Buurtparticipatie proces Breusterstraat 20 Eijsden

Op 7 mei 2022 hebben wij een bericht van de Gemeente ontvangen betreft een brief gericht aan de Gemeenteraad + het college van B&W. In deze brief maakt zich 'Burger Buurt Belang Breusterstraat' kenbaar en vragen ze medewerking om middels burgerparticipatie bij de ontwikkeling betrokken te worden.

Zodoende heb ik me in mei gemeld bij de voorzitter van het Buurt Belang, heeft er een kennismakingsgesprek plaatsgevonden en heb ik gevraagd de participanten bekend te maken + de belangen kenbaar te maken.

Samenvattend waren deze belangen als volgt:

- Behoud van het unieke pand
- Behoud van de smalle steeg aan de Schoolstraat
- Behoud van de cour

Vervolgens heeft er een vooroverleg plaatsgevonden met een afgevaardigde van de Gemeente en de dorpsbouwmeester. In dit overleg hebben we de belangen van de drie betrokken partijen zoveel als mogelijk proberen te verenigen. De architect heeft na dit overleg de opdracht gekregen een ontwerp te maken dat zoveel als mogelijk uitgaat van de huidige contouren van de bebouwing, waarbij de cour gehandhaafd wordt. Een ontwikkeling met vervangende nieuwbouw werd door de Gemeente gehonoreerd, gezien de slechte bouwkundige staat van het pand en de opstallen + het ontbreken van monumentale titels.

Tussentijds heeft er op 28 juli 2022 een presentatie plaatsgevonden aan het Buurt Belang. Tijdens deze presentatie hebben we het ontwerp laten zien en uitgelegd hoe dit tot stand is gekomen. De plannen werden naar onze mening positief ontvangen.

Na meerdere sessies met de dorpsbouwmeester zijn we tot een principe akkoord gekomen. Na het ontvangen van deze status hebben wij een nieuwe afspraak met het Buurt Belang. Hierin zijn opnieuw de concept tekeningen gepresenteerd en deze hebben wij vervolgens overhandigd aan het Buurt Belang. Het ontwerp + de materialen hebben drie weken ter inzage gelegen, zodat alle burgerparticipanten in de gelegenheid werden gesteld om het ontwerp in te zien.

Begin oktober hebben er gesprekken plaatsgevonden met de aangrenzende buren (Breusterstraat 22 en Schoolstraat 1A). De bewoners van Schoolstraat 1A waren zeer positief over de voorgenomen plannen. Er waren geen opmerkingen of bezwaren. De bewoner van Breusterstraat 22 had als enkele opmerking dat ze graag wil blijven genieten van het daglicht via het raam in de rechtergevel (westkant) . Gezien de cour gehandhaafd blijft, wordt er circa 7 meter uit de perceelsgrens gebouwd en kunnen wij haar tegemoet komen in haar verzoek.

Op 27 oktober 2022 heeft het Buurt Belang ons een schriftelijke reactie laten toekomen betreft de ontwikkeling. Uit deze reactie kwam weinig nieuws, bruikbaars of sterk beargumenteerd naar voren. Middels een passende reactie hebben wij dan ook alle aspecten kunnen weerleggen.

Op 27 februari 2023 heeft het laatste afrondende overleg plaatsgevonden op de Gemeente met alle betrokken partijen (2 ambtenaren Gemeente, 2 afgevaardigde van het Buurt Belang en ontwikkelaar + architect). In dit overleg kwam nog een uitgevoerde zonnestudie aan bod en is de buurtparticipatie afgerond.

Zie onderstaande bijlagen die ten grondslag liggen van de correspondentie en dus ook de medewerking aan het participatieproces.

Bijlagen correspondentie

Burger Buurt Belang Breusterstraat
Pa. Breusterstraat 19
6245EG **Eijsden**

Aan de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten

Beste college- en raadsleden,

Wij, omwonenden van het pand Breusterstraat 20, de voormalige boerderij Waterval hebben vernomen dat het pand is verkocht. Volgens geruchten zal het pand gesloopt worden en zullen er appartementen gebouwd worden.

Wij betreuren het als dit unieke pand voor Eijsden verloren gaat en zijn dan ook van mening dat dit behouden moet blijven. De boerderij en de smalle steeg van de Schoolstraat draagt bij aan een bijzonder en uitzonderlijk dorpskarakter dat nauwelijks nog voorkomt. Het pand is vanwege zijn bijzondere ligging en verschijningsvorm beeldbepalend voor de Breusterstraat, ook al heeft uw raad vanwege kwantitatieve reden dit pand niet als zodanig aangewezen. Het betreft immers de eerste/oorspronkelijke bebouwing dat op deze hoek is gebouwd. In het verleden zijn reeds diverse oudere panden in deze straat gesloopt en uit het straatbeeld verdwenen. Hopelijk weet u dit pand in relatie tot de cultuurhistorische waarde van deze straat op waarde te schatten. We hebben hier vooralsnog vertrouwen in, gelet op de hogere (duurdere) kwaliteit van de bestrating en inrichting waarvoor u enkele jaren geleden voor deze straat heeft gekozen. Uiteraard begrijpen wij ook dat er behoefte is aan extra woonruimte. Hier zijn wij ook helemaal niet op tegen. Nieuwe woningbouw en behoud van het oude pand moeten hierbij verenigd worden. Zo ook de steeg van de Schoolstraat en het bijzondere (langzaam unieke) erf (de cour) a/d Breusterstraat.

Als omwonenden willen wij in het kader van **Burgerparticipatie** dan ook betrokken worden bij de ontwikkeling van het plan, te meer hier sprake is van een ontwikkeling waarbij wellicht afgeweken moet worden van het planologische regime. Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

Namens de Burger Buurt Belang Breusterstraat,

Met vriendelijke groeten,

Burger Buurt Belang Breusterstraat
Pa. Breusterstraat 19
6245EG **Eijsden**

20 juli 2022

Aan DG Vastgoed

Kapelkesstraat 45, 264545 AH Eijsden

Beste [redacted],

Wij, omwonenden van het pand Breusterstraat 20, de voormalige boerderij [redacted] hebben 7 juni 2022 een brief ontvangen het college van burgemeester en wethouders.

Hierin adviseert de gemeente om samen met de bewoners een traject Burgerparticipatie in te zetten bij de ontwikkeling van Breusterstraat 20.

Tijdens de kennismaking met u hebben we aangegeven wat Burgerparticipatie voor ons inhoud, is uitgesproken om Burgerparticipatie in te zetten als participatie traject van de omwonenden gebundeld in het Burger Buurt Belang Breusterstraat.
Per mail is dit nog eens aangegeven aan DG Vastgoed.

