



Geanonimiseerde Nota van Zienswijzen

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Europapark Gronsveld

Het ontwerp bestemmingsplan Europapark Gronsveld heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, vanaf 15 juli tot en met 25 augustus 2021.

Gedurende deze termijn zijn 6 zienswijzen ingediend.

Reclamant 1.

Deze zienswijze is in eerste instantie ingediend door reclamant zelf en later door een gemachtigde (Rechtsbijstand).

De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

De hoogte van het gebouw is hoger dan de overige gebouwen in de omgeving en daarom niet passend in het historische dorpsgezicht.

Reactie op zienswijze:

Het klopt dat dit gebouw hoger is dan de gebouwen in de directe omgeving, doordat de traditionele bouw in de omgeving veelal ontstaat uit twee bouwlagen afgedekt met een kap van maximaal 60 graden. Voor het onderhavige wooncomplex is gekozen voor een hedendaagse architectuur, dat qua omvang, vormgeving, kleuren en materialen door de gemeentelijke dorpsbouwmeester als passend voor de omgeving wordt ervaren.

Om een oordeel te vormen over de stedenbouwkundige en architectonische verantwoording van een gebouw in relatie tot haar omgeving, vragen wij advies aan onze onafhankelijke dorpsbouwmeester, dan wel aan de monumentencommissie als er sprake is van een monumentaal gebouw, of een gebouw dat gelegen is binnen een beschermd dorpsgezicht.

Door de dorpsbouwmeester is geconcludeerd, dat de beoogde nieuwbouw op de plaats van het door brand verwoeste restaurant, het resultaat is van een zorgvuldig stedenbouwkundig en architectonisch ontwerpend-onderzoek naar de bebouwingsmogelijkheden op deze locatie. Het behoud, de bereikbaarheid en de openbare toegankelijkheid van het Europapark, als markant en waardevol historisch groengebied in de kern van Gronsveld, tezamen met de daarin nog aanwezige restanten van de berging-garage, de 10-hoekige vijver, de pergola, het 5-hoekige tuinhuis en de hoekige vijver aan de zuidzijde van het gebouw die weer uitgegraven wordt, zijn hierbij uitgangspunt geweest. Dit geldt ook voor wat de materialen en kleuren van het te bouwen complex betreft

Daarbij is zo veel als mogelijk rekening gehouden met de wensen met betrekking tot afstand, hoogte behoud van privacy etc. die uit de eerste consultatieronde met de omwonenden naar voren zijn gekomen.

Behandeld door : Mevr. S.A.G. Piek
Bijlage(n) : Geen
Documentnr. :

Ons kenmerk

: Z/17/069850/534259

In stedenbouwkundige zin is er op deze locatie een vrijstaand, veelhoekig, gelaagd en geleed gebouw ontworpen, dat alzijdig qua richting, gevellengte, oriëntatie, afstand tot belendingen, gevelbehandeling en materialisatie reageert op zijn omgeving. Het gebouw is daarvan het zichtbare resultaat, dat daardoor ook in stedenbouwkundige zin door zijn omgeving kan worden opgenomen. De bouwmassa bestaat uit een souterrain-laag die in de helling is geschoven, de begane grond, die als plint is vormgegeven, met daarboven de 1e en de 2e verdieping, die wordt afgesloten door een set-back, de terug liggende 3e verdieping.

De architectonische vormgeving en de materialisatie volgt deze gelaagdheid. De gewenste oriëntatie van de balkons op het zuiden en het oosten zorgen voor een grote openheid aan de parkgevels en de gewenste privacy van de omwonenden zorgen door de toepassing van de verplichte uitkijk belemmerende privacy-schermen voor een grote mate van geslotenheid, zonder het beeld van een dichte gevel op te roepen.

Tevens heeft de dorpsbouwmeester naar aanleiding van de ingediende zienswijzen een advies uitgebracht. Dit advies is bijgevoegd aan deze Nota van zienswijzen (Bijlage 1). De ingediende zienswijzen brengen geen wijziging in het positieve advies van de dorpsbouwmeester.

Gelet op het onafhankelijke deskundige advies van de dorpsbouwmeester, zijn er geen redenen aanwijsbaar dat de stedenbouwkundige vormgeving afbreuk doet aan de omgeving. De ingebrachte zienswijze op dit onderdeel vormt geen aanleiding om het ontwerp aan te passen.

Inhoud zienswijze met betrekking tot:

Er worden onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor het wooncomplex

Reactie op zienswijze:

De parkeercapaciteit voor dit plan moet voldoen aan de parkeereisen van de Bouwverordening. Dit parkeerplaatsen moeten zowel voldoen qua aantal, maatvoering en bereikbaarheid. Het vereiste aantal parkeerplaatsen worden volledig gerealiseerd op de projectlocatie en voldoen aan de geldende parkeereisen van de Bouwverordening. Volgens het Paraplubestemmingsplan Parkeren Eijsden-Margraten dienen er voor het voorliggende bestemmingsplan 19 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Er worden 21 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor het aantal parkeerplaatsen ruim voldoende is.

De zienswijze dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is ongegrond.

Inhoud zienswijze met betrekking tot:

Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de flora en fauna en met de recreatiemogelijkheden van het park. De zorg hiervoor is niet in het ontwerpbestemmingsplan weergegeven en is niet besproken.

Reactie op zienswijze:

In de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan (quicksan) wordt de invloed van het plan op de flora en fauna weergegeven. Uit deze bijlage blijkt dat het plan geen nadelige invloeden heeft op de flora en fauna op de onderhavige projectlocatie en welke maatregelen getroffen moeten worden bij de uitvoering van het plan om de flora en fauna in de directe omgeving te beschermen.

Met de initiatiefnemer van het plan is contractueel vastgelegd dat er (veiligheids)maatregelen worden getroffen dat bezoekers van het park niet of zo min mogelijk worden beperkt en/of gevaar lopen bij de toegankelijkheid van het park. Ook na realisatie van het bouwplan worden de toegankelijkheid en recreatie mogelijkheden van het park niet belemmerd ten opzichte van de huidige situatie. Het plan heeft immers geen betrekking op een gedeelte van het openbare park dat gemeentelijk eigendom is.

