

Geanonimiseerde Nota van Zienswijze

Nota van zienswijze bestemmingsplan Kapelkesstraat 9-11 Eijsden

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 9-11 Eijsden' heeft ter inzage gelegen, vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend.

Onderstaand worden de onderdelen van de zienswijzen aangehaald en zijn deze van een reactie voorzien, resulterend in een conclusie waarin aangegeven is of de zienswijzen aanleiding geven voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Inhoud zienswijze 1, onderdeel 1:

Indiener van de zienswijze stelt dat hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder, het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgewogen. Indiener van de zienswijze verzoekt daarom om het aspect trillinghinder te onderzoeken en af te wegen en verwijst in dit verband naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen.

Indiener van de zienswijze adviseert om de conclusies uit het trillingonderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van een separate paragraaf Trillingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en (indien nodig) door te laten werken in de planregels.

Reactie op zienswijze 1, onderdeel 1:

Naar aanleiding van de zienswijze is een trillingsonderzoek uitgevoerd. De voorlopige conclusie van dit onderzoek is dat er weliswaar sprake is van een minimale overschrijding van de streefwaarden, maar dat er zonder aanvullende maatregelen sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De definitieve toetsing van dit onderzoek door de Omgevingsdienst heeft nog niet plaatsgevonden. Dit is geborgd doordat in de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Hierin staat opgenomen dat voor de start van de bouwwerkzaamheden middels het definitief trillingsonderzoek wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Inhoud zienswijze 2, onderdeel 1:

“Zoals uw Raad weet heeft het burgerinitiatief zich de afgelopen jaren intensief bezig gehouden met/ meegewerkt aan het verder ontwikkelen van station Eijsden en het revitaliseren en ontwikkelen van de stationsomgeving. Sinds het landelijke onderzoek in 2019 naar het Station in Eijsden als potentieel Openbaar Vervoerknooppunt werkt het Burgerinitiatief in nauwe samenspraak met de gemeente aan de voornoemde ontwikkelopgaves in het stationsgebied.

Het Burgerinitiatief voelde zich in haar doelen en streven ondersteund toen uw Raad op 18 oktober 2022 een bestuursopdracht aan het College van Burgemeester en Wethouders gaf om te komen tot een Gebiedsvisie voor het Stationsgebied en omgeving waarbij het gezamenlijke advies van Bureau

Rademacher-De Vries en ons Burgerinitiatief was overgenomen met o.m. als belangrijke uitgangspunten:

- *Het huidige station als volwaardig knooppunt te ontwikkelen,*
- *Het Stationsgebied te revitaliseren en tot een poort naar het landschap en het Heuvelland te ontwikkelen,*
- *Toekomstige nieuwbouw op nieuwe mobiliteitsvormen af te stemmen.*

Belangrijke doelen zijn daarbij:

- *Zorg en herstel van het stedelijke weefsel in deze omgeving,*
- *Het station Eijsden te ontwikkelen tot een belangrijke entree naar het toeristisch recreatief gebied.*
- *Een langzaamverkeersstructuur te ontwikkelen van en naar het station,*
- *Het parkeerterrein geschikt te maken voor diverse verblijfsfuncties.*
- *De plint van de aanliggende bebouwing te bestemmen voor nieuwe functies zoals kleine startende ondernemers, onderzoekers, sociale organisaties, verenigingen, etc.*

Daarnaast heeft het College van Burgemeester en Wethouders het advies van het Burgerinitiatief overgenomen, in overweging nemend het Stationsgebied en omgeving als integrale gebiedsontwikkeling aan te pakken.

Het Burgerinitiatief was vervolgens blij verrast toen zij hoorde dat er al snel na de bestuursopdracht door een particuliere partij een woningbouwplan werd ontwikkeld voor de voormalige bedrijfslocatie Kapelkesstraat 9-11. Een locatie die deel uit maakt van het Stationsgebied en waarvan in de bestuursopdracht was gesteld dat het plangebied onderdeel uitmaakt van drie plannen die bij ontwikkeling niet los van elkaar gezien kunnen worden. In de toelichting bij de bestuursopdracht werd vermeld dat het voor deze plannen nodig was in gezamenlijkheid een totaal concept te ontwikkelen met een duidelijke meerwaarde voor de stationsomgeving. Naar de mening van het Burgerinitiatief zou met dit plan een voortvarende en stimulerende start gemaakt kunnen worden met de zo gewenste ontwikkeling van het Station en zijn omgeving. Het Burgerinitiatief was dan ook zeer benieuwd naar het bouwplan voor de Kapelkesstraat 9-11."

Reactie op zienswijze 2, onderdeel 1:

Ten eerste is het van belang om de tijdslijn te schetsen van de voorbereiding van de bestemmingsplan Kapelkesstraat 9-11:

