Gemeente Eijsden-Margraten
26 JAN. 2024
BVO
Afschrift
Raad

Eijsden 29 januari 2024

Afzender:
Burgerinitiatief Knooppunt Eijsden
Per adres [redacted]
[redacted] Eijsden
e- mail [redacted]
Mobiel telefoonnummer [redacted]

Z/22/175996 - 668012

Betreft: pro forma zienswijze
Ontwerpbestemmingsplan Kapelkesstraat 9-11 in Eijsden

Aan: De gemeenteraad van de Gemeente Eijsden,

Geachte leden van de gemeenteraad
Van de gemeente Eijsden-Margraten

Als werkgroep van het Burgerinitiatief KNOOPPUNT EIJSDEN dienen wij hierbij een formele zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Kapelkesstraat 9-11 in Eijsden. Dit plan voorziet in een wijziging van de bestemming van bedrijf naar wonen, met de bedoeling een appartementengebouw te realiseren voor totaal 8 appartementen.

Onze bezwaren richten zich met name op de ruimtelijke betekenis en kwaliteit van de achtergevel die naar onze mening niet voldoet aan de uitgangspunten en randvoorwaarden die in u in uw Bestuursopdracht aan het college van B&W heeft gesteld. Nadat wij de leden van onze werkgroep gesproken hebben zullen wij meer inhoudelijk onze bezwaargronden nader toelichten.

Hoogachtend,

Namens het burgerinitiatief Knooppunt Eijsden

[redacted]

Z/22/175996 - 668012

Gemeente Eijsden-Margraten
- 8 FEB. 2024
BVO
Afschrift
Raad

Aan de Gemeenteraad van de Gemeente Eijsden-Margraten,
Postbus 10,
6269 ZG, Margraten.

Betreft: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Kapelkesstraat 9-11, Eijsden

Datum: 8 februari 2024

Geachte Gemeenteraad,

Op 29 januari 2024 heeft het Burgerinitiatief Knooppunt Eijsden een "pro forma" zienswijze ingediend op het bovengenoemde bestemmingsplan.
Hieronder geeft het Burgerinitiatief verder invulling en onderbouwing aan haar principe standpunt in deze.

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 Vervoer-knooppunt 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.

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 Burger-initiatief 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 achter-ingang 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 omgevingssituatie, 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 beeldkwaliteitbepalingen 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 Eijsden. 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.

Bijvoorbeeld:
Indien de suggesties en adviezen van Bureau Rademacher-De Vries gevolgd worden en een doorontwikkeling/uitbreiding van het Station mogelijk wordt, - een slimme ingang aan het toekomstig woongebied Umon wordt gemaakt, - een ook akoestisch effectieve begrenzing aan het perron wordt ontworpen, - aan de andere zijde van het spoor een geluidsabsorberende voorziening wordt geïntroduceerd, ontstaat voor het voorliggende bouwplan een milieutechnisch veel gunstigere situatie. Integrale planontwikkeling zoals in de beleidsopdracht wordt voorgestaan kan ook op meer punten dan de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit zorgen voor een beter planresultaat.

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 ontwerp-bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen. In lijn met uw bestuurs-opdracht 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 Eijsden tot eer strekt. Wij zouden het erg op prijs stellen als u met ons over onze ingediende zienswijze in gesprek zou willen gaan.

Hoogachtend,

[redacted]

Voor deze

[redacted], Voorzitter

[redacted]

[redacted]Eijsden