie wordt een aantal trends geconstateerd met betrekking tot de toekomstige woningmarktontwikkelingen. Voor heel Limburg geldt dat de bevolking ouder wordt. Dat vraagt op het vlak van wonen, welzijn en zorg grote inspanningen. Voor Zuid-Limburg geldt tevens een ander, Europees perspectief. Juist de Euregio zet dit deel van Limburg in een ander licht. Limburg is dan juist niet zo oud en economisch sterk. Geen reden om achterover te leunen, wel reden om vanuit het beleidsveld wonen bij te dragen met aantrekkelijke woonmilieus (van centrumstedelijk tot landelijk) als bijzonder ticket voor het aantrekken van nieuwe bedrijven en het bieden van perspectief en variatie aan de huidige bewoners. De volgende beleidskeuzen zijn in de Provinciale Woonvisie gemaakt:

Beleidskeuze uitbreidingsbehoefte (kwantitatieve opgave):***Stap 1: een in kwantitatief opzicht ontspannen woningmarkt***

Het tekort aan woningen wordt in de periode tot 2010 teruggedrongen met 75%, en is in 2020 volledig weggewerkt. Met name voor de stedelijke gebieden wordt wat extra ruimte gecreëerd, omdat herstructurering nu eenmaal schuifruimte nodig heeft om vaart te kunnen krijgen. Daarbij wordt aangesloten op de reeds gemaakte afspraken tussen rijk, gemeenten en provincie.

Stap 2: werken binnen bandbreedten

De ondergrens geldt als absoluut nastreefbaar, als terughoudend antwoord op het tekort, de migratie en de huishoudensverdunding. De bovengrens geldt als bijzondere ambitie, waarbij het antwoord op genoemde ontwikkelingen ruim voldoende wordt geacht. Daarbij wordt met dit programma op de woningmarkt ruimte geschapen voor verhuisbewegingen, die – althans in kwantitatief opzicht – huishoudens in staat stellen hun woonwens te optimaliseren en die het mogelijk maakt herstructureringsprocessen op gang te houden. Deze marges worden naar rato doorvertaald naar de regio's, waarbij in het bijzonder in Zuid-Limburg wat zwaarder moet worden ingezet met kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw om het vertrekoverschot sneller terug te dringen en schuifruimte te creëren voor de herstructurering. Voor de regio Maastricht en Mergelland geldt voor de periode 2004-2010 een bandbreedte tussen 2.900 en 3.500 woningen en voor de periode 2010-2020 een bandbreedte tussen 1.500 en 1.800 woningen.

Stap 3: huishoudensontwikkeling, migrate en markt volgen, wanneer nodig koers bijstellen

Op basis van goede argumenten en aan de hand van monitoring kunnen de bandbreedten in de loop van de tijd worden gewijzigd of verruimd. Die argumenten moeten zijn gerelateerd aan de woningmarkt, de woningbehoefte en aan kwalitatieve doelstellingen. Er wordt bij aanpassing van bandbreedten vanzelfsprekend wel gelet op de samenhang tussen regio's.

Beleidskeuze kwalitatieve opgave:***Stap 1: ontspannen woningmarkt, ook in kwalitatief opzicht***

Brede keuzemogelijkheden voor de woonconsument, minder 'gemiddeld' aanbod en meer 'bijzonder' aanbod, innovatief en consumentgestuurd. Aandacht voor woonmilieus en voor te waarborgen of nieuw te scheppen kwaliteiten. Goede mogelijkheden voor starters, door doorstroming en door bijzondere initiatieven. Een gevarieerd aanbod voor ouderen.

Stap 2: meer variatie bij grondgebonden woningen in koop- en huursector

In de grote stedelijke gebieden gelden de volgende uitgangspunten:

- centrum en rond centrum: aandacht voor grote, grondgebonden stadswoningen met stadstuin, maar ook beknopte kleine stadswoningen voor starters;
- wijken aan de rand van de stad: steviger kavels, grote woningen;
- de echte stadsranden: echt groen wonen.

Stap 3: aandacht voor groter wordende groep ouderen, gevarieerd aanbod creëren

Woonwensen van ouderen zijn net zo gevarieerd als die van twintigers of veertigers. Koop of huur, landelijk of stedelijk, groot of klein, grondgebonden of gestapeld. Er moet veel breder worden meegedacht, in plaats van 'waarnemend' te denken en de vraag van ouderen onmiddellijk door te vertalen in appartementen met lift van 70 m².

De essentie is: zijn de bij voorkeur zeer gevarieerde woningen intern en extern goed toegankelijk, met alle woonfuncties zonder hindering op één niveau bereikbaar, en met voorzieningen en diensten om de hoek of juist aan huis.

In kwalitatief opzicht is er in Limburg een grote behoefte aan zowel appartementen en aan grondgebonden woningen in de huur- en de koopsector; van belang is dat deze zo goed mogelijk op de beoogde doelgroepen worden afgestemd.

Regionale agenda Maastricht en Mergelland

De regio Maastricht en Mergelland heeft aangegeven dat zij zich goed kan vinden in de uitgangspunten van de Provinciale Woonvisie en stelt voor dit beleid te implementeren door voort te bouwen op de uitgangspunten van de huidige, nog vigerende regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010 (zie paragraaf 2.2.3 van dit bestemmingsplan). Op basis van actuele woningbehoefteprognoses van de provincie en de regio worden nieuwe afspraken gemaakt over een nieuwe woningbouwprogrammering voor de regio met de nadruk op de kwalitatieve aspecten van het wonen. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met de grensoverschrijdende regionale afspraken met Duitsland (regio Aken) en België (regio Lanaken/Riemst). De beleidslijnen uit de huidige Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010 hebben voorts nog niets aan actualiteit ingeboet en vormen de strategische agenda voor de toekomst.

Reactie van de provincie op de regionale agenda

De provincie benadrukt dat een selectief en uitvoeringsgericht programma noodzaak is om de grootste behoeften te kunnen ledigen. De agenda zal moeten worden teruggebracht tot een selectief aantal onderwerpen door het ineenschuiven van strategische beleidslijnen en door te fixeren op de knelpunten op de woningmarkt, die in de regionale uitwerking een plek en concrete invulling krijgen. Daartoe is er door de provincie een aantal aanbevelingen gedaan aan de regio om het regionale programma bij te stellen. Het voert te ver deze aanbevelingen in dit kader te bespreken aangezien deze met name betrekking hebben op beleidsmatige aspecten. Met inachtneming van de aanbevelingen kan de provincie zich vinden in het voorstel tot het uitbouwen van de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010.

Resumé

Gelet op het bovenstaande met betrekking tot het beleid uit de Provinciale Woonvisie past het voorliggende initiatief voor de woonontwikkeling Poelveld binnen de gestelde kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1 STRUCTUURPLAN KERN EIJSDEN-OOST

De inzet van de gemeente Eijsden met het Structuurplan Eijsden-Oost is er op gericht voor het bedrijventerrein Panneslager en het woongebied Poelveld een maatschappelijk verantwoord en rendabel toekomstperspectief tot stand te brengen, waarbij terdege rekening wordt gehouden met de invloed van de gewenste ontwikkelingen voor de omgeving van het plangebied.

In dit structuurplan zijn de volgende uitgangspunten met betrekking tot de voorgenomen woningbouw geformuleerd:

- ontwikkeling van een ruim opgezet, suburbaan woongebied;
- landelijke karakteristiek, die aansluit op het kleinstedelijk karakter van Eijsden;
- een woonstructuur met circa 650 grondgebonden woningen;
- aantrekkelijke marktgerichte differentiatie van woonmilieus die direct aansluit op de geconstateerde vraag;
- benutting van de kwaliteiten van het Maasdal en de bestaande groenstructuur;
- inspelen op de karakteristiek van de locatie zelf en logisch aansluiten op Poelveld fase I.

Uitsnede structuurplan
kern Eijsden-Oost



2.3.2

GROENSTRUCTUURPLAN BUITENGEBIED GEMEENTE EIJSDEN

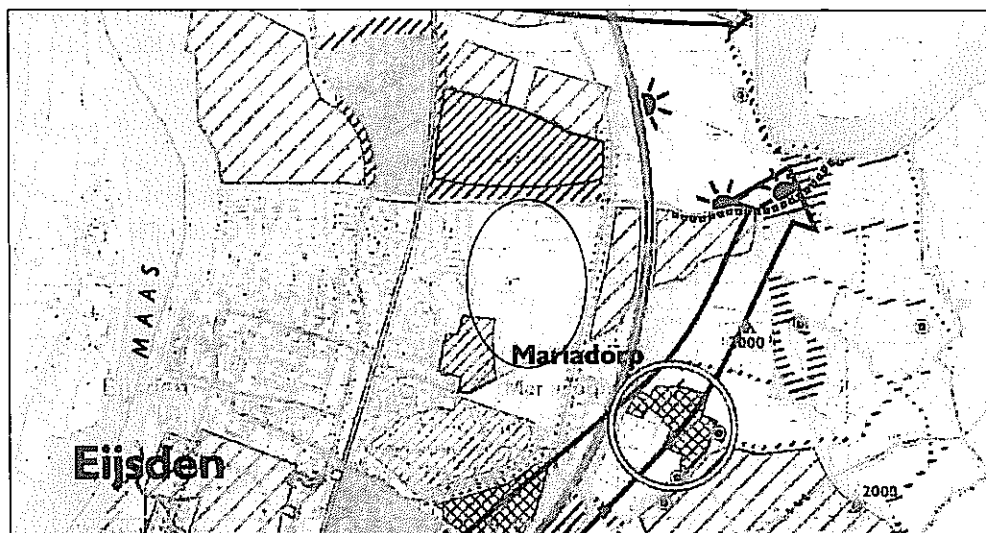
In juni 2003 is het Groenstructuurplan Buitengebied Gemeente Eijsden vastgesteld. Dit plan geeft op structuurniveau een invulling voor een duurzame groenstructuur voor het buitengebied van de gemeente Eijsden en komt tegemoet aan de wensen die leven ten aanzien van bos, natuur, landschap en recreatie.

Het groenstructuurplan heeft als doel:

- het geven van een duurzame versterking en bescherming van het landschap en de natuur van de gemeente Eijsden, zodat de gemeente een groene landelijke schakel blijft in de stedelijke zone Maastricht-Visé-Luik;
- het tegemoet komen in de behoefte aan een groter recreatief uitlooph gebied voor Eijsden en Maastricht;
- het leggen van ecologische verbindingen tussen het Heuvelland –met het Savelsbosch in het bijzonder- en het Maasdal. Dit geeft tevens een invulling van de Ecologische Hoofdstructuur EHS, die door de provincie nader uitgewerkt is in de Provinciale Ecologische Structuur (PES);
- een invulling geven aan het bosbeleid in de provinciale Bosnota Limburg, het Structuurschema Groene Ruimte en het Bosbeleidsplan.

Voor het onderhavige plangebied zijn de in het Groenstructuurplan voorgestane veranderingen relatief klein. Het behoud van de visuele openheid wordt gepropageerd.

Groenstructuurplan
Uitsnede Planvisie
Groenstructuur



2.3.3

STRUCTUURPLAN OPENBAAR GROEN EIJSDEN

Het Structuurplan Openbaar Groen geeft het beleid weer van het gemeentebestuur over de waardering en gewenste ontwikkeling van de structuur, de vorm en kwaliteit van het groen in de zes kernen Eijsden, Gronsveld, Mesch met Withuis, Mariadorp, Rijkholt en Oost-Maarland. Het plan streeft met de groeninrichting naar versterking van de identiteit van een op een bepaalde plek, streekeigenheid en een duurzame inrichting.

Het plan wordt gehanteerd als:

- Gemeentelijke visie op de waardering en samenstelling van groen in de kernen;
- Sectoraal toetsingskader bij ruimtelijke plannen;
- Ideeënboek voor de groene samenhang en herinrichting van de openbare ruimte;
- Inrichtingskoers en naslagwerk voor de uitwerking van beheer- en uitvoeringsplannen.

Het belangrijkste actiepoint voor het onderhavige plangebied is het doortrekken van aanwezige onderbroken boomstructuren en de aanvulling met nieuw aan te planten bomen. De geleidende functie naar de dorpsentree dient versterkt te worden.

Geconcludeerd kan worden dat het openbaar groen een sterke verwevenheid dient te hebben met het oorspronkelijke landschappelijke groen van het buitengebied. Niet passende, streekvreemde groeninrichtingen komen voor en dienen naar meer streekeigen openbaar groen te worden omgebouwd.

2.3.4

BODEMBEHEERPLAN VOOR DE GEMEENTE EIJSDEN

Voor de gronden van de gemeente Eijsden geldt dat de gewenste maatschappelijke ontwikkelingen stagnatie oplopen ten gevolge van het voorkomen van grootschalige diffuse bodemverontreinigingen. Om deze stagnatie te voorkomen is een aangepast beleid ten aanzien van het beheer van de bodem ontwikkeld en verwoord in de nota "bodembeheerplan voor de gemeente Eijsden".

Aan deze nota is een "bodemkwaliteitskaart" gekoppeld, waarin het grondgebied van Eijsden is opgesplitst in een vijftal zones. Per zone is aangegeven wat de achtergrondwaarden zijn voor negen parameters (8 zware metalen en PAK) van de bovengrond. Het plangebied is gelegen in zone 3. Voor deze zone gelden de volgende achtergrondgrenswaarden:

Bovengrond (0,0 – 0,5 meter - mv)		
Arseen *	20	mg/kgds
cadmium	2,25	mg/kgds
Chroom *	32	mg/kgds
koper	40	mg/kgds
Kwik *	0,13	mg/kgds
lood	108	mg/kgds
nikkel	26	mg/kgds
zink	1.220	mg/kgds
PAK *	1,4	mg/kgds

Ondergrond (0,5 – 2,0 meter - mv)		
Arseen *	23	mg/kgds
cadmium	0,5	mg/kgds
Chroom *	38	mg/kgds
koper	20	mg/kgds
Kwik *	0,10	mg/kgds
lood	24	mg/kgds
nikkel	32	mg/kgds
zink	153	mg/kgds
PAK *	1,0	mg/kgds

* de gebiedseigen kwaliteit wordt bepaald door de streefwaarde, aangezien deze hoger is dan de berekende achtergrondwaarde.

