

Ontwerpbestemmingsplan

Poelveld, kavels oostzijde

Gemeente Eijsden-Margraten



Ontwerpbestemmingsplan

Poelveld, kavels oostzijde

Gemeente Eijsden-Margraten

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

29 oktober 2018

Projectgegevens:

TOE02-0254212-01A

REG02-0254212-01A

TEK02-0254212-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1903.BPPVELD02-ON01

Datum vrijgave

29-10-2018

Opsteller(s)

PD/AdV

Projectleider

CS

Vrijgave

C8

croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburos5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburos5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend planologisch regime	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Stedenbouwkundige opzet Poelveld	5
2.2	Bestaande situatie	5
2.3	Planologische wijziging	5
3	Beleid	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Bedrijven en milieuzonering	14
4.5	Spuitzones	14
4.6	Externe veiligheid	15
4.7	Water	16
4.8	Natuur	18
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.10	Kabels, leidingen en straalpaden	20
5	Juridische planopzet	21
5.1	Juridische planopzet	21
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	21
6	Haalbaarheid	24
6.1	Financieel	24
6.2	Maatschappelijk	24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De woonwijk Poelveld is een woningbouwlocatie in Eijsden. De woonwijk is gelegen in het oosten van Eijsden en biedt ruimte voor 650 woningen en een scholencomplex in het gebied. De gemeente Eijsden-Margraten heeft voor deze nieuwe woonwijk in 2007 een bestemmingsplan vastgesteld.

Het vigerende bestemmingsplan is opgesteld op basis van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Aan de oostzijde van het plan zijn een aantal bouwkavels niet geheel bestemd conform het stedenbouwkundig plan. Deze delen van de kavels zijn bestemd met een natuurbestemming in plaats van een woonbestemming.

In het voorliggende plan worden de delen van de kavels bestemd met een woonbestemming. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe woningbouwmogelijkheden, uitsluitend in uitbreiding van de woonkavels. Tevens wordt een 50 meter-zone rondom de woningbouwkavels meegenomen in het plangebied. Ter plaatse wordt uitgesloten dat binnen de 50 meter-zone driftveroorzakende werkzaamheden met chemische bestrijdingsmiddelen voor agrarische doeleinden worden gebruikt.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is aan de oostzijde van Poelveld te Eijsden gelegen, globaal gelegen tussen de Muurbloem en de Rijksweg. In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied (rode contour) weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Ligging plangebied (PDOK)

1.3 Vigerend planologisch regime

Ter plaatse van het plangebied van dit bestemmingsplan vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Poelveld'. Dit bestemmingsplan is op 26 juni 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en voorziet in de woningbouwontwikkeling van de woonwijk Poelveld.

Tevens geldt 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten', vastgesteld op 25 september 2018. Dit parapluplan voorziet in een parkeerregeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied. De parkeerregeling is overgenomen in voorliggend plan.

In onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven, waarbij de blauwe belijning de uit te breiden woonkavels betreft en de blauwe stippellijn de 50 meter-spuitsvrije zone betreft.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Poelveld

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn bestemd als 'Natuurontwikkeling'. De gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor het behoud of het herstel van de aldaar voorkomende bestaande waarden dan wel de ontwikkeling van landschappelijke, waterhuishoudkundige, ecologische, cultuurhistorische, natuurlijke waarden. Tevens dienen de gronden zijn functie als agrarisch gebied ((hoogstam)boomgaard, grasland, bos) en tuingebied (park en weide) te behouden.

Gebruik van de gronden ten behoeve van het wonen/tuin is niet toegestaan op basis van het geldend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader om de betreffende gronden wel te kunnen gebruiken voor erf / tuin behorende bij de bestaande woningen. Tevens dient een spuitsvrije zone (50 meter) rondom de woningbouwkavels opgenomen te worden.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Poelveld, kavels oostzijde' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Stedenbouwkundige opzet Poelveld

Op basis van het stedenbouwkundig plan kan het woongebied typologisch gekarakteriseerd worden als een ruim opgezette, groene wijk met een heldere en overzichtelijke structuur van straten en pleinen. Eén 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 is in het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. Eén van de onderdelen van het plan is een brede groen-corridor ten westen van de Rijksweg. Deze zone ondersteunt en verbreedt het ecologische ontwikkelingsgebied tussen de Rijksweg en de A2. De groenzone koppelt de oost-west groenelementen in de (toekomstige) kernrand van Eijsden aan deze zijde en de bestaande en nog te ontwikkelen ecologische belangrijkste gebieden aan de oostzijde van de A2. Binnen de groenzone zijn de ecologische belangrijkste hoogstamboomgaarden langs de Rijksweg ter hoogte van Poelveld opgevangen.

