

Eindverslag van het vooroverleg en de inspraakprocedure met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan "Hotel Gronsveld".

- I. Burgemeester en wethouders van Eijsden hebben in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening exemplaren van het voorontwerp-bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" laten toekomen aan de gebruikelijke overlegpartners.
- II. De volgende instanties hebben een schriftelijke reactie ingediend, te weten:
1. Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard, bij brief d.d. 8 oktober 2008 (ontvangen d.d. 10 oktober 2008).
 2. Waterleiding Maatschappij Limburg, Postbus 1060 6201 BB Maastricht, bij brief d.d. 9 oktober 2008 (ontvangen d.d. 10 oktober 2008).
 3. NV Nederlandse Gasunie, Postbus 19 9700 MA Groningen, bij brief d.d. 20 oktober 2008 (ontvangen 21 oktober 2008).
 4. Gemeente Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht, bij brief d.d. 20 november 2008
 5. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht, bij brief d.d. 4 juni 2009 (ontvangen d.d. 5 juni 2009).
- III. Burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden hebben inspraak verleend op het voormelde voorontwerp. De planbescheiden hebben met ingang van 9 oktober 2008 tot en met 20 november 2008, voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Gedurende deze termijn kon eenieder schriftelijke reacties indienen bij Burgemeester en Wethouders van Eijsden.
- De volgende personen en instellingen hebben schriftelijke reacties ingediend:
6. E. Oosterbaan, Breemakkerwaard 74, 6227 HN Maastricht, bij brief d.d. 30 oktober 2008 (ontvangen d.d. 7 november 2008).
 7. F. Hoevenagel, Sparrenhoven 12, 6225 HC Maastricht, bij brief d.d. 1 november 2008 (ontvangen d.d. 4 november 2008).
 8. Koninklijke Horeca Nederland, afd. Maastricht en Heuvelland, namens deze mr. T. Coenegracht, Broekstraat 106, 3620 Lanaken (B), bij brief d.d. 6 november 2008 (ontvangen d.d. 10 november 2008).
 9. G. Kater, De Wyert 29, 6247 CZ Gronsveld, bij brief d.d. 16 november 2008 (ontvangen 18 november 2008).
 10. B. van Abbeele, Rijksweg 18, 6247 AH Gronsveld, bij brief d.d. 16 november 2008 (ontvangen 18 november 2008).
 10. N. Harle, Rijksweg 52, 6247 AJ Gronsveld, bij brief d.d. 17 november 2008 (ontvangen d.d. 21 november 2008).
 11. Belangencomité Stationsstraat, namens deze H. Consten, J. Rousch, M. Meijs-Verbraak, G. Yerna, F. Schijns, Stationsstraat 32 6247 BL Gronsveld, bij brief d.d. 18 november 2008 (ontvangen d.d. 20 november 2008).
 12. Plus Vastgoed BV, Utrechtseweg 340, 3731 GD de Bilt en Plus van Thiel BV, Cramignonstraat 1, 6245 cp Eijsden, namens deze mr. J. Hardy, bij brief d.d. 19 november 2008 (ontvangen d.d. 20 november 2008).
 13. Hoofdbedrijfschap detailhandel, Federatie samenwerkende ondernemersverenigingen Maastricht, Kamer van Koophandel Limburg, mede namens Ondernemersvereniging stichting Heer Totaal, Ondernemersvereniging Winkelcentrum de Beente, Ondernemersvereniging Winkelcentrum de Leim Heer, Ondernemersvereniging Winkelcentrum de Heeg, de Eijdsense Ondernemersvereniging en de Doe-het-zelf branche Maastricht, namens deze E. Reubsaet, H. van de Port en J. Persoon, Postbus 1910 5900 BX Venlo, bij brief d.d. 20 november 2008 (ontvangen d.d. 21 november 2008).
 14. H. Huveneers, Rijksweg 91 6247 AC Gronsveld, bij brief d.d. 21 november (ontvangen 24 november 2008).
 15. W. Keijser-Schuurman, Rijksweg 91 6247 AC Gronsveld, bij brief d.d. 21 november 2008 (ontvangen 24 november 2008).
- IV. Tevens heeft er een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden op woensdag 13 november 2008 in de raadszaal van het gemeentehuis aan de Bruesterstraat te Eijsden. Tijdens deze avond was er gelegenheid tot (mondelinge) inspraak op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Van deze avond is een verslag gemaakt, dat als bijlage ingevoegd is.

Resultaten van het vooroverleg en het gemeentelijk standpunt

Het voormelde vooroverleg (als bedoeld onder I. en II.) heeft de volgende resultaten opgeleverd:

1. Waterschap Roer en Overmaas

Merkt het volgende op:

De gemaakte opmerkingen uit de eerder afgegeven (pré-) wateradviezen zijn correct in het voorontwerp verwerkt. Derhalve wordt een positief wateradvies afgegeven.

Standpunt college:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. NV Waterleiding Maatschappij Limburg

Merkt het volgende op:

Het plan raakt de belangen van de Waterleiding Maatschappij Limburg niet en geeft derhalve geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt college:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. NV Nederlandse Gasunie

Merkt het volgende op:

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het plangebied is niet gelegen binnen de 1% letaliteitsgrens van een hogedrukgasleiding

Standpunt college:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Gemeente Maastricht

Merkt het volgende op:

De voorgenomen ontwikkeling betreft een bovenlokaal concept dat vanuit Maastrichts en regionaal oogpunt een ongewenste ontwikkeling zou zijn welke niet bijdraagt aan of zelfs ontwrichtend werkt op een duurzame regionale voorzieningenstructuur. De gemeente Maastricht geeft verder aan begrip te hebben voor het feit dat een adequate invulling van het plangebied zal moeten plaatsvinden en dat er bovendien diverse ontwikkelingen spelen in het uitlooph gebied tussen Maastricht en Eijsden. Derhalve is van belang dat er in het kader van de op te stellen ruimtelijke gebiedsvisie voor het uitlooph gebied tussen Maastricht en Eijsden gezamenlijk naar een oplossing van de problematiek wordt gezocht. Op de volgende aspecten wordt in de reactie van de gemeente Maastricht nader ingegaan:

- a. In het kader van het proces wordt opgemerkt dat de conclusie uit de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan dat de gemeente Maastricht de plannen omtrent GDV/PDV als een autonome ontwikkeling beschouwd niet correct is. De gemeente Maastricht wenst als centrumgemeente voor de regio het voortouw en de verantwoordelijkheid te nemen bij het ontwikkelen van haar detailhandelsbeleid. De ideeën op het gebied van grootschalige detailhandelsonvestigingen (GDV) / perifere detailhandelsonvestigingen van de gemeente Eijsden worden daarbij onwenselijk geacht. Afgesproken is dat beide gemeenten in overleg blijven omtrent de problematiek van de GDV/PDV locaties;
- b. De bouwhoogtes van de toekomstige bouwmassa van respectievelijk 36 en 12 meter zijn, gelet op het beleid van de gemeente Maastricht zoals dit is vastgelegd in de nota Hoger Bouwen, te hoog. Een maximale bouwhoogte van 20 meter zou bespreekbaar zijn. Een reclamemast van 36 meter wordt eveneens onwenselijk geacht;
- c. De samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Eijsden en Wyckerveste adviseurs is niet als bijlage bij de stukken opgenomen en kan derhalve als economische onderbouwing niet worden beoordeeld;
- d. In de plantoelichting dient te worden onderbouwd of de beoogde ontwikkeling al dan niet MER-plichtig dan wel MER-beoordelingsplichtig is;
- e. De invloed van de bezoekersaantallen op de verkeersafwikkeling is niet voldoende onderbouwd in de plantoelichting. Daarnaast is de aangegeven parkeernormering niet adequaat. Tenslotte is geen

aandacht geschonken aan de relatie met het A2 project en de tijdelijke bereikbaarheidssituatie daaromtrent;

- f. De verschillende toegestane functies worden in de planregels niet voldoende afgebakend, waardoor de toegestane programma's in feite groter zijn dan deze volgens de toelichting bedoeld zijn. Bovendien wordt een monofunctionele ontwikkeling niet uitgesloten;
- g. In de plantoelichting wordt niet ingegaan op de consequenties die het opheffen van de bedrijfsbestemming heeft op de bedrijventerreinenproblematiek;
- h. De gemeente Maastricht is van mening dat gelet op de locatie van het beoogde hotel het hotelbeleid van de gemeente Maastricht zoals dit geldt ten aanzien van het buitengebied in acht dient te worden genomen. Het buitengebied wordt gekenmerkt door natuur- en landschapswaarden en kent als beleid dat hotels beperkt mogelijk zijn en in principe kleinschalig. Het beoogde grootschalige driesterrenhotel voor zowel de zakelijke als toeristische markt is hiermee niet in overeenstemming. In de plantoelichting wordt onvoldoende onderbouwd op welke wijze het hotelconcept complementair zal zijn aan het horecavoorzieningenaanbod in Maastricht;
- i. In de Verordening Speelautomatenhallen en Speelautomaten Maastricht 2001 is vastgelegd dat er in Maastricht maximaal 2 hallen zijn toegestaan. In de gemeente Maastricht is reeds voor 2 hallen vergunning verleend. De ontwikkeling van een amusementshal in de gemeente Eijsden wordt in deze context onwenselijk geacht;
- j. De planregels worden geen regels gesteld ten aanzien van het type detailhandel dat zich in het plangebied mag vestigen. In de plantoelichting wordt verder geen relatie gelegd tussen de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling en de Detailhandelsnota Maastricht 2008.
- k. Gelet op de omvang van de overige in het plangebied beoogde functies (restaurant, conferentieruimte, wellness, fitness) dienen deze aangemerkt te worden als zelfstandige functies. Het is niet wenselijk dat deze functies in deze omvang op deze locatie gerealiseerd worden.

Standpunt college:

- a. Per brief van 13 november 2008 heeft de provincie Limburg een beroep op de gemeenten Maastricht en Eijsden gedaan om gezamenlijk initiatief te nemen voor het opstellen van een gebiedsvisie voor het grensgebied tussen Maastricht en Eijsden. In dit gebied is sprake van meerdere plannen en initiatieven met gemeentegrensoverschrijdende effecten. Dit vraagt om een goede afstemming ten einde de samenhang tussen de plannen te bevorderen en concurrentie en/of bedreigingen te voorkomen. De doelstelling van de gebiedsvisie is om een samenhangende ruimtelijk economische ontwikkeling voor het grensgebied aan te geven, waarbij gezocht wordt naar onderlinge afstemming en wederzijdse versterking van functies. De gebiedsvisie zal gelijktijdig aan de gemeenteraden van Maastricht en Eijsden ter vaststelling worden voorgelegd, waarna de gebiedsvisie zal dienen als een gezamenlijk kader dat richting geeft aan het ruimtelijk economisch beleid (waaronder bestemmingsplannen) van beide gemeenten. In dit kader is het van belang aan te geven dat het bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" door de gemeente Eijsden niet eerder zal worden vastgesteld, dan dat de gezamenlijke gebiedsvisie voor het grensgebied tussen Maastricht en Eijsden is vastgesteld.

De Detailhandelsnota 2008 behelst het detailhandelsbeleid van de gemeente Maastricht. Onderwerp van dit beleid is onder andere de gewenste detailhandelsstructuur (op hoofdlijnen) binnen de gemeente Maastricht. Onderdeel hiervan is het maken van heldere keuzen ten aanzien van de ontwikkelingen in de perifere en de grootschalige detailhandel.

Onder perifere detailhandelvestigingen (PDV) wordt verstaan detailhandel welk zich idealiter buiten de grenzen van reguliere winkelcentra bevinden. In de regel gaat het dan om winkels die grote (volumineuze) producten aanbieden, zoals auto's, meubels, of tuinartikelen. De omvang van de producten en de daarmee samenhangende randvoorwaarden zoals een groot winkeloppervlak, een goede autobereikbaarheid en goede laad- en losmogelijkheden, zorgen ervoor dat gekozen wordt voor een perifere ligging. Perifere detailhandel heeft branchering als criterium. Onder grootschalige detailhandelvestigingen (GDV) worden winkels verstaan die een groot oppervlak innemen (minimaal 1.500 m²) en een omvangrijk assortiment aanbieden. Grootschalig duidt in dit kader op de omvang van de winkel(concentratie).

Uitgangspunten ten aanzien van de ontwikkeling van PDV/GDV locaties zijn het beperken van afvloeiing in de PDV/GDV naar locaties buiten Maastricht, het verbeteren van de structuur van PDV/GDV locaties, het streven naar concentratie van PDV/GDV functies op een beperkt aantal locaties en een juiste inpassing van de verschillende locaties binnen het bestaande profiel. De locatie Belvédère (Sphinxterrein) wordt in de nota aangewezen als locatie welke ontwikkeld zal worden als het nieuwe

GDV cluster van Maastricht. Ten aanzien van PDV wordt opgemerkt dat er ruimschoots voldoende marktruimte voorhanden is om het PDV aanbod in Maastricht uit te breiden. Ten aanzien van een nieuwe PDV-locatie wordt de voorkeur uitgesproken voor een locatie in noordoost Maastricht.