- Op 20 september 2019 is principemedewerking verleend voor het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen voor het realiseren van 6 appartementen op deze locatie.
- Op 18 september 2020 is principemedewerking verleend voor het realiseren van 8 in plaats van 6 appartementen op deze locatie.
- In de principemedewerking is voornamelijk gefocust op de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het bouwplan aan de Kapelkesstraat. Dit komt mede voort uit de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze door de gemeenteraad zijn gesteld in het omgevingsplan (bestemmingsplan "Eijsden").
- Gelet op de milieukundig complexe situatie vanwege (geluid en externe veiligheid van het spoor, geluid van het industrieterrein, bodemverontreiniging) is nauwgezet gewerkt aan een ontwerp dat passend is. Tegelijkertijd is gewerkt aan het stedenbouwkundig/welstandtechnisch beeld omdat de randvoorwaarden vanuit de milieuaspecten invloed hebben op het gebouwo ontwerp. Dit heeft er toe geresulteerd dat de initiatiefnemer het bouwplan al op omgevingsvergunningsniveau heeft uitgewerkt. Dit om te weten dat het bouwplan uitvoerbaar is. Dit is een lang proces geweest tot dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kon.
- Vooruitlopend op de Bestuursopdracht heeft op 28 juli 2022 een ontwerpersoverleg plaatsgevonden met initiatiefnemers en ontwerpers van de concrete plannen in de directe omgeving van het Stationsplein, om te voorkomen dat plannen die separaat worden uitgewerkt niet aansluiten danwel kansen worden gemist.
- Op 18 oktober 2022 is de Bestuursopdracht voor 'Stationsgebied en omgeving' vastgesteld, met daaraan gekoppeld een projectopdracht vanuit het college van B&W voor het Stationsplein.
- Nadere uitwerking en toetsing van milieuaspecten voor het bestemmingsplan.
- Collegebesluit om het ontwerpbestemmingsplan 'Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden' ter inzage te leggen vanaf 21 december 2023.

De door de indiener van de zienswijze beschreven doelen van de Bestuursopdracht zijn niet op deze wijze verwoord in de Bestuursopdracht van 18 oktober 2022 of de projectopdracht voor deelproject Stationsplein. Ook moet worden vastgesteld dat de initiatiefnemer van het plan Kapelkesstraat 9-11 en de gemeente reeds ruim voor de vaststelling van de Bestuursopdracht al bezig was met de planuitwerking. Dit in tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze beschreven waarin wordt gesteld dat kort na de Bestuursopdracht deze locatie in beeld is gekomen. Dit is zelfs ter verduidelijking al in de Bestuursopdracht genoemd.

Dit neem overigens niet weg dat plannen -daar waar noodzakelijk danwel mogelijk- op elkaar moeten worden afgestemd. Vanuit het ontwerpersoverleg van 28 juli 2022 en daaropvolgende overleggen met de dorpsbouwmeester is het plan aangepast op de voorgenomen herontwikkeling van het Stationsplein.

Daar waar eerder het ontwerp van het plan Kapelkesstraat 9-11 voornamelijk was gericht op de Kapelkesstraat, waarbij het Stationsplein als 'achterzijde' werd beschouwd, is de relatie tot het Stationsplein nader in beeld gebracht. Het bouwplan en de invulling van de buitenruimte op het perceel zijn daarop aangepast. Dit wel binnen de marges van het toen al uitgewerkte bouwplan, rekening houdend met de hiervoor genoemde milieuaspecten. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen:

- De gevel aan de zijde Stationsplein is aangepast naar een secundaire voorgevel.
- Secundaire entree aan het Stationsplein, waardoor het gebouw twee ingangen heeft.
- Kwalitatief hoogwaardige perceelafscheiding aan de zijde van het Stationsplein
- Bergingen deels verzonken.

Het volgende is opgenomen in de Bestuursopdracht:

- *Doel: Een integrale visie voor het Stationsgebied en omgeving die de richting aangeeft voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Een visie waarbij de deelaspecten, zoals toerisme en recreatie, mobiliteit, infrastructuur en een kwalitatief goede woon- en werkomgeving in samenhang worden opgepakt, met voldoende aandacht voor de relatie met het aanliggende buitengebied alsmede met voldoende aandacht voor de relatie met de oude kern van Eijsden en het commerciële centrum Breust. Een visie waarbij ook de contouren van een uitvoeringsprogramma worden omschreven met haalbare deelprojecten.*
- *Resultaat: Een door de raad vastgestelde integrale toekomstvisie voor het Stationsgebied en omgeving, die met draagvlak van stakeholders tot stand is gekomen, en waarbij ook de contouren van een uitvoeringsprogramma worden omschreven met haalbare deelprojecten.*
- *Beschreven ontwikkelingen in de het gebied*
Er zijn een tweetal ontwikkelende partijen die hebben aangegeven om de voormalige bedrijfslocatie van de Zinkwit aan de Kapelkesstraat alsmede de naastgelegen (voormalige) bedrijfslocatie tussen Kapelkesstraat en Stationsplein te willen herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Er zijn dus concreet een drietal plannen in dit gebied, die niet los van elkaar gezien kunnen worden. Om die reden zijn de architecten in dit gebied bij elkaar gebracht om samen met de dorpsbouwmeester te komen tot een totaalconcept, waarbij een duidelijke meerwaarde wordt gegenereerd voor het Stationsgebied.

Daarbij wordt opgemerkt dat de Bestuursopdracht weliswaar van kracht is, maar dat de uitkomst van het proces (nog) niet vertaald is in een vastgesteld beleidskader danwel dat er sprake is van een beleidsrichting waarvan op dit moment in het proces reeds een conclusie kan worden getrokken.

De doelen zoals beschreven in de Bestuursopdracht kunnen op vele wijzen bereikt worden. Uit niets blijkt dat het plan Kapelkesstraat 9-11 dat nu voorligt niet past binnen het doel van de Bestuursopdracht. Juist door de (voormalige) bedrijfslocatie te saneren en een kwalitatief woongebouw te realiseren wordt een belangrijke bijdrage gedaan aan de kwalitatieve verbetering van de omgeving. Daarboven levert het plan ook geen belemmering op voor andere zaken die spelen in het gebied.

Inhoud zienswijze 2, onderdeel 2:

“Diep was echter de teleurstelling toen de initiatiefgroep het onderhavige ontwerp bestemmingsplan doorlas dat door onze gemeente op 21 december 2023 ter inzage werd gelegd.