2.2 Bestaande situatie

De ruimtelijke structuur van de omgeving is conform de stedenbouwkundige opzet van de grotendeels gerealiseerde wijk Poelveld. Het plangebied zelf bestaat uit onbebouwde en onverharde gronden. De gronden zijn deels ingericht als tuin bij de naastgelegen woningen. Langs de Rijksweg is een boomgaard aanwezig. De tussengelegen gronden zijn ingericht als agrarische percelen omringd met een aantal hagen.

2.3 Planologische wijziging

Het vigerende bestemmingsplan is opgesteld op basis van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Aan de oostzijde van het plan zijn een aantal bouw kavels, aan de Muurbloem en de Koekoeksbloem, niet geheel bestemd conform het stedenbouwkundig plan. Deze delen van de kavels zijn bestemd met een natuurbestemming in plaats van een woonbestemming. Op onderstaande afbeelding is het verschil tussen het stedenbouwkundig plan en vigerend bestemmingsplan weergegeven.



Stedenbouwkundig plan (links) en geldend bestemmingsplan (rechts)

In het voorliggende plan worden de delen van de kavels bestemd met een woonbestemming. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe woningbouwmogelijkheden, maar uitsluitend in uitbreiding van de woonkavels. Dit betreffen de gele vlakken in onderstaande luchtfoto. Deze planologische situatie wordt daarmee in overeenstemming gebracht met de stedenbouwkundige opzet.

Tevens wordt een 50 meter-zone rondom de woningbouwkavels meegenomen in het plangebied. Ter plaatse wordt uitgesloten dat binnen de 50 meter-zone driftveroorzakende werkzaamheden met chemische bestrijdingsmiddelen voor agrarische doeleinden worden gebruikt. Dit betreft het rode vlak in onderstaande luchtfoto. Een uitgebreide beschrijving ten aanzien van de spuitvrije zone is opgenomen in paragraaf 4.5.



Ligging plangebied op luchtfoto (Globespotter)

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter kan worden benut.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet.

Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de ladder) vastgesteld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen en is erop gericht het leeuwendeel van de nieuwe stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden binnen het bestaand stedelijk gebied.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. lid 2 Bro gewijzigd en komen te luiden als volgt :

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en dat eerst als dat niet mogelijk is wordt gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

3.1.3 Relevantie voor het projectgebied

De SVIR laat zich niet uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Van strijdigheid met de hoofddoelen van de SVIR, en de doorvertaling in het Barro, is geen sprake.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 en ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 van toepassing. (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 en 12 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Tevens wordt in de overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724 beschreven dat stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m², in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

In dit geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld. Het POL2014 geeft een visie op de ontwikkeling van de Limburgse omgeving en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg in de komende 10 tot 15 jaar. In het POL zijn ambities, opgaven en een aanpak voor belangrijke thema's geformuleerd. De ambitie van het POL2014 is het realiseren van een voortreffelijk, grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg. Het POL is een omgevingsplan, dat focust op de fysieke aspecten van het leef- en vestigingsklimaat.

Belangrijke uitdagingen voor de provincie Limburg zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op klimaatverandering. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', in het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen, sluiten hierop aan.

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Als basis hiervoor bevat het POL uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