Bij het bodemonderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van Poelveld zal getoetst worden aan de achtergrondgrenswaarden zoals aangegeven in het bodembeheerplan voor de gemeente Eijsden.

2.3.5

VISIE WELSTANDSBELEID MERGELLAND

Deze welstandsnota (juli 2003) voor de Mergellandgemeenten Eijsden, Gulpen-Wittern, Margraten, Vaals en Valkenburg dient gezien te worden als een basisbeschrijving van de aanwezige kwaliteiten in het gemeentelijke grondgebied van het Mergelland. Het is tevens een specificatie en objectivering van wat wordt verstaan onder de 'redelijke eisen van welstand' waaraan een bouwplan zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving moet voldoen.

De welstandsnota bevat geen criteria voor ontwikkelingslocaties, zoals Poelveld, die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke criteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

2.3.6

VOLKSHUISVESTINGSVISIE GEMEENTE EIJSDEN

De gemeente Eijsden heeft het ETIL benaderd om een onderzoek te verrichten naar de lokale woningbehoefte. De gemeente heeft dit inzicht nodig voor concrete onderbouwing van nieuwe bestemmingsplannen. Het betreffende onderzoek is verwerkt in de volkshuisvestingsvisie gemeente Eijsden (1998).

De provinciale richtcijfers voor de periode 2000-2004 zijn vastgesteld en zijn indicatief aangegeven voor de periode 2005-2009.

Provinciale richtcijfers woningbouw gemeente Eijsden per kern		
kern	2000-2004	2005-2009
Eijsden	117	96
Gronsveld	30	28
Oost-Maarland	11	10
Rijckholt	10	8
Mesch	5	5
Totaal	173	147

De grootste verhuisgeneigdheid blijkt in absolute zin te bestaan bij de 30-39-jarigen. Deze zogenaamde 'doorstromers' worden in relatieve termen echter ruimschoots voorbijgestreefd door de 'starters' op de woningmarkt en de 'ouderen'. Zo'n 12% van de verhuisredenen heeft te maken met een starterssituatie op de woningmarkt. Een tweede categorie van verhuisredenen past bij het type 'doorstromer' op de woningmarkt (33%). Echter de meest genoemde verhuisredenen geven aan dat de grootste vraag komt vanuit het 'ouderen-segment'. Dit houdt in dat 42% van de respondenten aangeeft dat men tussen nu en 10 jaar zou willen verhuizen, omdat men verwacht dat de huidige woning (dan) niet meer past bij de fysieke mogelijkheden.

Het blijkt dat in de gemeente Eijsden vooral een potentiële vraag bestaat naar twee categorieën woningen: specifieke ouderenhuisvesting en vrijstaande woningen. Daarnaast is er een behoorlijke vraag naar halfvrijstaande woningen en appartementen. De interesse bij koopwoningen gaat uit naar 4- of 5-kamerwoningen of een kavel om zelf te kunnen bouwen. In het geval van specifieke ouderenhuisvesting is er meer interesse in huur van een dergelijke woning.

Voor de halfvrijstaande woningen gaat de voorkeur met name uit naar koop, voor appartementen gaat de voorkeur uit naar zowel koop (doorstromers) als naar huur (starters). De woningbehoefte voor de nabije toekomst zal echter sterk worden bepaald door de oudere leeftijdscategorieën.

2.3.7

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De gronden waarop het onderhavige bestemmingplan betrekking heeft zijn juridisch geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied Eijsden", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eijsden op 22 november 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 20 juni 1995. De gronden zijn hierin bestemd als "agrarisch gebied" en "uit te werken woondoeleinden - voorlopig agrarische doeleinden".

HOOFDSTUK

3

Uitgangspunten en
randvoorwaarden

3.1

CULTUURHISTORIE

Aan het begin van de 19^{de} eeuw was het land rond Eijsden zo goed als geheel ontgonnen. De oorspronkelijke uitgestrekte moerasbossen langs de Maas en de vroegere uitgestrekte Eijken-Haagbeukenbossen waren gekapt ten behoeve van het landbouwkundig gebruik van de 19^{de} eeuwse mens. Van grotere woeste natuurlijke eenheden was geen sprake meer. Indertijd was er een duidelijk landschappelijk patroon aanwezig dat door het handelen van de mens was ontstaan. Zo waren er de bebouwingsconcentraties Eijsden, Oost, Maarland en Rijkholt. Dit waren uiterst kleine dorpen, waarvan de bevolking vrijwel geheel afhankelijk was van landbouwkundige productie. Rondom de dorpen waren er dan ook tal van fruitgaarden en kleinschalige weiden, die rijk geweest moeten zijn aan fraaie hagen en houtwallekes.

Poelveld maakte deel uit van dit landschap van akkers en weiden, dat overigens geheel onbewoond was. Een belangrijke kwaliteit die in het gebied goed bewaard is gebleven is de structuur van de aanwezige wegen en paden. De buitengebieden werden namelijk doorsneden door min of meer rechte veldwegen. Deze veldwegen zijn in de vorm van de Groenstraat, Boomkensstraat en Breusterweg nog steeds zichtbaar in het plangebied.

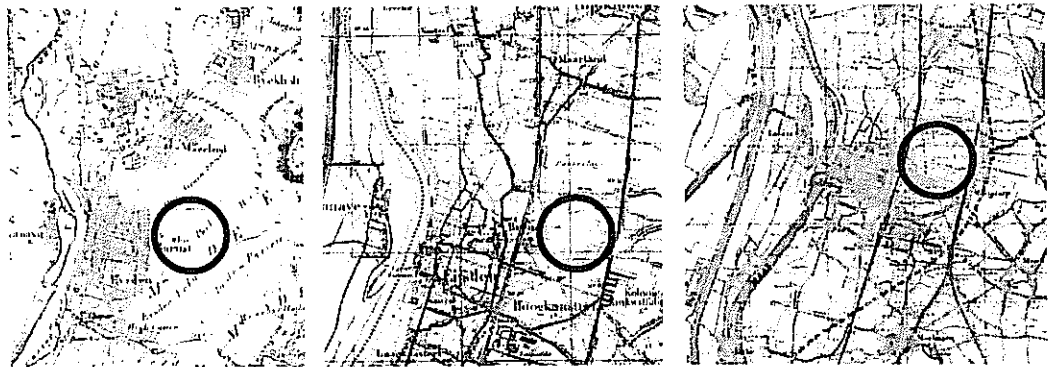
Een eeuw later toont het landschap vele overeenkomsten en tegelijkertijd allerlei verschillen met de hiervoor beschreven situatie. De bewoonde kernen zijn, relatief gezien, beperkt in omvang toegenomen. Duidelijk te zien is dat de industrialisatie op gang is gekomen en mobiliteit al een wat grotere rol is gaan spelen. Oostelijk van Eijsden ligt de spoorverbinding tussen Maastricht en Luik die tussen de kern van Eijsden en het plangebied doorloopt. Evenwijdig aan het spoor ligt nu ongeveer 800 meter naar het oosten de doorgaande klinkerweg die onder andere Gronsveld en Moelingen met elkaar verbindt (de huidige Rijksweg). Aan het begin van de 19^{de} eeuw lag hier reeds een veldweg. Landbouwkundig heeft de fruitteelt zich verder ontwikkeld onder andere ook in delen van Poelveld.

De topografische kaart van rond 1960 toont belangrijke verschillen ten opzicht van 1900. Het landbouwgebied van Poelveld bestond in het midden van de 20^{ste} eeuw voor het overgrote deel uit hoogstamboomgaarden, die zo kenmerkend zijn voor Zuid-Limburg en in het bijzonder voor het Maasdal zuidelijk van Maastricht.

¹ (Bron: Landschapsvisie Poelveld en Panneslager, Groen-planning, februari 2005)

Gesteld kan worden dat de hoogstamcultuur in het midden van de 20^{ste} eeuw haar hoogtepunt had bereikt. De gaarden brachten niet alleen fruit, maar ook de gelegenheid tot het weiden van vee.

plangebied (van links naar rechts) in de 19^e eeuw, rond 1900 en rond 1960



3.2

ARCHEOLOGIE

In verband met het aspect archeologie zijn de "Basiskaarten van de Limburgse Cultuurhistorie" van de provincie Limburg geraadpleegd. Uit kaart 1 "historische bouwkunst en archeologie" blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen terreinen van archeologische betekenis of terreinen met hoge archeologische waarde zijn gelegen. Ook zijn er in het plangebied geen rijks- en/of provinciale monumenten aanwezig.

Op de kaart met indicatieve archeologische waarden (kaart 2) is op grond van een analyse van de bodem en de geologie inzicht geboden in plaatsen waar men archeologische vondsten kan verwachten. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied voor wat betreft de indicatieve archeologische waarden valt onder de categorieën "laag" en "midden". Voor gebieden die zijn aangegeven met de categorie "laag" geldt dat hiervoor geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Binnen het plangebied geldt dit voor het erosiedal dat centraal in Poelveld is gelegen. Voor de overige gebieden geldt dat de eventuele archeologische waarden nader onderzocht moeten worden.

Archeologisch vooronderzoek

Op 30 april 2005 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een terreininspectie. De terreininspectie is beperkt gebleven tot een verkennend bodemonderzoek en een beperkte oppervlaktekartering. Doel van dit onderzoek was in een vroeg stadium de archeologische verwachting van het gebied vast te stellen.

Bij de visuele inspectie werd de huidige situatie van het plangebied en de omgeving gecontroleerd. Hierbij werd vooral gelet op het reliëf en het huidige grondgebruik. Verder zijn tijdens de inspectie 59 boringen verricht tot maximaal 1,10 m-mv met een Edelmanboor (diameter 7cm.) en is er een beperkte oppervlaktekartering van de akkers uitgevoerd.

Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een lage tot middelhoge kans voor vindplaatsen van jagers-verzamelaars en een hoge kans voor vindplaatsen van landbouwers. De veldinspectie bevestigt de hoge kans voor vindplaatsen van landbouwers.

Tijdens de inspectie werden vuurstenen artefacten uit de Steentijd (waarschijnlijk Neolithicum) en aardewerk uit de Romeinse Tijd en Late Middeleeuwen aangetroffen. Vanwege de beperkte schaal van de veldinspectie zijn echter geen duidelijke concentraties vastgesteld en blijft de context van de archeologische indicatoren onduidelijk. Bij de veldinspectie zijn verder geen duidelijke verstoringen, zoals afgravingen en egaliserings, vastgesteld. De algemene indruk van het plangebied is dat relatief weinig verstoord is. Op grond van de hoge verwachting voor vindplaatsen van landbouwers wordt aanbevolen het plangebied aan een vervolgonderzoek te onderwerpen. Doel van dit onderzoek is het opsporen van archeologische resten en een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan. Het vervolgonderzoek (een inventariserend veldonderzoek) kan plaatsvinden door middel van een combinatie van oppervlaktekartering en een verkennend booronderzoek of door middel van proefsleuven. Dit vervolgonderzoek dient uitsluitend plaats te vinden in dat deel van het plangebied waar bodemverstoringen zullen plaatsvinden.

Inventariserend veldonderzoek

Door BILAN – Archeologie is op basis van het archeologisch vooronderzoek een programma van eisen opgesteld voor het uitvoeren van een Inventariserend veldonderzoek (IVO). Dit programma is voorgelegd aan de provincie Limburg en als zodanig goedgekeurd op 25 augustus 2005. Het onderzoek heeft als doel het vaststellen van de aan- of afwezigheid, de aard, het karakter, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de relatieve kwaliteit van de archeologische waarden binnen het plangebied vast te stellen. Voor de locatie Poelveld zal de proefsleuvenstrategie gevolgd worden. Er zullen 320 proefsleuven worden aangelegd met een dekking van 6.400 m². Om de aard, het karakter en de omvang van vindplaatsen binnen het plangebied te bepalen worden eventueel extra proefsleuven ter hoogte van een vindplaats aangelegd. Het volledige programma van eisen van BILAN van 18 augustus 2005 is als separate bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. De conclusies en aanbevelingen van het vervolgonderzoek zullen worden opgevolgd hetgeen kan inhouden dat er opgravingen dienen te worden verricht. Het veldwerk is uitgevoerd. De rapportage volgt op korte termijn.

3.3

LANDSCHAP

In het rijks- en provinciaal beleid wordt gestreefd naar het zichtbaar en begrijpelijk laten van de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak van Limburg. Het is een gebied met een totaal afwijkende ontstaanswijze en ondergrond vergeleken met de rest van Nederland, dat over het algemeen bestaat uit versneden, opgeheven schiervlakten en Maasterrasrestanten. Door de discontinue opheffing van het Zuid-Limburgse land en de afwisseling van koude en warmere perioden in het Pleistoceen wisselden perioden van erosie en afzetting van sedimenten elkaar af in het dal van de Maas. Het resultaat is het terrassenlandschap. Opvallend in het plangebied is het erosiedal dat loopt van de Schelsweg naar de bebouwde kom van Eijsden.

Qua inrichting is het Maasdal in Eijsden te kenschetsen als een half open tot open landelijk gebied, waarin de bebouwing van de woonkernen is opgenomen.

Het buitengebied is voornamelijk in agrarisch gebied. Hoewel het areaal sterk verminderd is, drukken hier de hoogstamboomgaarden nog steeds een stempel op het landschap.

Veel hoogstamboomgaarden zijn echter omgezet in laagstamboomgaarden, grasland of akkerland. Poelveld bevat een kleinschalig, afwisselend cultuurlandschap met hagen, bosschages, hoogstamboomgaarden, weilanden en bouwland.

3.4 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK POELVELD

Het plangebied Poelveld wordt begrensd door de Groenstraat in het noorden, de Rijksweg in het oosten en de Boomkensstraat in het zuiden. De bestaande bebouwing van de eerste fase van Poelveld vormt de begrenzing in het westen.

