

Bijlage 3. Binnengekomen schriftelijke inspraakreacties

Aan: College van B&W (burgemeester en wethouders)
Postbus 39
6245 ZG te Eijsden

Maastricht, 30 oktober 2008

voorontwerp bestemmingsplan Hotel Gronsveld

Geacht College,

Hierbij stuur ik u, als betrokkene en bewoner van de regio, een korte inspraakreactie op bovengenoemd voorontwerp-bestemmingsplan.

In het algemeen: ik vind het begrijpelijk dat projectontwikkelaars en gemeenten (bouw)plannen ontwikkelen en tot uitvoering willen brengen. Dit zie je overal, ook in Eijsden, zeker ook in Maastricht. De afgelopen jaren zie ik steeds meer de tendens dat dit niet meer gebeurt vanuit: wat is goed voor stad/regio, hoe noodzaakzakelijk is het, wat draagt het aan positiefs bij aan regio/stad, hoe kansrijk is plan. Nee, het lijkt steeds meer om het bouwen en projecten uitvoeren op zichzelf te gaan, a.h.w. "er moet gebouwd worden". De afgelopen tijd heb ik diverse plannen/projecten nader bekeken en mij is opgevallen dat de plannen nogal 'ns nauwelijks met concrete gegevens zijn onderbouwd. Ik attendeer er op dat er in de komende jaren volgens mijn berekeningen zo goed als zeker leegstand in de huizenmarkt gaat ontstaan als we zo door blijven bouwen (Geusselt, Belvédère, Nieuw-Poelveld en nog veel meer). Hoewel bijvoorbeeld al enkele jaren geattendeerd, zelfs gewaarschuwd wordt voor de demografische ontwikkelingen in m.n. Zuid-Limburg en de consequenties daarvan voor bouwprojecten, lijkt de overheid hier relatief doof voor. Dit geldt trouwens niet alleen voor Eijsden. Ik zou u nog eens nadrukkelijk willen verwijzen naar de adviezen en standpunten van de bekende stedenbouwkundige Riek Bakker die ook t.a.v. Zuid-Limburg een waarschuwend en duidelijke stem heeft laten horen.

Concreet mbt uw (voorontwerp bestemmings-)plan Hotel Gronsveld. Het gaat om een breed plan, m.n.: hotel, evenementenhal, grootschalige detailhandel. In de krant een tijd geleden is qua detailhandel zelfs al 'ns als mogelijke invulling genoemd: AH XL en Horbach.

Hierbij spreek ik me uit tegen de plannen:

- in het algemeen, m.n.:
 - . geen rekening wordt gehouden met demografische ontwikkelingen,
 - . geen afstemming/samenhang in regio,
 - . groot risico van overbewinking en ook overcapaciteit in hotelwezen.
- hotel:
 - . er is al een overcapaciteit in het hotelwezen (Maastricht én regio). Waarom die overcapaciteit nog verder vergroten?
 - . ligging is niet fraai dus zal daardoor vooral gericht zijn op klanten die een weg-hotel kiezen (m.n. passagiers). Vergelijkbare hotels zijn er voldoende in de buurt.

p10

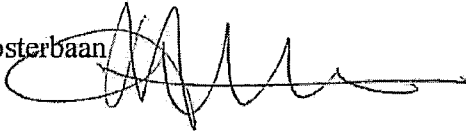
Gemeente Eijsden					
Regnr.		3751			
Ingek.		07 NOV 2008			
Gfi.	PAO	Br.&V	BMJ	WZ	DEZ
					5.50
Afgeh.			Arch.		

- evenementenhal: met risico van gokautomaten etc
- detailhandel: risico van overbewinkeling. Al eerder hebben supermarkten en bouwmarkten in de regio aangegeven dat er overcapaciteit/overbewinkeling dreigt. We leven niet in een plan-economie, maar capaciteitsafstemming is toch wel het minste.

Vertrouwend op een inhoudelijke reactie, teken ik,

met vriendelijke groet,

Elise Oosterbaan

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Breemakkerwaard 74
6227 hn Maastricht

Hoevernagel F

Spaarnwoude 12

6225 HC Maastricht

3688					
Ingek. 04 NOV 2008					
Gri.	P&O	Br. & V	B.W.	I.W.Z.	812
					3. st.

Maastricht, 01 november 2008

B&W Eysden
Breuskerstraat 27
6245 EH Eysden

Betreft uw voorstellen omtrent Hotel Gronsvelt 1A2.

Geachte heer, mevrouw,

Ik heb vernomen van uw omgekeerde plannen en over de mogelijkheid tot uitbreiding.

Als inwoner van Maastricht en uw plan gebied grenst aan Maastricht, wil ik graag hier van gehoord worden :
als opvanggemeente zijn uw plannen (hotel + acc.)
grenzend aan de stad acceptabel, zeker in een
'verloren' gebied als deze, althoewel zeer markant !

Ik vind echter de architectuur gedateerd,
omdat vooral de hotelstoren verbanden legt met
de bebouwing 'apple park' nabij de Geusselt.
In Maastricht is men oriëntaans op de 'verder',
niet daarvoor bv. de studentenwoning nabij het
rekenhuis van architect Calaterra.

De motivatie 'opvanggemeente' is niet meer voldoende,
omdat u de verantwoordelijkheid hebt op zich een
markante plaats, aansluitend bij het beleid op
het gebied van architectuur van de stad daarop
aan te sluiten en dat doet u niet.

Voorts acht ik uw plannen niet definitief, maar een
aanneem tot : uw onvoldoende architectuur geeft daar
nog eens alle schijn van (Een carrefour?)

U dient mij p.o. een ontvangstbevestiging te sturen.
Mijn alle rechten voorbehoudend, hoogaardend,

* Mits aantoonbaar bevestigend.
althoewel al maar wijzigingen / ?

Hoevernagel F
Spaarnwoude 12
6225 HC Maastricht

pb



KONINKLIJK HORECA NEDERLAND
afd. MAASTRICHT en HEUVELLAND

kantooradres mr.T.P.A.G.M.COENEGRACHT

voorzitter

Broekstraat 106

3620 Lanaken België

00.32.89.71 32 42 theo.coenegracht@skynet.be

tel 00 32 89 71 32 42

Mevrouw M.H.E. Pelzer burgemeester
College van Burgemeester en Wethouders gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG Eijsden
manon.pelzer@eijsden.nl
info@eijsden.nl

Gemeente Eijsden					
Regnr.		3782			
Ingek.		10 NOV 2008			
Grf.	P&O	Br.& V	BMO	IWZ	GZ
					2.50.
Afgeh.			Arch.		

Maastricht 6 november 2008

Geachte mevrouw Pelzer
Geacht College.

Enerzijds met genoegen en anderzijds met verbijstering hebben wij via de pers vernomen dat U een project heeft opgestart dat thans in de fase is gearriveerd van een voorontwerp van het bestemmingsplan Hotel Gronsveld met als inspraakdatum mondeling op 13 november en schriftelijk tot en met 20 november.

Waarom zijn wij, de afdeling Maastricht & Heuvelland van Koninklijk Horeca Nederland, vergenoegd?

Gewoon omdat toeristisch georiënteerde initiatieven en ontwikkelingen onze meer dan warme aandacht hebben, aangezien onze regio best nog enkele goede en sterke impulsen en smaakmakers kan gebruiken.

Zeker wanneer deze initiatieven ook nog horeca gerelateerd zijn, kunt U bij voorbaat rekenen op onze ondersteuning en support.

Maar we zijn ook verbijsterd.

Immers op een steenworp afstand van Maastricht plant U niet alleen een hotel van "geringe omvang" (Toelichting pag. 48) met slechts 174 bedden (Toelichting pag 63) met een amusementshal van 1000m², een restaurant van 1360m², een conferentieruimte van 1440m², een wellness ruimte van 700 m², een fitnessruimte van 1430 m², en grootschalige detailhandel van ruim 9.000 m².

Onze verbijstering zouden wij willen illustreren met een aantal kanttekeningen.

- t.a.v. het geplande hotel denken wij dat dit project twee negatieve richtingen uit werkt
- de kleinschalige en juist daardoor toeristische hotellerie in het Heuvelland zal een grote concurrent erbij krijgen, waardoor hun bezettingsgraad ernstig onder druk komt te staan.

Maastricht & Heuvelland heeft reeds enkele jaren een geringere hotelbezetting dan de rest van Nederland mede veroorzaakt door de ongebreidelde opkomst van het Bed & Breakfast fenomeen, een nauwelijks door de overheid gecontroleerde grotendeels illegale hotelactiviteit.

