Geanonimiseerde Nota van Zienswijzen

Nota van zienswijzen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woningbouw Oost-Maarland

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woningbouw Oost-Maarland heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, vanaf 28 november 2024 tot en met 8 januari 2025. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Gedurende deze termijn zijn 5zienswijzen ingediend.

Onderstaand worden de onderdelen van de zienswijzen aangehaald en zijn deze van een reactie voorzien, resulterend in een conclusie waarin aangegeven is of de zienswijzen aanleiding geven voor aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Reclamant 1 (namens 31 adressen ingediend)

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

Inhoud zienswijze, onderdeel 1 – Percentage positieve reacties:
Indieners van de zienswijze (hierna: Indieners) geven aan dat het op de gemeentelijke website genoemde percentage van 82% positieve reacties op de informatieavond niet realistisch is.

> **Reactie op zienswijze, onderdeel 1 – Percentage positieve reacties:**
> Deze zienswijze heeft geen betrekking op het TAM-omgevingsplan. Wel kan worden opgemerkt dat de gemeente die avond 45 reactieformulieren mocht ontvangen. Van deze 45 schriftelijke reacties waren er 37 positief 8 kritisch te noemen. Op basis van die getallen zijn de op de website genoemde percentages bepaald.

Inhoud zienswijze, onderdeel 2 – Gelijke belangen:
Indieners geven aan dat hun stemmen als gedupeerde bij de bouw van het appartementencomplex dezelfde mate van belang toekomt als die van de woningzoekende die van elders afkomstig zijn.

> **Reactie op zienswijze, onderdeel 2 – Gelijke belangen:**
> Het TAM-omgevingsplan is het resultaat van een afweging van belangen. Het gaat er uiteindelijk om dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat betekent dus dat de belangen van de omwonenden worden meegewogen bij de vaststelling van het TAM-omgevingsplan. Wij begrijpen de zorgen die zijn geuit, maar willen benadrukken dat het bouwen van woningen in dit geval prevaleert.
> De effecten van het bouwproject zijn zorgvuldig onderzocht en beoordeeld. Uit de onderzoeken blijkt dat de impact op de omgeving en de leefbaarheid niet zodanig zijn dat er anders zou moeten worden beslist. De behoefte aan nieuwe woningen in onze gemeente is groot en het realiseren van dit project draagt bij aan het oplossen van de woningnood.
> Daarnaast zijn er maatregelen getroffen om eventuele negatieve effecten te minimaliseren. We verwijzen hiervoor naar onderdeel 11. De daar genoemde maatregelen zijn in lijn met de geldende wet- en regelgeving en zorgen ervoor dat de leefkwaliteit behouden blijft.

Inhoud zienswijze, onderdeel 3 – Verstrekte informatie:
Indieners hebben op de informatieavond persoonlijke gesprekken gehad, waarbij de bezwaren kenbaar zijn gemaakt. Zij verbazen zich er echter over dat de informatie die met de verschillende indieners gedeeld werd steeds anders was. Ook kregen sommige meer informatie dan anderen.

> **Reactie op zienswijze, onderdeel 3 – Verstrekte informatie:**
> Deze zienswijze heeft geen betrekking op het TAM-omgevingsplan. Wel willen wij opmerken dat wij het betreuren dat deze indruk is ontstaan en willen benadrukken dat het onze intentie was om alle aanwezigen gelijkwaardig en volledig te informeren. Het was een drukbezochte inloopavond, waarbij 6 personen namens de gemeente aanwezig waren om vragen te beantwoorden. Daarbij kunnen accentverschillen in beantwoording optreden, met name ook omdat de vraagstelling niet steeds gelijkluidend zal zijn.
> Om ervoor te zorgen dat iedereen over dezelfde informatie beschikt, hebben wij alle relevante documenten en antwoorden op veelgestelde vragen beschikbaar gesteld op onze website.
> Daarnaast staan wij open voor verdere vragen en opmerkingen en kunt u altijd contact met ons opnemen voor aanvullende informatie.

Inhoud zienswijze, onderdeel 4 – Onderzoeken:
De zorgen die tijdens de informatieavond door indieners werden gedeeld, werd afgedaan met het antwoord dat daar uitvoerig onderzoek naar is gedaan, terwijl dit niet werd onderbouwd met het delen van de betreffende onderzoeken.