Het gebied wordt momenteel nagenoeg volledig agrarisch gebruikt. Het is deels in gebruik als bouwland, deels in gebruik als boomgaard. Het gebied heeft een afwisselend, half open karakter. De hoogstamboomgaarden liggen met name aan de oost- en zuidzijde maar nemen in snel tempo af. Bebouwing komt alleen aan de randen van het uitbreidingsgebied voor; solitaire woonhuizen of voormalige boerderijen en geschakelde en vrijstaande woningen in Poelveld.

De Rijksweg ligt verhoogd en heeft deels nog zijn oorspronkelijke laanbeplanting. De Groenstraat is verbreed en voorzien van een apart vrijliggend fietspad/voetpad. De Boomkensstraat heeft ter hoogte van het plangebied nog zijn oorspronkelijke karakter.

De verkavelingsrichting binnen Poelveld sluit aan op de richting van de wegen en het hoogteverloop in het gebied. Evenwijdig aan de Groenstraat ligt in het noordelijk plandeel een voormalig kerkepad, de Breusterweg, naar Breust, die de Courtpendu met de Rijksweg verbindt.

De ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied worden bepaald door:

- het hoogteverloop van oost naar west, het droogdal dat vanaf de Schelberg aan de oostzijde van de A2 dwars door Poelveld naar de Maas loopt, en het microreliëf gevormd door oude Maasarmen en jarenlang agrarisch gebruik;
- de zichtlijnen op de omgeving, met name de hellingbossen tegen de plateaurand en de hellingen van de Schelberg;
- het afwisselende landschap, bepaald door open landbouwgronden, hoog- en laagstamboomgaarden, bosjes, singels en hagen.

3.5 PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

3.5.1 WONEN

Het woongebied Poelveld wordt ontwikkeld als een uitbreiding van de kern Eijsden. De invulling zal bestaan uit woningtypologieën die bestemd zijn voor de inwoners van Eijsden en voor de toestroom van nieuwe bewoners vanuit Maastricht. Uitgangspunt hierbij is het creëren van een woon- en leefmilieu in een groene en landelijke omgeving.

Het woongebied Poelveld heeft een beoogde omvang van ca. 38 hectare. Daarbinnen zal een woongebied van ca. 25 ha. ontwikkeld worden ten behoeve van circa 650 woningen in verschillende prijsklassen en typologieën; 550 woningen voor de Maastrichtse behoefte en 100 voor de Eijdsdense behoefte.

Voor de Maastrichtse markt ligt de nadruk op de (middel-) dure huur- en koopsector. Doelgroepen die het op de Eijdsdense markt moeilijk hebben zijn starters en ouderen. In Poelveld ligt in het algemeen het accent op betaalbare woningen.

Op 8 juni 2004 heeft de gemeenteraad het "programma van eisen uitbreiding Poelveld" vastgesteld. Hierin zijn de kaders en randvoorwaarden opgenomen waarbinnen de planontwikkeling voor de uitbreiding van Poelveld vorm moet krijgen. Het woningbouwprogramma voor Poelveld ziet er in dit programma van eisen als volgt uit:

PRIJSKLASSE	TYPLOGIE	AANTAL
betaalbare huur < € 475,--	rijwoningen	82
dure huur > € 475,--	- rijwoningen - twee onder één kap woningen	82 34
goedkope koop < € 145.000,--	- rijwoningen - vrije kavels	25 27
betaalbare koop tussen € 145.000,-- en € 225.000,--	- rijwoningen - twee onder één kap woningen - vrijstaand geschakelde woningen - vrije kavels	46 49 20 92
dure koop > € 225.000,--	- rijwoningen - twee onder één kap woningen - vrijstaand geschakelde woningen - vrije kavels	46 27 40 80
TOTAAL		650

Peildatum 8 juni 2004

Ongeveer 30% van dit woningaantal zal huurwoningen betreffen. Er zal uiteindelijk een gevarieerd aanbod van woningen ontstaan dat aansluit op de markt van zowel Eijsden als Maastricht.

3.5.2

ONDERWIJS

In het kader van de centrumplanontwikkeling voor de kern Eijsden is de voorkeur uitgesproken om zowel basisschool Cramignon als basisschool Tangram, vanuit de omgeving van de Breusterstraat, tezamen met nog nader te bepalen flankerende voorzieningen zoals een peuterspeelzaal, kinderopvang, bibliotheek enz. naar het nieuwe Poelveld te verplaatsen en een zogenaamde Brede School te realiseren. Afhankelijk van de nog nader te kiezen variant dient rekening gehouden te worden met een bruto ruimte-reservering van 5.000 à 10.000m². Voor de behoefte aan toekomstige onderwijsvoorziening geeft de prognose voor de komende jaren een constant beeld. De geconstateerde ruimtebehoefte zal derhalve in een permanente vorm opgevangen worden. Er wordt verder van uitgegaan dat eventuele toekomstige fluctuaties in deze behoefte binnen de permanente bebouwing opgevangen kan worden. De locatie heeft een zo gunstig mogelijke ligging zowel ten opzichte van de bestaande kern Eijsden als ten opzichte van de omliggende nieuw te projecteren woningbouw.

3.6

FLORA EN FAUNA

Inleiding

Op basis van de groene wet- en regelgeving is er door Groen-planning Maastricht b.v. in het kader van het Structuurplan kern Eijsden-Oost een voorlopige inventarisatie uitgevoerd en onderzoek gedaan naar het voorkomen van flora en fauna in het plangebied en de directe omgeving (februari 2004).

Daarnaast is toen bekeken wat de invloed van de projecten Poelveld en Panneslager is op de beschermde flora en fauna en de eventueel benodigde compensatie. Het geheel is verwoord in het rapport Landschapvisie Poelveld & Panneslager Gemeente Eijsden van Groen-planning Maastricht b.v. van februari 2005.

Onderzoek flora en fauna

In 2005 heeft Groen-planning Maastricht BV een actualisatie van het flora- en faunaonderzoek uitgevoerd gericht op met name Poelveld en de omringende groenzones (actualisatie flora en faunaonderzoek 2005 POELVELD Gemeente Eijsden, oktober 2005, projectnummer 2575). Het doel van deze actualisatie is inzicht te verschaffen in:

- de in het jaar 2005 aanwezige natuurwaarden;
- effecten die op deze natuurwaarden optreden wanneer de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd;
- consequenties van de ontwikkeling in relatie tot het ruimtelijke beleid en de relevante groene wet- en regelgeving.

Aanwezige natuurwaarden

Bij de veldinventarisatie van 2005 zijn de volgende dier- en plantensoorten in het plangebied Poelveld aangetroffen:

Broedvogels:	één paar Steenuil, één paar Groene specht, één paar Kramsvogel, Boerenzwaluw, Huismus, Ringmus en Zwarte Roodstaart
Zoogdieren:	Gewone dwergvleermuis, Haas, Konijn, Mol, Veldmuis, Woelrat, Wezel en Vos
Amfibieën/reptielen:	geen
Libellen:	geen
Sprinkhaan- vlindersoorten:	Bruine sprinkhaan, Krasser, Grote groene sabelsprinkhaan, Groot koolwitje, Klein geaderd witje, Klein koolwitje
Planten:	Gewone bermzegge, Kleine kaardenbol, Gewone vogelmelk en Wilde cichorei (allen uitsluitend in de wegbermen)

Het Steenuilenpaar dat in 2004 nog in de te bebouwen locatie aanwezig was is in 2005 verhuisd naar een locatie buiten het te bebouwen gebied nabij de kruising van de Boomkensstraat en de N592.

Maatregelen algemeen

De geplande ingreep en de bijbehorende werkzaamheden worden gekarakteriseerd als "ruimtelijke ontwikkeling en inrichting". Wanneer van een wezenlijke negatieve invloed kan worden gesproken op de flora- en faunawaarden van het gebied geldt *in zijn algemeenheid* het volgende:

1. Voor Haas, Vos, Konijn, Mol, Wezel, Bunzing, Rat en Veldmuis is een vrijstelling van toepassing vanwege de vermelding van deze soorten in tabel 1 van de AmvB.
2. In relatie tot de broedvogels dient buiten het broedseizoen te worden aangevangen met de voorbereidende werkzaamheden van de ingreep. Voor standvogels van de Rode Lijst zoals de Steenuil en de Groene Specht zal het creëren en optimaliseren van de bestaande biotoop uitgangspunt zijn. In dit geval is het aanvragen van een ontheffing van toepassing.
3. Met betrekking tot soorten die beschermd zijn binnen de beschermingsregimes van tabel 2 ("normale" bescherming) en tabel 3 (strengere bescherming) blijkt dat het project geen wezenlijke negatieve effecten zal hebben. Het plangebied maakt geen deel uit van het leefgebied van de Steenmarter (tabel 2) en Das (tabel 3).

Consequenties Flora- en faunawet

Uit de actualisatie blijkt dat er een wezenlijk negatief effect optreedt voor vogelsoorten in beplantingen en akkers/graslanden. Dit effect is wezenlijk negatief wanneer tijdens het broedseizoen, -de periode van 1 maart tot en met 15 juli-, voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd. Om dit effect te verzachten (mitigeren) conform de Flora en faunawet en vogels de gelegenheid te bieden om in te spelen op de veranderingen, dienen de voorbereidende werkzaamheden plaats te vinden buiten het broedseizoen. Dit houdt het volgende in:

- er wordt geen grond geëgaliseerd of verandering in de terreinmorphologie aangebracht in de periode van 1 maart tot en met 15 juli;
- er worden geen beplantingen verwijderd in de periode van 1 maart tot en met 15 juli;
- voor aanvang van het broedseizoen dient de situatie ter plaatse van de toekomstige bouwlocatie zodanig te zijn dat vogels geen aanstalten zullen maken om op de locatie te gaan broeden.

De Groene specht en de Steenuil broeden buiten het te bebouwen gebied. Het plan heeft echter wel invloed op een deel van het huidige leefgebied. Ter plaatse van het te bebouwen gebied gaat dat in kwaliteit en oppervlakte achteruit. In de toekomstige groenzone langs de Rijksweg, waarin beide soorten nu broeden, zal de kwaliteit van het leefgebied middels het verder inrichten en/of optimaliseren groter worden. Een en ander dient nauw aan te sluiten op de recentelijk gewijzigde provinciale regelingen.

Bij de verdere planuitwerking zal onderzocht worden in hoeverre het wijkpark in aansluiting op de bovengenoemde groenzone een inrichting kan krijgen die ook voor de Groene specht en de Steenuil interessant is.

De Actualisatie flora- en faunaonderzoek 2005 POELVELD Gemeente Eijsden van Groenplanning van 20 oktober 2005 met projectnummer 2575, waarin een en ander verder verwoord is, is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.7**BODEM**

Door Aelmans Eco zijn in september 2004 een historisch bodemonderzoek Poelveld en Panneslager (rapportnummer 04/04093/V/E/HW) en een verkennend bodemonderzoek Poelveld (rapportnummer 04/04865/V/E/HW) uitgevoerd. De rapportages zijn als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Historisch bodemonderzoek Poelveld

Uit het dossieronderzoek bij de gemeente Eijsden, gesprekken met enkele ambtenaren, opdrachtgevers, agrariërs, proefboringen ter hoogte van verkleurde terreindelen op de luchtfoto's en de terreininspectie (13 juli 2004) zijn aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen.

Resumerend kan worden gesteld dat alle binnen het gebied aanwezige veldwegen als potentieel verdachte terreindelen dienen te worden aangemerkt. Daarnaast zijn er een drietal percelen/gebieden binnen het plangebied welke als verdachte terreindelen dienen te worden beschouwd. De in de gebieden aangetroffen brandplekken zijn formeel allemaal verdachte terreindelen.

Ter hoogte van de percelen landbouwgrond zijn, behoudens diffuse bodemverontreiniging, geen directe aanwijzingen waar te nemen, waardoor deze terreinen als verdacht zouden moeten worden bestempeld. Ten aanzien van de locatie luidt, op basis van de voorhanden zijnde historische informatie, de hypothese: grotendeels onverdacht.

Verkennd bodemonderzoek***Algemeen***

Zintuigelijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden (13, 14 en 15 juli 2004), te hoogte van de te onderzoeken veldwegen, bodemvreemde materialen in de vorm van sintels, asfaltresten en bouwpuinresten waargenomen, welke mogelijk duiden op bodemverontreiniging.

Onder de geroerde lagen bevindt zich de oorspronkelijke bovengrond, waar behoudens een sporadisch kooldeeltje en/of baksteendeeltje, organoleptisch geen verontreinigingen zijn aangetoond.

Actief bodembeheer

In het kader van het actief bodembeheer in de gemeente Eijsden worden de geconstateerde verontreinigingen in de boven- en ondergrond van het plangebied getoetst aan de achtergrondgrenswaarden zoals die gelden voor de betreffende zone 3 (zie § 2.3.4.).

Landbouwgrond

Ter hoogte van de landbouwgrond zijn organoleptisch geen relevante aanwijzingen waargenomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

De boven- en ondergrond van de landbouwpercelen zijn elk onderzocht met behulp van 20 grondmengmonsters.

Uit de analyseresultaten van de bovengrond blijkt dat veelal de concentraties cadmium en zink de berekende streefwaarden overschrijden. Daarnaast worden in 2 grondmengmonsters licht verhoogde concentraties koper en/of lood aangetroffen.

Naast overschrijdingen van de berekende streefwaarden overschrijdt de concentratie zink in 4 grondmengmonsters (4,13,17 18) de berekende tussengrenswaarde en in één grondmengmonster (14) zelfs de berekende interventiewaarde. In overleg met de opdrachtgever is besloten dit grondmengmonster (14) nader uit te splitsen en deze deelmonsters aanvullend individueel op het pakket zware metalen te laten onderzoeken. Uit deze resultaten blijkt dat uitsluitend cadmium en zink de berekende streefwaarden overschrijden en in één monster de concentratie zink de berekende tussengrenswaarde. Middels deze uitsplitsing is aangetoond dat de licht tot sterk verhoogde concentraties cadmium, lood en zink zoals eerder aangetroffen in het betreffende grondmengmonster (14) geen reëel beeld geven van de milieuhygiënische kwaliteit. De aangetroffen concentratie lood in het betreffende grond-mengmonster (14) wordt in de individuele heranalyse niet meer aangetroffen.

