

**Bijlage 2. Binnengekomen reacties in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het
Besluit ruimtelijke ordening**

pg 78

Waterschap
Roer en Overmaas



Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN

Gemeente Eijsden					
Regnr.		3380			
Ingek.		10 OKT 2008 ✓			
Grl.	P&O	Br & V	BMO	WZ	DEZ
					2.50
Afgel.			Arch.		

Sittard, 8 oktober 2008

uw kenmerk : -
uw brief van : -
ons kenmerk : 200808565

behandeld door : E.H.H. Verheijen
doorkiesnummer : 046-4205847
e-mail : e.verheijen@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
advies watertoets

onderwerp:
wateradvies concept voorontwerp bestemmingsplan Hotel Gronsveld

Geacht College,

Op 6 oktober 2008 heeft Plangroep Heggen, namens Wyckerveste, een verzoek ingediend bij het *Watertoetsloket Roer en Overmaas** voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd plan. Het plan omvat de bouw van een hotel en een grootschalige detailhandellocatie.

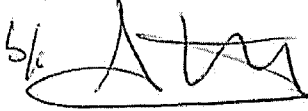
Op 29 januari en 25 september hebben wij reeds advies uitgebracht over dit plan. De opmerkingen uit deze (pré-)wateradviezen zijn correct verwerkt in voorliggend plan. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van duurzaam waterbeheer en aan onze richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wij geven u derhalve een positief wateradvies.

Wel wijzen wij u erop dat, vanwege een bodemverontreiniging met chloride in een (klein) deel van het plangebied, het niet wenselijk is op die plaats een aquaflow-infiltratiesysteem toe te passen. In paragraaf 4.2.3 "Saneringsplan" is immers aangegeven dat de betreffende locatie verhard dient te worden om verspreiding van de verontreiniging door infiltrerend regenwater te voorkomen. Gezien de omvang van de verhardingen in verhouding tot de benodigde waterberging (zie paragraaf 4.3.5 "Gekozen afwateringssysteem") zijn er vol

doende mogelijkheden om elders te infiltreren en hoeft de verontreiniging derhalve geen belemmering te vormen.

Hoogachtend,

Het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,
de secretaris/directeur,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F.M.C.M. Wesdijk', written over a horizontal line.

drs. F.M.C.M. Wesdijk

** Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.*

Water, vanzelfsprekend...

wml

Vrouw
p.o.

Postbus 1060
6201 BB Maastricht
Limburglaan 25
T 043 880 80 88
F 043 880 80 00
www.wml.nl
info@wml.nl

L1 teletekst pagina 488

College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Eijsden
T.a.v. mevr. J. Starren
Postbus 39
6245 ZG Eijsden

Gemeente Eijsden					
Regnr.	3379				
Ingek.	10 OKT 2008				
Grl.	P&O	Br. & V	BMO	IWZ	002
Afgeh.				Arch.	356

Uw kenmerk
07.1006.R001.KT
Contactpersoon
O. Jennekens
Telefoonnummer
043-8808742

Boekingsnummer
Cat. 1 /
Bijlagen

Betreft
Concept Voorontwerp bestemmingsplan "Hotel
Gronsveld"

Blad
1 van 1
Ons kenmerk
3311 PAD/OJ
Datum
09-10-2008

Geacht College,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het concept voorontwerp bestemmingsplan "Hotel Gronsveld". In het bijzonder zijn wij verheugd over de aandacht voor het water, vooral de paragraaf 4.3 Waterhuishouding. Omdat het plan verder onze belangen in de drinkwaterwinning niet raakt, hebben wij geen opmerkingen.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

C.L.C.M. Toussaint
Adviseur Zekerstelling Grondstof en Winning

Gemeente Eijsden
t.a.v. mevr. J. Starren
Postbus 39
6245 ZG Eijsden

K... *26*
Gasunie

Gemeente Eijsden					
Regnr.		3510			
Ingek.		21 OKT 2008			
Gri.	P&O	Br.&V	BmO	IvVZ	AGZ
					1.51
Afgelh.			Arch.		