> **Reactie op zienswijze, onderdeel 4 – Onderzoeken:**
> Deze zienswijze heeft geen betrekking op het TAM-omgevingsplan. Wel kan worden opgemerkt dat de inloopavond bedoeld was om de bezoekers te informeren over de woningbouwplannen. Daartoe werden een aantal panelen opgesteld met afbeeldingen van de bouwplannen, de inrichting van het gebied en de verbeelding van het TAM-omgevingsplan. Een dergelijke avond is niet geschikt om onderzoeken te delen, omdat die op een rustig moment moeten kunnen worden bestudeerd en bovendien zouden er dan tientallen onderzoeken beschikbaar moeten worden gesteld om eenieder in de gelegenheid te stellen om ze te bestuderen. De onderzoeken zijn, zoals tijdens de avond ook aangegeven, tezamen met het ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage gelegd gedurende de formele terinzageleggingsperiode.

Inhoud zienswijze, onderdeel 5 – Hoogbouw:
Indieners geven aan dat Oost-Maarland een klein dorp is met een dorpsidentiteit die gekenmerkt wordt door het ontbreken van hoogbouw, behoudens de kerk(toren). Dit blijkt ook uit het vigerende bestemmingsplan “Oost-Maarland”, doordat hierin geen rechtstreekse mogelijkheid is opgenomen voor hoogbouw. Maximaal toegestaan is 2 bouwlagen (artikel 15.2.2, onder d, van het bestemmingsplan “Oost-Maarland”). Aan afwijkingen hierop kan slechts per omgevingsvergunning worden meegewerkt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de gemeente Eijsden-Margraten een straatbeeld met hoogbouw ook niet wenselijk vond.

> **Reactie op zienswijze, onderdeel 5 – Hoogbouw:**
> Het is correct dat het bestemmingsplan “Oost-Maarland” de insteek heeft om bij recht slechts woningen in twee bouwlagen toe te staan. Dit geldt overigens voor het merendeel van de bestemmingsplannen van de gemeente Eijsden-Margraten. Daarbij moet bedacht worden dat die bestemmingsplannen vooral bedoeld zijn als conserverende bestemmingsplannen, dus het vastleggen van de bestaande situatie. Daar komt nog bij dat bijna alle bestemmingsplannen dateren uit een periode waarin werd gesproken over krimp. Het bestemmingsplan “Oost-Maarland” is inmiddels bijna 15 jaren oud.
> Zoals indieners zelf ook aangeven, bevinden we ons nu in een periode met een (schrijnend) woningtekort. Dit wordt onderstreept door het grote aantal personen dat tijdens de inloopavond aangaf belangstelling te hebben voor een woning. Van hoogbouw is echter geenszins sprake. Een deel van het appartementengebouw aan de zijde van de Pastoor Rosierstraat heeft een bouwhoogte van 3 bouwlagen/10 meter en het achterliggende deel van het appartementengebouw heeft een bouwhoogte van 4 bouwlagen/12 meter. Dergelijke bouwhoogten zijn niet zodanig afwijkend dat deze niet passend zouden zijn binnen het bestaande straatbeeld. In Nederland wordt over het algemeen pas gesproken van hoogbouw bij een bouwhoogte vanaf 25 meter. Het vigerende bestemmingsplan voor Oost-Maarland staat voor woningen een maximale hoogte toe van maximaal twee bouwlagen met kap. Per bouwlaag is een maximale hoogte van 3,5 meter toegestaan. Daarnaast mag een kap van 60° worden gerealiseerd. Bij een niet ongebruikelijke woningdiepte van 12 meter, leidt dat tot een maximale