Op basis van het voorstaande kan worden geconcludeerd dat de concentraties cadmium, zink en koper weliswaar de berekende streefwaarde annex tussengrenswaarde overschrijden, maar niet de achtergrondgrenswaarden welke van toepassing zijn voor zone 3, waar het plangebied Poelveld deel van uitmaakt.

Uit de analyseresultaten van de ondergrond blijkt dat in één grondmengmonster (36) een overschrijding van de berekende streefwaarde voor de parameter zink wordt aangetoond. De te hanteren achtergrondgrenswaarde wordt echter niet overschreden.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er aldus geen beperkingen en/of belemmeringen verbonden aan het voorgenomen gebruik van de landbouwpercelen ten behoeve van woningbouw.

Verdachte percelen landbouwgrond

Uit het historisch onderzoek is naar voren gekomen dat in het plangebied van Poelveld drie percelen/gebieden liggen die als verdacht zijn aan te merken. Deze percelen zijn afzonderlijk van de resterende landbouwgronden onderzocht.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de concentraties cadmium en/of zink de berekende streefwaarden annex tussengrenswaarden overschrijden. De achtergrondgrenswaarden, welke van toepassing zijn voor zone 3 worden echter niet overschreden.

De in de hypothese opgenomen verdachte status van deze 3 locaties wordt op basis van het voorstaande niet bevestigd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er aldus geen beperkingen en/of belemmeringen verbonden aan het voorgenomen gebruik van de landbouwpercelen ten behoeve van woningbouw.

Veldwegen

Binnen het plangebied zijn 5 veldwegen (al dan niet semi-verhard) gelegen welke deels visueel duidelijk en deels onduidelijk zijn te traceren.

Uit de analyseresultaten blijkt dat er ter plaatse van het oostelijke deel van de veldweg 1 (Breusterweg) onder de semi-verhardingslaag ca. 380m³ leemgrond aanwezig is, waarbij sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging door zink.

Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt zijn aan het gebruik van de oorspronkelijke leemgrond, ten aanzien van de ontwikkeling van een woongebied, geen beperkingen en/of belemmeringen verbonden.

Uit de analyseresultaten van de geroerde lagen (leem/zand vermengd met bouwpuinresten, kooldeeltjes en zinkassen, pure zinkassen worden niet aangetroffen) blijkt dat de concentraties cadmium, koper, zink, PAK en minerale olie de berekende streefwaarden overschrijden. De overschrijdingen van cadmium, koper en zink zijn van dien aard dat deze de te hanteren achtergrondgrenswaarden niet overschrijden. Voor de licht verhoogde concentraties minerale olie en PAK zijn geen achtergrondgrenswaarden vastgesteld. Het is aan het bevoegd gezag (gemeente Eijsden en provincie Limburg) om te beoordelen of deze relatief licht verhoogde concentraties gesaneerd dienen te worden.

Daar deze lagen een afwijkende fysische afwijking samenstelling kennen wordt aanbevolen deze lagen te verwijderen en indien mogelijk her te gebruiken onder nieuw aan te leggen wegen binnen het plangebied.

In de verhardingslagen zijn wel duidelijke zinkassen aangetroffen, al dan niet vermengd met bouwpuinresten en asfaltresten. In deze lagen worden licht tot sterk verontreinigde concentraties van zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond. Deze overschrijdingen zijn van dien aard dat tevens diverse achtergrondgrenswaarden worden overschreden. Vanuit milieuhygiënisch en civieltechnisch oogpunt zijn deze lagen niet geschikt voor het beoogde gebruik en dienen dus gesaneerd te worden.

Saneringsplan

In oktober 2005 is door Aelmans ECO BV een (concept) saneringsplan voor Poelveld opgesteld (rapportnummer 05/05573/V/E/ER) met als doel te komen tot een uitgewerkte saneringsvariant op technische, milieuhygiënische, financiële en organisatorische aspecten. Na sanering dient de bodem ter plaatse van de veldwegen te voldoen aan de zogenaamde achtergrondgrenswaarden. Deze waarden zijn vastgesteld in de nota "Bodembeheerplan voor de gemeente Eijsden" (zie paragraaf 2.3.4).

Door middel van een doelmatigheidstoets is beoordeeld of volstaan kan worden met het realiseren van de minimale bodemkwaliteit of dat verdergaande saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn. Uit deze doelmatigheidstoets blijkt dat de semi-verhardingslagen ter plaatse van de veldwegen zullen worden verwijderd. Dit als gevolg van het feit dat deze chemisch analytisch en/of fysisch niet voldoen aan de eisen in verband met de toekomstig gevoeligste bestemming. Verder blijkt dat het niet doelmatig is de licht tot sterk verontreinigde bodemlagen, welke onder de semi-verhardingslagen liggen, te verwijderen.

Het (concept) saneringsplan van Aelmans ECO BV van oktober 2005 met rapportnummer 05/05573/V/E/RE is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is een saneringsplan zijn opgesteld dat de goedkeuring van de provincie heeft. De bodemkwaliteit van het plangebied is mede na de saneringsoperatie van dien aard dat geen gebruiksbeperkingen aan de gronden hoeven te worden opgelegd.

3.8 WATER

Infiltratieonderzoek

Door Geoconsult is in augustus 2004 een grondonderzoek (referentie GA-40217) uitgevoerd om de doorlatendheid van de ondergrond vast te stellen. De doorlatendheid van de bodem is afhankelijk van het bodemmateriaal, de structuur en de bodemopbouw. De doorlatendheid van de ondiepe leemlagen kan als zeer gering tot gering worden betiteld. De onderliggende zandgrindlagen daarentegen kunnen qua doorlatendheid als goed tot zeer goed worden gekwalificeerd.

Gezien de aangetroffen grondslag en het grondwaterniveau zijn alleen de zandgrindlagen boven de grondwaterstand geschikt voor het infiltreren van regenwater. Bij de ontwikkeling van woongebied Poelveld zal infiltratie mogelijk gemaakt worden door het aansluiten op de zandgrindlagen door middel van zandgrindpilaren. Op deze wijze kan het water via deze pilaren afgevoerd worden naar de onderliggende zandgrindlagen.

Waterplan

In het kader van het moderne waterbeheer zijn voor Poelveld moderne principes van schoonwaterbeheer verder uitgewerkt en zal een apart afvoersysteem voor schoon regenwater aangelegd worden. Het schone regenwater zoals dat van daken en oppervlakteverharding afstroomt zal apart in de woonomgeving worden opgevangen en naar een aantal centrale punten in het plan worden geleid om daar vervolgens te infiltreren in de bodem. Hierdoor wordt verdere verdroging van de bodem voorkomen en wordt de rioolzuivering ontlast van een teveel aan schoon of licht vervuild water.

Voor dit doel is binnen Poelveld een aantal groengebieden ontworpen waar het regenwater vastgehouden kan worden en gedoseerd kan worden afgegeven aan de bodem. Door het bijzondere hoogteverloop van Poelveld betreft het hierbij de volgende gebieden:

- de centraal gelegen groenzone of wijkpark dat het laagste gedeelte vormt van het droogdal;
- de bufferzone langs de Groenstraat;
- twee groenzones binnen de woongebieden op de noord- en oostflank van het droogdal.

Het water uit de woongebieden zal via het noord-zuid gerichte wegensysteem worden afgevoerd. De wegen zullen op hun waterafvoerende functie worden ingericht middels een verdiepte watervoerende rijbaan en verhoogd gelegen "speelstoepen" waarop ook geparkeerd kan worden. Vanuit de particuliere tuinen wordt het schone regenwater van daken en terrassen via de inritten op straatniveau aangeboden. Via stoep en parkeerstrook loopt dit water vervolgens naar de rijbaan die ter weerszijde is voorzien van een verdiept gelegen malgoot.

Om de speel- en recreatieve functie van de groengebieden niet aan te tasten zal op een aantal daartoe geëigende plaatsen onder speciale waterdoorlatende weg- en parkeerverharding, onderverharding worden gebruikt die ook een waterbergende functie heeft. Hierdoor wordt er minder wateropnamecapaciteit gevraagd in de groengebieden. Waar nodig zullen ook in de groengebieden ondergrondse retentievoorzieningen worden aangelegd.

Watertoets

De Watertoets is op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een verplicht onderdeel bij ruimtelijke planvorming. De watertoets is een procesinstrument dat ruimtelijke plannen toetst op de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water in Nederland meer ruimte te geven. Het proces van de Watertoets waarborgt een vroegtijdige inbreng van de waterbeheerders en heeft tot doel om wateraspecten volledig mee te laten wegen in de planvorming.

In het kader van het voorliggende plan is vroegtijdig contact opgenomen met het waterschap Roer en Overmaas en de Provincie Limburg. Het bovengenoemde waterplan met zijn onderbouwing is doorgesproken en de opmerkingen zijn weer verwerkt in het plan. Het resultaat van het overleg met het waterschap is opgenomen in de bijlage 2 behorende bij deze toelichting. Terwijl in eerste instantie werd uitgegaan van een systeem waarbij het regenwater in het woongebied ondergronds werd afgevoerd naar de groenzones, is later besloten, mede naar aanleiding van de reactie van het Waterschap, om ook het watertransport in het woongebied oppervlakkig te laten plaatsvinden. Het overleg met het Waterschap moet nog worden afgerond.

3.9**VERKEERSONDERZOEK****Groter verband**

De hoofdontsluiting van het plangebied wordt momenteel aan de zuidzijde voor het gemotoriseerde verkeer gevormd door de Boomkensstraat die het centrumgebied van Eijsden verbindt met de Rijksweg. Aan de noordzijde verbindt de Groenstraat Eijsden met de Rijksweg. Aan de oostzijde vormt de Rijksweg een directe verbinding met de autosnelweg A2 van Maastricht naar Luik. De Rijksweg tussen de A2-afslagen bij Oost-Maarland en Mariadorp/Withuis, die de oostelijke plangrens vormt, is dan ook relatief druk vanwege de verkeersafwikkeling van de A2 naar Eijsden vv. Tenslotte is er een vrij dicht net van kleine secundaire wegen en veldwegen, die voornamelijk gebruikt worden door landbouwverkeer, fietsers en wandelaars. Binnen dit verkeerssysteem zal het woongebied Poelveld ontwikkeld gaan worden.

In het kader van het Structuurplan kern Eijsden-Oost is een eerste verkeersberekening opgesteld voor de te verwachten verkeersbelasting van het wegennet rond Eijsden en Poelveld in groter verband. Uitgaande van een ritproductiefactor van 6 autoritten per etmaal per woning dient rekening gehouden te worden met een kleine 4000 verkeersbewegingen per dag. Bij een gelijkmatige spreiding van de verkeersbewegingen over de Groenstraat en de Boomkensstraat worden beide straten met 1500 tot 2000 motorvoertuigen per etmaal extra belast.

Bij vergelijking van de berekende intensiteit met de capaciteiten van de verschillende wegen kan gesteld worden dat de Groenstraat en Rijksweg in de huidige opbouw voldoende zijn toegerust op de extra verkeersbelasting. De Boomkensstraat dient op een aantal punten verbeterd te worden.

Bij de verdere planuitwerking dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de volgende situaties:

- het soepele verloop van het verkeer naar de A2 via de T-splitsing St. Josefstraat-Rijksweg;
- de verbetering van de Boomkensstraat binnen de kern (spoorovergang, aansluiting Emmastraat enz.);
- de langzaamverkeerrouting van en naar de kern van Eijsden.

Tenslotte dient er ten behoeve van het woongebied Poelveld aangesloten te worden op het openbaarvervoer-netwerk door het opnemen van een aantal bushaltes in (de directe omgeving van) het plangebied.

Poelveld

Door Goudappel Coffeng is in maart/april 2005 een verkeersonderzoek Poelveld uitgevoerd. In het onderzoek zijn de verkeerskundige consequenties van het plan Poelveld verder onderzocht.

Met behulp van intensiteitsgegevens uit 2001 die door de gemeente zijn verstrekt en een aanvullend onderzoek op een zestal locaties is inzicht verkregen in de huidige verkeers-situatie rond het plangebied (Boomkensstraat, Groenstraat, Rijksweg, Courtpendu en Burg. Wijnandsstraat).

In het structuurplan is als uitgangspunt gehanteerd dat bestaande routes zoals de Groenstraat en de Boomkensstraat benut worden voor de ontsluiting van Poelveld. In het verkeersonderzoek is aangetoond dat deze wegen de extra verkeersdrukke goed kunnen verwerken. Een extra aansluiting op de Rijksweg is niet nodig en zelfs ongewenst.

Als uitgangspunt is verder gesteld dat het bestaande woongebied niet belast mag worden met nieuw autoverkeer. Aanbevolen wordt om daarom geen koppelingen te maken voor het autoverkeer tussen het nieuwe en het bestaande woongebied. Daarmee wordt voorkomen dat de bestaande verkeersstructuur van Poelveld extra wordt belast.