Het traject Burgerparticipatie is nog steeds niet gestart. Dit startmoment zou kunnen beginnen door enige studies of schetsen met ons te delen. Helaas heeft dit nog niet plaats gevonden, wij zijn in afwachting hiervan. Wij maken ons hier zorgen over.

Afgelopen week hebben wij verschillende bedrijven activiteiten zien uitvoeren. In navraag bij deze bedrijven is kenbaar gemaakt dat er onderzoeken werden gedaan voor een bebouwing van 5 lagen. Hiervan schrikken wij, temeer daar wij geen enkele informatie hebben ontvangen.

Als omwonenden willen wij in het kader van **Burgerparticipatie** dan ook betrokken worden bij de ontwikkeling van het plan, te meer hier sprake is van een ontwikkeling waarbij afgeweken moet worden van het planologische regime.

Wij verzoeken DG Vastgoed dan ook om te starten met Burgerparticipatie bij de ontwikkeling van Breusterstraat 20.

Namens de Burger Buurt Belang Breusterstraat,

[redacted]

Aan: [redacted]

Vr 22-7-2022 14:28

Beste [redacted]
zoals telefonisch afgesproken donderdag 28ste juli om 13.30
locatie Breusterstraat 19.
Ik heb nog even gevraagd binnen de groep wie hier nog bij aanwezig zal zijn.

met vriendelijke groet [redacted]
namens Burger Buurt Belang Breusterstraat.

[redacted]
Aan: U

Vr 29-7-2022 16:13

> Hallo [redacted]
> Wij kijken terug naar en prettig gesprek gisteren. Hierbij hebben jullie ons laten zien hoe het ontwerp - plan - idee, is tot stand gekomen.
> Wij hebben in vogelvlucht en luchtig even mogen meekijken. Afgesproken is dat we nog geen plannen krijgen die wij op inhoud kunnen nakijken. Je wil eerst een principe verzoek bij de gemeente indienen voor dat wij enig ontwerp kunnen inzien en waarop wij inhoudelijk kunnen reageren.
> Wij hebben aangegeven dat we over wat we gezien hebben moesten nadenken en laten bezinken.
> Wij willen wel in dit stadium van het proces wat wij hebben gezien:
> In het ontwerp geen oog is voor omgevingswaarden;
> Dat de verschijningsvorm
> Dat er geen rekening is gehouden met het dorpse karakter dat de bestaande bouw heeft en uitstraalt op haar omgeving in dit stukje kern van het dorp;
> Er een hoogbouw is ontworpen die geen recht doet aan zijn omgeving;
> Dat de Schoolstraat zijn profiel behoud en dat de kattensteeg zijn versmalling en karakter behoud.
> Wij vinden toch dat wij je dit moeten meegeven alvorens we het Participatie traject gaan inzetten, waarop we wel op inhoud gaan reageren en de effecten op de leefomgeving gaan benoemen.
> Wellicht geeft jou dit alvast uitgangspunten om te komen tot een ontwerp waarop een draagvlak zou kunnen ontstaan.
> Wij bedoelen dit niet alleen negatief maar een positieve feedback om aan de tekentafel mee te nemen en wellicht onderzoek naar alternatieven.

Verstuurd vanaf mijn iPhone
Met vriendelijke groet
[redacted]

[redacted]
Aan: [redacted]
CC:
- [redacted]
- [redacted]

Ma 26-9-2022 14:17

Beste [redacted]

Afgelopen vrijdag heb ik een bericht ontvangen van de Gemeente dat er 12 september een overleg heeft plaatsgevonden waarin het Buurt Belang heeft aangegeven 'onvoldoende in de gelegenheid te zijn gesteld om plannen te kunnen bestuderen en er inhoudelijk op te kunnen reageren'. Ik vraag me af waar dit vandaan komt?! Wij hebben duidelijk toegezegd de tekeningen ter inzage beschikbaar te stellen, wanneer het ontwerp + materialisatie afgerond zijn. Deze week (week 39) ronden wij alles af en willen een voorstel doen om a.s. dinsdag 4 oktober om 13.30 uur bij elkaar te komen om onder andere de tekeningen te bespreken en te overhandigen.

Nogmaals wil ik benadrukken dat ik er niet van gediend ben, dat er achter mijn rug om stappen worden ondernomen, aannames + conclusies worden gedaan die nergens op gebaseerd zijn. Jullie hadden ook rechtstreeks kunnen informeren hoe het ervoor staat met de vorderingen.

Ik verneem graag of bovenstaand voorstel schikt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

DG Vastgoed B.V.
[redacted] | [redacted] | [redacted]

Phone: +31 [redacted]

Burger Buurt Belang Breusterstraat
Pa. Breusterstraat 19
6245EG **Eijsden**

27 oktober 2022

Aan DG Vastgoed

Kapelkesstraat 45, 264545 AH Eijsden

Geacht mevrouw de Groen, Beste [redacted]

Zoals beloofd hebben wij, met toestemming van u, de schetsontwerpen ter kennis gebracht aan de omwonenden. Hiervoor hebben wij een bewonersbijeenkomst georganiseerd op 12 oktober jongstleden en hebben alle omwonenden die niet fysiek aanwezig konden zijn tot 23 oktober de tijd gehad om de ontwerpen bij [redacted] o[redacted]in te zien voorzien van een toelichting.

Onderstaand staan de ontvangen reacties van omwonende op bovengenoemde momenten samengevat:

- Geconstateerd wordt dat het oude en zeer karakteristieke pand zal verdwijnen als gevolg van sloop. Hiermee gaat een van de laatste boerderijen in de dorpskern van Eijsden verloren.

- Dat de ontwikkeling behoorlijk in volume afwijkt van de huidige *maximaal toelaatbare* bouwregels (incl. bouwvlak) van het vigerende bestemmingsplan en het gebruik behoorlijk intensiveert van een bedrijfswoning naar 10 appartementen. Het geplande volume van bebouwing, zal meer worden dan het huidige bouwvolume.

- Dat er 10 parkeerplaatsen worden aangelegd voor de bewoners, houdt een parkeercapaciteit van 1:1 in . Zeker gelet op het feit dat hier sprake is van duurdere koopwoningen en niet van sociale huur, is deze norm veel te laag in relatie tot het dorpscentrum van Eijsden, de zeer geringe parkeercapaciteit in de Schoolstraat en Breusterstraat, zeker gelet op de aanwezige voorzieningen in de directe omgeving. Nu wordt reeds met enige regelmaat een tekort aan parkeercapaciteit in beide straten ervaren. Zeker als het nabijgelegen buitenbad geopend is en er activiteiten in het Cultureel Centrum plaatsvinden. Daarnaast vindt er een intensieve en verkeer aantrekkende ontwikkeling plaats op een hoeklocatie (T-splitsing) waarover serieuze vraagtekens gesteld kunnen worden of dit wel een ruimtelijk wenselijke verbetering inhoudt van de huidige planologische en feitelijke situatie.