In opdracht van Wyckerveste Adviseurs BV (initiatiefnemer) is door ECORYS een distributieplanologisch onderzoek¹ verricht naar de haalbaarheid van een retailcluster (PDV/GDV) in Gronsvelt. De eerste fase van de ontwikkeling van dit retailcluster behelst de middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsvelt” onder andere voorgestane ontwikkeling van het plangebied tussen de Oosterbroekweg en de Rijksweg A2. In deze eerste fase is de realisatie van circa 9.000 m² GDV/PDV voorzien. Daarnaast heeft Wyckerveste Adviseurs BV de mogelijkheid om direct aangrenzend aan deze ontwikkelingslocatie grondposities te verwerven. Daarmee zou een retailcluster ontwikkeld kunnen worden met een omvang van circa 7 ha, waarop circa 50.000 m² ontwikkeld zou kunnen worden. Doel van het onderzoek is te kunnen komen tot een afgewogen bestuurlijke besluitvorming betreffende de ontwikkeling van een PDV/GDV cluster ten zuiden van Maastricht. In het onderzoek zijn de plannen van de gemeente Maastricht ten aanzien van de realisatie van grootschalige retailclusters (Belvédère (GDV) en noordoost Maastricht (PDV)) meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat in het primaire verzorgingsgebied van de beoogde retailcluster (Maastricht - Eijsden - Meerssen) geen grootschalige concentratie aanwezig is. Meest relevant voor de middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsvelt” voorgenomen ontwikkeling zijn twee locaties die als ontwikkellocatie zijn aangewezen door de gemeente Maastricht:

§ Trega-terrein (Noorderbrug), 30.000 m² bvo PDV

§ Belvédère, 20 tot 25.000 m² wvo GDV.

In de optiek van ECORYS en de gemeente Eijsden is het van belang voor het welslagen van grootschalige detailhandelsprojecten dat deze zich wezenlijk van elkaar onderscheiden en geen kopie worden van elkaar. In de door ECORYS uitgevoerde studie zijn de zwakke en sterke punten van de potentiële locaties in Maastricht en Eijsden in ogenschouw genomen. Gebleken is dat de verschillen tussen het Trega terrein en het plangebied te Gronsvelt aanzienlijk zijn, waardoor automatisch richting kan worden gegeven aan de ontwikkelingsmogelijkheden en potentie. Gelet op het karakter van beide locaties is het heel goed mogelijk complementariteit te bewerkstelligen in de structuur van de grootschalige en perifere detailhandel in Maastricht. Uit het distributieplanologisch onderzoek blijkt dat in alle PDV- en GDV branches, met uitzondering van Huishoudelijke artikelen, sprake is van distributieplanologische marktruimte. Op basis van een concentratie tussen vraag en aanbod heeft ECORYS een visie op een evenwichtige hoofdstructuur in de PDV/GDV detailhandel in Maastricht opgesteld, waarbij de verschillende deellocaties complementair aan elkaar zijn en een situatie van overaanbod wordt voorkomen. De gedachten ten aanzien van onderhavig plangebied gaan uit naar een “Big Box Boulevard”. Dit betreft een verzameling grootschalige units met een sterk ruimte extensief karakter en een hoge verkeersaantrekkende werking. De snelwegligging is hierbij essentieel. Voor wat betreft de retailinvulling wordt gedacht aan PDV/PDV+ vestigingen. Het distributieplanologisch onderzoek zal bij de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

In het kader van de op te stellen ruimtelijke gebiedsvisie ten aanzien van het grensgebied tussen Maastricht en Eijsden zal nadere afstemming plaatsvinden omtrent de concrete retailinvulling van onderhavig plangebied. Het door ECORYS uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek en de geformuleerde visie op de PDV/GDV structuur voor (de regio) Maastricht kan hierbij als uitgangspunt dienen. Afhankelijk van de uitkomsten van het bestuurlijke overleg tussen de gemeenten Maastricht en Eijsden en de inhoud van de toekomstige gebiedsvisie zullen plantoelichting en planregels van het bestemmingsplan “Hotel Gronsvelt” worden aangepast ten einde de gewenste invulling van het plangebied mogelijk te maken, alsmede ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Op deze wijze draagt onderhavig bestemmingsplan bij aan het ontwikkelen van een evenwichtige PDV/GDV retailstructuur in (de regio) Maastricht.

- b. In het POL2001 is het plangebied aangeduid als stadspoort. In het POL2001 zijn per stadsregio een beperkt aantal stadspoorten aangewezen welke overwegend gepositioneerd zijn bij op- en afritten van autowegen. Het betrof plaatsen binnen het kwaliteitsprofiel Stedelijke dynamiek welke liggen aan en rond de corridors. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan reeds is beschreven worden stadspoorten in het POL2001 beschreven als belangrijke entrees van de stadsregio's met grote potenties, welke vragen om heldere afspraken over de inrichting. Aan de hand van het indertijd geldende provinciale beleid is door de gemeente Eijsden de notitie Stadspoort Gronsvelt opgesteld. In deze

¹ ECORYS Nederland BV (oktober 2008) *Retail Cluster Eijsden - Een haalbaarheidsstudie*. Rotterdam.

notitie zijn een aantal stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten omschreven, welke hebben gediend als startpunt bij de middels onderhavig bestemmingsplan voorgenomen ontwikkelingen: de Rijksweg A2 vanaf Maastricht naar Gronsveld ontwikkelt zich als een “groene tunnel” met grootschalige geluidwallen en ruime afwisselende beplantingen aan de oostzijde en gevarieerde beplantingszones, gesloten en half open gedeelten aan de westzijde. Ter hoogte van het plangebied vormt zich door de ligging en beplanting rond de op- en afritten een groene verwijding in deze “tunnel”. Ten einde in deze setting een stadspoort te realiseren dient de nieuwe bebouwing niet alleen goed zichtbaar te zijn vanaf de Rijksweg A2, maar ook vanaf grotere afstand. Om de relatie met de bedrijventerreinen en het Waterrecreatiecentrum (W.R.C.) duidelijk te maken is eveneens waarneembaarheid vanaf de Köbbesweg van belang geacht. In de lijn van het indertijd geldende POL2001 zou de bebouwing zowel in hoogte en architectonische uitstraling een bijzondere kwaliteit dienen te hebben.

Met de invoering van het POL2006 is het perspectief Stadspoort komen te vervallen. Het concept Stadspoort is in het POL2006 vervangen door het perspectief “P7 Corridor”. De grote wegen welke onderdeel uitmaken van (inter)nationale infrastructuurnetwerken, met de bijbehorende vrijwaringszones, maken deel uit van dit perspectief. Aan de verschillende regio’s zelf wordt de invulling van deze locaties overgelaten. De vele aspecten die hier spelen vragen om gebiedsgericht ontwerp, met goede afwegingen op projecten gemeentelijk niveau.

Het POL2001 is na de invoering van het POL2006 als streekplan niet langer actueel. De gemeente Eijsden hecht nochtans nog steeds waarde aan een architectonisch en stedenbouwkundig hoogwaardige invulling van het onderhavig plangebied. In de notitie Stadspoort Gronsveld is reeds verantwoord waarom een kwalitatief hoogwaardig en herkenbaar bebouwingselement of -structuur, gekenmerkt door een aanzienlijk bouwvolume ter plaatse gewenst is. Deze verantwoording is, gelet op de ruimtelijke karakteristiek van (de omgeving van) het plangebied, de beoogde functie van het plangebied en de (beoogde) functies in de omgeving (zoals het W.R.C.) naar het oordeel van het college nog steeds relevant.

De zienswijzen welke zijn ingediend met betrekking tot het beoogde volume richten zich met name op de hoogte van het ontwerp. Daarbij wordt onder andere verwezen naar de notitie “Hoger bouwen in Maastricht” waarin het hoogbouwbeleid van de gemeente Maastricht is vastgelegd. Ten aanzien van de zuidelijke rand van Maastricht, welke in de notitie wordt aangemerkt als stadsrandmilieu, geldt dat de hoogte van voorzieningen op markante locaties maximaal 20 meter mag bedragen. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen wordt onderzocht of de bouwhoogte van het hotel kan worden verlaagd. Daarbij wordt wel opgemerkt dat het terugbrengen van het ontwerp tot een maximale hoogte van 25 meter in verband met de exploitatie van het plan niet mogelijk is, aangezien de minimale ondergrens van 80 kamers dan niet meer is in te passen. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat het huidige ontwerp na veelvuldig overleg met de Welstandscommissie tot stad is gekomen. Ten behoeve van het beoogde hotel zal een aangepast schetsontwerp van het hotel worden ingediend van het hotel, waarbij het aantal bouwlagen met 2 is teruggebracht. Deze schets zal worden voorgelegd aan de provinciale kwaliteitscommissie. Afhankelijk van dit advies zullen de gevolgen voor de planvorming worden bestudeerd, en zal het ontwerp bestemmingsplan op dit punt worden aangepast.

- c. Conform de Wet ruimtelijke ordening zal of een grondexploitatieplan of een anterieure overeenkomst worden afgesloten met de ontwikkelaar. De samenwerkingsovereenkomst zal een vervolg krijgen in de vorm van een anterieure overeenkomst, welke in ieder geval gesloten zal moeten zijn voordat het vaststellingsbesluit is genomen.
- d. Conform art. 7.2 eerste lid onder a van de Wet milieubeheer (Wm) j. art. 2 van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 (Besluit M.e.r.) en bijlage C onder 10.1 dient ten behoeve de aanleg van één of meer toeristisch recreatieve voorzieningen waarin de activiteit betrekking heeft op een voorziening of een combinatie van voorzieningen die 500.000 bezoekers of meer per jaar aantrekt of een oppervlakte beslaat van 50 hectare of meer, een milieu-effectrapportage te worden uitgevoerd. Conform art. 7.2 eerste lid onder b van de Wet milieubeheer (Wm) j. art. 2 van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 en bijlage D onder 10.1 dient ten behoeve de aanleg van één of meer toeristisch recreatieve voorzieningen waarin de activiteit betrekking heeft op een voorziening of een combinatie van voorzieningen die 250.000 bezoekers of meer per jaar aantrekt of een oppervlakte beslaat van 25 hectare of meer, door het bevoegd gezag te worden beoordeeld of deze activiteiten nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (MER beoordelingsplicht).

Conform jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dienen grootschalige detailhandelfuncties (in casu een factory outletcentre) niet beschouwd te worden als toeristisch recreatieve voorzieningen:

Outlet Center valt niet onder categorie C 10.1 (recreatieve en toeristische voorzieningen). ABRvS, 200506157/1, 5 april 2006, Factory Outlet Center Roosendaal: Appellanten betogen dat op grond van punt 10.1 van onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieu-effectrapportage 1994 voor het FOC een MER-plicht bestaat. Naar oordeel van de Afdeling heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat het Besluit milieu-effectrapportage 1994 niet verplicht tot het opstellen van een MER voor het Factory Outlet Center. Anders dan appellanten betogen, kan het oprichten van een Factory Outlet Center niet worden aangemerkt als het aanleggen van één of meer recreatieve of toeristische voorzieningen zoals bedoeld in categorie 10.1 van onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieu-effectrapportage 1994.

De overige in het plangebied beoogde functies dienen, met uitzondering wellicht van de beoogde conferentieruimte, wel aangemerkt te worden als toeristisch recreatieve voorzieningen in de zin van het Besluit M.e.r.. Op basis van de geplande functies en de daarop gebaseerde verkeersprognose kan in alle redelijkheid de verwachting worden uitgesproken dat het aantal bezoekers op jaarbasis waarschijnlijk hoger zal zijn dan 250.000, maar lager dan 500.000. Op basis van de ten behoeve van de ontwikkeling opgestelde verkeersprognose kan het aantal bezoekers per etmaal en op jaarbasis als volgt worden benaderd:

Hotel: $(80 \text{ kamers}) = 80 * 2 \text{ (bedden)} = 160 \text{ bedden} * 0,69,4 \text{ (gemiddelde bezettingsgraad)} = 104$ personen per etmaal

Amusementshal: gerekend is met 176 niet hotelgerelateerde verkeersbewegingen per etmaal. $176 / 2 \text{ (aan en afrijden)} = 88$ unieke personenvoertuigen per etmaal

Restaurant: gerekend is met 458 niet hotelgerelateerde verkeersbewegingen per etmaal. $458 / 2 \text{ (aan en afrijden)} = 229$ unieke personenvoertuigen per etmaal

Conferentieruimte: gerekend is met 190 niet hotelgerelateerde verkeersbewegingen per etmaal. $190 / 2 \text{ (aan en afrijden)} = 95$ unieke personenvoertuigen per etmaal

Wellness: gerekend is met 28 niet hotelgerelateerde verkeersbewegingen per etmaal. $28 / 2 \text{ (aan en afrijden)} = 14$ unieke personenvoertuigen per etmaal

Fitness: gerekend is met 360 niet hotelgerelateerde verkeersbewegingen per etmaal. $360 / 2 \text{ (aan en afrijden)} = 180$ unieke personenvoertuigen per etmaal.