bouwhoogte van bijna 13 meter.
De hoogte van het appartementengebouw is gekozen om een efficiënte benutting van de beschikbare ruimte te waarborgen, terwijl er tegelijkertijd rekening is gehouden met de bestaande bebouwing en de ruimtelijke kwaliteit. Na de vaststelling van het TAM-omgevingsplan zal de gemeente partijen uitnodigen voor het maken van een bouwplan, dat past binnen de regels van het TAM-omgevingsplan. De ingediende bouwplannen worden door de Welstandscommissie tweemaal beoordeeld. De eerste keer na indiening van de plannen en de tweede keer in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Inhoud zienswijze, onderdeel 6 – Dorpsidentiteit:
Indieners zijn bekend met de woningnood en dat door overheidsafspraken woningen aan kleinere dorpskernen worden toegevoegd. Als trotse bewoners van Oost-Maarland houden zij echter van de identiteit als kleine dorpskern binnen het mooi Heuvelland. Hier houden indieners de tradities met trots hoog, het groots uitbreiden van het ons dorp zal ervoor zorgen dat deze tradities onder druk komen te staan. In buurdorpen merken wij dat grote nieuwbouwplannen (al dan niet met hoogbouw) veel stadsvolk trekt, een groot deel van deze stedelijk gezinde mensen geven niks om tradities en klagen hier vaak enkel over. Deze klachten zorgen ervoor dat tradities aangepast moeten worden of dat er een negatieve sfeer hangt (of zelfs ruzies kunnen ontstaan) tijdens deze tradities. Dit is iets wat wij als dorp niet wensen, maar wat u als gemeente ook niet zou moeten wensen. De gemeente zou trots moeten zijn dat haar kleine dorpen nog zoveel waarde hechten aan deze tradities in een wereld waar al zoveel tradities en geschiedenis vergeten en achtergelaten worden. Daarom vragen wij voor begrip om eventuele bijbouw in ons dorp, met beleid te doen voor onze tradities en karakteristieke uiterlijk te behouden.

Reactie op zienswijze, onderdeel 6 – Dorpsidentiteit:
Wij willen benadrukken dat de gemeente het behoud van de tradities in haar kernen van groot belang vindt. Dit past ook binnen het Cittaslow keurmerk waarover wij als gemeente beschikken en dit dragen wij in de praktijk ook steeds uit. Het behoud van het dorpskarakter en de bijbehorende tradities wordt niet uit het oog verloren bij de ontwikkeling van dit (relatief) kleinschalig woningbouwproject. Het is ons doel om een diverse en hechte gemeenschap te creëren waarin zowel nieuwe bewoners als huidige dorpsgenoten zich thuis voelen.
Het is belangrijk om te vermelden dat een aanzienlijk deel van de nieuwe woningen ook bedoeld is voor huidige dorpsbewoners en bewoners uit andere kernen in onze gemeente. Dit biedt hen de mogelijkheid om in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen, terwijl er tegelijkertijd ruimte wordt geboden aan nieuwe bewoners die kunnen bijdragen aan de vitaliteit van het dorp.
Wij geloven dat de komst van nieuwe bewoners juist kan bijdragen aan een verrijking van de gemeenschap. Door een mix van nieuwe en bestaande bewoners te faciliteren, kunnen we een dynamische en levendige dorpsgemeenschap bevorderen waarin tradities worden gekoesterd en nieuwe ideeën welkom zijn.

Inhoud zienswijze, onderdeel 7 – Verkeersveiligheid:
Indieners geven aan dat het toevoegen van 38 woningen in hun wijk tevens een toenemende verkeersdrukte met zich mee zal brengen. Het bouwplan voorziet parkeerplaatsen, maar de vraagtekens betreffen de verkeersveiligheid in de wijk. Indieners hebben begrepen dat er obstakels op de weg geplaatst zullen worden om een eenrichtingsstraat te maken. Dit betekent voor de bewoners van de Pastoor Rosierstraat dat de verkeersdrukte zowel toeneemt wat betreft de toename door de voertuigen van de bewoners uit het bouwplan. Als ook doordat de huidige bewoners en de bewoners van het bouwplan enkel deze weg als aan- en uitrijroute kunnen gebruiken. De verkeersveiligheid op de hoek ter hoogte van de Pastoor Rosierstraat 7 is al jaren twijfelachtig; men komt hier met grote snelheden om de hoek. Het is een wonder dat hier in al die jaren nog geen ongeluk gebeurd is, echter zal de toenemende verkeersdrukte dit risico ook vergroten.
Indieners geven aan dat op de hoek van de Pastoor Rosierstraat en de Remigiushof een speeltuin ligt. Echter hier worden geen extra veiligheidsmaatregelen genomen om zorg te dragen voor een veilige speelomgeving voor onze kinderen. De gemeente geeft weliswaar aan hier uitvoerig onderzoek naar te hebben gedaan, maar de betreffende onderzoeken worden niet gedeeld.