- De totale geplande omvang en het aantal appartementen zullen naast de nadelige gevolgen van een toenemende verkeersintensiteit en invloed op de reeds beperkte parkeermogelijkheden het woon- en leefklimaat van de directe omwonenden niet verbeteren.

- Gezien de ontwikkelingen op gebied van parkeren direct in deze kern van Eijsden is de verwachting dat dit direct in de omgeving overlast zal gaan geven. Onlangs heeft de gemeente een enquête uit laten gaan om de parkeerproblematiek aan te pakken. Volgens ons past dit niet.

- Dat flink hoger wordt gebouwd dan de huidige boerderij heeft een negatieve invloed op de lichtinval van enkele naburige percelen en leidt tot aantasting van privacy;

- Dat het oppervlakte van de cour / binnenplaats flink kleiner wordt dan in de huidige situatie, hiermee gaan karakteristieken van de boerderij verloren;

- Dat de bebouwing zoals aangegeven op de tekening de omliggende panden ver boven de bouwhoogten wordt overschreden. Het is een hoog bouwvolume. Dit wordt aangegeven door 3 woonlagen. Dit volume is voor de omgeving erg hoog en doet geen recht meer aan het karakteristieke karakter van een Boerenwoning met erf dat deze locatie uniek maakt. Zeker de gevel zoals aangegeven aan de Breusterstraat gaat boven zijn proportie in relatie tot de omgeving. Wij maken hierin dan ook bezwaar dat er 3 woonlager worden gerealiseerd, 2 woonlagen is een proportie die past in de omgeving.

- Verder is geconstateerd dat er een wezenlijke hoogteverschillen bestaat tussen de Schoolstraat, ook wel bekend als de Katensteeg, en de Breusterstraat en zou nog verder uitgewerkt moeten worden. Dit zal echter wel degelijk invloed gaan hebben op de uiteindelijke bouwhoogte maar is echter vanuit dit schetsontwerpen niet herkenbaar.

- In het schetsontwerp zijn de contouren van het woonhuis herkenbaar in vorm en in materiaal gebruik. Dit wordt als positief bestempeld.

- Dat er invulling wordt gegeven aan een groenomgeving vinden wij zeer positief en noodzakelijk. Dit doet recht aan Klimaatadaptatie en biodiversiteit, ook in de dorpskern.

- Keuze soort materialen die passen in de omgeving wordt als positief bestempeld.

Het liefst zagen wij de gehele karakteristieke boerderij in zijn huidige verschijningsvorm en materialen gehandhaafd blijven en dat deze hoeve op een goede authentieke manier opgeknapt en planologisch her bestemd wordt tot Wonen voor een ruimtelijk verantwoord passend aantal woningen/appartementen, gezien de ligging van deze locatie t.o.v. de directe omgeving.

Ondanks dat hier geen sprake is van een noodzakelijke invulling/herontwikkeling van een zogenaamde rotte plek, dan wel dat er sprake is van een noodzakelijke herbestemming/-ontwikkeling in het kader van het algemeen belang, willen wij als Buurtbelang in redelijkheid meedenken en stellen daarom de navolgende suggestie voor, gelet op de ingebrachte reacties over het plan.

Indien de huidige schuur aan de voorzijde van het gebouw (Breusterstraat/Schoolstraat) in zijn huidige omvang en vormgeving met hierin de karakteristieke boogpoortvorm wordt gerespecteerd, m.a.w. deze mag afgebroken doch herbouwd worden, dan neemt het aantal woningen met twee op de 3e verdieping af. Hiermee vergt dit minder van de benodigde parkeercapaciteit, wordt de lichtinval en privacy voor de omgeving minder benadeeld en zal er minder verkeersintensiteit zijn als gevolg van een afname van het aantal woningen. Deze aanpassing komt het karakteristieke beeld van de Breusterstraat ten goede en leidt tot een betere woon- en leefomgeving voor de omwonenden. In overleg met de directe omwonenden is een lichte afwijking van de breedte van de huidige schuur (zijde Breusterstraat) en hoogte vanwege noodzakelijke maatvoeringen (Bouwbesluit) uiteraard bespreekbaar.

Als Buurtbelang zullen wij dit schrijven ook voorleggen aan het college van burgemeester en wethouders als ook aan de Raad van Eijsden-Margraten. Hiermee proberen wij een transparante informatie te borgen.

Wij staan altijd open om te blijven meedenken aan de ontwikkeling op de Breusterstraat 20 Eijsden.

In afwachting van uw reactie verblijven wij.

Met vriendelijke groeten,

Namens de Burger Buurt Belang Breusterstraat,

[redacted]

Geachte [redacted]
Allereerst dank voor uw reactie namens het Buurtbelang. Zie onderstaand onze reactie in rood gearceerd.
• Geconstateerd wordt dat het oude en zeer karakteristieke pand zal verdwijnen als gevolg van sloop. Hiermee gaat een van de laatste boerderijen in de dorpskern van Eijsden verloren.

Het pand op de Breusterstraat 20 betreft een oude boerderij met Agrarische bestemming. Het agrarische karakter is prominent aanwezig bij de boerderij (zie schuren, stallen en opstallen). Zo werd door de jaren heen het terrein ook puur op functionaliteit ingericht en werd er niet gekozen voor karakteristieke bouwmaterialen (kunststof kozijnen – betonpannen etc toegepast). De verschijningsvorm van de boerderij, zijnde hoofdwoning met aangrenzende schuren en een cour zijn in bepaalde mate karakteristiek te noemen. In de uitvoering van de gebouwen is helaas weinig karakter terug te vinden. Uit bouwkundige inspectie is gebleken dat de staat van de boerderij dermate slecht is, dat deze niet in aanmerking komt om gerenoveerd te worden naar een toekomstbestendige, verduurzaamde boerderij/woning.
Bovendien valt hierbij op te merken dat het pand geen enkele monumentale status heeft en dus ook niet als waardevol / te behouden door gemeente is aangemerkt.

• Dat de ontwikkeling behoorlijk in volume afwijkt van de huidige maximaal toelaatbare bouwregels (incl. bouwvlak) van het vigerende bestemmingsplan en het gebruik behoorlijk intensiveert van een bedrijfswoning naar 10 appartementen. Het geplande volume van bebouwing, zal meer worden dan het huidige bouwvolume.