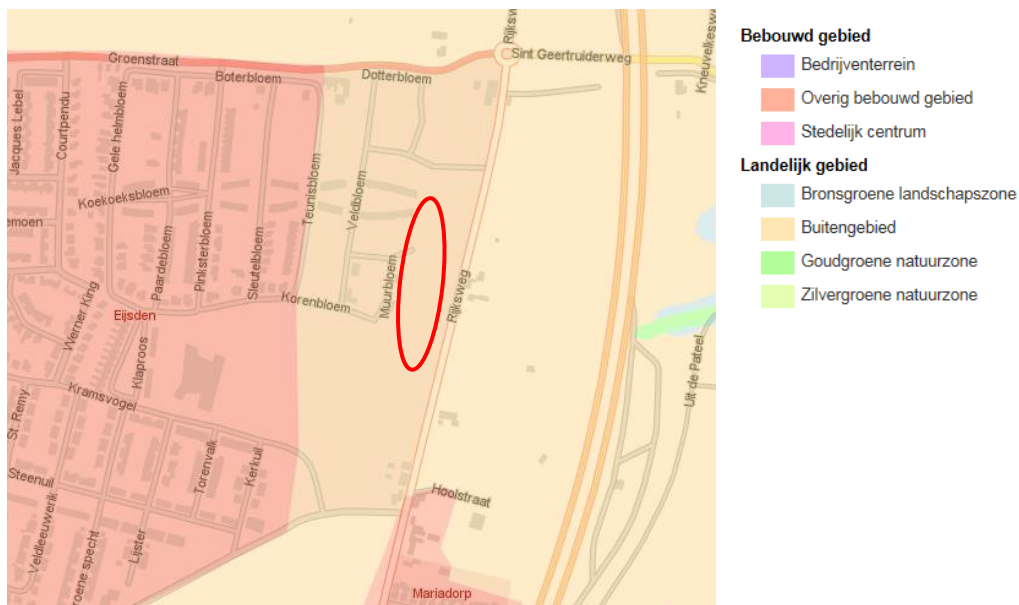
Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

Visie Zuid-Limburg

De aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden (vergelijkbaar met de dichtheid in de Randstad) en het daartussen gelegen unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit heuvellandschap geeft samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit aan deze regio. In Zuid-Limburg wonen ruim 600.000 mensen, meer dan de helft van alle inwoners in Limburg. Het maakt onderdeel uit van een Europese regio met een rijk palet van economische topsectoren.

Tegelijkertijd is Zuid-Limburg in economisch opzicht te typeren als een 'tussenregio', tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie. Daarbij kampt Zuid-Limburg met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie, bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles teveel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing.

In de onderstaande afbeelding is de kaart 'zonering Limburg' van het POL2014 ter plaatse van het plangebied weergegeven. Tevens wordt aansluitend ingegaan op de voor het plangebied relevante aspecten.



Uitsnede 'zoning Limburg' van het POL2014 ter plaatse van het plangebied (provincie Limburg)

Buitengebied

Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De volgende accenten worden geformuleerd:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw
- Kwaliteit en functioneren ondergrond

Conclusie

Het plangebied is, net als een groot deel van de in ontwikkeling zijnde woonwijk Poelveld, op basis van de zoning Limburg aangemerkt als 'Buitengebied'. In het POL 2014 is aangegeven dat de precieze begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied gebeurt op gemeentelijk niveau. De regionale visies en afspraken bieden daarbij een belangrijk kader om uitspraken te doen over de zoning en daaraan gekoppelde principes. Die regionale visies krijgen vertaling in gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen. Uiteraard kunnen gemeenten ervoor kiezen om gebruik te maken van in het verleden gehanteerde begrenzingen zoals rode contouren.

Opgemerkt wordt dat met dit plan de woonbestemming wordt toegekend dat op basis van het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan was gepland. Geconcludeerd kan worden dat dit plan niet in strijd is met de ambities van het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte.

Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan zijn de regels voor 'Landelijk gebied' van toepassing.

Herziening verordening

Een belangrijk onderdeel van het POL, zoals dat in december 2014 is vastgesteld, betreft de opgave voor de drie regio's Noord, Midden en Zuid-Limburg om voor die thema's waarvoor dynamisch voorraadbeheer aan de orde is, regionale structuurvisies op te stellen en daarover ook op regionaal niveau bestuursafspraken te maken.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

1. *Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.*
2. *Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.*
3. *De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.*

Conclusie

Dit plan voorziet in het bestemmen van delen van woonpercelen conform het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan van de woonwijk Poelveld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in extra woningen. In dit geval is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (aansluitend bij de jurisprudentie inzake de nationale ladder van duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in 2.1.3) Geconcludeerd wordt dat dit plan past binnen de regels van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Visie 2022

In de Strategische Visie 2022, vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten op 22 oktober 2013, is het DNA van Eijsden-Margraten beschreven aan de hand van het landschap en de dorpen, kenmerken, trends en ontwikkelingen.