- Daarnaast vindt U op een steenworp afstand een zeer royaal stedelijk aanbod van hotels op alle beschikbare niveaus, goed bereikbaar en in feite met een te geringe bezettingsgraad. Niet voor niets voert Maastricht t.a.v. nieuwe hotelaccommodaties een restrictief beleid. Een nieuw hotel moet o.m. een sterk aanzuigende functie hebben vanwege nieuwe visies en uitdagingen.. Daarom zijn wij van mening dat deze extra hotelcapaciteit in Gronsveld op grond van de beschikbare kamercapaciteit in groot Maastricht nauwelijks nodig is en niet zal zorgen voor meer regionale mogelijkheden maar veeleer zal leiden tot een verdere kaalslag.
- Maastricht en het Heuvelland staan op de gastronomische belevingskaart van Nederland zeer hoog genoteerd , mede op grond van hun kwaliteit en kleinschaligheid. Alleen al in Eijsden is het redelijk jonge restaurant VANILLE volgens de nieuwste editie van de beroemde restaurantgids Gault & Millau geklasseerd bij de top van Nederland met een waardering van 15 punten! Door het plannen van zo'n grootschalig restaurant in Gronsveld, zullen al deze kleine stads- en streekondernemers het weer extra moeilijk krijgen om het hoofd boven water te houden. Een mogelijke kaalslag in de horeca zal uw aantrekkelijk karakter uithollen. Daarmee hebben we nog niet eens de vraag gesteld of er nu werkelijk behoefte is aan kolossale restaurants.....naast het rijke bestaande aanbod?
- T.a.v. het fenomeen WELNESS en FITNESS geldt dat slechts op zeer enkele locaties in Nederland deze formules geleid hebben tot duurzame vestigingen. Hun aantrekkingskracht is gebaseerd op grotendeels luxe impulsen waarvoor snel een keuze gemaakt wordt door het geïnteresseerde publiek, maar ook weer even snel kiezen zij weer voor andere life style opties.
- Wie heeft U op het been gezet dat aan de grens van de twee leefgemeenschappen Eijsden en Maastricht een grote behoefte zou bestaan aan een grote amusementshal ? Is het niet zo dat de reeds jarenlang in Maastricht gevestigde amusementshallen momenteel een moeilijk bestaan hebben o.m. vanwege het rookverbod ? Waarom zou een nieuw in het groen gelegen centrum wel de benodigde aantrekkingskracht bezitten., of heeft uw jeugd behoefte aan gokpaleizen?
- T.a.v. de grootschalige detailhandel kunnen wij hoogstens constateren dat dit zowel in de stad Maastricht als in de Heuvellandgemeenten zal leiden tot een kaalslag in het bedrijfsleven. U hoeft maar in Frankrijk rond te neuzen om te ervaren wat wij bedoelen. Overal waar daar grootschalige winkels gepland zijn rondom de steden, heeft dat geleid tot een zeer sterke afname van ambachtelijke zaken binnen die steden, naast het verdwijnen van tal van speciaalzaken.

Kortom wij kunnen ons niet aan het gevoel onttrekken dat uw bestemmingsplan Hotel Gronsveld uitsluitend dient als een prestigeobject , een vuist richting Maastricht, waar uiteindelijk het fijnmazig en kleinschalig karakter van uw gemeente , een der peilers en aantrekkelijkheden voor het toerisme, grotendeels aan ten onder zal gaan.

Wij zijn zeer bezorgd voor het wel en wee van onze horecaleden in uw en de omringende gemeenten en we doen derhalve een beroep op U om het verstand boven de emoties te laten prevaleren.

Dan hebben we nog niet eens stilgestaan bij de mogelijke wisselwerking die ontstaat als Maastricht naast uw prestigeproject, haar eigen prestigeproject , de wietboulevard plant..... dan kunt U zich nationaal en internationaal beroepen dat Gronsveld alles heeft dat een mens maar kan verlangen !!

Wij wensen U veel wijsheid toe bij uw besluitvorming en wij hopen dat onze kritiese kanttekeningen, welke wij geplaatst hebben uit liefde voor de horecabranche , bij U in een goede voedingsbodem vallen.

In afwachting van nadere reacties uwerzijds,
Vriendelijk groetend,

Mr. Theo Coenegracht.
Afdelingsvoorzitter Maastricht & Heuvelland
Koninklijk Horeca Nederland.

pl

Aan: Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eijsden

Zienswijze inzake het concept voorontwerp bestemmingsplan "Hotel Gronsveld"

Het concept voorontwerp bestemmingsplan van de gemeente voor een hotel met grootschalige voorzieningen in Gronsveld lijkt meer op een reclame folder van een projectontwikkelaar dan op een beleidsvoornemen van een overheidsinstantie:

Gemeente Eijsden				
Regnr.		3910		
Ingek. 18 NOV 2008 J P				
Plaats	Plaats	BMO	IWZ	OK
				9.50
Afgel.		Arch.		

Ik citeer van pag. 35: "door de gekozen situering, alsmede door de ranke vorm en elegante verschijning vormt het hotel een kwalitatief hoogstaand accent en herkenningspunt bij het binnenrijden en verlaten van de stadsregio Maastricht. Door de geringe omvang van het hotel doet het geen afbreuk aan de groene belevingswaarde van het gebied."

Behalve een verkooppraatje is dit ook nog inhoudelijk een voorstelling van zaken die niet past bij de waardigheid van een overheidsinstantie. Het roept een heleboel vragen op zoals:

- Waarom moet Eijsden zonodig een stadspoort of landmark voor de stadsregio Maastricht neerzetten, wij zijn toch Eijsden en ook nog een groene gemeente?
- We hebben al last genoeg van Maastricht dat notabene aan de andere kant van de weg met behulp van drugsgelden een wiet-boulevard wil neer zetten.
- Kan de gemeente het begrip "groene belevingswaarde" in relatie tot dit reusachtige bouwwerk definiëren?
- Wordt Gronsveld gezien als het afvalputje door zowel Maastricht als Eijsden?

Wij zouden juist het groene karakter van onze gemeente moeten benadrukken en geen hoogbouw moeten neerzetten dat in het centrum van een stad thuishoort.

Dit hotel zal het landschap tot ver in de omtrek overheersen en zal gezien vanaf het plateau van Eckelrade en vanaf het Savelsbos, maar ook in het Maasdal zelf, dé grote verstoorder van het groene landschap worden.

Alles aan bedachte groenvoorziening om dit bouwwerk heen, zal in het niet vallen vergeleken bij de hoogte van deze kolos van 37 meter en 9 woonlagen.

Ik citeer van pag. 14 van het voorontwerp, daar staat het ook, maar in ander verband: "van belang is in ieder geval dat de bebouwing een opvallend landmark vormt langs de rijksweg A2 om als zodanig het binnen- en uitrijden van het stedelijk gebied van Maastricht te accentueren"

Hoezo van belang als een opvallend landmark ?, wiens belang?, van Eijsden ? en waarom?

Zelfs Maastricht hanteert voor haar stadsranden het criterium van maximaal 10 meter bouwhoogte, maar dit hotel wordt bijna 4x zo hoog!

Zo lopen we ook nog het risico van een precedent en kan Maastricht daar straks rustig hoogbouw tegenover zetten zodat Gronsveld een tuindorp wordt van de grote stad, weg groene karakter!

De provincie heeft het beleid van stadspoort of landmark uit 2001 al in 2006 geschrapt, en zelfs toen was het niet de bedoeling om iets dergelijks los van de overige bebouwing neer te zetten. Immers de dichtsbijzijnde hoogbouw is het academisch ziekenhuis, meer dan twee kilometer verderop en dat is nog maar half zo hoog als dit hotel, daartussen is nu nog alles laagbouw.

Ik citeer van pagina 14 : “daarnaast dient de bebouwing te verwijzen naar de functie en betekenis van het aangrenzend stedelijk gebied. Hiermee wordt met name gedoeld op de bedrijfsterreinen Gronsveld en Eijsden-Maastricht, en het watersportrecreatie centrum rond de Maasplassen.”

Waarom wordt in dit voorontwerp de bewoning van Gronsveld totaal buiten beschouwing gelaten?

Aangrenzend bevindt zich de laagbouw en de autohandel van de voormalige Vinkenslag en de loodsen met groentenverwerking en opslag. De functies die men wil realiseren zijn: hotel, detailhandel, amusementshal (lees gokhal) en wegrestaurant (Mac Donalds?).

Wat is dan de genoemde relatie met de omgeving? Krijgen we een Las Vegas aan de A2, afgewisseld met witgoed, electronica en meubels? Dat is totaal niet aansluitend bij de woonfunctie van Gronsveld.

Daarnaast levert het een enorme toename van het autoverkeer op de toegangswegen en in het dorp zelf. Het project zal op topdagen (iedere zaterdag en ook op koopavonden en koopzondagen) 5600 autobewegingen tellen. Dit is een veel te zware belasting voor het dorp Gronsveld.