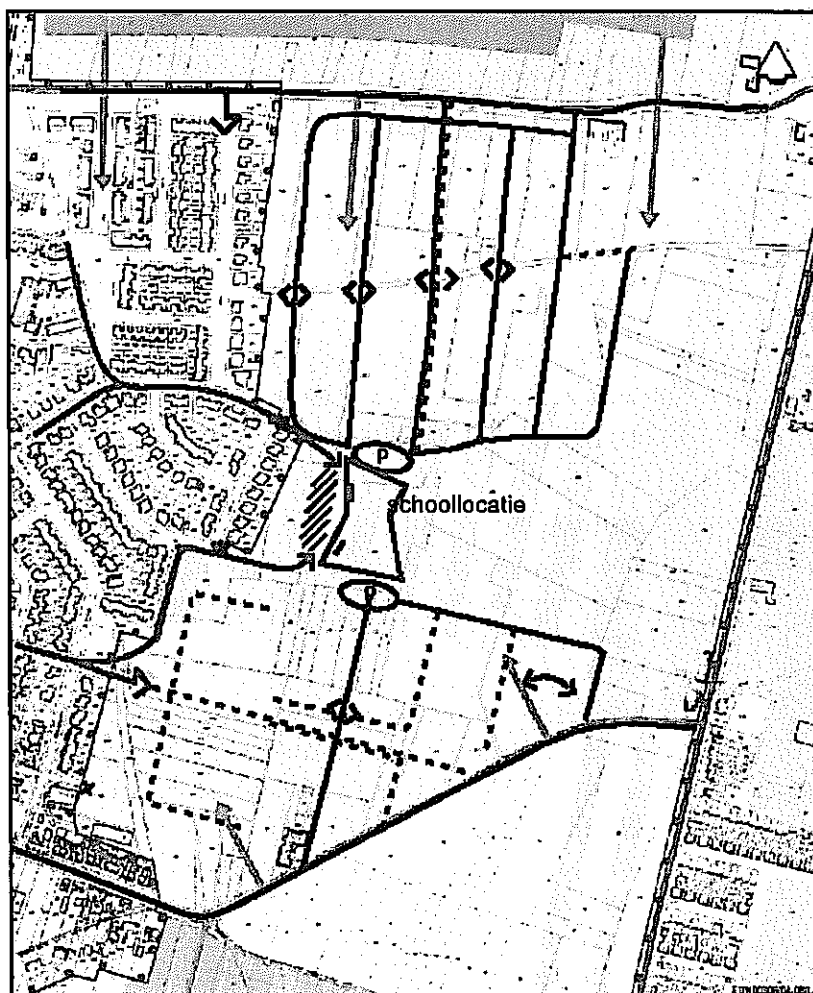
Binnen het plangebied zijn twee plandelen (noord en zuid) te onderscheiden die van elkaar gescheiden worden door een ruime groenzone. Een verkeerskoppeling tussen de plandelen zou deze groene zone doorsnijden en sluipverkeer oproepen.

Geadviseerd wordt om elk plandeel (noord en zuid) afzonderlijk op bij voorkeur twee locaties aan te laten sluiten op de externe wegenstructuur, te weten de Groenstraat (noordelijk deel) en de Boomkensstraat (zuidelijk deel).

Binnen het plangebied zijn de mogelijkheden voor het ontwikkelen van een verkeersveilige schoolomgeving en verkeersveilige routes naar de school ruim aanwezig. Door geen koppeling te maken tussen noord en zuid en de school centraal in het plangebied te realiseren kan een verkeersluwe situatie worden gecreëerd.

In de rapportage is het volgende voorstel opgenomen voor de interne wegenstructuur.

Gewenste interne ontsluiting



De belangrijkste handreikingen in het onderzoek zijn:

- scheiding tussen noord en zuid Poelveld en tussen bestaand en nieuw Poelveld;
- Poelveld-noord met twee aansluitingen te verbinden met de Groenstraat en Poelveld-zuid op dezelfde wijze aan de Boomkensstraat;
- alle wegen in het gebied kunnen benoemd worden als erfontsluitingsweg met een snelheidsregime van 30 km/h;
- ontwikkeling van een langzaam verkeersroutestelsel in oost-westrichting vanuit de kern Eijsden;
- zoveel mogelijk vermijden van kruisingen tussen autoverkeer en langzaam verkeer;
- autoluwe c.q. -vrije schoolomgeving met een tweezijdige bereikbaarheid (noord-zuid) en goede parkeeroplossingen;
- aanbevelingen met betrekking tot de Boomkensstraat, kruispunten en routes.

Het verkeersonderzoek Poelveld van Goudappel-Coffeng van 15 maart 2005 met kenmerk EDN003/Knn/0066 is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.10**GELUID*****Industrielawaai***

Ten zuiden van het plangebied is het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat gesitueerd. Voor de hier gevestigde bedrijven Union Miniere Oxide Nederland BV en de Umicore Nederland BV is een geluidzone opgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan valt niet binnen de 50 dB(A) geluidscontour van deze zone.

Weg- en railverkeerslawaa

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is in november 2005 een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor weg- en railverkeerslawaa voor het gebied Poelveld. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting ten gevolgen van het wegverkeer en het toetsen van de geluidbelastingen aan de normen van de Wet geluidhinder. Uit de door de gemeente Eijsden beschikbaar gestelde gegevens, die ontleend zijn aan de geluidniveaukaart van de gemeente Eijsden, blijkt dat voor het jaar 2011 de breedte van de zones van de Groenstraat en de Boomkensstraat 0 meter bedraagt. Conform art. 74 Wgh zijn deze wegen dan niet zoneplichtig en zijn derhalve niet meegenomen in dit onderzoek. In het onderzoek zijn derhalve enkel de volgende geluidbronnen betrokken:

- Rijksweg A2 (wegverkeer);
- Rijksweg N592 (wegverkeer);
- Spoorlijn Maastricht Randwyck- Eijsden, traject 870 (railverkeer).

Voor de A2 is de onderzoekszone van 400 meter bepaald. De Rijksweg N592 heeft een onderzoekszone van 200 meter. Het gebied Poelveld ligt gedeeltelijk binnen deze onderzoekszones. Voor de spoorweg Maastricht-Luik geldt conform het Besluit geluidhinder spoorwegen een onderzoekszone van 400 meter ter weerszijden van het spoor. Het gebied Poelveld ligt ook gedeeltelijk binnen deze zone.

Uit het akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Rijksweg A2

In alle beschouwde waarneempunten bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de A2 50 dB(A) of minder. De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee gerespecteerd. Het wegverkeer op de A2 vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van het onderhavige plangebied

Rijksweg N592

In een aantal waarneempunten is op een of meerdere bouwlagen een gevelbelasting berekend hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB(A) waarmee de maximale geluidbelasting van 55 dB(A) niet wordt overschreden. Daar waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dient voor de betreffende woningen een hogere waarde procedure te worden gevolgd bij Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg.

Railverkeer

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) ter plaatse van het plangebied nergens wordt overschreden. De Wet geluidhinder legt ten aanzien van deze bron geen restricties op.

Het akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï van Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV van november 2005 (rapportnummer 2005.0341-2) met daarin alle berekeningsresultaten is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.11**LUCHTKWALITEIT**

Door de Europese regelgeving, die in Nederland is vastgelegd in het "Besluit Luchtkwaliteit 2005", is het aspect luchtkwaliteit in ruimtelijke plannen een belangrijk aandachtspunt geworden.

Voor het bepalen van de luchtkwaliteit in relatie tot verkeerssituaties in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit is het CAR-model, ontwikkeld door TNO, het aangewezen en algemeen geaccepteerde rekenmodel. De volgende parameters worden berekend:

- NO₂ (zwaveldioxide)
- fijn stof (PM10)
- benzeen
- SO₂ (stikstofdioxide)
- Benzo(a)pyreen

Door Cauberg-Huygen is in juni 2005 de "rapportage luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan Poelveld te Eijsden" opgesteld (rapportnummer 2005.0341-1). De rapportage is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het onderzoek heeft zich gericht op het verkeer van de Groenstraat, de Rijkswegen N592 en A2, de Boomkensstraat en de heersende achtergrondconcentraties. Tevens is, op basis van een 'worst-case' benadering, rekening gehouden met het verkeer van en naar het bouwplan (t.b.v. woningen en brede school). De luchtkwaliteitsaspecten zijn bepaald ter hoogte van maatgevende punten buiten en binnen het plan gelegen, maar binnen de beïnvloedingssfeer van de ontsluitingswegen Groenstraat en Boomkensstraat.

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat:

- voor de parameters zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen, benzo(a)pyreen en stikstofdioxide de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit (19 juli 2001) in geen van de rekenpunten wordt overschreden;
- de jaargemiddeldeconcentraties fijn stof en het aantal toelaatbare overschrijdingen van de daggemiddeldeconcentratie ter plaatse van alle rekenpunten voldoen aan de grenswaarden van het Besluit Luchtkwaliteit (19 juli 2001).

Per 5 augustus 2005 is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 van kracht geworden alsmede de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005. In deze meetregeling is ondermeer bepaald op welke wijze de zogenaamde zeezoutcorrectie moet worden toegepast. Met het van kracht worden van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005 blijven de conclusies van het onderzoek uit juni 2005 overeind met dien verstande dat de resultaten zelfs gunstiger uitvallen. Een en ander is door Cauberg Huygen per brief van 31 oktober 2005 (referentie 2005.0341/25.1042) bevestigd.

Deze brief hoort als bijlage bij de bovengenoemde rapportage van juni 2005 en is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering zal vormen voor de ontwikkeling van Poelveld.

3.12

EXTERNE VEILIGHEID

Bij het werken met gevaarlijke stoffen (in bedrijven en bij transport ervan) kunnen effecten optreden in de omgeving van deze activiteiten. Het gaat om kleine kansen met soms grote gevolgen. Het begrip risico drukt deze combinatie tussen kans en effect uit.

Voor externe veiligheid zijn normen vastgesteld. De normen houden in dat er bovengrenzen voor risico's zijn geformuleerd, dat heet het "maximaal toelaatbaar risico". Deze norm bepaalt wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn.

Door de Provincie Limburg is in samenwerking met bureau AVIV BV een studie verricht naar de diverse risico's in de provincie Limburg die verbonden zijn aan het grootschalig gebruik van gevaarlijke stoffen.

De studie "Risico's in Limburg, weten waar het over gaat" (februari 2002) besteedt tevens aandacht aan de risico's die verbonden zijn aan het transport van gevaarlijke stoffen.

De A2 is in deze studie meegenomen en zijn de contouren voor zowel het individueel risico (IR) als het groepsrisico (GR) bepaald.

Het individueel risico (IR) is gedefinieerd als de kans per jaar die een persoon op een bepaalde plaats heeft om dodelijk getroffen te worden door enig ongeval ten gevolge van een bepaalde activiteit, indien de persoon zich continu maximaal blootstelt aan de schadelijke gevolgen van het ongeval.

Het IR is plaatsgebonden en geeft inzicht in de kansen op en de afstanden tot waarop zich dodelijke gevolgen bij een ongeval kunnen voordoen.

In de normstelling voor het IR wordt onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. Bestaande en nieuwe situaties kunnen zowel betrekking hebben op de transportroute als op de omgeving van de route. Beide kunnen immers veranderen en daarmee de risicosituatie beïnvloeden. De norm voor IR luidt: "na aanleg van nieuwe, en bij structureel ander gebruik van bestaande, infrastructuur mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de 10^{-6} IR-contour.

In onderstaande tabel wordt voor de A2 aangegeven wat de afstand is van de individuele risico-contouren in meters gemeten vanaf de as van de weg.

wegvak	omschrijving	10^{-6}	10^{-7}	10^{-8}
A2-95	Koningsplein – Grens België	0	100	200

Buiten de 10^{-6} IR-contour zijn in principe alle bestemmingen toegestaan, mits voldaan wordt aan de oriënterende waarde voor groepsrisico en voor zover de bebouwing tot een afstand van maximaal 200 meter vanaf de route voor dat groepsrisico bepalend is.

Het groepsrisico (GR) is gedefinieerd als de kans per jaar dat een bepaald aantal personen dodelijk getroffen wordt door enig ongeval ten gevolge van een bepaalde activiteit, waarbij van de feitelijke omgevings situatie wordt uitgegaan, met inachtneming van de gemiddelde bewonersdichtheid over de tijd gemeten en de beschermende factoren die van de feitelijke omgevings situatie het gevolg zijn. Het GR geeft inzicht in de kansen op en de omvang van de gevolgen van ongevallen.

De oriënterende waarde voor het groepsrisico is per wegvak bepaald op $10^2/N^2$, dat wil zeggen een frequentie van 10^4 /per jaar voor 10 of meer slachtoffers. Op het beoordeelde wegvak van de A2 overschrijdt het groepsrisico de oriënterende waarde niet.

In onderstaande tabel wordt voor de spoorlijn Maastricht-Visé aangegeven wat de afstand is van de individuele risico-contouren in meters gemeten vanaf de as van de weg.

baanvak	omschrijving	10^6	10^7	10^8
61	Maastricht-Visé	<10	32	270

De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden rond baanvak 61.

Resumerend kan gesteld worden dat de externe veiligheid van het plangebied ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 en het spoor is gewaarborgd. De afstand van het plangebied tot de A2 is minimaal 250 meter en ook de afstand tot het spoor bedraagt tenminste 250 meter.

3.13

KABELS EN LEIDINGEN

Gas-, water- en elektriciteitstransport vindt meestal ondergronds plaats. Ten behoeve van de bescherming van bepaalde ondergrondse kabels en leidingen worden in een bestemmingsplan beschermingszones geregeld. In de voorschriften en op de plankaart worden deze zones opgenomen voor de grotere kabels en leidingen, die door het plangebied lopen. In dit kader is een melding gedaan bij het Kabels- en Leidingen Informatie Centrum (KLIC), waaruit is gebleken dat alleen in de zuid-westhoek van het plangebied, langs de Boomkensstraat, een hogedrukgasvoedingsleiding van Essent is gelegen die in het kader van dit bestemmingsplan beschermd dient te worden.

3.14

DUURZAAM BOUWEN

In aansluiting op algemeen maatschappelijke ontwikkelingen streeft ook de gemeente Eijsden ernaar om bij nieuwe plannen voor zover mogelijk een duurzame ontwikkeling tot stand te brengen, waarbij de negatieve effecten van het milieu zoveel mogelijk beperkt zullen worden.

