

## 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:

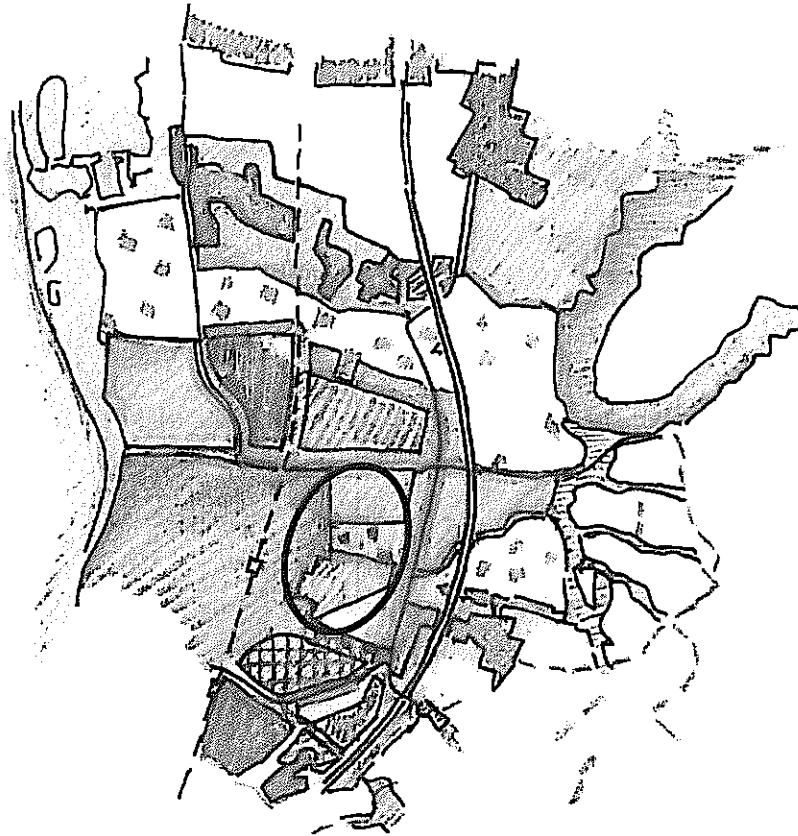
- het hoogteverloop van oost naar west, het droogdal dat vanaf de Schelberg aan de oostzijde van de A2 dwars door Poelveld naar de Maas loopt, en het microreliëf gevormd door oude Maasarmen en jarenlang agrarisch gebruik;
- de zichtlijnen op de omgeving, met name de hellingbossen tegen de plateaurand 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)

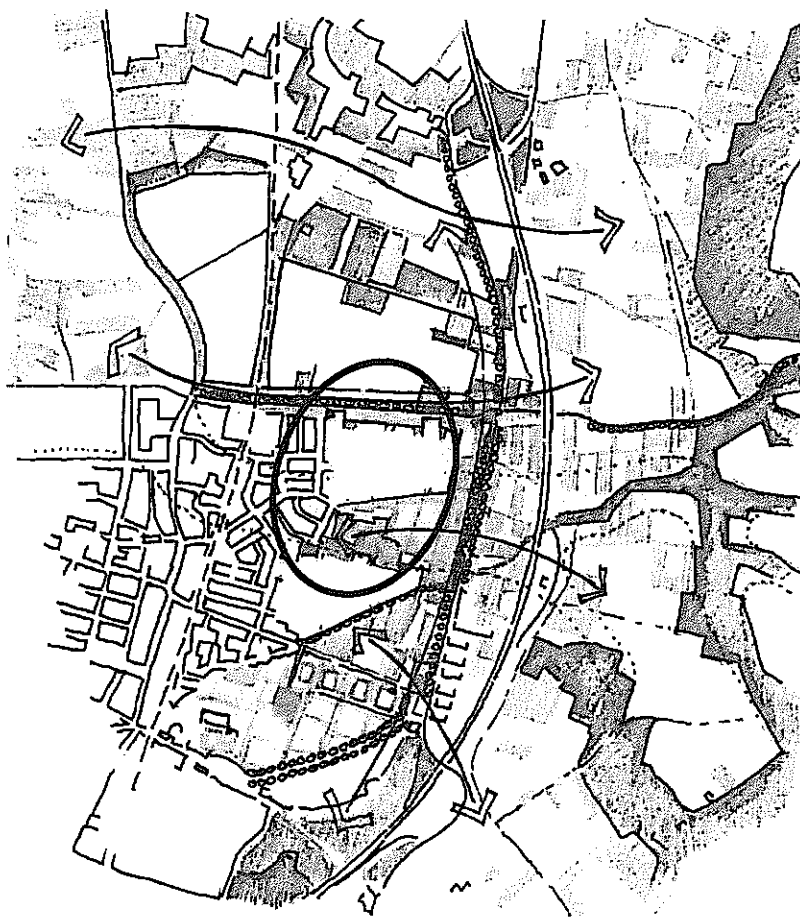


Het ontwikkelingsmodel gaat uit van een sterk gelede groenstructuur die aansluit op het bestaande landschappelijk patroon en het wegensysteem. Deze groenstructuur geeft enerzijds invulling aan de ecologische verbindingen tussen plateau en Maas, anderzijds vormt het bufferzones tussen verschillende functies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

