

ONDERWERP

Vaststelling van het (gewijzigde) bestemmingsplan Hotel Gronsveld

VergaderdocumentBijgevoegd

- Voorstel van het college van burgemeester en wethouders (6)
- Overzicht van ingebrachte zienswijzen bestemmingsplan Hotel Gronsveld (68)
- Notitie zienswijzen bestemmingsplan Hotel Gronsveld (33)
- Notitie ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Hotel Gronsveld (1)

Voorstel college

1. In te stemmen met de reactie op de zienswijzen zoals verwoord in de "Notitie zienswijzen bestemmingsplan "Hotel Gronsveld";
2. Met in acht neming van de "Notitie zienswijzen bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", welke notitie hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden, de ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond, en deels ongegrond verklaren;
3. In het bestemmingsplan de wijzigingen aan te brengen ten gevolge van het deels gegrond verklaren van de zienswijzen, zoals verwoord in de "Notitie zienswijzen bestemmingsplan "Hotel Gronsveld";
4. In het bestemmingsplan de wijzigingen zoals verwoord in de "Notitie ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", welke notitie hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden, aan te brengen;
5. Het bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpplan;
6. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Advies commissie

De commissie Grondgebiedzaken acht het voorstel rijp voor beraad in de vergadering van de raad op 14 december 2010.

Besluit raad

De raad van de gemeente Eijsden:

1. stemt in met de reactie op de zienswijzen zoals verwoord in de Notitie zienswijzen bestemmingsplan Hotel Gronsveld;
2. verklaart de ingediende zienswijzen met inachtneming van de Notitie zienswijzen bestemmingsplan Hotel Gronsveld - welke notitie hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden - ontvankelijk en deels gegrond, en deels ongegrond;
3. brengt in het bestemmingsplan de wijzigingen aan ten gevolge van het deels gegrond verklaren van de zienswijzen, zoals verwoord in de Notitie zienswijzen bestemmingsplan Hotel Gronsveld;
4. brengt in het bestemmingsplan de wijzigingen zoals verwoord in de Notitie ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Hotel Gronsveld aan, welke notitie hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden;
5. stelt het bestemmingsplan Hotel Gronsveld, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, evenals de regels en de toelichting gewijzigd vast ten opzichte van het

- ontwerpplan;
6. stelt geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Eijsden op 14 december 2010.



J.G.C.A. Lahaye
Griffier



M.H.E. Pelzer
Voorzitter



GEMEENTE EIJSDEN

De raad van de gemeente Eijsden

Eijsden, 9 november 2010

Raadsvergadering op:	14 december 2010
----------------------	------------------

Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Hotel Gronsveld
------------	---

Beslispunten:	1. In te stemmen met de reactie op de zienswijzen zoals verwoord in de "Notitie zienswijzen bestemmingsplan "Hotel Gronsveld"; 2. Met in acht neming van de "Notitie zienswijzen bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", welke notitie hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden, de ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond verklaren; 3. In het bestemmingsplan de wijzigingen aan te brengen ten gevolge van het deels gegrond verklaren van de zienswijzen, zoals verwoord in de "Notitie zienswijzen bestemmingsplan "Hotel Gronsveld"; 4. In het bestemmingsplan de wijzigingen zoals verwoord in de "Notitie ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", welke notitie hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden, aan te brengen; 5. Het Bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpplan; 6. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
	Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders van Eijsden,

De secretaris,

De burgemeester,

J.F.M. Steinbusch

M.H.E. Pelzer

Inleiding

Historie

Op 15 mei 2007 heeft de gemeenteraad ingestemd met het initiatief van Wyckerveste bv om op het perceel van het voormalig provinciaal lager aan de Oosterbroekweg, een hotel, amusementshal, restaurant en fitness ruimte te realiseren in combinatie met plusminus 8800 m2 aan grootschalige/ perifere detailhandel. Tevens heeft de raad geen wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt om het perceel aan de Oosterbroekweg tegen een bedrag van € 1.250.000,-- te verkopen aan Wyckerveste bv.

Het initiatief van Wyckerveste bv is vervolgens uitgewerkt in een voorontwerp bestemmingsplan ("Hotel Gronsveld"). Op 12 februari 2008 heeft de raad ingestemd met dit voorontwerp bestemmingsplan en het college opgedragen om dit verder in procedure te brengen tot aan de vaststelling door de raad.

Het voorontwerp bestemmingsplan is, nadat alle onderzoeken waren afgerond, met ingang van 9 oktober 2008 tot en met 20 november 2008 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn een elftal schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Door een vijftal instanties (waaronder de gemeente Maastricht) is gereageerd in het kader van vooroverleg.

De Provincie heeft naar aanleiding van dit vooroverleg erop aangedrongen dat voor het gebied ,waartoe o.a. behoorde Dagstrand Oost-Maarland, de groenzone noordelijk van Oost-Maarland, het bedrijventerrein Eijsden-Maastricht alsmede het gebied ter plaatse van het voormalige provinciale lager, een gebiedsvisie zou worden opgesteld. Het doel van deze visie zou zijn dat een gemeenschappelijk kader ontstaat waarmee ontwikkelingen in het gebied gestuurd zouden kunnen worden, dan wel waaraan ontwikkelingen getoetst zouden kunnen worden. Definitieve besluitvorming omtrent het bestemmingsplan (lees: vaststelling van het bestemmingsplan) zou pas moeten plaatsvinden nadat de resultaten van de gebiedsvisie bekend zouden zijn.

Naar aanleiding van dit standpunt van de provincie zijn de gesprekken met de gemeente Maastricht en de provincie opgestart om te komen tot een gebiedsvisie voor dit gebied.

Met Maastricht en de provincie zijn de gesprekken inzake de gebiedsvisie aangegaan. Aan Wyckerveste is begin 2009 aangegeven dat het opstellen van deze gebiedsvisie plm. een half jaar in beslag zou nemen en dat om de gebiedsvisie niet te frustreren, nog geen ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht zou worden.

Wyckerveste heeft in november 2009 verzocht om een wijziging van het programma, in die zin dat de conferentie- en wellnessruimte kwam te vervallen en meer m2 aan detailhandel werd toegevoegd.

Dit heeft geresulteerd in het volgende programma:

Functie	Programma samenwerkingsovereenkomst	Programma november 2009
Hotel	174 bedden	88 kamers
Amusementshal	1000 m2	975 m2
Restaurant	1360 m2	700 m2
Conferentieruimte	1440 m2	-----
Welness	700 m2	-----
Fitness	1430 m2	980 m2
PDV-GDV	9160 m2	13.080 m2

De gebiedsvisie heeft echter (nog) niet het gewenste resultaat opgeleverd. Hiervoor zijn een aantal redenen aan te voeren. Zo liep het visietraject in 2009 parallel met de stedelijke herprogrammering in Maastricht. In het kader van deze stedelijke herprogrammering moesten binnen Maastricht keuzes gemaakt worden ten aanzien van hotels, PDV/GDV terreinen, bedrijventerrein en woningbouw. Met name het PDV/GDV vraagstuk bleek voor Maastricht een complex vraagstuk. Voor wat betreft PDV/GDV heeft dit uiteindelijk geresulteerd in een hernieuwd onderzoek waarbij ook de locatie aan de Oosterbroekweg betrokken is.

De plannen van Wyckerveste werden in dit kader niet verder doorgezet en lagen dus ook al een jaar op de plank. Dit is voor ons college aanleiding geweest om toch te besluiten om het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. In dit kader heeft ook nog een overleg met de bewoners van de Stationsstraat plaatsgevonden om hen op de hoogte te stellen van de voorgestane wijzigingen in het plan (meer detailhandel, geen fitness en wellnessruimte) alsmede van de te volgen procedure.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens vanaf 27 november 2009 tot en met 7 januari 2010 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft de provincie schriftelijk haar zienswijze ingediend en beide gemeenten (Maastricht en Eijsden) verzocht om de gebiedsvisie weer op te pakken.

Tijdens een overleg met de provincie en de gemeente Maastricht zijn afspraken gemaakt omtrent het verder oppakken van de gebiedsvisie, daarbij is ook aangegeven van de zijde van Maastricht dat in december 2010 de resultaten van het nieuw gestarte onderzoek naar perifere detailhandelslocaties, duidelijk zouden zijn.

De afspraken inzake de gebiedsvisie zijn momenteel nog niet verder doorgezet omdat in Maastricht wethouder Winants, die de gebiedsvisie in zijn portefeuille had, is afgetreden. Maastricht heeft ons onlangs wel medegedeeld dat de resultaten van het onderzoek naar PDV/GDV in concept in november gereed zijn en ambtelijk met ons gecommuniceerd zouden worden. Besluitvorming vindt echter pas op zijn vroegst plaats in februari 2011.

Omdat nog steeds niet duidelijk is of een gebiedsvisie tot stand gebracht wordt, en ook nog niet zeker is dat begin 2011 een richtinggevende uitspraak inzake PDV/GDV wordt gedaan, heeft ons college de procedure voortgezet, hetgeen resulteert in bijgevoegd voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Hotel Gronsveld. Wij hebben daarbij ook uitdrukkelijk meegewogen dat de initiatiefnemer in 2008 het perceel van de gemeente heeft gekocht en met de gemeente afspraken heeft gemaakt om te komen tot realisering van het voorgestelde programma. Wij hebben de initiatiefnemer in 2009 aangegeven dat de verwachting was dat eind 2009/ begin 2010 een gebiedsvisie gereed zou zijn en hem verzocht om in afwachting daarvan de plannen nog niet door te zetten. Wij kunnen echter niet van de initiatiefnemer verwachten dat zijn plannen nog langer blijven liggen, omdat diverse overheidsinstanties niet tot besluitvorming kunnen komen.

Wij hebben de provincie en de gemeente Maastricht hiervan op de hoogte gesteld.

Bestemmingsplan/ingebrachte zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan Hotel Gronsveld heeft vanaf 27 november 2009 tot en met 7 januari 2010 ter inzage gelegen.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 22 schriftelijke zienswijzen ingekomen, waarvan 19 identieke zienswijzen van bewoners van de Stationsstraat. De ingebrachte zienswijzen zijn bijgevoegd. (bijlage 1)
In de eveneens bijgevoegde "Notitie zienswijzen bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" (bijlage 2) is een reactie ten aanzien van deze zienswijzen verwoord. Wij stellen uw raad voor om

met in acht neming van het gestelde in deze notitie de zienswijzen ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond, gedeeltelijk ongegrond te verklaren.

Bestemmingsplan/ ambtshalve wijzigingen

Tijdens de voorbereiding van het vast te stellen plan is gebleken dat ambtelijk een viertal zaken aangepast moesten worden.

Het betreft de volgende wijzigingen:

1. Artikel 1.22 onder a. In het ontwerp plan staat vermeld dat bij de branchering tuincentra zijn toegelaten. De bedoeling is om de branche Plant en dier toe te laten, waaronder tuincentra begrepen zijn. In het vast te stellen plan wordt onder artikel 1.22 onder a vermeld: plant en dier.
2. Artikel 1.33 Vermeld staat dat onder verkoopvloeroppervlak wordt verstaan de winkelruimte ten behoeve van detailhandel. Reguliere detailhandel is echter uitgesloten, waardoor in dit artikel tussen "ten behoeve van"... en "detailhandel" wordt toegevoegd "perifere/ grootschalige detailhandel".
3. Artikel 1.33 Waterhuishoudkundige voorzieningen. Artikel 1.33 is dubbel vermeld. Dit wordt als volgt aangepast: Artikel 1.33 verkoopvloeroppervlak, Artikel 133a waterhuishoudkundige voorzieningen.
4. Artikel 3.1 onder a. Vermeld staat dat grootschalige/ perifere detailhandel in de branches zoals vermeld in artikel 1 onder 23 sub a tot en met g. Abusievelijk is hier artikel 1 onder 23 vermeld. Dit wordt vervangen door artikel 1 onder 22.

In het vast te stellen plan kunnen de voorgestelde wijzigingen als ambtshalve wijzigingen worden opgenomen. In de bijgevoegde notitie "Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Hotel Gronsveld" (bijlage 3) is dit verwoord.

Kostenverhaal

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ex artikel 6.12 dient een exploitatieplan bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Dit hoeft echter niet als de kosten anderszins zijn verhaald. Middels een anterieure overeenkomst (realisatieovereenkomst) op grond van artikel 6.24 Wro tussen Wyckerveste en de gemeente (bevoegdheid college van Burgemeester en Wethouders) wordt de ontwikkeling en realisatie van het dit project geregeld.

In de realisatieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd die betrekking hebben op de ontwikkeling van de gronden aan de Oosterbroekweg. De afspraken hebben onder meer betrekking op:

- de medewerking van de gemeente aan de vereiste planologische procedure en de voorwaarden die de gemeente stelt om de wijziging van het bestemmingsplan in procedure te brengen;
- de eisen inzake programma, bebouwing, inrichting en ontsluiting projectgebied;
- eisen inzake de aanpassing van de Oosterbroekweg;
- het verhaal van de kosten die de gemeente moet maken om de realisatie van het woningbouwproject mogelijk te maken;
- diverse bepalingen ten aanzien van aanbestedingsrecht, overdracht contractposities, onvoorziene omstandigheden, tussentijdse beëindiging, etc.

De Realisatieovereenkomst ligt in concept eveneens ter inzage bij de griffier. Deze Realisatieovereenkomst wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan getekend.

Beoogd effect

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Hotel Gronsveld.

Argumenten

Wyckerveste heeft in 2008 het perceel aangekocht om het programma, zoals door hen voorgestaan, te realiseren. Het bestemmingsplan Hotel Gronsveld biedt hiervoor het juridische kader.

Middelen

In de Realisatieovereenkomst is bepaald dat de kosten ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan en de benodigde onderzoeken, alsmede de aan de procedure gelieerde kosten voor rekening zijn van Wyckerveste.

Uitvoering

Planning

Het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan doorloopt de daarvoor geldende procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Dit houdt in:

Het bestemmingsplan wordt op 14 december 2010 vastgesteld. Aangezien het voorstel is om het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen alsmede de ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen, en een zienswijze is ontvangen van de provincie, houdt dit in dat pas 6 weken na vaststelling het plan ter inzage gelegd kan worden in het kader van beroep. Ingevolge de nieuwe Wet ruimtelijke ordening moeten Rijksdiensten en de provincie, indien wijzigingen in het vastgesteld plan worden aangebracht ten opzichte van het ontwerp, dan wel indien zij zienswijzen hebben ingebracht, 6 weken de tijd krijgen, na de vaststelling, om op dit plan te reageren. Indien zij het niet eens zijn met de aangebrachte wijzigingen, dan wel van oordeel zijn dat aan hun zienswijze niet voldoende tegemoet is gekomen, kunnen zij de gemeente een aanwijzing geven om het plan voor het gedeelte waarop de aanwijzing betrekking heeft niet in werking te laten treden.

Vervolgens kan het plan, inclusief een eventuele aanwijzing, gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd en kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State en eventueel een voorlopige voorziening vragen.

Concreet houdt dit het volgende in:

14 december 2010	Vaststellen bestemmingsplan Hotel Gronsveld
15 december 2010 tot en met 25 januari 2010	Rijksdiensten en de provincie in de gelegenheid stellen om te reageren op het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan Hotel Gronsveld
3 februari 2010	Bekendmaking ter inzage legging bestemmingsplan en indien aanwijzing zou zijn ingediend bekendmaking ter inzage legging aanwijzing.
7 februari 2010 t/m 20 maart	Beroep mogelijk Raad van State
21 maart	In werking treding bestemmingsplan tenzij een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat op dit verzoek beslist is.

Communicatie

Zoals in bovenstaand overzicht aangegeven, worden eerst de Rijksdiensten en de provincie geïnformeerd over het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in de Etalage en Staatscourant

gepubliceerd dat het bestemmingsplan is vastgesteld. Dit wordt ook via de website bekendgemaakt. Het bestemmingsplan is middels RO-online in te zien. Tijdens de termijn van ter inzage legging van het vastgesteld plan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State.

Bijlagen

1. Ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Hotel Gronsveld;
2. Notitie zienswijzen bestemmingsplan Hotel Gronsveld;
3. Notitie Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Hotel Gronsveld.

**Overzicht ingebrachte zienswijzen bestemmingsplan Hotel Gronsveld
Ter inzage van 9 juli tot en met 19 augustus 2010**

	NAAM	ADRES	WOONPLAATS	d.d.	ontvangen
1.	J.M.H. Rousch	Stationsstraat 35	6247BJ Gronsveld	21 juli	30 juli
2.	J.Tegenbosch en Z. Herben	Stationsstraat 22	6247 BL Gronsveld	29 juli	2 augustus
3.	Fam. Beijers	Stationsstraat 47	6247 BK Gronsveld	29 juli	2 augustus
4.	J. v.d. Heijden	Stationsstraat 67	6247 BK Gronsveld	30 juli	3 augustus
5.	Pinckaers	Stationsstraat 12	6247 BL Gronsveld	31 juli	3 augustus
6.	J.P.M. Eygelshoven	Stationsstraat 43	6247 BK Gronsveld	2 aug.	4 augustus
7.	S. Reintjens	Stationssstraat 69	6247 BK Gronsveld	3 aug.	4 augustus
8.	W. Goessens	Stationsstraat 49	6247 BK Gronsveld	3 aug.	4 augustus
9.	W. Franssen en L. Franssen-Heije	Stationsstraat 45	6247 BK Gronsveld	3 aug.	4 augustus
10.	G. Saljé	Stationsstraat 55	6247 BK Gronsveld	4 aug.	5 augustus
11.	Gemeente Maastricht	Postbus 1992	6211 DW Maastricht	4 aug.	5 augustus
12.	Lebens-Grispen	Stationsstraat 63	6247 BK Gronsveld	5 aug.	6 augustus
13.	Hoofdbedrijfschap Detailhandel Kamer van Koophandel Federatie Samenwerkende ondernemers Maastricht	Postbus 1910	5900 BX Venlo	6 aug.	9 augustus
14.	Waterschap Roer en Overmaas	Postbus 185	6130 AD Sittard	Niet gedateerd	9 augustus
15.	Eussen	Stationsstraat 61	6247 BK Gronsveld	5 aug.	9 augustus
16.	Belangencomité Stationsstraat	Stationsstraat 32	6247 BK Gronsveld	7 aug.	10 augustus
17.	R. Hermans	Oosterbroekweg 10	6247 BN Gronsveld	7 aug.	10 augustus
18.	Provincie Limburg	Postbus 5700	6202 MA Maastricht	9 aug.	10 augustus
19.	R. Meijs en M. Meijs Verbraak	Stationsstraat 32	6247 BK Gronsveld	21 juli	11 augustus
20.	J.M. Consten	Stationsstraat 42	6247 BL Gronsveld	7 aug.	11 augustus
21.	Fam. Meijs- Verbraak	Stationsstraat 32	6247 BK Gronsveld	14 aug.	17 augustus
22.	F.H. van Heeswijk	Stationsstraat 65	6247 BK Gronsveld	Onge- Dateerd	19 augustus

Van:
J.M.H. Rousch
Stationsstraat 35
6247 BJ Gronsvelt

Aan:
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN

Gemeente Eijsden					
Regnr		3034			
Ingek		30 JUL 2010			
Gn	P&O	K&V	EMC	WZ	oet
					JSta.
Afgel			Arch		

Betreft:
Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsvelt te Eijsden

Gronsvelt, 21 juli 2010

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsvelt te Eijsden.

Ik ben onverkort van mening dat het Hotel Gronsvelt en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie

Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsvelt vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor mijn gezin in de woning gelegen op de hoek Stationsstraat / Oosterbroekweg.
- Het hotel wordt gebouwd recht voor mijn huis aan de overzijde van de straat. Hierdoor wordt mijn uitzicht op de weilanden vervangen door uitzicht op een immens groot gebouw. De bouw van dit hotel heeft een enorme impact op mijn huidige zicht vanuit de woonkamer.
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 (m), wat al een enorm hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte van het hotel 28,5 (m) te zijn. Dit is niet acceptabel.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat onoverzichtelijk.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe-rit en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het dorp Gronsvelt en de Stationsstraat zeer veel overlast van drugtoeristen en drughandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde rijrichting aan de Kobbeweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier is de "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2. Hotel Gronsvelt is hiervoor een geweldige trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook bestaat de mogelijkheid dat het publiek naar onze omgeving toe aantrekt zoals jongeren, waar in Eijsden al diverse samscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging wordt niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven en ook wordt niet omschreven afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en/of pasjessysteem

- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een 3 tal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor ik af- en aanrij naar mijn woning.
- In bijlage 4 is er een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Er wordt geschreven over voldoende parkeervoorziening, aangelegd volgens de normen van het CROW. Er is hier een minimum aantal van 472,7 parkeerplaatsen en een maximum van 766,4 parkeerplaatsen berekend. Tevens is er een telling gemaakt op 28 januari 2010 op P7 van het retailcluster van de Wiebachstraat te Kerkrade. Gemeten is hier tussen 18.00u en 21.00u op donderdagavond. Dit is absoluut een zeer slecht vergelijk daar de buitentemperatuur op dat tijdstip op ca. -8°C was, absoluut een slechte avond voor de bedrijven. De verwachting is dat er veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan berekend. Het gevolg van het te geringe aantal parkeerplaatsen is dat de bezoekers in de berm, op de Oosterbroekweg en in de Stationsstraat gaan parkeren wat zorgt voor een zeer grote overlast.
- In bijlage 1, Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", gemaakt op 18 december 2007, is een berekening gemaakt op het aantal verkeersbewegingen in het betreffende plan. Deze berekeningen zijn opgesteld en deels gebaseerd op kengetallen van het TNO en CROW. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, hotel, en perifere handel. Tijdens de informatieavond heeft men mij ingelicht over het geheel gewijzigde deel van de perifere handel, waar de ruimtes verdeeld worden over meerdere bedrijven met een grotere aantrekkingskracht. De bijgevoegde berekening conform bijlage 1 is niet meer van toepassing daar deze van 2007 is. Daarbij heeft men geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstroom veroorzaakt door enerzijds de toegangsweg buiten de dorpskern van Gronsveld (dorp) naar de autosnelweg, anderzijds de enorme toename in snelverkeer en vrachtverkeer door uitbreiding van het industrieterrein aan de Veilingweg. Hier zijn met name tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven gevestigd, waarvan 1 heel groot bedrijven-verzamergebouw. Dit heeft tot gevolg dat de kruising naast mijn huis en de toegangsweg Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook op de Köbbesweg zo zwaar belast wordt, dat er vermoedelijk gezien de huidige situatie dit onacceptabel is.
- Het gevolg van deze explosieve toename van verkeersdruk is dat op de kruising Stationsstraat/Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting "Industrieterrein Veilingweg" en terug moet stoppen en voorrang verlenen. Dit heeft tot gevolg een enorme toename van verkeersgeluid overlast en fijnstof van optrekkende vrachtauto's. Dit is zeer slecht voor een gezond leefklimaat in een woonbuurt als de mijne.
- Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfasering op de economische haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,



J.M.H. Rousch

2

Van:
Naam: Jan Tegenbosch / Zoë Herben
Straat: Stationsstr. 22
PC en Woonplaats: 6247 BL Gronsveld

Aan:
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJDEN

Gemeente Eijsden					
Regnr 3065					
Ingck 02 AUG 2010					
Gri	P&O	Br & V	BMG	WZ	OGZ
					J. Sta.
Afgeh			Arch		

Betreft:
Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden

Gronsveld, (datum) 29-7-2010

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden.

Ik ben onverkort van mening dat het Hotel Gronsveld en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie

Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor mijn gezin in de woning gelegen in de Stationsstraat / Oosterbroekweg te Gronsveld.
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 (m), wat al een enorm hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte van het hotel 28,5 (m) te zijn. Dit is niet acceptabel.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat onoverzichtelijk.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe-rit en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het dorp Gronsveld en de Stationsstraat zeer veel overlast van drugtoeristen en drugshandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde rijrichting aan de Kobbeweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier is de "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2. Hotel Gronsveld is hiervoor een geweldige trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook bestaat de mogelijkheid dat het publiek naar onze omgeving toe aantrekt zoals jongeren, waar in Eijsden al diverse samenscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging wordt niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven en ook wordt niet omschreven afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en/of pasjessysteem
- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een 3 tal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor ik af- en aanrij naar mijn woning.

- In bijlage 4 is er een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Er wordt geschreven over voldoende parkeervoorziening, aangelegd volgens de normen van het CROW. Er is hier een minimum aantal van 472,7 parkeerplaatsen en een maximum van 766,4 parkeerplaatsen berekend. Tevens is er een telling gemaakt op 28 januari 2010 op P7 van het retailcluster van de Wiebachstraat te Kerkrade. Gemeten is hier tussen 18.00u en 21.00u op donderdagavond. Dit is absoluut een zeer slecht vergelijk daar de buitentemperatuur op dat tijdstip op ca. -8°C was, absoluut een slechte avond voor de bedrijven. De verwachting is dat er veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan berekend. Het gevolg van het te geringe aantal parkeerplaatsen is dat de bezoekers in de berm, op de Oosterbroekweg en in de Stationsstraat gaan parkeren wat zorgt voor een zeer grote overlast.
- In bijlage 1, Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", gemaakt op 18 december 2007, is een berekening gemaakt op het aantal verkeersbewegingen in het betreffende plan. Deze berekeningen zijn opgesteld en deels gebaseerd op kengetallen van het TNO en CROW. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, hotel, en perifere handel. Tijdens de informatieavond heeft men mij ingelicht over het geheel gewijzigde deel van de perifere handel, waar de ruimtes verdeeld worden over meerdere bedrijven met een grotere aantrekkingskracht. De bijgevoegde berekening conform bijlage 1 is niet meer van toepassing daar deze van 2007 is. Daarbij heeft men geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstroom veroorzaakt door enerzijds de toegangsweg buiten de dorpskern van Gronsveld (dorp) naar de autosnelweg, anderzijds de enorme toename in snelverkeer en vrachtverkeer door uitbreiding van het industrieterrein aan de Veilingweg. Hier zijn met name tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven gevestigd, waarvan 1 heel groot bedrijven-verzamelgebouw. Dit heeft tot gevolg dat de kruising naast mijn huis en de toegangsweg Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook op de Kóbbesweg zo zwaar belast wordt, dat er vermoedelijk gezien de huidige situatie dit onacceptabel is. Gezien de toename van sluipverkeer in de Stationsstraat via de overweg, zal ook hier de verkeersdruk toenemen en met name het vrachtverkeer. De weg in de woonbuurt Stationsstraat is helemaal niet geschikt voor toename van deze verkeersstroom. Is dit een gezond woon- en leefklimaat.
- Het gevolg van deze explosieve toename van verkeersdruk is dat op de kruising Stationsstraat/Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting "Industrieterrein Veilingweg" en terug moet stoppen en voorrang verlenen. Dit heeft tot gevolg een enorme toename van verkeersgeluid overlast en fijnstof van optrekkende vrachtauto's. Dit is zeer slecht voor een gezond leefklimaat in een woonbuurt als de mijne.
- Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfaserings op de economische haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,

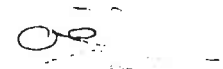
(Naam)

Jan Tegenbosch

Zoe Herben

(Handtekening)





Van:
 Naam: familie Beijers
 Straat: Stationsstraat 47
 PC en Woonplaats: 6247 Bk Gronsveld

Gemeente Eijsden					
Regnr 3066					
Ingek 02 AUG 2010					
Gn	P&O	D&V	BML	V/Z	<i>oel</i>
					J. Sta.
Afgeh			Arch		

Aan:
 College van burgemeester en wethouders
 van de gemeente Eijsden
 Postbus 39
 6245 ZG EIJSDEN

Betreft:
 Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden

Gronsveld, (datum) 29-7-10

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden.

Ik ben onverkort van mening dat het Hotel Gronsveld en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie

Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor mijn gezin in de woning gelegen in de Stationsstraat / Oosterbroekweg te Gronsveld.
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 (m), wat al een enorm hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte van het hotel 28,5 (m) te zijn. Dit is niet acceptabel.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat onoverzichtelijk.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe-rit en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het dorp Gronsveld en de Stationsstraat zeer veel overlast van drugtoeristen en drughandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde rijrichting aan de Kobbeweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier is de "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2. Hotel Gronsveld is hiervoor een geweldige trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook bestaat de mogelijkheid dat het publiek naar onze omgeving toe aantrekt zoals jongeren, waar in Eijsden al diverse samenscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging wordt niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven en ook wordt niet omschreven afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en/of pasjessysteem
- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een 3 tal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor ik af- en aanrij naar mijn woning.

- In bijlage 4 is er een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Er wordt geschreven over voldoende parkeervoorziening, aangelegd volgens de normen van het CROW. Er is hier een minimum aantal van 472,7 parkeerplaatsen en een maximum van 766,4 parkeerplaatsen berekend. Tevens is er een telling gemaakt op 28 januari 2010 op P7 van het retailcluster van de Wiebachstraat te Kerkrade. Gemeten is hier tussen 18.00u en 21.00u op donderdagavond. Dit is absoluut een zeer slecht vergelijk daar de buitentemperatuur op dat tijdstip op ca. -8°C was, absoluut een slechte avond voor de bedrijven. De verwachting is dat er veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan berekend. Het gevolg van het te geringe aantal parkeerplaatsen is dat de bezoekers in de berm, op de Oosterbroekweg en in de Stationsstraat gaan parkeren wat zorgt voor een zeer grote overlast.
- In bijlage 1, Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", gemaakt op 18 december 2007, is een berekening gemaakt op het aantal verkeersbewegingen in het betreffende plan. Deze berekeningen zijn opgesteld en deels gebaseerd op kengetallen van het TNO en CROW. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, hotel, en perifere handel. Tijdens de informatieavond heeft men mij ingelicht over het geheel gewijzigde deel van de perifere handel, waar de ruimtes verdeeld worden over meerdere bedrijven met een grotere aantrekkingskracht. De bijgevoegde berekening conform bijlage 1 is niet meer van toepassing daar deze van 2007 is. Daarbij heeft men geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstroom veroorzaakt door enerzijds de toegangsweg buiten de dorpskern van Gronsveld (dorp) naar de autosnelweg, anderzijds de enorme toename in snelverkeer en vrachtverkeer door uitbreiding van het industrieterrein aan de Veilingweg. Hier zijn met name tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven gevestigd, waarvan 1 heel groot bedrijven-verzamelgebouw. Dit heeft tot gevolg dat de kruising naast mijn huis en de toegangsweg Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook op de Köbbesweg zo zwaar belast wordt, dat er vermoedelijk gezien de huidige situatie dit onacceptabel is. Gezien de toename van sluipverkeer in de Stationsstraat via de overweg, zal ook hier de verkeersdruk toenemen en met name het vrachtverkeer. De weg in de woonbuurt Stationsstraat is helemaal niet geschikt voor toename van deze verkeersstroom. Is dit een gezond woon- en leefklimaat.
- Het gevolg van deze explosieve toename van verkeersdruk is dat op de kruising Stationsstraat/Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting "Industrieterrein Veilingweg" en terug moet stoppen en voorrang verlenen. Dit heeft tot gevolg een enorme toename van verkeersgeluid overlast en fijnstof van optrekkende vrachtauto's. Dit is zeer slecht voor een gezond leefklimaat in een woonbuurt als de mijne.
- Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfaserings op de economische haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,

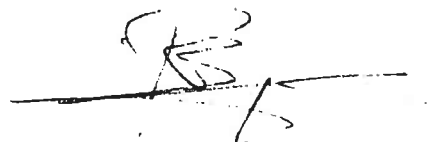
(Naam)

Antoinne Beijers

Ron Beijers

(Handtekening)





4

Van:
Naam: J. A. C. Heyden
Straat: Stationsstr. 67
PC en Woonplaats: 6247 BK Gronsvelt

Aan:
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN

Betreft:
Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsvelt te Eijsden

Gemeente Eijsden					
Regnr 3090					
Ingek 03 AUG 2010					
Gri	P&O	W&V	U&O	IV&Z	
Afgeh			Arch		

Gronsvelt, (datum) 30-7-2010

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsvelt te Eijsden.

Ik ben onverkort van mening dat het Hotel Gronsvelt en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie

Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsvelt vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

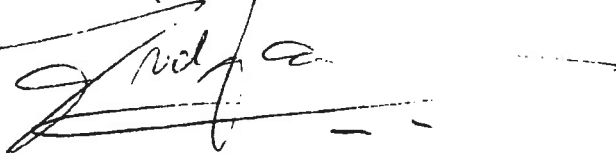
- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor mijn gezin in de woning gelegen in de Stationsstraat / Oosterbroekweg te Gronsvelt.
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 (m), wat al een enorm hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte van het hotel 28,5 (m) te zijn. Dit is niet acceptabel.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat onoverzichtelijk.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe-rit en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het dorp Gronsvelt en de Stationsstraat zeer veel overlast van drugtoeristen en drugshandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde rijrichting aan de Kobbeweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier is de "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2. Hotel Gronsvelt is hiervoor een geweldige trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook bestaat de mogelijkheid dat het publiek naar onze omgeving toe aantrekt zoals jongeren, waar in Eijsden al diverse samscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging wordt niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven en ook wordt niet omschreven afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en/of pasjessysteem
- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een 3 tal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor ik af- en aanrij naar mijn woning.