De zienswijzen, dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de flora en fauna en dat de toegankelijkheid en de recreatiemogelijkheden van het park worden belemmerd door het bouwplan, zijn dan ook ongegrond.

Inhoud zienswijze met betrekking tot:

Op enkele bewoners na, zijn de bewoners in de directe omgeving niet evenredig gehoord alvorens het ontwerpplan in procedure is gebracht.

Reactie op zienswijze:

Het wordt niet ontkend dat met de bewoners van de belendende percelen, die de meeste invloeden van het plan kunnen ervaren en met Stichting Grueles, gezien haar statutaire belangen, meer communicatie over het plan heeft plaatsgevonden dan met overige omwonenden. Dit wordt mede veroorzaakt door de beperkte communicatiemogelijkheden vanwege de coronapandemie en de hieruit voortvloeiende maatregelen.

Om de overige omwonenden zoveel mogelijk in een vroeg stadium te betrekken bij de ontwikkeling van het (nieuwe) bouwplan, heeft er in week 52 van 2020 een grote publicatie gestaan in huis-aan-huisblad De Etalage. In deze publicatie werd aangegeven dat vanwege de coronamaatregelen geen (2^e) presentatie gehouden kan worden gehouden, zoals eerder beloofd en dat via een digitale link kennis genomen kan worden van het plan. Eventuele reacties hierover konden kenbaar worden gemaakt bij de ontwikkelaar of gemeente.

De zienswijzen, dat niet alle partijen evenredig zijn gehoord, klopt als het gaat om de persoonlijke benadering, maar is een gevolg van de beperkende coronamaatregelen.

Inhoud zienswijze met betrekking tot:

Het is niet duidelijk of de destijds afgegeven horecaverunning voor het voormalige restaurant op het onderhavige perceel is veranderd.

Reactie op zienswijze:

Voor de exploitatie van het voormalige restaurant op de onderhavige projectlocatie, is in het verleden een drank- en horecaverunning verleend overeenkomstig de Drank- en Horecawet (thans: Alcoholwet). Bij de beëindiging van de exploitatie van het restaurant, meer dan 10 jaar geleden, is deze subjectgerichte vergunning van rechtswege vervallen. Hoewel de planologische bestemming van het perceel Horeca is, heeft dit geen invloed op de aanwezigheid van een geldende horecaverunning. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd de planologische bestemming Horeca te wijzigen in Wonen. Dit staat los van eventuele verleende (drank-) en horecaverunningen.

Op dit ogenblik rust er geen geldende horecaverunning op het perceel.

Inhoud zienswijze met betrekking tot:

De gemeente heeft het voormalige pand laten vervallen en geen mogelijkheden geboden op herstel hiervan. Daarnaast hebben omwonenden geen zeggenschap gehad op een eventuele andere bestemming.

Reactie op zienswijze:

Het pand is sedert 1983 geen gemeentelijk eigendom meer, waardoor er geen onderhoudsplicht ligt bij de gemeente. De gemeente moet wel toezien dat door achterstallig onderhoud de openbare orde en veiligheid niet in het gedrang komt. Zoals bekend is het voormalige pand medio 2014 door brand volledig verwoest.

Op verzoek van de huidige eigenaar wordt de huidige planologische bestemming Horeca gewijzigd in de bestemming Wonen, om de beoogde appartementen mogelijk te maken. De omwonenden zijn al in de fase voorafgaand (juni 2018) aan de bestemmingsplanprocedure (m.i.v. 15 juli 2021) hiervan in kennis gesteld en aan hun is meegedeeld dat zij eventuele reacties op het voorgenomen wijziging/plan kenbaar kunnen maken. Een aantal omwonenden en Stichting Grueles hebben hiervan gebruik gemaakt.

De zienswijze dat de gemeente het pand heeft laten vervallen en omwonenden geen zeggenschap hebben bij de planontwikkeling, wordt dan ook niet gevolgd.

Inhoud zienswijze met betrekking tot:

Vanwege de hoogte van het gebouw en de daaruit voortvloeiende aantasting van de privacy, gaan de waarde van de omliggende woningen achteruit.

Reactie op zienswijze:

Indien omwonenden van oordeel zijn dat door deze planologische wijziging de waarde van hun woning vermindert, hebben zij de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Een claim hiervoor kan worden ingediend nadat de bestemmingswijziging onherroepelijk is.

Inhoud zienswijze met betrekking tot:

Omwonende wil gehoord wordt als bedoeld in artikel 7:2 Algemene wet bestuursrecht.

Reactie op zienswijze:

Horen in de zin van genoemd artikel is van toepassing in een bezwaar- of beroepsprocedure. Hiervan is in deze fase (procedure) geen sprake. Vandaar dat nog geen beroep hierop gedaan kan worden.

Aanvulling zienswijze van Reclamant 1 door Arag Rechtsbijstand.**Inhoud zienswijze met betrekking tot:**

Doordat de hoogte en omvang van het geplande gebouw afwijkt van de huidige maximale bebouwingsmogelijkheden en gelet op het wijzigende gebruik (intensivering), wordt reclamant onaanvaardbaar in zijn woon- en leefgenot aangetast.

Reactie op zienswijze:

Hoewel aantasting van het woon- en leefgenot een subjectief begrip betreft, zijn wij van oordeel dat de privacy door het geplande gebouw niet onevenredig wordt aangetast, gelet op de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan qua gebruik en bebouwingsmogelijkheden biedt. Met het ontwerp en indeling van het gebouw is rekening gehouden dat de inkijk op naburige percelen zo min mogelijk is. Door de aanwezigheid van de verplichte privacyschermen voor de openingen in de westgevel, is vanaf deze nauwelijks sprake van inkijk op het perceel van reclamant.