Met andere woorden, dit project is in veel opzichten niet passend, buiten proportie en belastend voor een groene plattelandsgemeente.

De gesuggereerde relatie met de watersport aan de Maas is onzinnig, het wordt op zijn best een doorgangshotel met snelweg-locatie, kortom, een motel.

In plaats van een landmark en een enorme verlichte reclamezuil, is een bord met een pijl genoeg voor de automobilist op de A2 op zoek naar een motel. Zeker als op- en afrit direct vanaf de A2 zouden worden gemaakt.

Maar zet zo'n gebouw dan wel neer met hooguit één verdieping passend in de omgeving, en niet zo'n alles overheersende kolos van 37 meter en 9 woonlagen!

Dat het ook om financieel voordeel voor de gemeente gaat is evident, maar de gemeente moet zich zeker niet een gemaximaliseerd ontwerp van een projectontwikkelaar laten opdringen en, denkend aan het welzijn van de bewoners van Gronsveld, ook met minder grote verdiensten tevreden zijn.

Zo'n A2 lokatie blijft altijd een lokatie met een gouden rand, deze plek is makkelijk om te zetten in klinkende munt. Maar graag wel met behoud van het eigen karakter, zowel het groene als het menselijke, want geld alleen is ook niet alles.

G. Kater

Gronsveld, 16 November 2008

De Wyert 29

6247CZ Gronsveld

Aan: Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eijsden

Zienswijze inzake het concept voorontwerp bestemmingsplan "Hotel Gronsveld"

Het concept voorontwerp bestemmingsplan van de gemeente voor een hotel met grootschalige voorzieningen in Gronsveld lijkt meer op een reclame folder van een projectontwikkelaar dan op een beleidsvoornemen van een overheidsinstantie:

Ik citeer van pag. 35: "door de gekozen situering, alsmede door de ranke vorm en elegante verschijning vormt het hotel een kwalitatief hoogstaand accent en herkenningspunt bij het binnenrijden en verlaten van de stadsregio Maastricht. Door de geringe omvang van het hotel doet het geen afbreuk aan de groene belevingswaarde van het gebied."

Behalve een verkooppraatje is dit ook nog inhoudelijk een voorstelling van zaken die niet past bij de waardigheid van een overheidsinstantie. Het roept een heleboel vragen op zoals:

- Waarom moet Eijsden zonodig een stadspoort of landmark voor de stadsregio Maastricht neerzetten, wij zijn toch Eijsden en ook nog een groene gemeente?
- We hebben al last genoeg van Maastricht dat notabene aan de andere kant van de weg met behulp van drugsgelden een wiet-boulevard wil neer zetten.
- Kan de gemeente het begrip "groene belevingswaarde" in relatie tot dit reusachtige bouwwerk definiëren?
- Wordt Gronsveld gezien als het afvalputje door zowel Maastricht als Eijsden?

Wij zouden juist het groene karakter van onze gemeente moeten benadrukken en geen hoogbouw moeten neerzetten dat in het centrum van een stad thuishoort.

Dit hotel zal het landschap tot ver in de omtrek overheersen en zal gezien vanaf het plateau van Eckelrade en vanaf het Savelsbos, maar ook in het Maasdal zelf, dé grote verstoorder van het groene landschap worden.

Alles aan bedachte groenvoorziening om dit bouwwerk heen, zal in het niet vallen vergeleken bij de hoogte van deze kolos van 37 meter en 9 woonlagen.

Ik citeer van pag. 14 van het voorontwerp, daar staat het ook, maar in ander verband: "van belang is in ieder geval dat de bebouwing een opvallend landmark vormt langs de rijksweg A2 om als zodanig het binnen- en uitrijden van het stedelijk gebied van Maastricht te accentueren"

Hoezo van belang als een opvallend landmark ?, wiens belang?, van Eijsden ? en waarom?

Zelfs Maastricht hanteert voor haar stadsranden het criterium van maximaal 10 meter bouwhoogte, maar dit hotel wordt bijna 4x zo hoog!

Zo lopen we ook nog het risico van een precedent en kan Maastricht daar straks rustig hoogbouw tegenover zetten zodat Gronsveld een tuindorp wordt van de grote stad, weg groene karakter!

De provincie heeft het beleid van stadspoort of landmark uit 2001 al in 2006 geschrapt, en zelfs toen was het niet de bedoeling om iets dergelijks los van de overige bebouwing neer te zetten. Immers de dichtsbijzijnde hoogbouw is het academisch ziekenhuis, meer dan twee kilometer verderop en dat is nog maar half zo hoog als dit hotel, daartussen is nu nog alles laagbouw.

Ik citeer van pagina 14 : "daarnaast dient de bebouwing te verwijzen naar de functie en betekenis van het aangrenzend stedelijk gebied. Hiermee wordt met name bedoeld op de bedrijfsterreinen Gronsveld en Eijsden-Maastricht, en het watersportrecreatie centrum rond de Maasplassen."

Waarom wordt in dit voorontwerp de bewoning van Gronsveld totaal buiten beschouwing gelaten?

Aangrenzend bevindt zich de laagbouw en de autohandel van de voormalige Vinkenslag en de loodsen met groentenverwerking en opslag. De functies die men wil realiseren zijn: hotel, detailhandel, amusementshal (lees gokhal) en wegrestaurant (Mac Donalds?).

Wat is dan de genoemde relatie met de omgeving? Krijgen we een Las Vegas aan de A2, afgewisseld met witgoed, electronica en meubels? Dat is totaal niet aansluitend bij de woonfunctie van Gronsveld.

Daarnaast levert het een enorme toename van het autoverkeer op de toegangswegen en in het dorp zelf. Het project zal op topdagen (iedere zaterdag en ook op koopavonden en koopzondagen) 5600 autobewegingen tellen. Dit is een veel te zware belasting voor het dorp Gronsveld.

Met andere woorden, dit project is in veel opzichten niet passend, buiten proportie en belastend voor een groene plattelandsgemeente.

De gesuggereerde relatie met de watersport aan de Maas is onzinnig, het wordt op zijn best een doorgangshotel met snelweg-locatie, kortom, een motel.

In plaats van een landmark en een enorme verlichte reclamezuil, is een bord met een pijl genoeg voor de automobilist op de A2 op zoek naar een motel. Zeker als op- en afrit direct vanaf de A2 zouden worden gemaakt.

Maar zet zo'n gebouw dan wel neer met hooguit één verdieping passend in de omgeving, en niet zo'n alles overheersende kolos van 37 meter en 9 woonlagen!

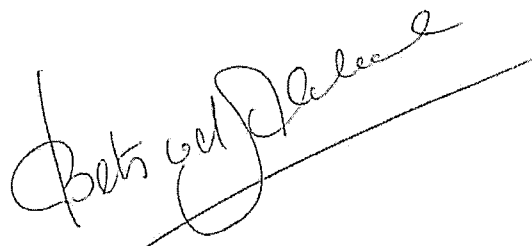
Dat het ook om financieel voordeel voor de gemeente gaat is evident, maar de gemeente moet zich zeker niet een gemaximaliseerd ontwerp van een projectontwikkelaar laten opdringen en, denkend aan het welzijn van de bewoners van Gronsveld, ook met minder grote verdiensten tevreden zijn.

Zo'n A2 lokatie blijft altijd een lokatie met een gouden rand, deze plek is makkelijk om te zetten in klinkende munt. Maar graag wel met behoud van het eigen karakter, zowel het groene als het menselijke, want geld alleen is ook niet alles.

G. Kater

Gronsveld, 16 November 2008

De Wyert 29
6247CZ Gronsveld





NIGEL HARLE

Translator / Editor

Rijksweg 52
6247 AJ Gronsvelt
Nederland

tel.: 043-4084567
email: harle@xs4all.nl
Postbank 4311421

Gemeente Eijsden					
Regnr.		3964			
Ingek.		21 NOV 2008			
Gri.	PSO	DI & V	BMO	IVZ	QZ
					5.50
Algeh.			Arch.		

College van Burgemeester en Wethouders van Eijsden
Postbus 39
6245 ZG
Eijsden

17 november 2008

Betr. Bezwaarschrift voorontwerp bestemmingsplan "Hotel Gronsvelt"

Geacht College,

Bij deze teken ik bezwaar aan tegen de voorgenomen bouw van een hotel, winkelcentrum, amusementshal en "wellnesscentrum" langs de A2 te Gronsvelt, zoals uiteengezet in het plandocument "Concept Voorontwerp Bestemmingsplan 'Hotel Gronsvelt'".

Omdat ik pas zeer onlangs van deze plannen heb gehoord, blijft dit bezwaarschrift tot hoofdpunten beperkt. Mijn bezwaren zijn *drieërlei* en liggen in elkaars verlengde.