Ten aanzien van de unieke personenvoertuigen dient te worden opgemerkt dat de gemiddelde autobezetting hoger zal zijn dan 1. Ten aanzien van het referentiejaar 2001 wordt in de CROW publicatie ASVV 2004 een gemiddelde autobezetting van 1,53 gehanteerd. Het totale aantal unieke personenvoertuigen (606) dient derhalve met deze factor te worden vermenigvuldigd. Bij benadering zou het aantal bezoekers op jaarbasis met inachtnaam van bovenstaande cijfers derhalve uitkomen op $(104 + 606 * 1,53) * 365 = 376.380$ bezoekers per jaar.

Vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure zal onderzocht moeten worden of er sprake is van bijzondere omstandigheden op grond waarvan er alsnog de verplichting tot het uitvoeren van een milieueffectrapportage bestaat. Ten aanzien van dit aspect zal een deskundigenadvies worden ingewonnen, ten einde de gevolgen ten aanzien van (onder andere) de bestemmingsplanprocedure inzichtelijk te maken.

- e. Uit de verkeersprognose welke ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is opgesteld blijkt dat de ontwikkeling gemiddeld circa 3.200 en op piekdagen circa 5.600 verkeersbewegingen per dag zal genereren.

De ligging van het plangebied in de directe nabijheid van de toe- en afritten van de Rijksweg A2 en de hiermee samenhangende ontsluiting maakt dat het plangebied qua bereikbaarheid en afwikkeling van de verkeersstromen geschikt is voor de beoogde verkeersintensieve functies. De snelwegligging is hierbij essentieel. De in het plangebied geprojecteerde detailhandelsvoorzieningen zullen zich richten op grootschalige niet dagelijkse uitgaven van de consument. Daarnaast hebben het toekomstige hotel, restaurant, amusementscentrum en conferentiecentrum een sterk interlokaal verzorgende functie. Deze functies zullen derhalve slechts een uiterst beperkt aantal bezoekers uit de gemeente Eijsden trekken.

De gemeente Eijsden heeft in totaal circa 11.500 inwoners (bron: CBS). De kernen Gronsveld en Rijckholt hebben respectievelijk circa 2.500 en 700 inwoners. Slechts het verkeer afkomstig uit deze twee kernen zal zich via de Stationsstraat richting het plangebied begeven. Bezoekers uit de kernen Eijsden (circa 7.200 inwoners) en Oost Maarland (circa 900) zullen via de provinciale weg N591 en de Köbbesweg van en naar het plangebied reizen. Het overgrote deel van de verkeersbewegingen van en naar het plangebied zullen zich echter afwikkelen via de toe- en afritten van de rijksweg A2 en Köbbesweg en Oosterbroekweg. Gelet op het aantal bezoekers dat gemiddeld per etmaal en op piekdagen in het plangebied wordt verwacht, de interlokaal verzorgende functies welke in het plangebied zijn geprojecteerd en het aantal inwoners van de bovengenoemde kernen, zal de toename van het aantal autobewegingen op de erftoegangswegen rondom het plangebied welke door een verblijfsklimaat worden gekenmerkt (zoals bijvoorbeeld de Stationsstraat), als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling tot een minimum beperkt blijven. De plantoelichting zal op dit punt worden aangevuld.

Ten aanzien van de zienswijze dat de gehanteerde parkeernormering niet adequaat is wordt opgemerkt dat de parkeerbalans is opgesteld aan de hand van landelijke geldende relevante parkeerkencijfers (CROW publicatie 182: “Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering”² en de bouwverordening van de gemeente Eijsden. Op alle dagen, inclusief piekmomenten zoals koopavond en zaterdag, wordt aan de minimale parkeernorm voldaan.

Ten aanzien van het A2 project te Maastricht is in mei 2009 bekend gemaakt dat is gekozen voor het plan “de Groene Loper”. In essentie behelst dit plan een groen, recreatief lint voor fietsers en voetgangers dat zich van Vaeshartelt naar Céramique door Maastricht slingert, waarbij veel verkeerscapaciteit onder de grond wordt gerealiseerd: dit betreft een gestapelde tunnel met twee keer twee tunnelbuizen en een lengte van circa 2,3 kilometer. De gemeente Maastricht heeft reeds aangegeven dat een goede bereikbaarheid tijdens de bouw middels een unieke omlegging van de A2 een belangrijk onderdeel van het project vormt. In de planvorming is derhalve rekening gehouden met de bereikbaarheid van de zuidkant van Maastricht. Naast de in het plangebied geprojecteerde voorzieningencluster zijn er meerdere locaties in de omgeving van het plangebied aanwezig ten aanzien waarvan een goede autobereikbaarheid essentieel is, zoals bijvoorbeeld de bedrijventerreinen Gronsveld en Maastricht-Eijsden.

De infrastructurele werken zullen in 2016 worden opgeleverd. Tijdens de bouwperiode kan er sprake zijn van een zekere overlast, c.q. verminderde bereikbaarheid. Gelet op de uitgangspunten en planvorming zoals deze gelden ten aanzien van het A2 project zal deze overlast niet van dien aard zijn, dat ze de in het plangebied voorgenomen ontwikkelingen in bezwaarlijke mate belemmert.

- f. Naar aanleiding van deze reactie wordt een aanpassing van de planverbeelding en planregels in overweging genomen. Mogelijk zullen de verschillende in het plangebied voorgeziena functies apart worden bestemd.
- g. Door de provincie is recentelijk het Programma werklocaties Limburg vastgesteld. Het Programma Werklocaties maakt inzichtelijk welke opgaven er liggen op het gebied van bedrijventerreinplanning. Hierbij gaat het om de verbetering van de kwaliteit van bestaande locaties, de optimale benutting ervan en de ontwikkeling van eventuele nieuwe terreinen.

In dit programma wordt onder andere per regio beschreven welke restcapaciteit er nog bestaat. Geconcludeerd is dat op basis van de huidige uitgifte er de komende 15 jaar voldoende capaciteit op de bedrijventerrein beschikbaar is voor de Regio Maastricht en Mergelland om de vraag op te vangen. In het Programma Werklocaties Limburg 2020 wordt vermeld dat de in de regio een aantal specifieke ontwikkelingen spelen die relevant kunnen zijn voor het regionaal programma. Een van deze ontwikkelingen betreft de mogelijke functiewijziging / transformatie van een gedeelte van het bedrijventerrein Gronsveld in de gemeente Eijsden naar een dienstenterrein.

Hoewel het plangebied is gelegen binnen het momenteel vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Gronsveld” rust op het overgrote deel van het plangebied de bestemming “Agrarisch gebied”. Slechts op het thans verharde terreingedeelte (locatie voormalige provinciale lager) ligt de bestemming

² CROW (september 2008), *Publicatie 182: Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering*. Ede

“bedrijfsdoeleinden”. Er wordt derhalve slechts een zeer beperkt oppervlak aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen onttrokken.

- h. De stedenbouwkundige inrichting van het plangebied is gebaseerd op het stadspoortconcept zoals dit is opgenomen in het POL2001. In het POL2001 wordt een stadspoort omschreven als belangrijke entrees van de stadsregio's met grote potenties, welke vragen om heldere afspraken over de inrichting. Zoals in de plantoelichting is aangegeven is het perspectief Stadspoort uit het POL2001 een leidend beginsel geweest bij de voorgenomen planontwikkeling. Een stadspoort wordt daarbij niet per definitie aangemerkt als een intensief stedelijk gebied.

De gemeente Eijsden acht het wenselijk dat het plangebied een hoogwaardige en herkenbare stedenbouwkundige en functionele invulling krijgt. Zoals aangegeven in de notitie “Stadspoort Gronsveld” dient de bebouwing een opvallend landmark te vormen langs de A2 en het binnen- en uitrijden van het stedelijk gebied van Maastricht te accentueren, alsmede te verwijzen naar de functie en betekenis van het aangrenzende gebied (bedrijventerreinen Gronsveld en Eijsden-Maastricht en het Watersportrecreatiecentrum). Een hotel sluit in deze context goed aan op de gewenste betekenis en uitstraling van het gebied in relatie tot de A2 corridor. Gelet op de beoogde functies in het plangebied en de aanwezige functies in de omgeving van het plangebied is het beoogde toeristische en zakelijke gebruik van het hotel hiermee in overeenstemming.

In opdracht van de gemeente Maastricht heeft Horwath HTL een onafhankelijk hotelmarktonderzoek³ uitgevoerd, waarin onder andere het hotelaanbod, de vraag en de marktpotentie zijn onderzocht. Op basis van dit onderzoek zijn aanbevelingen gedaan voor een mogelijke invulling van het hotelbeleid in de gemeente Maastricht.

In totaal bestaat het huidige hotelaanbod in Maastricht uit circa 2.225 kamers. Daarnaast zijn circa 35 plannen voor in totaal ruim 2.000 kamers bekend bij de gemeente Maastricht. Indien al deze plannen gerealiseerd worden zou het hotelaanbod in Maastricht groeien tot circa 190% van de huidige omvang. Aan een aantal plannen met in totaal ongeveer 945 kamers heeft de gemeente Maastricht principemedewerking toegezegd. Ten aanzien van de marktpotentie wordt opgemerkt dat er van 2013 tot 2020 de verwachte groei van de hotelmarkt zich vertaalt in een behoefte van 824 nieuwe hotelkamers. Dit betekent dat er eigenlijk geen economische marktruimte voor nieuwe hotels bestaat. Deze marktruimte kan wel worden vergroot door het ontwikkelen van hotels met aantoonbaar unieke hotelconcepten. In het bijzonder moderne low budget hotels, resorts, combinatiehotels en zorg- en herstelhotels lijken kans van slagen te hebben om de marktruimte in Maastricht te doen toenemen.

Met een marktaandeel van circa 80% is het viersterren segment dominant in het Maastrichtse hotelaanbod. In relatieve zin heeft de hotelmarkt van Maastricht minder driesterren en budgethotels dan de regionale en landelijke hotelmarkt. Bij de planvorming wordt ingezet op een concept met een prijsstelling gebaseerd op een hotel met een driesterrenniveau, maar met de kwalitatieve uitstraling van een viersterrenhotel. Hiermee voorziet de ontwikkeling derhalve in een concept dat zich onderscheidt van het bestaande aanbod op de Maastrichtse hotelmarkt, in een segment dat, gelet op de regionale en landelijke verhoudingen, ondervertegenwoordigd is in de Maastrichtse hotelmarkt.

Ten aanzien van deze inspraakreactie wordt verder opgemerkt dat in het kader van de vast te stellen gebiedsvisie ten aanzien van het grensgebied tussen Maastricht en Eijsden nadere regionale afstemming tussen de gemeenten Eijsden en Maastricht zal plaatsvinden.

- i. Het amusementscentrum maakt onderdeel uit van het in het zuidelijk deel van het plangebied beoogde (hotelgerelateerde) totaalconcept. Een dergelijke recreatieve voorziening is bij uitstek complementair aan de toekomstige hotelfunctie. Het college wenst problemen rond kansspelenproblematiek niet te bagatelliseren. In de Nederlandse amusementscentra wordt echter sinds een aantal jaren veel gedaan aan de preventie van kansspelproblematiek. Naast de wettelijke bepalingen waaraan deze centra moeten voldoen heeft ook een groot deel van de amusementscentra gezamenlijk besloten tot het nemen van maatregelen. In november 2005 is door de brancheorganisatie voor instellingen in de geestelijke gezondheids- en verslavingszorg GGZ Nederland en de VAN Speelautomaten brancheorganisatie het ‘Actieplan kansspelen’ opgesteld. Doelstelling van het actieplan zijn onder andere het terugdringen van

³ Horwath HTL (februari 2009), *Marktonderzoek Hotels gemeente Maastricht*. Hilversum.

risicovolle deelname aan kansspelen, en het bevorderen van samenwerking op regionaal / lokaal niveau tussen de aanbieders van kansspelen en de aanbieders van zorg en hun relevante partners. De GGZ Nederland en de speelautomatenbranche worden derhalve veelvuldig aangesproken op hun maatschappelijke verantwoordelijkheid. GGZ Nederland en de Sectie Amusementscentra van de VAN hebben een convenant gesloten over preventiemaatregelen, voorlichtingsmateriaal en overige opleidingen van personeel in amusementscentra. De beoogde exploitant van het toekomstige amusementscentrum (Fair Play Centers BV) is aangesloten bij de betreffende brancheorganisatie. De gemeente Eijsden verwacht en verlangt dat de betreffende exploitant zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid in deze zal nemen. Op deze wijze zullen naar het oordeel van het college de risico's voor de geestelijke volksgezondheid tot een maatschappelijk verantwoord minimum beperkt kunnen worden.