N.V. Nederlandse Gasunie
Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E communicatie@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
20 oktober 2008

Doorkiesnummer
0570-696421

Ons kenmerk
TAJO 08.B.6128

Uw kenmerk
07.1006.R001.KT

Onderwerp
reactie op concept voorontwerp-bestemmingsplan Hotel Gronsveld (Z-500-18)

Geachte mevrouw Starren,

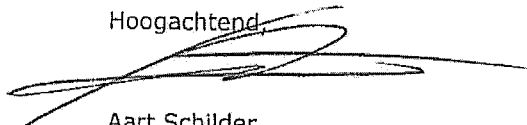
Naar aanleiding van uw brief van 16 oktober 2008, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al in 2008 worden opgevolgd door een tijdelijk nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMvB in werking is getreden.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze leiding valt. Daarmee staat vast dat de leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

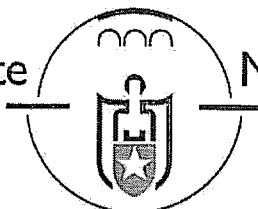
Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het voorontwerp-bestemmingsplan.

Hoogachtend,



Aart Schilder
Medewerker Juridische Zaken

Bijlage: - Concept voorontwerp bestemmingsplan Hotel Gronsveld



plb.

Burgemeester en wethouders van Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN

Gemeente Eijsden					
Regnr. 3967					
Ingek. 21 NOV 2008 A P					
Gri.	P&O	Br. & V	BMO	IWZ	0.50
Afgeh.			Arch.		

uw brief: ons kenmerk: 2008.44786 behandeld door: A. Costongs doorkiesnummer: 043 350 4788 (tel) 043 350 4650 (fax)

bijlage(n) : 4

Maastricht, 18 november 2008

VERZONDEN 20 NOV. 2008

Onderwerp : Detailhandelsnota en Concept
voorontwerp bestemmingsplan Hotel
Gronsveld

Geacht college,

Met deze brief willen wij graag reageren op bovengenoemde zaken.

Allereerst willen wij in bijlage 1 ingaan op uw brieven van 1 juli en 12 september jl. die u ons in het kader van de procedure voor de detailhandelsnota gezonden heeft.

Daarna willen wij in bijlage 2 ingaan op het concept voorontwerp-bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" (hierna te noemen: "het concept"). Op 6 oktober 2008 hebben wij van Plangroep Heggen namens u dit concept ontvangen met het verzoek om onze vragen, opmerkingen en/of adviezen te richten aan de gemeente Eijsden. Hierbij is geen termijn gegeven, maar wij willen hiermee graag binnen een redelijke termijn reageren.

Het bedoelde concept is reeds besproken in een bestuurlijk overleg op het gouvernement waarbij deputé Driessen, uw wethouder Jacobs en onze wethouder Winants aanwezig waren. Op dit overleg is afgesproken dat de provincie een brief naar beide gemeenten stuurt, waarin zij aangeeft uw concept pas te beoordelen aan de hand van een intergemeentelijke ruimtelijke structuurvisie voor het uitloopgebied tussen Maastricht en Eijsden.

Desalniettemin hechten wij eraan om door middel van deze brief nog eens kort onze belangrijkste opmerkingen over het concept te belichten. Hoofdconclusie is in ieder geval dat het hier een duidelijk bovenlokaal concept betreft, dat niet alleen vanuit het Maastrichts beleid gezien, maar ook uit regionaal oogpunt een ongewenste ontwikkeling zou zijn die niet bijdraagt aan en zelfs ontwrichtend werkt op een duurzame regionale voorzieningenstructuur. Gezien de aard en omvang van de functies is hier sprake van een ontwikkeling waarvan ook de



blad 2

provincie zegt dat de voortrekkersrol bij de centrumgemeente ligt. Aangezien wij er begrip voor hebben dat er een adequate invulling voor de door u aangedragen locatie zal moeten plaatsvinden en er bovendien diverse ontwikkelingen in het uitloopgebied tussen Maastricht en Eijsden spelen, is het van groot belang dat we, zoals ook afgesproken op het hierboven genoemd bestuurlijk overleg, gezamenlijk naar een oplossing van de problematiek zoeken in het kader van een ruimtelijke structuurvisie voor het uitloopgebied tussen Maastricht en Eijsden. Wij gaan ervan uit dat we op basis hiervan kunnen komen tot een goede en adequate oplossing.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Maastricht,
(de secretaris, de burgemeester,



Afschrift(en):

College van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg



BIJLAGE 1: DETAILHANDELSNOTA 2008

Allereerst willen wij ingaan op uw brieven van 1 juli en 12 september jl. over de concept-detailhandelsnota voor de gemeente Maastricht.