Het geplande gebouw vormt vanwege de afstand tussen het perceel van reclamant en de projectlocatie geen enkele belemmering voor zon- en lichtinval op het perceel van reclamant. Hoewel het geplande gebouw in omvang en hoogte groter is t.o.v. de maximale bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan momenteel biedt, wordt het uitzicht vanaf het perceel van reclamant niet onevenredig belemmerd.

Gesteld wordt dat de planologische omzetting van Horeca naar Wonen de intensiviteit van het perceel en voor de omgeving vergroot. Hoewel er 12 voor senioren geschikte woningen worden beoogd, zijn wij van oordeel dat dit niet tot meer (verkeers)intensiteit leidt dan er nu planologisch mogelijk zou zijn. Op de huidige locatie kan nu een restaurant, café of hotel worden gebouwd. Deze activiteiten hebben veelal een hogere (verkeers)intensiteit voor de directe omgeving, dan twaalf woonappartementen.

Wij kunnen de zienswijzen dat het geplande woongebouw bij voorbaat afbreuk doet aan het woon- en leefgenot van reclamant en de (verkeers)intensiteit voor de directe omgeving nadelig beïnvloed ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden dan ook niet volgen.

Inhoud zienswijze met betrekking tot:

De ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpplan is ondeugdelijk, omdat niet juridisch kan worden geborgd dat de woningen voor senioren geschikt zijn en dat het plan niet of onvoldoende past binnen de Limburgse Woonagenda Wonen 2020-2030. Tevens kan onvoldoende onderbouwd worden dat hier sprake is van een problematisch woningmarktsegment, waardoor beoordeling aan de ladder van duurzame verstedelijking uitgaat van verkeerde aannames.

Reactie op zienswijze:

Zoals namens reclamant wordt aangegeven, kan noch in het bestemmingsplan noch op andere wijze juridisch worden geborgd, dat deze woningen uitsluitend voor de doelgroep senioren bestemd zijn en blijven. Om hierdoor het plan ondeugdelijk te noemen is onredelijk. De indeling en prijssegment van de woningen leiden ertoe dat deze niet geschikt zijn voor starters, gezinnen en sociale doelgroepen.

Gelet op de bestaande woningvoorraad van Gronsveld en Rijckholt zijn er nauwelijks voor senioren geschikte koopwoningen aanwezig, terwijl de vraag hiernaar groot is. Dit blijkt uit het woonbehoefteonderzoek, dat is uitgevoerd in het kader van de totstandkoming van de lokale woonvisie in 2018, uit navraag bij plaatselijke makelaars, op woonvragen die ons bereiken en gelet op de bevolkingssamenstelling binnen deze twee kernen. Door deze doelgroep te bedienen, ontstaat er doorstroming in meerdere segmenten van de bestaande voorraad en dit is wenselijk gelet op de huidige woningmarktsituatie.

Naast deze feiten hebben ons al veel vragen naar deze woningen door senioren uit Gronsveld en Rijckholt bereikt. Gelet op de (groeierende) vraag naar dit segment in relatie tot het beperkte aanbod, is er ons inziens voldoende sprake van onderbouwd woningmarktsegment waar behoefte aan is in deze kernen. Wij volgen de zienswijze, dat er geen sprake is van een problematisch woonsegment dat strijdig zou zijn met de ladder van duurzame verstedelijking (Bro) dan ook niet.

Namens reclamant wordt aangegeven dat het plan niet of onvoldoende past binnen de Limburgse Woonagenda Wonen 2020-2030. Het klopt dat op basis van deze provinciale woonagenda het realiseren van sociale en middeldure huurwoningen en starterswoningen extra gestimuleerd moet worden. Dit wil echter niet zeggen dat het realiseren van woningen voor doelgroepen waar aantoonbaar ook behoefte voor is, niet wenselijk zijn of strijdig zouden zijn met de provinciale woonagenda. Ongeacht het prijssegment, leidt het bouwen voor de doelgroep ouderen tot doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad. Ook deze doorstroming past volledig binnen het provinciale en regionale woonbeleid. Het onderhavige bouw-/bestemmingsplan is, verwijzend naar de geldende provinciale en regionale regelgeving zoals de Omgevingsverordening Limburg 2020 en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, afgestemd met de provincie en de regio Maastricht en Heuvelland. Noch vanuit de provincie noch vanuit de regio zijn bezwaren over dit plan ontvangen.

De zienswijze, dat de ruimtelijke onderbouwing van dit plan niet adequaat is, omdat het plan niet voldoet aan de eisen van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 wordt noch door de provincie, noch door de regio en ons gevolgd.

Inhoud zienswijze met betrekking tot:

Er wordt gewezen op de stikstofproblematiek, welke volgens reclamant, niet volledig is beoordeeld.

Reactie op zienswijze:

Er is door Volantis Consultancy Design Engineering op 26 oktober 2020 een stikstofberekening uitgevoerd, waarin wordt ingegaan op zowel de aanlegfase alsmede de gebruiksfase inzake de stikstofdepositie. Dit rapport heeft de gemeente laten toetsen door de RUD Zuid-Limburg. Door de RUD Zuid-Limburg is contact opgenomen met de Provincie Limburg in deze aangezien op dat moment een duidelijk wettelijk toetsingscriteria ontbrak. Als gevolg daarvan is de redeneerlijn van de Provincie gevolgd, vooruitlopend op de wetswijzing welke (inmiddels) op 1 juli 2021 in werking is getreden. Het rapport is geaccordeerd door de RUD Zuid Limburg. Van het toedeneren naar een positieve conclusie is dan ook geen sprake.

De zienswijze wordt, gelet op het bovenstaande, niet gevolgd.

Reclamant 2:

De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

Namens vier omwonenden geeft reclamant aan dat de omvang, hoogte en architectuur geen eenheid en harmonie vormt met de waarden van het park en hierdoor niet passend is op deze plek.

Reactie op zienswijze:

Om een oordeel te vormen over de stedenbouwkundige en architectonische verantwoording van een gebouw in relatie tot haar omgeving, vragen wij advies aan onze onafhankelijke dorpsbouwmeester, dan wel aan de monumentencommissie als er sprake is van een monumentaal gebouw, of een gebouw dat gelegen is binnen een beschermd dorpsgezicht.