Reactie op zienswijze, onderdeel 7 – Verkeersveiligheid:
In het kader van de beoogde planontwikkeling is een verkeersonderzoek uitgevoerd dat als bijlage 8 bij de motivering van het ontwerp TAM-omgevingsplan is gevoegd. Daaruit blijkt dat de beoogde planontwikkeling 269 motorvoertuigbewegingen/werkdagetmaal genereert. Deze verkeersgeneratie zorgt voor een toename van de verkeersintensiteiten op een aantal wegen in

de omgeving van het plangebied. Deze wegen kunnen de toename van de hoeveelheid verkeer echter goed aan, zonder dat de doorstroming of de verkeersveiligheid van deze wegen onder druk komt te staan.
Er is geen voornemen om obstakels op de weg te plaatsen en/of een eenrichtingsstraat te maken. Deze veronderstelling is niet juist. De planlocatie staat ook niet bekend als een verkeersonveilige locatie.

Inhoud zienswijze, onderdeel 8 – Privacy:
Indieners geven aan dat de hoogbouw van het appartementencomplex voor diverse woningen in de Pastoor Rosierstraat zal zorgen voor privacy verstoringen. De woonlagen (hoger dan begane grond) zullen gebruikt worden voor vaste reguliere bewoning. Dit betekent dat wanneer de bewoners van deze verdiepingen uit het raam van bijvoorbeeld hun woonkamer kijken, zij direct zicht hebben op boven- en benedenverdiepingen alsook de tuinen van de omwonende.

Reactie op zienswijze, onderdeel 8 – Privacy:
Bij het ontwerp van het appartementengebouw is zorgvuldig rekening gehouden met de privacy van de omliggende woningen en tuinen. Het appartementengebouw is gesitueerd op een afstand van circa 23 meter tot de dichtstbijzijnde woningen en 20 meter tot de dichtstbijzijnde tuinen. Deze afstanden zijn gekozen om voldoende ruimte te bieden en de privacy van de bewoners te respecteren.
Verder is het appartementengebouw aan de straatzijde beperkt tot 10 meter hoog en aan de van de weg afgekeerde zijde 12 meter, wat helpt om de impact op de privacy te beperken door een geleidelijke overgang in hoogte te creëren. Een bouwhoogte van 10 meter is een niet ongebruikelijke bouwhoogte in een dorpse situatie. Tevens zijn er bomen voorzien aan de straatzijde om inkijk zoveel mogelijk te beperken.
De nadelige gevolgen van het TAM-omgevingsplan zijn niet onevenredig in verhouding tot de met de vaststelling van het plan te dienen doelen.

Inhoud zienswijze, onderdeel 9 – Waardevermindering:
Indieners verwachten dat de tegenoverliggende huizen waardevermindering zullen ondervinden doordat hun vrij uitzicht veranderd zal worden in een hoogbouw. Een appartementencomplex neemt onder andere meer uitzicht en licht weg dan reguliere eengezinswoningen. Dit geeft indieners de mogelijkheid tot het starten van een planschadeprocedure.

Reactie op zienswijze, onderdeel 9 – Waardevermindering:
Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat er geen recht bestaat op blijvend uitzicht. Dit neemt niet weg dat de raad het belang bij behoud van uitzicht wel moet betrekken in zijn belangenafweging. Bij het opstellen van het bouwplan is zorgvuldig rekening gehouden met de impact op de omgeving, inclusief het behoud van uitzicht en lichtinval voor de omliggende woningen. De keuze voor een bouwhoogte van 10/12 meter is gemaakt om een balans te vinden tussen de behoefte aan nieuwe woningen en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
Indien u meent dat u nadeelcompensatie of anderszins schade lijdt die voor vergoeding in aanmerking komt, kunt u desgewenst een gemotiveerd verzoek tot schadevergoeding indienen. Een verzoek tot nadeelcompensatie kunt u indienen vanaf het moment dat het TAM-omgevingsplan onherroepelijk is.