Voorafgaand aan de raadsbehandeling hebben wij u reeds een reactie gegeven op uw brief van 1 juli en hebben wij u het raadsvoorstel toegezonden. Hierop heeft u gereageerd met uw brief van 12 september. In deze brief staat dat er begin 2007 (ambtelijk) gesprekken gevoerd zijn en dat eind 2007 tijdens een gesprek aangegeven is dat ook het westelijk gedeelte potentie heeft. Wij moeten constateren dat hieruit in ieder geval al blijkt dat de plannen zoals in uw brief van 1 juli jl. omschreven, inderdaad medio 2007 nog niet bekend waren. Dit staat overigens nog los van het informele karakter van de (ambtelijke) gesprekken zoals overigens ook uit uw brief spreekt. De genoemde plannen zijn zeker niet aan een aantal van onze ambtenaren gepresenteerd als standpunt van uw college of raad, laat staan dat de gesprekken bedoeld waren om bezwaren tegen de plannen te maken (al hebben onze ambtenaren wel hun twijfels geuit); sterker nog, hun is zelfs embargo verzocht omdat de plannen, die bovendien alleen aan de orde zouden zijn als Maastricht hier voordelen in ziet, nog niet bij uw raad bekend zouden zijn. Onze ambtenaren hebben gemeend er goed aan te doen om dit embargo te respecteren. Wel is de ongerustheid die dit teweeg bracht, mede aanleiding geweest van ons bestuurlijk overleg van 29 mei jl.

Op 16 september jl. heeft de gemeenteraad het eindverslag met de beantwoording van de diverse inspraakreacties en de Detailhandelsnota 2008 (nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van de concept-detailhandelsnota) vastgesteld. Hierbij doen wij u het raadsbesluit en de vastgestelde Detailhandelsnota 2008, die sinds kort overigens ook op onze website staat, toekomen.

Bij de raadsbehandeling van de vaststelling van de Detailhandelsnota 2008 heeft onze raad de wens uitgesproken dat gezien het grensoverstijgende karakter c.q. de grote ongewenste invloed van uw plannen op de detailhandelsstructuur en de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van Maastricht, beide gemeenten hierover in overleg blijven en een visie op de regionale detailhandelsstructuur opstellen. Zoals ons college ook al eerder aan u geschreven heeft, wordt er sterk aan gehecht om tegen de achtergrond van het haalbaarheidsonderzoek PDV-concentratie besluiten ten aanzien van de door u aangedragen locatie zorgvuldig te kunnen afwegen. Dit geldt uiteraard ook indien uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat een geschikte locatie in Noordoost-Maastricht te vinden is.

Wij hebben BRO overigens de opdracht verstrekt om in het kader van het haalbaarheidsonderzoek contact op te nemen met de initiatiefnemers voor de locatie, zodat er een totaalzicht komt op de PDV/GDV-problematiek in en aan de stad.



BIJLAGE 2: CONCEPT (CONCEPT VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN HOTEL GRONSVELD)

Het bedoelde concept is reeds besproken in een bestuurlijk overleg op het gouvernement waarbij deputé Driessen, uw wethouder G. Jacobs en onze wethouder Winants aanwezig waren. Op dit overleg is afgesproken dat de provincie een brief naar beide gemeenten stuurt, waarin zij aangeeft uw concept pas te beoordelen aan de hand van een intergemeentelijke ruimtelijke structuurvisie voor het uitloopgebied tussen Maastricht en Eijsden.

Desalniettemin hechten wij eraan om door middel van deze brief nog eens kort onze belangrijkste opmerkingen over het concept te belichten. Hoofdconclusie is in ieder geval dat het hier een duidelijk bovenlokaal concept betreft, dat niet alleen vanuit het Maastrichts beleid gezien, maar ook uit regionaal oogpunt een ongewenste ontwikkeling zou zijn die niet bijdraagt aan en zelfs ontwrichtend werkt op een duurzame regionale voorzieningenstructuur. Gezien de aard en omvang van de functies is hier sprake van een ontwikkeling waarvan ook de provincie zegt dat de voortrekkersrol bij de centrumgemeente ligt. Aangezien wij er begrip voor hebben dat er een adequate invulling voor de door u aangedragen locatie zal moeten plaatsvinden en er bovendien diverse ontwikkelingen in het uitloopgebied tussen Maastricht en Eijsden spelen, is het van groot belang dat we zoals ook afgesproken op het hierboven genoemd bestuurlijk overleg, gezamenlijk naar een oplossing van de problematiek zoeken in het kader van een ruimtelijke structuurvisie voor het uitloopgebied tussen Maastricht en Eijsden.

Hieronder willen wij nader ingaan op een aantal aspecten betreffende het proces en de inhoud van uw concept.