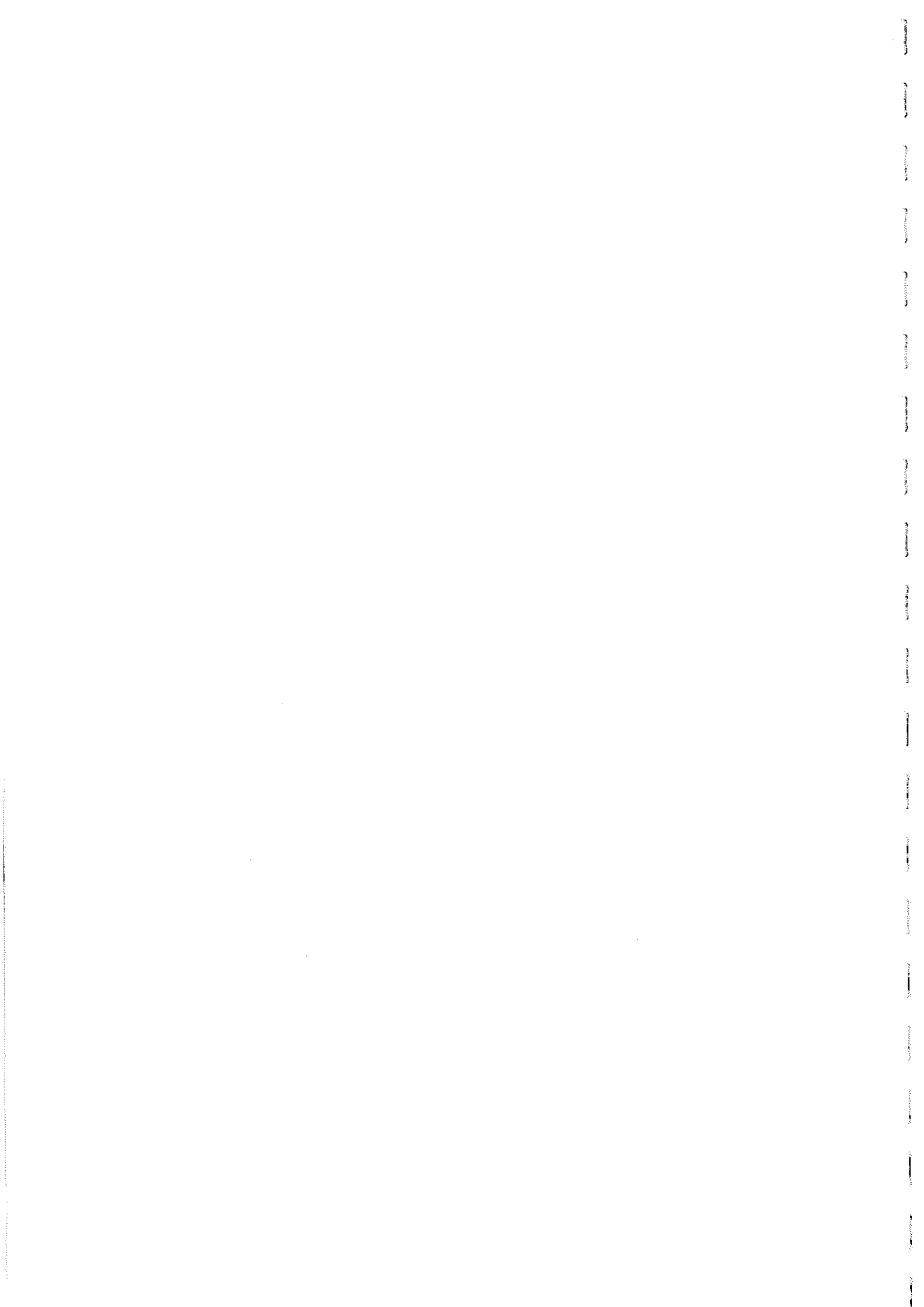
Voor een uitvoerige beschrijving van gewenste maatregelen en aanbevelingen wordt verwezen naar het Convenant Duurzaam Bouwen voor het gewest Maastricht en Mergelland. Dit Convenant is gebaseerd op het nationaal pakket duurzaam bouwen en zal als toetsingskader worden gebruikt voor de beoordeling van de bouwplannen op het aspect duurzaamheid.

In het convenant zijn de maatregelen en aanbevelingen gegroepeerd onder een zevental thema's:

- 1) flora en fauna
- 2) landschap en bodem
- 3) watersysteem
- 4) verkeerstype
- 5) energiesysteem
- 6) huishoudelijke afval
- 7) woon- en leefmilieu

De maatregelen en aanbevelingen uit het Convenant zullen kaderstellend meegenomen worden in de verdere uitwerking van Poelveld.

In het bestemmingsplan is een veelheid van maatregelen opgenomen die alle te maken hebben met het aspect duurzaam bouwen. Het gebruik maken van zonne-energie is een van de mogelijkheden maar alle maatregelen moeten onderling op hun doeltreffendheid worden afgewogen rekening houdend met de ruimtelijke randvoorwaarden ter plaatse op het gebied van waterbeheer, verkeersontsluiting, planexploitatie, enz. Binnen het voorliggende stedenbouwkundige ontwerp zijn ± 300 woningen noord-zuid georiënteerd. Daarnaast zijn ± 150 woningen zodanig gesitueerd binnen de oost-west verkaveling dat passieve en actieve benutting van zonne-energie goed mogelijk is. De resterende woningen kunnen door een aangepaste dakconstructie tevens gebruik maken van zonne-energie.



HOOFDSTUK

4 Planvorming

4.1 **INLEIDING****4.1.1** **INLEIDING**

Op basis van de in de voorgaande hoofdstukken omschreven onderzoeksresultaten, uitgangspunten en randvoorwaarden is voor het plangebied een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Dat plan heeft als basis voor de bestemmingskaart en de financieel-economische doorrekening gefungeerd. De voorliggende opzet dient gezien te worden als een globaal plan ontwerp dat in het kader van de verdere planontwikkeling nader gedetailleerd en verfijnd zal worden. Het plan is als zodanig in zijn hoofdlijnen richtinggevend maar in details indicatief.

4.1.2 **PLANUITGANGSPUNTEN**

De basis voor het stedenbouwkundige plan is gelegd in het structuurplan kern Eijsden-Oost, waarin de volgende ruimtelijke uitgangspunten zijn geformuleerd:

- ontwikkeling van een ruim opgezet, suburbaan woongebied;
- landelijke karakteristiek, die aansluit op het kleinstedelijk karakter van Eijsden;
- woonstructuur met 650 grondgebonden woningen;
- aantrekkelijk marktgerichte differentiatie van woonmilieus die direct aansluit op de geconstateerde vraag;
- benutting van de kwaliteiten van het Maasdal en de bestaande groenstructuur;
- inspelen op de karakteristiek van de locatie zelf en logisch aansluiten op Poelveld fase I.

De kwaliteiten van het plangebied worden in dit verband bepaald door:

- het hoogteverloop van oost naar west, het droogdal dat vanaf de Schelberg aan de oostzijde van de A2 dwars door Poelveld naar de Maas loopt, en het microreliëf gevormd door oude Maasarmen en jarenlang agrarisch gebruik;
- de zichtlijnen op de omgeving, met name de hellingbossen tegen de plateaurand en de hellingen van de Schelberg;
- het afwisselende landschap, bepaald door open landbouwgronden, hoog- en laagstamboomgaarden, bosjes, singels en hagen.

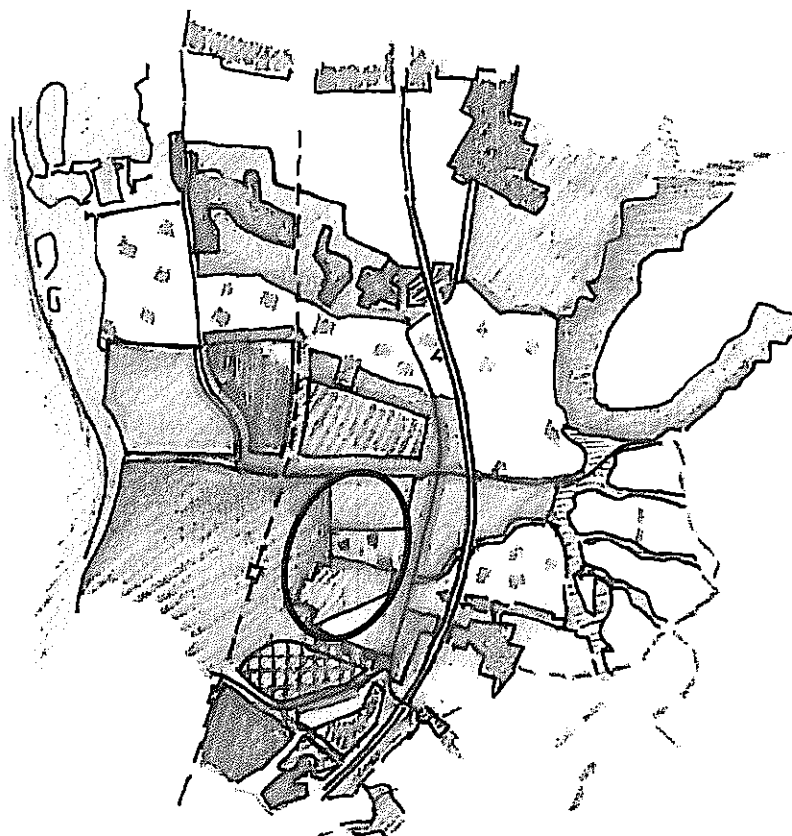
In het kader van het structuurplan zijn deze uitgangspunten verder vertaald in ruimtelijk functionele kaders.

4.2

ONTWIKKELINGSMODEL

In het structuurplan kern Eijsden-Oost wordt een globaal ontwikkelingsmodel gepresenteerd. Dit model omvat een geïntegreerde visie voor het structuurplangebied (zie § 2.3.1.), waarin de landschappelijke, ecologische, stedenbouwkundige, verkeerskundige en hydrologische aspecten in hoofdlijnen voor de woon- en voorzieningenontwikkeling van Poelveld en de bedrijfsontwikkeling van Panneslager zijn uitgewerkt.

Ontwikkelingsmodel
(uit structuurplan kern
Eijsden-Oost)

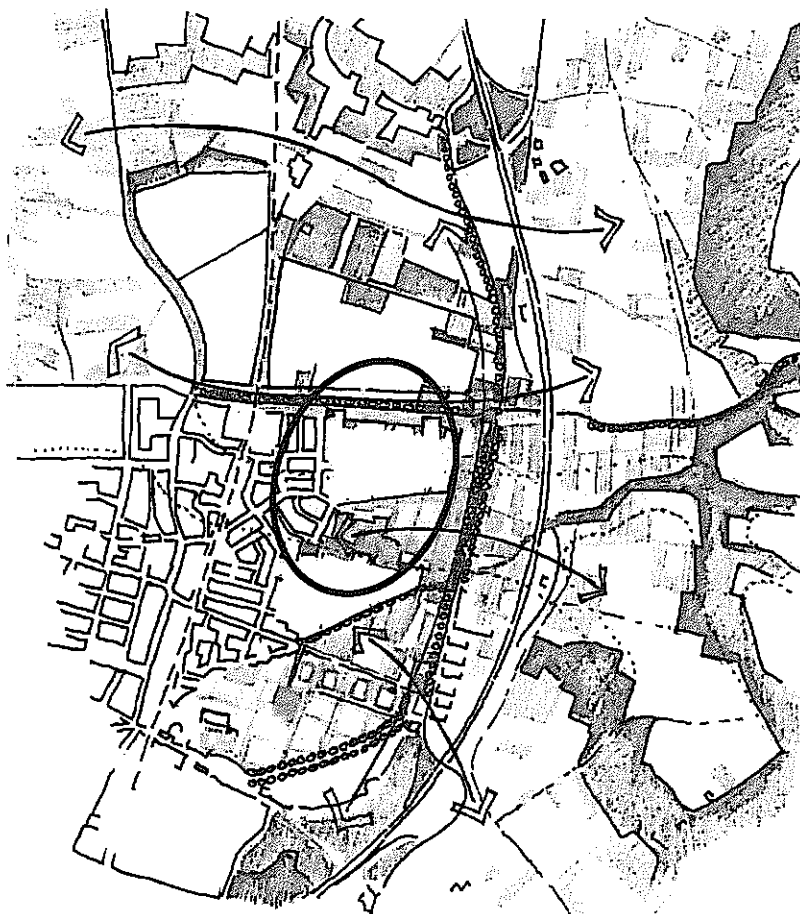


Het ontwikkelingsmodel gaat uit van een sterk gelede groenstructuur die aansluit op het bestaande landschappelijk patroon en het wegensysteem. Deze groenstructuur geeft enerzijds invulling aan de ecologische verbindingen tussen plateau en Maas, anderzijds vormt het bufferzones tussen verschillende functies en geleding van met name het woongebied.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- het verder ontwikkelen en duurzaam in stand houden van belangrijke leefgebieden en ecologische verbindingen voor plant en dier;
- het nemen van compenserende maatregelen voor het verdwijnen van agrarisch gebied met natuurwaarden;
- het structureren van de nieuwe ontwikkelingsgebieden op basis van landschappelijke, geomorfologische en ecologische systemen;
- handhaven van de landschappelijke herkenbaarheid en karakteristiek door aangepaste verkavelingsstructuren en inrichting met gebiedseigen elementen.

Landschapsstructuur
(uit structuurplan kern
Eijsden-Oost)



4.3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

4.3.1 RUIMTELIJK STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Typologisch kan het nieuwe woongebied gekarakteriseerd worden als een ruim, opgezette, groene wijk met een heldere en overzichtelijke structuur van straten en pleinen. Een en ander dient te leiden tot een "dorps" woonmilieu dat in maat, schaal en sfeer goed aansluit op dat van de Kern Eijsden.

De basisgedachte van een centraal wijkpark en twee woonvleugels ten noorden en ten zuiden daarvan op de hellingen van het droogdal, zoals verwoord in het structuurplan, is in het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt.

Zichtlijnen op de hellingbossen, de aanliggende groenzones en het parkgebied bepalen het verloop en de richting van het verkavelingspatroon. Ter wille van de "leesbaarheid" en de "herkenbaarheid" van de stedenbouwkundige structuur zijn een aantal hoogteaccenten toegepast. Het gaat hierbij om enkele appartementencomplexen in 3 tot maximaal 5 bouwlagen op een aantal goed gekozen uitzichtplekken in het plan.