Inhoud zienswijze, onderdeel 10 – Onherroepelijk plan:
Indieners geven aan vernomen te hebben dat het plan ondanks hun bezwaren onherroepelijk is geworden. Zij voelen zich daarom genoodzaakt hun bezwaren nogmaals op een laagdrempelige manier kenbaar te maken en hopen hiermee gehoord te worden in hun zorgen en bezwaren.

Reactie op zienswijze, onderdeel 10 – Onherroepelijk plan:
Er is geen sprake van een onherroepelijk plan. Het TAM-omgevingsplan zelf moet eerst nog door de gemeenteraad worden vastgesteld en wordt pas onherroepelijk als er geen beroep is ingediend of wanneer in beroep het plan in stand blijft. Het bouwplan is evenmin onherroepelijk. De kaders staan wel vast, maar aanpassingen blijven mogelijk. De omgevingsvergunning voor bouwen moet nog worden aangevraagd door de ontwikkelende partij(en).
Bij ons weten is dit ook niet zo gedeeld en is direct na ontvangen van deze zienswijze telefonisch contact opgenomen met de reclamant om dit misverstand uit de wereld te helpen.

Inhoud zienswijze, onderdeel 11 – Tot overeenstemming komen:
Indieners zouden graag voorkomen dat zij verdere stappen jegens de gemeente zal moeten ondernemen, zoals een WOO-verzoek voor inzage van alle rapportages e.d. of natuurlijk het starten van een bezwaar- en beroepsprocedure. Indieners hopen dat samen met de gemeente tot een oplossing te kunnen komen waarin alle partijen zich kunnen vinden.

Reactie op zienswijze, onderdeel 11 – Tot overeenstemming komen:
Bij het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn alle uitgevoerde onderzoeken als bijlage opgenomen en tezamen terinzage gelegd. Tevens is de gemeente blij te vernemen dat u met ons graag tot een oplossing wil komen. Naar aanleiding van de gehouden inloopavond op 18 september 2024 is het bouwplan reeds op een aantal onderdelen aangepast en verwerkt in het ontwerp TAM-omgevingsplan zoals dat terinzage is gelegd:

- Om de bestaande parkeerdruk te verlichten, wordt de bestaande parkeercapaciteit uitgebreid door de langsparkeerstrook aan de Pastoor Rosierstraat om te zetten naar haaksparkeerplaatsen.
- De vraag naar betaalbare koopwoningen en/of appartementen was groot. Zowel onder ouderen als jongeren. Naar aanleiding hiervan wordt in het omgevingsplan de mogelijkheid opgenomen om in plaats van appartementen in het segment middenhuur, betaalbare koopappartementen te kunnen realiseren.
- De vierde bouwlaag van het appartementencomplex is verder naar achteren geplaatst. Hierdoor komt er meer afstand tussen de tegenovergelegen woningen aan de Pastoor Rosierstraat en de vierde laag van het appartementencomplex en wordt de inkijk in de tuinen verder beperkt.
- Een klein deel van de bestaande infrastructuur wordt afgekoppeld van de bestaande riolering. Dit afgekoppelde deel wordt meegenomen in het afwateringsplan van het nieuwe bouwplan. Dit heeft een positief effect op het functioneren van het bestaande rioolstelsel.

Het niet bouwen van het appartementengebouw is evenwel geen optie. Het appartementengebouw is enerzijds nodig om effectief invulling te geven aan het woningtekort binnen onze gemeente en anderzijds om betaalbare woningen voor al onze inwoners te realiseren.

Inhoud zienswijze, onderdeel 12 – Aanpassing bouwplan:
Indieners vinden dat het bouwplan aangepast dient te worden, hierbij eisen indieners dat het appartementencomplex gewijzigd wordt naar een bouwplan met grondgebonden woningen (3-onder-1-kap, 2-onder- 1-kap of vrijstaande woning).

Reactie op zienswijze, onderdeel 12 – Aanpassing bouwplan:
Wij verwijzen naar onze reactie bij onderdeel 11.