Ten eerste: in het plangebied, vooral in de bermen van de Oosterbroekweg, groeien er méér bedreigde o.q. beschermde plantensoorten dan in het plandocument worden genoemd. De meest bijzondere hiervan is Knolsteenbreek (*Saxifraga granulata*). Volgens de Nederlandse Rode Lijst Vaatplanten is dit een bedreigde soort, die in ons land thans "zeer zeldzaam" is en de laatste jaren qua aantal vindplaatsen "sterk afgenomen". Ze groeit vrijwel alleen in het zuiden van Nederland, en met name op een beperkt aantal plaatsen in Zuid-Limburg. Een (verouderd) beeld van de Limburgse verspreiding van de soort krijgt men door de 'Natuurgegevens'-website van de Provincie Limburg te raadplegen. Zoals daar te zien, is deze vindplaats aan de Oosterbroekweg *nieuw* (door ondergetekende in 2008 ontdekt) en is een verheugende uitbreiding van het areaal. Er groeien op deze plaats meer dan 150 exemplaren.

Dit is in onze contreien een bijzondere ontwikkeling, een verheugende aanwijzing dat de wilde natuur zich hier, op de grens tussen stad en land, tegen de druk in, handhaaft en ontwikkelt. Dit blijkt al uit de reeds in het plandocument aangehaalde, beschermde soorten Gewone vogelmelk, Wilde marjolein, Rapunzelklokje en Brede wespensorchis. Maar ook de Rode Lijst-soorten Kruisbladwalstro en Borstelkrans groeien hier, en bovendien soorten als Gewone veldbies, Donderkruid en Echt bitterkruid. Het merendeel van deze planten (plus enkele hier niet genoemde) gelden in de provincie Limburg bovendien als "aandachtsoort", omdat ze hier tegenwoordig op steeds minder plaatsen gedijen. Enkele ervan (plus de eveneens zeldzame Gele morgenster), groeien ook in de westberm van de Oosterbroekweg, en worden door de voorgenomen plannen daar eveneens bedreigd.

In een thans droge sloot aan de oostkant van het plangebied groeit bovendien een Tongvaren (*Asplenium scolopendrium*). Ook dit is een landelijk beschermde plantensoort, en in Zuid-Limburg zeer zeldzaam, zeker op een groeiplaats als deze – de enige in de hele Maasdal tussen Maastricht en Eijsden.

Mijn eerste bezwaar richt zich, aldus, tegen het vernielen c.q. bedreigen van de groeiplaatsen van zeldzame en deels bedreigde en wettelijk beschermde plantensoorten, zoals hierboven geschetst. Het betreft meer soorten dan in het plandocument worden genoemd. Hiermee dient het aspect "flora- en faunabescherming" in de overwegingen duidelijk meer aandacht te krijgen.

Ten tweede, en als uitbreiding hiervan, teken ik bezwaar aan tegen het vernielen van een plek waar de natuur zich zo duidelijk in positieve zin ontwikkelt, ook als "voedingsbodem" voor het omliggende gebied. Voor de ecologische situatie in Zuid-Limburg zijn dit soort plekken tegenwoordig zeer belangrijk, niet alleen voor allerlei diersoorten (waarover het plandocument nogal laconiek doet), maar ook als standplaats en zaadbron voor zeldzame planten, die hier op dergelijke thans 'onontwikkelde' gebieden, aan de rand van een dorp c.q. langs een autoweg,

Z.O.Z.

een laatste refugium vinden. Het zijn onderdeel van "verbindingroutes" van de natuur, vaak nog fijnmaziger dan in de "Ecologische Hoofdstructuur" van beleidsmakers wordt voorzien. In dit verband wil ik graag verwijzen naar een tweedelig artikel dat ik onlangs over dit onderwerp in een regionaal tijdschrift heb gepubliceerd, naar aanleiding van een gedetailleerd onderzoek naar de plantengroei in een "kilometerhok" meteen ten noorden van het plangebied [*Floristische rijkdom tussen stad en land. Deel 1. Gebiedsomschrijving en gevonden soorten*. Natuurhistorisch Maandblad 97(11): 213 – 221; deel 2 verschijnt in (het aanstaande december-)nummer 12 van deze jaargang; kopieën zijn op aanvraag eventueel beschikbaar]. Het zijn vaak kleine elementen in een landschap die te samen de noodzakelijke schakels vormen in het overleven van allerlei thans (zeer) bedreigde soorten.

Ten derde, en hiermee mijn bezwaren een nog bredere context gevend: In een tijd waarin de noodzaak tot "duurzame ontwikkeling" steeds breder wordt ingezien en gedragen, en op diverse wijzen tot concrete beleidsdoel van de overheid is gemaakt (op alle niveaus...), lijkt het "Hotel Gronsveld"-project een forse stap terug. In plaats van dat er lokaal in duurzaamheid wordt geïnvesteerd – door a) zeldzame en bijzondere natuurwaarden juist te beschermen in plaats van te vernielen (zie boven) en b) juist duurzame manieren te zoeken om economisch bezig te zijn – zal het voorgenomen project de volgende gevolgen hebben:

- het autoverkeer zal in deze (woon)omgeving nog verder worden aangemoedigd (er ligt al een autoweg), met als gevolg een lokale toename van de vervuiling door fijnstof, stikstofoxiden en andere schadelijke stoffen;

- het nog enigszins landelijke karakter van de oostzijde van Gronsveld zal nog verder worden aangetast: het vroegere "buitengebied" wordt de laatste jaren steeds meer door bedrijfsterreinen ontsierd, met soms individuele vestigingen met een omvang van een heus landhuis (maar dan zeer lelijk uitgevoerd); hierdoor wordt de *schaal* van het landschap grondig verstoord, zoals opnieuw door deze plannen voorzien, niet alleen in horizontale zin, maar nu ook vertikaal, door het torenhoge hotel; met elke verdere, vergelijkbare ingreep wordt de omgeving niet alleen voor de plaatselijke bevolking steeds minder aantrekkelijk (*contra* de bewering in het plandocument (p.48) dat deze ontwikkeling "geen afbreuk aan de groene beleevingswaarde van het gebied" zal doen; ook neemt de toeristische en recreatieve waarde van het hele omliggende gebied stukje bij beetje verder af, dit in weerwil van gemeente- en provincievoornemens het ("groene") toerisme te stimuleren;

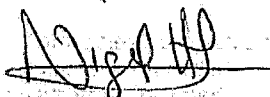
- het (moeizaam op gang komende) bewustzijn omtrent de noodzaak tot "duurzaamheid" zal plaatselijk grondig worden ondermijnd, doordat een dergelijk "totaalconcept" (de noemer waaronder het geheel van hotel, winkelcentrum, amusementshal en "wellnesscentrum" in het plandocument wordt gepresenteerd) mensen nog méér consumptieve bezigheden zal aanbieden: de producten die hier straks worden verkocht en de activiteiten die er worden ontplooid, zullen hoe dan ook leiden tot meer milieudruk (ook, en wellicht vooral, elders), waaronder klimaatveranderingen (o.a. door toegenomen verkeersstromen, zowel bij klanten als bij leveranciers), eveneens een thema dat de overheid formeel tot doel heeft gemaakt; het uitvoeren van de plannen druist aldus geheel in tegen het als urgent noodzakelijk gepredikte klimaat- en milieubeleid van de overheid.

Mijn derde bezwaar richt zich, aldus, tegen het "klimaatbeleid" c.q. "ontwikkelingsmodel" dat uit deze plannen spreekt, dat tegen allerlei landelijke, provinciale en ook gemeentelijke voornemens ten aanzien van natuur, milieu en duurzame ontwikkeling zal indruisen. Hier in de gemeente Eijsden, met zo'n fraaie en qua natuurwaarden bijzondere omgeving, waarvan de geschiedenis op veel plaatsen in het landschap bovendien nog zichtbaar is, dient men mijns inziens hiermee zorgvuldiger om te gaan.

Dit zijn, in het kort, mijn bezwaren tegen het voorgenomen "totaalconcept" van de Gemeente Eijsden in mijn woonplaats Gronsveld.

Ik hoop dat het College na wijs beraad en na overweging van andere ingediende bezwaren zal afzien van het "Hotel Gronsveld"-project, niet alleen ter bescherming van de genoemde plantensoorten en de bijzondere milieuomstandigheden die er hier heersen en zich ontwikkelen, maar, breder nog, als teken van een dan toe te juichen heroriëntatie op het vraagstuk "duurzame ontwikkeling" in eigen gemeente.

Hoogachtend,



Nigel Harle, Gronsveld

pb

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG Eijsden

Betreft plannen hotel en perifere handel

Gemeente Eijsden					
Regnr. 3946					
Ingek. 20 NOV 2008 / R					
Gri.	P&O	Br & V	BMO	IVZ	06Z
					2.50
Afgeh.			Arch.		