Ten aanzien van deze inspraakreactie wordt verder opgemerkt dat in het kader van de vast te stellen gebiedsvisie ten aanzien van het grensgebied tussen Maastricht en Eijsden nadere regionale afstemming tussen de gemeenten Eijsden en Maastricht zal plaatsvinden.

- j. In de planregels van het bestemmingsplan zal de vestiging van reguliere detailhandel worden uitgesloten en de vestiging van detailhandelfuncties worden beperkt tot PDV dan wel GDV functies. Een en ander is afhankelijk van de resultaten van het bestuurlijk overleg tussen de gemeenten Maastricht en Eijsden en de uiteindelijke gebiedsvisie welke ten aanzien van het grensgebied tussen Maastricht en Eijsden zal worden vastgesteld. De planregels en plantoelichting zullen overeenkomstig de uitkomsten van bovenstaande gebiedsvisie op dit punt worden aangepast.
- k. Ten aanzien van deze inspraakreactie wordt opgemerkt dat in het kader van de vast te stellen gebiedsvisie ten aanzien van het grensgebied tussen Maastricht en Eijsden nadere regionale afstemming zal plaatsvinden tussen de gemeenten Eijsden en Maastricht.

5. Provincie Limburg

Merkt het volgende op:

Het plan geeft aanleiding geeft tot het plaatsen van de volgende opmerkingen:

- a. In het voorontwerp wordt verwezen naar het POL2001 en het daarin opgenomen concept “Stadspoort”. Dit concept is middels de invoering van het POL2006 gewijzigd in het perspectief “P7 Corridor”. Grootchalige ontwikkelingen aan de stadsranden die tevens dienen als visuele stadspoortelementen worden niet meer per definitie nagestreefd. Gezien de heldere stedenbouwkundige structuur aan de zuidrand van Maastricht is het niet noodzakelijk ter plaatse een visueel element te ontwikkelen om het begin c.q. het einde van de stedelijke bebouwing te benadrukken. De beoogde bebouwing heeft qua massa en hoogte geen relatie met de omgeving en is daardoor in zijn structuur te solitair. De hoogte van de geplande bebouwing doet sterk afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving.
- b. Ten aanzien van de geplande detailhandel in het plangebied wordt een voorbehoud gemaakt. Om versnippering van PDV/GDV locaties te voorkomen is het noodzakelijk dat inzichtelijk wordt gemaakt hoe de voorgenomen ontwikkeling past binnen de door de regio gewenste retailstructuur.

Standpunt college:

- a. Ten aanzien van de reactie dat de beoogde bebouwing in zijn structuur te solitair is en dat de hoogte van de geplande bebouwing afbreuk doet aan de kwaliteit van de omgeving wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4b.
- b. Ten aanzien van het voorbehoud dat wordt gemaakt ten aanzien van de geplande detailhandel wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4a.

Inspraakreacties met gemeentelijk standpunt

De inspraakreacties (als bedoeld onder III) worden onderstaand zakelijk samengevat, waarna het standpunt van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eijsden volgt. Dit betekent overigens niet dat de onderdelen van de reacties die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling worden betrokken. De reacties worden in hun geheel beoordeeld.

De inspraakreacties met gemeentelijk standpunt:

6. E. Oosterbaan

Merkt het volgende op:

- a. Mevrouw Oosterbaan spreekt zich in algemene zin uit tegen de plannen; bij de planontwikkeling wordt geen rekening gehouden met demografische ontwikkelingen in de regio, er is geen sprake van afstemming of samenhang met de regio en er dreigt na realisatie van de plannen een groot risico van overbewinkeling en overcapaciteit in het hotelwezen te ontstaan.
- b. Ten aanzien van het toekomstige hotel wordt opgemerkt dat er al overcapaciteit in het Maastrichtse hotelaanbod bestaat. Er zijn voldoende vergelijkbare (weg-)hotels in de omgeving van het plangebied aanwezig. Waarom wordt de overcapaciteit verder vergroot?
- c. De amusementshal brengt risico's met zich mee (gokverslaving).
- d. Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling ontstaat een risico van overbewinkeling en overcapaciteit van de bestaande detailhandelstructuur. Afstemming met de regio is gewenst.

Standpunt college:

- a. In het distributieplanologisch onderzoek zoals dit is uitgevoerd door ECORYS zijn de demografische ontwikkelingen in de regio uitdrukkelijk meegewogen. Rekening houdend met onder andere deze demografische ontwikkelingen blijkt uit het distributieplanologisch onderzoek dat in alle PDV- en GDV branches, met uitzondering van Huishoudelijke artikelen, sprake is van distributieplanologische marktruimte. De in het plangebied geprojecteerde detailhandelsvoorzieningen zullen zich richten op grootschalige niet dagelijkse uitgaven van de consument en kennen derhalve een andere verzorgingsfunctie dan de lokaal verzorgende detailhandel in de gemeente Eijsden. De in de gemeente aanwezige kleinschalige reguliere detailhandelfuncties bestaan met name uit dagelijkse winkelvoorzieningen en aanvullende (kleinschalige) niet dagelijkse voorzieningen. Ten aanzien van de inspraakreactie dat er een groot risico op overbewinkeling ontstaat wordt voor het overige verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4b. Ten aanzien van de inspraakreactie dat er geen sprake is van afstemming of samenhang met de regio wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4a. Ten aanzien van de inspraakreactie dat er een grote overcapaciteit in het hotelwezen dreigt te ontstaan wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4h.
- b. Ten aanzien van de inspraakreactie dat er een grote overcapaciteit in het hotelwezen dreigt te ontstaan en dat er voldoende vergelijkbare hotels in de omgeving aanwezig zijn wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4h.
- c. Ten aanzien van de inspraakreactie dat de amusementshal risico's (gokverslaving) met zich mee brengt wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4i.
- d. Ten aanzien van de inspraakreactie dat er een groot risico op overbewinkeling en overcapaciteit van de bestaande detailhandelstructuur ontstaat wordt voor het overige verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4b.

7. F. Hoevenagel

Merkt het volgende op:

- a. De architectuur van de toekomstige bouwmassa is gedateerd.
- b. Gelet op de markante ligging van het plangebied dient de gemeente Eijsden aan te sluiten op het hoogbouwbeleid van de aangrenzende gemeente, i.c. de gemeente Maastricht. In het plan wordt dit nagelaten.

Standpunt college:

- a. In bestemmingsplannen mogen slechts stedenbouwkundige eisen (zoals bouwhoogte en bouwmassa) aan in een plangebied gelegen of geprojecteerde bebouwing worden gesteld. Het bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" bevat derhalve geen bepalingen of regels ten aanzien van de architectuur van de beoogde bebouwing. Na het afgeven van de bouwvergunning van de middels voorliggend plan beoogde

bebouwing kan bezwaar gemaakt worden tegen de middels deze bouwvergunning toegestane architectonische kenmerken van de bebouwing. De welstandscommissie van de gemeente Eijsden heeft inmiddels een positief advies ten aanzien van het ontwerp afgegeven.

- b. Ten aanzien van de inspraakreactie dat gelet op de markante ligging van het plangebied aangesloten dient te worden bij het hoogbouwbeleid van de gemeente Maastricht wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4b.

8. Koninklijke Horeca Nederland, afd. Maastricht en Heuvelland

Merkt het volgende op:

- a. Maastricht en Heuvelland heeft reeds enkele jaren een geringere hotelbezetting dan de rest van Nederland, mede veroorzaakt door de ongebreidelde opkomst van het Bed&Breakfast fenomeen. De bezettingsgraad van de kleinschalige toeristische horecawereld in het Heuvelland zal door de beoogde ontwikkeling ernstig onder druk komen te staan.
- b. Ten aanzien van het toekomstige hotel wordt opgemerkt dat er al overcapaciteit in het Maastrichtse hotelaanbod bestaat. De bezettingsgraad in de Maastrichtse hotels is thans feitelijk te gering. De extra hotelcapaciteit in Gronsveld is op basis van de beschikbare kamer Capaciteit in groot Maastricht nauwelijks nodig en zal leiden tot een verdere kaalslag in het hotelaanbod.
- c. Het in het plangebied beoogde restaurant zal door zijn omvang een bedreiging vormen voor de kleinere horecaondernemers in de streek, met een mogelijke kaalslag in het rijke horeca-aanbod tot gevolg.
- d. Ten aanzien van Fitness en Wellness voorzieningen geldt dat slechts op zeer enkele locaties in Nederland deze formules geleid hebben tot duurzame vestigingen, aangezien de aantrekkingskracht van deze formules met name gebaseerd is op luxe-impulsen.
- e. In de regio is geen behoefte aan het beoogde amusementscentrum. Mede gelet op de landelijke omgeving zal het amusementscentrum onvoldoende aantrekkingskracht hebben.
- f. De beoogde grootschalige detailhandel zal leiden tot een kaalslag in het bedrijfsleven. Grootschalige winkels leiden tot een afname van ambachtelijke bedrijven en het verdwijnen van speciaalzaken.

Standpunt college:

- a. Op 9 september 2008 is door de raad de Toeristisch recreatieve nota Eijsden-Margraten vastgesteld. Een van de uitgangspunten van deze nota is het stimuleren van toerisme en recreatie. De ambitie is uitgesproken om een groei te bewerkstelligen van het aantal toeristische overnachtingen. Deze groei dient te worden gerealiseerd in zowel de kleinschalige logiesaccommodaties als het grootschalige verblijfssegment. Naar het oordeel van het college zal de beoogde ontwikkeling van het hotel in het plangebied aan de Oosterbroekweg derhalve niet ten koste gaan van de kleinschalige verblijfhoreca in de omgeving van Eijsden, maar bijdrage aan de beoogde strategische groei, waarvan de gehele toeristisch-recreatieve sector zal profiteren.

Ten aanzien van de “ongebreidelde opkomst van het Bed & Breakfast fenomeen” wordt opgemerkt dat de beleidsnota Bed & Breakfast op 31 maart 2009 is vastgesteld. De beleidsnota Bed & Breakfast dient te worden aangemerkt als een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. Middels deze beleidsregel is een toetsingskader gecreëerd, waardoor een aanvraag voor het realiseren van een Bed & Breakfast ruimtelijk gezien concreet kan worden getoetst en de bijbehorende besluiten aan de hand van dezelfde voorwaarden kunnen worden opgesteld.

- b. Ten aanzien van de inspraakreactie dat de extra hotelcapaciteit nauwelijks nodig is en dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een kaalslag in het hotelaanbod wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4h.
- c. De in het plangebied beoogde restaurantformule betreft een zogenaamd wokrestaurant. De laatste jaren heeft dit type horecagelegenheid enorm in populariteit gewonnen. In de regio Eijsden is een dergelijk restaurant in dit segment nog niet aanwezig. Naar het oordeel van het college vormt de beoogde invulling van het plangebied derhalve een aanvulling op het bestaande horeca-aanbod.
- d. Ten aanzien van een duurzame vestiging van fitness- en wellnessformules wordt opgemerkt dat initiatiefnemer slechts partijen zal contracteren waarvan in de eerste plaats het concept bekend is dan wel welke een goed onderbouwd bedrijfsplan kunnen overleggen en waarvan in de tweede plaats de financiële goedheid is aangetoond. De middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” voorgestane ontwikkeling behelst een totaalconcept. De in het plangebied geprojecteerde functies zijn

complementair aan elkaar en beogen elkaar te versterken. De mix van de verschillende interlokaal verzorgende functies in het plangebied, welke geen van allen primair gericht zijn op het direct aangrenzende gebied, zullen een aantrekkingskracht hebben op bezoekers uit een bredere (15 tot 30 autominuten) omgeving. Dit biedt onder andere een kansrijk vestigingsperspectief voor de beoogde fitness- en wellnessfuncties.

- e. Ook hier geldt dat de middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” voorgestane ontwikkeling een totaal concept behelst. De in het plangebied geprojecteerde functies zijn complementair aan elkaar en beogen elkaar te versterken. Door de mix van de verschillende interlokaal verzorgende functies in het plangebied, welke geen van allen primair gericht zijn op het direct aangrenzende gebied, zal de beoogde amusementshal voldoende aantrekkingskracht hebben op bezoekers uit een bredere (15 tot 30 autominuten) omgeving. Dit biedt onder andere een kansrijk vestigingsperspectief voor het beoogde amusementscentrum.
- f. In het distributieplanologisch onderzoek zoals dit is uitgevoerd door ECORYS zijn de demografische ontwikkelingen in de regio uitdrukkelijk meegewogen. Rekening houdend met onder andere deze demografische ontwikkelingen blijkt uit het distributieplanologisch onderzoek dat in alle PDV- en GDV branches, met uitzondering van Huishoudelijke artikelen, sprake is van distributieplanologische marktruimte. De in het plangebied geprojecteerde detailhandelsvoorzieningen zullen zich richten op grootschalige niet dagelijkse uitgaven van de consument en kennen derhalve een andere verzorgingsfunctie dan de lokaal verzorgende detailhandel in de gemeente Eijsden. De in de gemeente aanwezige kleinschalige reguliere detailhandelfuncties bestaan met name uit dagelijkse winkelvoorzieningen en aanvullende (kleinschalige) niet dagelijkse voorzieningen. Ten aanzien van de inspraakreactie dat de beoogde grootschalige detailhandel zal leiden tot een kaasslag in het bedrijfsleven wordt voor het overige verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4a.

