

Geanonimiseerde Nota van zienswijze

Nota van zienswijze bestemmingsplan Appartementencomplex Wilhelminastraat 63 Eijsden

Het ontwerp bestemmingsplan Appartementencomplex Wilhelminastraat 63 Eijsden heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, vanaf 10 september 2020 tot en met 21 oktober 2020.

Gedurende deze termijn is 1 zienswijze ingediend.

Reclamant 1.

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

Inhoud zienswijze met betrekking tot bouwlijn:

Reclamant geeft aan dat volgens hem niet duidelijk is of het bouwvlak aan de kant van de Wilhelminastraat lijnt met de reeds bestaande bebouwing in dat deel van de Wilhelminastraat. Reclamant heeft dit op de bijgevoegde tekening aangegeven met een rode stippellijn. Reclamant vraagt ons te bevestigen dat het bouwvlak in lijn met de reeds bestaande bebouwing komt. Volgens reclamant doet het bestaande gebouw dit namelijk niet en dat zorgt voor een onrustig straatbeeld.

Reactie op zienswijze:

Het appartementengebouw wordt in dezelfde rooilijn teruggebouwd als de bestaande bebouwing van het voormalige detailhandelscomplex. De Wilhelminastraat wordt gekarakteriseerd door bebouwing in springende rooilijnen. Zeker op het gedeelte van het Stationsplein tot de Veldjesstraat zijn sprongen in de rooilijn nadrukkelijk aanwezig, met name aan de noordzijde van de Wilhelminastraat. In vergelijking met de twee woningen aan de oostzijde van het detailhandelscomplex springt het gebouw circa 1 meter naar voren. In vergelijking met de woningen aan de westzijde (na de Poortstraat) ligt het gebouw circa 1,5 meter terug. Het bestaande appartementencomplex aan de kop van de Wilhelminastraat (bij het Stationsplein) springt bijvoorbeeld circa 4 meter naar voren vergeleken met het hotel ernaast. In het laatstgenoemde appartementencomplex zelf zit nog een sprong van 2 meter in de rooilijn. Er is sprake van een historisch gegroeide variërende gevelrooilijn in de Wilhelminastraat en de lijn in de geplande situatie wijkt niet af van de bestaande situatie. Er wordt derhalve geconcludeerd dat sprongen in de rooilijn de karakteristiek van de Wilhelminastraat juist ondersteunen en dat er geenszins kan worden gesproken van een onrustig karakter.

Verder is het concept-ontwerpplan voor het bouwplan reeds in juli 2019 beoordeeld door de dorpsbouwmeester, naar aanleiding van het destijds ingediend principeverzoek, waarbij de dorpsbouwmeester een aantal opmerkingen heeft gemaakt van architectonische aard, zoals o.a. kleur – en materiaalovergangen, maar geen opmerkingen heeft gemaakt over de positionering van het appartementencomplex op dezelfde plaats als het bestaande gebouw van de Lidl. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is contact opgenomen met de dorpsbouwmeester (bijgevoegde mail 28 oktober) waarbij hij nogmaals heeft het volgende heeft geadviseerd:

Het nieuw te bouwen 3-laagse woongebouw wordt binnen het bestaande bouwvlak en de rooilijn van de Wilhelminastraat gesitueerd. Op grond daarvan bestaat er geen stedenbouwkundig bezwaar tegen de situering van het appartementencomplex op de plaats van de bestaande bebouwing.

Verder wordt nog opgemerkt dat wanneer de ingebrachte zienswijze over het terugleggen van de voorgevelrooilijn zou worden gevolgd, dit zou leiden tot een nadeligere situatie voor de bewoners van de aan het plangebied grenzende percelen aan de zijde van de Poortstraat aangezien dan het appartementencomplex in dat geval dichterbij hun percelen komt te liggen.

De zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze met betrekking tot de bomen:

Verder geeft reclamant aan dat er in totaal 5 platanen staan, 3 in de Wilhelminastraat en 2 in de Poortstraat in de onmiddellijke nabijheid van het te slopen gebouw. Reclamant geeft aan niet zeker te zijn of deze opmerking hierover in de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan past, maar wil hiermee aangeven dat het belangrijk is om alle 5 bomen te laten staan, vanwege een prettige en gezonde leefomgeving.

Reactie op zienswijze:

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de bomen behouden zullen worden. De 5 bomen vallen buiten het bouwvlak. In de anterieure exploitatieovereenkomst, die met de initiatiefnemer zal worden afgesloten, wordt een bepaling opgenomen dat er zoveel mogelijk naar gestreefd zal worden om de bomen te behouden. Mocht tijdens de sloop- of bouwwerkzaamheden blijken dat de bomen verwijderd dienen te worden danwel worden beschadigd, zal de gemeente op kosten van de initiatiefnemer vergelijkbare bomen terug planten.

De zienswijze is ongegrond.

Van: Dorpsbouwmeester

Verzonden: woensdag 28 oktober 2020 12:49

Aan: gemeente eijsden-margraten

Onderwerp: Wilhelminastraat, Eijsden, stedenbouwkundig advies

Dag,

zie onderstaand mijn advies:

Het nieuw te bouwen 3-laagse woongebouw wordt binnen het bestaande bouwvlak en de rooilijn van de Wilhelminastraat gesitueerd. Op grond daarvan bestaat er geen stedenbouwkundig bezwaar tegen de situering van het appartementencomplex op de plaats van de bestaande bebouwing.

Dorpsbouwmeester van Eijsden-Margraten,