Stedenbouwkundig plan
Poelveld



Noord

Het gebied ten noorden van het wijkpark heeft een lossere structuur met licht gebogen woonstraten en hoven geïnspireerd op de oude kern van Eijdsen. De centrale groenas in het noordelijk gebied wordt uitgewerkt als autovrij speellint met groengebieden, woonpaden en gevarieerde beplanting. Langs de Groenstraat is een parallelroute gelegd met een groenzone en laanbeplanting. De oostzone kent in de overgang met de groene corridor een ruime, open verkaveling. De bestaande boerderij aan de Groenstraat accentueert het oostelijk entrepunt.

Zuid

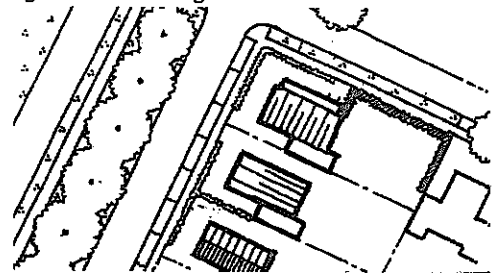
Het gebied ten zuiden van het wijkpark heeft een strakker karakter met lange zichtlijnen, geïnspireerd op Plan-noord. Dit plandeel is opgebouwd rond de zichtlijn tussen de kerk van Breust en de Schelberg. Deze lijn is uitgewerkt als laan die het trapveld aan de Burg. Wijnandsstraat verbindt met de planentree aan de zijde van de Boomkensstraat. Ter weerszijden van de laan zijn verschillende woonhoven en -straten gesitueerd, die deels georiënteerd zijn op het wijkpark en deels op de Boomkensstraat.

stedenbouwkundig beeld en ruimtelijke kwaliteit van hoeksituaties.

Gerichte aandacht gaat wat betreft de inrichting uit naar hoeksituaties in relatie tot de hoogte van de erfafscheidingen.

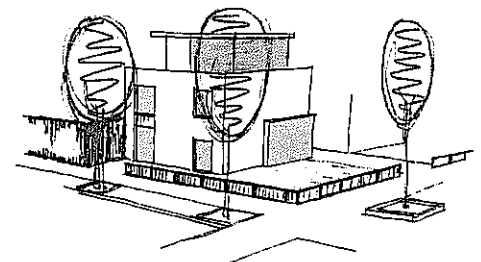
- Erfafscheidingen

In Poelveld wordt bijzondere aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte en de overgangen tussen openbaar en privé-gebied. Om het gewenste stedenbouwkundige beeld en de ruimtelijke kwaliteit te verkrijgen worden overal in de erfafscheidingen tussen openbaar en privé-gebied hagen en begroeide erfafscheidingsconstructies gerealiseerd. Deze groene erfafscheidingen zijn, als zij voor de voorgevelrooilijn worden geplaatst maximaal 1,00 m. hoog.



- Hoeksituaties

Op hoeksituaties, waar de achtertuin direct grenst aan het openbare gebied en vanuit privacy overwegingen een hogere zijdelingse erfafscheiding gewenst is, kan via een vrijstelling (art. 9, sub 6 c) een hogere erfafscheiding tot 2 m. hoogte voor de voorgevelrooilijn geplaatst worden. Voor het verkrijgen van deze vrijstelling geldt als voorwaarde dat deze hogere afscheidingen ook het gewenste stedenbouwkundig beeld opleveren en de noodzakelijke ruimtelijke kwaliteit hebben. Aan deze voorwaarde wordt voldoen indien de in de zijdelingse -naar de weg gekeerde- erfgrans geplaatste afscheiding bestaat uit een buis- en gaasconstructie met een daar tegenaan geplaatste inlandse haag of groenblijvende klimop zoals hедера. Een afscheiding in de zijdelingse naar de weg gekeerde erfgrans tot 2,00 m. hoog op hoeksituaties kan alleen ter hoogte van de zij- of achtertuin worden geplaatst. Het verdere naar voren doortrekken tot in de voorste hoek van het perceel stuit op verkeerskundige bezwaren.



4.3.2

LANDSCHAP EN GROEN

Langs de Groenstraat

Ten noorden en ten zuiden van de Groenstraat is een groenzone van 50 meter respectievelijk 30 meter voorzien als bufferzone tussen wonen en mogelijk toekomstig werken (Panneslager). De zone van 50 meter ligt in het gebied Panneslager. Deze zones sluiten aan op de bestaande groen- en beplantingsgebieden langs de Groenstraat ter hoogte van Poelveld fase 1. Ook zullen de landschappelijke elementen die deels in het woongebied vallen worden ingepast. Hierdoor ontstaat een doorlopende corridor naar de Bachstraat en omgeving. De Groenstraat blijft in zijn letterlijke betekenis gehandhaafd en vormt de groene entree van Eijsden.

Het gebied zal in dit verband zorgdragen voor de gewenste (visuele) bufferfunctie tussen het mogelijk toekomstige werkgebied Panneslager en het woongebied Poelveld.

Ten zuiden van de Boomkensstraat

Het bestaande agrarische gebied bestaande uit bouwland, laag- en hoogstamboomgaarden ten zuiden van de Boomkensstraat blijft in zijn huidige functie en betekenis gehandhaafd. Het vormt samen met het sportpark een ruime bufferzone tussen Poelveld en de Zinkwit/A2.

Langs de Rijksweg

Ten westen van de Rijksweg is een gemiddeld honderd meter brede groencorridor opgenomen. Deze verbinding staat in het POL aangegeven als stedelijke groenzone en in het structuurplan als zoekgebied compensatie. Deze zone ondersteunt en verbreedt het ecologische ontwikkelingsgebied tussen de Rijksweg en de A2.

De groenzone koppelt de eerder omschreven oost-west groenelementen met elkaar. Zij vormt zo een intermediair tussen alle groene en agrarische elementen in de toekomstige kernrand van Eijsden aan deze zijde en de bestaande en nog te ontwikkelen ecologische belangrijke gebieden aan de oostzijde van de A2. Binnen deze groenzone zijn de ecologisch belangrijkste hoogstamboomgaarden langs de Rijksweg ter hoogte van Poelveld opgevangen.

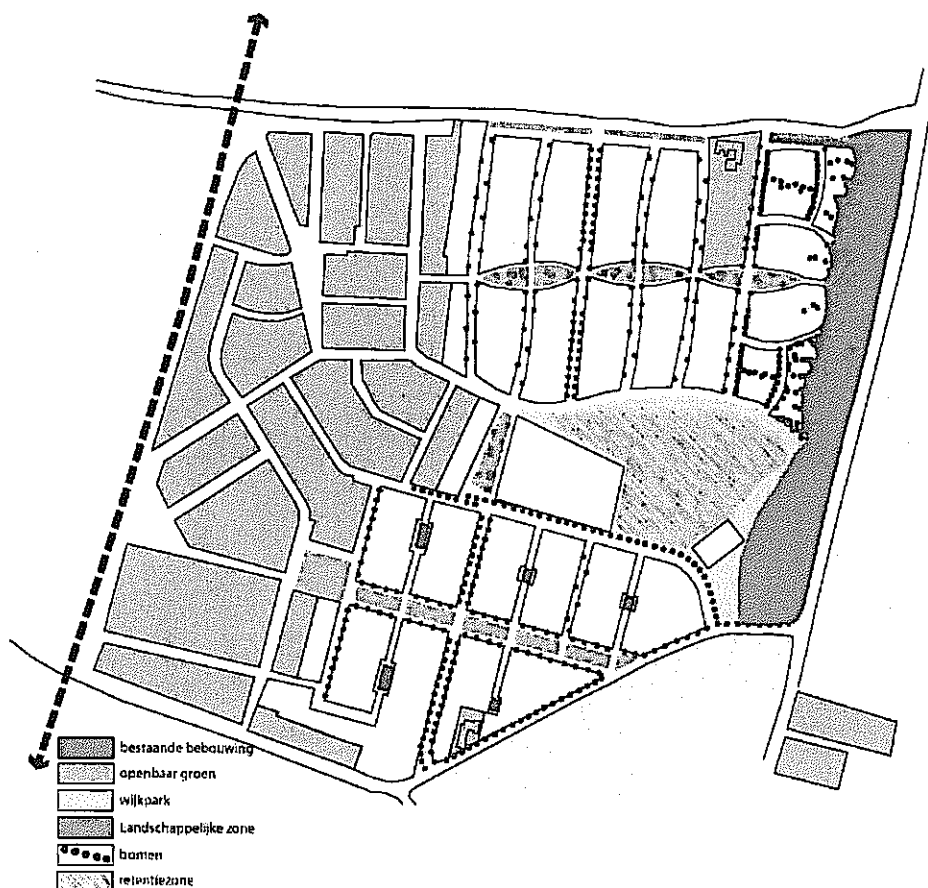
In Poelveld

Binnen het plangebied Poelveld is een multifunctionele groenzone geprojecteerd die in meerdere opzichten het beeld van het nieuwe woongebied zal bepalen. In het hart van het woongebied wordt een ruime groenvoorziening in de vorm van een wijkpark voorgesteld als recreatief uitloopgebied voor de nieuwe bewoners en speelruimte voor kinderen van verschillende leeftijden. De gedachten gaan hierbij uit naar een verkeersluwe parkachtige omgeving waar ruimte is voor trapvelden en avontuurlijke speelplekken afgewisseld met wandelroutes en groenaanleg.

Deze centrale groenzone valt gedeeltelijk samen met een aantal groen- en beplantings-elementen die momenteel betekenis hebben op ecologisch gebied. Door het integreren van belangrijke onderdelen van de groenstructuur in deze groenzone en het gebied verder een ecologische inrichting mee te geven kan deze zone deels een grotere ecologische betekenis krijgen.

Het park sluit qua landschapstype aan op de omgeving, met (speel)weides, hagen en boomgaarden. Aan de noordzijde van het park zullen verdiepte plekken worden gedetailleerd ten behoeve van de opvang van regenwater.

Groenstructuur Poelveld



Daarnaast heeft elke woonvleugel een groene as. De zuidelijke groene as, de zichtlijn tussen de kerk van Breust en de Schelberg wordt uitgewerkt tot formele strakke groenzone met speelplekken en een doorlopende laanbeplanting. De noordelijke groene as heeft een informeler karakter met gebogen lijnen en lossere beplanting en boomgroepen. De verschillende woonstraten en woonerven krijgen een gevarieerde groeninrichting die aansluit op het karakter en de functie van de straat. Begeleidende beplanting langs straten in het noordelijk plandeel en groenpleinen in het zuidelijk plandeel.

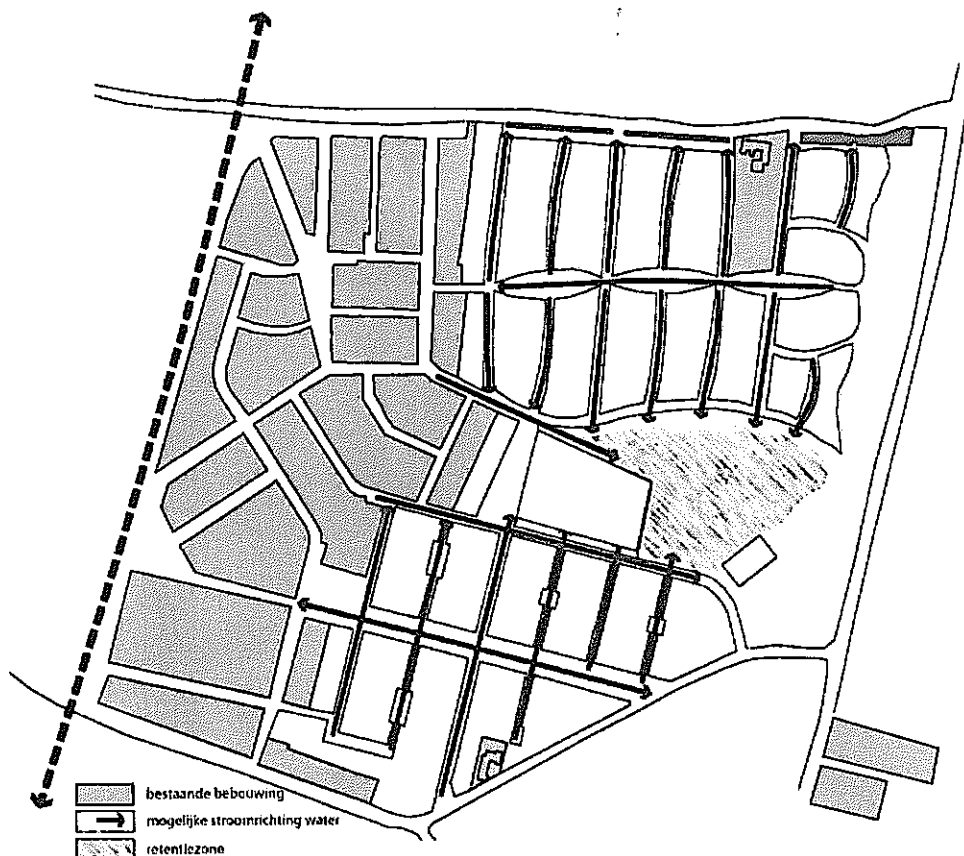
4.3.3

WATER

Centraal binnen Poelveld loopt een erosiedal dat vanaf het hellingengebied van de Schelberg via Poelveld en de Bak uitloopt in de Eijsder weiden. Dit dal heeft als licht verlaagd gedeelte binnen Poelveld al van oudsher een waterafvoerende functie gehad. In het kader van het nieuwe waterbeheer, waarbij getracht wordt schoon regenwater binnen woongebieden langer vast te houden en gedoseerd af te voeren of te infiltreren in de bodem zal dit erosiedal een intensievere functie krijgen.

Het parkgebied komt samen te vallen met het centrale laagste deel van het droogdal en deelt het woongebied grofweg op in twee woonlobben. Door de ligging van deze twee gebiedsdelen op de zijhellingen van het dal is het mogelijk het regenwater via natuurlijk

verloop vanuit het woongebied naar de centrale groenzone te laten lopen. Binnen deze woonlobben zal het schone regenwater bovengronds worden afgevoerd naar het wijkpark



waar het opgevangen wordt. Hier wordt het water vastgehouden en de gelegenheid gegeven in de ondergrond te infiltreren. Bij de verdere planuitwerking zal onderzocht worden of de mogelijkheid aanwezig is één of meerdere permanent watervoerende vijvers aan te leggen.