9. G. Kater

Merkt het volgende op:

- a. Waarom hecht de gemeente Eijsden belang aan een stadspoort en de oprichting van een landmark aan de A2, welke het in- en uitrijden van het stedelijk gebied van Maastricht accentueert?
- b. Het groene karakter van de gemeente Eijsden dient zoveel mogelijk te worden benadrukt. Derhalve dient geen hoogbouw te worden geplaatst welke eigenlijk in binnenstedelijk gebied thuishoort. Het hotel zal de verstoorder van het groene landschap worden.
- c. Het beoogde bouwvolume is niet passend in de omgeving. De gemeente Maastricht hanteert langs haar stadsranden een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het hotel wordt bijna vier keer zo hoog. Met de oprichting van het hotel wordt het risico van een precedentwerking gecreëerd, waardoor Maastricht ook hoogbouw langs de stadsranden kan plaatsen. Het concept stadspoort uit het POL2001 is uit het POL2006 geschrapt.
- d. Uit de plantoelichting wordt de relatie met de omgeving onvoldoende of niet correct onderbouwd. Met name de relatie met de woonfunctie van de kern Gronsveld wordt onvoldoende onderbouwd.
- e. Het plan zal een te grote toename van het autoverkeer op de toegangswegen van en naar Gronsveld tot gevolg hebben, alsmede op de wegen in Gronsveld zelf. Het project is derhalve niet passend, buiten proportie en belastend voor een groene plattelandsgemeente.

Standpunt college:

- a. De gemeente Eijsden hecht grote waarde aan een architectonisch en stedenbouwkundig hoogwaardige invulling van het plangebied aan de Oosterbroekweg. In de notitie Stadspoort Gronsveld is reeds verantwoord waarom een kwalitatief hoogwaardig en herkenbaar bebouwingselement of -structuur, gekenmerkt door een aanzienlijk bouwvolume ter plaatse gewenst is. De bebouwing ter plaatse dient daarbij goed zichtbaar te zijn vanaf de A2. Niet alleen vanuit de directe omgeving, maar ook vanaf grotere afstand (komend vanaf Luik of de stadstraverse) is een goede zichtbaarheid gewenst. Deze verantwoording is, gelet op de ruimtelijke karakteristiek van (de omgeving van) het plangebied, de beoogde functie van het plangebied en de (beoogde) functies in de omgeving (zoals het W.R.C.) naar het oordeel van het college nog steeds relevant. Ten aanzien van de wenselijkheid van het initiatief wordt voor het overige verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4a.
- b. Het hotel is ontworpen als een landmark en zal worden gekenmerkt door een duidelijke en herkenbare vorm. In het ontwerp is gekozen voor een driehoek als basisvorm. De kop van het gebouw loopt uit op bijna niets, zodat het gebouw zich richting de bestaande bebouwing verdund en zo minder massief oogt.

Naar het oordeel van het college zal het hotel door zijn verschijningsvorm geen storend element, maar een waardevol beeldbepalend element in het omgevingsbeeld gaan vormen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is tevens een inrichtingsplan opgesteld, dat voorziet in een groene omkleding van de toekomstige bouwmassa. Middels een aanlegvergunningstelsel in de planregels is de groene inrichting van het plangebied voldoende afdwingbaar.

- c. Ten aanzien van de inspraakreactie dat het beoogde bouwvolume niet passend is in de omgeving wordt in de eerste plaats verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4b. Ten aanzien van de opmerking dat middels de oprichting van het hotel een precedentwerking wordt gecreëerd het volgende: de notitie “Hoger bouwen in Maastricht” behelst een leidraad die dient te worden gevolgd bij de beoordeling van bouwplannen en initiatieven die qua bouwhoogte *afwijken* van ter plaatse geldende bestemmingsplannen. De gemeente Maastricht beschikt derhalve te allen tijden over een autonome bevoegdheid om ten aanzien van de stadsrandmilieus bestemmingsplannen vast te stellen welke een hogere bouwhoogte dan 20 meter toestaan. Het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” doet hier niet aan af en is in deze derhalve naar het oordeel van het college niet relevant.
- d. De kern Gronsveld, welke met name wordt gekenmerkt door een woonfunctie, is gelegen ten zuidoosten van het plangebied, aan de oostzijde van de Rijksweg A2. Qua ruimtelijke functionaliteit en structuur is het plangebied derhalve georiënteerd op het bedrijventerreinen Gronsveld en Maastricht-Eijsden. Het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” behelst een perifere ontwikkeling van een aantal interlokaal verzorgende functies. Door deze mix van de verschillende interlokaal verzorgende functies in het plangebied, welke geen van allen primair gericht zijn op het direct aangrenzende gebied, zal de beoogde ontwikkeling met name bezoekers uit een ruimere (15 tot 30 autominuten) omgeving trekken. De relatie met de woonfunctie van de kern Gronsveld is derhalve beperkt. Gezien de ligging van het plangebied in de directe nabijheid van de bedrijventerreinen Gronsveld en Maastricht-Eijsden, alsmede de ligging in de nabijheid van het watersportrecreatiecentrum, is het ontbreken van een duidelijke relatie met de woonfunctie van de kern Gronsveld naar het oordeel van het college echter niet dermate bezwaarlijk dat dit de voorgenomen planontwikkeling belemmert.
- e. Ten aanzien van de inspraakreactie dat de middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” een te grote toename van het autoverkeer op de toegangswegen van en naar Gronsveld tot gevolg zal hebben wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4e.

10. B. van Abbeele

Merkt het volgende op:

- a. Waarom hecht de gemeente Eijsden belang aan een stadspoort en de oprichting van een landmark aan de A2, welke het in- en uitrijden van het stedelijk gebied van Maastricht accentueert?
- b. Het groene karakter van de gemeente Eijsden dient zoveel mogelijk te worden benadrukt. Derhalve dient geen hoogbouw te worden geplaatst welke eigenlijk in binnenstedelijk gebied thuishoort. Het hotel zal de verstoorder van het groene landschap worden.
- c. Het beoogde bouwvolume is niet passend in de omgeving. De gemeente Maastricht hanteert langs haar stadsranden een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het hotel wordt bijna vier keer zo hoog. Met de oprichting van het hotel wordt het risico van een precedentwerking gecreëerd, waardoor Maastricht ook hoogbouw langs de stadsranden kan plaatsen. Het concept stadspoort uit het POL2001 is uit het POL2006 geschrapt.
- d. Uit de plantoelichting wordt de relatie met de omgeving onvoldoende of niet correct onderbouwd. Met name de relatie met de woonfunctie van de kern Gronsveld wordt onvoldoende onderbouwd.
- e. Het plan zal een te grote toename van het autoverkeer op de toegangswegen van en naar Gronsveld tot gevolg hebben, alsmede op de wegen in Gronsveld zelf. Het project is derhalve niet passend, buiten proportie en belastend voor een groene plattelandsgemeente.

Standpunt college:

- a. De gemeente Eijsden hecht grote waarde aan een architectonisch en stedenbouwkundig hoogwaardige invulling van het plangebied aan de Oosterbroekweg. In de notitie Stadspoort Gronsveld is reeds verantwoord waarom een kwalitatief hoogwaardig en herkenbaar bebouwingselement of -structuur, gekenmerkt door een aanzienlijk bouwvolume ter plaatse gewenst is. De bebouwing ter plaatse dient daarbij goed zichtbaar te zijn vanaf de A2. Niet alleen vanuit de directe omgeving, maar ook vanaf

grotere afstand (komend vanaf Luik of de stadstraverse) is een goede zichtbaarheid gewenst. Deze verantwoording is, gelet op de ruimtelijke karakteristiek van (de omgeving van) het plangebied, de beoogde functie van het plangebied en de (beoogde) functies in de omgeving (zoals het W.R.C.) naar het oordeel van het college nog steeds relevant. Ten aanzien van de wenselijkheid van het initiatief wordt voor het overige verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4a.

- b. Het hotel is ontworpen als een landmark en zal worden gekenmerkt door een duidelijke en herkenbare vorm. In het ontwerp is gekozen voor een driehoek als basisvorm. De kop van het gebouw loopt uit op bijna niets, zodat het gebouw zich richting de bestaande bebouwing verdund en zo minder massief oogt. Naar het oordeel van het college zal het hotel door zijn verschijningsvorm geen storend element, maar een waardevol beeldbepalend element in het omgevingsbeeld gaan vormen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is tevens een inrichtingsplan opgesteld, dat voorziet in een groene omkleding van de toekomstige bouwmassa. Middels een aanlegvergunningstelsel in de planregels is de groene inrichting van het plangebied voldoende afdwingbaar.

- c. Ten aanzien van de inspraakreactie dat het beoogde bouwvolume niet passend is in de omgeving wordt in de eerste plaats verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4b. Ten aanzien van de opmerking dat middels de oprichting van het hotel een precedentwerking wordt gecreëerd het volgende: de notitie “Hoger bouwen in Maastricht” behelst een leidraad die dient te worden gevolgd bij de beoordeling van bouwplannen en initiatieven die qua bouwhoogte *afwijken* van ter plaatse geldende bestemmingsplannen. De gemeente Maastricht beschikt derhalve te allen tijden over een autonome bevoegdheid om ten aanzien van de stadsrandmilieus bestemmingsplannen vast te stellen welke een hogere bouwhoogte dan 20 meter toestaan. Het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” doet hier niet aan af en is in deze derhalve naar het oordeel van het college niet relevant.
- d. De kern Gronsveld, welke met name wordt gekenmerkt door een woonfunctie, is gelegen ten zuidoosten van het plangebied, aan de oostzijde van de Rijksweg A2. Qua ruimtelijke functionaliteit en structuur is het plangebied derhalve georiënteerd op het bedrijventerreinen Gronsveld en Maastricht-Eijsden. Het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” behelst een perifere ontwikkeling van een aantal interlokaal verzorgende functies. Door deze mix van de verschillende interlokaal verzorgende functies in het plangebied, welke geen van allen primair gericht zijn op het direct aangrenzende gebied, zal de beoogde ontwikkeling met name bezoekers uit een bredere (15 tot 30 autominuten) omgeving trekken. De relatie met de woonfunctie van de kern Gronsveld is derhalve beperkt. Gezien de ligging van het plangebied in de directe nabijheid van de bedrijventerreinen Gronsveld en Maastricht-Eijsden, alsmede de ligging in de nabijheid van het watersportrecreatiecentrum, is het ontbreken van een duidelijke relatie met de woonfunctie van de kern Gronsveld naar het oordeel van het college echter niet dermate bezwaarlijk dat dit de voorgenomen planontwikkeling belemmert.
- e. Ten aanzien van de inspraakreactie dat de middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” een te grote toename van het autoverkeer op de toegangswegen van en naar Gronsveld tot gevolg zal hebben wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4e.

11. N. Harle

Merkt het volgende op:

- a. Middels de voorgestane planontwikkeling worden groeiplaatsen van zeldzame en deels bedreigde wettelijk beschermde plantensoorten bedreigd: in de bermen van de Oosterbroekweg groeien meer beschermde plantensoorten dan in het plantoelichting worden genoemd. De meest bijzondere hiervan is de Knolsteenbreek. Daarnaast groeit in een droge sloot aan de oostkant van de Oosterbroekweg een Tongvaren.
- b. Kleine elementen in een landschap vormen tezamen vaak de noodzakelijke schakels in het overleven van verschillende bedreigde soorten: het zijn onderdelen van verbindingsroutes van de natuur. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hier afbreuk aan gedaan.
- c. het autoverkeer zal als gevolg van de beoogde ontwikkelingen toenemen, met als gevolg een toename van de vervuiling door fijnstof, stikstofoxiden en andere schadelijke stoffen.
- d. het landelijke karakter van de oostzijde van Gronsveld zal nog verder worden aangetast. De voorgenomen ontwikkeling, en dan met name de bouwmassa van het toekomstige hotel, doet afbreuk aan de groene belevingswaarde van het gebied. Hierdoor neemt ook de toeristisch-recreatieve

belevingswaarde van het gebied af, dit in weerwil van de gemeentelijke en provinciale voornemens om het (groene) toerisme te ondersteunen.

- e. de voorgestane ontwikkeling draagt bij aan een grotere milieudruk (bijvoorbeeld klimaatsveranderingen), dit vanwege de verkeersaantrekkende werking van het plan en het aanbod van consumptieve activiteiten. In het kader van het bewustwordingsproces omtrent duurzaamheid is dit ongewenst. Het voorontwerp bestemmingsplan is in strijd met landelijke, provinciale en gemeentelijke voornemens ten aanzien van natuur, milieu en duurzame ontwikkeling.