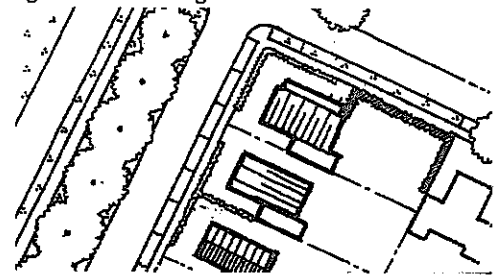
Het gebied ten zuiden van het wijkpark heeft een strakker karakter met lange zichtlijnen, geïnspireerd op Plan-noord. Dit plandeel is opgebouwd rond de zichtlijn tussen de kerk van Breust en de Schelberg. Deze lijn is uitgewerkt als laan die het trapveld aan de Burg. Wijnandsstraat verbindt met de planentree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

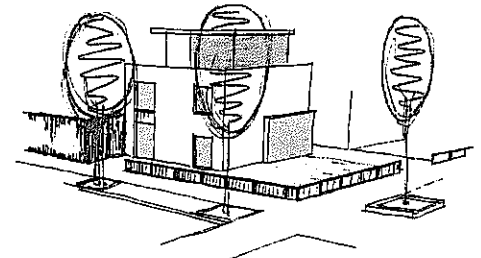
## - Erfafscheidingen

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

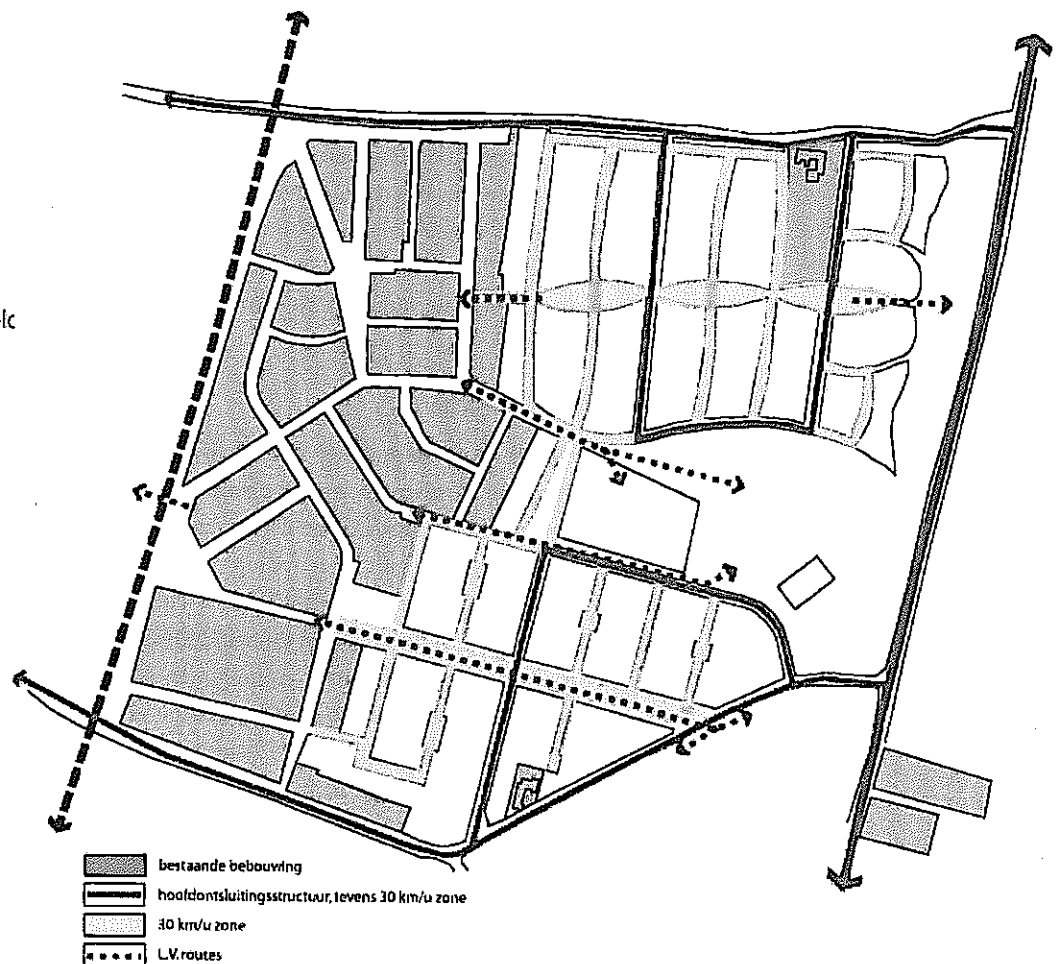
Het stedenbouwkundig plan voor Poelveld gaat uit van een woonontwikkeling die vanuit de Groenstraat en de Boomkensstraat wordt ontsloten. De Groenstraat is momenteel al in voldoende mate toegerust op een zwaardere verkeersfunctie. Ook de Boomkensstraat heeft voldoende basiscapaciteit om de extra verkeersbelasting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