- In bijlage 4 is er een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Er wordt geschreven over voldoende parkeervoorziening, aangelegd volgens de normen van het CROW. Er is hier een minimum aantal van 472,7 parkeerplaatsen en een maximum van 766,4 parkeerplaatsen berekend. Tevens is er een telling gemaakt op 28 januari 2010 op P7 van het retailcluster van de Wiebachstraat te Kerkrade. Gemeten is hier tussen 18.00u en 21.00u op donderdagavond. Dit is absoluut een zeer slecht vergelijk daar de buitentemperatuur op dat tijdstip op ca. -8°C was, absoluut een slechte avond voor de bedrijven. De verwachting is dat er veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan berekend. Het gevolg van het te geringe aantal parkeerplaatsen is dat de bezoekers in de berm, op de Oosterbroekweg en in de Stationsstraat gaan parkeren wat zorgt voor een zeer grote overlast.
- In bijlage 1, Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", gemaakt op 18 december 2007, is een berekening gemaakt op het aantal verkeersbewegingen in het betreffende plan. Deze berekeningen zijn opgesteld en deels gebaseerd op kengetallen van het TNO en CROW. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, hotel, en perifere handel. Tijdens de informatieavond heeft men mij ingelicht over het geheel gewijzigde deel van de perifere handel, waar de ruimtes verdeeld worden over meerdere bedrijven met een grotere aantrekkingskracht. De bijgevoegde berekening conform bijlage 1 is niet meer van toepassing daar deze van 2007 is. Daarbij heeft men geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstroom veroorzaakt door enerzijds de toegangsweg buiten de dorpskern van Gronsveld (dorp) naar de autosnelweg, anderzijds de enorme toename in snelverkeer en vrachtverkeer door uitbreiding van het industrieterrein aan de Veilingweg. Hier zijn met name tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven gevestigd, waarvan 1 heel groot bedrijven-verzamelgebouw. Dit heeft tot gevolg dat de kruising naast mijn huis en de toegangsweg Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook op de Köbbesweg zo zwaar belast wordt, dat er vermoedelijk gezien de huidige situatie dit onacceptabel is. Gezien de toename van sluipverkeer in de Stationsstraat via de overweg, zal ook hier de verkeersdruk toenemen en met name het vrachtverkeer. De weg in de woonbuurt Stationsstraat is helemaal niet geschikt voor toename van deze verkeersstroom. Is dit een gezond woon- en leefklimaat.
- Het gevolg van deze explosieve toename van verkeersdruk is dat op de kruising Stationsstraat/Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting "Industrieterrein Veilingweg" en terug moet stoppen en voorrang verlenen. Dit heeft tot gevolg een enorme toename van verkeersgeluid overlast en fijnstof van optrekkende vrachtauto's. Dit is zeer slecht voor een gezond leefklimaat in een woonbuurt als de mijne.
- Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfaserings op de economische haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,

(Naam) *Fréd. Kapden*

(Handtekening)



5

Van:
Naam: Pinckaers
Straat: Stationsstraat 12
PC en Woonplaats: 6247 BZ Gronsveld

Aan:
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN

Betreft:
Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden

Gemeente Eijsden					
Regnr <u>3091</u>					
Ingek <u>03 AUG 2010</u>					
Gn	P&O	Br & V	BMO	IWZ	<u>oet</u>
					<u>J. Sta</u>
Afgeh			Arch		

Gronsveld, (datum).....31-07-2010.....

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden.

Ik ben onverkort van mening dat het Hotel Gronsveld en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie

Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor mijn gezin in de woning gelegen in de Stationsstraat / Oosterbroekweg te Gronsveld.
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 (m), wat al een enorm hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte van het hotel 28,5 (m) te zijn. Dit is niet acceptabel.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat onoverzichtelijk.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe-rit en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het dorp Gronsveld en de Stationsstraat zeer veel overlast van drugtoeristen en drughandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde rijrichting aan de Kobbeweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier is de "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2. Hotel Gronsveld is hiervoor een geweldige trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook bestaat de mogelijkheid dat het publiek naar onze omgeving toe aantrekt zoals jongeren, waar in Eijsden al diverse samenscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging wordt niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven en ook wordt niet omschreven afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en/of pasjessysteem
- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een 3 tal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor ik af- en aanrij naar mijn woning.

- In bijlage 4 is er een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Er wordt geschreven over voldoende parkeervoorziening, aangelegd volgens de normen van het CROW. Er is hier een minimum aantal van 472,7 parkeerplaatsen en een maximum van 766,4 parkeerplaatsen berekend. Tevens is er een telling gemaakt op 28 januari 2010 op P7 van het retailcluster van de Wiebachstraat te Kerkrade. Gemeten is hier tussen 18.00u en 21.00u op donderdagavond. Dit is absoluut een zeer slecht vergelijk daar de buitentemperatuur op dat tijdstip op ca. -8°C was, absoluut een slechte avond voor de bedrijven. De verwachting is dat er veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan berekend. Het gevolg van het te geringe aantal parkeerplaatsen is dat de bezoekers in de berm, op de Oosterbroekweg en in de Stationsstraat gaan parkeren wat zorgt voor een zeer grote overlast.
- In bijlage 1, Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", gemaakt op 18 december 2007, is een berekening gemaakt op het aantal verkeersbewegingen in het betreffende plan. Deze berekeningen zijn opgesteld en deels gebaseerd op kengetallen van het TNO en CROW. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, hotel, en perifere handel. Tijdens de informatieavond heeft men mij ingelicht over het geheel gewijzigde deel van de perifere handel, waar de ruimtes verdeeld worden over meerdere bedrijven met een grotere aantrekkingskracht. De bijgevoegde berekening conform bijlage 1 is niet meer van toepassing daar deze van 2007 is. Daarbij heeft men geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstroom veroorzaakt door enerzijds de toegangsweg buiten de dorpskern van Gronsveld (dorp) naar de autosnelweg, anderzijds de enorme toename in snelverkeer en vrachtverkeer door uitbreiding van het industrieterrein aan de Veilingweg. Hier zijn met name tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven gevestigd, waarvan 1 heel groot bedrijven-verzamelgebouw. Dit heeft tot gevolg dat de kruising naast mijn huis en de toegangsweg Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook op de Kobbeweg zo zwaar belast wordt, dat er vermoedelijk gezien de huidige situatie dit onacceptabel is. Gezien de toename van sluipverkeer in de Stationsstraat via de overweg, zal ook hier de verkeersdruk toenemen en met name het vrachtverkeer. De weg in de woonbuurt Stationsstraat is helemaal niet geschikt voor toename van deze verkeersstroom. Is dit een gezond woon- en leefklimaat.
- Het gevolg van deze explosieve toename van verkeersdruk is dat op de kruising Stationsstraat/Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting "Industrieterrein Veilingweg" en terug moet stoppen en voorrang verlenen. Dit heeft tot gevolg een enorme toename van verkeersgeluid overlast en fijnstof van optrekkende vrachtauto's. Dit is zeer slecht voor een gezond leefklimaat in een woonbuurt als de mijne.
- Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfaserings op de economische haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,

(Naam) E. Pinckaers

(Handtekening)



J.P.M. Eygelshoven
Stationsstraat 43
6247 BK Gronsveld.

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Eijsden.
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN.

Gemeente Eijsden					
Regnr 3111					
Ingek 04 AUG 2010					
Gn.	P&V	U&V	B&M	W&Z	So
					J. Sta.
Afgeh			Arch		

Datum : Gronsveld, 02 augustus 2010.
Betreft : Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden.

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden.

Ik ben mede namens mijn gezin onverkort van mening dat het Hotel Gronsveld en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie.

Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten.

- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor mijn gezin in de woning gelegen aan de Stationsstraat te Gronsveld
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 mtr., hetgeen al een enorme hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte nu zelfs 28,5 mtr te zijn. Dit is volledig onacceptabel. Een dergelijke betonnen kolos in een landelijke en open natuur is volledig onverantwoord.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg / Stationsstraat onoverzichtelijk en zeer gevaarlijk.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe- en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het landelijke dorp zeer veel overlast van de drugstoeristen en drugshandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde rijrichting aan de Kobbeweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier is de "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2. Hotel Gronsveld is hiervoor een enorme trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook is er een zeer reële kans dat een dergelijke hal publiek naar onze omgeving aantrekt, zoals b.v. de jongeren, waar in Eijsden al diverse samenscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging worden niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven alsmede wordt afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en of pasjessysteem niet omschreven.
- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een drietal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor ik af- en aanrij naar mijn woning. Deze overlast zal uiteindelijk ook overslaan op de Stationsstraat.

- In bijlage 4 is er een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Er wordt geschreven over voldoende parkeervoorziening, aangelegd volgens de normen van het CROW. Er is hier een minimum aantal van 472,7 parkeerplaatsen en een maximum van 766,4 parkeerplaatsen berekend. Tevens is er een telling gemaakt op 28 januari 2010 op P7 van het retailcluster van de Wiebachstraat te Kerkrade. Gemeten is hier tussen 18.00 uur en 21.00 uur op donderdagavond. Dit is absoluut een zeer slecht vergelijk daar de buitentemperatuur op dat tijdstip op ca. -8° C was, absoluut een slechte avond voor de bedrijven. De verwachting is dat er veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan berekend. Het gevolg van het te geringe aantal parkeerplaatsen is dat de bezoekers in de berm, op de Oosterbroekweg en in de Stationsstraat gaan parkeren wat zorgt voor zeer grote overlast en vooral voor erg gevaarlijke situaties in de Stationsstraat, welke nu al door zeer veel vrachtverkeer wordt gebruikt hetzij als doorgangsroute c.q. voor tankbeurten op het Stationsplein. De huidige situatie in de Stationsstraat levert al meer dan genoeg problemen met de doorstroming van het verkeer op.
- In bijlage 1, Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", gemaakt op 18 december 2007, is een berekening gemaakt op het aantal verkeersbewegingen in het betreffende plan. Deze berekeningen zijn opgesteld en deels gebaseerd op kengetallen van het TNO en CROW. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, hotel, en perifere handel. Tijdens de informatieavond heeft men mij ingelicht over het gewijzigde deel van de perifere handel, waar de ruimtes verdeeld worden over meerdere bedrijven met een grotere aantrekkingskracht. De bijgevoegde berekening conform bijlage 1 is niet meer van toepassing daar deze van 2007 is. Daarbij heeft men geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstroom veroorzaakt door enerzijds de toegangsweg buiten de dorpskern van Gronsveld (dorp) naar de autosnelweg, anderzijds de enorme toename in snelverkeer en vrachtverkeer door uitbreiding van het industrieterrein aan de Veilingweg. Hier zijn met name tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven gevestigd, waarvan 1 heel groot bedrijvenverzamelgebouw. Dit heeft tot gevolg dat de kruising Stationsstraat / Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook op de Kobbeweg zo zwaar belast wordt, dat er vermoedelijk gezien de huidige situatie dit onacceptabel is. Gezien de toename van het sluipverkeer in de Stationsstraat via de overweg, zal ook hier de verkeersdruk toenemen en met name het vrachtverkeer. De weg in de woonbuurt Stationsstraat is helemaal niet geschikt voor toename van deze verkeersstroom. Ik vraag mij dan ook af of dit nog een gezond woon- en leefklimaat is.
- Het gevolg van deze explosieve toename van verkeersdruk is dat op de kruising Stationsstraat / Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting "Industrieterrein Veilingweg" en terug moet stoppen en voorrang verlenen. Gevolg hiervan is een enorme toename van verkeersgeluid en fijnstof van optrekkende vrachtauto's. Dit is onacceptabel voor een gezond leefklimaat in een woonbuurt als de mijne.
- Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt tevens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens verstrekt zijn. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfaserings op de economische haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,

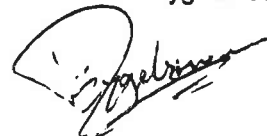
J.P.M. Eygelshoven.



Y.J.M.A. Eygelshoven-Colleye



D.M.J.H. Eygelshoven.



Van:
Naam: Saskia Reintjens
Straat: Stationsstraat by
PC en Woonplaats: 6247 BK Gronsveld

Aan:
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN

Gemeente Eijsden					
Regnr <u>3112</u>					
Ingek <u>04 AUG 2010</u>					
Gn	P&O	Er & V	ISML	IVWZ	<u>OK</u>
					<u>J. Sta.</u>
Afgeh			Arch		

Betreft:
Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden

Gronsveld, (datum) 03-08-2010

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden.

Ik ben onverkort van mening dat het Hotel Gronsveld en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie

Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor mijn gezin in de woning gelegen in de Stationsstraat / Oosterbroekweg te Gronsveld.
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 (m), wat al een enorm hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte van het hotel 28,5 (m) te zijn. Dit is niet acceptabel.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat onoverzichtelijk.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe-rit en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het dorp Gronsveld en de Stationsstraat zeer veel overlast van drugtoeristen en drughandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde richting aan de Kobbeweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier is de "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2. Hotel Gronsveld is hiervoor een geweldige trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook bestaat de mogelijkheid dat het publiek naar onze omgeving toe aantrekt zoals jongeren, waar in Eijsden al diverse samenscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging wordt niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven en ook wordt niet omschreven afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en/of pasjessysteem
- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een 3 tal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor ik af- en aanrij naar mijn woning.

- In bijlage 4 is er een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Er wordt geschreven over voldoende parkeervoorziening, aangelegd volgens de normen van het CROW. Er is hier een minimum aantal van 472,7 parkeerplaatsen en een maximum van 766,4 parkeerplaatsen berekend. Tevens is er een telling gemaakt op 28 januari 2010 op P7 van het retailcluster van de Wiebachstraat te Kerkrade. Gemeten is hier tussen 18.00u en 21.00u op donderdagavond. Dit is absoluut een zeer slecht vergelijk daar de buitentemperatuur op dat tijdstip op ca. -8°C was, absoluut een slechte avond voor de bedrijven. De verwachting is dat er veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan berekend. Het gevolg van het te geringe aantal parkeerplaatsen is dat de bezoekers in de berm, op de Oosterbroekweg en in de Stationsstraat gaan parkeren wat zorgt voor een zeer grote overlast.
- In bijlage 1, Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", gemaakt op 18 december 2007, is een berekening gemaakt op het aantal verkeersbewegingen in het betreffende plan. Deze berekeningen zijn opgesteld en deels gebaseerd op kengetallen van het TNO en CROW. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, hotel, en perifere handel. Tijdens de informatieavond heeft men mij ingelicht over het geheel gewijzigde deel van de perifere handel, waar de ruimtes verdeeld worden over meerdere bedrijven met een grotere aantrekkingskracht. De bijgevoegde berekening conform bijlage 1 is niet meer van toepassing daar deze van 2007 is. Daarbij heeft men geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstroom veroorzaakt door enerzijds de toegangsweg buiten de dorpskern van Gronsveld (dorp) naar de autosnelweg, anderzijds de enorme toename in snelverkeer en vrachtverkeer door uitbreiding van het industrieterrein aan de Veilingweg. Hier zijn met name tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven gevestigd, waarvan 1 heel groot bedrijvenverzamelgebouw. Dit heeft tot gevolg dat de kruising naast mijn huis en de toegangsweg Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook op de Köbbesweg zo zwaar belast wordt, dat er vermoedelijk gezien de huidige situatie dit onacceptabel is. Gezien de toename van sluipverkeer in de Stationsstraat via de overweg, zal ook hier de verkeersdruk toenemen en met name het vrachtverkeer. De weg in de woonbuurt Stationsstraat is helemaal niet geschikt voor toename van deze verkeersstroom. Is dit een gezond woon- en leefklimaat.
- Het gevolg van deze explosieve toename van verkeersdruk is dat op de kruising Stationsstraat/Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting "Industrieterrein Veilingweg" en terug moet stoppen en voorrang verlenen. Dit heeft tot gevolg een enorme toename van verkeersgeluid overlast en fijnstof van optrekkende vrachtauto's. Dit is zeer slecht voor een gezond leefklimaat in een woonbuurt als de mijne.
- Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfaserings op de economische haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,

(Naam) Sashia Reinders

(Handtekening)



Van:
Naam: Groessens W
Straat: Stationsstraat 49
PC en Woonplaats: 6247 BK Gronsvelt

Aan:
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJDEN

Gemeente Eijsden					
Regnr <u>3113</u>					
Ingek <u>04 AUG 2010</u>					
Gn	P.w.		I.W.	I.W.Z	<u>St.</u>
Afgeh			Arch <u>J. Sta.</u>		

Betreft:
Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsvelt te Eijsden

Gronsvelt, (datum).....03-08-2010

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsvelt te Eijsden.

Ik ben onverkort van mening dat het Hotel Gronsvelt en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie

Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsvelt vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor mijn gezin in de woning gelegen in de Stationsstraat / Oosterbroekweg te Gronsvelt.
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 (m), wat al een enorm hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte van het hotel 28,5 (m) te zijn. Dit is niet acceptabel.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat onoverzichtelijk.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe-rit en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het dorp Gronsvelt en de Stationsstraat zeer veel overlast van drugtoeristen en drugshandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde richting aan de Kobbeweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier is de "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2. Hotel Gronsvelt is hiervoor een geweldige trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook bestaat de mogelijkheid dat het publiek naar onze omgeving toe aantrekt zoals jongeren, waar in Eijsden al diverse samenscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging wordt niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven en ook wordt niet omschreven afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en/of pasjessysteem
- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een 3 tal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor ik af- en aanrij naar mijn woning.

- In bijlage 4 is er een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Er wordt geschreven over voldoende parkeervoorziening, aangelegd volgens de normen van het CROW. Er is hier een minimum aantal van 472,7 parkeerplaatsen en een maximum van 766,4 parkeerplaatsen berekend. Tevens is er een telling gemaakt op 28 januari 2010 op P7 van het retailcluster van de Wiebachstraat te Kerkrade. Gemeten is hier tussen 18.00u en 21.00u op donderdagavond. Dit is absoluut een zeer slecht vergelijk daar de buitentemperatuur op dat tijdstip op ca. -8°C was, absoluut een slechte avond voor de bedrijven. De verwachting is dat er veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan berekend. Het gevolg van het te geringe aantal parkeerplaatsen is dat de bezoekers in de berm, op de Oosterbroekweg en in de Stationsstraat gaan parkeren wat zorgt voor een zeer grote overlast.
- In bijlage 1, Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", gemaakt op 18 december 2007, is een berekening gemaakt op het aantal verkeersbewegingen in het betreffende plan. Deze berekeningen zijn opgesteld en deels gebaseerd op kengetallen van het TNO en CROW. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, hotel, en perifere handel. Tijdens de informatieavond heeft men mij ingelicht over het geheel gewijzigde deel van de perifere handel, waar de ruimtes verdeeld worden over meerdere bedrijven met een grotere aantrekkingskracht. De bijgevoegde berekening conform bijlage 1 is niet meer van toepassing daar deze van 2007 is. Daarbij heeft men geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstroom veroorzaakt door enerzijds de toegangsweg buiten de dorpskern van Gronsveld (dorp) naar de autosnelweg, anderzijds de enorme toename in snelverkeer en vrachtverkeer door uitbreiding van het industrieterrein aan de Veilingweg. Hier zijn met name tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven gevestigd, waarvan 1 heel groot bedrijven-verzamergebouw. Dit heeft tot gevolg dat de kruising naast mijn huis en de toegangsweg Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook op de Köbbesweg zo zwaar belast wordt, dat er vermoedelijk gezien de huidige situatie dit onacceptabel is. Gezien de toename van sluipverkeer in de Stationsstraat via de overweg, zal ook hier de verkeersdruk toenemen en met name het vrachtverkeer. De weg in de woonbuurt Stationsstraat is helemaal niet geschikt voor toename van deze verkeersstroom. Is dit een gezond woon- en leefklimaat.
- Het gevolg van deze explosieve toename van verkeersdruk is dat op de kruising Stationsstraat/Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting "Industrieterrein Veilingweg" en terug moet stoppen en voorrang verlenen. Dit heeft tot gevolg een enorme toename van verkeersgeluid overlast en fijnstof van optrekkende vrachtauto's. Dit is zeer slecht voor een gezond leefklimaat in een woonbuurt als de mijne.
- Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfaserings op de economische haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,

(Naam) W. Groessens

(Handtekening)



Van:

Naam: *M. Franssen en L.B.J. Franssen Heijer*
Straat: *Stationsstraat 45*
PC en Woonplaats: *6247 DK Gronsveld*

Aan:

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN

Gemeente Eijsden					
Regnr 3114					
Ingek 04 AUG 2010					
Gn.	PRJ	TELV	STK	WVZ	<i>[initials]</i>
Afgch			Arch. <i>[initials]</i>		

Betreft:

Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden

Gronsveld, (datum) *03-08-2010*.....

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden.

Ik ben onverkort van mening dat het Hotel Gronsveld en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie

Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor mijn gezin in de woning gelegen in de Stationsstraat / Oosterbroekweg te Gronsveld.
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 (m), wat al een enorm hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte van het hotel 28,5 (m) te zijn. Dit is niet acceptabel.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat onoverzichtelijk.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe-rit en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het dorp Gronsveld en de Stationsstraat zeer veel overlast van drugtoeristen en drughandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde richting aan de Kobbeweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier is de "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2. Hotel Gronsveld is hiervoor een geweldige trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook bestaat de mogelijkheid dat het publiek naar onze omgeving toe aantrekt zoals jongeren, waar in Eijsden al diverse samscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging wordt niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven en ook wordt niet omschreven afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en/of pasjessysteem
- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een 3 tal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor ik af- en aanrij naar mijn woning.

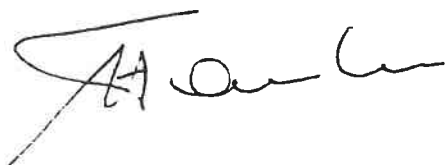
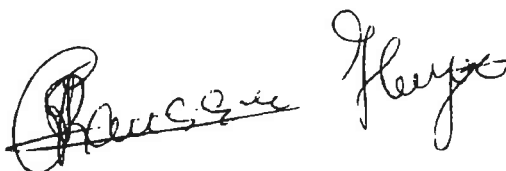
- In bijlage 4 is er een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Er wordt geschreven over voldoende parkeervoorziening, aangelegd volgens de normen van het CROW. Er is hier een minimum aantal van 472,7 parkeerplaatsen en een maximum van 766,4 parkeerplaatsen berekend. Tevens is er een telling gemaakt op 28 januari 2010 op P7 van het retailcluster van de Wiebachstraat te Kerkrade. Gemeten is hier tussen 18.00u en 21.00u op donderdagavond. Dit is absoluut een zeer slecht vergelijk daar de buitentemperatuur op dat tijdstip op ca. -8°C was, absoluut een slechte avond voor de bedrijven. De verwachting is dat er veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan berekend. Het gevolg van het te geringe aantal parkeerplaatsen is dat de bezoekers in de berm, op de Oosterbroekweg en in de Stationsstraat gaan parkeren wat zorgt voor een zeer grote overlast.
- In bijlage 1, Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", gemaakt op 18 december 2007, is een berekening gemaakt op het aantal verkeersbewegingen in het betreffende plan. Deze berekeningen zijn opgesteld en deels gebaseerd op kengetallen van het TNO en CROW. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, hotel, en perifere handel. Tijdens de informatieavond heeft men mij ingelicht over het geheel gewijzigde deel van de perifere handel, waar de ruimtes verdeeld worden over meerdere bedrijven met een grotere aantrekkingskracht. De bijgevoegde berekening conform bijlage 1 is niet meer van toepassing daar deze van 2007 is. Daarbij heeft men geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstroom veroorzaakt door enerzijds de toegangsweg buiten de dorpskern van Gronsveld (dorp) naar de autosnelweg, anderzijds de enorme toename in snelverkeer en vrachtverkeer door uitbreiding van het industrieterrein aan de Veilingweg. Hier zijn met name tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven gevestigd, waarvan 1 heel groot bedrijvenverzamelgebouw. Dit heeft tot gevolg dat de kruising naast mijn huis en de toegangsweg Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook op de Kobbeweg zo zwaar belast wordt, dat er vermoedelijk gezien de huidige situatie dit onacceptabel is. Gezien de toename van sluipverkeer in de Stationsstraat via de overweg, zal ook hier de verkeersdruk toenemen en met name het vrachtverkeer. De weg in de woonbuurt Stationsstraat is helemaal niet geschikt voor toename van deze verkeersstroom. Is dit een gezond woon- en leefklimaat.
- Het gevolg van deze explosieve toename van verkeersdruk is dat op de kruising Stationsstraat/Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting "Industrieterrein Veilingweg" en terug moet stoppen en voorrang verlenen. Dit heeft tot gevolg een enorme toename van verkeersgeluid overlast en fijnstof van optrekkende vrachtauto's. Dit is zeer slecht voor een gezond leefklimaat in een woonbuurt als de mijne.
- Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfasering op de economische haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,

(Naam) W. Franssen

(Handtekening)

C.B.J. Franssen - Heijc

Overzicht ingebrachte zienswijzen bestemmingsplan Hotel Gronsveld
Ter inzage van 9 juli tot en met 19 augustus 2010

	NAAM	ADRES	WOONPLAATS	d.d.	ontvangen
1.	J.M.H. Rousch	Stationsstraat 35	6247BJ Gronsveld	21 juli	30 juli
2.	J.Tegenbosch en Z. Herben	Stationsstraat 22	6247 BL Gronsveld	29 juli	2 augustus
3.	Fam. Beijers	Stationsstraat 47	6247 BK Gronsveld	29 juli	2 augustus
4.	J. v.d. Heijden	Stationsstraat 67	6247 BK Gronsveld	30 juli	3 augustus
5.	Pinckaers	Stationsstraat 12	6247 BL Gronsveld	31 juli	3 augustus
6.	J.P.M. Eygelschoven	Stationsstraat 43	6247 BK Gronsveld	2 aug.	4 augustus
7.	S. Reintjens	Stationsstraat 69	6247 BK Gronsveld	3 aug.	4 augustus
8.	W. Goessens	Stationsstraat 49	6247 BK Gronsveld	3 aug.	4 augustus
9.	W. Franssen en L. Franssen-Heije	Stationsstraat 45	6247 BK Gronsveld	3 aug.	4 augustus
10.	G. Saljé	Stationsstraat 55	6247 BK Gronsveld	4 aug.	5 augustus
11.	Gemeente Maastricht	Postbus 1992	6211 DW Maastricht	4 aug.	5 augustus
12.	Lebens-Grispen	Stationsstraat 63	6247 BK Gronsveld	5 aug.	6 augustus
13.	Hoofdbedrijfschap Detailhandel Kamer van Koophandel Federatie Samenwerkende ondernemers Maastricht	Postbus 1910	5900 BX Venlo	6 aug.	9 augustus
14.	Waterschap Roer en Overmaas	Postbus 185	6130 AD Sittard	Niet gedateerd	9 augustus
15.	Eussen	Stationsstraat 61	6247 BK Gronsveld	5 aug.	9 augustus
16.	Belangencomité Stationsstraat	Stationsstraat 32	6247 BK Gronsveld	7 aug.	10 augustus
17.	R. Hermans	Oosterbroekweg 10	6247 BN Gronsveld	7 aug.	10 augustus
18.	Provincie Limburg	Postbus 5700	6202 MA Maastricht	9 aug.	10 augustus
19.	R. Meijs en M. Meijs Verbraak	Stationsstraat 32	6247 BK Gronsveld	21 juli	11 augustus
20.	J.M. Consten	Stationsstraat 42	6247 BL Gronsveld	7 aug.	11 augustus
21.	Fam. Meijs- Verbraak	Stationsstraat 32	6247 BK Gronsveld	14 aug.	17 augustus
22.	F.H. van Heeswijk	Stationsstraat 65	6247 BK Gronsveld	Onge- Dateerd	19 augustus

Van:
 Naam: E. Salje
 Straat: Stationsstraat 55
 PC en Woonplaats: 6247 Bk Gronsveld

Aan:
 College van burgemeester en wethouders
 van de gemeente Eijsden
 Postbus 39
 6245 ZG EIJDEN

Betreft:
 Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden

Gronsveld, (datum) 4-8-2010

Gemeente Eijsden					
Regnr <u>3131</u>					
Ingek <u>05 AUG 2010</u>					
Gn.	P&O	B&V	B&W	WVZ	<u>St.</u>
Afgeh			Arch		

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden.

Ik ben onverkort van mening dat het Hotel Gronsveld en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie

Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

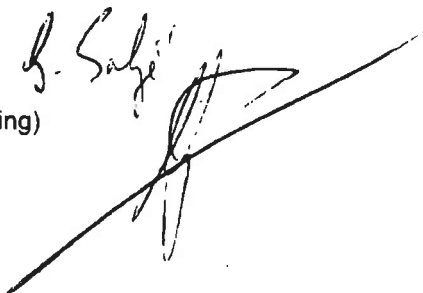
- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor mijn gezin in de woning gelegen in de Stationsstraat / Oosterbroekweg te Gronsveld.
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 (m), wat al een enorm hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte van het hotel 28,5 (m) te zijn. Dit is niet acceptabel.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat onoverzichtelijk.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe-rit en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het dorp Gronsveld en de Stationsstraat zeer veel overlast van drugtoeristen en drugshandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde rijrichting aan de Kobbeweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier is de "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2. Hotel Gronsveld is hiervoor een geweldige trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook bestaat de mogelijkheid dat het publiek naar onze omgeving toe aantrekt zoals jongeren, waar in Eijsden al diverse samenscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging wordt niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven en ook wordt niet omschreven afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en/of pasjessysteem
- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een 3 tal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor ik af- en aanrij naar mijn woning.

- In bijlage 4 is er een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Er wordt geschreven over voldoende parkeervoorziening, aangelegd volgens de normen van het CROW. Er is hier een minimum aantal van 472,7 parkeerplaatsen en een maximum van 766,4 parkeerplaatsen berekend. Tevens is er een telling gemaakt op 28 januari 2010 op P7 van het retailcluster van de Wiebachstraat te Kerkrade. Gemeten is hier tussen 18.00u en 21.00u op donderdagavond. Dit is absoluut een zeer slecht vergelijk daar de buitentemperatuur op dat tijdstip op ca. -8°C was, absoluut een slechte avond voor de bedrijven. De verwachting is dat er veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan berekend. Het gevolg van het te geringe aantal parkeerplaatsen is dat de bezoekers in de berm, op de Oosterbroekweg en in de Stationsstraat gaan parkeren wat zorgt voor een zeer grote overlast.
- In bijlage 1, Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", gemaakt op 18 december 2007, is een berekening gemaakt op het aantal verkeersbewegingen in het betreffende plan. Deze berekeningen zijn opgesteld en deels gebaseerd op kengetallen van het TNO en CROW. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, hotel, en perifere handel. Tijdens de informatieavond heeft men mij ingelicht over het geheel gewijzigde deel van de perifere handel, waar de ruimtes verdeeld worden over meerdere bedrijven met een grotere aantrekkingskracht. De bijgevoegde berekening conform bijlage 1 is niet meer van toepassing daar deze van 2007 is. Daarbij heeft men geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstroom veroorzaakt door enerzijds de toegangsweg buiten de dorpskern van Gronsveld (dorp) naar de autosnelweg, anderzijds de enorme toename in snelverkeer en vrachtverkeer door uitbreiding van het industrieterrein aan de Veilingweg. Hier zijn met name tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven gevestigd, waarvan 1 heel groot bedrijvenverzamelgebouw. Dit heeft tot gevolg dat de kruising naast mijn huis en de toegangsweg Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook op de Kobbeweg zo zwaar belast wordt, dat er vermoedelijk gezien de huidige situatie dit onacceptabel is. Gezien de toename van sluipverkeer in de Stationsstraat via de overweg, zal ook hier de verkeersdruk toenemen en met name het vrachtverkeer. De weg in de woonbuurt Stationsstraat is helemaal niet geschikt voor toename van deze verkeersstroom. Is dit een gezond woon- en leefklimaat.
- Het gevolg van deze explosieve toename van verkeersdruk is dat op de kruising Stationsstraat/Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting "Industrieterrein Veilingweg" en terug moet stoppen en voorrang verlenen. Dit heeft tot gevolg een enorme toename van verkeersgeluid overlast en fijnstof van optrekkende vrachtauto's. Dit is zeer slecht voor een gezond leefklimaat in een woonbuurt als de mijne.
- Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfasering op de economische haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,

(Naam)

(Handtekening)





Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN

Gemeente Eijsden					
Regnr 3149					
Ingek 06 AUG 2010					
Gri.	Post.	Ex V.	Pla.	Ver.	Hand.
					J. Sta.
Afgel.			Arch		

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.MAASTRICHT.NL

ONDERWERP
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Hotel
Gronsveld

BEHANDELD DOOR
HJ (Henk) Goessen

E-MAILADRES
Henk.goessen@maastricht.nl

DATUM
4 augustus 2010
VERZONDEN 5 AUG 10

DOORKIESNUMMER
043 350 45 65

FAXNUMMER
043 350 46 50

BIJLAGEN
geen

ONZE REFERENTIE
2010.37027

UW REFERENTIE

Geacht College

Wij hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Hotel Gronsveld" dat u ons heeft toegezonden. Het betreft hier de start van de formele procedure van bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" waarop we ten aanzien van het eerdere voorontwerp middels een schrijven op 18 november 2008 inhoudelijk hebben gereageerd. Deze reactie van ons blijft onverkort van kracht en is onderdeel van deze zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan. Bekijk bijvoorbeeld het MER-aspect dat nu is opgenomen in het plan. De combinatie van alle voorzieningen op de locatie zal de norm in de praktijk overschrijden en zo blijft de vraag staan of dit geen nadelige milieugevolgen met zich meebrengt en niet toch MER-beoordelingsplichtig is.