Proces

In het concept staat de volgende paragraaf 5.1.3:

"Afstemming met de regio

De gemeente Maastricht heeft aangegeven voorgenomen ontwikkelingen als autonoom te beschouwen. De middels voorliggend plan beoogde (horeca)voorzieningen zullen een aanvulling vormen op, en complementair zijn aan het (horeca)voorzieningenaanbod van de gemeente Maastricht."

Dit komt echter niet overeen met de brief die wij u op 8 september jl. gestuurd hebben. Deze brief heeft, zoals bekend, betrekking op uw plannen voor het gebied tussen de Köbbesweg en de autosnelweg zoals in uw brief van 1 juli jl. omschreven.

In onze brief van 8 september jl. staat:

"Met bovenstaande willen wij aangeven dat wij op een uiterst zorgvuldige wijze ons detailhandelsbeleid ontwikkelen en daarin keuzes maken. Wij doen dit vanuit het besef dat de stad voor de regio een centrumfunctie vervult. Het ligt om die reden dan ook voor de hand dat de centrumstad op dit terrein het voortouw neemt en haar verantwoordelijkheid neemt. Wij hebben u dat ook laten weten in het overleg van onze colleges op 29 mei jl. waarin dit detailhandelsbeleid aan de orde is geweest."

In het raadsvoorstel dat als bijlage bij deze brief meegezonden was, stond:
"De ideeën op het gebied van PDV/GDV zoals die thans door de gemeente Eijsden naar voren gebracht worden, zouden grote ongewenste invloed hebben op de



detailhandelsstructuur en de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van Maastricht, en de geconstateerde problemen alleen nog maar vergroten." "Tijdens vervolgoverleg op bestuurlijk niveau met de gemeente Eijsden is de afspraak gemaakt dat beide gemeenten in overleg blijven o.a. omtrent de problematiek van PDV-locaties."

Overigens zal deze materie ook op grond van het POL bovengemeentelijk (c.q. regionaal) bekeken moeten worden. In de diverse verwijzingen in het concept naar het POL komt dit niet terug.

Kortom, de conclusie dat Maastricht de plannen omtrent GDV/PDV als een autonome ontwikkeling zou beschouwen, is niet correct. (Dit geldt overigens ook voor de andere ontwikkelingen.) Bovendien wordt in de afstemmingsparagraaf van het concept niet ingegaan op de aangegeven ongewenste invloed op de problemen van Maastricht.

Inhoud

De al eerder op ambtelijk en bestuurlijk niveau uitgesproken bedenkingen worden door het concept niet weggenomen. In de toelichting van het concept wordt het volgende programma omschreven: hotel (3 sterren met 174 bedden), amusementshal (1000 m²), restaurant (1360 m²), conferentieruimte (1440 m²), wellness (700 m²), fitness (1430 m²) en GDV (9160 m²). De beoogde gebouwen zijn 12 meter hoog en het hotel zelfs 36 meter hoog.

Hieronder willen wij nogmaals ingaan op de belangrijkste bedenkingen.

Algemeen:

Ruimtelijk:

De oorspronkelijke bouwhoogte van het hotel is weliswaar teruggebracht van 50 naar maximaal 36 meter, maar is gezien de Maastrichtse Nota Hoger Bouwen en bebouwing op aanliggende gronden nog steeds te hoog; op grond hiervan zou een maximale hoogte van 20 meter bespreekbaar zijn zijn. Ook de hoogte van 12 meter wijkt af van de 10 meter behorende bij het stadsrandmilieu.

Daarnaast wordt voorzien in een reclamemast van maximaal 36 meter hoog. Het is onduidelijk wat hier precies mee bedoeld wordt; vooralsnog lijkt ons een reclamemast met een dergelijke grootte niet wenselijk op deze locatie.

Economische onderbouwing

Een economische onderbouwing wordt in feite niet gegeven. Het gehele hoofdstuk 7 bestaat uit de volgende passage:

"Economische uitvoerbaarheid.

Het plan wordt geheel op kosten van en risico voor de initiatiefnemer uitgevoerd. Op 10 oktober 2007 is de samenwerkingsovereenkomst tussen Wyckerveste BV en de gemeente Eijsden, betreffende de ontwikkeling van het plangebied, ondertekend."

De enige onderbouwing die gegeven wordt (samenwerkingsovereenkomst met Wyckerveste) zit echter niet als bijlage bij de stukken en kan dus niet beoordeeld worden.