Voet- en fietsroutes zullen vanaf de spoorwegovergang bij de Bellefleur 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

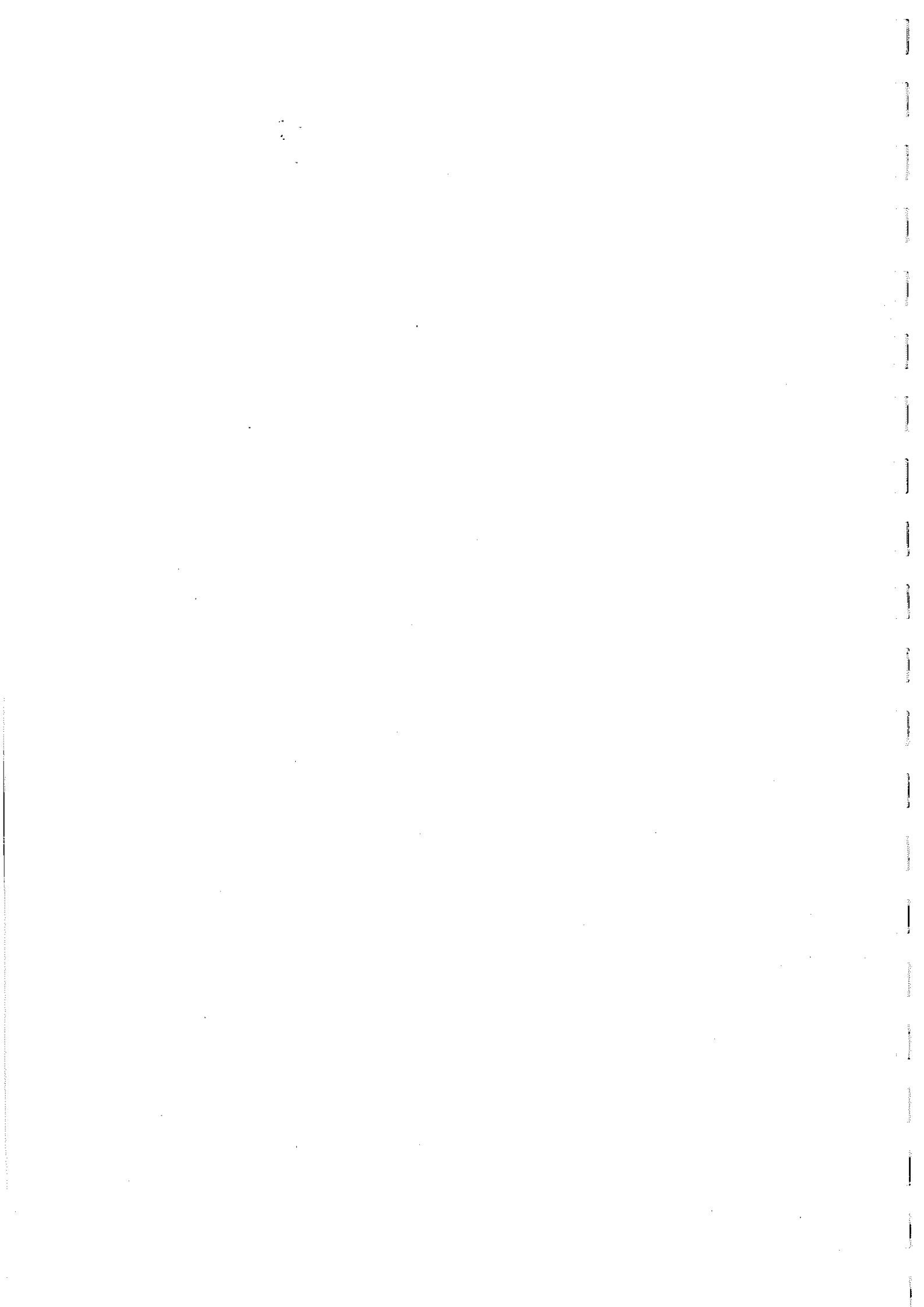
## Uitvoerbaarheid

### **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.