Gronsveld, 18 november 2008

Geacht college,

Op donderdag 13 november j.l. was een groot deel van het belangencomité Stationsstraat vertegenwoordigd op de inspraakavond die georganiseerd was in verband met de plannen voor het hotel en de perifere handel op het terrein van het voormalige provinciale lager.

Tijdens deze inspraakavond hebben wij een aantal vragen neergelegd die vooral te maken hadden met de verkeersintensiteit/-veiligheid, de parkeercapaciteit, de beveiliging van de parking na sluitingstijd, de extra inrit voor het hotel en de reclamemast. De tekst van deze vragen hebben wij na afloop achtergelaten ten behoeve van het verslag.

Wij hebben deze vragen gesteld omdat, na het verschijnen van het voorontwerp bestemmingsplan Hotel Gronsveld, met name over deze aspecten bij ons grote bezorgdheid is ontstaan. Wij dringen er dan ook bij u op aan om aan de oplossing van deze aspecten de grootst mogelijke aandacht en zorg te besteden.

Met betrekking tot de hoogte van het hotel, hebben wij in de discussies na afloop van de inspraakavond, begrepen dat het fenomeen "landmark" in de provinciale notities niet meer als "hot issue" voorkomt. Wij vragen ons dan ook af of er nog sprake kan zijn van een optie waarbij het hotel minder hoog maar breder wordt.

Wij zien uw reactie gaarne tegemoet.

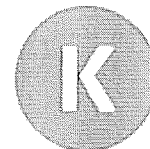
Met vriendelijke groet,

Het belangencomité Stationsstraat
H. Consten
J. Rousch
M. Meijjs-Verbraak
G. Yerna
F. Schijns

Correspondentie-adres: Stationsstraat 32 6247BL Gronsveld

p b.

KERCKHOFFS ADVOCATEN
Maastricht / Heerlen



Gemeente Eijsden
T.a.v. het College van B&W
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN

AANTEKENEN EN PER TELEFAX: 043-4093445

Gemeente Eijsden					
Regnr.		3942			
Ingek.		20 NOV 2008			
Grl.	P&O	Br & V	BMO	IVZ	GEZ
					7.51
Afgeh.			Arch.		

Plaats/Datum Maastricht, 19 november 2008
Inzake Plus Vastgoed BV /Gemeente Eijsden
Onze ref. 3571
Betreft inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan Hotel
 Gronsveld

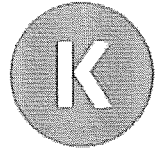
Geacht College,

Met het verzoek namens hen bij u een inspraakreactie naar voren te brengen op het voorontwerp bestemmingsplan Hotel Gronsveld wendden zich tot mij de navolgende cliënten:

- De besloten vennootschap Plus Vastgoed B.V., gevestigd aan de Utrechtseweg 340 te De Bilt;
- De besloten vennootschap Plus van Thiel B.V., gevestigd aan de Cramignonstraat 1 te Eijsden

Voormeld voorontwerp ligt vanaf 9 oktober 2008 tot en met 20 november 2008 ter inzage, weshalve deze inspraakreactie heden tijdig wordt ingediend.

Cliënten kiezen te dezer zake domicilie ten kantore van Kerckhoffs Advocaten aan de Wilhelminasingel 77 te Maastricht (postadres: Postbus 3021, 6202 NA Maastricht), van welk kantoor de advocaat en procureur mr. J.H.P. Hardy ten deze als gemachtigde optreedt. Cliënten verzoeken verdere correspondentie in deze aangelegenheid naar het gekozen domicilie te sturen, ter attentie van mr. J.H.P. Hardy.



Plus Vastgoed B.V. is eigenaar van de onroerende zaak op de hoek van de Breusterstraat/Cramignonstraat te Eijsden, waarin een Plus supermarkt is gevestigd. Plus Van Thiel B.V. exploiteert de daar gevestigde supermarkt.

Plus Vastgoed B.V en Plus Van Thiel B.V. zijn beoogd huurder, respectievelijk exploitant van de nieuw te vestigen supermarkt in het centrumplan De Breust te Eijsden.

De reactie van cliënten luidt aldus:

1.

Ingevolge artikel 3:2 Awb bent u gehouden bij de voorbereiding van het bestemmingsplan onderzoek te doen naar de ruimtelijk relevante aspecten van het plan. Hiertoe behoort het aspect of er duurzame ontvruchting kan optreden van de bestaande voorzieningenstructuur. Dit dient te worden onderzocht middels een distributieplanologisch onderzoek (DPO). Cliënten constateren dat een dergelijk DPO niet ter inzage ligt, zodat niet aan de onderzoeksverplichting wordt voldaan en niet vastgesteld kan worden dat er geen duurzame ontvruchting van de bestaande voorzieningenstructuur zal optreden. Dit klemmt temeer nu het voorontwerp voorziet in grootschalige detailhandelsvestigingen (minimaal 900 m² verkoopvloeroppervlak) waarbij ook branches buiten de bekende Perifere Detailhandels Vestigingen zich volgens het plan ter plaatse kunnen vestigen. Denk bijvoorbeeld aan een warenhuis. Dat dit zal kunnen leiden tot een aantasting van de bestaande winkelstructuur in bijvoorbeeld het centrum van Eijsden laat zich raden.

2.

Doordat zich in het plangebied grootschalige detailhandelsbedrijven (minimaal 900 m² verkoopvloeroppervlak) van allerlei aard mogen vestigen wordt de ontwikkeling en komende exploitatie van het Centrumplan van Eijsden ernstig bedreigd. De enige beperking die het voorontwerp-bestemmingsplan stelt (geen supermarkten) is volstrekt onvoldoende om te voorkomen dat zich grootschalige branches in het plangebied vestigen die de positie van de bestaande winkels in het centrum van Eijsden ondergraven.

Niet alleen de lokale detailhandelsstructuur wordt getroffen zelfs de regionale structuur dreigt volgens cliënten te worden aangetast nu het plan grootschalige detailhandel in alle branches met uitzondering van de supermarktbranche toelaat.

3.

Weliswaar wordt de vestiging van een supermarkt verboden in het voorontwerp (tenminste nog één broodnodige beperking) echter een dergelijke brancheringsclausule



moet worden gemotiveerd met planologisch relevante argumenten. Die argumenten zijn echter niet te ontwaren, waardoor de vrees bestaat dat deze op zichzelf uiterst noodzakelijke beperking de rechterlijke toets der kritiek niet zal kunnen doorstaan. Cliënten stellen dat een branchering hoe dan ook met planologisch relevante argumenten moet worden onderbouwd en dringen daarop aan.

4.

Het voorontwerp, meer speciaal de plankaart, geeft aan dat er gebouwd zal worden binnen een afstand van 50 meter van de Rijksweg A2.

Bouwen binnen 50 meter afstand van een Rijksweg is op grond van het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat absoluut verboden. Deze zone dient vrij te blijven om meerdere redenen (mogelijke verbreding van de A2, gevaarsaspecten en milieu-aspecten) Cliënten zullen daarom in geval het ontwerp bestemmingsplan bebouwing binnen de zone mogelijk blijft maken de minister verzoeken om een zienswijze tegen dat ontwerp in te dienen en aan u een aanwijzing te geven zoals voorzien in de Wro.

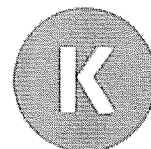
5.

Bouwen binnen 50 meter van een Rijksweg is ook op basis van het provinciaal beleid als neergelegd in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg (Deel I januari 2007) absoluut verboden. Het Rijksbeleid wordt door de provincie integraal gevolgd. Cliënten zullen daarom in geval het ontwerp bestemmingsplan bebouwing binnen de zone mogelijk blijft maken ook de provincie Limburg verzoeken om een zienswijze tegen dat ontwerp in te dienen en aan u een aanwijzing te geven zoals voorzien in de Wro.

6.

Er is bovendien nog een belangrijke reden om voormeld verzoek aan de provincie te doen, namelijk dat het voorontwerp op diverse punten flagrant in strijd is met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (versie 22 september 2006). Zonder te pretenderen in dit opzicht compleet te zijn cliënten de volgende strijdigheden:

Pagina 5.3.11 van het POL stelt voorop dat vestiging van nieuwe grootschalige functies op het gebied van detailhandel en grote stedelijke recreatieve voorzieningen zorgvuldig moet worden afgewogen. Dit is ingegeven vanuit het streven om de kwaliteit van binnensteden te waarborgen en vanuit het belang van een goede verzorgingsstructuur in wijken, buurten en kernen. We achten het gewenst dat in deze gevallen onder verantwoordelijkheid van de gemeente een economisch-effectenrapportage (EER) plaats vindt.