Er zijn vijf ambities beschreven:

- Dienstverlening is onze tweede natuur
- Burgerkracht
- Buitengewone buiten (be)leven
- Aantrekkelijk wonen
- Ondernemingszin schept ruimte voor welvaart en welzijn

Hieruit komen een aantal thema's voort, waarvan 'Landschappelijk verantwoord ondernemen' en 'Meer met de Maas' van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

De gemeente heeft de keuze gemaakt om natuur, landschap en streek eigen landbouw te behouden en waar mogelijk te versterken in combinatie met de uitbouw van hoogwaardig toerisme als nieuwe economische trekker. De gemeente zet op het gebied van toerisme in op wandelen, fietsen en andere vormen van onthaasten, waarbij de beleving van het landschap de onderliggende kracht is. Recreatiemogelijkheden aan de Maas worden sterk uitgebreid. Voor de groeiende groep ouderen wil de gemeente voldoende recreatie- en ontspanningsmogelijkheden dicht bij de kernen bieden. De gemeente stelt duidelijke kaders op voor de dorpsranden van de bestaande kernen en het buitengebied. Het in stand houden van authentieke dorpsgezichten, de balans tussen groene en rode dorpsranden en ruimte voor functiewijziging van bestaande bebouwing in het buitengebied, waarbij het uitgangspunt is dat er geen verdere verstening mag optreden. Daarnaast richt de gemeente Eijsden-Margraten zich naar de Maas om de economische potentie van de Maas (beter) te kunnen benutten. Er zijn nog volop mogelijkheden rondom de Maas voor bedrijvigheid, recreatie, natuur en landschap.

Conclusie

Dit plan voorziet in het bestemmen van delen van woonpercelen conform het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan van de woonwijk Poelveld. In hoofdstuk 2 is dit uitgebreid beschreven. Van aantasting van de dorpsrand of van een onevenredige toename van het verhard oppervlakte is geen sprake. Geconcludeerd kan worden dat dit plan past binnen de uitgangspunten van de Strategische Visie 2022.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. In dit geval wijzigt de bestemming van natuur naar wonen. Echter is in het kader van de woningbouwontwikkeling van Poelveld een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat in 2004 enkele bodemverontreinigingen in het ontwikkelingsgebied aangetroffen zijn. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld, waarmee, na sanering van de verontreinigingen in het plangebied, sprake is van een goede bodemkwaliteit die geschikt is. Gelet hierop wordt de bodemkwaliteit voldoende geacht voor de wijziging naar de bestemming Wonen (tuin).

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluid-niveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan staat geen extra geluidgevoelige objecten of geluidbronnen toe. Dit is expliciet uitgesloten in de regels (art. 4.4.1). Het aspect geluid vanuit de Wgh brengt geen belemmeringen met zich mee.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Conclusie:

Het bestemmingsplan voorziet niet in 'gevoelige bestemmingen' of in nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het aantal woonpercelen blijft namelijk gelijk. Het aspect luchtkwaliteit brengt geen belemmeringen met zich mee.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de woonbestemming. Echter worden geen woningen mogelijk gemaakt in dit deel van de bestemming. Van een beperking van de mogelijkheden van bedrijfslocaties of andere milieubelastende functies in de omgeving is geen sprake. Tevens brengt de woonfunctie ter plaatse van het plangebied geen milieubelasting met zich mee. Het aspect bedrijven en milieuzonering brengt geen belemmeringen met zich mee.

4.5 Spuitzones

Algemeen

In dit bestemmingsplan dient te worden beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient onder andere rekening te worden gehouden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen en de volksgezondheid.

Enerzijds dient beoordeeld te worden of ter plaatse van gevoelige bestemming een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden anderzijds dienen ook de belangen van de telers beschermd te worden.

Er zijn geen wettelijke bepalingen inzake minimaal aan te houden afstanden. Een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, wordt in de rechtspraak niet onredelijk geacht. De rechtspraak heeft inmiddels laten zien dat een kortere afstand ook aanvaardbaar kan zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt.

Toetsing

In dit geval wordt een aantal woonkavels vergroot. In dit geval zijn binnen een afstand van 50 meter vanaf de woonbestemmingen, boomgaarden aanwezig. Tevens dient het gebied (de bestemming 'Natuurontwikkeling') op basis van het geldend bestemmingsplan zijn functie als agrarisch gebied ((hoogstam)boomgaard, grasland, bos) en tuingebed (park en weide) te behouden. Om het woon-

en leefklimaat ter plaatse van de uit te breiden woonkavels te garanderen is met dit plan gewaarborgd dat binnen de 50 meter zone geen driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen (gewasbeschermingsmiddelen) gebruikt mogen worden. Dit is gewaarborgd middels de 'overige zone – spuitvrije zone' op de verbeelding en artikel 8.1 van de regels.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Toetsing