Omdat de bestaande bebouwing in zeer slechte bouwkundige staat verkeert en geen enkele formele karakteristieke dan wel monumentale status kent, heeft het college van B&W ingestemd met het principeverzoek dat leidt tot de voorliggende planontwikkeling. De bestaande bebouwing is nergens meer voor te gebruiken en zal – indien er geen nieuwe planontwikkeling plaatsvindt – verder in verval raken en de directe omgeving steeds meer ontsieren. Het voorliggende plan voorziet in sloop van de bestaande bebouwing ten faveure van nieuwe appartementen waaraan grote behoefte is. De ligging direct in het centrum van [redacted] maakt deze ontwikkeling zeer wenselijk, omdat seniorenwoningen liefst op zo kort mogelijke afstand van de winkel- en andere dorpsvoorzieningen gelegen dienen te zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen waarvoor een nieuwe ruimtelijke procedure wordt doorlopen is men niet gebonden aan de bestaande hoogtematen of bouwvlak in het huidige bestemmingsplan. Daarom wordt voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan vastgesteld na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wro. Dat het nieuwe bouwvolume groter zal zijn dan het bestaande bouwvolume is inherent aan de beoogde nieuwe functie. De bouweisen zijn geheel anders dan in de tijd dat de bestaande woning is gebouwd. Daarnaast zijn er aanzienlijke kosten gemoeid met de sloop van bestaande bebouwing, de aanleg van groenvoorzieningen en van parkeerplaatsen en uiteraard de bouwkosten van het appartementencomplex zelf. Desalniettemin dient er wel voor gewaakt te worden dat de nieuwe bebouwing geen dissonant wordt in de omgeving; deze zal dus wel moeten worden ingebed in de ruimtelijk-stedenbouwkundige setting. Dat is ook meegegeven aan de ontwikkelaar en diens architect. De Dorpsbouwmeester en de afdeling Ruimtelijke Ordening hebben beoordeeld of het uiterlijk of de plaatsing van het nieuwe appartementengebouw zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.
Hierop is op 1 september een principeakkoord gegeven, waarbij de aanvraag getoetst is aan de criteria zoals opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

• Dat er 10 parkeerplaatsen worden aangelegd voor de bewoners, houdt een parkeercapaciteit van 1:1 in . Zeker gelet op het feit dat hier sprake is van duurdere koopwoningen en niet van sociale huur, is deze norm veel te laag in relatie tot het dorpscentrum van Eijsden, de zeer geringe

parkeercapaciteit in de Schoolstraat en Breusterstraat, zeker gelet op de aanwezige voorzieningen in de directe omgeving. Nu wordt reeds met enige regelmaat een tekort aan parkeercapaciteit in beide straten ervaren. Zeker als het nabijgelegen buitenbad geopend is en er activiteiten in het Cultureel Centrum plaatsvinden. Daarnaast vindt er een intensieve en verkeer aantrekkende ontwikkeling plaats op een hoeklocatie (T-splitsing) waarover serieuze vraagtekens gesteld kunnen worden of dit wel een ruimtelijk wenselijke verbetering inhoudt van de huidige planologische en feitelijke situatie.

De gemeente Eijsden-Magraten heeft allereerst aangegeven dat parkeren niet leidend is voor de ontwikkeling. Parkeren op eigen terrein is wenselijk maar geen vereiste. Op basis van de doelgroep 55+ ers (die mooi aansluiten bij de te ontwikkelingen levensloopbestendige woningen) heeft de Gemeente een parkeernorm van 1:1 vastgesteld. Gekeken naar de volgende zaken zijn wij van mening dat dit een goede norm is:

- Doelgroep is 55+: dit zullen huishoudens zijn van 1 à 2 personen
- Er is een grote kans aanwezig dat vele bewoners reeds gepensioneerd zijn en geen noodzaak hebben aan één auto per woninh
- De locatie betreft een centrumlocatie: alledaagse activiteiten kunnen te voet, per fiets of per scootmobiel worden gedaan.
- Rekening houdend met de toenemende belastingen (bijtelling, wegenbelasting, accijnzen op brandstof) voor een auto te kunnen rijden, zijn mensen sneller geneigd en/of genoodzaakt afstand te doen van hun auto.

Zoals gezegd betreft het momenteel een centrumlocatie waar reeds al intensieve verkeersstromen plaatsvinden. Een maximum van 10 auto's per dag die als bestemmingsverkeer zijnde de weg gebruiken om toegang te nemen tot hun parkeerterrein zijn in onze ogen niet 'verkeersintensief' en zullen dan ook geen substantiële bijdrage leveren aan de huidige verkeersintensiviteit en parkeerproblematiek.
In ons eerste ontwerp hadden wij de bebouwing van de erfperceelgrens gehaald om de 'hoeklocatie' (T-splitsing) verkeerstechnisch te verbeteren. Door het Buurtbelang werd aangegeven dat behoud van het karakter van de Kattensteeg belangrijker was dan de verkeerssituatie aan te pakken en te verbeteren. Ook de afdeling verkeer van de Gemeente gaf eveneens aan dat er geen problemen waren met de huidige verkeerssituatie en dit behouden moest blijven.
We hebben in principe de mogelijkheid om twee extra parkeerplaatsen te realiseren aan de Schoolstraat, maar in overleg met gemeente en de directe buren / omwonenden hebben we hiervan afgezien en hebben we gekozen voor meer groen aan de Schoolstraat, hetgeen door zowel omwonenden als gemeente positief werd ontvangen.

• De totale geplande omvang en het aantal appartementen zullen naast de nadelige gevolgen van een toenemende verkeersintensiteit en invloed op de reeds beperkte parkeermogelijkheden het woon- en leefklimaat van de directe omwonenden niet verbeteren.

Door de Gemeente Eijsden – Margraten is een principeverzoek akkoord afgegeven om medewerking te verlenen aan de realisatie van 11 à 14 appartementen. Om het Buurtbelang tegemoet te komen door de huidige contouren zoveel als mogelijk te hanteren zijn wij zelf al afgezakt naar 10 appartementen. Zoals hierboven onderbouwd zijn wij van mening dat door het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, die tevens ook tegemoet komen in de geëiste parkeernorm geen sprake zal zijn van toenemende parkeerproblematiek. Dit geldt eveneens voor de heersende verkeersproblematiek. Zie hierboven. Naar onze mening zijn er dan ook geen factoren aanwezig die van invloed zijn op het huidige woon- en leefklimaat.
Gekeken naar de huidige agrarische bestemming zou deze wel degelijk voor geur- en geluidshinder zorgen. Dit is door de omgeving altijd aanvaard, omdat dit van oudsher aanwezig was en de omwonenden niet beter wisten.