Van een dergelijke zorgvuldige afweging blijkt echter helemaal niets. Een EER is niet opgesteld.

Het POL vervolgt op dezelfde bladzijde dan dat op basis van de resultaten en de conclusies van zo'n EER een afweging door het lokale bestuur moet worden gemaakt of men die effecten al dan niet wenst te accepteren.

Clënten stellen vast dat die afweging niet gemaakt kan zijn simpelweg omdat een EER ontbreekt.

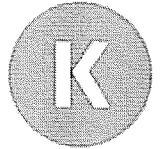
De volgende voorwaarde die het POL stelt is dat er een open dialoog of een maatschappelijk debat moet worden gehouden en dat als uit de EER blijkt van gemeentegrensoverschrijdende effecten afstemming nodig is met betrokken gemeenten en (grensoverschrijdende regio's).

Enige maatschappelijke discussie op basis van een EER heeft echter niet plaatsgevonden. Noch is er iets afgestemd met betrokken buurgemeenten zoals Maastricht. Dit is des te kwalijker nu Maastricht zich tegen de voorziene ontwikkeling in Eijsden verzet.

Vervolgens stelt het POL (nog steeds op dezelfde bladzijde) aan de orde dat als de realisatie van een nieuwe locatie aan de orde is het provinciebestuur inzet op concentratie. Dit zowel uit economisch oogpunt (uitstraling locaties, draagvlak voor gezamenlijke voorzieningen en kwalitatief hoogwaardige inrichting) als om aantasting buitengebied te beperken. Voor stedelijke dienstenterreinen is de minimale omvang van 50.000 m2 vloeroppervlak vereist of een terreinomvang van 5 ha en voor nieuwe bedrijventerreinen is de minimale omvang 10 ha. De voorkeur gaat uit naar uitbreiding van bestaande locaties.

Aan voornoemde minimale omvang wordt niet voldaan terwijl de locatie niet aansluit op - of onderdeel uitmaakt van - bestaand winkelgebied. Het voorontwerp leidt niet tot concentratie maar juist tot versnippering van de detailhandelsstructuur. Er is geen sprake van uitbreiding van een bestaande locatie maar van een volledig nieuwe ontwikkeling.

Tenslotte stelt het POL op p. 5.3.10 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 in euregionaal perspectief moet gebeuren. De locatie in Eijsden is echter blijkens kaart 1 van het POL niet gelegen binnen een stedelijke ontwikkelingszone, noch is er vanuit euregionaal perspectief gezocht.



7.

Cliënten vragen zich af of de voorziene ontwikkeling zich verdraagt met het besluit externe veiligheid inrichtingen (bevi). Immers op uiterst korte afstand van een drukke rijksweg waar veel wegtransport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt worden publieksfuncties als een hotel en detailhandelsvestigingen voorzien. Een onderzoek naar dit aspect wordt node gemist.

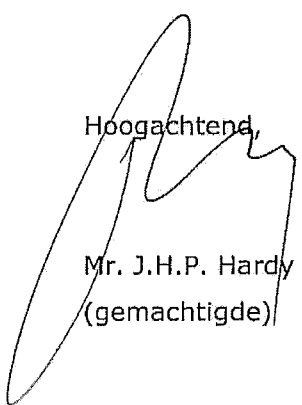
8.

Teneinde te kunnen beoordelen of een MER noodzakelijk is moet inzicht gegeven worden in het verwachte aantal bezoekers.

Tevens moet duidelijkheid worden verschaft wat de gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn gegeven het verwachte aantal transportbewegingen van en naar de functies in het plangebied. Zonder deze gegevens kunnen cliënte niet beoordelen of er een Mer-plicht bestaat en of aan de luchtkwaliteitsnormen wordt voldaan. Zolang die duidelijkheid niet bestaat sluiten cliënten niet uit dat er een Mer-plicht aanwezig is en de luchtkwaliteitsnormen worden overschreden.

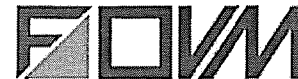
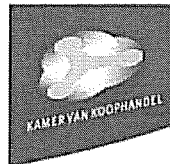
CONCLUSIE:

Cliënten verzoeken u bij de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan Hotel Gronsveld bovenstaande inspraakreactie te honoreren.



Hoogachtend,

Mr. J.H.P. Hardy
(gemachtigde)



Correspondentieadres:
Kamer van Koophandel Limburg
Postbus 1910, 5900 BX Venlo

Gemeente Eijsden
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 39
6245 ZG Eijsden

Gemeente Eijsden					
Regnr. 3978					
Ingek. 21 NOV 2008					
Grl.	P&O	Br.&V	BMO	IWZ	01Z
					3.56
Afgch.			Arch.		

Venlo, 20 november 2008

Betreft: reactie voorontwerp bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld'

Geacht College,

Graag willen wij, het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD), de Federatie samenwerkende Ondernemersverenigingen Maastricht (FOVM) en de 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 (EOV) en de Doe-het-zelf branche Maastricht middels deze brief gebruik maken van de mogelijkheid om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld'.

Wij zijn op de hoogte van de plannen om op deze gronden de realisatie van een hotel, restaurant, amusementshal en grootschalige detailhandel (ca. 9.600 m² b.v.o.) te ontwikkelen. Om deze plannen mogelijk te maken bent u voornemens de gronden te verkopen aan Wyckerveste B.V.

Met betrekking tot de vervolgstappen in de (bestemmingsplan)procedure willen wij graag de volgende zaken onder uw aandacht brengen.

1. Op de eerste plaats kan het voorliggende bestemmingsplan niet bogen op een door de Gemeenteraad vastgesteld beleid in de vorm van een retailstructuurvisie, waarin de voorgenomen plannen worden afgewogen ten opzichte van andere retailontwikkelingen binnen uw gemeente, zoals het centrumplan Eijsden. Een economische effectenrapportage dient hiervan onderdeel uit te maken (zie onder punt 2). De in de Toelichting bij het bestemmingsplan vermelde notitie Stadspoort Gronsveld focust zich uitsluitend op de merites van dit gebied en kan daarmee niet beschouwd worden als een integraal beleidsmatig afwegingskader voor een dergelijke rigoureuze ingreep. Bovendien kunnen wij uit deze notitie niet concluderen dat hiermee een onderlegger is gecreëerd voor de ontwikkeling van bijna 10.000 m² grootschalige detailhandel in dit gebied. Overigens vragen wij ons af of deze notitie überhaupt is vastgesteld door de gemeenteraad c.q. beschouwd mag worden als geaccordeerd gemeentelijk beleid.

In de Toelichting bij het bestemmingsplan wordt verder nog gesproken over een markttechnische, planologische en maatschappelijke haalbaarheidsstudie, waaruit zou blijken dat de haalbaarheid uitstekend is. Gelet op het ontbreken van deze studie als bijlage bij het bestemmingsplan is het voor ons niet mogelijk om deze te beoordelen.

2. Het plan is op een aantal onderdelen in strijd met het provinciale beleid ten aanzien van detailhandel, zoals verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006. Bij plannen voor grootschalige detailhandel dient er op basis van dit POL 2006 aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

- Het betreffende gebied is niet aangemerkt als een op basis van regionaal overleg overeen gekomen stedelijk dienstenterrein. Hoewel er bestuurlijk overleg tussen uw gemeente en de gemeente Maastricht in het bijzijn van de Provincie heeft plaatsgevonden zijn de signalen overduidelijk dat er geen overeenstemming tussen partijen is om dit gebied als zodanig te bestempelen. Wij komen hier onder punt 3 op terug.
- Mocht het echter zover komen, dan strookt de ruime bestemmingsomschrijving niet met de op basis van het provinciale beleid toegestane retailfuncties op stedelijke dienstenterreinen. Het dient hierbij uitsluitend te gaan om detailhandelsfuncties voor minder frequent benodigde doelgerichte aankopen, die moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden (vanwege volumineuze aard en dagelijkse bevoorrading). Daarbij doelt de Provincie met name op de sectoren wonen, vervoer en outdoor. In het bestemmingsplan worden echter alle mogelijkheden open gehouden, uitgezonderd een supermarkt.
- Ook de in de Voorschriften gehanteerde minimale omvang van 900 m² winkelvloeroppervlakte per vestiging is strijdig met het vigerende provinciale beleid. In het POL wordt aangegeven dat om winkels van 1.000 m² verkoopvloeroppervlak of meer dient te gaan.
- Voor stedelijke dienstenterreinen wordt een totaal vloeroppervlak van 50.000 m² als absoluut minimum beschouwd. Het voorliggende plan voldoet hier volstrekt niet aan.
- Tussen uw gemeente en de organisaties van het bedrijfsleven heeft er helemaal geen overleg over de plannen plaatsgevonden. In het POL wordt aangegeven dat er aan dergelijke plannen een economische effectenrapportage ten grondslag dient te liggen, waarbij de verantwoordelijkheid voor het opstellen ligt bij uw gemeente. In het kader van de gemeentelijke afweging dient er vervolgens een dialoog met relevante partijen te worden georganiseerd. Middels uw inspraakreactie op de Concept-Detailhandelsnota van de gemeente Maastricht is ons bekend dat de betrokken projectontwikkelaar opdracht aan het bureau Ecorys heeft gegeven om een markttoets uit te voeren naar de haalbaarheid van het plan. Afgezien van het feit dat dit rapport ons niet bekend is, wordt hiermee niet voldaan aan het gestelde in het POL.
- In het verlengde van laatstgenoemd punt is door de Provincie aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen met name mogelijk gemaakt kunnen worden door herschikking van aanbod in combinatie met sanering. De nadruk dient te liggen op kwaliteitsverbetering en versterking van de bestaande detailhandelsstructuur. In voorliggend bestemmingsplan wordt hier met geen woord over gesproken.