Wij moeten helaas tegen de achtergrond van uw bestuursopdracht constateren dat het voorliggende plan op onvoldoende wijze bijdraagt aan de functionele en kwalitatief-ruimtelijke ontwikkeling van de Stationsomgeving. Het Burgerinitiatief voert daarvoor de volgende overwegingen aan:

1. *Het gepresenteerde bouwplan vormt aan de achterzijde met zijn achtertuintjes, blinde gevels van de bergingen, de hellingbaan en de achteringang op geen enkele wijze een*

stedenbouwkundig/architectonisch acceptabele begrenzing van het nieuwe tweede stationsplein. De eerdergenoemde uitgangspunten en randvoorwaarden die door uw raad aan het college van Burgemeester en Wethouders in uw bestuursopdracht zijn meegegeven zijn onvoldoende en niet adequaat uitgewerkt. Sterker nog, nergens wordt in het ontwerpbestemmingsplan gerefereerd aan uw bestuursopdracht terwijl die toch ruimtelijk en functioneel relevant en niet mis te verstaan is.

2. Het bouwplan zoals dat beschreven wordt in de plantoelichting refereert alleen aan zichzelf. Er wordt niet ingegaan op de huidige en toekomstige, gewenste omgevingsituatie, het streven naar een stedelijk plein, de achtergronden van de gemaakte ontwerpkeuzen, de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit die daarbij noodzakelijk is en de belangrijke positie die het plangebied en het bouwplan hierin zou moeten innemen. De wens van het College van Burgemeester en Wethouders om het Stationsgebied en omgeving als integrale gebiedsontwikkeling aan te pakken wordt hiermee genegeerd.
3. In de plantoelichting wordt alleen een bouwplan beschreven van 3 oktober 2022 (ter vergelijking uw bestuursopdracht dateert van 18 oktober 2022, 15 dagen later, het ontwerpbestemmingsplan dateert van 16 november 2023, ruim een jaar later). Het bouwplan wordt gekwalificeerd als een mogelijke invulling van het plangebied, andere oplossingen worden daarmee binnen het plankader als mogelijk gezien. Het bestemmingsplan zou daarmee een flexibel karakter moeten hebben. Echter de verbeelding, die deel uitmaakt van het juridisch bepalende planonderdeel, legt de positie van de hoofdgebouwen en bijgebouwen gedetailleerd vast. Daarmee is de gesuggereerde flexibiliteit, in ieder geval voor wat betreft de plaatsing van de gebouwen schijnflexibiliteit.
4. In de plantoelichting wordt bij de beschrijving van de zuidzijde van het bouwplan gesteld dat door de toevoeging van een bijgebouw in 1 bouwlaag aan deze zijde de overgang van het complex naar het aanpalende perceel wordt verzacht. Bij de kwalificatie van een overgang zou echter minimaal de andere zijde toch moeten worden benoemd. Praten we hier over een braakliggend terrein of een zonnepark met zonnepanelen of een toekomstige woonbuurt of een langzaamverkeersverbinding met de Kapelkesstraat enz. Integrale planontwikkeling zou, al is het maar door bijvoorbeeld de definiëring van een bufferzone of een nog komend beleidsvoornemen meer duidelijkheid moeten geven.
5. Aan de voorzijde van het bouwplan aan de zijde van de Kapelkesstraat steekt een gesloten bouwdeel op de derde bouwlaag tot in de rooilijn naar voren. In de plantoelichting wordt gesteld dat dit bij zou dragen in de kennelijk gewenste verticale geleding van de gevel. Er wordt echter voorbij gegaan aan het feit dat een dergelijke ingreep het straatprofiel van de straat op 9 meter hoogte op onacceptabele wijze versmalt en vervormt. Het gebruik van een vogelvlucht perspectief als verduidelijking van de situatie en het bouwplan is misleidend. Zelfs bewoners en gebruikers van de Kapelkesstraat zijn gewone mensen die bebouwing beleven vanaf straatniveau en in de smalle straat altijd overhoeks tegen deze bebouwing aan kijken en niet als een postduif op 6 meter hoogte. Een gevelschets vanaf deze hoogte draagt niet bij aan het juiste begrip van de nieuwe situatie.
6. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt het begrip Beeldkwaliteitsplan geïntroduceerd zonder dat dit overigens in de begripsbepalingen bij de planregels wordt gedefinieerd. Er wordt gesteld dat in een dergelijk, nog op te stellen plan de beeldkwaliteit van het bouwplan nog verder bepaald zal worden. Er worden alleen een paar voorbeelden gegeven waarop deze beeldkwaliteitsbepalingen van toepassing zouden kunnen zijn zoals de gevelindeling, de entreepartij bij het nieuwe Stationsplein en de erfafscheiding. Of een dergelijk plan nog andere belangrijke kwaliteit bepalende bebouwingskenmerken gaat bepalen zoals b.v. wandwerking, gevelopbouw, plasticiteit en geleding, verhouding tussen open en gesloten geveldelen, kwaliteit en ambitieniveau is onduidelijk. Met een dergelijk meer volledig beeldkwaliteitsplan zou meer duidelijkheid gegeven kunnen worden aan de betrokkenen en belanghebbenden bij dit bouwplan zoals de ontwikkelaar, de architect, de plantoetsers en niet op de laatste plaats de omwonenden, inwoners van Hoog-Caestert en Eijdsen. De discussie over dit type belangrijke plankenmerken dient naar de mening van de Initiatiefgroep in alle openheid juist in dit planstadium gevoerd te worden. Beeldkwaliteit zou reeds vanaf het eerste begin in de planvorming, als een rode draad, sturend moeten zijn en niet achteraf toegevoegd. Omwonenden en betrokkenen bij dit plan zoals de initiatiefgroep zouden niet verplicht moeten worden om na de vaststelling van het bestemmingsplan hun gelijk op dit punt te halen bij een hoger rechtscollege buiten de gemeente met alle vertraging, extra kosten en ergernis van dien.

Alles overziende moeten wij, als Burgerinitiatief dat samen met Bureau Rademacher De Vries zoveel tijd en energie heeft besteed aan de verbetering en verdere ontwikkeling van de openbaar

vervoerssituatie en de ontwikkeling van de Stationsomgeving, uw Raad met klem verzoeken het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet verder in procedure te brengen. In lijn met uw bestuursopdracht is het veel beter in breder verband tot een integraal, goed consistent plan te komen waar deze bouwlocatie deel van uit maakt. Uiteindelijk zal dit leiden tot een veel beter plan dat ook voor de projectontwikkelaar een goed financieel resultaat oplevert en Eijssden tot eer strekt. Wij zouden het erg op prijs stellen als u met ons over onze ingediende zienswijze in gesprek zou willen gaan.”

Reactie op zienswijze 2, onderdeel 2:

Verwijzend naar de reactie op onderdeel 1 van zienswijze 2 is het duidelijk dat de initiatiefnemer van het plan Kapelkesstraat 9-11 en de gemeente reeds ruim voor de vaststelling van de Bestuursopdracht al bezig was met de planuitwerking. Het plan in op onderdelen bijgeschaafd nadat denkrichtingen voor het Stationsplein in het proces naar voren kwamen. Hierbij dient te worden geconcludeerd dat een kwalitatieve, representatieve zijde aan de kant van het Stationsplein ontstaat, waardoor de planuitwerking zeker niet in strijd is met de uitgangspunten van de Bestuursopdracht. Daarbij wordt opgemerkt dat de Bestuursopdracht weliswaar van kracht is, maar dat de uitkomst van het proces (nog) niet vertaald is in een vastgesteld beleidskader danwel dat er sprake is van een beleidsrichting waarvan op dit moment in het proces reeds een conclusie kan worden getrokken. Een verwijzing naar een gewenste omgevingssituatie, zoals bedoeld in de Bestuursopdracht, rond het Stationsplein is daarom niet te geven en niet toetsbaar.

De aanwezigheid van achtertuinen zorgen voor een aantal levensloopbestendige woningen op de begane grond met de beschikking over een tuin. Dit wordt vanuit de woonbehoefte toegejuicht. Tevens wordt met deze invulling aangesloten op de bestaande woonpercelen ten noorden van de locatie, waarbij -hoewel deze woonpercelen ook onderdeel uitmaken van het visiegebied Stationsomgeving- niet verondersteld mag worden dat ter plaatse van deze tuinen van de grondgebonden woningen een andere invulling krijgen. Een andere invulling zou zelfs een minder uniform beeld opleveren aan deze zijde van het Stationsplein.

Vanwege de milieuaspecten en andere belangen is de mate van flexibiliteit in de plan ingeperkt in de verbeelding en regels. Immers dient de milieukundige uitvoerbaarheid aangetoond worden, waardoor ook een zekere inperking van de regeling nodig is. Ook wordt verwezen naar belangen van omwonenden zoals beschreven in zienswijze 4, onderdeel 2.

De functionele en ruimtelijke verbetering door de herontwikkeling van bedrijfslocatie naar woongebouw is evident. De Kapelkesstraat kenmerkt zich over het algemeen door grondgebonden woningen met twee bouwlagen met een kap. Waarbij hoofdgebouwen in het noordelijk deel van de Kapelkesstraat direct langs de straat liggen en meer richting het zuiden komt de rooilijn meer van de weg af te liggen. De rooilijn van het bouwplan volgt de rooilijn van de naastgelegen hoofdgebouwen. De verticale geleding in het bouwplan zorgt er voor dat er geen visueel langgerekt volume langs de Kapelkesstraat ontstaat en op deze wijze beter aansluit bij de bestaande hoofdgebouwen in de straat. Het zorgt voor meer fijschaligheid. Doordat de overige delen van het gebouw gerealiseerd worden met een setback is het bouwplan stedenbouwkundig passend in het straatbeeld.

De beeldkwaliteit wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan om zo te borgen dat de aansluiting op de omgeving zo goed als mogelijk plaatsvindt, binnen de mogelijkheden van het al uitgewerkte bouwplan. Dit beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan.

De indiener van de zienswijze stelt dat er veel beter in breder verband tot een integraal, goed consistent plan dient te worden gekomen. Echter is de uitkomst van het proces (nog) van uitvoering van de Bestuursopdracht niet vertaald in een vastgesteld beleidskader danwel dat er sprake is van een beleidsrichting waarvan op dit moment in het proces reeds een conclusie kan worden getrokken dat voorliggend plan niet daarbinnen past.

De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de zienswijze gesproken met de indieners van de zienswijze, waarbij uitleg is gegeven over de tijdlijn van het proces van uitwerking van het bouwplan en de voorbereiding van het bestemmingsplan, de uitgangspunten vanuit de milieuaspecten en gedane aanpassingen aan het plan. De standpunten zijn over en weer uitgelegd.

Inhoud zienswijze 3, onderdeel 1:

“Vorig jaar heeft uw raad het college van Burgemeester en Wethouders de opdracht gegeven te komen tot een gebiedsvisie voor het Stationsgebied Eijsden en omgeving en deze ter vaststelling voor te leggen aan uw Raad. Het college heeft aangegeven het Stationsgebied en omgeving als een integrale gebiedsontwikkeling aan te pakken en een ter zake deskundig onderzoeks- en ontwerp bureau in te schakelen. Tevens wordt in de opdracht aangegeven dat het College het advies van het “Burgerinitiatief Platform Trein terug in Eijsden” heeft overgenomen.

Hierbij gaat het onder meer om de volgende uitgangspunten:

- Zorg voor een herstel van het stedelijk weefsel op het UMON-terrein,*
- Ontwikkel als barrière tussen de nieuwe woningen aan het UMON-terrein een groene voorziening,*
- Het Station Eijsden kan dienen als poort naar het landschap, als entree naar het toeristisch-recreatieve gebied,*
- Het Stationsgebied kan verder worden ontwikkeld.*
- Het parkeerterrein is geschikt of geschikt te maken voor een evenement, themamarkt of anderszins.*
- De plint van de aanliggende bebouwing is te bestemmen voor commerciële doeleinden, zoals winkels, dienstverlening, horeca enz.*
- Ontwikkel een fiets- en loopstructuur naar het Station Eijsden.*

Tevens wordt in de toelichting bij het punt actuele ontwikkelingen het voorliggende plangebied Kapelkesstraat 9-11 aangehaald als gebied waar de huidige eigenaar voornemens is appartementen te realiseren. Gesteld wordt dat dit plan niet losgezien kan worden van de andere plannen in dit gebied.

Reactie zienswijze 3, onderdeel 1:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 2 onderdeel 1.

Inhoud zienswijze 3, onderdeel 2:

“Aanvullend wordt gesteld dat de architecten in dit gebied bij elkaar gebracht zijn om samen met de dorpsbouwmeester tot een totaalconcept te komen waarbij een duidelijke meerwaarde wordt gegenereerd voor de Stationsomgeving. Op basis van de bovengenoemde taakomschrijving voor het college en de aanvullende overwegingen wordt het voorliggende plangebied in ruimtelijk en functioneel opzicht hiermee tot een belangrijk scharnierpunt gedefinieerd in het nieuwe stedelijke weefsel tussen het Station, het UMON-terrein en de Kapelkesstraat en als integraal onderdeel van Hoog-Caestert.

De bouwopgave voor het plangebied is daarmee fundamenteel aangescherpt:

Waar eerst ontstaan kon worden met een relatief eenvoudige bouwstrook met appartementen langs de Kapelkesstraat is nu een meer complexe bouwopgave ontstaan om een bebouwingscluster te realiseren die vorm, kwaliteit en betekenis dient te geven aan een tweede representatief Stationsplein, een aantrekkelijke verbinding met de Kapelkesstraat en een goede entree naar het nieuwe woongebied op het UMON-terrein. Nieuwe bebouwing op deze plek gaat onderdeel uitmaken van het kwetsbare, karakteristieke, waardevolle, hooggewaardeerde en monumentale weefsel van Hoog-Caestert.

Uitgewerkt per richting dient dan ook gesteld worden dat:

-NAAR HET OOSTEN- de bebouwing van het plangebied in een bebouwingswand moet voorzien die in maat, schaal en kwaliteit dient aan te sluiten op de gestelde uitgangspunten die moeten leiden naar een kwalitatief goed stedelijk plein (tweede stationsplein) dat enerzijds past bij een verbeterde stationsomgeving en het karakter van Hoog-Caestert en anderzijds de entree naar het nieuwe woongebied vormt.

NB. De nu voorgestelde flat met achtertuinten en gesloten gevels van bergingen naar het plein is geen goede vertaling van het door u bepaalde ambitieniveau op dit punt en het streven naar ruimtelijk-stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

-NAAR HET ZUIDEN- dient de nieuwe bebouwing een aantrekkelijke, beeldbepalende afronding te vormen van de gevelwand langs de Kapelkesstraat op dit punt. Temeer daar deze bebouwing, doordenkend naar de toekomst, aan deze zijde ook de begeleiding moet gaan worden van de route tussen plein en straat: Een belangrijk entreepunt vanuit het Station en parkeervoorzieningen naar Hoog-Caestert, de Voer met zijn watermolens, Laag-Caestert en het Kasteel.

NB. De sterk gesloten zijgevel van het bouwplan vormt hier niet de gewenste aantrekkelijke begeleiding van deze route, heeft niet de kwalitatieve uitstraling die men van een nieuw onderdeel van Hoog-Caestert verwacht en dat men van ver zal ervaren.

-NAAR HET WESTEN- en de Kapelkesstraat sluit het bouwplan met twee bouwlagen in de rooilijn en de een derde bouwlaag in "set back" goed aan op de (goot)hoogten en massaopbouw van deze straat.

NB. Echter, het naar voren geschoven, gesloten bouwdeel op de derde bouwlaag doet deze opzet weer teniet. Het zorgt tevens voor een ongewenste, storende versmalling van het straat profiel, zeker gezien de ligging van de tegenovergelegen woningen."

Reactie zienswijze 3, onderdeel 2:

Verwijzend naar de reactie op onderdeel 1 van zienswijze 2 is het duidelijk dat de initiatiefnemer van het plan Kapelkesstraat 9-11 en de gemeente reeds ruim voor de vaststelling van de Bestuursopdracht al bezig was met de planuitwerking. Het plan in op onderdelen bijgeschaafd nadat denkrichtingen voor het Stationsplein in het proces naar voren kwamen. Hierbij dient te worden geconcludeerd dat een kwalitatieve, representatieve zijde aan de kant van het Stationsplein ontstaat, waardoor de planuitwerking zeker niet in strijd is met de uitgangspunten van de Bestuursopdracht. Daarbij wordt opgemerkt dat de Bestuursopdracht weliswaar van kracht is, maar dat de uitkomst van het proces (nog) niet vertaald is in een vastgesteld beleidskader danwel dat er sprake is van een beleidsrichting waarvan op dit moment in het proces reeds een conclusie kan worden getrokken. Een verwijzing naar een gewenste omgevingssituatie, zoals bedoeld in de Bestuursopdracht, rond het Stationsplein is daarom niet te geven en niet toetsbaar.

De aanwezigheid van achtertuinen zorgen voor een aantal levensloopbestendige woningen op de begane grond met de beschikking over een tuin. Dit wordt vanuit de woonbehoefte toegejuicht. Tevens wordt met deze invulling aangesloten op de bestaande woonpercelen ten noorden van de locatie, waarbij -hoewel deze woonpercelen ook onderdeel uitmaken van het visiegebied Stationsomgeving- niet verondersteld mag worden dat ter plaatse van deze tuinen van de grondgebonden woningen een andere invulling krijgen. Een andere invulling zou zelfs een minder uniform beeld opleveren aan deze zijde van het Stationsplein.

Vanwege de milieuaspecten en andere belangen is de mate van flexibiliteit in de plan ingeperkt in de verbeelding en regels. Immers dient de milieukundige uitvoerbaarheid aangetoond worden, waardoor ook een zekere inperking van de regeling nodig is. Ook wordt verwezen naar bepaalde belangen zoals beschreven in zienswijze 4, onderdeel 2.

De Kapelkesstraat kenmerkt zich over het algemeen door grondgebonden woningen met twee bouwlagen met een kap. Waarbij hoofdgebouwen in het noordelijk deel van de Kapelkesstraat direct langs de straat liggen en meer richting het zuiden komt de rooilijn meer van de weg af te liggen. Opgemerkt wordt dat aan het gebied geen bijzondere waarde is toegekend zoals een beschermd dorpsgezicht, monumentaal, beschermd ensemble of soortgelijke. Dit neemt niet weg dat (een deel van) de omgeving bepaald stedenbouwkundige karakteristieke elementen bevat. De rooilijn van het bouwplan volgt de rooilijn van de naastgelegen hoofdgebouwen. De verticale geleding in het bouwplan zorgt er voor dat er geen visueel langgerekt volume langs de Kapelkesstraat ontstaat en op deze wijze beter aansluit bij de bestaande hoofdgebouwen in de straat.

De rooilijn van het bouwplan volgt de rooilijn van de naastgelegen hoofdgebouwen. De verticale geleding in het bouwplan zorgt er voor dat er geen visueel langgerekt volume langs de Kapelkesstraat ontstaat en op deze wijze beter aansluit bij de bestaande hoofdgebouwen in de straat. Het zorgt voor meer fijschaligheid. Doordat de overige delen van het gebouw gerealiseerd worden met een setback is het bouwplan stedenbouwkundig passend in het straatbeeld.

De beeldkwaliteit wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan om zo te borgen dat de aansluiting op de omgeving zo goed als mogelijk plaatsvindt, binnen de mogelijkheden van het al uitgewerkte bouwplan. Dit beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan.

De indiener van de zienswijze stelt dat er veel beter in breder verband tot een integraal, goed consistent plan dient te worden gekomen. Echter is de uitkomst van het proces (nog) van uitvoering van de Bestuursopdracht niet vertaald in een vastgesteld beleidskader danwel dat er sprake is van een beleidsrichting waarvan op dit moment in het proces reeds een conclusie kan worden getrokken dat voorliggend plan niet daarbinnen past.

Inhoud zienswijze 3, onderdeel 3:

“-PARKEREN- In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de 14 noodzakelijke parkeerplaatsen voor de geplande 8 appartementen niet op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, maar dat de toekomstige bewoners gebruik kunnen maken van de bestaande parkeerfaciliteiten aan de achterzijde en/of de nog aan te leggen parkeerplaatsen op het UMON-terrein. Daarnaast hebben bewoners via een interne loopverbinding de vrije keuze om hun auto ook in de Kapelkesstraat te stallen. Middelen om het parkeergedrag van de bewoners te sturen worden in het plan niet aangegeven. Daarmee wordt een noodzakelijke, zorgvuldig gestuurde oplossing voor het parkeren doorgeschoven naar een nog onzekere toekomst.

NB. Eerdere stedenbouwkundige studies van het UMON-terrein hebben aangetoond dat de woningbouwcapaciteit en daarmee de financiële haalbaarheid van een UMONplan direct beïnvloed wordt door het gekozen parkeersysteem. Parkeerruimte ten behoeve van het UMON-plan en/of de Stations ontwikkeling zal dan ook integraal met de benodigde 14 parkeerplaatsen voor het onderhavige plan doordacht en uitgewerkt dienen te worden

NB. Ervaringen met het ongereguleerd parkeren van bewoners van b.v. het kruispunt Wilhelminastraat/Spoorwegovergang en Prins Hendrikstraat/Kapelkesstraat waarbij het Stationsplein en de kop van de Kapelkesstraat vol worden geparkeerd, leren dat het onverstandig is niet onderbouwde aannames te doen over gewenst parkeergedrag zonder dat er een zuiver beeld is van de gewenste ontwikkelingen in het gehele Stationsgebied en de bijbehorende parkeerbehoefte. Middelen om het parkeren te sturen ontbreken.”

Reactie zienswijze 3, onderdeel 3:

Het parkeren wordt in de openbare ruimte opgevangen. Gelet op de overcapaciteit van de bestaande openbare parkeerplaats op het Stationsplein is in de huidige situatie voldoende capaciteit aanwezig. Deze capaciteit bevindt zich daarmee op korte afstand van het woongebouw. Zeker gelet op de secundaire entree van het woongebouw aan deze zijde. Gelet op de overcapaciteit, waardoor de beschikbaarheid zeer hoog is, is de aanname dat bewoners enkel gaan op de Kapelkesstraat ongefundeerd. Onder meer vanwege eenvoudige ontsluitingsmogelijkheid van het Stationsplein. Gelet op de toekomst waarin de mogelijke herontwikkeling van het Stationsplein met aangrenzend gebied en een verbeterde (openbare) mobiliteit, liggen er grote kansen voor een gecombineerde parkeerbalans in dit gebied.

Inhoud zienswijze 3, onderdeel 4:

“Resumerend beschouwt ondergetekende tegen de achtergrond van de kwaliteiten van Hoog-Caestert en de door u gestelde bestuursopdracht het voorliggende plan als een valse start van een zo belangrijk project voor Eijsden in zijn algemeenheid en Hoog- Caestert en het Station in het bijzonder. Het plan legt in deze vorm sterke beperkingen op aan de door u gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkeling en kwaliteit van de Stationsomgeving, het tweede Stationsplein en de entree van het toekomstige woongebied op het UMON-terrein. De grote potentie van dit waardevolle nog onbenutte deel van Eijsden wordt onvoldoende gebruikt. Ik verzoek u dan ook dringend dit plan niet verder in de voorliggende vorm in procedure te brengen en aan te houden tot het moment dat meer concrete duidelijkheid is ontstaan over een ruimer landschappelijk en stedenbouwkundig kader voor deze omgeving en toetsbare consensus over de kwaliteit die deze locatie verdient. Tenslotte heeft ondergetekende in de geest van de participatieverordening 2022 de vrijheid genomen om een schets te maken voor een mogelijke alternatieve inrichting van het plangebied en het UMON-terrein.”

Reactie zienswijze 3, onderdeel 4:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 2 onderdeel 1, waarbij het volgende wordt aangevuld dat de doelen zoals beschreven in de Bestuursopdracht op vele wijzen kunnen worden bereikt. Daarbij wordt opgemerkt dat de Bestuursopdracht weliswaar van kracht is, maar dat de uitkomst van het proces (nog) niet vertaald is in een vastgesteld beleidskader danwel dat er sprake is van een beleidsrichting waarvan op dit moment in het proces reeds een conclusie kan worden getrokken. Een verwijzing naar een gewenste omgevingssituatie, zoals bedoeld in de Bestuursopdracht, rond het Stationsplein is daarom niet te geven en niet toetsbaar.

In hoeverre het door de indiener van de zienswijze ingediende alternatief daaraan voldoet is daarmee ook niet toetsbaar. Op voorhand kan over het aangedragen alternatief voor zover het plangebied van voorliggende bestemmingsplan betreffende worden aangegeven dat:

- de verwachting is dat milieu belasting van de appartementen aan de oostzijde van het plangebied zwaar zal zijn nu de woningen in zijn geheel richting het oosten wordt

georiënteerd, waardoor het woon- en leefklimaat van deze appartementen zwaar onder druk komt te staan;

- de inhoudelijk bezwaren van de indiener van zienswijze zullen toenemen.
- een stedenbouwkundige/architectonische verbetering van de zuidgevel van het ingetekende bouwplan niet op voorhand wordt aangetoond.

Hierdoor kan niet op voorhand wordt gesteld dat het ingediend alternatief de ingediende bezwaren zal wegnemen of verminderen.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 1:

“Op voorhand dient indiener van de zienswijze te vermelden dat zij niet tegen de bouw van een appartementencomplex c.q. woongegelegenheid ansich is. Wel is indiener van de zienswijze tegen de bouw van een appartementencomplex van driehoog, hetgeen zij vanaf de eerste bijeenkomst al kenbaar heeft gemaakt.

Uit hoofdstuk 9 van het bestemmingsplan, de communicatieparagraaf, blijkt dat er op een aantal momenten overleg heeft plaatsgevonden met indiener van de zienswijze, dat zij direct betrokken is geweest bij de ontwikkeling van de bouw en dat zij erg enthousiast is over de bouw. De bezwaren die indiener van de zienswijze meermaals heeft geuit zijn nergens terug te lezen in het bestemmingsplan. Uit bovenstaande besprekingen is in ieder geval één constructieve afspraak voortgevloeid, inhoudende een voorstel van de initiatiefnemer inzake de afwerking van de vrijkomende gevels van de belendende bebouwing (woning van indiener van de zienswijze) grenzend aan het nieuwbouw initiatief. Dit voorstel betreft het afwerken van de gevel van cliënte op de kosten van initiatiefnemer. Dit voorstel heeft de indiener van de zienswijze dan ook geaccepteerd.”

Reactie zienswijze 4, onderdeel 1:

Initiatiefnemer is vroegtijdig in contact getreden met de belanghebbende/omwonende om eventuele bezwaren op voorhand te kunnen oplossen of onderbouwd te weerleggen. Zo heeft er op 20 oktober 2021 een eerste overleg plaatsgevonden met de indiener van de zienswijze, waar de plannen gepresenteerd werden die op dat moment al vrij concreet waren. Naar aanleiding van dit overleg heeft er op 31 maart 2022 een tweede overleg plaatsgevonden waarbij ze een bouwkundig adviseur aan haar zijde had om samen de plannen te beoordelen en de nodige vragen te stellen. Zaken als zonlichttoetreding, zonnepanelen en privacy zijn toen ook als kanttkening ter sprake gekomen. Deze zaken zijn toen naar onze mening vanuit ons perspectief voldoende toegelicht en weerlegd. Verder heeft initiatiefnemer aan de indiener van de zienswijze (als enige belanghebbende) in de gelegenheid gesteld om dit schriftelijk middels een zonne- en privacystudie aan te tonen. Hier is verder dan ook niet meer door de indiener van de zienswijze op teruggekomen. Op 11 januari 2023 is door de initiatiefnemer aangegeven de laatste (definitieve plannen) door te willen nemen. Tijdens dit afsluitende overleg zijn geen duidelijke bezwaren naar voren gekomen.

Gelet op de inspanning van de initiatiefnemer mag tijdens de participatiemomenten met de indiener van de zienswijze worden verwacht dat wanneer op voorhand bezwaren leven, deze ook voldoende kenbaar worden gemaakt.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 2:

“Natuurlijk zonlicht verdwijnt

Doordat het appartementencomplex driehoog zal worden, verdwijnt een groot gedeelte van het natuurlijk zonlicht in de tuin en in een deel van de woning van cliënte, met als gevolg dat de woning van cliënte aanzienlijk in waarde zal dalen.

Plaatsing zonnepanelen onmogelijk

Cliënte is voornemens zonnepanelen op het dak van haar woning te plaatsen. Ter plaatsing van de zonnepanelen heeft zij, al voordat er sprake was van de bouw van appartementen, een afspraak gemaakt met een bedrijf. De zonnepanelen konden toen makkelijk worden geplaatst en deze zouden tevens voldoende energie genereren.

Na bekendmaking van de bouw van een driehoog appartementencomplex heeft het bedrijf het plaatsen van zonnepanelen echter sterk afgeraden, nu deze door het verdwijnen van al het zonlicht bijna niet meer rendabel zouden zijn. Hierdoor blijft cliënte onnodig hogere kosten behouden voor energie en zal de woning in waarde dalen.

Inkijk door bewoners derde en tweede verdieping

Uit het bestemmingsplan blijkt dat het appartementencomplex gebouwd zal worden met de balkons

aan de voorzijde, welke een stukje uitlopen tot de zijkant van het gebouw, ten gevolge waarvan de bewoners van de derde verdieping via het balkon een deel de tuin en de woning van cliënte in kunnen kijken. De bewoners van de tweede en derde verdieping zullen vanuit hun grote ramen de tuin en de woning van cliënte in kunnen kijken. Hierdoor verliest cliënte al haar privacy en zal de woning in waarde dalen.”

Reactie zienswijze 4, onderdeel 2:

De indiener van de zienswijze betreft de bewoner van de naastgelegen woning. Bij het ontwerp van het gebouw is rekening gehouden met de ruimtelijke impact, waaronder bezonning. Het appartementencomplex wordt ter hoogte van de achtertuin van de indiener van de zienswijze op een afstand gerealiseerd variërend tussen 3 a 4 meter. Daarbij opgemerkt dat aan deze zijde een bijgebouw van de naastgelegen woning aanwezig is, waardoor de impact op dat deel van het perceel minimaal is. De achtergevel van appartementengebouw is geprojecteerd op 8 meter van de meest oostelijke perceelsgrens. Deze perceelsgrens is het verlengde van de perceelsgrens van de naastgelegen woning. Hierdoor zal het bouwplan een deel van de dag (ochtend) geen invloed hebben op de bezonning van de achtergevel van de naastgelegen woning en de bijbehorende achtertuin. In de middag en avond zal het bouwplan wel impact hebben op de bezonning.

Het rekening houden met de eventuele mogelijkheid voor het plaatsen van zonnepanelen op de gebouwen van indiener van de zienswijze is niet ruimtelijk relevant in het kader van het bestemmingsplan.

Bij het ontwerp van het gebouw is rekening gehouden met de ruimtelijke impact, waaronder privacy. De balkons van het appartementengebouw worden aan de zijde van de Kapelkesstraat gerealiseerd. Enkel het balkon op de tweede verdieping is gedeeltelijk aan de zijkant van appartementengebouw gelegen, parallel aan de zijgevel. Het balkon loopt niet verder door dan het verlengde van de achtergevel van de naastgelegen woning. Hierdoor is er geen direct zicht in de woning. Doordat het bijgebouw van de naastgelegen woning aan de zuidzijde is gesitueerd is de tuin van de naastgelegen woning enkel te zien vanuit een klein deel van het balkon.

De verblijfsruimten zoals de woonkamer en keuken zijn zorgvuldig gesitueerd aan de zijde van de Kapelkesstraat, waardoor zicht vanuit het appartementengebouw minimaal is. De enige ramen in de zijgevel op de verdiepingen zijn de ramen van een bad- en slaapkamer, vanwege het benodigde daglicht en op voldoende afstand van de erfgrans.

Indiener van de zienswijze geeft aan de waarde van de woning zal dalen. Echter moet worden opgemerkt dat conform het omgevingsplan (bestemmingsplan “Eijsden”) ter plaatse van het plangebied rechtstreeks bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. De woning van de indiener van de zienswijze ligt binnen de invloedssfeer daarvan. Het voorliggende bestemmingsplan bestemd deze bedrijfsactiviteiten en bijbehorende milieu-uitstraling weg, hetgeen een positief effect zal hebben op het woon- en leefklimaat op het perceel van de indiener van de zienswijze.

Conclusie

Onderdeel 1 van zienswijze 1 leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- in de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin staat opgenomen dat voor de start van de bouwwerkzaamheden middels het definitief trillingsonderzoek wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het overige leiden de zienswijzen niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.