• Gezien de ontwikkelingen op gebied van parkeren direct in deze kern van Eijsden is de verwachting dat dit direct in de omgeving overlast zal gaan geven. Onlangs heeft de gemeente een enquête uit laten gaan om de parkeerproblematiek aan te pakken. Volgens ons past dit niet.

Zie bovenstaande toelichtingen.

• Dat flink hoger wordt gebouwd dan de huidige boerderij heeft een negatieve invloed op de lichtinval van enkele naburige percelen en leidt tot aantasting van privacy;

Het nieuw te realiseren bouwvolume is een vrijstaand gebouw an sich. Het gebouw blijft ten opzichte van de linkse buren (Breusterstraat 22) op ruim voldoende afstand, lees gemiddeld 6 meter (verschilt per meetpunt (5 a 7 meter), doordat de Cour grotendeels gehandhaafd blijft. Aan de rechterzijde van het perceel loopt de Schoolstraat van circa 5 meter breed. De Schoolstraat zitten tussen onze bebouwing en de eerstvolgende rechterburen. De tuin van de rechterburen bevindt zich op circa 11 meter. Wij zijn van mening dat er voldoende afstand tussen onze bebouwing en de naastgelegen buren zit.
Naar wens van het Buurtbelang en tevens ook positief bevonden door de Dorpsbouwmeester wordt aan de rechterzijde van het perceel (zijde Schoolstraat) op de erfperceelgrens gebouwd om het karakter van de 'Gats / Kattensteeg' te behouden. Raamopeningen/lichtinval is noodzakelijk om een aangenaam woonklimaat te realiseren en te voldoen aan het bouwbesluit.
Aan de linkerzijde worden er in de nieuw te realiseren bebouwing geen raamopeningen gerealiseerd die in strijd zijn met het bouwbesluit. In de huidige bebouwing zijn wel een 4 tal ramen aanwezig op de erfperceelgrens die uitkijken op de achtertuin van de rechterburen. Qua directe privacy zullen zij er dus juist op vooruitgaan.
Alle verblijfsruimten zoals woonkamer, keuken en loggia's zijn zorgvuldig gepositioneerd in overleg met Dorpsbouwmeester en richten zich naar de openbare ruimte, de straatzijdes en de binnenplaats/cour.

• Dat het oppervlakte van de cour / binnenplaats flink kleiner wordt dan in de huidige situatie, hiermee gaan karakteristieken van de boerderij verloren;

De cour is in de huidige toestand circa 137 m2 groot. De herbouw van de 'schuur' zal één meter breder worden. Dit wordt veelal veroorzaakt door de huidige bouwnormen met toenemende isolatie-eisen. Tevens willen wij kwalitatieve, ruime woningen aanbieden. Hierdoor is het noodzakelijk de gevel ca één meter op te schuiven. De oppervlakte van de cour zal hierdoor met circa 19 m^2 afnemen. Dit is slechts 14% van de totale huidige oppervlakte. Dit is naar onze mening nagenoeg te verwaarlozen. De cour an sich zorgt voor karakter, dit wordt niet zozeer bepaald door de grootte hiervan.
Dit is eveneens afgestemd met RO / Dorpsbouwmeester en akkoord bevonden.

• Dat de bebouwing zoals aangegeven op de tekening de omliggende panden ver boven de bouwhoogten wordt overschreden. Het is een hoog bouwvolume. Dit wordt aangegeven door 3 woonlagen. Dit volume is voor de omgeving erg hoog en doet geen recht meer aan het karakteristieke karakter van een Boerenwoning met erf dat deze locatie uniek maakt. Zeker de gevel zoals aangegeven aan de Breusterstraat gaat boven zijn proportie in relatie tot de omgeving. Wij maken hierin dan ook bezwaar dat er 3 woonlager worden gerealiseerd, 2 woonlagen is een proportie die past in de omgeving.

Zoals eerder aangegeven heeft de boerenhoeve geen enkele karakteristieke of monumentale waarde. Het ontwerp van het appartementengebouw hoeft dan ook geen verwijzing te hebben naar deze te slopen bebouwing. Het ontwerp bestaat uit twee bouwlagen met een kap en is afgestemd op de omliggende bebouwing, in overleg met Dorpsbouwmeester en de afdeling Ruimtelijke Ordening. Gekeken naar de diversiteit aan woningen in de directe omgeving (Breusterstraat en Schoolstraat),

zijn er genoeg referentiepanden te vinden die uitgevoerd zijn in twee bouwlagen met mansardekap in soortgelijke hoogte. Omdat de kapconstructie schuin is, is de bouwmassa minder massaal dan in het geval er een volledige derde bouwlaag (met platte dakconstructie) zou worden gerealiseerd. Ook lopen de gevellijnen van de omliggende bebouwing door in het plan. Hierdoor ontstaat er een hoek met een klein groen hofje aan de straatzijde en wordt het stenige karakter van deze omgeving juist verzacht.

• Verder is geconstateerd dat er een wezenlijke hoogteverschillen bestaat tussen de Schoolstraat, ook wel bekend als de Katensteeg, en de Breusterstraat en zou nog verder uitgewerkt moeten worden. Dit zal echter wel degelijk invloed gaan hebben op de uiteindelijke bouwhoogte maar is echter vanuit dit schetsontwerpen niet herkenbaar.

Zoals reeds gecommuniceerd gaan we dit bij de huidige uitwerking verder in kaart brengen middels een hoogtemeting. Daarbij is de intentie en hebben we ook uitgesproken dat we het peil zo laag mogelijk willen aanzetten in het belang van de omwonenden. De precieze uitvoering zullen we uiteraard t.z.t. communiceren.
• In het schetsontwerp zijn de contouren van het woonhuis herkenbaar in vorm en in materiaal gebruik. Dit wordt als positief bestempeld.

Fijn om te vernemen, we hebben ons best hiervoor gedaan. De Dorpsbouwmeester was hier ook zeer over te spreken.

• Dat er invulling wordt gegeven aan een groenomgeving vinden wij zeer positief en noodzakelijk. Dit doet recht aan Klimaatadaptatie en biodiversiteit, ook in de dorpskern.

Idem fijn om te vernemen, we zullen dit uiteraard in de uitwerking/groenkeuze afstemmen met de directe buren zoals we ook reeds met hun (Breusterstraat 22 en Schoolstraat 1) hebben besproken.