3. Op 16 september 2008 heeft de raad van de gemeente Maastricht de Detailhandelsnota 2008 vastgesteld. Deze nota is tot stand gekomen op basis van een goede onderbouwing en via een uitgebreide interactie met vele relevante actoren. Tevens is ten behoeve van dit proces een begeleidingscommissie geformeerd, bestaande uit een aantal organisaties van het bedrijfsleven. Uit het onderzoek is overduidelijk naar voren gekomen dat ten faveure van een toekomstbestendige retailstructuur het maken van keuzes onontbeerlijk is. Teneinde het probleem van de huidige versnippering van perifere en grootschalige detailhandel op vaak slechte locaties op te lossen en te voorkomen dat verdere versnippering zal plaatsvinden is een duidelijke keuze gemaakt voor één GDV-locatie en één PDV-locatie, waarbij beide clusters een bovenlokale functie dienen te vervullen. Bovendien is er ook geen marktruimte voor meerdere grootschalige retailontwikkelingen in het stedelijk gebied Maastricht-Eijsden. Voor GDV is daarbij gekozen voor het Sfinxterrein in het plangebied Belvédère en voor PDV, gericht op het thema "in en om het huis", wordt primair ingezet op het gebied Noordoost Maastricht. Hiervoor zal een locatiestudie in gang worden gezet.

Het is duidelijk dat het onderhavige plan in uw gemeente niet strookt met dit vastgestelde beleid. Het toevoegen van PDV en GDV in dit gebied op basis van het voorliggende bestemmingsplan bevordert de ongewenste spreiding van deze vormen van detailhandel. Daarmee zal de gewenste retailstructuur worden aangetast.

4. Ten aanzien van de Voorschriften van het voorontwerp bestemmingsplan plaatsen wij nog de volgende opmerkingen:

- De bestemmingsomschrijving van de bestemming "Centrumdoeleinden" is veel te ruim. In principe worden hiermee alle detailhandelsbranches toegestaan, waarbij de enige drempel is gelegen in een minimaal metrage van 900 m² verkoopvloeroppervlak. Wij gaan er van uit dat het hierbij gaat om een minimum oppervlak per vestiging, hoewel dit niet als zodanig is vastgelegd. De brede reikwijdte van de bestemming "Centrumdoeleinden" wordt gelegitimeerd door de wens van de ontwikkelaar om het plangebied zo optimaal mogelijk te kunnen ontwikkelen. Alleen de vestiging van supermarkten is uitgesloten. Deze mogelijkheid tot het vestigen van allerlei vormen van detailhandel houdt grote risico's in, niet alleen voor de hierboven genoemde gewenste PDV- en GDV-structuur in het stedelijk gebied, maar ook voor de huidige detailhandel in Eijsden, Gronsveld en de nabijgelegen buurt- en wijkwinkelcentra in Maastricht. Tevens bestaan er risico's voor de ontwikkeling van het nieuwe centrum van Eijsden.

- Voor het middels artikel 3, lid 4 sub a uitsluiten van de vestiging van supermarkten wordt op geen enkele wijze een onderbouwing gegeven. Hiermee stellen wij grote vraagtekens bij de juridische houdbaarheid van dit bestemmingsplanvoorschrift, met alle risico's van dien.

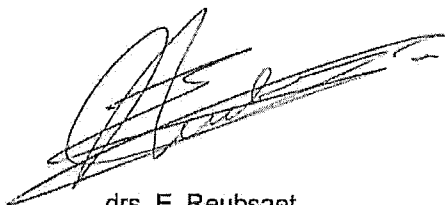
Tot zover onze reactie op het voorontwerp Bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld'.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Mede namens bovengenoemde ondernemersverenigingen en ondernemers, tekenen,

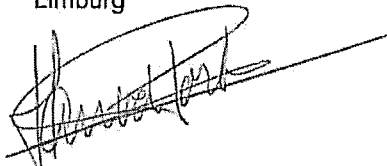
Hoogachtend,

Hoofdbedrijfschap Detailhandel



drs. E. Reubsaet
Adviseur Ruimtelijke
Ordening

Kamer van Koophandel
Limburg



drs. ing. H. van de Port
Projectmanager
Regiostimulering

Federatie Samenwerkende
Ondernemersverenigingen
Maastricht



drs. J. Persoon
Directeur

26

Gemeente Eijsden					
Regnr. 4001					
Ingek. 24 NOV 2008					
Grl.	P&O	Br. & V	BMD	IWZ	DE
Afgel.			Arch.		

Aan: Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eijsden

Zienswijze inzake het concept voorontwerp bestemmingsplan "Hotel Gronsveld"

Het concept voorontwerp bestemmingsplan van de gemeente voor een hotel met grootschalige voorzieningen in Gronsveld lijkt meer op een reclame folder van een projectontwikkelaar dan op een beleidsvoornemen van een overheidsinstantie:

Ik citeer van pag. 35: "door de gekozen situering, alsmede door de ranke vorm en elegante verschijning vormt het hotel een kwalitatief hoogstaand accent en herkenningspunt bij het binnenrijden en verlaten van de stadsregio Maastricht. Door de geringe omvang van het hotel doet het geen afbreuk aan de groene belevingswaarde van het gebied."

Behalve een verkooppraatje is dit ook nog inhoudelijk een voorstelling van zaken die niet past bij de waardigheid van een overheidsinstantie. Het roept een heleboel vragen op zoals:

- Waarom moet Eijsden zonodig een stadspoort of landmark voor de stadsregio Maastricht neerzetten, wij zijn toch Eijsden en ook nog een groene gemeente?
- We hebben al last genoeg van Maastricht dat notabene aan de andere kant van de weg met behulp van drugsgelden een wiet-boulevard wil neer zetten.
- Kan de gemeente het begrip "groene belevingswaarde" in relatie tot dit reusachtige bouwwerk definiëren?
- Wordt Gronsveld gezien als het afvalputje door zowel Maastricht als Eijsden?

Wij zouden juist het groene karakter van onze gemeente moeten benadrukken en geen hoogbouw moeten neerzetten dat in het centrum van een stad thuishoort. Dit hotel zal het landschap tot ver in de omtrek overheersen en zal gezien vanaf het plateau van Eckelrade en vanaf het Savelsbos, maar ook in het Maasdal zelf, dé grote verstoorder van het groene landschap worden. Alles aan bedachte groenvoorziening om dit bouwwerk heen, zal in het niet vallen vergeleken bij de hoogte van deze kolos van 37 meter en 9 woonlagen.

Ik citeer van pag. 14 van het voorontwerp, daar staat het ook, maar in ander verband: "van belang is in ieder geval dat de bebouwing een opvallend landmark vormt langs de rijksweg A2 om als zodanig het binnen- en uitrijden van het stedelijk gebied van Maastricht te accentueren"

Hoezo van belang als een opvallend landmark ?, wiens belang?, van Eijsden ? en waarom?

Zelfs Maastricht hanteert voor haar stadsranden het criterium van maximaal 10 meter bouwhoogte, maar dit hotel wordt bijna 4x zo hoog!

Zo lopen we ook nog het risico van een precedent en kan Maastricht daar straks rustig hoogbouw tegenover zetten zodat Gronsveld een tuindorp wordt van de grote stad, weg groene karakter!

De provincie heeft het beleid van stadspoort of landmark uit 2001 al in 2006 geschrapt, en zelfs toen was het niet de bedoeling om iets dergelijks los van de overige bebouwing neer te zetten. Immers de dichtsbijzijnde hoogbouw is het academisch ziekenhuis, meer dan twee kilometer verderop en dat is nog maar half zo hoog als dit hotel, daartussen is nu nog alles laagbouw.