Door de dorpsbouwmeester is geconcludeerd, dat de beoogde nieuwbouw op de plaats van het door brand verwoeste restaurant, het resultaat is van een zorgvuldig stedenbouwkundig en architectonisch ontwerpend-onderzoek naar de bebouwingsmogelijkheden op deze locatie. Het behoud, de bereikbaarheid en de openbare toegankelijkheid van het Europapark, als markant en waardevol historisch groengebied in de kern van Gronsveld, tezamen met de daarin nog aanwezige restanten van de berging-garage, de 10-hoekige vijver, de pergola, het 5-hoekige tuinhuis en de hoekige vijver aan de zuidzijde van het gebouw die weer uitgegraven wordt, zijn hierbij uitgangspunt geweest. Dit geldt ook voor wat de materialen en kleuren van het te bouwen complex betreft

Daarbij is zo veel als mogelijk rekening gehouden met de wensen met betrekking tot afstand, hoogte behoud van privacy etc. die uit de eerste consultatieronde met de omwonenden naar voren zijn gekomen.

In stedenbouwkundige zin is er op deze locatie een vrijstaand, veelhoekig, gelaagd en geleed gebouw ontworpen, dat alzijdig qua richting, gevellengte, oriëntatie, afstand tot belendingen, gevelbehandeling

en materialisatie reageert op zijn omgeving. Het gebouw is daarvan het zichtbare resultaat, dat daardoor ook in stedenbouwkundige zin door zijn omgeving kan worden opgenomen. De bouwmassa bestaat uit een souterrain-laag die in de helling is geschoven, de begane grond, die als plint is vormgegeven, met daarboven de 1e en de 2e verdieping, die wordt afgesloten door een set-back, de terug liggende 3e verdieping.

De architectonische vormgeving en de materialisatie volgt deze gelaagdheid. De gewenste oriëntatie van de balkons op het zuiden en het oosten zorgen voor een grote openheid aan de parkgevels en de gewenste privacy van de omwonenden zorgen door de toepassing van verplichte uitkijk belemmerende privacy-schermen voor een grote mate van geslotenheid, zonder het beeld van een dichte gevel op te roepen.

Tevens heeft de dorpsbouwmeester naar aanleiding van de ingediende zienswijzen een advies uitgebracht. Dit advies is bijgevoegd aan deze Nota van zienswijzen (Bijlage 1). De ingediende zienswijzen brengen geen wijziging in het positieve advies van de dorpsbouwmeester.

Verder wordt opgemerkt dat de wintertuin met zijn bijzondere parkelementen (met uitsluiting van de kikkervijver en de garageberging) zal worden overgenomen door de gemeente. In het voorliggende bestemmingsplan worden, in tegenstelling tot het thans geldende bestemmingsplan, alle oorspronkelijke parkelementen aangemerkt als beeldbepalende bouwwerken en objecten met bijbehorende voorschriften (o.a. sloopverbod), waardoor deze een beschermde status krijgen in het voorliggende bestemmingsplan. Deze beschermde status heeft nooit eerder op deze parkelementen gelegen, waardoor gesteld kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan juist het park met zijn historische waarde beschermd.

Gezien het deskundige oordeel van de dorpsbouwmeester en het ontbreken van een deskundige contra-expertise, wordt de ingebrachte zienswijze hieromtrent niet gevolgd.

Reclamant 3:

De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

Reclamant vreest door de hoogte van het geplande gebouw inkijk in haar huis en tuin en vindt dat de omvang van het bouwwerk het park ernstig aantast.

Reactie op zienswijze:

Het beoogde gebouw komt dichterbij het perceel van reclamant te liggen dan het oorspronkelijk in 2014 door brand teniet gegane gebouw. Echter met de situering en indeling van het beoogde gebouw is zodanig rekening gehouden, om inkijk op de belendende percelen te bemoeilijken. Gelet echter op de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt ten opzichte van het beoogde nieuwbouw en gelet op de situering en indeling van deze nieuwbouw, is een toename van de inrijmogelijkheden op het perceel nihil, waardoor ons inziens geen sprake is van een onevenredige toename van inrijmogelijkheden op het perceel van reclamant.

Door de aanwezigheid van de verplichte privacy-schermen voor de raamopeningen in de westgevel, is vanaf deze nauwelijks sprake van inkijk op het perceel van reclamant.

Wat de ernstige aantasting van het gebouw t.a.v. het park betreft, wordt verwezen naar het oordeel van de dorpsbouwmeester zoals weergegeven als reactie op de zienswijze van reclamant 2 hieromtrent.

De zienswijze wordt, gelet op het bovenstaande, niet gevolgd.

Reclamant 4:

De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

Volgens deze reclamanten is een ander plan gepresenteerd dan nu formeel in ontwerp is voorgelegd. Dit gebouw is een verdieping hoger dan eerder gepresenteerd, zou verder naar achteren worden gesitueerd, aan de westzijde zouden geen balkons en/of (dak)terrassen komen en onderzoek naar de lichtinval zou niet hebben plaatsgevonden. Het beoogde gebouw is kolossaler t.o.v. hetgeen nu in het

bestemmingsplan mogelijk is. Reclamanten geven aan dat zij zich redelijkerwijs kunnen vinden met het eerder gepresenteerde plan en zich daarom niet gehoord voelen. Reclamanten maken zich tot slot zorgen over mogelijke geluidsoverlast van de benodigde technische installaties die op het dak van het beoogde gebouw komen zullen komen.

Door het voorgaande overwegen reclamanten vanwege aantasting van het woongenot een planschadeclaim in te dienen, als het bestemmingsplan onherroepelijk wordt.