Woningen worden aangemerkt als kwetsbare objecten. Overeenkomstig artikel 4 en 5 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) wordt voor toetsing aan externe veiligheidsafstanden bij een kwetsbaar object uitgegaan van de gevel of de plaats waar de gevel op grond van het bestemmingsplan geplaatst mag worden. Aangezien de wijziging in dit geval alleen betrekking heeft op de uitbreiding van de woonkavels en deze gronden enkel gebruikt kunnen worden voor erf/tuin bij de bestaande woningen hoeft geen toetsing plaats te vinden aan het aspect externe veiligheid. Kwetsbare objecten ter plaatse van de uitgebreide woonkavels zijn specifiek uitgesloten in de regels (art. 4.4.1). Geconstateerd kan worden dat vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor deze bestemmingplanwijziging.

4.7 Water

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee een achttal wetten is samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening). De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Minstens zo belangrijk is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. In de regel komt dit neer op een meldingsplicht in plaats van een vergunningenprocedure. Niet alles is in algemene regels vast te leggen en voor deze activiteiten in, op, onder of over watersystemen is er de watervergunning.

De Wet gemeentelijke watertaken is onderdeel van de Waterwet. In deze Wet heeft de gemeente de zorgplicht gekregen voor:

- Het doelmatig inzamelen en verwerken van overtollig afvloeiend hemelwater;
- Het nemen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

In de Wet milieubeheer is de derde zorgplicht voor de gemeente opgenomen. De gemeente dient zorg te dragen voor het inzamelen transporteren van stedelijk afvalwater.

De oude zogenaamde 1a Wbr gebieden (de stroomvoerende en bergende regimes van de rivierbedden van de grote rivieren) worden in de Waterwet aangemerkt als oppervlaktewaterlichamen. Voor activiteiten binnen deze gebieden is een watervergunning vereist. Conform de 'Beleidsregels grote rivieren' blijven op deze gebieden de regels zoals deze golden op grond van de Beleidslijn grote rivieren inhoudelijk van toepassing. Dit gebied is in dit bestemmingsplan gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat -Stroomvoerend rivierbed', waarmee de belangen die de Waterwet beoogd te beschermen worden geborgd.

Wet ruimtelijke ordening en de watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). De watertoets betekent dat ruimtelijke plannen (waaronder bestemmingsplannen) die vanaf deze datum ter inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een waterparagraaf. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer (bijv. gemeente of projectontwikkelaar) worden overlegd met de waterbeheerder.

In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies.

Nationaal waterplan 2016-2021

In 2015 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke punten uit het nationaal waterplan zijn:

- Eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren;
- Hemelwater zo veel mogelijk afkoppelen, mits schoon (anders eerst zuiveren);
- Uitbreiding van verhard oppervlak zo veel mogelijk compenseren met hectares oppervlaktewater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherpen van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering. Het NBW is een uitwerking van de uitvoering van waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRWwaterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Waterschap Limburg

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Limburg, een fusie van het voormalig waterschap Peel en Maasvallei en waterschap Roer en Overmaas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 'Water in beweging'.

De kerntaken van het waterschap bestaan uit het op orde brengen en houden van het watersysteem, schade als gevolg van wateroverlast voorkomen en zorg dragen voor veiligheid op het gebied van water.

Eén van de belangrijkste uitdagingen voor het waterbeheer in Limburg is de klimaatverandering en de effecten daarvan. Voor het waterschap wordt robuustheid van het watersysteem de belangrijkste opgave. Hierbij wordt de regel 'ruimte voor water waar het kan, maatregelen waar het moet' gehanteerd. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Conclusie:

De vergroting van de woonpercelen beslaat circa 600 m². Aangezien het een uitbreiding van de woonpercelen betreft, zal een beperkt deel van dit oppervlak worden verhard. Het waterschap stelt dat bij een toename van <2.000 m² geen maatregelen hoeven te worden getroffen in de vorm van een waterberging. Hiervan is in elk geval geen sprake. Wel dient ervoor gezorgd te worden dat het hemelwater geborgen kan worden op eigen terrein. Hiervoor zijn voldoende mogelijkheden aanwezig.

4.8 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd indien de werkzaamheden niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden in de invloedssfeer van het plangebied en de effecten hierop.



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 en NNN (provincie Limburg)

Natura 2000

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Het plangebied is gelegen op ruim 1 kilometer van Natura 2000-gebied 'Savelsbos' en op ruim 1,5 kilometer 2000-gebied aangemerkt als Natura 2000-gebied 'Basse Meuse et Meuse mitoyenne' (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden of mogelijk sprake is van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende beschermde gebied. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling zijn significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling niet aan de orde.