MER

In de toelichting is vermeld dat alleen al de GDV 7000 bezoekers per week genereert. Op jaarbasis zijn dat 364.000 bezoekers. Alleen al op grond hiervan bestaat er een mer-beoordelingsplicht.

Als de bezoekersaantallen van alle andere voorgenomen functies daarbij worden opgeteld wordt, naar inschatting op basis van de onderzoeksgegevens t.a.v. verkeersbewegingen en parkeerplaatsen, de grens van 500.000 bezoekers op jaarbasis overschreden, hetgeen een mer-verplichting inhoudt.

In het concept wordt noch op de mer-beoordelingsplicht noch op de mer-plicht ingegaan.

Verkeer en parkeren

De invloed van deze bezoekersaantallen op de verkeersafwikkeling, en zeker op piekdagen, is nauwelijks of niet aangegeven. Daarnaast is de aangegeven parkeernormering ons inziens niet adequaat. Ook is geen aandacht geschonken aan de relatie met het A2-project en de tijdelijke (bereikbaarheids)situatie daaromtrent.

Juridische regeling

In de toelichting van het concept worden de programma's van een aantal functies beschreven. In de juridische regeling worden deze echter niet goed afgebakend (plankaart en voorschriften), waardoor de toegestane programma's in feite fors groter zijn dan volgens de toelichting de bedoeling zou zijn. Bovendien wordt een monofunctionele ontwikkeling niet uitgesloten. Als gevolg hiervan zou bijvoorbeeld een GDV-programma van zo'n 22.000 m2 mogelijk zijn in plaats van de 9.160 m2 uit de toelichting.

Functies

In het concept wordt niet ingegaan op de consequenties die het opheffen van de bedrijfsbestemming van deze percelen heeft op de bedrijventerreinenproblematiek.

In aanvulling op deze algemene punten willen we hieronder nog specifiekere ingaan op een aantal functies.

Hotel:

Het hotelbeleid voor de gemeente Maastricht vermeldt dat de buitenste ring van Maastricht stadspoorten en buitengebied kent. In deze gebieden moeten hotelvestigingen duidelijk ondersteunend zijn aan het daarbij behorende functionele gebruik:

- stadspoorten zijn intensieve stedelijke gebieden zoals de Geusselt en Randwyck en zijn mogelijk interessant voor grootschalige hotels gericht op de zakelijke markt;
- het buitengebied wordt gekenmerkt door natuur- en landschapswaarden en kent als beleid dat hotels beperkt mogelijk zijn en in principe kleinschalig.

Het door u beoogde grootschalige 3-sterren hotel voor zowel zakelijk als toeristisch gebruik is hier niet mee in overeenstemming.

Als het al een stadspoort zou zijn, dan zou het hotel hoofdzakelijk gericht moeten zijn op de zakelijke markt. Uit het concept blijkt echter dat hier geen sprake van is (namelijk 70% toeristische markt).

Evenwel zijn wij van mening dat hier geen sprake is van een stadspoort en derhalve het beleid t.a.v. het buitengebied zou moeten gelden. Toetsend aan het



hotelbeleid zou dit een kleinschalig hotel betekenen, terwijl het concept juist uitgaat van een grootschalig hotel (174 bedden).

Overigens geeft het concept aan dat de horecavoorzieningen complementair zouden zijn aan het horecavoorzieningenaanbod in Maastricht. Dit wordt echter niet onderbouwd. Derhalve verzoeken wij u hierbij het marktonderzoek naar de hotelmarkt in Maastricht te betrekken waarvan de resultaten begin 2009 worden verwacht. Zodoende kan op een zorgvuldige wijze de complementariteit beoordeeld worden.

Amusementshal:

In de Verordening Speelautomatenhallen en Speelautomaten Maastricht 2001 is het beleid vastgelegd omtrent amusementshallen. Met het oog op onder andere de problematiek omtrent gokverslaving en openbare orde is hierin vastgelegd dat er in Maastricht maximaal twee hallen toegestaan zijn. Aangezien er reeds voor twee hallen een vergunning verleend is, hebben wij consequent vergunningaanvragen voor een derde hal afgewezen (zelfs zeer recent nog). Ook in de context van uw concept achten wij een amusementshal onwenselijk (nog ongeacht de ontwikkelingen op het gebied van de landelijke wetgeving).