Reactie op de zienswijze:

In juni 2018 zijn de omwonenden en Stichting Grueles vanwege haar statutaire belangen, in kennis gesteld van een voorgesteld ontwerp van een woongebouw v op de onderhavige locatie. De aanwezigen werden gevraagd eventuele reacties over het plan kenbaar te maken. Op basis van deze reacties is het plan volledig in vormgeving, hoogte, omvang en architectuur aangepast. Deze aanpassingen vloeien voort na enkele malen persoonlijk contact te hebben gehad met de omwonenden waarvan hun woonpercelen direct aan de zuid-westzijde van de projectlocatie grenzen. Gezien de huidige en beoogde situatie kunnen de gevolgen voor deze bewoners het grootst zijn. Vanwege haar genoemde belangen is Stichting Grueles meermaals bij de ontwikkeling van het plan betrokken geworden.

Het plan dat in het kader van de vereiste bestemmingsplanprocedure onlangs ter inzage heeft gelegen, is ongewijzigd op 27 augustus 2020 gepresenteerd aan voornoemde omwonenden, waaronder reclamanten. Het betrof het plan, bestaande uit een gebouw van drie bouwlagen, voorzien van een souterrain en waarbij de derde bouwlaag wordt afgedekt met een setback. Verwijzend naar de begripsbepalingen van het bestemmingsplan wordt het deels onder maaiveldpeil gelegen souterrain en de setback niet aangemerkt als een bouwlaag.

Zoals reclamanten in hun zienswijzen aangeven, konden zij zich redelijkerwijs vinden in het gewijzigde ontwerp. De aanwezigen zijn op 27 augustus 2020 gevraagd eventuele bezwaren over het ontwerp zo spoedig mogelijk kenbaar te maken bij de ontwikkelaar of gemeente. Hoe eerder deze immers worden ontvangen hoe eenvoudiger hiermee rekening kan worden gehouden. Reacties van betreffende inwoners zijn niet ontvangen.

Vanwege de maatregelen als gevolg van het coronapandemie, was het moeilijk om een inspraakmoment te organiseren. Vandaar dat in week 52 van het afgelopen jaar via een publicatie in het huis-aan-huisblad "De Etalage" de inwoners de mogelijkheid is geboden kennis te nemen van het (aangepaste) plan dat op 27 augustus 2020 aan voornoemde omwonenden is gepresenteerd. Via een hierin vermelde digitale link kon een ieder kennis nemen van het ontwerp en eventuele reacties hierop kenbaar maken. Behoudens verzoeken om in aanmerking te komen voor één van de beoogde appartementen, hebben wij geen opmerkingen/bezwaren over het beoogde bouwwerk/gewijzigde gebruik van het perceel ontvangen.

Op 6 januari 2021 is het plan, dat onlangs in ontwerp heeft voorgelegen, aan Stichting Grueles gepresenteerd. Van deze Stichting hebben wij hierna een aantal zienswijzen ontvangen die geen betrekking hebben op het beoogde woongebruik, maar op de buitenruimte hiervan, de openbaarheid van het en gebruik van het (aangrenzende) park en het behoud van de waardevolle historische parkelementen. Met deze zienswijzen is volledig rekening gehouden.

Zoals vermeld, is het plan dat vanaf 15 juli jl. in ontwerp ter inzage heeft gelegen, het ongewijzigde plan dat op 27 augustus 2020 aan o.a. reclamanten persoonlijk is gepresenteerd en waarop sedertdien geen reacties zijn ontvangen. De opmerking dat reclamanten zich niet gehoord voelen wordt door ons in deze dan ook niet gedeeld.

Ten aanzien van de inhoudelijke reacties van reclamanten over het plan kan het navolgende worden meegedeeld.

Gezien het voorgaande mag het voor zich spreken dat er geen sprake is van het toevoegen van een extra bouwlaag. Het eerste plan van het beoogde gebouw dat in juni 2018 is gepresenteerd aan omwonenden was in omvang groter en hoger dan het plan dat nu in ontwerp ter inzage heeft gelegen. Dat plan ging immers uit van 14 voor senioren geschikte woningen. Naar aanleiding van de ontvangen reacties over dit plan is omvang en hoogte aangepast.

Het eerste (in juni 2018) gepresenteerde plan lag korter op de aan de westzijde belendende woonpercelen. Het nu in ontwerp gelegen gebouw is verder naar achteren (oostelijke richting) gesitueerd. Bij de presentatie van het aangepaste plan op 27 augustus 2020 is op verzoek aan reclamanten aangegeven dat vanwege planologische en kadastrale grenzen het onmogelijk is om het

beoogde gebouw nog meer naar achteren te situeren. Gezien de feitelijke situatie is dit ook niet mogelijk, vanwege de aanwezigheid van de (historisch waardevolle) vijver die aan de oostzijde van het beoogde gebouw is gelegen en welke eigendom is van de gemeente. De zienswijzen dat het beoogde gebouw verder naar achter zou worden gesitueerd ten opzichte van het plan dat op 27 augustus 2020 aan reclamanten is gepresenteerd, wordt door ons niet gevolgd.

In het bestemmingsplan is vastgelegd dat er aan de westzijde geen balkons en (dak)terrassen mogen komen. Deze (harde) voorwaarden is opgenomen om de privacy van de bewoners aan de Rijksweg zoveel mogelijk te garanderen. In artikel 3.3.3 van het ontwerpbestemmingsplan stond abusievelijk aangegeven dat (dak)terrassen en balkons aan de westzijde van het beoogde gebouw niet zijn toegestaan **van** de eerste bouwlaag. Dit had “*vanaf de eerste bouwlaag*” moeten zijn. Deze tekstuele aanpassing wordt voorgesteld verwijzend naar het voorliggende raadsvoorstel. De opmerking over het niet toestaan van dakterrassen en balkons aan westgevel van het beoogde gebouw is volledig terecht en zal door middel van de voornoemde tekstuele aanpassing van artikel 3.3.3 worden gerespecteerd.