Standpunt college:

- a. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zijn middels een actualiserend verkennend⁴ en aanvullend⁵ natuurwaardenonderzoek de in het plangebied aanwezige ecologische waarden in beeld gebracht. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de Flora en faunawet geen verdere randvoorwaarde ten aanzien van de middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsvelt” voorgenomen ontwikkelingen vormt. Middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsvelt” worden behoudens de aanleg van een tweede ontsluiting van het plangebied geen ingrepen in de bermen van en sloten naast de Oosterbroekweg beoogd.
- b. Het college onderschrijft in algemene zin de inspraakreactie dat kleine elementen in een landschap belangrijke ecologische verbindingsroutes kunnen vormen. Landschappelijke elementen welke dermate waardevol zijn dat deze planologisch-juridische bescherming verdienen zijn in het POL2006 opgenomen in de perspectieven “P1 Ecologische hoofdstructuur” en “P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen”. Daarnaast kunnen gebieden een beschermde status genieten op grond van de Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn of de natuurbeschermingswet. Het plangebied is niet gelegen in één van bovengenoemde perspectieven uit het POL2006, noch in een gebied dat op grond van nationale of Europese regelgeving een bijzondere status geniet. Ten aanzien van het plangebied prevaleren op basis van provinciaal, nationaal en Europees beleid en regelgeving derhalve andere belangen boven de potentiële waarde van het plangebied als ecologische verbindingsroute. De inspraakreactie leidt dan ook niet tot een heroverweging van de voorgenomen ontwikkeling.
- c. De invloed van de toename van het autoverkeer als gevolg van de middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsvelt” beoogde ontwikkeling op het aspect luchtkwaliteit is onderzocht door Cauberg Huygen Raadgevende Ingenieurs⁶. Uit dit onderzoek is gebleken dat de beoogde planrealisatie niet leidt tot een situatie waarbij de luchtkwaliteitseisen uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer worden overschreden. Evenmin leidt het verkeer op de nabijgelegen wegen (waaronder de Rijksweg A2) tot een overschrijding van deze grenswaarden in het plangebied. Conform het bepaalde in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer vormt het aspect luchtkwaliteit geen verdere randvoorwaarde ten aanzien van de voorgenomen planrealisatie.
- d. Het plangebied is aan de overzijde van de Rijksweg A2 gelegen ten westen van de kern Gronsvelt. Aan de overzijde van de Oosterbroekweg bevinden zich enkele opslagloodsen. Ten westen van deze loodsen bevindt zich een wijk welke door de aanwezige woon- en bedrijfsfuncties een sterk gemengd karakter kent. Verder naar het westen ligt het bedrijventerrein Maastricht-Eijsden, dat nog grotendeels tot ontwikkeling moet worden gebracht. De directe omgeving van het plangebied wordt naar het oordeel van het college derhalve niet gekenmerkt door een landelijk karakter. Door de voorgestane ontwikkeling wordt het karakter van de omgeving van het plangebied niet in bezwaarlijke mate aangetast. Door de hoogwaardige stedenbouwkundige opzet en invulling van het plangebied draagt de middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsvelt” beoogde ontwikkeling bij aan de kwaliteit van de omgeving.
- e. Ten aanzien van de inspraakreactie dat de milieudruk als gevolg van de middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsvelt” veranderende verkeersintensiteiten wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals verwoord onder 11c. Ten aanzien van de inspraakreactie dat het bestemmingsplan in strijd is met landelijke, provinciale en gemeentelijke voornemens ten aanzien van natuur, milieu en duurzame ontwikkeling vanwege de consumptieve aard van de toekomstige activiteiten merkt het college dat de

⁴ Heukelom Verbeek (januari 2008), *Landmarkhotel Gronsvelt - actualisatie verkennend natuurwaardenonderzoek (EI.127.700)*. Gulpen

⁵ Heukelom Verbeek (oktober 2008), *Aanvullend floraonderzoek landmarkhotel Gronsvelt (EI-127.701)*. Gulpen

⁶ Cauberg Huygen (februari 2008), *Luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan “Hotel Gronsvelt” gemeente Eijsden*. Maastricht.

algemene redenering dat plannen welke enige vorm van consumptieve activiteiten mogelijk maken geen doorgang zou kunnen vinden vanwege landelijke, provinciale en gemeentelijke voornemens ten aanzien van natuur, milieu en duurzame ontwikkeling niet wordt onderschreven door het college.

12. Belangencomité Stationsstraat

Merkt het volgende op:

- a. Tijdens de ten behoeve van het plan gehouden inspraakavond zijn een aantal vragen gesteld ten aanzien van de aspecten verkeersintensiteit en veiligheid, parkeercapaciteit, beveiliging, de extra inrit van het hotel en de reclamemast. Het belangencomité dringt er op aan dat aan deze aspecten de grootst mogelijke aandacht en zorg wordt geschonken.
- b. Gezien het feit dat de concepten stadspoort en landmark in het provinciale beleid geen prominente rol meer spelen wordt gevraagd of de bouwmassa van het toekomstige hotel kan worden aangepast in een minder hoog, maar breder ontwerp.

Standpunt college:

- a. Ten aanzien van de te verwachten verkeersintensiteit, verkeersveiligheid en de parkeercapaciteit wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt zoals dit is verwoord onder 4e. De extra inrit/ontsluiting van het plangebied wordt noodzakelijk geacht ten einde de verschillende bezoekersstromen van de verschillende in het plangebied geprojecteerde functies te scheiden, mede gelet op het aantal autobewegingen dat hier zal plaatsvinden.

De reclamemast is noodzakelijk in verband met de verhuurbaarheid van de locatie. Het is ook naar het oordeel van het college van belang dat mogelijke effecten van lichthinder ten gevolge van de realisatie van het plan voor omwonenden tot een minimum beperkt blijven. In algemene zin kan over verlichting worden gezegd dat verlichting van gebouwen en van open terreinen binnen een inrichting, inclusief de verlichting ten behoeve van reclamedoelinden, zodanig moet worden uitgevoerd dat directe lichtstraling op lichtdoorlatende openingen van woon- of slaapvertrekken, in gevels of daken van woningen wordt voorkomen. Zoals tijdens de inspraakavond is aangegeven zal de reclamemast zich met name oriënteren op Maastricht en Luik. Er zal daarbij zo min mogelijk lichtuitstraling naar de Stationsstraat plaatsvinden. De reclamemast zal daarnaast zodanig worden verlicht, dat eventueel strooilicht tot een minimum wordt beperkt.

Ten aanzien van de beveiliging van het terrein zullen afspraken gemaakt worden tussen initiatiefnemer (Wyckerveste BV) en toekomstige exploitanten. Hoewel dit aspect nadrukkelijk de aandacht verdient kunnen ten aanzien van het aspect beveiliging geen concrete normen worden opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld”. Tijdens de ten behoeve van het bestemmingsplan gehouden inspraakavond heeft initiatiefnemer uitdrukkelijk uitgesproken rekening te zullen houden met de belangen van omwonenden.

- b. Ten aanzien van de inspraakreactie of kan worden gezien of de bouwmassa van het toekomstige hotel kan worden aangepast in een minder hoog, maar breder ontwerp, wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4b.

13. Plus Vastgoed BV / Plus van Thiel BV

Merkt het volgende op:

- a. Onvoldoende is onderzocht welke gevolgen de planontwikkeling heeft op de bestaande voorzieningenstructuur. Middels een distributieplanologisch onderzoek (dpo) dient te worden onderzocht of de voorgenomen ontwikkelingen niet zullen leiden tot een duurzame ontwrichting van deze voorzieningenstructuur. Een dergelijk onderzoek ligt niet ter inzage zodat niet aan deze onderzoeksverplichting is voldaan.
- b. De ontwikkeling en de exploitatie van het centrumplan Eijsden wordt door de komst van de grootschalige detailhandelbedrijven in het plangebied bedreigt. De beperking die het voorontwerp-bestemmingsplan stelt (geen supermarkten) is volstrekt onvoldoende om te voorkomen dat zich grootschalige branches in het plangebied vestigen die de bestaande winkels in het centrum van Eijsden ondergraven.
- c. De uitsluiting van de supermarkt in de planregels dient te worden gemotiveerd met planologisch relevante argumenten. Deze motivering ontbreekt in de planstukken.

- d. Op grond van het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat is het absoluut verboden te bouwen op een afstand van minder dan 50 meter tot de Rijksweg A2. Derhalve zal bij de Minister verzocht worden een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen en een aanwijzing te geven als voorzien in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
- e. Bouwen binnen 50 meter is ook op grond van het provinciaal beleid als neergelegd in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg deel I verboden. Derhalve zal bij de provincie Limburg verzocht worden een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen en een aanwijzing te geven als voorzien in de Wet ruimtelijke ordening.
- f. De voorgestane ontwikkeling is in strijd met het POL2006: nieuwe grootschalige functies op het gebied van detailhandel en grootschalige recreatieve voorzieningen dienen zorgvuldig te worden afgewogen. In dit kader dient onder verantwoordelijkheid van de gemeente Eijsden een economisch effectenrapportage (EER) uitgevoerd te worden. Als uit de EER blijkt dat er gemeentegrensoverschrijdende effecten zullen optreden is nadere afstemming nodig met betrokken gemeenten.
- g. Het POL2006 bepaalt dat stedelijke dienstenterreinen een minimale omvang van 50.000 m² vloeroppervlak dan wel een terreinomvang van 5 ha dienen te hebben. Voor nieuwe bedrijventerreinen geldt een minimum oppervlak van 10 ha. Aan deze minimale omvang wordt niet voldaan. De locatie sluit verder niet aan op of maakt onderdeel uit van bestaand winkelgebied. Het voorontwerp leidt derhalve tot versnippering van de detailhandelstructuur.
- h. Het POL2006 stelt dat pas als geen geschikte locaties voorhanden zouden zijn de ontwikkeling van nieuwe locaties in het POL perspectief stedelijke ontwikkelingszone in beeld komt en dat het zoeken naar nieuwe locaties euregionaal perspectief dient te gebeuren. De locatie is volgens kaart 1 van het POL2006 niet gelegen in een stedelijke ontwikkelingszone, noch is er vanuit euregionaal perspectief gezocht.
- i. Gezien de ligging van het plangebied in de nabijheid van de Rijksweg A2 dient een onderzoek naar het aspect externe veiligheid te worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt node gemist.
- j. Inzicht dient te worden gegeven in het aantal bezoekers. Aan de hand van deze gegevens dient beoordeeld te worden of het plan MER-plichtig of MER-beoordelingsplichtig is. Ook dienen de gevolgen van het plan voor het aspect luchtkwaliteit inzichtelijk te worden gemaakt.

Standpunt college:

- a. In opdracht van Wyckerveste Adviseurs BV (initiatiefnemer) is door ECORYS een distributieplanologisch onderzoek verricht naar de haalbaarheid van een retailcluster (PDV/GDV) in Gronsveld. Het distributieplanologisch onderzoek zal bij de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.
- b. De in het plangebied geprojecteerde detailhandelsvoorzieningen zullen zich richten op grootschalige niet dagelijkse uitgaven van de consument. De gedachten gaan daarbij uit naar een “Big Box Boulevard”: dit betreft een verzameling grootschalige units met een sterk ruimte extensief karakter en een hoge verkeersaantrekkende werking. De snelwegligging is hierbij essentieel. Voor wat betreft de retailinvulling wordt gedacht aan PDV/PDV+ vestigingen. Deze detailfuncties zullen derhalve een andere verzorgingsfunctie kennen dan de lokaal verzorgende detailhandel in de gemeente Eijsden. De in de gemeente aanwezige kleinschalige reguliere detailhandelfuncties bestaan met name uit dagelijkse winkelvoorzieningen en aanvullende (kleinschalige) niet dagelijkse voorzieningen.

In het kader van de op te stellen ruimtelijke gebiedsvisie ten aanzien van het grensgebied tussen Maastricht en Eijsden zal nadere afstemming plaatsvinden omtrent de concrete retail- invulling van onderhavig plangebied. Het door ECORYS uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek en de geformuleerde visie op de PDV/GDV structuur voor (de regio) Maastricht kan hierbij als uitgangspunt dienen. Afhankelijk van de uitkomsten van het bestuurlijke overleg tussen de gemeenten Maastricht en Eijsden en de inhoud van de toekomstige gebiedsvisie zullen plantoelichting en planregels van het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” worden aangepast ten einde de gewenste invulling van het plangebied mogelijk te maken, alsmede ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Op deze wijze draagt onderhavig bestemmingsplan bij aan het ontwikkelen van een evenwichtige PDV/GDV retailstructuur in (de regio) Maastricht.

- c. De plantoelichting zal op dit punt worden aangevuld. Daarbij zal onder andere worden verwezen naar het distributieplanologisch onderzoek zoals dit is uitgevoerd ten behoeve van het Centrumplan Eijsden. In een aparte notitie over supermarktonthwikkelingen in Eijsden wordt geconcludeerd dat de komst van een megasupermarkt distributief niet verantwoord is en de komst van een megasupermarkt op de locatie Gronsveld een bedreiging vormt voor de realisatie van het Centrumplan in Eijsden.