Het gebied maakt deel uit van het stedelijk gebied Maastricht en is in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg specifiek aangegeven als zijnde een bedrijventerrein. Een invulling door onder meer een hotel en GDV en PDV functies past normaliter niet op een bedrijventerrein en blijft een dergelijke invulling strijdig met het in Maastricht opgestelde stedelijk beleid aangaande die functies (denk hierbij aan de Detailhandelsnota, Hotelnota, Nota Hoger Bouwen, Verordening Speelautomatenhallen, etc).

In de beantwoording die we destijds van u hebben ontvangen erkent u meerdere keren 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. Omdat we als gemeenten nog niet zijn gekomen tot een gezamenlijke gebiedsvisie, is het nu niet opportuun het onderhavige bestemmingsplan formeel in procedure te brengen.

Wij begrijpen dat u zoekt naar een adequate invulling voor deze locatie, maar van groot belang blijft voorop staan dat we gezamenlijk naar een oplossing moeten zoeken in het kader van een ruimtelijke structuurvisie voor het uitloopgebied tussen Maastricht en Eijsden. Wij gaan er nog steeds van uit dat we op basis hiervan kunnen komen tot een goede en adequate oplossing en zien uw reactie met belangstelling tegemoet

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Sectormanager Ruimte, dhr. J. Simons



DATUM
4 augustus 2010

ONZE REFERENTIE
-

Van:
Naam: LEBENS-GRIPSEN
Straat: STATIONSSTRAAT 63
PC en Woonplaats: 6247 BK GRONSVELD

Aan:
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJDEN

Gemeente Eijsden					
Regnr <u>3152</u>					
Ingek <u>06 AUG 2010</u>					
Gn	Pla	St	Ind	WZ	<u>mez</u>
					<u>J. Sta.</u>
Afgeh			Arch.		

Betreft:
Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden

Gronsveld, (datum) 5-8-2010

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden.

Ik ben onverkort van mening dat het Hotel Gronsveld en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie

Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor mijn gezin in de woning gelegen in de Stationsstraat / Oosterbroekweg te Gronsveld.
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 (m), wat al een enorm hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte van het hotel 28,5 (m) te zijn. Dit is niet acceptabel.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat onoverzichtelijk.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe-rit en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het dorp Gronsveld en de Stationsstraat zeer veel overlast van drugtoeristen en drughandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde rijrichting aan de Kobbeweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier is de "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2. Hotel Gronsveld is hiervoor een geweldige trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook bestaat de mogelijkheid dat het publiek naar onze omgeving toe aantrekt zoals jongeren, waar in Eijsden al diverse samenscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging wordt niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven en ook wordt niet omschreven afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en/of pasjessysteem
- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een 3 tal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor ik af- en aanrij naar mijn woning.

- In bijlage 4 is er een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Er wordt geschreven over voldoende parkeervoorziening, aangelegd volgens de normen van het CROW. Er is hier een minimum aantal van 472,7 parkeerplaatsen en een maximum van 766,4 parkeerplaatsen berekend. Tevens is er een telling gemaakt op 28 januari 2010 op P7 van het retailcluster van de Wiebachstraat te Kerkrade. Gemeten is hier tussen 18.00u en 21.00u op donderdagavond. Dit is absoluut een zeer slecht vergelijk daar de buitentemperatuur op dat tijdstip op ca. -8°C was, absoluut een slechte avond voor de bedrijven. De verwachting is dat er veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan berekend. Het gevolg van het te geringe aantal parkeerplaatsen is dat de bezoekers in de berm, op de Oosterbroekweg en in de Stationsstraat gaan parkeren wat zorgt voor een zeer grote overlast.
- In bijlage 1, Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", gemaakt op 18 december 2007, is een berekening gemaakt op het aantal verkeersbewegingen in het betreffende plan. Deze berekeningen zijn opgesteld en deels gebaseerd op kengetallen van het TNO en CROW. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, hotel, en perifere handel. Tijdens de informatieavond heeft men mij ingelicht over het geheel gewijzigde deel van de perifere handel, waar de ruimtes verdeeld worden over meerdere bedrijven met een grotere aantrekkingskracht. De bijgevoegde berekening conform bijlage 1 is niet meer van toepassing daar deze van 2007 is. Daarbij heeft men geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstroom veroorzaakt door enerzijds de toegangsweg buiten de dorpskern van Gronsveld (dorp) naar de autosnelweg, anderzijds de enorme toename in snelverkeer en vrachtverkeer door uitbreiding van het industrieterrein aan de Veilingweg. Hier zijn met name tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven gevestigd, waarvan 1 heel groot bedrijven-verzamergebouw. Dit heeft tot gevolg dat de kruising naast mijn huis en de toegangsweg Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook op de Kobbeweg zo zwaar belast wordt, dat er vermoedelijk gezien de huidige situatie dit onacceptabel is. Gezien de toename van sluipverkeer in de Stationsstraat via de overweg, zal ook hier de verkeersdruk toenemen en met name het vrachtverkeer. De weg in de woonbuurt Stationsstraat is helemaal niet geschikt voor toename van deze verkeersstroom. Is dit een gezond woon- en leefklimaat.
- Het gevolg van deze explosieve toename van verkeersdruk is dat op de kruising Stationsstraat/Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting "Industrieterrein Veilingweg" en terug moet stoppen en voorrang verlenen. Dit heeft tot gevolg een enorme toename van verkeersgeluid overlast en fijnstof van optrekkende vrachtauto's. Dit is zeer slecht voor een gezond leefklimaat in een woonbuurt als de mijne.
- Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfasering op de economische haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,

(Naam) *FAM. LEBENS*

(Handtekening)





Gemeente Eijsden
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 39
6245 ZG Eijsden

Gemeente Eijsden					
Regnr 3172					
Ingek 09 AUG 2010					
Gri	P&O	Isr & V	BMC	WVZ	ok
					J. Sta.
Afgeh			Arch		

Venlo/Maastricht, 6 augustus 2010

Betreft: Zienswijzen op Ontwerp-Bestemmingsplan Hotel Gronsveld

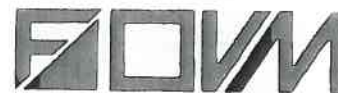
Geachte leden van de Raad,

Mede namens de 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-branch Maastricht doen ondergetekenden, de Kamer van Koophandel Limburg, het Hoofdbedrijfschap Detailhandel en de Federatie Samenwerkende Ondernemersverenigingen Maastricht u hierbij toekomen onze zienswijzen op het Ontwerp-Bestemmingsplan Hotel Gronsveld.

Reeds op 20 november 2008 hebben wij u een inspraakreactie op het Voorontwerp-Bestemmingsplan doen toekomen. Deze inspraakreactie en de reactie hierop van de zijde van het College van B&W zullen wij tevens betrekken bij deze zienswijzen. De inspraakreactie hebben wij als bijlage toegevoegd.

Onze zienswijzen hebben betrekking op de volgende punten:

1. Het ontbreken van zowel een lokale als regionale beleidsvisie op het gebied van retail in de vorm van een structuurplan, structuurvisie of Stadsregionaal Uitvoeringsprogramma (conform POL 2006). Uit geen enkel door uw Raad vastgesteld beleidsdocument blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling gedragen wordt;
2. Alleen de gemeente Maastricht heeft de beschikking over een door de Raad vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie, waarin ook het beleid ten aanzien van grootschalige detailhandel (GDV) en perifere detailhandel (PDV) is geformuleerd. Nadrukkelijk stellen wij dat het voorliggende bestemmingsplan hier niet mee strookt;
3. In tegenstellingen tot alle mooie bewoordingen in de Toelichting op het bestemmingsplan en in het Eindverslag van de inspraakprocedure ontbreekt tot op heden een gezamenlijke gebiedsvisie van de gemeenten Eijsden en Maastricht voor het grensgebied tussen beide gemeenten;
4. Op een aantal punten is het bestemmingsplan en de hiermee mogelijk te maken ontwikkelingen in strijd met het provinciaal beleid ten aanzien van retail, zoals verwoord in het POL 2006. Hierbij zullen wij ook ingaan op het Programma Werklocaties 2020;
5. Aanvullend aan onze zienswijzen onder punt 4 plaatsen wij enkele kanttekeningen bij de planregels in relatie tot het POL 2006;
6. Ten aanzien van het toekomstige hotel plaatsen wij vraagtekens bij de economische uitvoerbaarheid hiervan;



7. In tegenstelling tot hetgeen in de Toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven geldt voor de ontwikkeling een MER-beoordelingsplicht;
8. De verwachting is gerechtvaardigd dat er op het gebied van parkeren regelmatig problemen zullen ontstaan met als gevolg overlast op het aanpalende bedrijventerrein en het woongebied van de Stationsstraat.

In het navolgende zullen wij deze punten toelichten.

1. Ontbreken lokale en/of regionale beleidsmatige onderbouwing

In de Toelichting op het bestemmingsplan ontbreekt een beleidsmatige onderbouwing van het onderhavige plan in de vorm van een door uw Raad vastgestelde retailstructuurvisie. De enige beleidsdocumenten waaraan in de Toelichting gerefereerd wordt betreffen de notitie "Stadspoort Gronsveld" en de toeristisch-recreatieve nota "Van Maas tot Mergel, grenzeloos genieten". Waar laatstgenoemde nota zich blijkens de Toelichting uitsluitend toespitst op de mogelijkheden in de hotelmarkt, ziet de notitie "Stadspoort Gronsveld" alleen maar op stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten van het plan. Uitsluitend vanuit overwegingen van stedenbouwkundige en architectonische aard en vanuit representativiteitsoverwegingen is gezocht naar passende functies. Wij ontkomen daarbij niet aan de indruk dat de uiteindelijk beoogde invulling vooral is ingegeven door overwegingen van financiële aard, zowel bij de projectontwikkelaar als bij uw gemeente. Immers bij de in de Toelichting aangegeven gedachte van een zogenaamde "Big Box Boulevard" (op basis van het Ecorys-rapport) krijgen de beschouwingen over representativiteit en hoogwaardige architectuur een sterk theoretisch karakter.

De notitie "Stadspoort Gronsveld" is geënt op het inmiddels achterhaalde concept van "stadspoorten" uit het POL 2001. Uit de inspraakreactie van de Provincie Limburg op het Voorontwerp-Bestemmingsplan blijkt dat men zich op basis van stedenbouwkundige en ruimtelijke argumenten uiterst kritisch opstelt ten aanzien van deze grootschalige ontwikkeling aan de zuidrand van Maastricht.

Met het ontbreken van een retailstructuurvisie op het lokale niveau ontbreekt ook het inzicht in de effecten van de voorgenomen retailontwikkelingen op de aanbodstructuur in de gemeente Eijsden. In de Toelichting wordt weliswaar een passage gewijd aan een distributieplanologisch onderzoek naar de haalbaarheid van een PDV-/GDV-cluster, echter inzicht in deze effecten biedt dit niet. De stellingname op pagina 47 in de Toelichting dat "de in het plangebied toegestane detailhandelsfuncties een andere verzorgingsfunctie hebben dan de lokaal verzorgende detailhandel in de gemeente Eijsden" is nergens op gebaseerd en is ons inziens ook niet juist. Het verzorgingsgebied van het PDV-/GDV-cluster omvat uiteraard ook de gemeente Eijsden, waardoor de bedrijven in dezelfde branches in de kernen van uw gemeente met forse concurrentie op een steenworp afstand geconfronteerd zullen worden. En dat juist op een moment dat wordt ingezet op forse investeringen van bedrijven, vooral in de kern Eijsden, om tot een volwaardig centrumgebied te komen. Uiteraard geldt die fors toenemende concurrentie ook voor de bedrijven in de andere centra binnen het invloedsbereik van dit cluster, met name binnen de gemeente Maastricht. Voorts zal de geplande ontwikkeling, welke met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, het realiseren van een duurzame, op concentratie gerichte structuur op het gebied van perifere en grootschalige detailhandel frustreren. Dit zal uiteindelijk ten koste gaan van de bestaande grootschalige bedrijven in de binnen het bestemmingsplan benoemde branches.

Gelet op het feit dat het verzorgingsbereik van dit PDV-/GDV-cluster ook verder reikt dan de gemeente Eijsden is het van groot belang dat er op het niveau van de Stadsregio Maastricht/Zuidelijk Maasdal een visie op de retailstructuur voorhanden is. In het POL 2006 wordt in dat kader gesproken over de stadsregionale uitvoeringsprogramma's, waarbij de centrumgemeente binnen een dergelijke stadsregio, in dit geval de gemeente Maastricht, het voortouw moet nemen. Zeker gelet op het feit dat



er binnen de gemeente Maastricht ook plannen zijn op het gebied van PDV en GDV is het van groot belang dat met deze gemeente afstemming plaatsvindt. Inzicht in de effecten op het stadscentrum, maar ook op de buurt-, wijk-, stadsdeel- en dorpscentra (via een onder verantwoordelijkheid van de gemeente op te stellen economische effectenrapportage ofwel EER) en inzicht in de samenhang met deze andere initiatieven is daarbij volgens het POL vereist. Ten behoeve van een goede afweging door het lokale bestuur schrijft het POL tevens een maatschappelijk debat voor.

Aan deze uitgangspunten uit het POL 2006 is tot op heden niet voldaan. In de Toelichting wordt weliswaar gerefereerd aan een distributie-planologisch onderzoek van Ecorys, waarin blijkbaar ook iets gezegd wordt over de PDV-/GDV-structuur in Maastricht-Eijsden, echter hierover heeft de noodzakelijke afstemming tussen uw gemeente en de gemeente Maastricht niet plaatsgevonden, laat staan dat hierover een maatschappelijk debat is georganiseerd. Wij merken daarbij op dat wij tot nu toe geen inzage hebben gehad in dit onderzoek, omdat het niet op de lijst staat van de bij het bestemmingsplan ter visie gelegde bijlagen. Zo nodig zullen wij hierop in een later stadium nog reageren.

Dat het voor uw gemeente en de gemeente Maastricht blijkbaar moeilijk is om tot afstemming te komen op het gebied van PDV- en GDV-ontwikkelingen blijkt uit het inmiddels door de gemeente Maastricht in gang gezette proces om op basis van een marktstudie en vervolgens aan de hand van verschillende afwegingsfactoren te komen tot een definitieve locatiekeuze voor een geconcentreerde PDV-locatie.

2. Strijdigheid met de vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Maastricht

Het zojuist aangegeven door Maastricht opgestarte proces om te komen tot een definitieve locatiekeuze voor een geconcentreerde PDV-locatie is het gevolg van de besluitvorming ten aanzien van de Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Maastricht in september 2008. In deze visie is vastgelegd dat het in principe dient te gaan om één volledige concentratie voor de PDV-branches. Behalve ten behoeve van het accommoderen van nieuwe bedrijven wordt hiermee tevens beoogd om het probleem van de huidige versnippering van perifere detailhandel op vaak slechte locaties op te lossen. Het spreiden van PDV-bedrijven over meerdere deellocaties, zoals Ecorys in zijn rapport t.b.v. onderhavig bestemmingsplan blijkbaar beoogt, werkt deze versnippering eigenlijk alleen maar verder in de hand. Met een dergelijke verdeeltactiek onder het mom van complementariteit wordt nooit en te nimmer een duurzame detailhandelsstructuur bereikt.

De initiatiefnemer van het onderhavige plan probeert met de gedachte van een zogenaamde "Big Box Boulevard" complementariteit te bewerkstelligen om daarmee zijn plan er door heen te loodsen. Echter indien wij de volgens het bestemmingsplan toegestane branches bezien zal er nauwelijks sprake kunnen zijn van complementaire deellocaties. Onder het mom van PDV/PDV+vestigingen wordt hier een breed pakket aan branches toegestaan, waaronder branches die tot GDV moeten worden gerekend. Naar wij veronderstellen is bij u bekend dat bij de vaststelling van de Detailhandelsstructuurvisie van de gemeente Maastricht de locatie Sfinxterrein is aangewezen als GDV-cluster met een regionaal verzorgend karakter. Voor dit plan loopt inmiddels een bestemmingsplanprocedure. Bovendien is de ontwikkeling van dit Sfinxterrein als stedelijk dienstenterrein in het Programma Werklocaties 2020 als hard plan opgenomen. Met de realisatie van dit GDV-cluster is de distributie-planologische koek op. Het is helder dat het voorliggende bestemmingsplan zich hiermee niet verhoudt. Gelet op de overlappingsen in de branchering en de distributie-planologische beperkingen is er sprake van met elkaar concurrerende plannen.

Wij concluderen derhalve dat het voorliggende bestemmingsplan en daarmee mogelijk gemaakte PDV-/GDV-ontwikkeling op alle fronten in strijd is met de door de gemeente Maastricht vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie.



3. Ontbreken van een gebiedsvisie voor het grensgebied tussen Eijsden en Maastricht

In onze inspraakreactie op het Voorontwerp-Bestemmingsplan hebben wij ook reeds gewezen op de zojuist weergegeven strijdigheid van het voorliggende plan met de Detailhandelsstructuurvisie van de gemeente Maastricht. Als antwoord hierop is door het College van B&W in het Eindverslag Inspraakprocedure gewezen op de op te stellen ruimtelijke gebiedsvisie voor het grensgebied tussen Eijsden en Maastricht. Ook in de Toelichting van het bestemmingsplan wordt gewag gemaakt van een door de gemeenten Eijsden en Maastricht gezamenlijk op te stellen gebiedsvisie. Middels deze gebiedsvisie, waartoe de Provincie Limburg beide gemeenten in november 2008 had opgeroepen, zou nadere afstemming kunnen plaatsvinden ten aanzien van de diverse plannen en initiatieven in dit gebied, alsmede omtrent de concrete retailinvulling van het onderhavige plangebied. Plantoelichting en planregels van het bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" zouden vervolgens op basis van deze gebiedsvisie worden aangepast, teneinde de gewenste invulling van het plangebied mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Aangegeven werd dat de gebiedsvisie gelijktijdig aan de gemeenteraden van Maastricht en Eijsden zou worden voorgelegd, teneinde een kader vast te stellen ten behoeve van het ruimtelijk-economisch beleid. Tevens werd nadrukkelijk aangegeven dat het bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" door de gemeente Eijsden nooit eerder zal worden vastgesteld, dan nadat de gezamenlijke gebiedsvisie is vastgesteld.

Alle mooie bewoordingen in de Toelichting en in het Eindverslag Inspraakprocedure ten spijt moeten wij constateren dat er tot op heden geen enkele sprake is van een gebiedsvisie voor het grensgebied tussen Eijsden en Maastricht, althans zeker niet op het gebied van retailontwikkelingen. Ook uit de reactie van de Provincie Limburg op het Voorontwerp-Bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat er nog geen sprake is van een gebiedsvisie waarbinnen de voorgestane ontwikkeling past. De voorwaarde welke door het College van B&W is aangegeven, namelijk dat het bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" niet eerder zal worden vastgesteld dan nadat de gezamenlijke gebiedsvisie is vastgesteld, blijkt een loze opmerking te zijn nu het Ontwerp-Bestemmingsplan is vastgesteld door het College van B&W en in procedure is gebracht.

Daarbij merken wij in het verlengde van onze opmerkingen onder punt 1 nogmaals op dat dit soort grootschalige retailontwikkelingen minimaal op het niveau van de stadsregio moeten worden beschouwd. In het geval van de Stadsregio Maastricht/Zuidelijk Maasdal geldt dat des te meer in verband met de plannen voor PDV- en GDV-ontwikkelingen op andere locaties buiten dit grensgebied tussen Eijsden en Maastricht. Dus in feite zou een dergelijke gebiedsvisie voor het grensgebied tussen Eijsden en Maastricht voor het maken van een goede afweging op het gebied van perifere en grootschalige detailhandel een te beperkt kader vormen.

4. Strijdigheid met het provinciaal beleid ten aanzien van retail

In het bovenstaande hebben wij onder de punten 1 en 3 reeds gewezen op het ontbreken van enerzijds een noodzakelijk stadsregionaal uitvoeringsprogramma en anderzijds een door de Provincie Limburg gewenste gebiedsvisie voor het grensgebied tussen Maastricht en Eijsden.

Tevens is er volstrekt onvoldoende inzicht in de economische effecten van het onderhavige plan en, zoals reeds aangegeven, van een door de gemeente georganiseerd maatschappelijk debat is tot op heden geen sprake geweest. Er is door de initiatiefnemer weliswaar een haalbaarheidsstudie verricht, maar afgezien van het feit dat dit rapport niet op de lijst van ter inzage liggende stukken voorkomt en derhalve ook niet op de website wordt aangetroffen kan uit de summiere beschrijving in de Toelichting niet gedestilleerd worden wat deze effecten zijn. De opmerking in de Toelichting dat "de in het plangebied toegestane detailhandelsfuncties zich richten op grootschalige niet-dagelijkse uitgaven van de consument en derhalve een andere verzorgingsfunctie kennen dan de lokaal verzorgende detailhandel in de gemeente Eijsden" kan dit gebrek aan inzicht in de economische effecten niet vervangen en is bovendien zeer kort door de bocht c.q. feitelijk onjuist.

Uit de reactie van de Provincie Limburg op het Voorontwerp-Bestemmingsplan blijkt dat het voor de invulling van onderhavig plangebied met grootschalige detailhandel noodzakelijk is om het gebied



aan te merken als "stedelijk dienstenterrein". Deze opmerking ligt ook in de lijn van het POL 2006, waarin is aangegeven enerzijds dat op stedelijke dienstenterreinen onder voorwaarden grootschalige detailhandelsfuncties gehuisvest kunnen worden en anderzijds op bedrijventerreinen geen detailhandelsfuncties thuis horen.

In een van de reacties van het College van B&W op de inspraakreacties ten aanzien van het Voorontwerp-Bestemmingsplan is aangegeven dat het bestemmingsplan niet voorziet in de aanleg van een nieuw dienstenterrein. Van de andere kant is in de Toelichting op het voorliggende Ontwerp-Bestemmingsplan als onderbouwing opgenomen dat volgens het Programma Werklocaties 2020 een deel van het bedrijventerrein Gronsveld mogelijk getransformeerd wordt naar een stedelijk dienstenterrein. Naar wij van de Provincie begrepen hebben heeft de gemeente Eijsden zelf verzocht om deze passage in het Programma Werklocaties op te nemen. Het is duidelijk dat hier een tegenstrijdigheid in zit. En het is ook duidelijk dat het College van B&W bewust het predicaat "stedelijk dienstenterrein" probeert te omzeilen, om daarmee tevens de POL-voorwaarde van een minimaal vloeroppervlak van 50.000 m² dan wel een terreinomvang van 5 ha te omzeilen. Immers de nu voorliggende plannen voldoen daar in de verste verten niet aan. Vanuit planologische optiek is daar ook geen enkele mogelijkheid toe.

De reden om in het POL deze minimale maatvoering op te nemen heeft hoofdzakelijk te maken met de provinciale inzet op concentratie. In de Toelichting op het bestemmingsplan wordt dan ook terecht gerefereerd aan het beleidsuitgangspunt in het POL 2006 dat versnippering van detailhandel op te veel locaties moet worden voorkomen. Echter het is juist het voorliggende bestemmingsplan en de hiertoe opgestelde onderbouwing van Ecorys die inzet op zogenaamde complementaire deellocaties, welke deze versnippering uitsluitend in de hand werkt.

Concluderend kan gesteld worden dat de voorliggende plannen, vertaald in het Ontwerp-Bestemmingsplan Hotel Gronsveld op de hierboven genoemde punten in strijd zijn met beleidsuitgangspunten en gestelde eisen c.q. randvoorwaarden in het POL 2006. Bij punt 5 zullen we nog specifiek ingaan op de strijdigheid van enkele planregels met het POL 2006.

5. De Planregels in relatie tot het POL 2006

- Indien u de voorliggende plannen voor grootschalige en perifere detailhandel en stedelijk recreatieve voorzieningen, zoals amusementscentra en sportinrichtingen, op deze locatie mogelijk wilt maken zal het plangebied op planologisch-juridische wijze bestempeld moeten worden tot stedelijk dienstenterrein. Met name de volgens artikel 1 lid 22 toegestane branches Speelgoed en Rijdwielen leveren strijdigheid op met de op basis van het POL 2006 gehanteerde beleidsregels.
- Het in artikel 1 lid 22 vermelde minimum brutovloeroppervlak van 1.000 m² b.v.o. voor een perifere of grootschalige detailhandelsvestiging strookt niet met het POL 2006, alwaar een ondergrens wordt aangehouden van 1.000 m² verkoopvloeroppervlak (v.v.o.)
- Indien u het plangebied niet oormerkt als stedelijk dienstenterrein, zoals nu feitelijk is gebeurd, is in ieder geval de via de bestemming Artikel 3 "Gemengd" mogelijk gemaakte vestiging van grootschalige en perifere detailhandel in strijd met het POL 2006 en de hieruit afgeleide beleidsregels in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg deel I 2007. Uit het POL, het Programma Werklocaties 2020 en het vigerende bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Gronsveld" blijkt dat dit gebied bedoeld is voor bedrijfsdoeleinden, waarbij in het bestemmingsplan detailhandel expliciet wordt uitgesloten. Wat betreft het POL 2006 en de hieruit voortvloeiende beleidsregels in voornoemde Handreiking is detailhandel op bedrijventerreinen niet toegestaan, met uitzondering van de verkoop van grove bouwmaterialen, landbouwmachines en brand- en explosiegevaarlijke stoffen. Daarnaast is er nog een mogelijkheid voor bedrijven die handelen in tweedehands auto's, waarvoor binnen de regio geen geschikte alternatieven voorhanden zijn. Ook de geplande grootschalige stedelijk recreatieve voorzieningen als de amusementshal en de fitness zijn volgens het POL 2006 en de Handreiking uitgesloten van vestiging op bedrijventerreinen.



6. Economische uitvoerbaarheid Hotel Gronsveld

In de toelichting wordt aangegeven dat er een onafhankelijk hotelmarktonderzoek is uitgevoerd waarin onder andere het hotelaanbod, de vraag en de marktpotentie zijn onderzocht. 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. Daarmee wordt aangegeven dat er geen economische marktruimte voor nieuwe hotels bestaat. De marktruimte zou eventueel kunnen worden vergroot door het ontwikkelen van hotels met aantoonbaar unieke hotelconcepten. Deze conclusie onderschrijven wij volledig. Daarbij wordt aangegeven dat hier gedacht kan worden aan bijzonder moderne low budget hotels, resorts, combinatiehotels en zorg- en herstelhotels.

De gemeente Eijsden kiest voor een hotel met een driesterrenniveau, maar met de kwalitatieve uitstraling van een viersterrenhotel. Ons inziens is dit niet een aantoonbaar uniek hotelconcept zoals hierboven genoemd. Het voegt daarmee weinig toe aan de bestaande hotelmarkt. De economische uitvoerbaarheid ligt dan ook onder druk. Gezien dit gegeven is voor ons de toelichting op de economische uitvoerbaarheid in het document toelichting BP Hotel Gronsveld te beperkt.

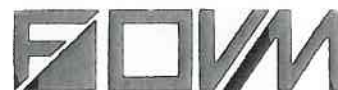
7. Ontwikkelingen zijn MER-beoordelingsplichtig

In de Toelichting is aangegeven dat de in het plangebied beoogde functies, uitgezonderd de grootschalige en perifere detailhandelsfuncties, aangemerkt dienen te worden als toeristisch-recreatieve voorzieningen in de zin van het Besluit M.E.R. Vervolgens worden per functie de verwachte jaarlijkse bezoekersaantallen berekend. In deze berekening wordt uitgegaan van de functies "hotel", "amusementshal", "restaurant" en "sport" (ofwel de beoogde fitnessruimte). Dit leidt dan tot een geschat bezoekersaantal van 215.257 bezoekers per jaar, op basis waarvan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet als MER-beoordelingsplichtig kan worden aangemerkt, omdat dit aantal onder de grens van 250.000 bezoekers per jaar blijft.

Naar onze mening is in deze Toelichting uitgegaan van de verkeerde uitgangspunten vanwege het ontbreken van de functies "conferentieruimte" en "wellness". Dit in tegenstelling tot de becijferingen van de verkeersaantrekkende werking van het plan in de in bijlage 1 bij de Toelichting weergegeven notitie "Verkeersaantrekkende werking Bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" van Plangroep Heggen BV. De conclusie in de Toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van het niet MER-beoordelingsplichtig zijn wordt nog merkwaardiger, indien we het standpunt van het College van B&W ten aanzien van de inspraakreactie van de gemeente Maastricht, zoals weergegeven in het Eindverslag Inspraakprocedure, onder de loep nemen. Als antwoord op de vraag van de gemeente Maastricht naar het al dan niet MER-plichtig of MER-beoordelingsplichtig zijn van de beoogde ontwikkeling komt het College van B&W tot de conclusie dat het aantal bezoekers van de als toeristisch-recreatief aan te merken functies op jaarbasis een stuk hoger uitkomt dan de grens van 250.000, namelijk ruim 376.000!! Hiermee is de ontwikkeling wel degelijk MER-beoordelingsplichtig. Opvallend is dat in deze berekening de functies "conferentieruimte" en "wellness" wél zijn meegenomen. Wij hebben stellig de indruk dat via de beschrijving in de Toelichting getracht wordt de klip van de MER-beoordelingsplicht alsnog te omzeilen.

8. Parkeerproblemen en overlast voor het bedrijventerrein en het woongebied Stationsstraat

In de Toelichting wordt bij het onderdeel Planbeschrijving het aspect "parkeren" uitgewerkt. Voor de berekening van de parkeerbehoefte worden de parkeerkencijfers van het CROW gehanteerd. De koopavond wordt in de berekening als maatgevend voor de parkeerdruk gehanteerd. Het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen is vervolgens becijferd op 473 en het maximaal benodigde aantal parkeerplaatsen op 766. Met de realisatie van 510 parkeerplaatsen in het plangebied wordt de conclusie getrokken dat in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien, althans om de minimale parkeerdruk op te vangen.



Ten aanzien van de vraag wat er gebeurt als de maximale parkeerdruk wordt bereikt en welke maatregelen er dan worden genomen wordt in de Toelichting met geen woord gerept. De enige opmerking die gemaakt wordt is dat "de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied **"niet in bezwaarlijke mate zal worden verzwaaard"**". Met andere woorden, de parkeerdruk in de omgeving zal wel degelijk toenemen, maar niet in die mate dat de omgeving daar overlast van zal ondervinden.

Wij zijn ervan overtuigd dat de te verwachten parkeerproblemen zwaar worden onderschat. Op de eerste plaats zijn bij de berekening van de parkeerbehoefte niet alle functies meegenomen. De functies "restaurant", "wellness" en "amusementshal" ontbreken bij de behoeftebepaling. Op de tweede plaats wordt om onduidelijke redenen fors afgeweken van de parkeernormen voor grootschalige detailhandelsfuncties, hetgeen een aanzienlijke onderwaardering van de parkeerbehoefte van de detailhandel met zich meebrengt. Voorts is het uiterst vreemd dat een koopavond als maatgevend voor het berekenen van de behoefte wordt bepaald. De grootste druk zal zonder twijfel gaan optreden in het weekend, met name op vrijdag en zaterdag (zolang de winkels niet op elke zondag, uitgezonderd enkele koopzondagen, open mogen zijn). Zeker indien de hierboven genoemde functies worden meegerekend en de juiste normering voor de winkels wordt gehanteerd zal de parkeerbehoefteraming fors stijgen en zal blijken dat met de te realiseren 510 parkeerplaatsen zelfs het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen niet zal worden gehaald. De gevolgen laten zich raden: Een overvolle parkeergelegenheid in het plangebied zelf, veel zoekverkeer, parkeeroverlast bij aanpalende bedrijven en tevens in het direct nabij gelegen woongebied van de Stationsstraat.