Conclusie zienswijze 1
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Reclamant 2

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

Inhoud zienswijze, onderdeel 1 Aanpassing regeling aardgastransportleiding:
Indiener geeft aan dat in het plangebied een regionale aardgastransportleiding (Z-500-18) is gelegen die in zijn beheer is. Verzocht wordt om de artikelen 9.4.2. sub b, 9.6.2. sub a en 9.7.3 concreter te formuleren door het woord ‘onevenredig’ te verwijderen. Deze uitzondering laat ruimte voor beoordelingsvrijheid en leidt tot rechtsonzekerheid. Hierdoor kunnen onbewust onveilige situaties ter plaatse van onze leiding ontstaan.

Reactie op zienswijze, onderdeel 1 – Aanpassing regeling aardgastransportleiding:
De regeling wordt overeenkomstig het voorstel aangepast.

Conclusie zienswijze 2
De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het TAM-omgevingsplan:

- In de artikelen 9.4.2. sub b, 9.6.2. sub a en 9.7.3 wordt het woord ‘onevenredig’ verwijderd.

Reclamant 3

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

Inhoud zienswijze, onderdeel 1 – Afweging ruimtelijke context

In de toelichting van voorliggend TAM-omgevingsplan ontbreekt de beschrijving van de ruimtelijke opbouw en de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving. Tevens is er geen beschrijving opgenomen van de stedenbouwkundige opzet van de beoogde ontwikkeling.
Daarbij ontbreekt in voorliggend plan de afweging hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de schaal en maat in de omgeving. Hoe voorliggende plan zich verhoudt tot de aanwezige ruimtelijke opbouw van de bebouwing in de directe omgeving (zoals bouwhoogte, korrelgrote, dakvorm, etc.) blijft onbelicht. Ook eventuele keuzes om hierop aan te sluiten dan wel van af te wijken zijn niet opgenomen. Hierdoor ontbreekt in voorliggend ontwerp TAM-omgevingsplan een goede afweging van het planvoornemen ten aanzien van de ruimtelijk en stedenbouwkundige context.

Reactie op zienswijze, onderdeel 1 – Afweging ruimtelijke context:

In paragraaf 1.2 is beknopt de ruimtelijke context van de omgeving weergegeven. In hoofdstuk 2 is het inrichtingsplan opgenomen, waarbij een toelichting is gegeven op de beoogde woningtypologie. In de regeling van het TAM-omgevingsplan zijn de bijbehorende regels opgenomen ten aanzien van goot- en bouwhoogte, dakvorm en afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen en zijn op de verbeelding de bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woningen opgericht dienen te worden. Tevens is het maximale percentage aan verharding per bouwperceel bepaald en is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de hagenstructuur. Met betrekking tot de passendheid van de gebouwen in de omgeving wordt verwezen naar onze reactie op zienswijze onderdeel 2, zoals hierna is opgenomen. De verdere architectonische uitwerking van het TAM-omgevingsplan is aan de partij die de ontwikkeling gaat uitvoeren. Deze bouwplannen worden voor beoordeling en advies voorgelegd aan de Welstandcommissie Eijsden-Margraten.

Inhoud zienswijze, onderdeel 2 – bouwhoogte appartementencomplex

De kern Oost-Maarland bestaat overwegend uit lintbebouwing langs de historische wegen. De bebouwing is in de loop der tijd aan deze wegen gesitueerd en steeds verder verdicht. Als gevolg hiervan is er een grote differentiatie aan bebouwing qua verschijningsvorm ontstaan. Dit uit zich in architectuur, gevelindeling, goothoogten en kapvormen. Met uitzondering van de boerenhoeves is de bebouwing echter beperkt qua schaal en bouwhoogte. In de tweede helft van de vorige eeuw zijn de complexgewijze uitbreidingen aan de achterzijde van de lintbebouwing gerealiseerd, waaronder ook de uitbreiding rondom de Pastoor Rosierstraat. Deze uitbreidingen worden gekenmerkt door geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. De bouwhoogte van de aanwezige woonbebouwing in de Kern Oost-Maarland bedraagt in de huidige situatie maximaal 2 bouwlagen met kap.
Bij voorliggend plan is een appartementencomplex voorzien in drie en vier bouwlagen. Bebouwing in vier bouwlagen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook niet passend binnen deze omgeving. De beoogde realisatie van bebouwing in 4 bouwlagen aan de rand van de landelijke kern als Oost-Maarland leidt tot een duidelijke inbreuk op het landelijke, dorpse karakter van deze kern.
Naast dat een dergelijke bouwhoogte vanuit ruimtelijke zin niet passend is op betreffende locatie, is deze ook niet in lijn met de gerealiseerde bouwhoogte van recentelijk gerealiseerde appartementencomplexen (2 en 3 bouwlagen) binnen de gemeente Eijsden-Margraten.