• Keuze soort materialen die passen in de omgeving wordt als positief bestempeld. Het liefst zagen wij de gehele karakteristieke boerderij in zijn huidige verschijningsvorm en materialen gehandhaafd blijven en dat deze hoeve op een goede authentieke manier opgeknapt en planologisch her bestemd wordt tot Wonen voor een ruimtelijk verantwoord passend aantal woningen/appartementen, gezien de ligging van deze locatie t.o.v. de directe omgeving. Ondanks dat hier geen sprake is van een noodzakelijke invulling/herontwikkeling van een zogenaamde rotte plek, dan wel dat er sprake is van een noodzakelijke herbestemming/- ontwikkeling in het kader van het algemeen belang, willen wij als Buurtbelang in redelijkheid meedenken en stellen daarom de navolgende suggestie voor, gelet op de ingebrachte reacties over het plan. Indien de huidige schuur aan de voorzijde van het gebouw (Breusterstraat/Schoolstraat) in zijn huidige omvang en vormgeving met hierin de karakteristieke boogpoortvorm wordt gerespecteerd, m.a.w. deze mag afgebroken doch herbouwd worden, dan neemt het aantal woningen met twee op de 3 e verdieping af. Hiermee vergt dit minder van de benodigde parkeercapaciteit, wordt de lichtinval en privacy voor de omgeving minder benadeeld en zal er minder verkeersintensiteit zijn als gevolg van een afname van het aantal woningen. Deze aanpassing komt het karakteristieke beeld van de Breusterstraat ten goede en leidt tot een betere woon- en leefomgeving voor de omwonenden. In overleg met de directe omwonenden is een lichte afwijking van de breedte van de huidige schuur (zijde Breusterstraat) en hoogte vanwege noodzakelijke maatvoeringen (Bouwbesluit) uiteraard bespreekbaar. Als Buurtbelang zullen wij dit schrijven ook voorleggen aan het college van burgemeester en wethouders als ook aan de Raad van Eijsden-Margraten. Hiermee proberen wij een transparante informatie te borgen. Wij staan altijd open om te blijven meedenken aan de ontwikkeling op de Breusterstraat 20 Eijsden.

Zoals door de Gemeente bestempeld, word ik gezien als een particulier initiatiefneemster. Dit houdt in dat ik geen aanvullende verplichtingen heb ten opzichte van een burgerinitiatief inzake

renovatie/nieuwbouw. Hiermee wil ik aangeven dat ik uit vrije wil in gesprek ben gegaan met het Buurtbelang.
Als inwoonster van Eijsden, geboren en getogen, wil ik graag het perceel met opstallen optimaal ontwikkelen, zodat het ook een bijdrage levert aan het woningaanbod in Eijsden. Gekeken naar het huidige aanbod en de vergrijzing is er een aanzienlijk tekort aan levensloopbestendige woning. Deze centrumlocatie + de slechte staat van het pand maken deze locatie uitermate geschikt voor deze ontwikkeling.
In een vroeg stadium van de opstart van de burgerparticipatie hebben wij het Buurtbelang gevraagd hun belangen kenbaar te maken. Deze waren als volgt:

- Behoud van het pand
- Behoud van de cour
- Behoud van de 'Gats'/Kattensteeg (Schoolstraat)

Zoals wellicht geconcludeerd kan worden hebben wij getracht in zoveel mogelijk aspecten tegemoet te komen. Zo wordt de cour en de 'gats' behouden en zal er vervangende nieuwbouw plaatsvinden die de contouren grotendeels van de huidige bebouwing zullen overnemen en zal door materiaalkeuze karakter aan het pand toegevoegd worden. Het was een uitdagende ontwerpopgave voor de architect om met inachtneming van het bouwbesluit en de BENG tot het ontwerp te komen met inachtneming van de huidige bouwcontouren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
DG Vastgoed

Burger Buurt Belang Breusterstraat
[redacted]
Breusterstraat 19
6245 EG Eijsden
Nederland

Eijsden-Margraten: 21 december 2022

Onderwerp: Brief Burger Buurt Belang

Geachte [redacted]

In uw brief van 27 oktober heeft u uw belangen en standpunten over de voorgenomen herontwikkeling met woningbouw van de Breusterstraat 20 te Eijsden met ons gedeeld, met het verzoek hier binnen zes weken op te reageren. Op 8 december jl. heeft u van ons een voorlopige schriftelijke reactie hierop ontvangen. Hierin is aangegeven welke vervolgstappen er nog noodzakelijk waren om een volledige inhoudelijke reactie te kunnen geven. De genoemde vervolgstappen betroffen o.a. het raadplegen van de dorpsbouwmeester, toetsing van de ontwikkeling aan de geldende beleidskaders en ruimtelijke/fysieke aspecten en het ophalen van het voorlopig standpunt van het college over deze ontwikkeling. Inmiddels zijn deze vervolgstappen uitgevoerd en ontvangt u in deze brief de beloofde inhoudelijke reactie op uw brief van 27 oktober.

In uw brief geeft u opmerkingen en stelt u vragen over de afstemming die heeft plaatsgevonden tussen ontwikkelaar en gemeente over de voorgenomen ontwikkeling en de rol en plaats die participatie hierin heeft. Zoals reeds meerdere malen aangegeven, vindt de gemeente het belangrijk dat er voldoende aandacht is voor het burgerparticipatieproces tijdens de planvorming van deze herontwikkeling. Het blijft echter een feit dat het participatieproces vormgegeven moet worden door de ontwikkelende partij. Het is als gemeente niet mogelijk onder de huidige wet- en regelgeving de ontwikkelende partij hieromtrent verplichtingen op te leggen. Desondanks heeft de gemeente er vanaf het begin bij de ontwikkelaar op aangedrongen Buurt Belang en alle overige belanghebbenden op de hoogte te houden van de planontwikkeling en hier t.z.t. bij te betrekken (getuige diverse communicatie en correspondentie met en van [redacted]. De ontwikkelende partij heeft hier ook gehoor aan gegeven, alleen niet naar (volledige) tevredenheid van Buurt Belang. De voornaamste reden hiervoor was dat u in een vroeger stadium van de planontwikkeling inhoudelijk op de plannen wilde reageren dan de ontwikkelaar u die gelegenheid wilde geven (hierover later meer in deze brief).