- d. Ten aanzien van de ligging van het plangebied in de vrijwaringszones van de Rijksweg A2 heeft reeds in 2007 overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Eijsden, initiatiefnemer en Rijkswaterstaat. Daarbij heeft Rijkswaterstaat aangegeven onder welke voorwaarden een inbreuk van de rooilijnen bespreekbaar is. Deze voorwaarden zijn benoemd in paragraaf 5.1.2 van de plantoelichting. Middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” wordt concreet invulling gegeven aan deze voorwaarden. Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan Rijkswaterstaat Directie Limburg.

Naar het oordeel van het college worden de belangen van de betreffende wegbeheerder (in casu) rijkswaterstaat in voldoende mate gerespecteerd.

- e. Ten aanzien van de inspraakreactie dat de provincie Limburg zal worden verzocht een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen alsmede een aanwijzing te geven als voorzien in de Wro wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 13d.
- f. De middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” voorgestane ontwikkeling is naar het oordeel van het college zorgvuldig afgewogen. In de eerste plaats is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er sprake is van voldoende distributieplanologische marktruimte. De in het plangebied geprojecteerde detailhandelsvoorzieningen zullen zich richten op grootschalige niet dagelijkse uitgaven van de consument en kennen derhalve een andere verzorgingsfunctie dan de lokaal verzorgende detailhandel in de gemeente Eijsden. De in de gemeente aanwezige kleinschalige reguliere detailhandelfuncties bestaan met name uit dagelijkse winkelvoorzieningen en aanvullende (kleinschalige) niet dagelijkse voorzieningen. Ten aanzien van de voorziene detailhandelfuncties in het plangebied alsmede de regionale afstemming hieromtrent wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4a.

Ten aanzien van de bestuurlijke afweging omtrent de beoogde hotelfunctie wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4h.

- g. De POL2006 uitwerking Programma Werklocaties 2020 behelst een programma waarin per regio de herstructurerings- en planningsopgave met betrekking tot werklocaties (bedrijventerreinen en dienstenterreinen) wordt vastgelegd tot en met 2020. De juridische status van het programma is een beleidsregel. Het vormt een kader voor de beoordeling door Gedeputeerde Staten van initiatieven voor de ontwikkeling van nieuwe terreinen en de herstructurering van bestaande terreinen. Daarbij wordt gestreefd naar een intensivering van het ruimtegebruik door bedrijven. Op het niveau van werklocaties gebeurt dit door:
- § in de eerste plaats te bezien welke mogelijkheden er zijn op de bestaande terreinen (restcapaciteit en herstructurering);
 - § vervolgens te bekijken welke bestaande terreinen kunnen worden uitgebreid;
 - § tenslotte pas de mogelijkheden voor de aanleg van nieuwe werklocaties te onderzoeken.

De gemeente Eijsden heeft op 13 augustus 2008 een formele reactie op de notities Werklocaties Limburg 2020 (algemeen en regiospecifiek deel) gegeven. In deze reactie werd onder andere de vraag gesteld of het omzetten van bedrijventerreinen naar dienstenterreinen als herstructurering kan worden aangemerkt. Een en ander mede in verband met de middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” voorgenomen ontwikkelingen. Afhankelijk van de resultaten van het bestuurlijk overleg tussen de gemeenten Maastricht en Eijsden en de gebiedsvisie welke ten aanzien van het grensgebied tussen Maastricht en Eijsden wordt opgesteld, behelst dit bestemmingsplan de planologisch/juridische basis ten behoeve van de realisatie van de (eerste fase van) een retail- en voorzieningcluster ter plaatse van het huidige bedrijventerrein Gronsveld. Per brief van 24 maart 2009 heeft de Provincie Limburg aangegeven dat naar aanleiding bovengenoemde reactie in paragraaf 10.2.4 van het programma Werklocaties 2020 de mogelijke functiewijziging/transformatie van een gedeelte van het bedrijventerrein Gronsveld naar een dienstenterrein is opgenomen als aandachtspunt binnen de regiospecifieke ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan voorziet derhalve niet in de aanleg van een nieuwe werklocatie / dienstenterrein. De in het POL2006 gestelde voorwaarde dat ten aanzien van nieuwe dienstenterreinen een vloeroppervlak van 50.000 m² dan wel een terreinomvang van 5 ha als absoluut minimum geldt is in deze naar het oordeel van het college dan ook niet relevant.

- h. Het plangebied is gelegen in perspectief “P7 Corridor” en perspectief “P9 Stedelijke bebouwing”. De middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” voorgenomen realisatie van een aantal stedelijke functies is passend binnen deze perspectieven. Het POL2006 stelt niet dat nieuwe ontwikkelingen slechts in het perspectief “P8 Stedelijke ontwikkelingszone” mogen plaatsvinden. De inspraakreactie dat het plangebied niet is gelegen in een stedelijke ontwikkelingszone, en dat er niet vanuit eureginaal perspectief is gezocht, is in deze naar het oordeel van het college dan ook niet relevant.
- i. Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs is ten behoeve van de middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” voorgenomen ontwikkeling een onderzoek verricht naar het aspect externe veiligheid. Het onderzoek is gericht op de volgende onderdelen:
 - § transport van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor (waaronder het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A2);
 - § transportleidingen;
 - § bedrijven in de omgeving.
 Uit het onderzoek is gebleken dat het groepsrisico als gevolg van de voorgestane ontwikkeling slechts marginaal zal toenemen. Het aspect externe veiligheid vormt redelijkerwijs geen verdere randvoorwaarde bij de voorgenomen ontwikkeling.
- j. Ten aanzien van de inspraakreactie dat beoordeeld dient te worden of de voorgestane ontwikkeling MER-plichtig dan wel MER-beoordelingsplichtig is wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4d. Ten aanzien van de inspraakreactie dat de gevolgen van de voorgestane ontwikkeling op het aspect luchtkwaliteit inzichtelijk dienen te worden gemaakt wordt verwezen naar het standpunt van het college als verwoord onder 11c.

14. Hoofdbedrijfschap detailhandel

Merkt het volgende op:

- a. Het voorontwerp bestemmingsplan kan niet bogen op een door de gemeente Eijsden vastgestelde retailstructuurvisie, waarin de voorgenomen plannen worden afgewogen ten opzichte van andere retailontwikkelingen binnen de gemeente.
- b. Het voorontwerp bestemmingsplan is in strijd met het provinciale detailhandelbeleid, zoals verwoord in het POL2006. Het plangebied kan niet worden aangemerkt als een op basis van regionaal overleg overeengekomen stedelijk dienstenterrein.
- c. De ruime bestemmingsomschrijving strookt niet met de op basis van het provinciale beleid toegestane retailfuncties op stedelijke dienstenterreinen. Toegestane retailfuncties zijn detailhandelfuncties voor minder frequent benodigde aankopen welke moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden.
- d. De in de planregels gehanteerde minimale omvang van 900 m² winkelvloeroppervlak is in strijd met het vigerende provinciale beleid. In het POL2006 wordt aangegeven dat het om winkels van 1.000 m² of meer dient te gaan.
- e. Het POL2006 bepaalt dat stedelijke dienstenterreinen een minimale omvang van 50.000 m² vloeroppervlak dienen te hebben. Het plan voldoet hier niet aan.
- f. Middels het in opdracht van de projectontwikkelaar uitgevoerde marktonderzoek naar de haalbaarheid van het plan wordt niet voldaan aan de eis uit het POL2006 dat aan de beoogde ontwikkelingen een economische effectenrapportage ten grondslag dient te liggen.
- g. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het in oktober 2008 vastgestelde detailhandelsbeleid van de gemeente Maastricht. Uit ten behoeve van deze nota uitgevoerd onderzoek is gebleken dat ten faveure van een toekomstbestendige retailstructuur het maken van keuzes onontbeerlijk is. In de Detailhandelsnota 2008 van de gemeente Maastricht wordt gekozen voor één PDV locatie (noordoost Maastricht) en één GDV locatie (Sfinxterrein), waarbij beide clusters een bovenlokale functie dienen te vervullen. De voorgestane ontwikkeling strookt niet met het door de gemeente Maastricht vastgestelde beleid.
- h. De bestemmingsomschrijving van de bestemming Centrumdoeleinden is te ruim. In principe worden hiermee alle detailhandelbranches toegestaan, waarbij de enige drempel is gelegen in de metrage van 900 m² verkoopvloeroppervlak. De gekozen bestemmingswijze houdt grote risico's in voor de PDV/GDV structuur in het stedelijk gebied en de huidige detailhandelstructuur in Eijsden, Gronsveld en de nabijgelegen buurt- en winkelcentra in Maastricht.
- i. De uitsluiting van de supermarkt in de planregels dient te worden gemotiveerd met planologisch relevante argumenten. Deze motivering ontbreekt in de planstukken.

Standpunt college:

- a. Ten aanzien van de inspraakreactie dat de voorgenomen plannen wegens het ontbreken van een retailstructuurvisie niet zijn afgewogen tegen andere retailontwikkelingen binnen de gemeente wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals is verwoord onder 13b.
- b. In het Programma Werklocaties 2020 is naar aanleiding van een ingebrachte reactie van de gemeente Eijsden onder regiospecifieke ontwikkelingen de (mogelijke) functiewijziging/transformatie van een gedeelte van het bedrijventerrein Gronsveld naar een dienstenterrein opgenomen. In dit kader zal nadere afstemming met buurgemeenten en de provincie Limburg plaatsvinden. Ten aanzien van de regionale afstemming en de gebiedsvisie welke ten aanzien van het grensgebied tussen Maastricht en Eijsden zal worden opgesteld wordt verder verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4a.
- c. In het kader van de op te stellen ruimtelijke gebiedsvisie ten aanzien van het grensgebied tussen Maastricht en Eijsden zal nadere afstemming plaatsvinden omtrent de concrete retail-invulling van onderhavig plangebied. Het door ECORYS uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek en de geformuleerde visie op de PDV/GDV structuur voor (de regio) Maastricht kan hierbij als uitgangspunt dienen. Afhankelijk van de uitkomsten van het bestuurlijke overleg tussen de gemeenten Maastricht en Eijsden en de inhoud van de toekomstige gebiedsvisie zullen plantoelichting en planregels van het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” worden aangepast ten einde de gewenste invulling van het plangebied mogelijk te maken, alsmede ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. (Kleinschalige) Reguliere detailhandel zal daarbij in ieder geval middels de planregels worden uitgesloten. Op deze wijze draagt onderhavig bestemmingsplan bij aan het ontwikkelen van een evenwichtige PDV/GDV retailstructuur in (de regio) Maastricht.
- d. De planregels zullen op dit punt worden aangepast.
- e. Ten aanzien van de inspraakreactie dat nieuwe stedelijke dienstenterreinen een minimumoppervlak van 50.000 m² dienen te beschikken wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 12g.
- f. Ten aanzien van de inspraakreactie dat ten behoeve van de middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” voorgenomen ontwikkeling geen volledige zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden omdat geen economische effectenrapportage is uitgevoerd wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 13f.
- g. Ten aanzien van de inspraakreactie dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met het detailhandelbeleid van de gemeente Maastricht wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4a.
- h. Ten aanzien van de inspraakreactie dat de bestemmingsomschrijving van de bestemming Centrumdoeleinden te ruim is en hiermee in principe alle detailhandelbranches worden toegestaan wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4j.
- i. Ten aanzien van de inspraakreactie dat de uitsluiting van de supermarkt in de planregels onvoldoende gemotiveerd is met planologisch relevante argumenten wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals verwoord onder 13c.

14. H. Huveneers

Merkt het volgende op:

- a. Waarom hecht de gemeente Eijsden belang aan een stadspoort en de oprichting van een landmark aan de A2, welke het in- en uitrijden van het stedelijk gebied van Maastricht accentueert?
- b. Het groene karakter van de gemeente Eijsden dient zoveel mogelijk te worden benadrukt. Derhalve dient geen hoogbouw te worden geplaatst welke eigenlijk in binnenstedelijk gebied thuishoort. Het hotel zal de verstoorder van het groene landschap worden.
- c. Het beoogde bouwvolume is niet passend in de omgeving. De gemeente Maastricht hanteert langs haar stadsranden een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het hotel wordt bijna vier keer zo hoog. Met de oprichting van het hotel wordt het risico van een precedentwerking gecreëerd, waardoor Maastricht ook

hoogbouw langs de stadsranden kan plaatsnemen. Het concept stadspoort uit het POL2001 is uit het POL2006 geschrapt.

- d. Uit de plantoelichting wordt de relatie met de omgeving onvoldoende of niet correct onderbouwd. Met name de relatie met de woonfunctie van de kern Gronsveld wordt onvoldoende onderbouwd.
- e. Het plan zal een te grote toename van het autoverkeer op de toegangswegen van en naar Gronsveld tot gevolg hebben, alsmede op de wegen in Gronsveld zelf. Het project is derhalve niet passend, buiten proportie en belastend voor een groene plattelandsgemeente.