Ik citeer van pagina 14 : "daarnaast dient de bebouwing te verwijzen naar de functie en betekenis van het aangrenzend stedelijk gebied. Hiermee wordt met name gedoeld op de bedrijfsterreinen Gronsveld en Eijsden-Maastricht, en het watersportrecreatie centrum rond de Maasplassen."

Waarom wordt in dit voorontwerp de bewoning van Gronsveld totaal buiten beschouwing gelaten?

Aangrenzend bevindt zich de laagbouw en de autohandel van de voormalige Vinkenslag en de loodsen met groentenverwerking en opslag. De functies die men wil realiseren zijn: hotel, detailhandel, amusementshal (lees gokhal) en wegrestaurant (Mac Donalds?).

Wat is dan de genoemde relatie met de omgeving? Krijgen we een Las Vegas aan de A2, afgewisseld met witgoed, electronica en meubels? Dat is totaal niet aansluitend bij de woonfunctie van Gronsveld.

Daarnaast levert het een enorme toename van het autoverkeer op de toegangswegen en in het dorp zelf. Het project zal op topdagen (iedere zaterdag en ook op koopavonden en koopzondagen) 5600 autobewegingen tellen. Dit is een veel te zware belasting voor het dorp Gronsveld.

Met andere woorden, dit project is in veel opzichten niet passend, buiten proportie en belastend voor een groene plattelandsgemeente.

De gesuggereerde relatie met de watersport aan de Maas is onzinnig, het wordt op zijn best een doorgangshotel met snelweg-locatie, kortom, een motel.

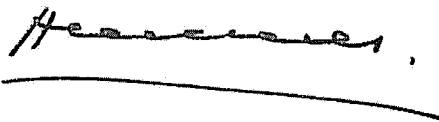
In plaats van een landmark en een enorme verlichte reclamezuil, is een bord met een pijl genoeg voor de automobilist op de A2 op zoek naar een motel. Zeker als op- en afrit direct vanaf de A2 zouden worden gemaakt.

Maar zet zo'n gebouw dan wel neer met hooguit één verdieping passend in de omgeving, en niet zo'n alles overheersende kolos van 37 meter en 9 woonlagen!

Dat het ook om financieel voordeel voor de gemeente gaat is evident, maar de gemeente moet zich zeker niet een gemaximaliseerd ontwerp van een projectontwikkelaar laten opdringen en, denkend aan het welzijn van de bewoners van Gronsveld, ook met minder grote verdiensten tevreden zijn.

Zo'n A2 lokatie blijft altijd een lokatie met een gouden rand, deze plek is makkelijk om te zetten in klinkende munt. Maar graag wel met behoud van het eigen karakter, zowel het groene als het menselijke, want geld alleen is ook niet alles.

GRONSVELD, 21 NOV. 2008



H.A.M. Huveneers
Rijksweg 91
6247 AC

plb.

Gemeente Eijsden					
Regnr. 4009					
Ingok. 24 NOV 2008 ✓ R					
Gri.	P&O	Br. & V	BMO	IWZ	02
					2.30
Afgeh.			Arch.		

Aan: Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eijsden

Zienswijze inzake het concept voorontwerp bestemmingsplan "Hotel Gronsveld"

Het concept voorontwerp bestemmingsplan van de gemeente voor een hotel met grootschalige voorzieningen in Gronsveld lijkt meer op een reclame folder van een projectontwikkelaar dan op een beleidsvoornemen van een overheidsinstantie:

Ik citeer van pag. 35: "door de gekozen situering, alsmede door de ranke vorm en elegante verschijning vormt het hotel een kwalitatief hoogstaand accent en herkenningspunt bij het binnenrijden en verlaten van de stadsregio Maastricht. Door de geringe omvang van het hotel doet het geen afbreuk aan de groene belevingswaarde van het gebied."

Behalve een verkooppraatje is dit ook nog inhoudelijk een voorstelling van zaken die niet past bij de waardigheid van een overheidsinstantie. Het roept een heleboel vragen op zoals:

- Waarom moet Eijsden zonodig een stadspoort of landmark voor de stadsregio Maastricht neerzetten, wij zijn toch Eijsden en ook nog een groene gemeente?
- We hebben al last genoeg van Maastricht dat notabene aan de andere kant van de weg met behulp van drugsgelden een wiet-boulevard wil neer zetten.
- Kan de gemeente het begrip "groene belevingswaarde" in relatie tot dit reusachtige bouwwerk definiëren?
- Wordt Gronsveld gezien als het afvalputje door zowel Maastricht als Eijsden?

Wij zouden juist het groene karakter van onze gemeente moeten benadrukken en geen hoogbouw moeten neerzetten dat in het centrum van een stad thuishoort. Dit hotel zal het landschap tot ver in de omtrek overheersen en zal gezien vanaf het plateau van Eckelrade en vanaf het Savelsbos, maar ook in het Maasdal zelf, dé grote verstoorder van het groene landschap worden. Alles aan bedachte groenvoorziening om dit bouwwerk heen, zal in het niet vallen vergeleken bij de hoogte van deze kolos van 37 meter en 9 woonlagen.

Ik citeer van pag. 14 van het voorontwerp, daar staat het ook, maar in ander verband: "van belang is in ieder geval dat de bebouwing een opvallend landmark vormt langs de rijksweg A2 om als zodanig het binnen- en uitrijden van het stedelijk gebied van Maastricht te accentueren"

Hoezo van belang als een opvallend landmark ?, wiens belang?, van Eijsden ? en waarom?

Zelfs Maastricht hanteert voor haar stadsranden het criterium van maximaal 10 meter bouwhoogte, maar dit hotel wordt bijna 4x zo hoog!

Zo lopen we ook nog het risico van een precedent en kan Maastricht daar straks rustig hoogbouw tegenover zetten zodat Gronsveld een tuindorp wordt van de grote stad, weg groene karakter!

De provincie heeft het beleid van stadspoort of landmark uit 2001 al in 2006 geschrapt, en zelfs toen was het niet de bedoeling om iets dergelijks los van de overige bebouwing neer te zetten. Immers de dichtsbijzijnde hoogbouw is het academisch ziekenhuis, meer dan twee kilometer verderop en dat is nog maar half zo hoog als dit hotel, daartussen is nu nog alles laagbouw.

Ik citeer van pagina 14 : "daarnaast dient de bebouwing te verwijzen naar de functie en betekenis van het aangrenzend stedelijk gebied. Hiermee wordt met name gedoeld op de bedrijfsterreinen Gronsveld en Eijsden-Maastricht, en het watersportrecreatie centrum rond de Maasplassen."

Waarom wordt in dit voorontwerp de bewoning van Gronsveld totaal buiten beschouwing gelaten?

Aangrenzend bevindt zich de laagbouw en de autohandel van de voormalige Vinkenslag en de loodsen met groentenverwerking en opslag. De functies die men wil realiseren zijn: hotel, detailhandel, amusementshal (lees gokhal) en wegrestaurant (Mac Donalds?).

Wat is dan de genoemde relatie met de omgeving? Krijgen we een Las Vegas aan de A2, afgewisseld met witgoed, electronica en meubels? Dat is totaal niet aansluitend bij de woonfunctie van Gronsveld.

Daarnaast levert het een enorme toename van het autoverkeer op de toegangswegen en in het dorp zelf. Het project zal op topdagen (iedere zaterdag en ook op koopavonden en koopzondagen) 5600 autobewegingen tellen. Dit is een veel te zware belasting voor het dorp Gronsveld.

Met andere woorden, dit project is in veel opzichten niet passend, buiten proportie en belastend voor een groene plattelandsgemeente.

De gesuggereerde relatie met de watersport aan de Maas is onzinnig, het wordt op zijn best een doorgangshotel met snelweg-locatie, kortom, een motel.

In plaats van een landmark en een enorme verlichte reclamezuil, is een bord met een pijl genoeg voor de automobilist op de A2 op zoek naar een motel. Zeker als op- en afrit direct vanaf de A2 zouden worden gemaakt.

Maar zet zo'n gebouw dan wel neer met hooguit één verdieping passend in de omgeving, en niet zo'n alles overheersende kolos van 37 meter en 9 woonlagen!

Dat het ook om financieel voordeel voor de gemeente gaat is evident, maar de gemeente moet zich zeker niet een gemaximaliseerd ontwerp van een projectontwikkelaar laten opdringen en, denkend aan het welzijn van de bewoners van Gronsveld, ook met minder grote verdiensten tevreden zijn.

Zo'n A2 lokatie blijft altijd een lokatie met een gouden rand, deze plek is makkelijk om te zetten in klinkende munt. Maar graag wel met behoud van het eigen karakter, zowel het groene als het menselijke, want geld alleen is ook niet alles.

GRONSVELD, 21 NOV. 2008

W.E.S.L. Keijser-Schuurman

W.E.S.L. Keijser-Schuurman

Rijksweg 91

6247 AC GRONSVELD