Behalve contact met de ontwikkelaar en de hiervoor genoemde correspondentie met dhr. [redacted], heeft er op 12 september jl. ook een gesprek plaatsgevonden tussen [redacted] (portefeuillehouder [redacted]en een afvaardiging van Burger Buurt Belang Breusterstraat. Tijdens dit gesprek is er de gelegenheid geweest tot het stellen van vragen en is het hele ontwikkel- en vergunningsproces toegelicht. Daarbij is ook een toelichting gegeven op de rol van de gemeente in deze ontwikkeling, hoe

Behandeld door	: [redacted]	Uw brief van	:
Bijlage(n)	: Geen	Uw kenmerk	:
Documentnr.	:		
		Ons kenmerk	: Z/22/168919/612622

participatie wordt meegenomen in dit proces en zijn de rechten en plichten van zowel ontwikkelaar, gemeente en belanghebbenden benoemd. Wij herkennen dan ook niet het beeld dat u schetst in uw brief, dat de gemeente het participatieproces niet serieus zou nemen als hiervoor geen wettelijke grondslag is. Wel vinden wij het spijtig dat u dit toch zo ervaren heeft en hopen we dat onze brief van 8 december en de hierop volgende acties ertoe geleid hebben dat u hier inmiddels positiever tegenaan kijkt.

Er moet altijd een afweging worden gemaakt wanneer een ontwikkelaar de omgeving bij het ontwikkel-/ontwerpproces gaat betrekken. Wordt de omgeving hierbij te vroeg betrokken, bestaat de kans dat er afstemming met de buurt heeft plaatsgevonden over een ontwerp waaraan de gemeente niet bereid is om medewerking aan te verlenen. Anderzijds is het ook niet aan te bevelen om de omgeving pas bij de ontwikkeling te betrekken als de plannen al dusdanig ver zijn uitgewerkt dat het bijna niet meer mogelijk is om inbreng vanuit de omgeving nog te verwerken in de plannen.

Daarnaast moet van tevoren het doel van het participatieproces voor alle partijen duidelijk zijn. In het beste geval zal het participatieproces leiden tot overeenstemming over het plan. Indien het niet komt tot overeenstemming, zullen de tegenstrijdige belangen en standpunten van beide partijen in kaart moeten worden gebracht. Het bevoegde gezag zal deze vervolgens bij de besluitvorming zorgvuldig, objectief en onpartijdig tegen elkaar moeten afwegen. Bij deze afweging staat het algemene belang voorop en niet de individuele belangen. Het doorlopen van het participatieproces garandeert dus niet altijd het gewenste resultaat voor beide partijen (dit geldt zowel voor de ontwikkelende partij als Buurt Belang).

In dit geval heeft de ontwikkelaar er voor gekozen om eerst bij de gemeente te informeren of en aan wat voor (her)ontwikkeling de gemeente in principe en onder voorwaarden bereid is mee te werken voordat zij aan de omgeving gelegenheid heeft gegeven tot inspraak hierover. Hiervoor hebben diverse vooroverleggen plaatsgevonden tussen gemeente en ontwikkelaar, waarbij ook advies van de dorpsbouwmeester is ingewonnen. Deze gang van zaken is door de ontwikkelaar van tevoren kenbaar gemaakt aan Buurt Belang en is daarnaast ook ter sprake gekomen in het hiervoor genoemde gesprek van 12 september jl. Hoewel Buurt Belang dit graag anders had gezien, is dit een normale gang van zaken en heeft dit geen belemmering gevormd voor het gevolgde participatieproces. De ontwikkelaar heeft hierna namelijk de plannen 3 weken voor het Buurt Belang ter inzage gelegd en hiermee de kans geboden om inhoudelijke standpunten en belangen kenbaar te maken aan de ontwikkelende partij. Buurt Belang heeft hierop gereageerd naar zowel de gemeente als de ontwikkelaar met de hiervoor genoemde brief van 27 oktober jl. In deze brief is de inhoudelijke reactie van Buurt Belang op het plan verwerkt. De gemeente heeft vervolgens aan DG Vastgoed gevraagd om te motiveren op welke punten zij tegemoet wil komen aan de wensen en belangen van Buurt Belang en op welke punten niet. Dit is ook zodanig telefonisch vanuit de gemeente gecommuniceerd met de woordvoerder van Buurt Belang ([redacted]

Op 14 november j.l. heeft DG vastgoed per brief de gevraagde tegenreactie gegeven waarin de hiervoor genoemde punten van Buurt Belang gemotiveerd worden weerlegd. Daarnaast beschrijft DG Vastgoed op welk gebied zij wel tegemoet is gekomen aan de wensen van Buurt Belang (zie onderstaand fragment afkomstig uit de tegenreactie van DG Vastgoed).

" In een vroeg stadium van de opstart van de burgerparticipatie hebben wij het Buurtbelang gevraagd hun belangen kenbaar te maken. Deze waren als volgt:

- *Behoud van het pand*
- *Behoud van de cour*
- *Behoud van de 'Gats'/Kattensteeg (Schoolstraat)*

Zoals wellicht geconcludeerd kan worden hebben wij getracht in zoveel mogelijk aspecten tegemoet te komen. Zo wordt de cour en de 'gats' behouden en zal er vervangende nieuwbouw plaatsvinden die de contouren grotendeels van de huidige bebouwing zullen overnemen en zal door materiaalkeuze karakter aan het pand toegevoegd worden."

Vervolgens is de hiervoor genoemde reactie van Buurt Belang samen met de tegenreactie van DG Vastgoed op 24 november j.l. voorgelegd aan de dorpsbouwmeester om te bespreken of dit aanleiding geeft tot gewijzigde inzichten dan wel een aanscherping van het stedenbouwkundig kader.

N.a.v. de brief van 27 oktober van Buurt Belang ziet de dorpsbouwmeester geen aanleiding om anders te adviseren dan 1 september j.l. De dorpsbouwmeester blijft bij zijn standpunt dat de positie en het volume van het gebouw passend zijn voor een herontwikkeling van deze locatie, mits het ontwerp aansluit bij de kaders van de bestemming wonen zoals deze geldt voor omliggende percelen. In de woonbestemming van omliggende percelen is opgenomen dat voor de maximale bouwhoogte 2 bouwlagen + kap bedraagt. Hier sluit het voorliggende plan op aan. Op basis van het aangeleverde tekenwerk lijkt de goot- en bouwhoogte niet (sterk) afwijkend te zijn t.o.v. de omgeving. Een deel van het bouwvlak (aan de zijde van Schoolstraat) komt in het voorgenomen plan verder naar voren te liggen, in lijn met de gevellijn van de aanliggende bebouwing. Geredeneerd vanuit een nieuwe ontwikkeling is dit ook een logische plek.
In het ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met de privacy van de omwonenden. Er zijn geen gevelopeningen opgenomen in de gevelvlakken die op de perceelgrenzen liggen. De gevelopeningen die uitkijken op aangrenzende percelen zijn geminimaliseerd en/of bevinden zich op voldoende afstand tot de betreffende perceelgrenzen. Door de kopgevel aan de Breusterstraat, kan inderdaad het gevoel ontstaan dat er inbreuk wordt gemaakt op de privacy van de overburen. Deze gevel ligt echter in lijn met de aanliggende bebouwing, waardoor de situatie vergelijkbaar wordt met de situatie verderop in de straat en wordt daarom niet gezien als een situatie die een onaanvaardbare inbreuk op de privacy geeft.

Door de dorpsbouwmeester wordt verder aangegeven dat Welstand zeker openstaat voor een ontwikkeling waarin de oude hoeve wordt gehandhaafd (conform suggestie brief 27 oktober jl. van Buurt Belang). Dit kan echter niet worden afgedwongen aanzien het geen monumentale of anderzijds beschermde bebouwing betreft. In die zin is er dus officieel ook geen sprake van het verdwijnen van een karakteristiek gebouw. Het besef is er dat omwonenden dit misschien wel zo zullen ervaren.

Ook heeft DG Vastgoed een bouwtechnische keuring van het pand laten uitvoeren om de technische staat van het pand inzichtelijk te maken. Uit het bijbehorende rapport blijkt dat het pand in dusdanig slechte staat verkeert dat het niet rendabel is om dit te behouden.

Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling, als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure, getoetst aan de geldende beleidskaders en ruimtelijke/fysieke aspecten waarbij de standpunten en belangen van Buurt Belang zijn meegenomen in de afweging. In de brief van 27 oktober jl. van Buurt Belang wordt vooral ingegaan op het aantal appartementen dat wordt gerealiseerd en de daarbij horende gevolgen voor verkeer en parkeren. Hierover wordt als volgt geadviseerd:

Indien het bestaande pand gesloopt wordt, geeft dit de mogelijkheid een verbeterslag t.a.v. de huidige verkeerssituatie/ -veiligheid door te voeren. Het huidige ontwerp is echter gebaseerd op de wens van Buurt Belang om de cour en de "Kattensteeg" te behouden en op dit moment is er geen sprake van een gevaarlijke verkeerssituatie ("black spot"). Dit is dus een wens en geen noodzaak.

Op basis van het huidige woningbouwprogramma (10 appartementen) wordt geadviseerd niet te volstaan met de minimale parkeernorm, maar om de gemiddelde parkeernorm (1,6) aan te houden. Met het voorliggende ontwerp komt dit neer op de realisatie van 16 parkeerplaatsen. Uitgangspunt is dat deze parkeerplaatsen zoveel mogelijk op eigen terrein worden gerealiseerd. Verder mogen de parkeerplaatsen niet direct op de Schoolstraat ontsluiten en moet het plangebied met één in- en uitrit worden ontsloten.

Conform de beleidslijn Parkeerbijdrage Eijsden-Margraten heeft DG Vastgoed de mogelijkheid om een deel van de realisatieplicht van de 16 parkeerplaatsen af te kopen. Voorwaarden hieraan zijn dat op eigen terrein kan worden voldaan aan de minimale parkeernorm en dat er een feitelijke oplossing is voor de resterende parkeerplaatsen. Er moeten dus of in de directe omgeving overtallige openbare parkeerplekken aanwezig zijn of een mogelijkheid zijn deze te realiseren. Uitsluitsel hierover moet nog worden gegeven door de afdeling verkeer. Wij verwachten dat dit mogelijk is.

Bovenstaande uitgangspunten en advisering in overweging nemende, heeft ons college op 13 december jl. besloten dat er op dit moment geen zwaarwegende redenen zijn tegen verdere uitwerking van het voorliggende plan (mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden). Het plan mag dan ook verder uitgewerkt worden teneinde tot een bestemmingsplan te komen.

Zoals reeds aangegeven in de brief van 8 december jl., wordt op korte termijn een afvaardiging van Buurt Belang uitgenodigd voor een ambtelijk gesprek waarin de inhoud van deze brief kan worden toegelicht en besproken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
Namens dezen,

[redacted]

[redacted]
Afdelingshoofd

Verslag [redacted] – Gemeente Eijsden Margraten 13-02-2023

Ad 1

Op 27 januari jl. heeft een gesprek plaatsgevonden tussen gemeente en Burger Buurt Belang Breusterstraat (BBBB). RB en PD nemen met DG door wat tijdens dit gesprek is besproken. Hierbij zijn de volgende punten aan bod gekomen:

· BBBB voelt zich niet gehoord, is teleurgesteld over het gevolgde participatietraject en is het oneens met de conclusies m.b.t. het stedenbouwkundige ontwerp en de daarbij horende fysieke aspecten.

· Gemeente heeft in dit gesprek aangegeven zich niet te kunnen vinden in deze conclusie van BBBB. Aangegeven is dat er wel een degelijk en zorgvuldig participatieproces heeft plaatsgevonden en dat de belangen en opmerkingen van BBBB mee zijn genomen door de gemeente bij beoordeling van dit plan Dit heeft echter (nog) niet geleid tot overeenstemming tussen ontwikkelaar en BBBB.

· BBBB beweert dat de bouwhoogte door het hoogteverschil Schoolstraat-Breusterstraat veel hoger wordt dan nu uit het tekenwerk blijkt en vraagt daarom aan ontwikkelaar om de 2 appartementen die nu in de kap zijn voorzien te laten vervallen. DG geeft aan dat 2 appartementen laten vervallen financieel niet haalbaar is. Daarbij is de argumentatie van BBBB hierin niet steekhoudend. DG is daarom niet voornemens hieraan gehoor te geven.

· RB en PD vragen aan DG dit inzichtelijk te maken door doorsnedes en aanzichten aan te leveren voorzien van peilhoogten. Ook wordt geadviseerd (zie ook mail PD 08-02-2023) om een privacystudie en zonne-schaduwstudie uit te laten voeren. Hierdoor wordt het mogelijk om een zo objectief mogelijk oordeel te vormen over het effect van het bouwplan op de (directe) omgeving.

· BBBB heeft verzocht om een gesprek met de dorpsbouwmeester.

· De dorpsbouwmeester is een adviseur van de gemeente en neemt geen besluiten over het wel of niet doorgaan van een ontwikkeling. Na intern overleg is besloten dat de gemeente de dorpsbouwmeester in deze rol wil behouden en dat gesprekken met derden hierin niet passend zijn. Er zal dus geen gesprek plaatsvinden tussen BBBB en de dorpsbouwmeester. Wel zal er een gesprek tussen gemeente, BBBB en DG Vastgoed worden ingepland.