Standpunt college:

- a. De gemeente Eijsden hecht grote waarde aan een architectonisch en stedenbouwkundig hoogwaardige invulling van het plangebied aan de Oosterbroekweg. In de notitie Stadspoort Gronsveld is reeds verantwoord waarom een kwalitatief hoogwaardig en herkenbaar bebouwingselement of -structuur, gekenmerkt door een aanzienlijk bouwvolume ter plaatse gewenst is. De bebouwing ter plaatse dient daarbij goed zichtbaar te zijn vanaf de A2. Niet alleen vanuit de directe omgeving, maar ook vanaf grotere afstand (komend vanaf Luik of de stadstraverse) is een goede zichtbaarheid gewenst. Deze verantwoording is, gelet op de ruimtelijke karakteristiek van (de omgeving van) het plangebied, de beoogde functie van het plangebied en de (beoogde) functies in de omgeving (zoals het W.R.C.) naar het oordeel van het college nog steeds relevant. Ten aanzien van de wenselijkheid van het initiatief wordt voor het overige verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4b.
- b. Het hotel is ontworpen als een landmark en zal worden gekenmerkt door een duidelijke en herkenbare vorm. In het ontwerp is gekozen voor een driehoek als basisvorm. De kop van het gebouw loopt uit op bijna niets, zodat het gebouw zich richting de bestaande bebouwing verdund en zo minder massief oogt. Naar het oordeel van het college zal het hotel door zijn verschijningsvorm geen storend element, maar een waardevol beeldbepalend element in het omgevingsbeeld gaan vormen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is tevens een inrichtingsplan opgesteld, dat voorziet in een groene omkleding van de toekomstige bouwmassa. Middels een aanlegvergunningstelsel in de planregels is de groene inrichting van het plangebied voldoende afdwingbaar.

- c. Ten aanzien van de inspraakreactie dat het beoogde bouwvolume niet passend is in de omgeving wordt in de eerste plaats verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4b. Ten aanzien van de opmerking dat middels de oprichting van het hotel een precedentwerking wordt gecreëerd het volgende: de notitie “Hoger bouwen in Maastricht” behelst een leidraad die dient te worden gevolgd bij de beoordeling van bouwplannen en initiatieven die qua bouwhoogte *afwijken* van ter plaatse geldende bestemmingsplannen. De gemeente Maastricht beschikt derhalve te allen tijden over een autonome bevoegdheid om ten aanzien van de stadsrandmilieus bestemmingsplannen vast te stellen welke een hogere bouwhoogte dan 20 meter toestaan. Het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” doet hier niet aan af en is in deze derhalve naar het oordeel van het college niet relevant.
- d. De kern Gronsveld, welke met name wordt gekenmerkt door een woonfunctie, is gelegen ten zuidoosten van het plangebied, aan de oostzijde van de Rijksweg A2. Qua ruimtelijke functionaliteit en structuur is het plangebied derhalve georiënteerd op het bedrijventerreinen Gronsveld en Maastricht-Eijsden. Het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” behelst een perifere ontwikkeling van een aantal interlokaal verzorgende functies. Door deze mix van de verschillende interlokaal verzorgende functies in het plangebied, welke geen van allen primair gericht zijn op het direct aangrenzende gebied, zal de beoogde ontwikkeling met name bezoekers uit een ruimere (15 tot 30 autominuten) omgeving trekken. De relatie met de woonfunctie van de kern Gronsveld is derhalve beperkt. Gezien de ligging van het plangebied in de directe nabijheid van de bedrijventerreinen Gronsveld en Maastricht-Eijsden, alsmede de ligging in de nabijheid van het watersportrecreatiecentrum, is het ontbreken van een duidelijke relatie met de woonfunctie van de kern Gronsveld naar het oordeel van het college echter niet dermate bezwaarlijk dat dit de voorgenomen planontwikkeling belemmert.
- e. Ten aanzien van de inspraakreactie dat de middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” een te grote toename van het autoverkeer op de toegangswegen van en naar Gronsveld tot gevolg zal hebben wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4e.

15. W. Keijser - Schuurman

Merkt het volgende op:

- a. Het groene karakter van de gemeente Eijsden dient zoveel mogelijk te worden benadrukt. Derhalve dient geen hoogbouw te worden geplaatst welke eigenlijk in binnenstedelijk gebied thuishoort. Het hotel zal de verstoorder van het groene landschap worden.
- b. Het beoogde bouwvolume is niet passend in de omgeving. De gemeente Maastricht hanteert langs haar stadsranden een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het hotel wordt bijna vier keer zo hoog. Met de oprichting van het hotel wordt het risico van een precedentwerking gecreëerd, waardoor Maastricht ook hoogbouw langs de stadsranden kan plaatsen. Het concept stadspoort uit het POL2001 is uit het POL2006 geschrapt.
- c. Uit de plantoelichting wordt de relatie met de omgeving onvoldoende of niet correct onderbouwd. Met name de relatie met de woonfunctie van de kern Gronsveld wordt onvoldoende onderbouwd.
- d. Uit de plantoelichting wordt de relatie met de omgeving onvoldoende of niet correct onderbouwd. Met name de relatie met de woonfunctie van de kern Gronsveld wordt onvoldoende onderbouwd.
- e. Het plan zal een te grote toename van het autoverkeer op de toegangswegen van en naar Gronsveld tot gevolg hebben, alsmede op de wegen in Gronsveld zelf. Het project is derhalve niet passend, buiten proportie en belastend voor een groene plattelandsgemeente.

Standpunt college:

- a. De gemeente Eijsden hecht grote waarde aan een architectonisch en stedenbouwkundig hoogwaardige invulling van het plangebied aan de Oosterbroekweg. In de notitie Stadspoort Gronsveld is reeds verantwoord waarom een kwalitatief hoogwaardig en herkenbaar bebouwingselement of -structuur, gekenmerkt door een aanzienlijk bouwvolume ter plaatse gewenst is. De bebouwing ter plaatse dient daarbij goed zichtbaar te zijn vanaf de A2. Niet alleen vanuit de directe omgeving, maar ook vanaf grotere afstand (komend vanaf Luik of de stadstraverse) is een goede zichtbaarheid gewenst. Deze verantwoording is, gelet op de ruimtelijke karakteristiek van (de omgeving van) het plangebied, de beoogde functie van het plangebied en de (beoogde) functies in de omgeving (zoals het W.R.C.) naar het oordeel van het college nog steeds relevant. Ten aanzien van de wenselijkheid van het initiatief wordt voor het overige verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4b.
- b. Het hotel is ontworpen als een landmark en zal worden gekenmerkt door een duidelijke en herkenbare vorm. In het ontwerp is gekozen voor een driehoek als basisvorm. De kop van het gebouw loopt uit op bijna niets, zodat het gebouw zich richting de bestaande bebouwing verdund en zo minder massief oogt. Naar het oordeel van het college zal het hotel door zijn verschijningsvorm geen storend element, maar een waardevol beeldbepalend element in het omgevingsbeeld gaan vormen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is tevens een inrichtingsplan opgesteld, dat voorziet in een groene omkleding van de toekomstige bouwmassa. Middels een aanlegvergunningstelsel in de planregels is de groene inrichting van het plangebied voldoende afdwingbaar.

- c. Ten aanzien van de inspraakreactie dat het beoogde bouwvolume niet passend is in de omgeving wordt in de eerste plaats verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4b. Ten aanzien van de opmerking dat middels de oprichting van het hotel een precedentwerking wordt gecreëerd het volgende: de notitie “Hoger bouwen in Maastricht” behelst een leidraad die dient te worden gevolgd bij de beoordeling van bouwplannen en initiatieven die qua bouwhoogte *afwijken* van ter plaatse geldende bestemmingsplannen. De gemeente Maastricht beschikt derhalve te allen tijden over een autonome bevoegdheid om ten aanzien van de stadsrandmilieus bestemmingsplannen vast te stellen welke een hogere bouwhoogte dan 20 meter toestaan. Het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” doet hier niet aan af en is in deze derhalve naar het oordeel van het college niet relevant.
- d. De kern Gronsveld, welke met name wordt gekenmerkt door een woonfunctie, is gelegen ten zuidoosten van het plangebied, aan de oostzijde van de Rijksweg A2. Qua ruimtelijke functionaliteit en structuur is het plangebied derhalve georiënteerd op het bedrijventerreinen Gronsveld en Maastricht-Eijsden. Het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” behelst een perifere ontwikkeling van een aantal interlokaal verzorgende functies. Door deze mix van de verschillende interlokaal verzorgende functies in het plangebied, welke geen van allen primair gericht zijn op het direct aangrenzende gebied, zal de beoogde ontwikkeling met name bezoekers uit een wijdere (15 tot 30 autominuten) omgeving trekken. De relatie met de woonfunctie van de kern Gronsveld is derhalve beperkt. Gezien de ligging van het plangebied in

de directe nabijheid van de bedrijventerreinen Gronsveld en Maastricht-Eijsden, alsmede de ligging in de nabijheid van het watersportrecreatiecentrum, is het ontbreken van een duidelijke relatie met de woonfunctie van de kern Gronsveld naar het oordeel van het college echter niet dermate bezwaarlijk dat dit de voorgenomen planontwikkeling belemmerd.

- e. Ten aanzien van de inspraakreactie dat de middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” een te grote toename van het autoverkeer op de toegangswegen van en naar Gronsveld tot gevolg zal hebben wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4e.

Aanvullingen naar aanleiding van vragen zoals deze zijn gesteld tijdens de informatie- en inspraakavond d.d. 13 november.

Vragen en opmerkingen welke tijdens de informatie en inspraakavond (als bedoeld onder IV) niet konden worden beantwoord worden onderstaand zakelijk samengevat, waarna het standpunt van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eijsden volgt.

16. Dhr. Moerkerk (opmerking en reactie zoals beschreven in het inspraakavondverslag onder 18 en 19)

Merkt het volgende op:

Is de voorgestane ontwikkeling MER-plichtig dan wel MER-beoordelingsplichtig?

Standpunt college:

Ten aanzien van de vraag of de middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” beoogde ontwikkeling MER-plichtig of MER-beoordelingsplichtig is wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 4d.

17. Mevr. Meijs (opmerking en reactie zoals beschreven in het inspraakavondverslag onder 23 en 24)

Merkt het volgende op:

Bij topdrukte zouden meer dan 700 parkeerplaatsen benodigd zijn. Bij de invulling van de parkeerplaatsen is echter uitgegaan van een gemiddelde van iets meer dan 400 parkeerplaatsen.

Standpunt college:

Ten aanzien van de vraag of het plan wel voorziet in voldoende parkeerplaatsen wordt opgemerkt dat de parkeerbalans is opgesteld aan de hand van landelijke geldende relevante parkeerkencijfers (CROW publicatie 182: “Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering”⁷ en de bouwverordening van de gemeente Eijsden. De in de CROW uitgave opgenomen parkeerkengetallen worden algemeen geaccepteerd bij de beoordeling van parkeervraagstukken. Deze parkeerkencijfers kennen een bepaalde bandbreedte, waarbinnen afgaand op de specifieke situatie per ruimtelijke ontwikkeling de toepassing van deze normen concreet kan worden gemaakt. Naar het oordeel van het college kan middels het huidige ontwerp op alle dagen, inclusief piekmomenten zoals koopavond en zaterdag, aan de minimale parkeervraag worden voldaan. Door initiatiefnemer (Wyckerveste) is tijdens de inspraakavond tevens aangegeven dat zou worden onderzocht of op en onder de toekomstige retailvoorzieningen parkeervoorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Deze optie is echter financieel niet haalbaar bevonden.

18. Dhr. Rousch (opmerking en reactie zoals beschreven in het inspraakavondverslag onder 25 en 26)

Merkt het volgende op:

Tijdens gesprekken met het bewonerscomité is aangegeven dat nog zou worden onderzocht of met één toerit zou kunnen worden volstaan.

Standpunt college:

Ten aanzien van de vraag waarom een tweede toerit noodzakelijk is wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit is verwoord onder 12a.

19. Dhr. Consten (opmerking en reactie zoals beschreven in het inspraakavondverslag onder 41 en 42)

Merkt het volgende op:

Indien 5 tot 10% van de voorziene verkeersbewegingen zal plaatsvinden in de Stationsstraat betreft dit al een dusdanige toename, dat de Stationsstraat dit niet aan zal kunnen.

Standpunt college:

Ten aanzien inspraakreactie dat de Stationsstraat niet overbelast mag raken als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de middels het bestemmingsplan “Hotel Gronsveld” voorgenomen ontwikkelingen wordt verwezen naar het standpunt van het college zoals dit ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking en de bereikbaarheid van het plangebied is verwoord onder 4e.

⁷ CROW (september 2008), *Publicatie 182: Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering*. Ede