Gemeente Eijsden-Margraten
BVO
25 JUNI 2025
Afschrift
Raad
1-Babscollege
24.6-2025

Aan de gemeenteraad van Eijsden-Margraten, Postbus 10, 6269 ZG Margraten,

Eijsden, 20/6/2025,

Geachte gemeenteraad van Eijsden/Margraten,

Hierbij geef ik U mijn zienswijze op het ontwerp TAM-omgevingsplan Breusterstraat 20 Eijsden (planidentificatienummer NL.IMRO.1903.TAMOP22d6245EJ20-ON01) zoals dat door B&W van Eijsden-Margraten te inzage is gelegd met ingang van donderdag 15 mei 2025 tot en met woensdag 25 juni 2025.

Mijn belang met betrekking tot dit omgevingsplan op nr. 22 is gelegen in het feit dat ik eigenaar ben van het aangrenzend perceel Breusterstraat 24.

Mijn zienswijzen/bezwaren richten zich op de volgende onderwerpen:

1. De begrenzing van het plan is niet helemaal correct: vóór de bouw van Breusterstraat 22 liep, tussen de nog steeds aanwezige muur (en het verlengde daarvan als haag) langs nr 24 en het huidige perceel Breusterstraat nr 20 een 2 meter brede steeg die eigendom was van de aangrenzende percelen (tegenwoordig nr 20 en 24, destijds nr 12 (?) en 14). De eigendomsgrens liep in het midden van die steeg. Een en ander is nog zichtbaar in de locatie van de garage van het huidige perceel Breusterstraat 22 die één meter afstand houdt tot de muur van Breusterstraat 24. De steeg liep vanaf de Breusterstraat helemaal richting Wilhelminastraat door de toenmalige weilanden en kwam als doorgaande route te vervallen toen "het veldje" (met o.a. Ursulinenstraat, Margrietstraat, 12 Septemberstraat en het huidige Veldje) werd gebouwd. Het eigendom tot het midden van de steeg, dus tot 1 meter buiten de muur (en de haag in het verlegde daarvan) behoort bij het perceel Breusterstraat 24. In de tekening van de parkeerplekken in het ontwerp omgevingsplan wordt die grens overschreden. De grens met het pand Breusterstraat 24 is, zoals uitgelegd, niet correct ingetekend en daardoor rekent de ontwikkelaar van Breusterstraat 20 met ruimte die er niet is. En als eigenaar van Breusterstraat 24 ben ik niet bereid te verkopen. Er is aldus geen ruimte om 10 (krappe) parkeerplekken "onder de poort" te maken dit worden er max 9. Samen met de 2 ppl aan de Schoolstraat dus totaal 11 ppl in plaats van de 12 volgens plan. Daarnaast: is in het plan de mogelijkheid opgenomen tot elektrisch laden van auto's? Ook het mogelijk maken van elektrisch rijden is onderdeel van een duurzaam plan en dat mis ik nog.
2. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is volgens de in paragraaf 2.2.3. opgenomen berekeningen totaal 16. Daarvan kunnen er (onder de poort) 9 en (voor de poort aan de Schoolstraat) 2 op eigen terrein worden gerealiseerd. De overige 16-11=5 parkeerplaatsen moeten in de omgeving worden gevonden. Tegelijk speelt het TAM-omgevingsplan Ursulinenconvent waar 40 woningen worden voorzien met eveneens een aantal parkeerplaatsen in de omgeving. Cumulatief zullen beide op één steenworp afstand van elkaar gelegen ontwikkelingen, de nu reeds aanwezige parkeerdruk, die zich regelmatig voordoet, verder doen toenemen. De aan de Treffersteeg aanwezige parkeerplekken zijn nu al regelmatig ontoereikend en het gevolg is dat auto's voor uitritten worden geparkeerd. Let wel: het Cultureel Centrum wordt frequent en intensief gebruikt en het aantal parkeerplaatsen is bij repetities, concerten, braderieën, feesten en wat dies meer zij, nu al regelmatig ontoereikend. Bovendien zijn de parkeerplaatsen ook bedoeld als parkeergelegenheid voor bezoekers aan de oude dorpskern.
3. Ook de toename van het verkeer door beide ontwikkelingen levert extra verkeersbewegingen op die de altijd al enigszins onveilige verkeerssituatie op het

Z/24/243832 - 958884

kruispunt Breusterstraat-Schoolstraat er niet beter op maakt. In het voorliggende omgevingsplan Breusterstraat 20 wordt daar nogal luchtig overheen gestapt.

4. De bijgevoegde tekeningen geven onvoldoende inzicht in de opbouw van de lagen op de 1e en 2e verdieping, vooral ivm privacy. We zijn niet meegenomen in het privacy- en bezonningsonderzoek dat zich enkel richt op de bebouwing aan de westkant. Omdat ik geen inzicht heb in de hoogteopbouw en plaatsing van de ramen die uitzien op Breusterstraat 24 kan ik het privacyaspect niet goed beoordelen. Hetzelfde geldt voor de bezonning: in mijn aan de westzijde op de begane grond gelegen woonkamer heb ik nu nog de middagzon, vraag is óf en in hoeverre, dat wordt aangetast. Met de beschikbare informatie is daar nu niet achter te komen. Daarom maak ik bezwaar tegen de bouwhoogte van bouwdelen A, B en C.
5. In paragraaf 5.2.3. wordt verslag gedaan van de gevoerde participatie. Daaruit blijkt dat op geen enkele manier met mij als eigenaar van een aangrenzend pand is gecommuniceerd. Ook ben ik nooit door Buurtbelang Breusterstraat (BB) ingelicht of meegenomen in het overleg met de ontwikkelaar op welke manier dan ook. Ik kan me dan ook niet vinden in de instemming die van die zijde met het plan wordt gegeven. Mijn belang is niet meegenomen door BB en het gevoerde participatieoverleg is niet representatief.

Met vriendelijke groet

[redacted]



GEMEENTERAAD EIJSDEN-MARGRATEN

POSTBUS 10

6269ZG MARGRATEN

AS1-- - #X910XDX#00#0000#