Conclusie:

Wij tekenen bezwaar aan tegen de middels de verbeelding en de planregels mogelijk gemaakte bestemming "Gemengd", tegen de inhoudelijke beschrijving van artikel 3 "Gemengd", specifiek tegen de inhoud van artikel 1 lid 22 "perifere/grootschalige detailhandel, tegen de gebrekkige onderbouwingen op distributie-planologisch gebied en op het gebied van parkeren en tegen het ontbreken van een MER-beoordeling.

Tot zover onze zienswijzen op het Ontwerp-Bestemmingsplan "Hotel Gronsveld".
Wij behouden ons het recht voor om deze zienswijzen aan te vullen en/of van een nadere onderbouwing te voorzien.

In het vertrouwen dat u bij de besluitvorming met deze zienswijzen rekening zult houden, tekenen, mede namens de in het bovenstaande genoemde ondernemersverenigingen en de op bijgevoegde lijst vermelde individuele appellanten,

Hoogachtend,

Hoofdbedrijfschap Detailhandel

drs. E. Reubsaet
Ruimtelijk -Economisch
Adviseur

Kamer van Koophandel
Limburg

drs.ing. H. van de Port
Projectmanager
Regiostimulering

Federatie Samenwer-
kende Ondernemers-
Verenigingen Maastricht

drs. J. Persoon
Directeur



Bijlage

Reactie op het Voorontwerp-Bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" d.d. 20 november 2008

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

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 doorerschikking 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.

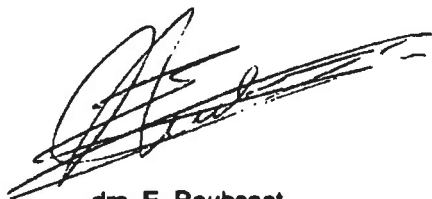
Tot zover onze reactie op het voorontwerp Bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld'.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Mede namens bovengenoemde ondernemersverenigingen en ondernemers, tekenen,

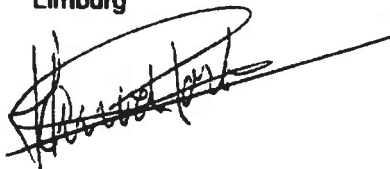
Hoogachtend,

Hoofdbedrijfschap Detailhandel



drs. E. Reubsaet
Adviseur Ruimtelijke
Ordening

Kamer van Koophandel
Limburg

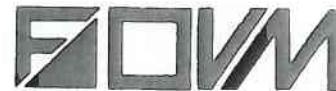


drs. ing. H. van de Port
Projectmanager
Regiostimulering

Federatie Samenwerkende
Ondernemersverenigingen
Maastricht



drs. J. Persoon
Directeur



Gemeente Eijsden
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 39
6245 ZG Eijsden

Gemeente Eijsden					
Regnr 3172					
Ingek 09 AUG 2010					
Gri	P&O	Isr & V	BMC	WZ	
Afgeh			Arch		

Venlo/Maastricht, 6 augustus 2010

Betreft: Zienswijzen op Ontwerp-Bestemmingsplan Hotel Gronsveld

Geachte leden van de Raad,

Mede namens de 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 doen ondergetekenden, de Kamer van Koophandel Limburg, het Hoofdbedrijf Detailhandel en de Federatie Samenwerkende Ondernemersverenigingen Maastricht u hierbij toekomen onze zienswijzen op het Ontwerp-Bestemmingsplan Hotel Gronsveld.

Reeds op 20 november 2008 hebben wij u een inspraakreactie op het Voorontwerp-Bestemmingsplan doen toekomen. Deze inspraakreactie en de reactie hierop van de zijde van het College van B&W zullen wij tevens betrekken bij deze zienswijzen. De inspraakreactie hebben wij als bijlage toegevoegd.

Onze zienswijzen hebben betrekking op de volgende punten:

1. Het ontbreken van zowel een lokale als regionale beleidsvisie op het gebied van retail in de vorm van een structuurplan, structuurvisie of Stadsregionaal Uitvoeringsprogramma (conform POL 2006). Uit geen enkel door uw Raad vastgesteld beleidsdocument blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling gedragen wordt;
2. Alleen de gemeente Maastricht heeft de beschikking over een door de Raad vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie, waarin ook het beleid ten aanzien van grootschalige detailhandel (GDV) en perifere detailhandel (PDV) is geformuleerd. Nadrukkelijk stellen wij dat het voorliggende bestemmingsplan hier niet mee strookt;
3. In tegenstellingen tot alle mooie bewoordingen in de Toelichting op het bestemmingsplan en in het Eindverslag van de inspraakprocedure ontbreekt tot op heden een gezamenlijke gebiedsvisie van de gemeenten Eijsden en Maastricht voor het grensgebied tussen beide gemeenten;
4. Op een aantal punten is het bestemmingsplan en de hiermee mogelijk te maken ontwikkelingen in strijd met het provinciaal beleid ten aanzien van retail, zoals verwoord in het POL 2006. Hierbij zullen wij ook ingaan op het Programma Werklocaties 2020;
5. Aanvullend aan onze zienswijzen onder punt 4 plaatsen wij enkele kanttekeningen bij de planregels in relatie tot het POL 2006;
6. Ten aanzien van het toekomstige hotel plaatsen wij vraagtekens bij de economische uitvoerbaarheid hiervan;



7. In tegenstelling tot hetgeen in de Toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven geldt voor de ontwikkeling een MER-beoordelingsplicht;
8. De verwachting is gerechtvaardigd dat er op het gebied van parkeren regelmatig problemen zullen ontstaan met als gevolg overlast op het aanpalende bedrijventerrein en het woongebied van de Stationsstraat.

In het navolgende zullen wij deze punten toelichten.

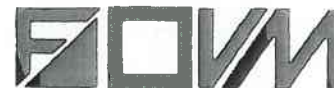
1. Ontbreken lokale en/of regionale beleidsmatige onderbouwing

In de Toelichting op het bestemmingsplan ontbreekt een beleidsmatige onderbouwing van het onderhavige plan in de vorm van een door uw Raad vastgestelde retailstructuurvisie. De enige beleidsdocumenten waaraan in de Toelichting gerefereerd wordt betreffen de notitie "Stadspoort Gronsveld" en de toeristisch-recreatieve nota "Van Maas tot Mergel, grenzeloos genieten". Waar laatstgenoemde nota zich blijkens de Toelichting uitsluitend toespitst op de mogelijkheden in de hotelmarkt, ziet de notitie "Stadspoort Gronsveld" alleen maar op stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten van het plan. Uitsluitend vanuit overwegingen van stedenbouwkundige en architectonische aard en vanuit representativiteitsoverwegingen is gezocht naar passende functies. Wij ontkomen daarbij niet aan de indruk dat de uiteindelijk beoogde invulling vooral is ingegeven door overwegingen van financiële aard, zowel bij de projectontwikkelaar als bij uw gemeente. Immers bij de in de Toelichting aangegeven gedachte van een zogenaamde "Big Box Boulevard" (op basis van het Ecorys-rapport) krijgen de beschouwingen over representativiteit en hoogwaardige architectuur een sterk theoretisch karakter.

De notitie "Stadspoort Gronsveld" is geënt op het inmiddels achterhaalde concept van "stadspoorten" uit het POL 2001. Uit de inspraakreactie van de Provincie Limburg op het Voorontwerp-Bestemmingsplan blijkt dat men zich op basis van stedenbouwkundige en ruimtelijke argumenten uiterst kritisch opstelt ten aanzien van deze grootschalige ontwikkeling aan de zuidrand van Maastricht.

Met het ontbreken van een retailstructuurvisie op het lokale niveau ontbreekt ook het inzicht in de effecten van de voorgenomen retailontwikkelingen op de aanbodstructuur in de gemeente Eijsden. In de Toelichting wordt weliswaar een passage gewijd aan een distributieplanologisch onderzoek naar de haalbaarheid van een PDV-/GDV-cluster, echter inzicht in deze effecten biedt dit niet. De stellingname op pagina 47 in de Toelichting dat "de in het plangebied toegestane detailhandelsfuncties een andere verzorgingsfunctie hebben dan de lokaal verzorgende detailhandel in de gemeente Eijsden" is nergens op gebaseerd en is ons inziens ook niet juist. Het verzorgingsgebied van het PDV-/GDV-cluster omvat uiteraard ook de gemeente Eijsden, waardoor de bedrijven in dezelfde branches in de kernen van uw gemeente met forse concurrentie op een steenworp afstand geconfronteerd zullen worden. En dat juist op een moment dat wordt ingezet op forse investeringen van bedrijven, vooral in de kern Eijsden, om tot een volwaardig centrumgebied te komen. Uiteraard geldt die fors toenemende concurrentie ook voor de bedrijven in de andere centra binnen het invloedsbereik van dit cluster, met name binnen de gemeente Maastricht. Voorts zal de geplande ontwikkeling, welke met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, het realiseren van een duurzame, op concentratie gerichte structuur op het gebied van perifere en grootschalige detailhandel frustreren. Dit zal uiteindelijk ten koste gaan van de bestaande grootschalige bedrijven in de binnen het bestemmingsplan benoemde branches.

Gelet op het feit dat het verzorgingsbereik van dit PDV-/GDV-cluster ook verder reikt dan de gemeente Eijsden is het van groot belang dat er op het niveau van de Stadsregio Maastricht/Zuidelijk Maasdal een visie op de retailstructuur voorhanden is. In het POL 2006 wordt in dat kader gesproken over de stadsregionale uitvoeringsprogramma's, waarbij de centrumgemeente binnen een dergelijke stadsregio, in dit geval de gemeente Maastricht, het voortouw moet nemen. Zeker gelet op het feit dat



er binnen de gemeente Maastricht ook plannen zijn op het gebied van PDV en GDV is het van groot belang dat met deze gemeente afstemming plaatsvindt. Inzicht in de effecten op het stadscentrum, maar ook op de buurt-, wijk-, stadsdeel- en dorpscentra (via een onder verantwoordelijkheid van de gemeente op te stellen economische effectenrapportage ofwel EER) en inzicht in de samenhang met deze andere initiatieven is daarbij volgens het POL vereist. Ten behoeve van een goede afweging door het lokale bestuur schrijft het POL tevens een maatschappelijk debat voor.

Aan deze uitgangspunten uit het POL 2006 is tot op heden niet voldaan. In de Toelichting wordt weliswaar gerefereerd aan een distributie-planologisch onderzoek van Ecorys, waarin blijkbaar ook iets gezegd wordt over de PDV-/GDV-structuur in Maastricht-Eijsden, echter hierover heeft de noodzakelijke afstemming tussen uw gemeente en de gemeente Maastricht niet plaatsgevonden, laat staan dat hierover een maatschappelijk debat is georganiseerd. Wij merken daarbij op dat wij tot nu toe geen inzage hebben gehad in dit onderzoek, omdat het niet op de lijst staat van de bij het bestemmingsplan ter visie gelegde bijlagen. Zo nodig zullen wij hierop in een later stadium nog reageren.

Dat het voor uw gemeente en de gemeente Maastricht blijkbaar moeilijk is om tot afstemming te komen op het gebied van PDV- en GDV-ontwikkelingen blijkt uit het inmiddels door de gemeente Maastricht in gang gezette proces om op basis van een marktstudie en vervolgens aan de hand van verschillende afwegingsfactoren te komen tot een definitieve locatiekeuze voor een geconcentreerde PDV-locatie.

2. Strijdigheid met de vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Maastricht

Het zojuist aangegeven door Maastricht opgestarte proces om te komen tot een definitieve locatiekeuze voor een geconcentreerde PDV-locatie is het gevolg van de besluitvorming ten aanzien van de Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Maastricht in september 2008. In deze visie is vastgelegd dat het in principe dient te gaan om één volledige concentratie voor de PDV-branches. Behalve ten behoeve van het accommoderen van nieuwe bedrijven wordt hiermee tevens beoogd om het probleem van de huidige versnippering van perifere detailhandel op vaak slechte locaties op te lossen. Het spreiden van PDV-bedrijven over meerdere deellocaties, zoals Ecorys in zijn rapport t.b.v. onderhavig bestemmingsplan blijkbaar beoogt, werkt deze versnippering eigenlijk alleen maar verder in de hand. Met een dergelijke verdeeltactiek onder het mom van complementariteit wordt nooit en te nimmer een duurzame detailhandelsstructuur bereikt.

De initiatiefnemer van het onderhavige plan probeert met de gedachte van een zogenaamde "Big Box Boulevard" complementariteit te bewerkstelligen om daarmee zijn plan er door heen te loodsen. Echter indien wij de volgens het bestemmingsplan toegestane branches bezien zal er nauwelijks sprake kunnen zijn van complementaire deellocaties. Onder het mom van PDV/PDV+vestigingen wordt hier een breed pakket aan branches toegestaan, waaronder branches die tot GDV moeten worden gerekend. Naar wij veronderstellen is bij u bekend dat bij de vaststelling van de Detailhandelsstructuurvisie van de gemeente Maastricht de locatie Sfinxterrein is aangewezen als GDV-cluster met een regionaal verzorgend karakter. Voor dit plan loopt inmiddels een bestemmingsplanprocedure. Bovendien is de ontwikkeling van dit Sfinxterrein als stedelijk dienstenterrein in het Programma Werklocaties 2020 als hard plan opgenomen. Met de realisatie van dit GDV-cluster is de distributie-planologische koek op.

Het is helder dat het voorliggende bestemmingsplan zich hiermee niet verhoudt. Gelet op de overlappingen in de branchering en de distributie-planologische beperkingen is er sprake van met elkaar concurrerende plannen.

Wij concluderen derhalve dat het voorliggende bestemmingsplan en daarmee mogelijk gemaakte PDV-/GDV-ontwikkeling op alle fronten in strijd is met de door de gemeente Maastricht vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie.



3. Ontbreken van een gebiedsvisie voor het grensgebied tussen Eijsden en Maastricht

In onze inspraakreactie op het Voorontwerp-Bestemmingsplan hebben wij ook reeds gewezen op de zojuist weergegeven strijdigheid van het voorliggende plan met de Detailhandelsstructuurvisie van de gemeente Maastricht. Als antwoord hierop is door het College van B&W in het Eindverslag Inspraakprocedure gewezen op de op te stellen ruimtelijke gebiedsvisie voor het grensgebied tussen Eijsden en Maastricht. Ook in de Toelichting van het bestemmingsplan wordt gewag gemaakt van een door de gemeenten Eijsden en Maastricht gezamenlijk op te stellen gebiedsvisie. Middels deze gebiedsvisie, waartoe de Provincie Limburg beide gemeenten in november 2008 had opgeroepen, zou nadere afstemming kunnen plaatsvinden ten aanzien van de diverse plannen en initiatieven in dit gebied, alsmede omtrent de concrete retailinvulling van het onderhavige plangebied. Plantoelichting en planregels van het bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" zouden vervolgens op basis van deze gebiedsvisie worden aangepast, teneinde de gewenste invulling van het plangebied mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Aangegeven werd dat de gebiedsvisie gelijktijdig aan de gemeenteraden van Maastricht en Eijsden zou worden voorgelegd, teneinde een kader vast te stellen ten behoeve van het ruimtelijk-economisch beleid. Tevens werd nadrukkelijk aangegeven dat het bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" door de gemeente Eijsden nooit eerder zal worden vastgesteld, dan nadat de gezamenlijke gebiedsvisie is vastgesteld.

Alle mooie bewoordingen in de Toelichting en in het Eindverslag Inspraakprocedure ten spijt moeten wij constateren dat er tot op heden geen enkele sprake is van een gebiedsvisie voor het grensgebied tussen Eijsden en Maastricht, althans zeker niet op het gebied van retailontwikkelingen. Ook uit de reactie van de Provincie Limburg op het Voorontwerp-Bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat er nog geen sprake is van een gebiedsvisie waarbinnen de voorgestane ontwikkeling past. De voorwaarde welke door het College van B&W is aangegeven, namelijk dat het bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" niet eerder zal worden vastgesteld dan nadat de gezamenlijke gebiedsvisie is vastgesteld, blijkt een loze opmerking te zijn nu het Ontwerp-Bestemmingsplan is vastgesteld door het College van B&W en in procedure is gebracht.

Daarbij merken wij in het verlengde van onze opmerkingen onder punt 1 nogmaals op dat dit soort grootschalige retailontwikkelingen minimaal op het niveau van de stadsregio moeten worden beschouwd. In het geval van de Stadsregio Maastricht/Zuidelijk Maasdal geldt dat des te meer in verband met de plannen voor PDV- en GDV-ontwikkelingen op andere locaties buiten dit grensgebied tussen Eijsden en Maastricht. Dus in feite zou een dergelijke gebiedsvisie voor het grensgebied tussen Eijsden en Maastricht voor het maken van een goede afweging op het gebied van perifere en grootschalige detailhandel een te beperkt kader vormen.

4. Strijdigheid met het provinciaal beleid ten aanzien van retail

In het bovenstaande hebben wij onder de punten 1 en 3 reeds gewezen op het ontbreken van enerzijds een noodzakelijk stadsregionaal uitvoeringsprogramma en anderzijds een door de Provincie Limburg gewenste gebiedsvisie voor het grensgebied tussen Maastricht en Eijsden.

Tevens is er volstrekt onvoldoende inzicht in de economische effecten van het onderhavige plan en, zoals reeds aangegeven, van een door de gemeente georganiseerd maatschappelijk debat is tot op heden geen sprake geweest. Er is door de initiatiefnemer weliswaar een haalbaarheidsstudie verricht, maar afgezien van het feit dat dit rapport niet op de lijst van ter inzage liggende stukken voorkomt en derhalve ook niet op de website wordt aangetroffen kan uit de summiere beschrijving in de Toelichting niet gedestilleerd worden wat deze effecten zijn. De opmerking in de Toelichting dat "de in het plangebied toegestane detailhandelsfuncties zich richten op grootschalige niet-dagelijkse uitgaven van de consument en derhalve een andere verzorgingsfunctie kennen dan de lokaal verzorgende detailhandel in de gemeente Eijsden" kan dit gebrek aan inzicht in de economische effecten niet vervangen en is bovendien zeer kort door de bocht c.q. feitelijk onjuist.

Uit de reactie van de Provincie Limburg op het Voorontwerp-Bestemmingsplan blijkt dat het voor de invulling van onderhavig plangebied met grootschalige detailhandel noodzakelijk is om het gebied



aan te merken als "stedelijk dienstenterrein". Deze opmerking ligt ook in de lijn van het POL 2006, waarin is aangegeven enerzijds dat op stedelijke dienstenterreinen onder voorwaarden grootschalige detailhandelsfuncties gehuisvest kunnen worden en anderzijds op bedrijventerreinen geen detailhandelsfuncties thuis horen.

In een van de reacties van het College van B&W op de inspraakreacties ten aanzien van het Voorontwerp-Bestemmingsplan is aangegeven dat het bestemmingsplan niet voorziet in de aanleg van een nieuw dienstenterrein. Van de andere kant is in de Toelichting op het voorliggende Ontwerp-Bestemmingsplan als onderbouwing opgenomen dat volgens het Programma Werklocaties 2020 een deel van het bedrijventerrein Gronsveld mogelijk getransformeerd wordt naar een stedelijk dienstenterrein. Naar wij van de Provincie begrepen hebben heeft de gemeente Eijsden zelf verzocht om deze passage in het Programma Werklocaties op te nemen. Het is duidelijk dat hier een tegenstrijdigheid in zit. En het is ook duidelijk dat het College van B&W bewust het predicaat "stedelijk dienstenterrein" probeert te omzeilen, om daarmee tevens de POL-voorwaarde van een minimaal vloeroppervlak van 50.000 m² dan wel een terreinomvang van 5 ha te omzeilen. Immers de nu voorliggende plannen voldoen daar in de verste verten niet aan. Vanuit planologische optiek is daar ook geen enkele mogelijkheid toe.

De reden om in het POL deze minimale maatvoering op te nemen heeft hoofdzakelijk te maken met de provinciale inzet op concentratie. In de Toelichting op het bestemmingsplan wordt dan ook terecht gerefereerd aan het beleidsuitgangspunt in het POL 2006 dat versnippering van detailhandel op te veel locaties moet worden voorkomen. Echter het is juist het voorliggende bestemmingsplan en de hiertoe opgestelde onderbouwing van Ecorys die inzet op zogenaamde complementaire deellocaties, welke deze versnippering uitsluitend in de hand werkt.

Concluderend kan gesteld worden dat de voorliggende plannen, vertaald in het Ontwerp-Bestemmingsplan Hotel Gronsveld op de hierboven genoemde punten in strijd zijn met beleidsuitgangspunten en gestelde eisen c.q. randvoorwaarden in het POL 2006. Bij punt 5 zullen we nog specifiek ingaan op de strijdigheid van enkele planregels met het POL 2006.

5. De Planregels in relatie tot het POL 2006

- Indien u de voorliggende plannen voor grootschalige en perifere detailhandel en stedelijk recreatieve voorzieningen, zoals amusementscentra en sportinrichtingen, op deze locatie mogelijk wilt maken zal het plangebied op planologisch-juridische wijze bestempeld moeten worden tot stedelijk dienstenterrein. Met name de volgens artikel 1 lid 22 toegestane branches Speelgoed en Rijdwielen leveren strijdigheid op met de op basis van het POL 2006 gehanteerde beleidsregels.
- Het in artikel 1 lid 22 vermelde minimum brutovloeroppervlak van 1.000 m² b.v.o. voor een perifere of grootschalige detailhandelsvestiging strookt niet met het POL 2006, alwaar een ondergrens wordt aangehouden van 1.000 m² verkoopvloeroppervlak (v.v.o.)
- Indien u het plangebied niet oormerkt als stedelijk dienstenterrein, zoals nu feitelijk is gebeurd, is in ieder geval de via de bestemming Artikel 3 "Gemengd" mogelijk gemaakte vestiging van grootschalige en perifere detailhandel in strijd met het POL 2006 en de hieruit afgeleide beleidsregels in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg deel I 2007. Uit het POL, het Programma Werklocaties 2020 en het vigerende bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Gronsveld" blijkt dat dit gebied bedoeld is voor bedrijfsdoeleinden, waarbij in het bestemmingsplan detailhandel expliciet wordt uitgesloten. Wat betreft het POL 2006 en de hieruit voortvloeiende beleidsregels in voornoemde Handreiking is detailhandel op bedrijventerreinen niet toegestaan, met uitzondering van de verkoop van grove bouwmaterialen, landbouwmachines en brand- en explosiegevaarlijke stoffen. Daarnaast is er nog een mogelijkheid voor bedrijven die handelen in tweedehands auto's, waarvoor binnen de regio geen geschikte alternatieven voorhanden zijn. Ook de geplande grootschalige stedelijk recreatieve voorzieningen als de amusementshal en de fitness zijn volgens het POL 2006 en de Handreiking uitgesloten van vestiging op bedrijventerreinen.



6. Economische uitvoerbaarheid Hotel Gronsveld

In de toelichting wordt aangegeven dat er een onafhankelijk hotelmarktonderzoek is uitgevoerd waarin onder andere het hotelaanbod, de vraag en de marktpotentie zijn onderzocht. 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. Daarmee wordt aangegeven dat er geen economische marktruimte voor nieuwe hotels bestaat. De marktruimte zou eventueel kunnen worden vergroot door het ontwikkelen van hotels met aantoonbaar unieke hotelconcepten. Deze conclusie onderschrijven wij volledig. Daarbij wordt aangegeven dat hier gedacht kan worden aan bijzonder moderne low budget hotels, resorts, combinatiehotels en zorg- en herstelhotels.

De gemeente Eijsden kiest voor een hotel met een driesterrenniveau, maar met de kwalitatieve uitstraling van een viersterrenhotel. Ons inziens is dit niet een aantoonbaar uniek hotelconcept zoals hierboven genoemd. Het voegt daarmee weinig toe aan de bestaande hotelmarkt. De economische uitvoerbaarheid ligt dan ook onder druk. Gezien dit gegeven is voor ons de toelichting op de economische uitvoerbaarheid in het document toelichting BP Hotel Gronsveld te beperkt.

7. Ontwikkelingen zijn MER-beoordelingsplichtig

In de Toelichting is aangegeven dat de in het plangebied beoogde functies, uitgezonderd de grootschalige en perifere detailhandelsfuncties, aangemerkt dienen te worden als toeristisch-recreatieve voorzieningen in de zin van het Besluit M.E.R. Vervolgens worden per functie de verwachte jaarlijkse bezoekersaantallen berekend. In deze berekening wordt uitgegaan van de functies "hotel", "amusementshal", "restaurant" en "sport" (ofwel de beoogde fitnessruimte). Dit leidt dan tot een geschat bezoekersaantal van 215.257 bezoekers per jaar, op basis waarvan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet als MER-beoordelingsplichtig kan worden aangemerkt, omdat dit aantal onder de grens van 250.000 bezoekers per jaar blijft.

Naar onze mening is in deze Toelichting uitgegaan van de verkeerde uitgangspunten vanwege het ontbreken van de functies "conferentieruimte" en "wellness". Dit in tegenstelling tot de becijferingen van de verkeersaantrekkende werking van het plan in de in bijlage 1 bij de Toelichting weergegeven notitie "Verkeersaantrekkende werking Bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" van Plangroep Heggen BV. De conclusie in de Toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van het niet MER-beoordelingsplichtig zijn wordt nog merkwaardiger, indien we het standpunt van het College van B&W ten aanzien van de inspraakreactie van de gemeente Maastricht, zoals weergegeven in het Eindverslag Inspraakprocedure, onder de loep nemen. Als antwoord op de vraag van de gemeente Maastricht naar het al dan niet MER-plichtig of MER-beoordelingsplichtig zijn van de beoogde ontwikkeling komt het College van B&W tot de conclusie dat het aantal bezoekers van de als toeristisch-recreatief aan te merken functies op jaarbasis een stuk hoger uitkomt dan de grens van 250.000, namelijk ruim 376.000!! Hiermee is de ontwikkeling wel degelijk MER-beoordelingsplichtig. Opvallend is dat in deze berekening de functies "conferentieruimte" en "wellness" wél zijn meegenomen. Wij hebben stellig de indruk dat via de beschrijving in de Toelichting getracht wordt de klip van de MER-beoordelingsplicht alsnog te omzeilen.

8. Parkeerproblemen en overlast voor het bedrijventerrein en het woongebied Stationsstraat

In de Toelichting wordt bij het onderdeel Planbeschrijving het aspect "parkeren" uitgewerkt. Voor de berekening van de parkeerbehoefte worden de parkeerkencijfers van het CROW gehanteerd. De koopavond wordt in de berekening als maatgevend voor de parkeerdruk gehanteerd. Het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen is vervolgens becijferd op 473 en het maximaal benodigde aantal parkeerplaatsen op 766. Met de realisatie van 510 parkeerplaatsen in het plangebied wordt de conclusie getrokken dat in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien, althans om de minimale parkeerdruk op te vangen.



Ten aanzien van de vraag wat er gebeurt als de maximale parkeerdruk wordt bereikt en welke maatregelen er dan worden genomen wordt in de Toelichting met geen woord gerept. De enige opmerking die gemaakt wordt is dat "de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied **"niet in bezwaarlijke mate zal worden verzwaard"**". Met andere woorden, de parkeerdruk in de omgeving zal wel degelijk toenemen, maar niet in die mate dat de omgeving daar overlast van zal ondervinden.

Wij zijn ervan overtuigd dat de te verwachten parkeerproblemen zwaar worden onderschat. Op de eerste plaats zijn bij de berekening van de parkeerbehoefte niet alle functies meegenomen. De functies "restaurant", "wellness" en "amusementshal" ontbreken bij de behoeftebepaling. Op de tweede plaats wordt om onduidelijke redenen fors afgeweken van de parkeernormen voor grootschalige detailhandelsfuncties, hetgeen een aanzienlijke onderwaardering van de parkeerbehoefte van de detailhandel met zich meebrengt. Voorts is het uiterst vreemd dat een koopavond als maatgevend voor het berekenen van de behoefte wordt bepaald. De grootste druk zal zonder twijfel gaan optreden in het weekend, met name op vrijdag en zaterdag (zolang de winkels niet op elke zondag, uitgezonderd enkele koopzondagen, open mogen zijn). Zeker indien de hierboven genoemde functies worden meegerekend en de juiste normering voor de winkels wordt gehanteerd zal de parkeerbehoefteraming fors stijgen en zal blijken dat met de te realiseren 510 parkeerplaatsen zelfs het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen niet zal worden gehaald. De gevolgen laten zich raden: Een overvolle parkeergelegenheid in het plangebied zelf, veel zoekverkeer, parkeeroverlast bij aanpalende bedrijven en tevens in het direct nabij gelegen woongebied van de Stationsstraat.

Conclusie:

Wij tekenen bezwaar aan tegen de middels de verbeelding en de planregels mogelijk gemaakte bestemming "Gemengd", tegen de inhoudelijke beschrijving van artikel 3 "Gemengd", specifiek tegen de inhoud van artikel 1 lid 22 "perifere/grootschalige detailhandel, tegen de gebrekkige onderbouwingen op distributie-planologisch gebied en op het gebied van parkeren en tegen het ontbreken van een MER-beoordeling.

Tot zover onze zienswijzen op het Ontwerp-Bestemmingsplan "Hotel Gronsveld".
Wij behouden ons het recht voor om deze zienswijzen aan te vullen en/of van een nadere onderbouwing te voorzien.

In het vertrouwen dat u bij de besluitvorming met deze zienswijzen rekening zult houden, tekenen,
mede namens de in het bovenstaande genoemde ondernemersverenigingen en de op bijgevoegde lijst vermelde individuele appelanten,

Hoogachtend,

Hoofdbedrijfschap Detailhandel

drs. E. Reubsaet
Ruimtelijk -Economisch
Adviseur

Kamer van Koophandel
Limburg

drs.ing. H. van de Port
Projectmanager
Regiostimulering

Federatie Samenwer-
kende Ondernemers-
Verenigingen Maastricht

drs. J. Persoon
Directeur



Bijlage

Reactie op het Voorontwerp-Bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" d.d. 20 november 2008

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

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.

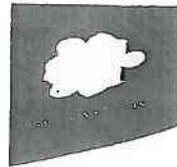
- Tussen uw gemeente en de organisaties van het bedrijfsleven heeft er helemaal geen overleg over de plannen plaatsgevonden. In het POL wordt aangegeven dat er aan dergelijke plannen een economische effectenrapportage ten grondslag dient te liggen, waarbij de verantwoordelijkheid voor het opstellen ligt 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

Overzicht ingebrachte zienswijzen bestemmingsplan Hotel Gronsveld
Ter inzage van 9 juli tot en met 19 augustus 2010

	NAAM	ADRES	WOONPLAATS	d.d.	ontvangen
1.	J.M.H. Rousch	Stationsstraat 35	6247BJ Gronsveld	21 juli	30 juli
2.	J.Tegenbosch en Z. Herben	Stationsstraat 22	6247 BL Gronsveld	29 juli	2 augustus
3.	Fam. Beijers	Stationsstraat 47	6247 BK Gronsveld	29 juli	2 augustus
4.	J. v.d. Heijden	Stationsstraat 67	6247 BK Gronsveld	30 juli	3 augustus
5.	Pinckaers	Stationsstraat 12	6247 BL Gronsveld	31 juli	3 augustus
6.	J.P.M. Eygelshoven	Stationsstraat 43	6247 BK Gronsveld	2 aug.	4 augustus
7.	S. Reintjens	Stationsstraat 69	6247 BK Gronsveld	3 aug.	4 augustus
8.	W. Goessens	Stationsstraat 49	6247 BK Gronsveld	3 aug.	4 augustus
9.	W. Franssen en L. Franssen-Heije	Stationsstraat 45	6247 BK Gronsveld	3 aug.	4 augustus
10.	G. Saljé	Stationsstraat 55	6247 BK Gronsveld	4 aug.	5 augustus
11.	Gemeente Maastricht	Postbus 1992	6211 DW Maastricht	4 aug.	5 augustus
12.	Lebens-Grispen	Stationsstraat 63	6247 BK Gronsveld	5 aug.	6 augustus
13.	Hoofdbedrijfschap Detailhandel Kamer van Koophandel Federatie Samenwerkende ondernemers Maastricht	Postbus 1910	5900 BX Venlo	6 aug.	9 augustus
14.	Waterschap Roer en Overmaas	Postbus 185	6130 AD Sittard	Niet gedateerd	9 augustus
15.	Eussen	Stationsstraat 61	6247 BK Gronsveld	5 aug.	9 augustus
16.	Belangencomité Stationsstraat	Stationsstraat 32	6247 BK Gronsveld	7 aug.	10 augustus
17.	R. Hermans	Oosterbroekweg 10	6247 BN Gronsveld	7 aug.	10 augustus
18.	Provincie Limburg	Postbus 5700	6202 MA Maastricht	9 aug.	10 augustus
19.	R. Meijs en M. Meijs Verbraak	Stationsstraat 32	6247 BK Gronsveld	21 juli	11 augustus
20.	J.M. Consten	Stationsstraat 42	6247 BL Gronsveld	7 aug.	11 augustus
21.	Fam. Meijs- Verbraak	Stationsstraat 32	6247 BK Gronsveld	14 aug.	17 augustus
22.	F.H. van Heeswijk	Stationsstraat 65	6247 BK Gronsveld	Onge- Dateerd	19 augustus



**AANGETEKEND MET HANDTEKENING
RETOUR**

De gemeente Eijsden
De Gemeenteraad
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN

Gemeente Eijsden					
Regnr 3169					
Ingek 09 AUG 2010					
Gri.	PSA	B.A.V.	B.M.	I.W.Z.	<i>J. Sta.</i>
Afgeh			Arch		

Sittard,

uw kenmerk : -
uw brief van : -
ons kenmerk : 201005943

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

gemandateerde bevoegdheid:
zienswijzen inzake ruimtelijke plannen

onderwerp:
ontwerpbestemmingsplan "Hotel Gronsveld"

Geachte Raad,

Bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan ligt tot 19 augustus 2010 ter inzage. Op 8 oktober 2008 hebben wij een positief wateradvies gegeven over dit plan, met kenmerk 200808565. In het ontwerpbestemmingsplan is het plangebied vergroot ten opzichte van het voorontwerp; de Viaductweg maakt nu deel uit van het plangebied.

Wij constateren dat de overkluisde primaire watergang Termaardergrub, die onder de Viaductweg en de Schuttenboendersweg door richting het zuidwesten loopt, niet op de verbeelding is weergegeven. De Termaardergrub heeft een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden. Wij verwachten dat u dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanpast en de overkluisde watergang en de beschermingszone opneemt met de bestemming "Waterstaat - Waterlopen". Bij eventuele vragen over deze zienswijze kunt u contact opnemen met mevrouw E. Verheijen.

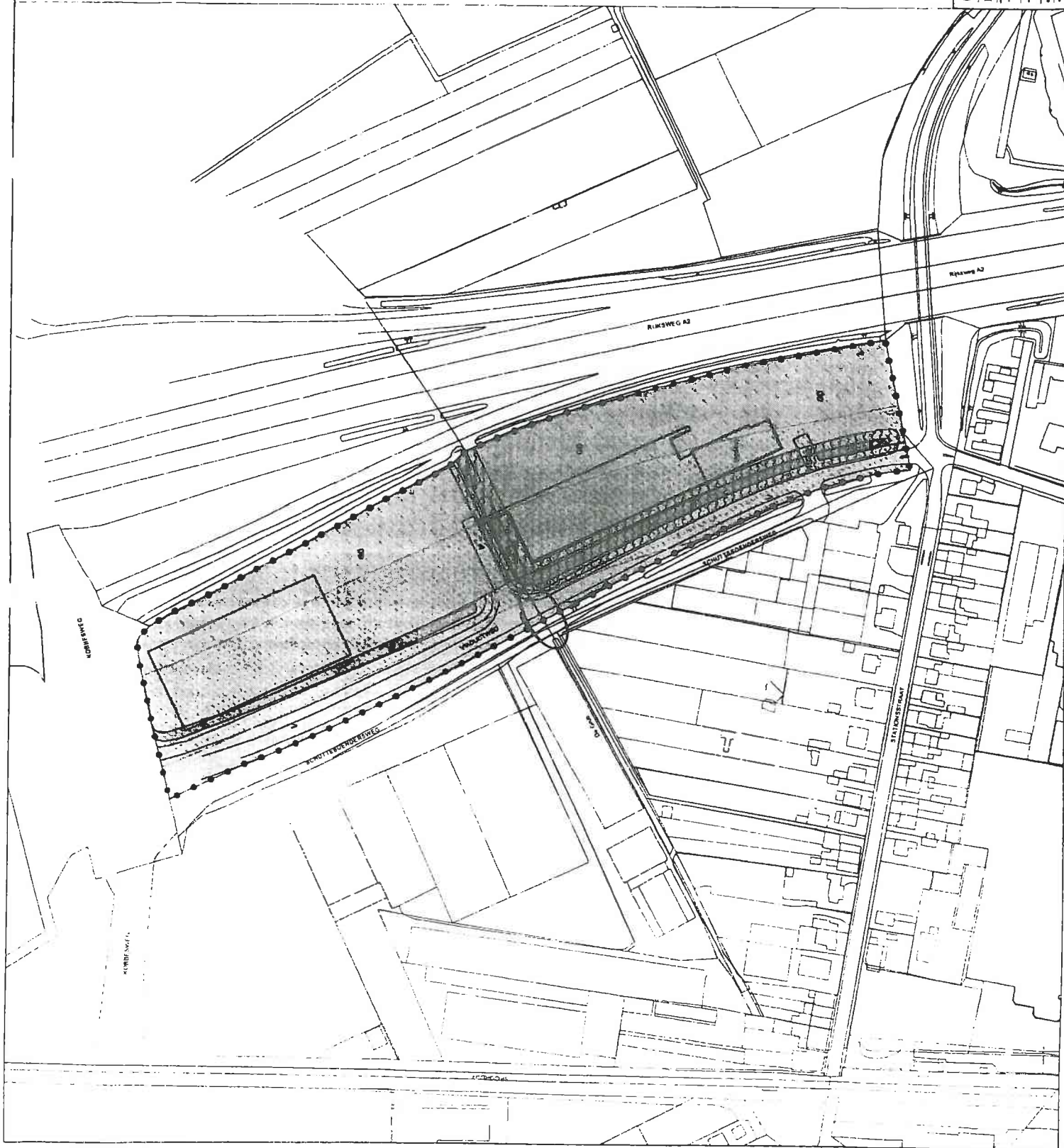
Voor meer informatie over het opnemen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen verwijzen wij u naar de notitie "Water in ruimtelijke plannen" (te downloaden op www.overmaas.nl onder E-loket, Watertoetsloket, Hulpmiddelen).

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,

ba W. Leenders sr. n.v.

ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas



LEGENDA

Plangebied

••• Plangrens

bestemmingen

000 Gemengd

V Verkeer

W Water

Dubbelbestemmingen

W Water - Waterlopen

Bouwlakken

□ Bouwvlak

Functieaanduidingen

Specifieke vorm van gemengd-hoofd

Gebiedsaanduidingen

Vrijwingszone - weg 50 m lijn

Vrijwingszone - weg 100 m lijn

Verklaringen

GBKN-kad

ONTWERP

PLANONDERPHEVEN B.V.

BP HOTEL GRONSVELD

NL.IMRO.0905.bphotelgronsveld-0N01

1:1000

1:1000

09.062

B-01

JUNI 2010

1:1000

Ontwerpbestemmingsplan Hotel Gronsveld

**EIJSDEN**

Burgemeester en wethouders van Eijsden maken ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijk ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat met ingang van vrijdag 9 juli tot en met donderdag 19 augustus 2010 het ontwerpbestemmingsplan Hotel Gronsveld (verbeelding, regels en toelichting) met bijbehorende documenten voor eenieder ter inzage ligt in het gemeentehuis van Eijsden (kamer 2.05). Er zal geen exploitatieplan worden vastgesteld.

Inzage in het ontwerpbestemmingsplan is zonder afspraak mogelijk van maandag tot en met vrijdag tussen 09:00 uur en 12:00 uur. Als u het ontwerpbestemmingsplan liever op een ander tijdstip wenst in te zien kunt u hiervoor een afspraak maken met mevrouw J. Starren, telefoon 043-4095269, mail julie.starren-stevens@eijdsen.nl of dhr. J. Rutten, telefoon 043-4095297, mail jef.rutten@eijdsen.nl

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende documenten is ook digitaal te raadplegen via www.eijdsen.nl onder 'projecten en plannen', 'Dossier Hotel Gronsveld' en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Dit ontwerpbestemmingsplan ziet op het gebied dat aan westelijke zijde wordt begrensd door de Oosterbroekweg, aan noordelijke zijde door de grens met de gemeente Maastricht, aan de zuidkant door de Stationsstraat en aan de oostzijde door de autosnelweg A2.

De gemeente Eijsden heeft in 2002 gronden gelegen aan de Oosterbroekweg te Gronsveld verworven van de provincie Limburg. Deze gronden waren voorheen (gedeeltelijk) in gebruik als provinciale lager (opslagterrein) en werden als zodanig gebruikt voor de opslag van onder andere wegzout. De bedoeling is om deze gronden, tezamen met het zuidelijk van dit voormalige lager gelegen weiland, te ontwikkelen tot een totaalconcept, dat onder andere bestaat uit de realisatie van een hotel, wellness- / fitnesscentrum, amusementshal alsmede grootschalige/ perifere detailhandel.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van deze ontwikkeling niet mogelijk. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt daarom een nieuw bestemmingsplan gemaakt dat voldoet aan de huidige regelgeving en inzichten.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder zijn of haar zienswijze op dit ontwerpbestemmingsplan (bij voorkeur) schriftelijk of mondeling kenbaar maken bij de gemeenteraad van Eijsden. Schriftelijke zienswijzen dienen vóór vrijdag 20 augustus 2010 gericht te worden aan de Raad van de gemeente Eijsden, Postbus 39, 6245 ZG Eijsden. Voor het inbrengen van een mondelinge zienswijze, kunt u contact opnemen met de eerder genoemde ambtenaren.

Eijsden, 1 juli 2010

*Burgemeester en wethouders van Eijsden,
de secretaris,
J.F.M. Steinbusch.*

*De burgemeester,
M.H.E. Pelzer.*

09-08-'10
3169

Waterschap
Roer en Overmaas



**AANGETEKEND MET HANDTEKENING
RETOUR**

De gemeente Eijsden
De Gemeenteraad
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN

KOPIE

Sittard, 09 AUG 2010

uw kenmerk : -
uw brief van : -
ons kenmerk : 201005943

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

gemandateerde bevoegdheid:
zienswijzen inzake ruimtelijke plannen

onderwerp:
ontwerpbestemmingsplan "Hotel Gronsveld"

Geachte Raad,

Bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan ligt tot 19 augustus 2010 ter inzage. Op 8 oktober 2008 hebben wij een positief wateradvies gegeven over dit plan, met kenmerk 200808565. In het ontwerpbestemmingsplan is het plangebied vergroot ten opzichte van het voorontwerp; de Viaductweg maakt nu deel uit van het plangebied.

Wij constateren dat de overkluisde primaire watergang Termaardergrub, die onder de Viaductweg en de Schuttenboendersweg door richting het zuidwesten loopt, niet op de verbeelding is weergegeven. De Termaardergrub heeft een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden. Wij verwachten dat u dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanpast en de overkluisde watergang en de beschermingszone opneemt met de bestemming "Waterstaat - Waterlopen". Bij eventuele vragen over deze zienswijze kunt u contact opnemen met mevrouw E. Verheijen.

Voor meer informatie over het opnemen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen verwijzen wij u naar de notitie "Water in ruimtelijke plannen" (te downloaden op www.overmaas.nl onder E-loket, Watertoetsloket, Hulpmiddelen).

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,

ba W. Leenders-van der

ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

Van: Eijsden
 Naam: Stationsstraat 61
 Straat: Stationsstraat 61
 PC en Woonplaats: 6247 BK Gronsvelt.

Gemeente Eijsden					
Regnr 3173					
Ingek 09 AUG 2010					
Gri	P&L	Pr & V	L.B.	CVZ	oet
					J. Sta.
Afgeh			Arch		

Aan:
 College van burgemeester en wethouders
 van de gemeente Eijsden
 Postbus 39
 6245 ZG EIJDEN

Betreft:
 Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsvelt te Eijsden

Gronsvelt, (datum) 5-8-2010.

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsvelt te Eijsden.

Ik ben onverkort van mening dat het Hotel Gronsvelt en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie

Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsvelt vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor mijn gezin in de woning gelegen in de Stationsstraat / Oosterbroekweg te Gronsvelt.
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 (m), wat al een enorm hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte van het hotel 28,5 (m) te zijn. Dit is niet acceptabel.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat onoverzichtelijk.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe-rit en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het dorp Gronsvelt en de Stationsstraat zeer veel overlast van drugtoeristen en drughandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde rijrichting aan de Köbbesweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier is de "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2. Hotel Gronsvelt is hiervoor een geweldige trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook bestaat de mogelijkheid dat het publiek naar onze omgeving toe aantrekt zoals jongeren, waar in Eijsden al diverse samenscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging wordt niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven en ook wordt niet omschreven afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en/of pasjessysteem
- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een 3 tal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor ik af- en aanrij naar mijn woning.

- In bijlage 4 is er een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Er wordt geschreven over voldoende parkeervoorziening, aangelegd volgens de normen van het CROW. Er is hier een minimum aantal van 472,7 parkeerplaatsen en een maximum van 766,4 parkeerplaatsen berekend. Tevens is er een telling gemaakt op 28 januari 2010 op P7 van het retailcluster van de Wiebachstraat te Kerkrade. Gemeten is hier tussen 18.00u en 21.00u op donderdagavond. Dit is absoluut een zeer slecht vergelijk daar de buitentemperatuur op dat tijdstip op ca. -8°C was, absoluut een slechte avond voor de bedrijven. De verwachting is dat er veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan berekend. Het gevolg van het te geringe aantal parkeerplaatsen is dat de bezoekers in de berm, op de Oosterbroekweg en in de Stationsstraat gaan parkeren wat zorgt voor een zeer grote overlast.
- In bijlage 1, Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", gemaakt op 18 december 2007, is een berekening gemaakt op het aantal verkeersbewegingen in het betreffende plan. Deze berekeningen zijn opgesteld en deels gebaseerd op kengetallen van het TNO en CROW. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, hotel, en perifere handel. Tijdens de informatieavond heeft men mij ingelicht over het geheel gewijzigde deel van de perifere handel, waar de ruimtes verdeeld worden over meerdere bedrijven met een grotere aantrekkingskracht. De bijgevoegde berekening conform bijlage 1 is niet meer van toepassing daar deze van 2007 is. Daarbij heeft men geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstroom veroorzaakt door enerzijds de toegangsweg buiten de dorpskern van Gronsveld (dorp) naar de autosnelweg, anderzijds de enorme toename in snelverkeer en vrachtverkeer door uitbreiding van het industrieterrein aan de Veilingweg. Hier zijn met name tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven gevestigd, waarvan 1 heel groot bedrijvenverzamelgebouw. Dit heeft tot gevolg dat de kruising naast mijn huis en de toegangsweg Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook op de Kobbeweg zo zwaar belast wordt, dat er vermoedelijk gezien de huidige situatie dit onacceptabel is. Gezien de toename van sluipverkeer in de Stationsstraat via de overweg, zal ook hier de verkeersdruk toenemen en met name het vrachtverkeer. De weg in de woonbuurt Stationsstraat is helemaal niet geschikt voor toename van deze verkeersstroom. Is dit een gezond woon- en leefklimaat.
- Het gevolg van deze explosieve toename van verkeersdruk is dat op de kruising Stationsstraat/Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting "Industrieterrein Veilingweg" en terug moet stoppen en voorrang verlenen. Dit heeft tot gevolg een enorme toename van verkeersgeluid overlast en fijnstof van optrekkende vrachtauto's. Dit is zeer slecht voor een gezond leefklimaat in een woonbuurt als de mijne.
- Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfasering op de economische haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,

(Naam) Eussen.

(Handtekening) A. Eussen.

Van:
Belangencomité Stationsstraat
p/a Stationsstraat 32
6247 BL Gronsveld

Aan:
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJDEN

Gemeente Eijsden					
Regnr 3182					
Ingek. 10 AUG 2010					
Gri.	P&O	Gr & V	BMU	IWZ	GDE
					J. Sta
Afgeh			Arch		

Betreft:
Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden

Gronsveld, 7 augustus 2010

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden.

Wij zijn onverkort van mening dat het Hotel Gronsveld en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie.

Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld vragen wij specifiek aandacht voor de volgende punten:

- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor de bewoners gelegen aan de woningen in de Stationsstraat en Oosterbroekweg te Gronsveld.
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 (m), wat al een enorm hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte van het hotel 28,5 (m) te zijn. Dit is voor ons als belangencomité niet acceptabel.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat onoverzichtelijk en gevaarlijk.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe-rit en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het dorp Gronsveld en de Stationsstraat zeer veel overlast van drugtoeristen en drughandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde rijrichting aan de Kobbeweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier betreft het de zgn. "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2, daar gezien vanaf de grens van België dit de eerste toe- en afrit is waar men naar alle richtingen de A2 kan oprijden. Hotel Gronsveld is hiervoor een geweldige trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook bestaat de mogelijkheid dat het publiek naar onze leefomgeving aantrekt als jongeren, waar in de gemeente Eijsden al diverse samscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging wordt niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven en ook wordt niet omschreven de afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en/of pasjessysteem
- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een 3 tal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor wij af- en aanrijden naar onze woning en leefomgeving.

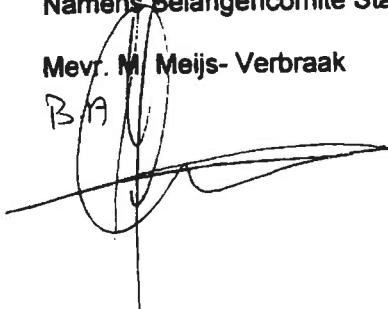
- In bijlage 4 is er een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Er wordt geschreven over voldoende parkeervoorziening, aangelegd volgens de normen van het CROW. Er is hier een minimum aantal van 472,7 parkeerplaatsen en een maximum van 766,4 parkeerplaatsen berekend. Tevens is er een telling gemaakt op 28 januari 2010 op P7 van het retailcluster van de Wiebachstraat te Kerkrade. Gemeten is hier tussen 18.00u en 21.00u op donderdagavond. Dit is absoluut een zeer slecht vergelijk daar de buitentemperatuur op dat tijdstip op ca. -8°C was, absoluut een slechte avond voor deze bedrijven. De verwachting is dat er veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan berekend. Het gevolg van het te geringe aantal parkeerplaatsen is dat de bezoekers in de berm, op de Oosterbroekweg en in de Stationsstraat gaan parkeren wat zorgt voor een zeer grote overlast.
- In bijlage 1, Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", gemaakt op 18 december 2007, is een berekening gemaakt op het aantal verkeersbewegingen in het betreffende plan. Deze berekeningen zijn opgesteld en deels gebaseerd op kengetallen van het TNO en CROW. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, hotel, en perifere handel. Tijdens de informatieavond heeft men mij ingelicht over het geheel gewijzigde deel van de perifere handel, waar de ruimtes verdeeld worden over meerdere bedrijven met een grotere aantrekkingskracht. De bijgevoegde berekening conform bijlage 1 is niet meer van toepassing daar deze van 2007 is. Daarbij heeft men geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstroom veroorzaakt door enerzijds de toegangsweg buiten de dorpskern van Gronsveld (dorp) naar de autosnelweg, anderzijds de enorme toename in snelverkeer en vrachtverkeer door uitbreiding van het industrieterrein aan de Veilingweg. Hier zijn met name tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven gevestigd, waarvan 1 heel groot bedrijvenverzamelgebouw. Dit heeft tot gevolg dat de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat en de toegangsweg Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook op de Kóbbesweg zo zwaar belast wordt, dat er vermoedelijk gezien de huidige situatie dit onacceptabel is. Gezien de toename van sluipverkeer in de Stationsstraat via de overweg, zal ook hier de verkeersdruk toenemen en met name het vrachtverkeer. De weg in de woonbuurt Stationsstraat is helemaal niet geschikt voor toename van deze verkeersstroom. Is dit een gezond woon- en leefklimaat.
- Het gevolg van deze explosieve toename van verkeersdruk is dat op de kruising Stationsstraat/Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting "Industrieterrein Veilingweg" en terug moet stoppen en voorrang verlenen. Dit heeft tot gevolg een enorme toename van verkeersgeluid overlast en fijnstof van optrekkende vrachtauto's. Dit is zeer slecht voor een gezond leefklimaat in een woonbuurt als de mijne.
- Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfasering op de economische haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,

Namens Belangencomité Stationsstraat

Mevr. M. Meijs- Verbraak

B.A.



Van: *B. HERMANS*
Naam: *B. HERMANS*
Straat: *OOSTERBROEKWEG 10*
PC en Woonplaats: *6247 BN GROLSVELD*

Aan:
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJDEN

Betreft:
Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden

Gemeente Eijsden					
Regnr <i>3183</i>					
Ingek. <i>10 AUG 2010</i>					
Gri	PS	PA & V	BML	IWZ	GGZ
					<i>J. St</i>
Afgel.			Arch		

Gronsveld, (datum) *7 augustus 2010*

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden.

Ik ben onverkort van mening dat het Hotel Gronsveld en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie

Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor mijn gezin in de woning gelegen in de Stationsstraat / Oosterbroekweg te Gronsveld.
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 (m), wat al een enorm hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte van het hotel 28,5 (m) te zijn. Dit is niet acceptabel.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat onoverzichtelijk.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe-rit en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het dorp Gronsveld en de Stationsstraat zeer veel overlast van drugtoeristen en drughandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde richting aan de Kobbeweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier is de "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2. Hotel Gronsveld is hiervoor een geweldige trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook bestaat de mogelijkheid dat het publiek naar onze omgeving toe aantrekt zoals jongeren, waar in Eijsden al diverse samenscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging wordt niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven en ook wordt niet omschreven afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en/of pasjessysteem
- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een 3 tal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor ik af- en aanrij naar mijn woning.

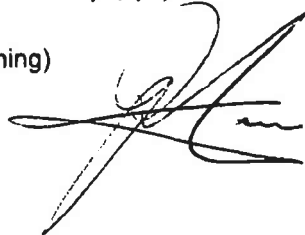
- In bijlage 4 is er een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Er wordt geschreven over voldoende parkeervoorziening, aangelegd volgens de normen van het CROW. Er is hier een minimum aantal van 472,7 parkeerplaatsen en een maximum van 766,4 parkeerplaatsen berekend. Tevens is er een telling gemaakt op 28 januari 2010 op P7 van het retailcluster van de Wiebachstraat te Kerkrade. Gemeten is hier tussen 18.00u en 21.00u op donderdagavond. Dit is absoluut een zeer slecht vergelijk daar de buitentemperatuur op dat tijdstip op ca. -8°C was, absoluut een slechte avond voor de bedrijven. De verwachting is dat er veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan berekend. Het gevolg van het te geringe aantal parkeerplaatsen is dat de bezoekers in de berm, op de Oosterbroekweg en in de Stationsstraat gaan parkeren wat zorgt voor een zeer grote overlast.
- In bijlage 1, Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", gemaakt op 18 december 2007, is een berekening gemaakt op het aantal verkeersbewegingen in het betreffende plan. Deze berekeningen zijn opgesteld en deels gebaseerd op kengetallen van het TNO en CROW. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, hotel, en perifere handel. Tijdens de informatieavond heeft men mij ingelicht over het geheel gewijzigde deel van de perifere handel, waar de ruimtes verdeeld worden over meerdere bedrijven met een grotere aantrekkingskracht. De bijgevoegde berekening conform bijlage 1 is niet meer van toepassing daar deze van 2007 is. Daarbij heeft men geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstroom veroorzaakt door enerzijds de toegangsweg buiten de dorpskern van Gronsveld (dorp) naar de autosnelweg, anderzijds de enorme toename in snelverkeer en vrachtverkeer door uitbreiding van het industrieterrein aan de Veilingweg. Hier zijn met name tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven gevestigd, waarvan 1 heel groot bedrijven-verzamelgebouw. Dit heeft tot gevolg dat de kruising naast mijn huis en de toegangsweg Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook op de Kobbeweg zo zwaar belast wordt, dat er vermoedelijk gezien de huidige situatie dit onacceptabel is. Gezien de toename van sluipverkeer in de Stationsstraat via de overweg, zal ook hier de verkeersdruk toenemen en met name het vrachtverkeer. De weg in de woonbuurt Stationsstraat is helemaal niet geschikt voor toename van deze verkeersstroom. Is dit een gezond woon- en leefklimaat.
- Het gevolg van deze explosieve toename van verkeersdruk is dat op de kruising Stationsstraat/Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting "Industrieterrein Veilingweg" en terug moet stoppen en voorrang verlenen. Dit heeft tot gevolg een enorme toename van verkeersgeluid overlast en fijnstof van optrekkende vrachtauto's. Dit is zeer slecht voor een gezond leefklimaat in een woonbuurt als de mijne.
- Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfasering op de economische haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,

(Naam)

R. HERMANS

(Handtekening)





De Raad der gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN

Gemeente Eijsden					
Regnr 3184					
Ingek. 10 AUG 2010					
Gn	P&O	B & V	BML	WZ	<i>J. Sta.</i>
Afgeh			Arch		

VERZONDEN 09 AUG. 2010

Afdeling ROZ
Ons kenmerk CAS201000010384
DOC201000087465

Behandeld C.J.H. Maes
Telefoon (043) 389 7981
Fax (043) 389 7977
Email cjh.maes@prvlimburg.nl
Maastricht 9 augustus 2010
Verzonden

Uw kenmerk
Bijlage(n)

Onderwerp

Zienswijzen ex artikel 3.8.1 Wro
ontwerp bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", hierna te noemen het plan.

Geachte leden van de raad,

Voor genoemd bestemmingsplan ligt ter inzage van 9 juli 2010 tot en met 19 augustus 2010. Binnen deze periode kunnen tegen het plan zienswijzen worden ingediend bij uw raad. Van deze gelegenheid willen wij thans gebruik maken.

In onze brief van 4 juni 2009 (ons kenmerk 2009 9405) is geadviseerd over het voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan. In ons advies zijn wij ingegaan op de locatie en hoogte van de bebouwing en het aspect detailhandel meer specifiek PDV/GDV

Geconstateerd is dat de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-hotel' binnen de bestemming 'Gemengd' 26 meter bedraagt. Over een oppervlak van maximaal 40m² is een hoogteaccent van maximaal 28,5 meter toegestaan.

Ondanks het feit dat wij deze aangepaste hoogtematen acceptabel achten, zouden wij een verdere reductie van de totale bouwhoogte toejuichen.

In voor genoemd advies is ten aanzien van het aspect detailhandel binnen het plangebied een voorbehoud gemaakt. Met het voorliggende plan kon destijds niet worden ingestemd omdat niet kon worden aangetoond hoe de voorgestane ontwikkeling past binnen de door de regio gewenste retailstructuur. Onnodige versnippering van PDV/GDV locaties en de ruimtelijke gevolgen daarvan moet immers worden voorkomen

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)



Al in november 2008 hebben wij een beroep gedaan op de gemeenten Eijsden en Maastricht om gezamenlijk initiatief te nemen tot het opstellen van een gebiedsvisie voor het grensgebied tussen Maastricht en Eijsden. Het PDV/GDV-beleid zou hier onderdeel van moeten uitmaken.

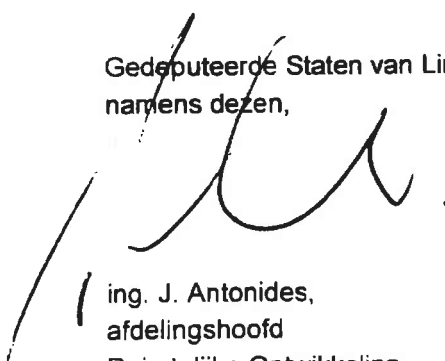
De noodzakelijk geachte gebiedsvisie is, ondanks een voortvarende start van het planproces in 2009, nog steeds niet vastgesteld. Vanwege het niet voldoen aan de noodzakelijke voorwaarde kunnen wij dan ook niet met voorliggend bestemmingsplan instemmen.

In het eindverslag van het vooroverleg en de inspraakprocedure wordt, onder punt 4a (pagina's 3 en 4) door uw college het standpunt ingenomen 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.

Verder wordt het volgende aangegeven: "afhankelijk van de uitkomsten van het bestuurlijk 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."

Op basis van deze standpunten en uitspraken hebben wij er vertrouwen in dat het planproces om te komen tot een door beide gemeenten en Provincie gedragen gebiedsvisie op korte termijn weer wordt gestart. Wij verzoeken u ons schriftelijk te informeren over de wijze waarop u samen met de gemeente Maastricht het planproces van de gebiedsvisie weer opnieuw op zult pakken.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,



ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

Van:
Naam: R. Meijs – M. Meijs-Verbraak
Straat: Stationsstraat 32
6247 BL Gronsveld

aan:
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN

Gemeente Eijsden					
Regnr 3197					
Ingek 11 AUG 2010					
Gri	PSU	Er & V	BMC	WZ	002
					J. Sta.
Afgeh			Arch		

Betreft:
Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden

Gronsveld, 21 juli 2010

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden.

Ik ben onverkort van mening dat het Hotel Gronsveld en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie.

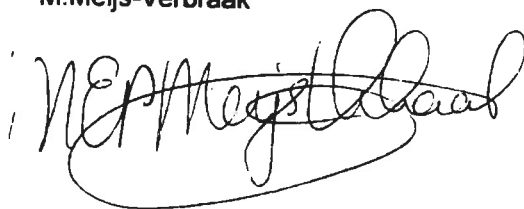
Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor mijn gezin in de woning gelegen in de Stationsstraat / Oosterbroekweg te Gronsveld.
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 (m), wat al een enorm hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte van het hotel 28,5 (m) te zijn. Dit is niet acceptabel.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat onoverzichtelijk.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe-rit en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het dorp Gronsveld en de Stationsstraat zeer veel overlast van drugtoeristen en drugshandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde rijrichting aan de Kobbeweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier is de "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2. Hotel Gronsveld is hiervoor een geweldige trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook bestaat de mogelijkheid dat het publiek naar onze omgeving aantrekt als jongeren, waar in Eijsden al diverse samscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging wordt niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven en ook wordt niet omschreven afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en/of pasjessysteem
- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een 3 tal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor ik af- en aanrij naar mijn woning.

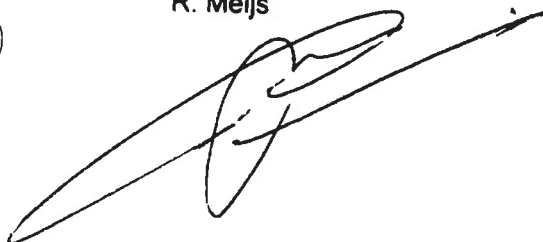
- In bijlage 4 is er een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Er geschreven over voldoende parkeervoorziening, aangelegd volgens de normen van het CROW. Er is hier een minimum aantal van 472,7 parkeerplaatsen en een maximum van 766,4 parkeerplaatsen berekend. Tevens is er een telling gemaakt op 28 januari 2010 op P7 van het retailcluster van de Wiebachstraat te Kerkrade. Gemeten is hier tussen 18.00u en 21.00u op donderdagavond. Dit is absoluut een zeer slecht vergelijk daar de buitentemperatuur op dat tijdstip op ca. -8°C was, absoluut een slechte avond voor de bedrijven. De verwachting is dat er veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan berekend. Het gevolg van het te geringe aantal parkeerplaatsen is dat de bezoekers in de berm, op de Oosterbroekweg en in de Stationsstraat gaan parkeren wat zorgt voor een zeer grote overlast.
- In bijlage 1, Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", gemaakt op 18 december 2007, is een berekening gemaakt op het aantal verkeersbewegingen in het betreffende plan. Deze berekeningen zijn opgesteld en deels gebaseerd op kengetallen van het TNO en CROW. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, hotel, en perifere handel. Tijdens de informatieavond heeft men mij ingelicht over het geheel gewijzigde deel van de perifere handel, waar de ruimtes verdeeld worden over meerdere bedrijven met een grotere aantrekkingskracht. De bijgevoegde berekening conform bijlage 1 is niet meer van toepassing daar deze van 2007 is. Daarbij heeft men geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstroom veroorzaakt door enerzijds de toegangsweg buiten de dorpskern van Gronsveld (dorp) naar de autosnelweg, anderzijds de enorme toename in snelverkeer en vrachtverkeer door uitbreiding van het industrieterrein aan de Veilingweg. Hier zijn met name tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven gevestigd, waarvan 1 heel groot bedrijven-verzamelgebouw. Dit heeft tot gevolg dat de kruising naast mijn huis en de toegangsweg Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook op de Kobbeweg zo zwaar belast wordt, dat er vermoedelijk gezien de huidige situatie dit onacceptabel is. Gezien de toename van sluipverkeer in de Stationsstraat via de overweg, zal ook hier de verkeersdruk toenemen en met name het vrachtverkeer. De weg in de woonbuurt Stationsstraat is helemaal niet geschikt voor toename van deze verkeersstroom. Is dit een gezond woon- en leefklimaat.
- Het gevolg van deze explosieve toename van verkeersdruk is dat op de kruising Stationsstraat/Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting "Industrieterrein Veilingweg" en terug moet stoppen en voorrang verlenen. Dit heeft tot gevolg een enorme toename van verkeersgeluid overlast en fijnstof van optrekkende vrachtauto's. Dit is zeer slecht voor een gezond leefklimaat in een woonbuurt als de mijne.
- Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfaserings op de economische haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,

M.Meijs-Verbraak



R. Meijs



Van:
J.M. Consten
Stationsstraat 42
6247 BL Gronsveld

Aan:
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN

Gemeente Eijsden					
Regnr 3198					
Ingek. 11 AUG 2010					
Gn.	P&O	Br & V	BMO	Ivz	<i>[Handwritten signature]</i>
Afgeh			Arch		

Betreft:
Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden

Gronsveld, 7 augustus 2010

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden.

Ik ben onverkort van mening dat het Hotel Gronsveld en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie.

Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor de bewoners gelegen aan de woningen in de Stationsstraat en Oosterbroekweg te Gronsveld.
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 (m), wat al een enorm hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte van het hotel 28,5 (m) te zijn. Dit is voor mij niet acceptabel.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat onoverzichtelijk en gevaarlijk. Momenteel wordt het verkeersbord met (STOP) frequent genegeerd.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe-rit en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het dorp Gronsveld en de Stationsstraat zeer veel overlast van drugtoeristen en drugshandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde rijrichting aan de Kobbeweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier betreft het de zgn. "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2, daar gezien vanaf de grens van België dit de eerste toe- en afrit is waar men naar alle richtingen de A2 kan oprijden. Hotel Gronsveld is hiervoor een geweldige trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook bestaat de mogelijkheid dat het publiek naar onze leefomgeving aantrekt als jongeren, waar in de gemeente Eijsden al diverse samscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging wordt niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven en ook wordt niet omschreven de afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en/of pasjessysteem
- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een 3 tal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor wij af- en aanrijden naar onze woning en leefomgeving.

- In bijlage 4 is er een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Er wordt geschreven over voldoende parkeervoorziening, aangelegd volgens de normen van het CROW. Er is hier een minimum aantal van 472,7 parkeerplaatsen en een maximum van 766,4 parkeerplaatsen berekend. Tevens is er een telling gemaakt op 28 januari 2010 op P7 van het retailcluster van de Wiebachstraat te Kerkrade. Gemeten is hier tussen 18.00u en 21.00u op donderdagavond. Dit is absoluut een zeer slecht vergelijk daar de buitentemperatuur op dat tijdstip op ca. -8°C was, absoluut een slechte avond voor deze bedrijven. De verwachting is dat er veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan berekend. Het gevolg van het te geringe aantal parkeerplaatsen is dat de bezoekers in de berm, op de Oosterbroekweg en in de Stationsstraat gaan parkeren wat zorgt voor een zeer grote overlast.
- In bijlage 1, Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", gemaakt op 18 december 2007, is een berekening gemaakt op het aantal verkeersbewegingen in het betreffende plan. Deze berekeningen zijn opgesteld en deels gebaseerd op kengetallen van het TNO en CROW. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, hotel, en perifere handel. Tijdens de informatieavond heeft men mij ingelicht over het geheel gewijzigde deel van de perifere handel, waar de ruimtes verdeeld worden over meerdere bedrijven met een grotere aantrekkingskracht. De bijgevoegde berekening conform bijlage 1 is niet meer van toepassing daar deze van 2007 is. Daarbij heeft men geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstroom veroorzaakt door enerzijds de toegangsweg buiten de dorpskern van Gronsveld (dorp) naar de autosnelweg, anderzijds de enorme toename in snelverkeer en vrachtverkeer door uitbreiding van het industrieterrein aan de Veilingweg. Hier zijn met name tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven gevestigd, waarvan 1 heel groot bedrijven-verzamergebouw. Dit heeft tot gevolg dat de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat en de toegangsweg Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook op de Kobbeweg zo zwaar belast wordt, dat er vermoedelijk gezien de huidige situatie dit onacceptabel is. Gezien de toename van sluipverkeer in de Stationsstraat via de overweg, zal ook hier de verkeersdruk toenemen en met name het vrachtverkeer. De weg in de woonbuurt Stationsstraat is helemaal niet geschikt voor toename van deze verkeersstroom. Is dit een gezond woon- en leefklimaat?
- Het gevolg van deze explosieve toename van verkeersdruk is dat op de kruising Stationsstraat/Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting "Industrieterrein Veilingweg" en terug moet stoppen en voorrang verlenen. Dit heeft tot gevolg een enorme toename van verkeersgeluid overlast en fijnstof van optrekkende vrachtauto's. Dit is zeer slecht voor een gezond leefklimaat in een woonbuurt als de mijne.
- Een ander gevolg van de explosieve toename van het verkeer op de Oosterbroekweg is het omrijden van auto's en vrachtauto's over de sluiproute Schaapbroekweg te Maastricht, welke als bestemming tankstation Schrijnemaekers hebben. Hierdoor wordt de Stationsstraat vanaf de zijde van het bedrijventerrein Rekoutweg enorm belast. Met name de spoorwegovergang, welke nu al een enorme geluid- en trillingsoverlast bezorgt voor de omwonenden, is niet geschikt voor zo'n grote hoeveelheid vrachtverkeer. Door de trillingen zijn reeds scheuren in mijn woonhuis ontstaan. Met name in mijn woning zal de "maximale geluidsbelasting van gevels woningen" toenemen, door het sluipverkeer van vrachtauto's, met name tijdens koopavonden na 19.00u, als de meeste vrachtauto's gaan tanken.
- Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfaserings op de economische haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,

J.M. Consten



Van:
Fam. Meijs-Verbraak
Stationsstraat 32
6247 BL Gronsveld

Aan:
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN

Gemeente Eijsden					
Regnr. 3250					
Ingek 17 AUG 2010					
Gri.	P&O	Br & V	BMC	WVZ	oet
					J. Sta.
Afgeh			Arch		

Betreft:
Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden

Gronsveld, 14 augustus 2010

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden.

Wij zijn onverkort van mening dat het Hotel Gronsveld en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie.

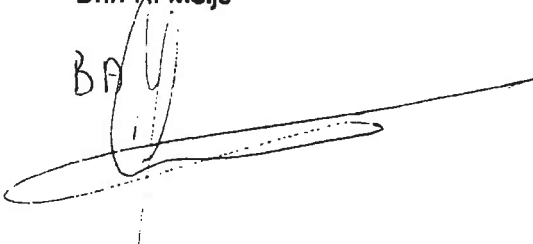
Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor de bewoners gelegen aan de woningen in de Stationsstraat en Oosterbroekweg te Gronsveld.
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 (m), wat al een enorm hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte van het hotel 28,5 (m) te zijn. Dit is voor ons als belangencomité niet acceptabel.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat onoverzichtelijk en gevaarlijk.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe-rit en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het dorp Gronsveld en de Stationsstraat zeer veel overlast van drugtoeristen en drughandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde richting aan de Kobbeweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier betreft het de zgn. "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2, daar gezien vanaf de grens van België dit de eerste toe- en afrit is waar men naar alle richtingen de A2 kan oprijden. Hotel Gronsveld is hiervoor een geweldige trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook bestaat de mogelijkheid dat het publiek naar onze leefomgeving aantrekt als jongeren, waar in de gemeente Eijsden al diverse samscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging wordt niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven en ook wordt niet omschreven de afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en/of pasjessysteem
- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een 3 tal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor wij af- en aanrijden naar onze woning en leefomgeving.

- In bijlage 4 is er een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Er wordt geschreven over voldoende parkeervoorziening, aangelegd volgens de normen van het CROW. Er is hier een minimum aantal van 472,7 parkeerplaatsen en een maximum van 766,4 parkeerplaatsen berekend. Tevens is er een telling gemaakt op 28 januari 2010 op P7 van het retailcluster van de Wiebachstraat te Kerkrade. Gemeten is hier tussen 18.00u en 21.00u op donderdagavond. Dit is absoluut een zeer slecht vergelijk daar de buitentemperatuur op dat tijdstip op ca. -8°C was, absoluut een slechte avond voor deze bedrijven. De verwachting is dat er veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan berekend. Het gevolg van het te geringe aantal parkeerplaatsen is dat de bezoekers in de berm, op de Oosterbroekweg en in de Stationsstraat gaan parkeren wat zorgt voor een zeer grote overlast.
- In bijlage 1, Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan "Hotel Gronsveld", gemaakt op 18 december 2007, is een berekening gemaakt op het aantal verkeersbewegingen in het betreffende plan. Deze berekeningen zijn opgesteld en deels gebaseerd op kengetallen van het TNO en CROW. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, hotel, en perifere handel. Tijdens de informatieavond heeft men mij ingelicht over het geheel gewijzigde deel van de perifere handel, waar de ruimtes verdeeld worden over meerdere bedrijven met een grotere aantrekkingskracht. De bijgevoegde berekening conform bijlage 1 is niet meer van toepassing daar deze van 2007 is. Daarbij heeft men geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstroom veroorzaakt door enerzijds de toegangsweg buiten de dorpskern van Gronsveld (dorp) naar de autosnelweg, anderzijds de enorme toename in snelverkeer en vrachtverkeer door uitbreiding van het industrieterrein aan de Veilingweg. Hier zijn met name tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven gevestigd, waarvan 1 heel groot bedrijvenverzamelgebouw. Dit heeft tot gevolg dat de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat en de toegangsweg Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook op de Kobbeweg zo zwaar belast wordt, dat er vermoedelijk gezien de huidige situatie dit onacceptabel is. Gezien de toename van sluipverkeer in de Stationsstraat via de overweg, zal ook hier de verkeersdruk toenemen en met name het vrachtverkeer. De weg in de woonbuurt Stationsstraat is helemaal niet geschikt voor toename van deze verkeersstroom. Is dit een gezond woon- en leefklimaat.
- Het gevolg van deze explosieve toename van verkeersdruk is dat op de kruising Stationsstraat/Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting "Industrieterrein Veilingweg" en terug moet stoppen en voorrang verlenen. Dit heeft tot gevolg een enorme toename van verkeersgeluid overlast en fijnstof van optrekkende vrachtauto's. Dit is zeer slecht voor een gezond leefklimaat in een woonbuurt als de mijne.
- Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfaserings op de economische haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,

Dhr. R. Meijs



Van:
Naam: F.H.V. HEESWIJK
Straat: STATIONSTR. 65
PC en Woonplaats: 6247 BK GRONSVELD

Gemeente Eijsden					
Regnr 3275					
Ingek 19 AUG 2010					
Gri	P&O	Gr. v.	Gr. m.	WVZ	Deel
Afgeh			Arch.		

Aan:
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden
Postbus 39
6245 ZG EIJSDEN

Betreft:
Zienswijze wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden

Gronsveld, (datum).....

Geacht college,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld te Eijsden.

Ik ben onverkort van mening dat het Hotel Gronsveld en bedrijfsruimten niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie

Betreffende de inhoud van de wijziging Bestemmingsplan Hotel Gronsveld vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

- Het realiseren van het bouwplan brengt grote overlast voor mijn gezin in de woning gelegen in de Stationsstraat / Oosterbroekweg te Gronsveld.
- Tijdens het overleg d.d. 12 juli 2010 bij de Gemeente Eijsden heeft dhr. Meijer steeds gesproken over een hoogte van het hotel van 25 (m), wat al een enorm hoogte is op de korte afstand tot mijn woning. Na bestudering van het bestemmingsplan blijkt de hoogte van het hotel 28,5 (m) te zijn. Dit is niet acceptabel.
- In de wijziging van het bestemmingsplan staat getekend dat er 2 ingangen zijn naar het hotel en naar het winkelcentrum. Door deze situatie wordt de verkeersoverlast nabij de kruising Oosterbroekweg/Stationsstraat onoverzichtelijk.
- Het nieuwe plan is gelegen aan de toe-rit en afrit van de A2 vanaf België en Maastricht. Door deze toe- en afritten heeft het dorp Gronsveld en de Stationsstraat zeer veel overlast van drugtoeristen en drugshandelaren, welke hun waar verhandelen in de straat. Maastricht heeft in dezelfde rijrichting aan de Kobbeweg een "Wietboulevard" voorzien, waar ca. 800 parkeerplaatsen komen. Hier is de "legale handel". De illegale handel zal zich verplaatsen naar parkeerplaatsen als hotels en winkelcentra in de buurt van de A2. Hotel Gronsveld is hiervoor een geweldige trekpleister, gezien er ook een zgn. amusementshal komt, welke dergelijk publiek aantrekt. Ook bestaat de mogelijkheid dat het publiek naar onze omgeving toe aantrekt zoals jongeren, waar in Eijsden al diverse samscholingsverboden voor zijn uitgeroepen. Garanties voor een adequate beveiliging wordt niet duidelijk door de planontwikkelaar gegeven en ook wordt niet omschreven afbakening van de parkeerplaatsen middels slagbomen en/of pasjessysteem
- Tijdens een presentatie in eerder stadium in 2009 is er gesproken over een 3 tal bedrijven in het bedrijvencomplex. Nu tijdens de informatieavond wordt er gesproken over een veelvoud van bedrijven, waardoor een enorme overlast ontstaat op de Oosterbroekweg, de straat waardoor ik af- en aanrij naar mijn woning.

- Met vriendelijke groet,

(Handtekening)

F. W. Macneil

Notitie Zienswijzen bestemmingsplan "Hotel Gronsveld"

Bij het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan zijn de gehonoreerde reacties uit het (voor)overleg en de provinciale opmerkingen verwerkt. Tevens hebben enkele aanpassingen aan het plan plaatsgevonden. In het kader van de procedure op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' vanaf 9 juli 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter gemeentesecretarie ter visie heeft gelegen. De tervisielegging alsmede de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is op 7 juli 2010 in de Nederlandse Staatscourant en in het in deze gemeente verschijnende huis-aan-huisblad d.d. 7 juli 2010 bekendgemaakt;

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn zijn 22 zienswijzen kenbaar gemaakt, te weten door:

	NAAM	ADRES	WOONPLAATS	d.d.	ontvangen
1.	J.M.H. Rousch	Stationsstraat 35	6247BJ Gronsveld	21 juli	30 juli
2.	J.Tegenbosch en Z. Herben	Stationsstraat 22	6247 BL Gronsveld	29 juli	2 augustus
3.	Fam. Beijers	Stationsstraat 47	6247 BK Gronsveld	29 juli	2 augustus
4.	J. v.d. Heijden	Stationsstraat 67	6247 BK Gronsveld	30 juli	3 augustus
5.	Pinckaers	Stationsstraat 12	6247 BL Gronsveld	31 juli	3 augustus
6.	J.P.M. Eygelshoven	Stationsstraat 43	6247 BK Gronsveld	2 aug.	4 augustus
7.	S. Reintjens	Stationsstraat 69	6247 BK Gronsveld	3 aug.	4 augustus
8.	W. Goessens	Stationsstraat 49	6247 BK Gronsveld	3 aug.	4 augustus
9.	W. Franssen en L. Franssen-Heije	Stationsstraat 45	6247 BK Gronsveld	3 aug.	4 augustus
10.	G. Saljé	Stationsstraat 55	6247 BK Gronsveld	4 aug.	5 augustus
11.	Gemeente Maastricht	Postbus 1992	6211 DW Maastricht	4 aug.	5 augustus
12.	Lebens-Grispen	Stationsstraat 63	6247 BK Gronsveld	5 aug.	6 augustus
13.	Hoofdbedrijfschap Detailhandel Kamer van Koophandel Federatie Samenwerkende ondernemers Maastricht	Postbus 1910	5900 BX Venlo	6 aug.	9 augustus
14.	Waterschap Roer en Overmaas	Postbus 185	6130 AD Sittard	Onge-dateerd	9 augustus
15.	Eussen	Stationsstraat 61	6247 BK Gronsveld	5 aug.	9 augustus
16.	Belangencomité Stationsstraat	Stationsstraat 32	6247 BK Gronsveld	7 aug.	10 augustus
17.	R. Hermans	Oosterbroekweg 10	6247 BN Gronsveld	7 aug.	10 augustus
18.	Provincie Limburg	Postbus 5700	6202 MA Maastricht	9 aug.	10 augustus
19.	R. Meijs en M. Meijs Verbraak	Stationsstraat 32	6247 BK Gronsveld	21 juli	11 augustus
20.	J.M. Consten	Stationsstraat 42	6247 BL Gronsveld	7 aug.	11 augustus
21.	Fam. Meijs-Verbraak	Stationsstraat 32	6247 BK	14 aug.	17 augustus

			Gronsveld		
22.	F.H. van Heeswijk	Stationsstraat 65	6247 BK Gronsveld	Onge- Dateerd	19 augustus

Alle zienswijzen zijn binnen de hiervoor gestelde termijn ingediend en ontvankelijk.

1. Belangencomité Stationsstraat

De ingebrachte zienswijzen door J.M.H. Rousch (1.), J.Tegenbosch en Z. Herben (2.), Fam. Beijers (3.), J. v.d. Heijden (4.), Pinckaers (5) J.P.M. Eygelshoven (6.), S. Reintjens (7.), W. Goessens (8.), W. Franssen en L. Franssen-Heije (9.), G. Saljé (10.), Eussen (15.), R. Hermans (17.), R. Meijs en M. Meijs Verbraak (19.), J.M. Consten (20.), fam. Meijs - Verbraak (21.) en F.H. van Heeswijk (22.) zijn inhoudelijk gelijk aan de ingebrachte zienswijze van het belangencomité Stationsstraat, met dien verstande dat de zienswijze van dhr. J.M.H. Rousch een aanvullend onderdeel bevat met betrekking tot het uitzicht van uit zijn woning. Deze zienswijzen zullen als gevolg van hun inhoudelijke gelijkheid gezamenlijk worden behandeld.

De zienswijze van de belangencomité Stationsstraat wordt in onderstaande tekst zakelijk samengevat, waarna het standpunt ter zake volgt. Dit betekent niet dat de onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling worden betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

- a. Het realiseren van het bouwplan zal grote overlast te weeg brengen in de woningen gelegen aan de Stationsstraat / Oosterbroekweg
- b. De hoogte van het hotel is met 28,5 meter hoger dan de eerder door initiatiefnemer (dhr. Meijer van Wyckerveste BV) aangegeven hoogte van 25 meter. Dit is niet acceptabel.
- c. Door de aanleg van twee inritten ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied wordt de verkeersoverlast nabij de Oosterbroekerweg/Stationsstraat onoverzichtelijk.
- d. De gemeente Maastricht heeft aan de Köbbesweg, die zich parallel van de Stationsstraat ten noorden van het plangebied bevindt, een 'Wietboulevard' geprojecteerd. Hier is 'legale' handel in softdrugs voorzien. Dit zal tot gevolg hebben dat de 'illegale' handel in softdrugs zich zal verplaatsen naar parkeerplaatsen (van bijvoorbeeld hotels en winkelcentra) in de buurt van de A2. Mede gelet op de toekomstige amusementshal vormt het plan een geweldige trekpleister. Ook bestaat de mogelijkheid dat het plan groepen jongeren aantrekt, waar in Eijsden al diverse samscholingsverboden zijn uitgeroepen. Door de initiatiefnemer worden onvoldoende garanties afgegeven voor een adequate beveiliging van het terrein.
- e. Door de toename van het aantal detailhandelbedrijven zal ook het verkeer van en naar het plangebied toenemen, waardoor er een enorme overlast zal ontstaan op de Oosterbroekerweg.
- f. Het plan voorziet in onvoldoende parkeerplaatsen. Uit berekeningen conform de CROW uitgave ASVV 2004 blijkt dat minimaal 472,8 en maximaal 766,4 parkeerplaatsen nodig zijn. De parkeertelling welke op 28 januari 2010 op het parkeerterrein van het retailcluster de Wiebachstraat te Kerkrade is uitgevoerd geeft vanwege de zeer lage temperatuur die avond een vertekend en incorrect beeld van de parkeersituatie ter plaatse. De verwachting is dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn. Door een te gering aantal parkeerplaatsen ontstaat overlast aan de Stationsstraat en Oosterbroekweg.
- g. De benadering van het aantal verkeersbewegingen is incorrect en achterhaald, omdat het plan voorziet in een aantal nieuwe functies, die volgens initiatiefnemer een grotere aantrekkingskracht hebben. Daarnaast is geen rekening gehouden met de bestaande verkeersintensiteit van de Veilingweg, waar tussen 2007 en 2010 diverse nieuwe bedrijven

gevestigd zijn. Dit zal tot gevolg hebben dat de kruising Stationsstraat – Oosterbroekweg, ondanks een aparte invoegstrook aan de Köbbesweg, vermoedelijk overbelast gaat worden. Daarnaast wordt gevreesd voor sluipverkeer in de Stationsstraat. Deze weg is niet geschikt voor een toename van deze verkeersstromen.

- h. Als gevolg van de explosieve toename van de verkeersdruk zal op de kruising Stationsstraat / Oosterbroekweg, welke een voorrangskruising is waar het vrachtverkeer richting industrieterrein 'Veilingweg' het vrachtverkeer meer moeten stoppen om voorrang te verlenen. Dit zal een enorme toename van wegverkeerslawaai en fijnstof als gevolg van stoppende en optrekkende vrachtwagens tot gevolg hebben.
- i. Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en onvolledig. Met name voor bepaalde vogelsoorten is aanvullend onderzoek vereist, als ook voor bepaalde reptielen, zoogdieren en knaagdieren.
- j. De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat er omtrent de financiering onvoldoende gegevens beschikbaar zijn.
- k. Aanvullende zienswijze J.M.H. Rousch:
Het hotel wordt direct tegenover mijn huis opgericht. Dit heeft een enorme impact op het uitzicht vanuit mijn huis. In plaats van weilanden kijk ik uit op een immens groot gebouw.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

- a. Behoudens de Oosterbroekweg zal de hoeveelheid extra verkeer op de wegen rondom het plangebied als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn. In de plantoelichting is reeds uiteengezet dat 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 gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de in de omgeving gelegen kernen en toevoerwegen, 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 zal blijven.

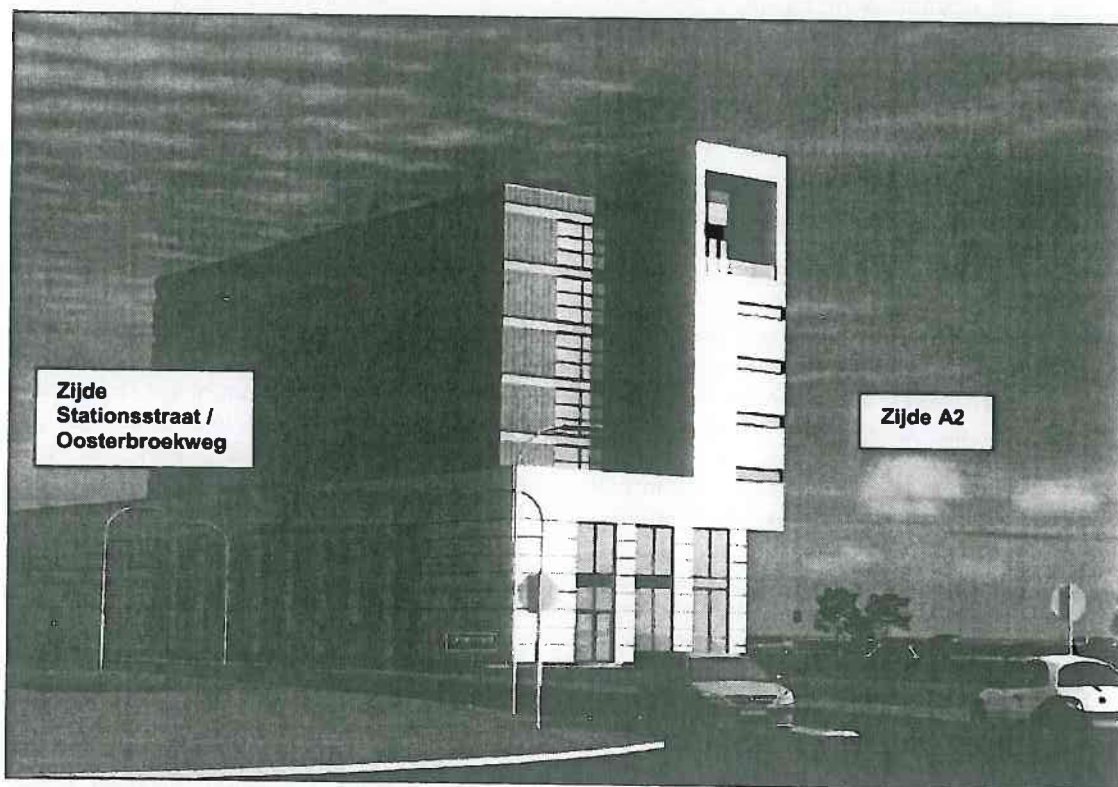
Het plan kent verder geen bezwaarlijke gevolgen voor de luchtkwaliteit of akoestische situatie ter plaatse: de resultaten van het onderzoek luchtkwaliteit, zoals uitgevoerd door Cauberg - Huygen Raadgevende ingenieurs (kenmerk 20072618-04 d.d. 15 februari 2008) zijn toegelicht in paragraaf 4.2.5 van de plantoelichting. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling de planrealisatie niet leidt tot een situatie waarbij de luchtkwaliteitseisen (grenswaarden) uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer worden overschreden of zelfs maar worden benaderd. De realisatie van enkele nieuwe bedrijven aan de Veiligingweg zal in alle redelijkheid geen zodanige verkeersstromen genereren, dat hierdoor de luchtkwaliteitseisen uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer zullen worden overschreden.

Ten aanzien van het aspect akoestiek is in juli 2010 door Cauberg Huygen Raadgevende Ingenieurs een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk 20101300-01, d.d. 12 juli 2010). Uit berekeningen volgt dat de maximale geluidsbelasting op de woningen aan de Stationsstraat ten gevolge van het wegverkeer in de autonome situatie ten hoogste 59 dB bedraagt. Als gevolg van de realisatie en ingebruikname van het plan neemt de geluidsbelasting ter plaatse van de woningen aan de Stationstraat zeer beperkt toe: de maximale toename van de geluidsbelasting zal 0,7 dB bedragen. Deze toename is nauwelijks hoorbaar.

Voor de volledige rekenresultaten verwijzen wij naar voornoemde onderzoeken.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- b. Naar aanleiding van de tijdens de inspraakprocedure ingebrachte reacties is uitvoerig bestudeerd of het ontwerp van het hotel teruggebracht kon worden tot een minder hoog bouwvolume. Dit heeft geresulteerd in een aangepaste stedenbouwkundige en architectonische invulling van het plangebied, welke onder andere wordt gekenmerkt door een fors lagere bouwhoogte van het hotel. Waar de maximale bouwhoogte in het voorontwerp ter plaatse het hotel nog 36 meter bedroeg, bedraagt deze nu nog 25 meter. Slechts over een uiterst beperkt oppervlak, te weten 40 m², mag een bouwhoogte van 28,5 meter worden gerealiseerd. In de planregels wordt dit uitdrukkelijk geregeld. Daarnaast moet worden opgemerkt dat in het ontwerp het hoogteaccent is gesitueerd aan de zijde van de A2. Aan de zijde van de Oosterbroekweg / Stationsstraat loopt het hotel juist uit in een lagere bouwhoogte en bestaat het uit twee bouwlagen. Hierdoor oogt het hotel vanaf de Oosterbroekweg en Stationsstraat minder volumineus. In onderstaande afbeelding is het vooraanzicht van het hotel opgenomen.



De welstandscommissie van het district Mergelland heeft positief geadviseerd ten aanzien van het bouwplan. In het eindverslag van de inspraakprocedure is reeds aangegeven dat grote waarde wordt gehecht 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. Het huidige plan voorziet in de gewenste hoogwaardige invulling.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- c. Mede naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze is de noodzaak van de tweede, zuidelijk gelegen ontsluiting nader bestudeerd. Geconcludeerd is dat deze tweede ontsluiting ten behoeve van een goede verkeersafwikkeling in het plangebied niet noodzakelijk is. De meest

zuidelijke ontsluiting kan derhalve komen te vervallen. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

De zienswijze wordt op dit punt gegrond verklaard. De planverbeelding wordt op dit punt aangepast.

- d. Momenteel is de gemeente Maastricht nog steeds doende met plannen te ontwikkelen voor het realiseren van een locatie voor een aantal coffeeshops aan de Köbbesweg. De gemeente Eijsden is hier geen voorstander van. De gemeente Maastricht heeft aangegeven dat mochten deze plannen doorgang vinden, dit altijd in combinatie zal zijn met een zogenaamd handhavingarrangement.

Als het plangebied braak blijft liggen, of ingericht wordt ten behoeve van bedrijven, is tevens het risico aanwezig dat illegale drughandel plaats zal vinden. Door met name het gebied in te richten zoals nu is voorgestaan, met een hotel (24 uren activiteiten) en een amusementshal, is er meer controle op het gebied.

Met betrekking tot de beveiliging en afsluiting van het terrein gedurende de nachtelijke uren zullen in de realisatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer afspraken worden gemaakt.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- e. In paragraaf 3.3.2 van de plantoelichting van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat de 'Notitie verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld'' is gebaseerd op de uitgangspunten en het programma zoals deze in 2007 aan het Voorontwerpbestemmingsplan ten grondslag hebben gelegen. Deels naar aanleiding van gewijzigde marktomstandigheden en deels naar aanleiding van tijdens de gemeentelijke inspraakprocedure ingebrachte inspraakreacties is met name het functioneel programma dat ten grondslag ligt aan het ontwerp bestemmingsplan aangepast. Dit betekent dat niet zozeer het aantal bedrijven, als wel het type bedrijvigheid / voorzieningen dat zich in het plangebied zal vestigen is aangepast. De uitbreiding van het totale brutovloeroppervlak als gevolg van de verschillende functies is daarbij bescheiden, te weten zo'n 500 m² (circa 3%). Daarbij komt dat bij de bepaling van de te verwachten verkeersaantrekkende werking is uitgegaan van een worst case benadering. De te verwachten verkeersbewegingen zijn vermeerderd met 10%, ten einde een onderschatting van de te verwachten verkeersaantrekkende werking van het toenmalige plan te voorkomen.

In aanvulling op bovenstaande kan, rekening houdend met het aangepaste programma dat ten grondslag ligt aan het ontwerp bestemmingsplan, de gezamenlijke verkeersaantrekkende werking van de nu in het plangebied geprojecteerde functies als volgt worden benaderd:

VERKEERSAANTREKKENDE WERKING PER FUNCTIE

Per functie zal de verkeersaantrekkende werking opnieuw worden bepaald. Hierbij wordt telkens een korte toelichting gegeven op de gehanteerde kengetallen en (ervarings)cijfers.

Hotel

Het hotel zal een capaciteit van 176 bedden krijgen. De gemiddelde bezettingsgraad van 3 sterren hotels in Limburg betreft 64,9%¹. Dit komt overeen met 114 bezette bedden (aanwezige personen). Deze 114 aanwezige personen zijn onder te verdelen in zakelijke gasten en toeristische gasten. Een gangbare verdeling² van zakelijke en toeristische gasten is ongeveer 30-70, dit komt overeen met 34 zakelijke gasten en 80 toeristen.

¹ Horwath HTL (september 2007), *HOSTA 2007 rapport*. Hilversum

² diverse bronnen, ondermeer www.cbs.nl

Gezien de perifere ligging van het hotel zal het merendeel van de bezoekers het hotel met de auto bereiken. Uitgegaan wordt van 80% autogebruik³ wat leidt tot 27 zakelijke autogebruikers en 64 toeristische autogebruikers.

De gemiddelde autobezetting⁴ voor het zakelijke motief betreft 1,18. Voor het motief ontspanning geldt een autobezetting van 1,91. Dit leidt tot 23 zakelijke auto's en 33 toeristische auto's.

Gemiddeld genomen genereren zakelijk gasten 4 autoritten per dag en toeristische gasten 6 autoritten per dag⁵. Dit leidt tot $(4 * 23 =)$ 92 zakelijke verkeersbewegingen en $(6 * 33 =)$ 198 toeristische verkeersbewegingen.

Naast gasten genereert ook het personeel van het hotel verkeersbewegingen. Gemiddeld genomen zullen er 15 personeelsleden aanwezig zijn per dag. Aangezien hotelpersoneel in ploegen werkt is de turn-over (aantal verschillende auto's op een parkeerplaats) gesteld op 36. Het autogebruik per arbeidsplaats is normaal gesproken 0,57, dit leidt tot een autogebruik van $(15 * 3) * 0,5 = 22,5$. Dit leidt tot 45 verkeersbewegingen per dag (personeel genereert 2 verkeersbewegingen per dag (aankomst / vertrek)).

De verkeersaantrekkende werking van het hotel komt hiermee op 92 zakelijke verkeersbewegingen + 198 toeristische verkeersbewegingen + 45 personeels verkeersbewegingen = 335 verkeersbewegingen per dag.

Amusementshal

De amusementshal zal een oppervlakte krijgen van 975 m². Een veelgebruikte parkeernorm⁶ voor de functie 'entertainment' is 1 parkeerplaats per 17 m² bvo (dit is inclusief parkeerplaatsen voor personeel). Voor 1.000 m² zijn derhalve een kleine 57 parkeerplaatsen benodigd. De gemiddelde turn-over is gesteld op 39. Dit leidt tot 171 auto's. Deze 171 auto's genereren, rekening houdend met aankomst en vertrek, 342 verkeersbewegingen. De verkeersaantrekkende werking van de amusementshal kan derhalve geraamd worden op 342 verkeersbewegingen per dag.

Restaurant

Restaurant: op basis van ervaringscijfers gerelateerd aan een vergelijkbaar restaurantconcept gelegen aan de A2 verwacht de initiatiefnemer dat per etmaal circa 40 bezoekers het restaurant zullen bezoeken. De gemiddelde autobezetting voor het motief ontspanning betreft 1,91. Dit leidt tot 21 auto's. Deze 21 auto's genereren, rekening houdend met aankomst en vertrek, 42 verkeersbewegingen. De verkeersaantrekkende werking van het restaurant kan derhalve geraamd worden op 42 verkeersbewegingen per dag.

Fitness

op basis van ervaringscijfers gerelateerd aan het sportcomplex gesitueerd in het Parkstad Limburg Station te Kerkrade verwacht de initiatiefnemer dat per week circa 1.225 bezoekers het fitnesscentrum zullen bezoeken. Gemiddeld betekent dit dat het fitnesscentrum ca 175 bezoekers per dag zal trekken.

De gemiddelde autobezetting voor het motief sport betreft 1,91. Dit leidt tot 92 auto's. Deze 21 auto's genereren, rekening houdend met aankomst en vertrek, 184 verkeersbewegingen. De

³ Ervaring / expert judgement

⁴ CROW (2004), ASVV.

⁵ Ervaring / expert judgement

⁶ Ervaring / expert judgement

⁷ Ervaring / expert judgement

⁸ Kengetallen verkeer en vervoer ten gevolge van megacomplexen - achtergrondrapportage

⁹ Ervaring / expert judgement

verkeersaantrekkende werking van het fitnesscentrum kan derhalve geraamd worden op **184** verkeersbewegingen per dag.

Grootschalige perifere detailhandel

Voor grootschalige perifere detailhandel is binnen het plan 12.885 m² bvo gereserveerd. Op basis van vergelijkbare projecten in Limburg¹⁰ kan worden gesteld dat ruim 9.000 m² goedlopende GDV leidt tot circa 7.000 bezoekers per week. Extrapolatie van deze gegevens leidt tot de aanname dat de grootschalige perifere detailhandel ca 10.021 bezoekers per week zal trekken. Gezien de perifere ligging van het plangebied en de goede ontsluiting (nabijheid van de snelweg A2) zal het autogebruik van de bezoekers hoog zijn. Het autogebruik is derhalve gesteld op 95%, wat overeenkomt met 9520 bezoekers per week.

De gemiddelde autobezetting¹¹ voor het winkel motief betreft 1,56, dit leidt tot 6103 auto's per week. Het aantal verkeersbewegingen komt hiermee, rekening houdend met aankomst en vertrek, op 12.205 per week en **1.744** per dag.

Het aantal werknemers binnen de GDV locatie zal circa 70 per dag bedragen. Het autogebruik per arbeidsplaats is normaal gesproken 0,512, dit leidt tot een autogebruik van 35 en een aantal verkeersbewegingen van **70** per dag.

De totale verkeersaantrekkende werking van de GDV komt hiermee op (1744 + 70 =) **1.814** verkeersbewegingen per dag.

Vrachtverkeer

Vrachtverkeer als gevolg van leveranciers en ander vrachtverkeer zal een klein deel van de totale verkeersaantrekkende werking inhouden. De functies wellness en fitness zullen geen vrachtverkeer aantrekken en de functies hotel en restaurant zullen een beperkte hoeveelheid vrachtverkeer aantrekken. Alleen de GDV zal regelmatig vrachtverkeer aantrekken. Op basis hiervan wordt geschat dat er gemiddeld per dag circa 50 vrachtverkeersbewegingen zullen zijn.

VERKEERSAANTREKKENDE WERKING TOTAAL PLAN

In de op de volgende pagina opgenomen tabel 2 is het aantal verkeersbewegingen weergegeven, zowel per functie als het totaal. Tevens is er een kolom opgenomen waarbij de berekende aantallen opgehoogd zijn. Deze kolom is toegevoegd omdat bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen een aantal aannames zijn gedaan. Door de uitkomsten met 10% op te hogen en vervolgens af te ronden op vijftigtallen wordt de totale verkeersaantrekkende werking enigszins verhoogd met als doel te voorkomen dat met een te laag aantal verkeersbewegingen verder wordt gewerkt.

¹⁰ Ervaring / expert judgement / project PDV de Brier te Venray

¹¹ CROW (2004), ASVV.

¹² Ervaring / expert judgement

Funcities BP Hotel Gronsveld	Aantal verkeersbewegingen	Opgehoogd*
Hotel	335 mvt/etm	400 mvt/etm
Amusementshal	342 mvt/etm	400 mvt/etm
Restaurant / Conferentieruimte / Wellness / Fitness	226 mvt/etm	300 mvt/etm
Restaurant	42 mvt/etm	
Fitness	184 mvt/etm	
Grootschalige / perifere detailhandel	1814 mvt/etm	2.000 mvt/etm
Vrachtverkeer	50 mvt/etm	50 mvt/etm**
TOTAAL AUTO'S	2729 mvt/etm	3.100 mvt/etm
Totaal vrachtverkeer	50 mvt/etm	50 mvt/etm

Tabel 2: aantal verkeersbewegingen per functie en totaal

* het aantal verkeersbewegingen is met 10% vermeerderd en afgerond op 50-tallen;

** het aantal vrachtverkeersbewegingen is niet opgehoogd.

In de notitie 'Verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan Hotel Gronsveld', welke gebaseerd is op het aan het voorontwerp bestemmingsplan ten grondslag liggend programma, is becijferd dat de verkeersaantrekkende werking van het plan uit zou komen op 3.200 mvt/etm.

Op basis van de huidige raming van de verkeersaantrekkende werking, welke voor wat betreft de functies Hotel, Amusementscentrum en Grootschalige Perifere detailhandel is gebaseerd op dezelfde aannames als gedaan in de notitie 'Verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan Hotel Gronsveld', en voor wat betreft de functies Restaurant en Fitnesscentrum op ervaringscijfers van initiatiefnemer, zal de totale verkeersaantrekkende werking (na ophoging) uitkomen op 3.100 mvt/etmaal. Dit is vergelijkbaar met de eerder uitgesproken verwachting met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking. Hierbij wordt nog opgemerkt dat eventueel gecombineerd bezoek (bijvoorbeeld hotel + restaurant, hotel + fitness of restaurant + detailhandel) niet in de nieuwe raming is verdisconteerd. In deze zin is derhalve nog steeds sprake van een overschatting van de te verwachten verkeersaantrekkende werking.

Dit onderschrijft het in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan omschreven standpunt dat, ondanks de afwijkingen met het aan oorspronkelijke notitie 'Verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan Hotel Gronsveld' ten grondslag liggend programma, de notitie toch als relevant uitgangspunt kan dienen voor de toelichting van het (ontwerp) bestemmingsplan en de in het kader van de bestemmingsplanherziening uitgevoerde onderzoeken.

In dezelfde paragraaf van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat de door de gemeente Eijsden geraamde etmaalintensiteit van de Oosterbroekweg voor het jaar 2011 4440 mvt/etmaal bedraagt. Dit is inclusief de verkeersbelasting als gevolg van de recente in gebruikname van de de verschillende bedrijfs(verzamel)gebouwen aan de Veilingweg. De verwachte toename op piekdagen bedraagt 5.600 mvt per etmaal. De totale geraamde verkeersbelasting van de Oosterbroekweg komt hiermee op circa 10.000 mvt /

etmaal. Volgens de CROW publicatie ASVV 2004 is de maximale norm voor dit type wegen 25000 mvt/etm (3200 pae/uur (personenauto-equivalenten/ uur)) Gelet op de huidige inrichting van de Oosterbroekweg (twee rijbanen) is dit qua capaciteit voor motorvoertuigen geen probleem. Op grond van de landelijk geaccepteerde principes voor de inrichting en categorisering van wegen, zoals deze zijn opgenomen in de publicatie ASVV 2004, zal de in het plangebied geprojecteerde ontwikkeling geen in bezwaarlijke mate nadelige gevolgen zal hebben voor de verkeerssituatie op de Oosterbroekweg ter hoogte van het plangebied. Daarbij wordt nog opgemerkt dat de hoeveelheid sluipverkeer op de overige wegen rondom het plangebied naar verwachting uiterst laag zal zijn. In de plantoelichting is reeds uiteengezet dat 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 gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de in de omgeving gelegen kernen en toevoerwegen, 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 zal blijven.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- f. In het eindverslag van de inspraakprocedure is aangegeven de parkeerbalans is opgesteld aan de hand van landelijke geldende relevante parkeerkencijfers (CROW publicatie 182: 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering'¹³ 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.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van aan de parkeernorm zoals deze geldt ten aanzien van reguliere buurtcentra en supermarkten. In de plantoelichting is in paragraaf 5.2.2 gemotiveerd aangegeven waarom in onderhavig geval is afgeweken van de parkeernormen zoals deze in de CROW publicatie worden gehanteerd ten aanzien van grootschalige detailhandelfunctie: op verzoek van de gemeente Eijsden heeft initiatiefnemer heeft een parkeertelling laten uitvoeren bij het retailcenter aan de Wiebachstraat te Kerkrade. Daarnaast heeft initiatiefnemer ook middels een aantal referentieprojecten inzicht verschaft in een reële parkeervraag welke als gevolg van grootschalige nieuwe voorzieningen/detailhandelclusters kan worden verwacht. Dit betreft het eerder genoemde retailcenter te Kerkrade, alsmede het voetbalstadion van FC Zwolle te Zwolle als het in 2008 geopende Retailpark aan de A73 te Roermond.

Op basis van het brutovloeroppervlak van de drie genoemde retailclusters, gerelateerd aan de bij deze clusters aanwezige parkeervoorzieningen, kan worden geconcludeerd dat in het plangebied voldoende parkeerplaatsen zijn voorzien om te kunnen voldoen aan de parkeervraag van de hier geprojecteerde ontwikkelingen. Middels het huidige ontwerp kan op alle dagen, inclusief piekmomenten zoals koopavond en zaterdag, aan de minimale parkeervraag worden voldaan.

de zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- g. verwezen wordt naar het standpunt zoals verwoord onder 1e.

de zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- h. in het standpunt zoals verwoord onder 1e. is reeds beargumenteerd dat ter plaatse van de kruising Stationstraat / Oosterbroekweg slechts een uiterst beperkt aantal extra

¹³ CROW (september 2008), *Publicatie 182: Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering*. Ede

autobewegingen te verwachten is. Dit zal dan ook geen grote invloed hebben voor het vrachtverkeer dat de voorrangskruising Stationsstraat / Oosterbroekweg moet oversteken.

de zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- i. in het plangebied zijn door een daartoe gespecialiseerde deskundige verschillende (verkenkende) natuurwaardenonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn correct en betrouwbaar.

Ten aanzien van eventueel aanwezige vogelsoorten is opgemerkt dat alle vogels beschermd zijn middels de Flora- en faunawet. Van de meeste in het plangebied aangetroffen broedvogels zijn de nesten slechts beschermd tijdens het broedseizoen. Nesten van holenbroeders, zoals de Groene specht en de Grote bonte specht, zijn echter jaarrond beschermd. Voor deze soorten dient door middel van een schouw voorafgaand aan de kapwerkzaamheden te worden nagegaan of holen in het plangebied aanwezig zijn. Voor de overige soorten zijn mitigerende maatregelen voldoende ter voorkoming van negatieve effecten op de in het plangebied aanwezige broedvogels tijdens de werkzaamheden.

In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen voor beschermde zoogdiersoorten aangetroffen. Mogelijk wordt het gebied door enkele soorten wel gebruikt als foerageergebied. Aangezien in het omringend gebied voldoende alternatief foerageergebied aanwezig is en in het noordelijk deel van het plangebied de vegetatie voor een groot deel behouden blijft heeft de voorgenomen ontwikkeling geen bezwaarlijke gevolgen voor deze soorten.

Ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van reptielen geldt dat door het nagenoeg ontbreken van open water in het plangebied op de aanwezigheid van streng beschermde amfibieën niet hoeft te worden gerekend. Ook beschermde soorten uit andere dan de bovengenoemde soortengroepen zijn in het plangebied niet te verwachten, gezien de geïsoleerde ligging van het plangebied ten opzichte van natuurgebieden.

Zoals in de plantoelichting is aangegeven geldt wel te allen tijde de zorgplicht op grond van artikel 2 van de Flora en faunawet. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven. Hieronder valt onder andere beschadiging van te handhaven beplantingen en opzettelijke verstoring van de (mogelijk) aanwezige flora.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- j. Het plan wordt uitgevoerd voor rekening van risico van initiatiefnemer. Dit zal worden vastgelegd in een realisatieovereenkomst, welke tussen gemeente en initiatiefnemer, zal worden gesloten, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De gemeente Eijsden loopt derhalve geen financieel risico bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- k. De afstand van de woning aan de Stationsstraat nr. 35 tot het toekomstige hotel bedraagt circa 104 meter. Deze afstand is aanzienlijk te noemen. Als gevolg van de realisatie van het hotel zal er geen licht of luchtinval ter plaatse van de woning verloren gaan, of de privacy in het gedrang komen. De nieuwe bebouwing zal qua massa en bouwvolumes aansluiten op de aard van de omgeving van het plangebied. Ten westen van het plangebied bevinden zich de bedrijfshallen langs de Schutteboendersweg, ten oosten van het plangebied ligt de A2. Van een landelijk gebied met open landschappen is ter plaatse derhalve geen sprake. Daarnaast zal het plangebied worden voorzien van een 'groene' omkleding, waardoor de toekomstige

parkeerplaatsen vanuit de omgeving van het plangebied zoveel mogelijk aan het zicht zullen worden onttrokken. Het feit dat het uitzicht vanuit de woning aan de Stationsstraat nr. 35 zal wijzigen leidt dan ook niet tot een heroverweging van het plan.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard

2. Gemeente Maastricht

De zienswijze van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht wordt in onderstaande tekst zakelijk samengevat, waarna het standpunt ter zake volgt. Dit betekent niet dat de onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling worden betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

- a. In zijn zienswijze geeft het college van burgemeester en wethouders van Maastricht aan dat de op 18 november 2008 ingediende inspraakreactie onderdeel is van de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.
- b. De vraag blijft staan of de voorgenomen ontwikkeling wel of niet MER-beoordelingsplichtig is.
- c. In het POL2006 is het gebied aangemerkt als bedrijventerrein. De voorziene invulling van het gebied is in strijd met het provinciaal beleid en in strijd met het in Maastricht opgestelde stedelijk beleid aangaande de gewenste functies (Detailhandelsnota, Hotelnota, Nota hoger bouwen, Verordening speelautomatenhallen).
- d. het is niet opportuun om het bestemmingsplan thans formeel in procedure te brengen, aangezien nog geen gezamenlijke gebiedsvisie voor het uitloopgebied tussen Maastricht en Eijsden is vastgesteld.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

- a. verwezen wordt naar de onderdelen 4a. tot en met 4k. van het eindverslag van de inspraakprocedure, waar het standpunt van de gemeente Eijsden ten aanzien van de door de gemeente Maastricht ingebrachte inspraakreactie is verwoord. Dit onderdeel van het eindverslag van de inspraakprocedure is als bijlage aan deze nota gehecht. In aanvulling hierop wordt ten aanzien van de volgende onderdelen van de inspraakreactie:
 1. 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;
 2. de invloed van de bezoekersaantallen op de verkeersafwikkeling is niet voldoende onderbouwd in de plantoelichting. Daarnaast is de aangegeven parkeernormering niet adequaat;
 3. In de plantoelichting dient te worden onderbouwd of de beoogde ontwikkeling al dan niet MER-plichtig dan wel MER-beoordelingsplichtig is;
 4. 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;
 5. de planregels worden geen regels gesteld ten aanzien van het type detailhandel dat zich in het plangebied mag vestigen.
nog het volgende opgemerkt:
 1. mede naar aanleiding van dit onderdeel van de inspraakreactie is onderzocht of de bouwhoogte van het hotel kan worden verlaagd. Dit heeft geleid tot een aangepast ontwerp, dat is voorgelegd aan de provinciale kwaliteitscommissie. Daarnaast heeft de provincie Limburg in haar zienswijze d.d. 9 augustus 2010 aangegeven in te kunnen stemmen met de aangepaste bouwhoogte;

2. mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is de plantoelichting reeds op deze punten in de paragrafen 3.3 en 5.2.2 aangepast;
3. verwezen wordt naar het standpunt zoals verwoord onder 2b;
4. mede naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn de planregels op dit punt in artikel 3 reeds aangepast;
5. mede naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn de planregels op dit punt in artikel 3 j. artikel 1.22 reeds aangepast.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard

- b. 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 kunnen aangemerkt worden als toeristisch recreatieve voorzieningen in de zin van het Besluit M.e.r..

Als gevolg van de op het voorontwerp bestemmingsplan ingebrachte inspraakreacties en als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden is het functionele en stedenbouwkundige programma dat ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het programma dat ten grondslag lag aan het voorontwerp bestemmingsplan. Ten aanzien van het (ontwerp)bestemmingsplan is met in acht name van het nieuwe functionele programma en (mede) gebaseerd op volgens initiatiefnemer reëel te verwachten bezoekersaantallen opnieuw bezien of de drempel van 250.000 bezoekers van de toeristisch recreatieve voorzieningen naar redelijke verwachting zal worden overschreden. Uit de nieuwe berekening is gebleken dat dit niet het geval is: naar verwachting zullen de toeristisch recreatieve voorzieningen naar verwachting ca. 215.000 bezoekers per jaar genereren. Aanvullend kan hierop worden opgemerkt dat bij de benadering van het aantal bezoekers de onderlinge uitwisseling van de bezoekers van de verschillende toeristisch recreatieve functies niet is verdisconteerd. Dit betekent dat het aantal van 215.000 een overschatting betreft. De beoogde ontwikkeling hiermee niet mer-beoordelingsplichtig.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- c. In het PCGP advies d.d. 4 juni 2009 heeft de provincie Limburg aangegeven dat nog onduidelijk is of het plangebied op basis van regionaal overleg kan worden aangemerkt als stedelijk dienstenterrein. In dit kader heeft de provincie in haar advies reeds aangegeven dat inzichtelijk gemaakt dient te worden op welke wijze het plan past binnen de door de regio gewenste retailstructuur. Dit standpunt is door de provincie herhaald in de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan d.d. 9 augustus 2010. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat het voorbehoud van de provincie zich slechts richt op de regionale afstemming omtrent het aspect detailhandel en niet op de invulling van het plangebied als stedelijk dienstenterrein als zodanig.

Naar aanleiding van een formele reactie van de gemeente Eijsden op de notities Werklocaties Limburg 2020 d.d. 13 augustus 2008 is in 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 is in dit kader van belang op te merken dat sprake is van een herstructurering van een bestaand bedrijventerrein naar een dienstenterrein, en dat derhalve geen sprake is van de ontwikkeling van een nieuwe werklocatie. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' dient het plangebied derhalve niet langer te worden aangemerkt als bedrijventerrein. In dit kader is het niet bezwaarlijk dat de geprojecteerde functies (detailhandel en recreatieve voorzieningen) niet overeenkomen met de conform het POL2006 en de hierop gebaseerde beleidsregels toegestane functies op bedrijventerreinen.

Ten aanzien van het onderdeel dat het planvoornemen in strijd is met de Detailhandelsnota, Hotelnota en de Verordening speelautomatenhallen van de gemeente Maastricht wordt verwezen naar de onderdelen 4a., 4h., en 4i van het eindverslag van de inspraakprocedure, waar het standpunt van de gemeente Eijsden reeds op deze punten reeds is verwoord. Ten aanzien van het onderdeel dat het planvoornemen in strijd is met de nota Hoger Bouwen wordt opgemerkt dat het plan mede naar aanleiding van de eerder op dit punt ingebrachte inspraakreactie reeds is aangepast.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- d. Op 15 mei 2007 heeft de gemeenteraad van Eijsden ingestemd met het initiatief van Wyckerveste bv om op het perceel van het voormalig provinciaal lager aan de Oosterbroekweg, een hotel, amusementshal, restaurant en fitness ruimte te realiseren in combinatie met plusminus 8800 m2 aan grootschalige/ perifere detailhandel.

Het initiatief van Wyckerveste bv is vervolgens uitgewerkt in een voorontwerp bestemmingsplan ("Hotel Gronsveld

Het voorontwerp bestemmingsplan is, nadat alle onderzoeken waren afgerond, met ingang van 9 oktober 2008 tot en met 20 november 2008 ter inzage gelegd.

De Provincie heeft naar aanleiding van dit vooroverleg erop aangedrongen dat voor het gebied ,waartoe o.a. behoorde Dagstrand Oost-Maarland, de groenzone noordelijk van Oost-Maarland, het bedrijventerrein Eijsden-Maastricht alsmede het onderhavige gebied, een gebiedsvisie zou worden opgesteld. Het doel van deze visie zou zijn dat een gemeenschappelijk kader ontstaat waarmee ontwikkelingen in het gebied gestuurd zouden kunnen worden, dan wel waaraan ontwikkelingen getoetst zouden kunnen worden. Definitieve besluitvorming omtrent het bestemmingsplan (lees: vaststelling van het bestemmingsplan) zou pas moeten plaatsvinden nadat de resultaten van de gebiedsvisie bekend zouden zijn.

Naar aanleiding van dit standpunt van de provincie zijn de gesprekken met de gemeente Maastricht en de provincie opgestart om te komen tot een gebiedsvisie voor dit gebied.

Aan Wyckerveste is begin 2009 aangegeven dat het opstellen van deze gebiedsvisie plm. een half jaar in beslag zou nemen en dat om de gebiedsvisie niet te frustreren, nog geen ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht zou worden.

De gebiedsvisie heeft echter (nog) niet het gewenste resultaat opgeleverd. Hiervoor zijn een aantal redenen aan te voeren. Zo liep het visietraject in 2009 parallel met de stedelijke herprogrammering in Maastricht. In het kader van deze stedelijke herprogrammering moesten binnen Maastricht keuzes gemaakt worden ten aanzien van hotels, PDV/GDV terreinen, bedrijventerrein en woningbouw. Met name het PDV/GDV vraagstuk bleek voor Maastricht een complex vraagstuk. Voor wat betreft PDV/GDV heeft dit uiteindelijk geresulteerd in een hernieuwd onderzoek waarbij ook de locatie aan de Oosterbroekweg betrokken is.

De plannen van Wyckerveste werden in dit kader niet verder doorgezet en lagen dus ook al een jaar op de plank. Dit is aanleiding geweest om toch te besluiten om het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens vanaf 27 november 2009 tot en met 7 januari 2010 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft de provincie schriftelijk haar zienswijze ingediend en beide gemeenten (Maastricht en Eijsden) verzocht om de gebiedsvisie weer op te pakken.

Tijdens een overleg met de provincie en de gemeente Maastricht zijn afspraken gemaakt omtrent het verder oppakken van de gebiedsvisie, daarbij is ook aangegeven van de zijde van Maastricht dat in december 2010 de resultaten van het nieuw gestarte onderzoek naar perifere detailhandelslocaties, duidelijk zouden zijn.

Maastricht heeft medegedeeld dat de resultaten van het onderzoek naar PDV in concept in november 2010 gereed zouden zijn, maar besluitvorming naar verwachting pas kan plaatsvinden in februari 2011

Omdat nog steeds niet duidelijk is of een gebiedsvisie tot stand gebracht wordt, en ook nog niet zeker is dat begin 2011 een richtinggevende uitspraak inzake PDV/GDV wordt gedaan, is de procedure voortgezet, daarbij is uitdrukkelijk overwogen dat van een initiatiefnemer niet kan worden verwacht dat zijn plannen, waarvoor hij aangeeft voldoende marktruimte te zien, en hetgeen ook door onderzoeken onderbouwd wordt, blijven liggen, omdat diverse overheidsinstanties niet tot besluitvorming kunnen komen.

Om die reden wordt het niet opportuun geacht om nog langer te wachten op het onderzoek / PDV nota van de gemeente Maastricht, maar om op basis van de onderzoeken zoals die er nu liggen, waarbij met name bedoeld wordt op het distributieplanologisch onderzoek van Ecorys, de procedure voort te zetten..

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

3. *Hoofdbedrijfschap Detailhandel, Kamer van Koophandel, Federatie Samenwerkende Ondernemersverenigingen Maastricht.*

De zienswijze van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel, de Kamer van Koophandel en de Federatie Samenwerkende Ondernemersverenigingen Maastricht wordt in onderstaande tekst zakelijk samengevat, waarna het standpunt ter zake volgt. Dit betekent niet dat de onderdelen

van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling worden betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

- a. Een lokale of regionale beleidsvisie op het gebied van retail in de vorm van een structuurplan, structuurvisie of Stadsregionaal Uitvoeringsprogramma (conform het POL 2006) ontbreekt. Uit geen enkel door de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling gedragen wordt.
- b. Nadrukkelijk wordt gesteld dat het bestemmingsplan in strijd is met het door de raad van de gemeente Maastricht vastgestelde Detailhandelstructuurvisie, waarin ook het beleid ten aanzien van grootschalige detailhandel (GDV) en perifere detailhandel (PDV).
- c. Een gezamenlijke gebiedsvisie van de gemeenten Eijsden en Maastricht voor het grensgebied tussen beide gemeenten ontbreekt.
- d. Op een aantal punten is het bestemmingsplan en de hiermee mogelijk te maken ontwikkelingen in strijd met het provinciaal beleid ten aanzien van retail, zoals verwoord in het POL 2006. Hierbij wordt ook ingegaan op het Programma Werklocaties 2020.
- e. Aanvullend hierop worden kanttekeningen geplaatst bij de planregels in relatie tot het POL2006.
- f. Ten aanzien van het toekomstige hotel worden vraagtekens gezet bij de economische uitvoerbaarheid hiervan.
- g. In tegenstelling tot hetgeen hierover in de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven is de voorgenomen ontwikkeling toch mer-beoordelingsplichtig.
- h. De verwachting is gerechtvaardigd dat er op het gebied van parkeren regelmatig problemen zullen ontstaan, met als gevolg overlast op het aanpalende bedrijventerrein en het woongebied aan de Stationsstraat.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

- a. De in de notitie 'Stadspoort Gronsveld' aangegeven stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten zijn mede gebaseerd op de in het POL2001 aangegeven invulling van het Stadspoort Perspectief. Hierin is beschreven dat in deze gebieden wordt ingezet op een mix van verschillende functies, waarbij kan worden gedacht aan commerciële voorzieningen en maatschappelijke publieksvoorzieningen. De beoogde functionele invulling welke ten grondslag lag aan de notitie Stadspoort Gronsveld wordt nog steeds wenselijk geacht.

In het plangebied wordt ingezet op een ontwikkeling welke gepaard gaat met een hoogwaardige stedenbouwkundige en architectonische uitstraling. Vanzelfsprekend dient daarbij ook de economische uitvoerbaarheid voldoende te zijn verzekerd, en is hier bij de invulling van het plangebied rekening gehouden. De term 'Big Box Boulevard' duidt in deze echter niet op de uitstraling van de toekomstige bebouwing, maar op de metrages van de hier geprojecteerde winkelvolumes. Het standpunt dat de beschouwingen over representativiteit en hoogwaardige architectuur een sterk theoretisch karakter hebben wordt nadrukkelijk niet onderschreven.

Met betrekking tot het standpunt dat de provincie Limburg zich uiterst kritisch opstelt ten aanzien van de grootschalige ontwikkeling aan de zuidrand van Maastricht kan worden verwezen naar de door de provincie op het ontwerp bestemmingsplan ingebrachte zienswijze, waarin in de eerste plaats wordt aangegeven dat de in het ontwerpbestemmingsplan aangepaste hoogtematen acceptabel worden geacht. Ten aanzien van de beoogde retailinvulling van het plangebied wordt een voorbehoud gemaakt: ten

aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat door de provincie niet kan worden ingestemd het de voorgenomen ontwikkeling zolang niet is aangegeven hoe de ontwikkeling past binnen de door de regio gewenste retailstructuur. Hiertoe heeft de provincie de gemeenten Maastricht en Eijsden opgeroepen een gezamenlijke gebiedsvisie voor het overloopgebied tussen Maastricht en Eijsden vast stellen. Deze noodzakelijk geachte gebiedsvisie is nog niet vastgesteld.

. Op 15 mei 2007 heeft de gemeenteraad van Eijsden ingestemd met het initiatief van Wyckerveste bv om op het perceel van het voormalig provinciaal lager aan de Oosterbroekweg, een hotel, amusementshal, restaurant en fitness ruimte te realiseren in combinatie met plusminus 8800 m2 aan grootschalige/ perifere detailhandel.

Het initiatief van Wyckerveste bv is vervolgens uitgewerkt in een voorontwerp bestemmingsplan ("Hotel Gronsveld

Het voorontwerp bestemmingsplan is, nadat alle onderzoeken waren afgerond, met ingang van 9 oktober 2008 tot en met 20 november 2008 ter inzage gelegd.

De Provincie heeft naar aanleiding van dit vooroverleg erop aangedrongen dat voor het gebied ,waartoe o.a. behoorde Dagstrand Oost-Maarland, de groenzone noordelijk van Oost-Maarland, het bedrijventerrein Eijsden-Maastricht alsmede het onderhavige gebied, een gebiedsvisie zou worden opgesteld. Het doel van deze visie zou zijn dat een gemeenschappelijk kader ontstaat waarmee ontwikkelingen in het gebied gestuurd zouden kunnen worden, dan wel waaraan ontwikkelingen getoetst zouden kunnen worden. Definitieve besluitvorming omtrent het bestemmingsplan (lees: vaststelling van het bestemmingsplan) zou pas moeten plaatsvinden nadat de resultaten van de gebiedsvisie bekend zouden zijn.

Naar aanleiding van dit standpunt van de provincie zijn de gesprekken met de gemeente Maastricht en de provincie opgestart om te komen tot een gebiedsvisie voor dit gebied.

Aan Wyckerveste is begin 2009 aangegeven dat het opstellen van deze gebiedsvisie plm. een half jaar in beslag zou nemen en dat om de gebiedsvisie niet te frustreren, nog geen ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht zou worden.

De gebiedsvisie heeft echter (nog) niet het gewenste resultaat opgeleverd. Hiervoor zijn een aantal redenen aan te voeren. Zo liep het visietraject in 2009 parallel met de stedelijke herprogrammering in Maastricht. In het kader van deze stedelijke herprogrammering moesten binnen Maastricht keuzes gemaakt worden ten aanzien van hotels, PDV/GDV terreinen, bedrijventerrein en woningbouw. Met name het PDV/GDV vraagstuk bleek voor Maastricht een complex vraagstuk. Voor wat betreft PDV/GDV heeft dit uiteindelijk geresulteerd in een hernieuwd onderzoek waarbij ook de locatie aan de Oosterbroekweg betrokken is.

De plannen van Wyckerveste werden in dit kader niet verder doorgezet en lagen dus ook al een jaar op de plank. Dit is aanleiding geweest om toch te besluiten om het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens vanaf 27 november 2009 tot en met 7 januari 2010 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft de provincie schriftelijk haar zienswijze ingediend en beide gemeenten (Maastricht en Eijsden) verzocht om de gebiedsvisie weer op te pakken.