Detailhandel:

In de voorschriften wordt geen indicatie gegeven over de invulling hiervan; de enige bepaling is dat het verkoopvloeroppervlak van de functie detailhandelbedrijven minimaal 900 m² groot moet zijn en dat supermarkten uitgezonderd zijn. Voor de rest is alles qua detailhandel op grond van de voorschriften zonder meer mogelijk. In de toelichting wordt bovendien geen relatie gelegd met de detailhandelsnota voor de gemeente Maastricht; in deze nota wordt, zoals ook in het bestuurlijk overleg van mei jl. en in onze briefwisseling sindsdien is aangegeven, omschreven welke problematiek er op het gebied van detailhandel (o.a. de grootschalige en perifere detailhandel) speelt. Deze omschrijving komt niet terug in uw concept; een onderbouwing van uw concept in relatie tot deze problematiek evenmin.

Overige functies: restaurant, conferentieruimte, wellness, fitness

Over deze functies wordt in de toelichting aangegeven dat ze hotelgerelateerd zijn. Gezien de aangegeven omvang moet hier echter gesproken worden van aparte functies. Gelet op de marktontwikkelingen, het huidige aanbod en de liggende plannen (ook op regionaal gebied) is het niet wenselijk dat deze functies in deze omvang op deze locatie gerealiseerd worden.

Tot slot

Zoals hierboven aangegeven is tijdens het bestuurlijk overleg van 24 oktober jl. op het gouvernement afgesproken dat we gezamenlijk naar een oplossing van de problematiek zouden zoeken in het kader van een ruimtelijke structuurvisie voor het uitloopgebied tussen Maastricht en Eijsden. Wij gaan ervan uit dat we op basis hiervan kunnen komen tot een goede en adequate oplossing.





Burgemeester en wethouders van Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN

Gemeente Eijsden					
Regnr. 2409					
Ingek. 05 JUN 2009					
Gri.	P&O	Br. & V	BMO	IVZ	02
					3.36
Afgel.			Arch.		

VERZONDEN 04 JUNI 2009

Afdeling RO
Ons kenmerk 2009 9405

Behandeld R.V.M.H Jaspars
Telefoon (043) 389 7393
Fax
Email rvmh.jaspars@prvlimburg.nl
Maastricht 4 juni 2009
Verzonden

Uw kenmerk
Bijlage(n)

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro voorontwerpbestemmingsplan Hotel Gronsveld

Uw verzoek heb ik op 6 oktober 2008 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk.
Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen treft u hieronder aan en zij kunnen in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

1. Ruimtelijke kwaliteit

In voorliggend plan wordt uitdrukkelijk verwezen naar het POL 2001 waarin het concept van 'stadspoorten' werd geïntroduceerd. Een concept dat om diverse redenen al een aantal jaren geleden is gewijzigd in het perspectief 'corridor' en in het POL 2006 ook als zodanig staat vermeld. Grootschalige ontwikkelingen aan de stadsranden die tevens dienen als visuele 'stadspoort' elementen worden niet meer per definitie nagestreefd.

Gezien de heldere stedenbouwkundige structuur aan de zuidrand van Maastricht is het niet noodzakelijk een visueel element te ontwikkelen om het begin c.q. het einde van de stedelijke bebouwing te benadrukken.

Praat mee over Limburg! www.limburg.nl/burgerforum

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 8 (richting Heer)
Lijn 57 (richting Gulpen)



Qua massa en hoogte heeft het bouwvolume geen enkele relatie met de omgeving en is daardoor in zijn structuur te solitair.

Daarnaast doet de hoogte van de geplande bebouwing sterk afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Met name de waarneembaarheid vanaf de plateaus zorgt voor een negatief effect op de basiskwaliteit van de ruimtelijke omgeving.

2. Werken en Voorzieningen

Ten aanzien van de geplande detailhandel binnen het plangebied wordt een voorbehoud gemaakt. Ondanks het feit dat er op ons verzoek is gestart met de gebiedsvisie Eijsden-Maastricht is er op dit moment nog geen enkele duidelijkheid of het gebied op basis van regionaal overleg aangemerkt kan worden als stedelijk dienstenterrein. Om versnippering van PDV/GDV locaties te voorkomen is het noodzakelijk dat inzichtelijk wordt gemaakt hoe de voorgestane ontwikkeling past binnen de door de regio gewenste retailstructuur. Zolang dit niet is aangetoond kan niet met de voorliggende plannen ten aanzien van het aspect detailhandel worden ingestemd.

3. Algemeen

In algemene zin wil ik u uitdrukkelijk wijzen op het gegeven dat per 1 januari 2010 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaard moeten worden aangeleverd. Ik wil u vragen te bezien of in de loop van de procedure het plan in deze vorm kan worden aangeleverd.



ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling