

Gespreksverslag

Datum: 14 december 2022

Tijd: 20.00 uur

Locatie: [REDACTED]

Project: Tuincentrum De Graaff Gronsveld

Onderwerp: Keukentafelgesprek

Aanwezig: [REDACTED] en [REDACTED] (bewoners)
[REDACTED] en [REDACTED] (Laudy Vastgoedontwikkeling)

Kopie: [REDACTED] (Gemeente Eijsden-Margraten)

Nr.

1 Doel van het gesprek

Laudy Vastgoedontwikkeling (hierna LVGO) heeft panden en gronden van Tuincentrum Gronsveld aangekocht met als doel hier woningen te realiseren. In dit kader wil LVGO de omwonenden c.q. direct betrokkenen informeren over de plannen en daarnaast ideeën en meningen inventariseren.

Op 4 oktober heeft LVGO bovengenoemd plan gepresenteerd aan de gemeenteraad van Gemeente Eijsden-Margraten. Vanwege afspraken rondom geheimhouding tussen LVGO en de verkopende partij van het tuincentrum was het niet mogelijk om voorafgaand aan deze presentatie in overleg te treden met de omwonenden c.q. direct betrokkenen.

Nu de geheimhoudingsplicht vervallen is, hebben [REDACTED] (Senior Projectontwikkelaar) en [REDACTED] (Projectmanager Vastgoedontwikkeling) van LVGO op bovengenoemde datum, tijdens het zogenaamde keukentafelgesprek, een toelichting gegeven op het stedenbouwkundig plan zoals dit aan de gemeenteraad is gepresenteerd.

Na de toelichting hebben de bewoners hun reactie op het plan kenbaar gemaakt. Hierna volgt een puntsgewijze samenvatting van deze reactie.

2 Reactie bewoners

1. Bewoners hebben via de media moeten vernemen dat op de locatie van Tuincentrum Gronsveld woningen gerealiseerd gaan worden. Eerder zijn zij niet gekend in de huidige planvorming. Dit is niet als positief ervaren. Bewoners hebben hun bedenkingen bij de geheimhoudingsclausule in de koopovereenkomst, aangezien de verkopende partij [REDACTED] reeds een jaar eerder heeft aangegeven in gesprek te zijn met een projectontwikkelaar om de gronden te verkopen. Dit naar aanleiding van het verzoek van de bewoners om een deel van het perceel (thans verwilderd en van weinig waarde voor het tuincentrum) van de verkopende partij aan te kopen. Doel van de aankoop was de tuin en privacy van de bewoners te vergroten. Doordat de verkopende partij openlijk sprak over verkoop van de gronden aan een projectontwikkelaar is de indruk gewekt dat geheimhouding

- niet aan de orde was. Hierdoor is de mening van de bewoners dat dit deel van de procedure niet netjes is verlopen.
2. Bewoners geven aan dat binnen het gebied dat begrensd wordt door de Slakweg, de Maastrichterweg, de Rijksweg en de Köbbesweg het perceel van de bewoners ca. 20% van het gebied beslaat, de overige grond behoort tot het tuincentrum. Gezien het gronddeel en de buitengewoon prominente ligging van het perceel van de bewoners in dit gebied, zijn de bewoners van mening dat een gesprek in dezelfde periode als de eerste contacten van LVGO met de verkopende partij niet alleen redelijk zou zijn geweest maar ook erg belangrijk om de kans van slagen te maximaliseren. Meerdere opties zouden in dat geval kunnen worden onderzocht, waaronder het schikken in de nieuwe situatie en het zoeken naar realistische alternatieven die de belangen van zowel de bewoners als LVGO zouden dienen. De bewoners zijn nu op een laat moment geconfronteerd met het bouwplan dat zich al in een vergevorderde fase bevindt, terwijl juist het perceel van de bewoners grote gevolgen zal ondervinden van het project.
 3. Bewoners zijn geen voorstander van het realiseren van een verkeersverbinding tussen het project en de Maastrichterweg. De verkeersveiligheid in de Maastrichterweg gaat achteruit door toegenomen verkeersdruk in de straat. Wens is om de huidige situatie in de Maastrichterweg in stand te houden.
 4. Door het plan wordt het woongenot van de bewoners aanzienlijk aangetast, de privacy gaat sterk achteruit. De bewoners verwachten inkijk en geluidsoverlast. De bewoners hebben de huidige woning gekocht in de wetenschap dat het perceel van de verkopende partij de bestemming Agrarisch Bedrijf heeft en dat het geldende bestemmingsplan woondoeleinden, anders dan in een bedrijfswoning, expliciet als verboden gebruik kwalificeert. Bewoners hebben de wens vrij te wonen, in het groen, op fietsafstand van het centrum van Maastricht en werk en vooral niet in een wijk met veel burens en inkijk. Juist een wijk met burens en inkijk is wat het project als gevolg heeft voor de bewoners. Als de plannen voor het project bekend waren geweest ten tijde van de koop van de woning, hadden de bewoners hun woning nooit gekocht.
 5. De bewoners maken zich zorgen over geluidsoverlast, de gevolgen op de natuurwaarden (waaronder de gevolgen van stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden, waaronder het Savelsbos waarop de woning van de bewoners nu zicht heeft), de effecten op de waterhuishouding in het gebied en de effecten op de verkeersveiligheid die het project met zich meebrengt. Bewoners zijn van mening dat al deze aspecten bijzonder gewicht toekomt i.v.m. de realisatie van een project buiten stedelijk gebied.

3 Gemaakte voorstellen door LVGO

1. LVGO heeft naar aanleiding van voorafgaande keukengesprekken met andere omwonenden een variant op het stedenbouwkundig plan zoals genoemd onder 1, in concept (schets), opgesteld. Dit concept is tijdens dit keukentafelgesprek voorgelegd aan de bewoners. De variant houdt in dat er geen verkeersverbinding meer is tussen het project en de Maastrichterweg. Ook vermindert deze variant het aantal direct aangrenzende burens voor de bewoners door het realiseren van een parkeerplaats ter hoogte van het zwembad van de bewoners. LVGO laat deze stedenbouwkundige variant nader uitwerken en zal de variant als uitgangspunt nemen voor de verdere ontwikkeling. Dit uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door Gemeente Eijsden-Margraten.
 2. LVGO draagt zorg voor een kwalitatief goede erfafscheiding die inkijk vermindert c.q. tegengaat. E.e.a. in afstemming met de bewoners.
 3. Indien de hoeve in het plan verbouwd wordt tot meerdere woningen c.q. appartementen, zal LVGO er zorg voor dragen dat er vanuit de hoeve geen zicht is op het perceel van de bewoners.
-

4. Thans is er zicht en toegang vanuit (een appartement in) de woning van de bewoners tot de binnenplaats van de hoeve. LVGO zal bij de planuitwerking ervoor zorgdragen dat dit zicht en de toegang worden geborgd.
5. Om de privacy van de bewoners te vergroten is LVGO bereid de plangrens achter de woning van de bewoners te verleggen, waarbij grond beschikbaar komt die kan worden overgedragen aan de bewoners. Het betreft globaal het paars gekleurde gebied zoals weergegeven in onderstaande figuur 1. Vooralsnog kunnen aan deze toezegging geen rechten worden ontleend totdat nadere afspraken zijn gemaakt en contractueel vastgelegd over de exacte positie van nieuwe erfgrans en de voorwaarden waaronder de levering van de grond plaats zal vinden.



Figuur 1

N.B. De getoonde plankaart in figuur 1 is van een latere datum dan het keukentafelgesprek. In de plankaart is de stedenbouwkundige variant zoals beschreven onder 3.1 reeds uitgewerkt.

6. LVGO informeert de bewoners gedurende de ontwikkelfase tussentijds over relevante planwijzigingen.

Dit gespreksverslag is op 17 januari 2023 verstuurd naar de bewoners via e-mailadres

Bewoners onderschrijven de inhoud van dit gespreksverslag.