Tijdens een overleg met de provincie en de gemeente Maastricht zijn afspraken gemaakt omtrent het verder oppakken van de gebiedsvisie, daarbij is ook aangegeven van de zijde van Maastricht dat in december 2010 de resultaten van het nieuw gestarte onderzoek naar perifere detailhandelslocaties, duidelijk zouden zijn.

Maastricht heeft medegedeeld dat de resultaten van het onderzoek naar PDV in concept in november 2010 gereed zouden zijn, maar besluitvorming naar verwachting pas kan plaatsvinden in februari 2011

Omdat nog steeds niet duidelijk is of een gebiedsvisie tot stand gebracht wordt, en ook nog niet zeker is dat begin 2011 een richtinggevende uitspraak inzake PDV/GDV wordt gedaan, is de procedure voortgezet, daarbij is uitdrukkelijk overwogen dat van een initiatiefnemer niet kan worden verwacht dat zijn plannen, waarvoor hij aangeeft voldoende marktruimte te zien, en hetgeen ook door onderzoeken onderbouwd wordt, blijven liggen, omdat diverse overheidsinstanties niet tot besluitvorming kunnen komen.

Om die reden wordt het niet opportuun geacht om nog langer te wachten op het onderzoek / PDV nota van de gemeente Maastricht, maar om op basis van de onderzoeken zoals die er nu liggen, waarbij met name bedoeld wordt op het distributieplanologisch onderzoek van Ecorys, de procedure voort te zetten..

In de plantoelichting wordt verder aangegeven dat de in het plangebied toegestane detailhandelfuncties een andere verzorgingsfunctie hebben dan de lokaal verzorgende detailhandel in de gemeente Eijsden omdat de in het plangebied toegestane functies zich zullen richten op grootschalige niet dagelijkse uitgaven van de consument. Dit in tegenstelling tot de in de gemeente aanwezige detailhandelvoorzieningen, welke bestaan uit dagelijkse winkelvoorzieningen en welke zich tevens op beperkte schaal richten op kleinschalige (niet)dagelijkse voorzieningen. Daarnaast zijn de effecten van de thans in het retailcluster geprojecteerde winkelformules op winkelgebieden in de omgeving door Ecorys nader onderzocht. Het gaat hier om winkelformules in de branches Wonen, Sport & Spel, Doe-Het-Zelf, en Plant & Dier, waarbij qua metrages de branches Doe-het-zelf en Wonen het sterkst vertegenwoordigd zijn. Uit de analyse van Ecorys blijkt dat het concurrerend winkelaanbod in de omgeving van het plangebied zeer beperkt aanwezig is. Alleen de branches Wonen en Plant & Dier zijn vertegenwoordigd in de directe omgeving. De negatieve effecten van de nieuwe winkels in het plangebied zullen derhalve zeer beperkt zijn voor de winkelgebieden in de directe omgeving. Voor relatief kleinschalige winkels in kleine kernen geldt in het algemeen wel dat door de huidige trends en ontwikkelingen in de detailhandel en demografie de continuïteit in het gedrang komt. De komst van een nieuw PDV / GDV cluster kan deze autonome ontwikkeling mogelijk versnellen. Gelet op het autonome karakter van deze trend betekent dit echter niet dat indien zou worden afgezien van de in het plangebied voorgenomen retailontwikkeling de continuïteit van deze kleinschalige detailhandel zou worden gewaarborgd. Ten aanzien van de volledige analyse wordt verwezen naar de notitie van Ecorys. De stellingname dat de in het plangebied toegestane detailhandelfuncties een andere verzorgingsfunctie hebben dan de lokaal verzorgende detailhandel in de gemeente Eijsden is dan ook niet ongefundeerd

Daarbij wordt opgemerkt dat de bij het Centrumplan Eijsden betrokken partijen geen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan hebben ingediend. Initiatiefnemer (Wykcerveste Adviseurs B.V.) heeft aangegeven dat de invulling van het plangebied in goed overleg met de bij het Centrumplan betrokken partijen zal plaatsvinden. De vaststelling van het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' zal derhalve niet leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande kleinschalige detailhandelstructuur in de gemeente Eijsden en de in de nabijheid gelegen buurtwinkelcentra.

Op de stelling dat de ontwikkeling het realiseren van een duurzame, op concentratie gerichte structuur op het gebied van perifere en grootschalige detailhandel frustreert is uitvoerig ingegaan in het eindverslag van de inspraakprocedure zoals deze gevolgd ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan. Hierin is reeds opgemerkt dat in opdracht van initiatiefnemer door Ecorys een distributieplanologisch onderzoek¹⁴ is verricht naar de haalbaarheid van een retailcluster (PDV/GDV) in Gronsveld. De eerste fase van de ontwikkeling van dit retailcluster behelst de middels het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' onder andere voorgestane ontwikkeling van het plangebied tussen de Oosterbroekweg en de Rijksweg A2. Doel van het onderzoek was 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 Gronsveld' voorgenomen ontwikkeling zijn twee locaties die als ontwikkellocatie zijn aangewezen door de gemeente Maastricht:

- Trega-terrein (Noorderbrug), 30.000 m² bvo PDV
- Belvédèregebied (Sphinx terrein), 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 Gronsveld aanzienlijk zijn, waardoor automatisch richting kan worden gegeven aan de ontwikkelingsmogelijkheden en potentie. Daarnaast wordt in het distributieplanologisch onderzoek opgemerkt dat het Belvédère terrein (Sphinx terrein) naar het oordeel van Ecorys niet geschikt is voor een typische PDV invulling. Dit vanwege het binnenstedelijk karakter, waar ruimte extensieve retail als een bouwmarkt, tuincentrum of grote woonwinkel niet past. Naar het oordeel van Ecorys leent deze locatie zich wel voor reguliere detailhandel (met de mogelijkheid grootschaligheid te accommoderen). Uit het distributieplanologisch onderzoek blijkt verder 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 is op dit punt aangevuld. In de plannen van initiatiefnemer is de ontwikkeling van het PDV/GDV cluster in Eijsden opgesplitst in minimaal 2 fases. Dat betekent dat met de ontwikkeling van alleen van fase 1, het totale winkelvloeroppervlak vooralsnog kleiner is dan waar in het eerdere onderzoek van ECORYS rekening mee is gehouden. In dit eerdere onderzoek zijn uitspraken gedaan over de minimale schaalgrootte en de aanwezigheid van een aantal echt grootschalige winkels met winkelvloeroppervlak van minimaal 5.000 m² wvo. ECORYS verwacht dat de aantrekkingskracht van het PDV/GDV cluster kleiner zal zijn op het moment dat slechts de eerste fase gerealiseerd zal worden en er geen echt grootschalige winkels in het cluster zijn te vinden. Daar staat nog steeds tegenover dat fase 1 van het PDV/GDV cluster op een goede zichtlocatie is gelokaliseerd, goed bereikbaar is met de auto en zal profiteren van de aanzienlijke verkeersstromen op de A2. Op deze punten onderscheidt het cluster derhalve zich van de beide ontwikkelingslocaties die in de gemeente Maastricht zijn aangewezen.

¹⁴ ECORYS Nederland BV (oktober 2008) *Retail Cluster Eijsden - Een haalbaarheidsstudie*. Rotterdam.

Het standpunt dat geen maatschappelijk debat heeft plaatsgevonden wordt niet onderschreven. Voorafgaand aan de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders inspraak verleend op het voorontwerp bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld'. Tijdens de inspraakprocedure heeft een ieder een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan in kunnen dienen. Van deze mogelijkheid is door verschillende personen en belangenorganisaties gebruik gemaakt. De inspraakreacties zijn gewogen door het college en hebben op punten ook geleid tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. Ook is in het voortraject met diverse actoren, waaronder de provincie, de ontwikkelaar van het Eijdsens winkelcentrum, de bewoners van de Stationsstraat en de gemeente Maastricht overleg gevoerd.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- b. in de zienswijze wordt ten onrechte de indruk gewekt dat het GDV/PDV aanbod in de regio door de voorgenen ontwikkeling verder zal versnipperen. Dit is niet aan de orde.

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat het door reclamant scherp benoemde onderscheid tussen PDV en GDV aan het vervagen is. Dit is het gevolg van de 5^{de} nota Ruimtelijke Ordening (de Nota Ruimte), waarin de rijksoverheid een liberaler vestigingsbeleid ten aanzien van de branchering van detailhandelvoorzieningen heeft doorgezet.

In het verleden heeft het rijk een stringent vestigingsbeleid gevoerd. Voordat het PDV-beleid werd ingevoerd bestond voor auto's, caravans en boten de mogelijkheid om zich perifeer aan te bieden. Het PDV-beleid dat hierop volgde had als uitgangspunt dat de vestiging van winkelvoorzieningen op perifere locaties niet toegestaan was, met uitzondering van branches met volumieuze artikelen, namelijk woninginrichting, bouwmarkten, tuinentra, auto's, boten en caravans. Na enkele jaren werd het beleid uitgebreid met het zogenaamde grootschalige detailhandels vestigingen (GDV) beleid. Dat GDV beleid maakte het voor de 13 stedelijke knooppunten mogelijk om een cluster te ontwikkelen met alle mogelijke branches, behalve mode, supermarkten en warenhuizen.

Voorwaarde was wel dat de branches groter dan 1.500 m² verkoopvloeroppervlakte waren. Onder druk van de marktpartijen is het PDV/GDV beleid met de komst van de Nota Ruimte losgelaten. PDV/6 GDV cluster Eijdsen (Gronsveld) In de afgelopen 10 jaar is het strikte onderscheid tussen PDV en GDV steeds meer vervaagd, getuige de ruimere branchering die is toegestaan op veel 'traditionele' PDV locaties. De mate van vervaging verschilt per provincie, maar voorbeelden als Retail Park Roermond, Woonboulevard Heerlen en Woon XXL in Breda laten zien dat de branchering op PDV locaties in de zuidelijke provincies steeds ruimer is geworden. In deze gevallen wordt ook wel gesproken over een PDV+ locatie. Dit is een Perifere Detailhandels Vestiging met een ruimere branchering dan alleen Wonen, Doe-Het-Zelf en Plant & Dier (Tuinentra). Gelet op deze ontwikkeling op het gebied van branchering op perifere detailhandelslocaties, wordt geen strijdigheid gezien tussen de genoemde tendens en de branchering van het PDV/GDV cluster in Eijdsen.

Daarnaast betreft zoals in het eindverslag van de inspraakprocedure is aangegeven de middels het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' beoogde ontwikkeling de eerste fase van de ontwikkeling van een retailcluster. In deze eerste fase is de realisatie van circa 12.000 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

In de huidige situatie is volgens het uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek in het primaire verzorgingsgebied (Eijdsen, Maastricht, Meerssen) geen grootschalige concentratie detailhandelvoorzieningen aanwezig. Ondanks het feit dat er geen grootschalige

detailhandelclusters in de gemeente Maastricht aanwezig zijn, bestaat er wel veel verspreid aanbod. Dit wordt als zodanig ook onderkent in de Detailhandelsnota van de gemeente Maastricht uit 2008. Volgens deze nota moet worden gestreefd naar een concentratie van functies op een beperkt aantal locaties, waarbij het aanbod in de GDV branches bij voorkeur in het Belvédèregebied (Sphinxterrein) zou moeten worden geconcentreerd. De nieuwe GDV locatie wordt geprofileerd als opvanglocatie voor bestaande grootschalige detailhandel, waarbij tevens ruimte wordt gelaten voor nieuwe concepten om bestaande doelgroepen sterker te binden en nieuwe doelgroepen aan te trekken. Ten aanzien van de PDV structuur wordt in de nota beschreven dat er ruimschoots marktruimte voorhanden is om het bestaande PDV aanbod in Maastricht uit te breiden. Ook hierbij wordt ingezet op verplaatsing en concentratie van de bestaande PDV voorzieningen. Hiervoor wordt een zoekgebied aangewezen, te weten Noordoost Maastricht. In het ideaalbeeld gaat het om de keuze voor één volledige PDV locatie.

In het door Ecorys uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek is getracht aan te sluiten bij het detailhandelbeleid van de gemeente Maastricht, waarbij specifiek is ingegaan op twee door de gemeente Maastricht aangewezen ontwikkellocaties. Dit betreft het onder 3a genoemde Belvederegebied en Tregaterrein. Middels het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' wordt dan ook gepoogd tot een invulling van het plangebied te komen welke de ontwikkeling van deze locaties niet frustreert. Door middel van een analyse van het plangebied en haar omgeving en een vergelijking met de genoemde potentiële ontwikkellocaties is de mogelijke complementariteit die bereikt kan worden inzichtelijk gemaakt. Hierbij is terdege rekening gehouden met de distributieplanologische marktruimte in de regio. Ook het distributieplanologisch onderzoek onderstreept echter dat relocatie van de thans in de regio verspreid liggende grootschalige PDV/GDV voorzieningen een onmisbare schakel vormt bij de realisatie van een evenwichtige detailhandelstructuur.

Het standpunt dat als gevolg van overlap in de branchering en distributieplanologische tekortkomingen sprake is van concurrerende plannen wordt niet onderschreven.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- c. Ten aanzien van de stand van zaken met betrekking tot de gezamenlijke gebiedsvisie van de gemeenten Maastricht en Eijsden wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 3a.

Ten aanzien van het standpunt dat bestuurlijk overleg minimaal op het niveau van de stadsregio Zuidelijk Maasdal zou moeten plaatsvinden en dat een gebiedsvisie betreffende de grensregio tussen Maastricht en Eijsden een te beperkt kader vormt voor de in het plangebied geprojecteerde ontwikkelingen wordt opgemerkt dat de provincie Limburg in haar zienswijze heeft aangedrongen op een doorstart van het overleg aangaande de gebiedsvisie voor het grensgebied tussen Maastricht en Eijsden. Het PDV/GDV beleid zou hier een onderdeel van moeten uitmaken. Aangegeven moet worden hoe de ontwikkeling past binnen de door de regio gewenste retailstructuur. Op deze wijze kan de toekomstige gebiedsvisie een afdoende kader vormen voor de in het plangebied geprojecteerde ontwikkelingen.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- d. Ten aanzien van de zienswijze dat er onvoldoende inzicht is in de economische effecten van het plan en dat er geen maatschappelijk debat ten aanzien van het planvoornemen heeft plaatsgevonden wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 3a.

In het PCGP advies d.d. 4 juni 2009 heeft de provincie Limburg aangegeven dat nog onduidelijk is of het plangebied op basis van regionaal overleg kan worden aangemerkt als stedelijk dienstenterrein. In dit kader heeft de provincie in haar advies reeds aangegeven dat inzichtelijk gemaakt dient te worden op welke wijze het plan past binnen de door de regio

gewenste retailstructuur. Dit standpunt is door de provincie herhaald in de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan d.d. 9 augustus 2010. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat het voorbehoud van de provincie zich slechts richt op de regionale afstemming omtrent het aspect detailhandel en niet op de invulling van het plangebied als stedelijk dienstenterrein als zodanig.

Naar aanleiding van een formele reactie van de gemeente Eijsden op de notities Werklocaties Limburg 2020 d.d. 13 augustus 2008 is in 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. Wel is het in dit kader van belang op te merken dat sprake is van een herstructurering van een bestaand bedrijventerrein naar een dienstenterrein, en dat derhalve geen sprake is van de ontwikkeling van een nieuwe werklocatie. In dit kader dient de ontwikkeling van het plangebied gelegen binnen het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' integraal te worden gezien. Zoals is aangegeven betreft de middels het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' beoogde ontwikkeling de eerste fase van de ontwikkeling van een retailcluster. In deze eerste fase is de realisatie van circa 12.000 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. Het distributieplanologisch onderzoek van Ecorys laat zien dat hiervoor voldoende distributieplanologische marktruimte voorhanden is, mits tegelijkertijd wordt gestreefd naar relocatie van de verschillende verspreid over de regio gelegen grootschalige detailhandelvoorzieningen. Een en ander is, zoals in het eindverslag van de inspraakprocedure reeds is aangegeven, mede afhankelijk van regionale afstemming op dit punt.

Onder 3b is reeds aangegeven dat de middels het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' beoogde ontwikkeling bij kan dragen aan de ontwikkeling van een evenwichtige detailhandelstructuur in de regio en niet, zoals wordt aangegeven in de zienswijze, zal leiden tot verdere versnippering van de bestaande structuur.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- e. In deel 1 van de Handreiking ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Limburg wordt in de Aanvullende regel voorkeursmilieus detailhandelsontwikkeling stadsregio's omschreven dat stedelijke dienstenterreinen uitsluitend ruimte bieden aan detailhandelsfuncties voor minder frequent benodigde, doelgerichte aankopen, die moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden vanwege volumineuze aard en dagelijkse bevoorrading. Daarbij wordt gedacht aan aankopen op het gebied van wonen, vervoer en outdoor en is illustratief (niet limitatief) aangegeven welke branches tot deze categorieën gerekend kunnen worden. De branches speelgoed en rijwielen zijn niet in deze opsomming opgenomen, echter dit betekent gezien het niet limitatieve karakter van de opsomming niet dat dit te allen tijde een strijdigheid op zou leveren met de Handreiking ruimtelijke ontwikkeling. Gelet op het karakter van de betreffende branches en producten (minder frequent en doelgerichte aankopen) is de situering op een PDV/GDV locatie, mits deze gepaard gaat met een voldoende groot oppervlak, niet strijdig het provinciaal beleid in deze. Het standpunt dat het in de planregels opgenomen minimum brutovloeroppervlak van 1.000 m² voor een grootschalige of perifere detailhandelvestiging niet strookt met de in het POL2006 aangegeven ondergrens van 1.000 m² verkoopvloeroppervlak wordt onderschreven.

Onder 3d is reeds aangegeven dat middels het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' een transformatie van (een gedeelte van) het Bedrijfsterrein Gronsveld naar een stedelijk dienstenterrein wordt beoogd. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' dient het plangebied derhalve niet langer te worden aangemerkt als bedrijventerrein. In dit kader is het niet bezwaarlijk dat de geprojecteerde functies

(detailhandel en recreatieve voorzieningen) niet overeenkomen met de conform het POL2006 en de hierop gebaseerde beleidsregels toegestane functies op bedrijventerreinen.

De zienswijze wordt op het punt dat een minimum brutovloeroppervlak van 1.000 m² niet overeenkomt met de conform het POL2006 aangegeven ondergrens van 1.000 m² verkoopvloeroppervlak gegrond verklaard. De planregels worden op dit punt aangepast. Voor het overige wordt de zienswijze op dit punt ongegrond verklaard.

- f. Het in het plangebied voorziene hotelconcept is voldoende onderscheidend ten aanzien van de in de regio aanwezige hotels. Zoals aangegeven in de plantoelichting is het 4 sterren segment met een marktaandeel van 80% zeer dominant in de Maastrichtse hotelmarkt. Door in te zetten op hotelconcept dat zich kwalitatief kan meten met dit segment, maar qua prijsstelling vergelijkbaar is met een hotel op driesterrenniveau, wordt aangestuurd op een concept dat geleet op de regionale en landelijke verhoudingen, ondervertegenwoordigd is in de Maastrichtse hotelmarkt.

Ten aanzien van het toekomstige hotel kan verder worden 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 gegoedheid is aangetoond. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de middels het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' voorgestane ontwikkeling een totaalconcept behelst. 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 omgeving. Dit biedt onder andere een kansrijk vestigingsperspectief voor de beoogde hotelfunctie.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- g. In hoofdstuk één van de plantoelichting is aangegeven dat het stedenbouwkundig en functioneel programma dat ten grondslag lag van het voorontwerp bestemmingsplan afwijkt van het programma dat ten grondslag ligt aan het onderhavige bestemmingsplan. De redenen hiervan zijn deels gelegen in de ingebrachte inspraakreacties, en deels gelegen in gewijzigde marktomstandigheden. In het aan het onderhavige plan ten grondslag liggend programma zijn het wellnesscentrum en het conferentiecentrum komen te vervallen. Dit komt als zodanig ook tot uiting in de bestemmingsomschrijving en de definities van het (ontwerp) bestemmingsplan. In het programma dat ten grondslag lag aan het voorontwerp bestemmingsplan waren respectievelijk 1.440 m² en 700 m² voor het conferentiecentrum en de wellnessvoorziening gereserveerd. Vanwege deze reden zijn het conferentiecentrum en de wellnessvoorziening niet meegenomen bij de beantwoording van de vraag of de voorgenomen ontwikkeling mer-beoordelingsplichtig is.

Ten aanzien van het (ontwerp)bestemmingsplan is met in acht name van het nieuwe functionele programma en (mede) gebaseerd op volgens initiatiefnemer reëel te verwachten bezoekersaantallen van de verschillende functies opnieuw bezien of de drempel van 250.000 bezoekers van de toeristisch recreatieve voorzieningen naar redelijke verwachting zal worden overschreden. Uit de nieuwe berekening is gebleken dat dit niet het geval is: naar verwachting zullen de toeristisch recreatieve voorzieningen ca. 215.000 bezoekers per jaar genereren. De beoogde ontwikkeling is hiermee niet mer-beoordelingsplichtig.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- h. in dit onderdeel van de zienswijze wordt in de eerste plaats aangegeven dat bij de berekening van de parkeerbehoefte ten onrechte niet alle functies zijn meegewogen. De functies 'restaurant', 'wellness' en 'amusementshal' zouden ontbreken bij de

behoeftebepaling. Zoals bij onderdeel 3g aangegeven is de functie 'Welness' in het aan het (ontwerp) bestemmingsplan ten grondslag liggend programma komen te vervallen. De functies 'restaurant' en 'amusementshal' zijn bij de bepaling van de parkeerbehoefte samengevoegd onder de noemer 'bijeenkomst'. Dit is overeenkomstig het stedenbouwkundig programma, waarin beide functies in unit E zijn geprojecteerd. De exacte omvang van deze functies is thans nog niet bekend. Vandaar dat ten aanzien van deze combinatie een parkeernorm van 6-11 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak is aangehouden. Dit is voldoende om aan de parkeervraag als gevolg van beide functies te kunnen voldoen.

In de plantoelichting is aan de hand van een parkeertelling, ervaringscijfers en referentieprojecten gemotiveerd aangegeven waarom in onderhavig geval is afgeweken van de parkeernormen voor grootschalige detailhandelvoorzieningen.

Bij de beoordeling van parkeervraagstukken is het goede praktijk dat de bepaling van de parkeervraag gerelateerd wordt aan het dagdeel waarop deze parkeervraag naar verwachting het hoogst is. Conform tabel 5 van de CROW publicatie 182 is de aanwezigheidsgraad bij detailhandelfuncties tijdens koopavonden en zaterdagmiddagen het grootst. De verwachte bezettingsgraad is op deze tijdstippen gelijk. Voor horecavoorzieningen geldt eveneens dat de te verwachten bezettingsgraad het hoogst is tijdens de avonduren. Om deze reden is bij de beoordeling van de parkeervraag terecht uitgegaan van een koopavond als beoordeling van de maatgevende situatie.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

4. Provincie Limburg.

De zienswijze van provincie Limburg wordt in onderstaande tekst zakelijk samengevat, waarna het standpunt ter zake volgt. Dit betekent niet dat de onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling worden betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

- a. Geconstateerd wordt dat in het ontwerp bestemmingsplan de maximale bouwhoogte is verlaagd in vergelijking met het voorontwerp bestemmingsplan. Ondanks het feit dat de aangepaste hoogtematen acceptabel worden geacht, zou men een verdere reductie van de bouwhoogte toejuichen.
- b. Ten aanzien van de beoogde retailinvulling van het plangebied wordt een voorbehoud gemaakt: in het PCGP advies is reeds aangegeven dat door de provincie niet kan worden ingestemd het de voorgenomen ontwikkeling zolang niet is aangegeven hoe de ontwikkeling past binnen de door de regio gewenste retailstructuur. Hiertoe heeft de provincie de gemeente Maastricht en Eijsden opgeroepen een gezamenlijke gebiedsvisie voor het grensgebied tussen Maastricht en Eijsden vast stellen. Deze noodzakelijk geachte gebiedsvisie is nog niet vastgesteld. Vanwege het niet voldoen aan de noodzakelijke voorwaarde kan de provincie niet met het bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld' instemmen.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

- a. Naar aanleiding van het PCGP advies en diverse op het voorontwerpbestemmingsplan ingebrachte inspraakreacties is de stedenbouwkundige invulling van het plangebied nader bestudeerd en op punten aangepast. De belangrijkste aanpassing is gelegen in de wijziging en de reductie van het bouwvolume van het toekomstige hotel. Een verdere reductie van de bouwhoogte is in verband met de exploitatie van het hotel echter niet mogelijk.

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

- b. Op 15 mei 2007 heeft de gemeenteraad van Eijsden ingestemd met het initiatief van Wyckerveste bv om op het perceel van het voormalig provinciaal lager aan de Oosterbroekweg, een hotel, amusementshal, restaurant en fitness ruimte te realiseren in combinatie met plusminus 8800 m2 aan grootschalige/ perifere detailhandel.

Het initiatief van Wyckerveste bv is vervolgens uitgewerkt in een voorontwerp bestemmingsplan ("Hotel Gronsveld

Het voorontwerp bestemmingsplan is, nadat alle onderzoeken waren afgerond, met ingang van 9 oktober 2008 tot en met 20 november 2008 ter inzage gelegd.

De Provincie heeft naar aanleiding van dit vooroverleg erop aangedrongen dat voor het gebied ,waartoe o.a. behoorde Dagstrand Oost-Maarland, de groenzone noordelijk van Oost-Maarland, het bedrijventerrein Eijsden-Maastricht alsmede het onderhavige gebied, een gebiedsvisie zou worden opgesteld. Het doel van deze visie zou zijn dat een gemeenschappelijk kader ontstaat waarmee ontwikkelingen in het gebied gestuurd zouden kunnen worden, dan wel waaraan ontwikkelingen getoetst zouden kunnen worden. Definitieve besluitvorming omtrent het bestemmingsplan (lees: vaststelling van het bestemmingsplan) zou pas moeten plaatsvinden nadat de resultaten van de gebiedsvisie bekend zouden zijn.

Naar aanleiding van dit standpunt van de provincie zijn de gesprekken met de gemeente Maastricht en de provincie opgestart om te komen tot een gebiedsvisie voor dit gebied.

Aan Wyckerveste is begin 2009 aangegeven dat het opstellen van deze gebiedsvisie plm. een half jaar in beslag zou nemen en dat om de gebiedsvisie niet te frustreren, nog geen ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht zou worden.

De gebiedsvisie heeft echter (nog) niet het gewenste resultaat opgeleverd. Hiervoor zijn een aantal redenen aan te voeren. Zo liep het visietraject in 2009 parallel met de stedelijke herprogrammering in Maastricht. In het kader van deze stedelijke herprogrammering moesten binnen Maastricht keuzes gemaakt worden ten aanzien van hotels, PDV/GDV terreinen, bedrijventerrein en woningbouw. Met name het PDV/GDV vraagstuk bleek voor Maastricht een complex vraagstuk. Voor wat betreft PDV/GDV heeft dit uiteindelijk geresulteerd in een hernieuwd onderzoek waarbij ook de locatie aan de Oosterbroekweg betrokken is.

De plannen van Wyckerveste werden in dit kader niet verder doorgezet en lagen dus ook al een jaar op de plank. Dit is aanleiding geweest om toch te besluiten om het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens vanaf 27 november 2009 tot en met 7 januari 2010 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft de provincie schriftelijk haar zienswijze ingediend en beide gemeenten (Maastricht en Eijsden) verzocht om de gebiedsvisie weer op te pakken.

Tijdens een overleg met de provincie en de gemeente Maastricht zijn afspraken gemaakt omtrent het verder oppakken van de gebiedsvisie, daarbij is ook aangegeven van de zijde van Maastricht dat in december 2010 de resultaten van het nieuw gestarte onderzoek naar perifere detailhandelslocaties, duidelijk zouden zijn.

Maastricht heeft medegedeeld dat de resultaten van het onderzoek naar PDV in concept in november 2010 gereed zouden zijn, maar besluitvorming naar verwachting pas kan plaatsvinden in februari 2011

Omdat nog steeds niet duidelijk is of een gebiedsvisie tot stand gebracht wordt, en ook nog niet zeker is dat begin 2011 een richtinggevende uitspraak inzake PDV/GDV wordt gedaan, is de procedure voortgezet, daarbij is uitdrukkelijk overwogen dat van een initiatiefnemer niet kan worden verwacht dat zijn plannen, waarvoor hij aangeeft voldoende marktruimte te zien, en hetgeen ook door onderzoeken onderbouwd wordt, blijven liggen, omdat diverse overheidsinstanties niet tot besluitvorming kunnen komen.

Om die reden wordt het niet opportuun geacht om nog langer te wachten op het onderzoek / PDV nota van de gemeente Maastricht, maar om op basis van de onderzoeken zoals die er nu liggen, waarbij met name gedoeld wordt op het distributieplanologisch onderzoek van Ecorys, de procedure voort te zetten..

De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard.

4. Waterschap Roer en Overmaas.

De zienswijze van provincie Limburg wordt in onderstaande tekst zakelijk samengevat, waarna het standpunt ter zake volgt. Dit betekent niet dat de onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling worden betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

- a. In het ontwerp bestemmingsplan is het plangebied vergroot ten opzichte van het voorontwerp bestemmingplan. De viaductweg maakt nu deel uit van het plangebied.

De overkluisde watergang Termaardergrub is niet op de verbeelding weergegeven. Deze watergang heeft een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden. De overkluisde watergang en de beschermingszone dienen in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen te worden in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen'.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

- a. de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' zal conform de zienswijze van het Waterschap Roer en Overmaas op de planverbeelding worden opgenomen.

De zienswijze wordt op dit punt gegrond verklaard.

Bijlage 1: inspraakreactie gemeente Maastricht op het voorontwerp bestemmingsplan 'Hotel Gronsveld', voorzien van standpunten van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eijsden

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 uitloopegebied tussen Maastricht en Eijsden. Derhalve is van belang dat er in het kader van de op te stellen ruimtelijke gebiedsvisie voor het uitloopegebied 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 detailhandelvevestigingen (GDV) / perifere detailhandelvevestigingen 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 Detailhandsnota 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 (volumieuze) 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 onderzoek¹⁵ verricht naar de haalbaarheid van een retailcluster (PDV/GDV) in Gronsveld. De eerste fase van de ontwikkeling van dit retailcluster behelst de middels het bestemmingsplan "Hotel Gronsveld" 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

¹⁵ ECORYS Nederland BV (oktober 2008) *Retail Cluster Eijsden - Een haalbaarheidsstudie*. Rotterdam.

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 Gronsveld" 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 ECORY 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 Gronsveld 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 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.

- 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 Gronsveld opgesteld. In deze 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: Appelanten 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"¹⁶) 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

¹⁶ CROW (september 2008), *Publicatie 182: Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering*". Ede

op het thans verharde terreingedeelte (locatie voormalige provinciale lager) ligt de bestemming "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 hotelmarktonderzoek¹⁷ 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

¹⁷ Horwath HTL (februari 2009), *Marktonderzoek Hotels gemeente Maastricht*. Hilversum.

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 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.

Notitie Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Hotel Gronsveld

1. Artikel 1.22 onder a. In het ontwerp plan staat vermeld dat bij de branchering tuincentra zijn toegelaten. De bedoeling is om de branche Plant en dier toe te laten, waaronder tuincentra begrepen zijn.
Ambtshalve wijziging:
In het vast te stellen plan wordt onder artikel 1.22 onder a vermeld: plant en dier.
2. Artikel 1.33 Vermeld staat dat onder verkoopvloeroppervlak wordt verstaan de winkelruimte ten behoeve van detailhandel. Reguliere detailhandel is echter uitgesloten, waardoor in dit artikel tussen "ten behoeve van" ... en "detailhandel" wordt toegevoegd "perifere/ grootschalige detailhandel".
Ambtshalve wijziging:
In artikel 1.33 wordt tussen "ten behoeve van" .. en "detailhandel" toegevoegd : "perifere/ grootschalige detailhandel".
3. Artikel 1.33 Waterhuishoudkundige voorzieningen. Artikel 1.33 is dubbel vermeld. Dit wordt als volgt aangepast: Artikel 1.33 verkoopvloeroppervlak, Artikel 133a waterhuishoudkundige voorzieningen.
Ambtshalve wijziging:
Artikel 1.33 verkoopvloeroppervlak
Artikel 1.33a waterhuishoudkundige voorzieningen.
4. Artikel 3.1 onder a. Vermeld staat dat grootschalige/ perifere detailhandel in de branches zoals vermeld in artikel 1 onder 23 sub a tot en met g. Abusievelijk is hier artikel 1 onder 23 vermeld. Dit wordt vervangen door artikel 1 onder 22.
Ambtshalve wijziging:
In artikel 3.1 onder a wordt "artikel 1 onder 23 sub a tot en met g" vervangen door "artikel 1 onder 22 sub a tot en met g".