4.4

VERKEER

Het stedenbouwkundig plan voor Poelveld gaat uit van een woonontwikkeling die vanuit de Groenstraat en de Boomkensstraat wordt ontsloten. De Groenstraat is momenteel al in voldoende mate toegerust op een zwaardere verkeersfunctie. Ook de Boomkensstraat heeft voldoende basiscapaciteit om de extra verkeersbelasting op te kunnen vangen.

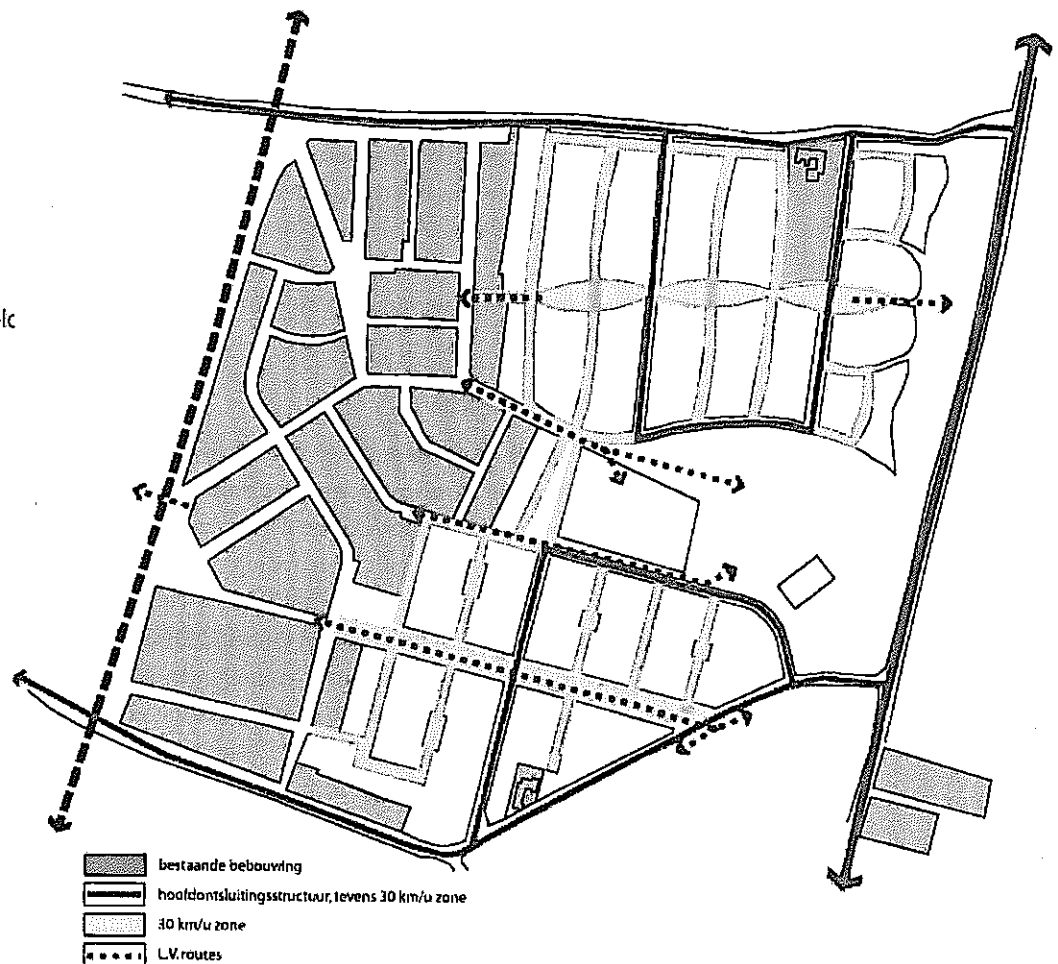
Uit het verkeersonderzoek is naar voren gekomen dat met name de kruispunten, zoals de aansluiting op de Rijksweg en de Emmastraat enige aanpassing behoeven.

Door de voorgestelde hoofdontsluiting vanuit de noord- en zuidzijde zal de verkeersfunctie in het plangebied zelf beperkt zijn. Per woonlob is een lusweg ontwikkeld die vanaf de Groenstraat en Boomkensstraat als ontsluitingsroute voor de woongebieden en de schoollocatie functioneert. Met de eis een strikte verkeersscheiding aan te houden tussen noord en zuid Poelveld wordt het woongebied zelf gevrijwaard van sluipverkeer en kan het gebied beter als verblijfsgebied worden ingericht. Deze beslissing is genomen na een uitgebreide afweging van voor- en nadelen van de voorliggende oplossing.

De voordelen van een verkeersarm woongebied worden geacht op te wegen tegen de nadelen van een beperkte verkeerstoename op wegen die veel beter op hun verkeersfunctie en milieuconsequenties zijn ingericht (zoals bijvoorbeeld Groenstraat) of kunnen worden ingericht (zoals de hoofdontsluitingsstructuur binnen Poelveld).

Bestaande wegen en straten in Poelveld fase 1 die nu tegen het buitengebied doodlopen zullen in het plangebied in ruimtelijke zin worden doorgezet, rekening houdend met de woonkarakteristiek van de verschillende straten, maar in verkeerstechnische zin voor gemotoriseerd verkeer worden onderbroken in verband met het tegengaan van sluipverkeer.

Verkeersstructuur Poelveld



Voet- en fietsroutes zullen vanaf de spoorwegovergang bij de Bellefleure worden doorgetrokken tot in het nieuwe Poelveld. Daar lopen zij door tot in het park en de omgeving van de school waardoor een veilige route voor schoolkinderen tussen oud en nieuw Eijsden worden geboden. Deze routes zullen in westelijke richting naast een directe relatie met het centrumgebied tevens aansluiten op de busroutes in de kern Eijsden.

4.4.1 CAPACITEIT

In de voorliggende opzet heeft het nieuwe woongebied conform het woningbouwprogramma een capaciteit van 650 woningen.

4.4.2 FASERING

Het plan Poelveld zal gefaseerd ontwikkeld worden. De start van het plan en de ontwikkelingsrichting worden bepaald door een aantal factoren:

- de plandelen worden per fase volledig afgebouwd. Bouwverkeer door bestaand Poelveld wordt uitgesloten en door de reeds gerealiseerde planfasen zoveel mogelijk vermeden;
- om een spoedige realisatie van het centrumplan mogelijk te maken dienen eerst de scholen in Poelveld gebouwd en in gebruik genomen kunnen worden. Er wordt naar gestreefd de toeleidende wegen samen met de aanliggende woonbebouwing bij de ingebruikname van de school gereed te hebben, zodat het schoolverkeer niet gehinderd wordt door bouwactiviteiten en bouwverkeer.

Rekening houdend met de bovenstaande overwegingen zullen de beginfasen van het plan aan de westzijde van het nieuwe Poelveld en rond de schoollocatie komen te liggen.

4.5 JURIDISCHE REGELING

In dit bestemmingsplan is gekozen voor de methodiek van het globaal plan, waar binnen de plankaders ruimte wordt geboden voor ontwikkelingen in de toekomst, zonder dat de aan het plan te verbinden rechtszekerheid voor burgers en gemeente in het geding komt.

In de voorschriften zijn regels opgenomen omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken. In de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 7) staat een beschrijving van de ruimtelijke kenmerken van het plangebied en worden de programmatische uitgangspunten en doelstellingen voor het plangebied weergegeven. Dit artikel geeft de richting aan die met het plan wordt beoogd.

De voorschriften zijn opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bestaat uit de inleidende bepalingen (artikelen 1 t/m 3). Hoofdstuk 2 omvat de algemene voorschriften in verband met de bestemmingen (artikelen 4 t/m 7). In hoofdstuk 3 komen de voorschriften in verband met de afzonderlijke bestemmingen aan de orde (artikelen 8 t/m 14) en hoofdstuk 4 bevat de voorschriften met betrekking tot de hogedrukgasvoedingsleiding in het plan. Hoofdstuk 5 geeft regels in verband met de algemene vrijstellingsbevoegdheid en de algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 15 en artikel 16). Hoofdstuk 5 omvat de overgangs-, straf- en slotbepalingen (artikelen 17 t/m 19). Als bijlage is toegevoegd de motivering waarom erfafscheidingen in hoeksituaties van wezenlijk belang zijn bij de bepaling van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld.

HOOFDSTUK

5

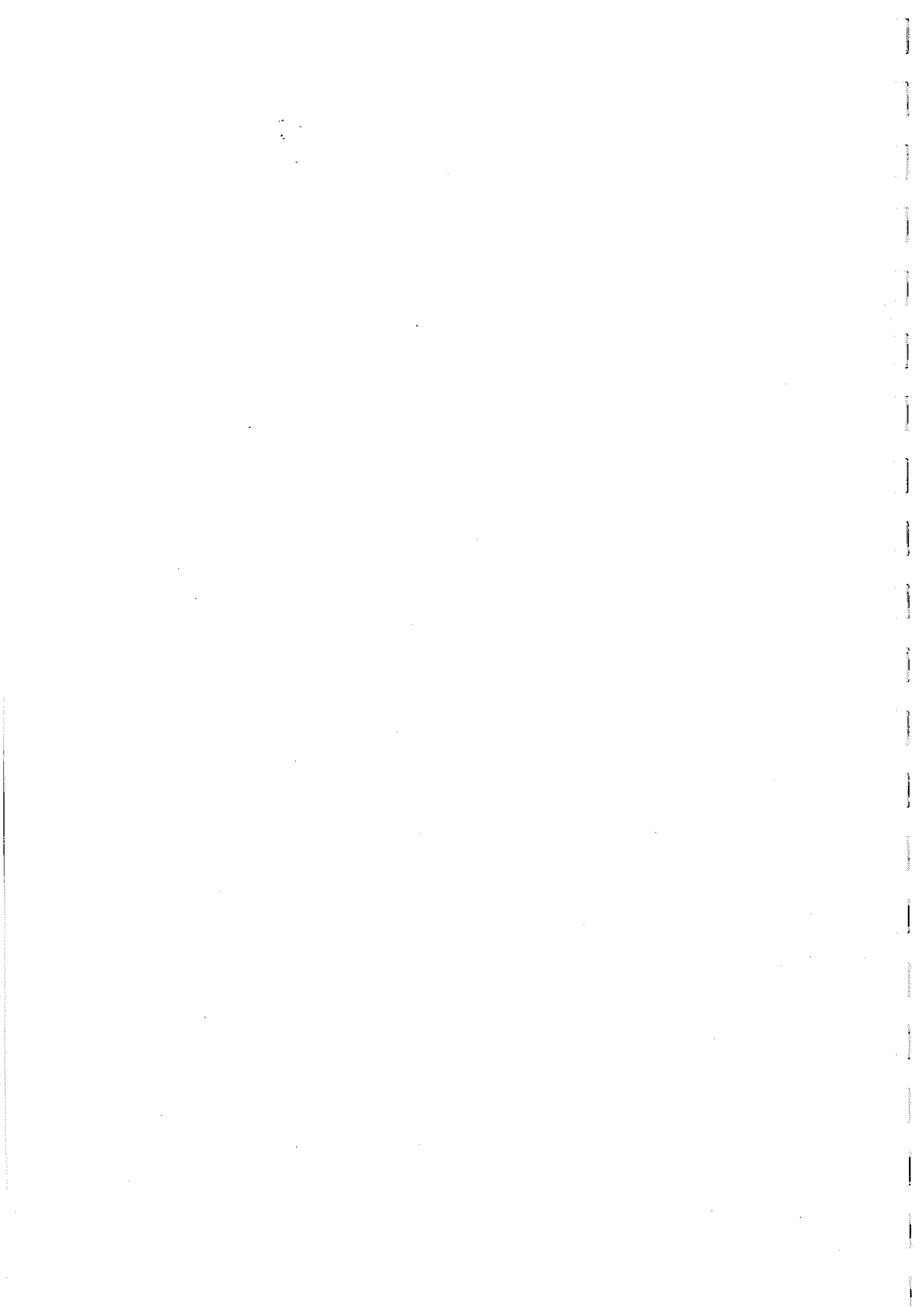
Uitvoerbaarheid

5.1**ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Voor het nieuwe woongebied Poelveld is een Financial Quick Scan (FQS) gemaakt. De ontwikkeling van het woongebied Poelveld zal door een combinatie van particuliere ondernemingen ter hand worden genomen. Daartoe zullen een aantal contracten tussen de gemeente Eijsden en deze organisaties worden gesloten. De risico's die samenhangen met de ontwikkeling van Poelveld zullen daarbij aan de zijde van de particuliere partijen worden gelegd. Voor de ontwikkeling van het woongebied wordt vooralsnog uitgegaan van een sluitende exploitatie die verder geen financiële consequenties voor de gemeente Eijsden heeft.

5.2**MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

Het voorontwerp-bestemmingsplan Poelveld heeft in de periode van 27-12-2005 tot en met 06-02-2006 in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen. In die periode zijn 8 reacties binnengekomen. Een samenvatting van de reacties en de beantwoording daarvan is in een aparte bijlage toegevoegd aan dit plan. In de inspraakperiode is op 02-02-2006 een inspraakavond gehouden waar het plan is gepresenteerd en gelegenheid is geweest voor het geven van reacties. Het verslag van de avond is eveneens in de genoemde bijlage opgenomen.



HOOFDSTUK

6 Overleg

6.1 P.C.G.P. ADVIES

Het bestemmingsplan Poelveld is door de PCGP behandeld in de vergaderronde 2006/0. Het advies en de reactie daarop is in bijlage 1 opgenomen.

6.2 OVERLEG ARTIKEL 10 BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

De reactie van de instanties die in het kader van het artikel 10 Bro-overleg separaat hebben gereageerd en de beantwoording is eveneens in de bijlage 1 opgenomen.