Dat op de locatie een kolossaler gebouw wordt beoogd dan op grond van het bestemmingsplan momenteel mogelijk is, klopt. Vandaar onder meer deze bestemmingsplanwijziging. Zoals voorgaand aangegeven is de omvang van het beoogde gebouw zowel in hoogte als omvang kleiner, dan in juni 2018 gepresenteerd is. Dit onder meer naar aanleiding van reacties van belanghebbenden. Zoals vermeld is de omvang, hoogte en ligging van het beoogde gebouw volledig overeenkomstig het plan dat op 27 augustus 2020 onder meer is gepresenteerd aan reclamanten. Zoals eveneens vermeld zijn na de voornoemde presentatie en kennisgeving hiervan in week 52 van 2020 geen reacties over het voorgestelde gebouw ontvangen.

Wat mogelijke geluidsoverlast van de technische installaties op het dak van het beoogde gebouw betreft, kan worden meegedeeld dat deze installatie moeten voldoen aan de geldende geluidsnormeringen. Bij de afgifte van een omgevingsvergunning voor het gebouw wordt hierop getoetst. Volgens het huidige (geldende) bestemmingsplan, is de exploitatie van horeca toegestaan. In de praktijk zijn de technische installaties voor horeca meer in omvang (o.a. afzuiging-, koel- en vriesinstallaties) en produceren die veelal meer geluid dan de installatie van een woongebouw. Ten aanzien van deze zienswijze zijn wij van oordeel dat de beoogde situatie (wonen) minder geluidsoverlast tot gevolg zal hebben dan qua activiteiten mogelijk is op grond van het bestemmingsplan (horeca).

Wat de zienswijze over het indienen van een planschadeclaim betreft, wordt opgemerkt dat dit recht op grond van hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd van kracht blijft als er sprake is van een onherroepelijke bestemmingsplanwijziging en de schadeverzoeker van oordeel is dat de waarde van zijn/haar vastgoed hierdoor is verminderd.

De zienswijze wordt, gelet op het bovenstaande, niet gevolgd.

Reclamant 5:

De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

Reclamanten maken ook hun ongenoegen bekend over omvang, hoogte en ligging van het beoogde gebouw. Net als de reclamanten onder 4 zijn zij van oordeel dat in een eerder ontwerp er sprake was van een bouwlaag minder. Reclamanten hebben vervolgens technische vragen over het peil van het maaiveld, de beeldbepalende objecten, de parkeercapaciteit, de geluidsnormen van de technische installaties, het dakterras voor het penthouse aan de westzijde en het voorkomen van wateroverlast. Voorts geven reclamanten aan dat de gevels in het ontwerpbestemmingsplan onduidelijk staan weergegeven, waardoor niet duidelijk is wat bijvoorbeeld de west- en oostzijde zijn. Dit is voor hun wel belangrijk om een goed beeld te kunnen vormen over van de invloeden van het plan op hun woon- en leefgenot. Dit geldt ook voor wat de beschermende waarden op de parkelementen, waaronder de parkmuur. Voorts vragen reclamanten zich af wat over blijft van de vrije doorkijk die zij nu ervaren en of vanuit een goede ruimtelijke ordening ook gekeken is naar mogelijke alternatieven. Ook deze reclamanten overwegen vanwege aantasting van het woongenot een planschadeclaim in te dienen, als het bestemmingsplan onherroepelijk wordt.

Reactie op zienswijze:

Wat onze reacties over de omvang, hoogte en ligging van het bouwwerk betreft, wordt verwezen naar de voorgaande reacties hierop over de voorgaande zienswijzen hieromtrent. Dit geldt ook voor wat onze reactie betreft op de zienswijze over het ter inzage leggen van een gewijzigd plan ten opzichte van een eerdere gepresenteerde plan. Ook met deze reclamanten is persoonlijk meermaals gesproken over het plan door zowel de projectontwikkelaar als gemeente en is op 27 augustus 2020 het plan gepresenteerd dat *ongewijzigd* op 15 juli jl. in het kader van de bestemmingsplanprocedure in ontwerp ter inzage is gelegd. Zoals aangegeven zijn na deze presentatie en na de digitale bekendmaking hiervan in week 52 van verleden jaar, nooit zienswijzen over het beoogde gebouw ontvangen.

Voor wat mogelijke geluidsoverlast van de technische installaties en de parkeercapaciteit betreft, wordt eveneens verwezen naar de eerder uitgebrachte reacties hierop. Uiteraard dient het geluid en de parkeercapaciteit te voldoen aan de geldende normen, waaraan ook bij de vergunningverlening getoetst moet worden.

De opvang van het hemelwater maakt ook een verplicht onderdeel uit bij deze ontwikkeling (zie ook de waterparagraaf van het bestemmingsplan). De in het verleden gedempte vijver van de wintertuin wordt hiervoor opengemaakt, om het hemelwater van het perceel op te vangen. Met het uitdiepen van deze vijver wordt rekening gehouden met de benodigde (berekende) opvangcapaciteit. Net als onder meer het geluid, de parkeercapaciteit en de daglichtberekening, is ook deze opvangcapaciteit een verplicht toetsingsonderdeel bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor het woongebouw. Mocht hieraan niet worden voldaan, dan is dit een grond om de vergunning te weigeren, vanwege strijdigheid met het Bouwbesluit.

In het bestemmingsplan wordt op pagina 32 een impressie weergegeven van de west- en zuidgevel. Op basis van deze impressie kan een redelijk beeld worden gevormd van de invloeden van het beoogde woongebouw, gezien vanuit het perceel van reclamanten. Dit geldt overigens niet alleen voor de onderhavige reclamanten, maar voor alle omwonenden. Van alle gevelbeelden zijn impressies in het bestemmingsplan weergegeven. Doordat het gebouw niet vierkant of rechthoekig wordt, worden de impressie vanuit een hokzicht weergegeven, om een meer werkelijk beeld te verkrijgen.

Wat de vrije doorkijk vanuit de woning van reclamant naar het achterliggende park betreft, kan niet worden ontkend dat deze wordt verengd door het beoogde gebouw ten opzichte van de maximale planologische bouwmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Doordat het maaiveldniveau van het perceel van reclamanten lager ligt dan het maaiveldpeil van het beoogde gebouw en gelet op de aanwezige erfafscheiding (haag) dat beide percelen scheidt, wordt het feitelijk zicht naar oostelijke richting niet verengd naar slechts anderhalve meter zoals door reclamanten wordt aangeduid. Door het niveauverschil tussen beide percelen en de aanwezigheid van de haag, is het zicht vanaf het perceel naar oostelijke richting naar boven gericht. Hierdoor is de onderste bouwlaag van het beoogde gebouw vanaf maaiveldniveau van het perceel van reclamanten niet of nauwelijks zichtbaar. Vanwege de aanwezigheid van het talud, ligt deze eerste bouwlaag immers deels onder maaiveld, verwijzend naar de artikel 1.40 van het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan. M.a.w. de eerste bouwlaag ligt deels op 'souterrain-niveau'.

In het voorliggende (ontwerp) bestemmingsplan worden nu beschermende waarden gelegd op de parkmuur, de wintertuin de garage/berging en de oostelijke toegang tot het park. Deze waarden zijn er nu niet, waardoor het de eigenaar thans vrij staat deze te verwijderen. De waarden zijn opgelegd op die onderdelen die van oorsprong onderdeel uitmaken van de architectuur van het park. Deze waarden hebben voor reclamanten geen enkele nadelige gevolgen.

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening vragen reclamanten of er niet gekeken is naar alternatieven.

Vooropgesteld dient in acht te worden genomen dat het verzoek om de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden (horeca) te wijzigen op initiatief komt van de eigenaar van het perceel. Uiteraard wordt door ons beoordeeld of de voorgestelde wijziging ruimtelijk verantwoord is. Dat het gebruik wordt gewijzigd van "horeca" naar "wonen" achten wij een goede herbestemming, gelet op de omgeving waarin het perceel is gelegen en gelet op de actuele en verwachte woonbehoefte binnen Gronsveld en Rijkholt.

Uit de zienswijzen van betreffende reclamanten mag geconcludeerd worden, dat zij een herbestemming naar "wonen" verantwoord vinden, blijkens hun voorstel om minder woningen op deze plek te bouwen, waardoor er een minder omvangrijk gebouw ontstaat. Het aantal en segment heeft natuurlijk ook te maken met de economische haalbaarheid van een herbestemming. Het is uiteraard

mogelijk om minder woningen op deze beperkt in omvang zijnde locatie te realiseren, echter dan ontstaat een segment dat in prijs en aantallen geen meerwaarde biedt voor de lokale woningmarkt. Uiteraard is er ook behoefte aan sociale of middenhuurwoningen binnen Gronsveld en Rijckholt, echter dan zou een hoger aantal dan nu wordt voorgesteld noodzakelijk zijn om dit financieel haalbaar te maken. Of dan in relatie tot de directe omgeving dan een kwalitatief beter plan ontstaat, is de vraag. Zoals eerder aangegeven is binnen Gronsveld en Rijckholt behoefte aan voor senioren geschikte woningen in de middeldure en dure segment. Verwijzend naar een vraag van reclamanten hoe geborgd kan worden dat deze woningen ook daadwerkelijk aan de doelgroep in Gronsveld en Rijckholt worden verkocht en ook blijven, moet worden geconcludeerd dat de huidige regelgeving deze mogelijkheid wettelijk niet biedt voor dit woonsegment.

Wat de zienswijze over het indienen van een planschadeclaim betreft, geldt ook voor deze reclamanten dat dit recht op grond van hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd van kracht blijft als er sprake is van een onherroepelijke bestemmingsplanwijziging en de schadeverzoeker van oordeel is dat de waarde van zijn/haar vastgoed hierdoor is verminderd.

De zienswijze wordt, gelet op het bovenstaande, niet gevolgd.

Reclamant 6:

De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

Reclamanten maken ook hun ongenoegen bekend over de architectuur in relatie tot het park en de hoogte van het gebouw. Door de hoogte vrezen zij in hun privacy en het daaruit voortvloeiende woongenot te worden aangetast. Reclamanten zijn van oordeel dat er voldoende plekken binnen Gronsveld en Rijckholt beschikbaar zijn om deze woningen te realiseren. Reclamanten vinden starterswoningen op deze plek meer geschikt om aan de woonbehoefte tegemoet te komen. Ook deze reclamanten zijn van oordeel dat het plan afwijkt van hetgeen toegezegd zou zijn, namelijk een gebouw bestaande uit maximaal drie bouwlagen.

Reactie op zienswijze:

Wat onze reacties over de omvang, hoogte en ligging van het bouwwerk betreft in relatie tot de omgeving, wordt verwezen naar onze eerdere reactie hierop en in het bijzonder naar het oordeel van de dorpsbouwmeester over dit plan.

Dat binnen Gronsveld en Rijckholt of elders binnen onze gemeente een geschiktere ruimte zou zijn voor een soortgelijk plan, zal niet ontkend worden, maar daarvoor is vooralsnog door de grondeigenaren nog geen plan voor ingediend.

Reclamanten zijn van oordeel dat met starterswoningen op deze locatie meer tegemoet wordt gekomen aan de woonbehoefte binnen Gronsveld en Rijckholt. Het wordt niet ontkend dat er behoefte bestaat aan starterswoningen binnen genoemde kernen. De gemeente zal zich inspannen om dit ook gerealiseerd te krijgen. Echter, om op deze plek betaalbare woningen voor starters te realiseren, zal vanwege de beperkte locatieomvang in relatie tot de heersende bouwprijzen een behoorlijk aantal woningen gebouwd moeten worden om dit financieel mogelijk te maken. Dat in dit geval het ook behoorlijk de hoogte in gebouwd zou moeten worden, behoeft verder geen betoog. Of met het bouwen van starterswoningen op deze locatie architectonisch, stedenbouwkundig en ruimtelijk een beter plan zou ontstaan, is eveneens de vraag.

Reclamanten vrezen dat door de hoogte van het onderhavige plan hun privacy wordt aangetast. Hierbij verwijzen zij naar de bouwhoogte van 14 meter. Los van het feit dat op deze hoogte geen woning wordt gerealiseerd, is met de indeling en situering van de woningen zodanig rekening gehouden dat de inkijk naar de percelen aan de Rijksweg zo min mogelijk is. Daarnaast zijn de afstand, de situering en indeling van het beoogde woningen zodanig, dat van een onaanvaardbare inkijk geen sprake zal zijn, als dit vergeleken wordt met de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan op deze locatie biedt.

Wat betreft het gestelde dat het plan afwijkt van hetgeen toegezegd zou zijn, verwijzen wij naar het door ons gestelde in onze reactie op de zienswijze van reclamant 4.

Wij zien ook in deze door reclamanten ingebrachte zienswijzen geen reden om het plan af te wijzen.

Bijlage 1 bij Nota van Zienswijzen

Advies Dorpsbouwmeester n.a.v. zienswijzen

Advies m.b.t. de nieuwbouw van een appartementengebouw Europapark, Gronsveld, n.a.v. de ontvangen zienswijzen.

Het bouwplan (d.d. 1/10/2020) voor de nieuwbouw van een appartementengebouw op de plaats van het door brand verwoeste restaurant De Keizerskroon (vrm. Gemeentehuis Gronsveld) is het resultaat van een zorgvuldig en uitgebreid stedenbouwkundig en architectonisch ontwerpend-onderzoek naar de bebouwingsmogelijkheden op deze locatie, waarbij het behoud, de bereikbaarheid en de openbare toegankelijkheid van het Europapark, als markant en waardevol historisch groengebied, in de kern van Gronsveld samen met de daarin nog aanwezige restanten van gebouwde objecten w.o. berging, 10-hoekige vijver, pergola, 5-hoekige tuinhuis en zwem-vijver uitgangspunt zijn geweest.

Daarbij is er ook zo veel als mogelijk rekening gehouden met de wensen m.b.t. afstand, hoogte behoud van privacy etc. die uit de eerste consultatie-ronde met de direct omwonenden naar voren zijn gekomen. In stedenbouwkundige zin is er op deze locatie binnen de maximale bouwgrens een vrijstaand, veelhoekig, gelaagd en geleed gebouw ontworpen, dat alzijdig qua richting, gevellengte, oriëntatie, afstand tot belendingen, gevelbehandeling en materialisatie reageert op zijn omgeving.

Het gebouw zoals nu ontworpen is daar zichtbaar het resultaat van en dat mede daardoor ook in stedenbouwkundige zin door zijn omgeving gied kan worden opgenomen. De bouwmassa bestaat uit een souterrain-laag die in de helling is geschoven, de begane grond-laag die als plint is vormgegeven en aansluit op het parkniveau met daarboven de 1e en de 2e verdieping, die wordt afgesloten door een set-back, de terug gelegde 3e verdieping. De architectonische vormgeving en de materialisatie volgt deze gelaagdheid.

De gewenste oriëntatie van de balkons op het zuiden en het oosten zorgen voor een grote openheid aan de parkzijde en de privacy van de omwonenden aan de westzijde wordt gerealiseerd door de toepassing van uitkijk belemmerende privacy-schermen, die voor een grote mate van geslotenheid zorgen zonder een beeld van een dichte gevel op te roepen. De toepassing van mergelkleurige stenen het metselwerk van de souterrain-laag sluit aan op het gebruik van mergel in de nog bestaande berging aan de Parkweg. De verdiepingen worden met een gebroken witte stuclaag afgewerkt, waarin vlakken met panelen en hout in warme kleuren worden ingevuld en de terugliggende begane grond laag wordt in een donkere kleur uitgevoerd.

Ir. Rob Brouwers,
Dorpsbouwmeester van Eijsden-Margraten 31 augustus 2021

Nota ambtshalve wijziging bestemmingsplan Europapark Gronsveld

In het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op 1 punt een ambtshalve wijziging doorgevoerd.

Ambtshalve wijziging

Regels bestemmingsplan Europapark

De volgende ambtelijke wijziging wordt voorgesteld:

1. Geconstateerd is dat in de Regels onder 3.3.3. abusievelijk het volgende is opgenomen:
Terras niet toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'terras uitgesloten' (-tr) is het realiseren en in gebruik hebben van een (dak)terras en/of balkon van de eerste bouwlaag niet toegestaan.

Het woord **van** dient echter vervangen te worden door het woord **vanaf**. Er is namelijk aan westzijde **vanaf** de 1e bouwlaag geen (dak)terras en of balkon toegestaan. Dit betreft een kennelijke verschrijving in het bestemmingsplan. Het woord **af** is abusievelijk weggefallen in het ontwerp bestemmingsplan.

In het vast te stellen bestemmingsplan luidt artikel 3.3.3. van de Regels dan ook: *Terras niet toegestaan: Ter plaatse van de aanduiding 'terras uitgesloten' (-tr) is het realiseren en in gebruik hebben van een (dak)terras en/of balkon vanaf de eerste bouwlaag niet toegestaan.*

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Beeldvormende vergadering en Raadsvergadering;

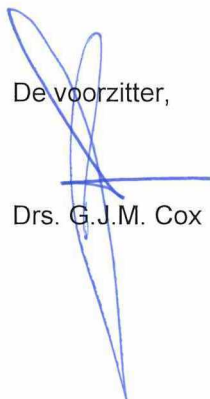
Besluit:

1. Conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Europapark Gronsveld, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijzen van reclamanten ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota ambtshalve wijziging bestemmingsplan Europapark Gronsveld;
3. In het bestemmingsplan de wijziging zoals verwoord in de Nota ambtshalve wijziging bestemmingsplan Europapark Gronsveld, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, aan te brengen;
4. Het bestemmingsplan Europapark Gronsveld, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting, gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPKOM6247AX1.VG01).
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Europapark eerder te mogen bekendmaken dan op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, 6 weken na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bepaald is;
6. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 oktober 2021.

De griffier,

Mr. M. Verbeet

De voorzitter,

Drs. G.J.M. Cox