Goudgroene natuurzone / Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied is gelegen op ruim 300 meter van gronden die zijn aangemerkt als Goudgroene natuurzone (Natuurnetwerk Nederland). In de Omgevingsverordening Limburg is de bescherming vastgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de Goudgroene natuurzone dient te worden getoetst of mogelijk sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden geen sprake.

Beschermde planten en dieren

In het plangebied is geen sprake van de sloop van bebouwing, het rooien van groen of het dempen van een watergang. Van negatieve effecten op de ecologische waarden is gelet op de huidige invulling van het plangebied geen sprake. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Conclusie

Het aspect natuur brengt geen belemmeringen met zich mee.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Algemeen

Europees beleid

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en in september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Rijksbeleid

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft daarbij zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zo maar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

4.9.2 Archeologie

De gemeente Eijsden-Margraten beschikt over de 'Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013'. Deze verordening biedt een soort voorbescherming voor archeologische waarden. In de verordening wordt de mogelijkheid geboden om archeologische monumenten en verwachtingszones aan te wijzen en deze te verbinden aan categorieën regels en voorwaarden. De regels en voorwaarden overeenkomstig de verordening dienen te worden verwerkt in de regels van nieuw op te stellen bestemmings-/wijzigingsplannen.

In het kader van de ontwikkeling van de woningbouw in Poelveld is in 2007 een archeologisch proefsleuven onderzoek gedaan. Uit dit onderzoek blijkt dat binnen het plangebied sporen van een grafveld (urnenveld) uit de Late Bronstijd en/of Vroege IJzertijd, globaal tussen 900 en 700 v. Chr. Ter bescherming van de archeologische waarden wordt hier gekozen voor behoud in situ. De overige gronden zijn vrijgegeven.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat is vrijgegeven, waardoor planologische bescherming van de archeologische waarden middels dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

4.9.3 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijke ontwikkeling worden beschreven hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden in het projectgebied of in de directe omgeving.

Het oorspronkelijk landbouwgebied van Poelveld bestond in het midden van de 20^e eeuw voor het overgrote deel uit hoogstamboomgaarden, die zo kenmerkend zijn voor Zuid-Limburg en in het bijzonder voor het Maasdal zuidelijk van Maastricht. De kenmerkende hoogstamboomgaard, die onderdeel uitmaakt van de groenzone aan de oostzijde van het plangebied, blijft ongewijzigd gehandhaafd. Voor het overige zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig in en rondom het plangebied. Aantasting van cultuurhistorische waarden is niet aan de orde.

4.10 Kabels, leidingen en straalpaden

De planologisch relevante kabels, leidingen en straalpaden worden (indien aanwezig) opgenomen op de verbeelding en in de planregels, gebaseerd op de verkregen (digitale) informatie van de verschillende instanties. In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende enkel- en dubbelbestemmingen voor:

Bestemming 'Natuur'

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor: behoud en herstel van de voorkomende waarden, ontwikkeling van landschappelijke, waterhuishoudkundige, ecologische, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Tevens is agrarisch gebruik (in de vorm van (hoogstam)boomgaard, grasland en bos), park en weide toegestaan. Op de gronden binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van enkele afwijkingsbevoegdheden.

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven (al dan niet bebouwd perceel dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en ingericht is ten dienste van het gebruik van dat gebouw) behorende bij de woningen op de direct aangrenzende gronden, groenvoorzieningen, verhardingen en ontsluitingswegen, bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bijgebouwen zijn toegestaan, waarbij is aangesloten bij de bestaande bijgebouwenregeling van het moederplan 'Poelveld'. De regeling voorziet in regels voor afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, maximaal oppervlakte, aantal bouwlagen en dakhelling.

Op de gronden mogen andere bouwwerken welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen worden gebouwd. Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50%.

Overige zone – spuitvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - spuitvrije zone' is het gebruik van driftveroorzakende werkzaamheden met chemische bestrijdingsmiddelen (gewasbeschermingsmiddelen) niet toegestaan.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Het plan betreft een gemeentelijk initiatief. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuw bouwplan mogelijk. De uitvoering van dit plan brengt geen kosten met zich mee. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de met de procedure gemoeide kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

6.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Het ontwerpbestemmingsplan zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden (eventuele) zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd verwerkt in deze toelichting.