Reactie op zienswijze, onderdeel 2 – bouwhoogte appartementencomplex:

De gemeente bekijkt per nieuwbouwlocatie welke woningbouwtypologieën wenselijk en passend zijn, waarbij voor appartementencomplexen ook gekeken wordt naar welke hoogte passend is in de omgeving. Juist om de ruimtelijke opbouw tussen het gestapeld en het grondgebonden segment te kunnen waarborgen, wordt het appartementencomplex gelaagd opgebouwd. Het volume trapt in zuidelijke richting af van 4 naar drie bouwlagen en sluit daarmee goed aan op de bouwhoogte van de bestaande en nieuwe grondgebonden woningen (twee bouwlagen met kap) aan de Pastoor Rogierstraat. Dergelijke bouwhoogten zijn niet zodanig afwijkend dat deze niet passend zouden zijn binnen het bestaande straatbeeld. De hoogte van het appartementengebouw is gekozen om een efficiënte benutting van de beschikbare ruimte te waarborgen, terwijl er tegelijkertijd rekening is gehouden met de bestaande bebouwing.
Een veel gebruikte richtlijn in de stedenbouw is de 1:1-verhouding voor de zogenaamde “straatprofielverhouding”. Hierbij is de hoogte van de bebouwing in een straat gelijk aan de breedte van de ruimte tussen de bebouwing aan weerszijden van de straat. Dit zorgt voor een

gevoel van menselijke schaal en een aangename straatomgeving. In het TAM-omgevingsplan is de ruimte tussen de bebouwing ca. 23 meter en krijgt het appartementencomplex een hoogte van maximaal 10 meter aan de straatzijde. Dit komt neer op een verhouding van ruim 1:2. Een dergelijke verhouding geeft een gevoel van openheid en ruimte.
De constatering dat in de gemeente Eijsden-Margraten uitsluitend appartementencomplexen worden gebouwd in 2-3 bouwlagen is niet juist. In oktober 2024 is bijvoorbeeld het TAM-omgevingsplan voor Slakweg in de kern Gronsveld vastgesteld waar een appartementen-complex van 4 bouwlagen wordt gerealiseerd. Ook in Europapark (Gronsveld) is een appartementencomplex aanwezig bestaande uit 3 bouwlagen met een penthouse daarboven en in Eijsden is op de hoek Wilhelminastraat-Kleteborg eveneens een appartementencomplex opgericht in 4 bouwlagen, waarbij de vierde laag de uitstraling van een kap heeft.
Met de gekozen opzet wordt tevens ingestoken op efficiënt ruimtegebruik, zodat het extra ruimtebeslag beperkt blijft, terwijl wel de nodige stappen kunnen worden gezet in het lenigen van de noodzakelijke woningbouw in onze mooie gemeente.

Conclusie zienswijze 3
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Reclamant 4
De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze, onderdeel 1 – Aantasting karakter dorp
De voorgestelde bouwhoogte van 4 bouwlagen sluit onvoldoende aan op de Limburgse principes uit de Omgevingsvisie Limburg, waarbij de kenmerken en identiteit van gebieden centraal hoort te staan. Een gebouw met 4 bouwlagen is niet in lijn met de bestaande architectuur en past niet in de schaal van ons dorp. Onze gemeenschap is van oudsher landelijk en open van opzet en de bouw van zulke hoge gebouwen zal de dorpssfeer aantasten en een verstedelijkend effect hebben.

Reactie op zienswijze, onderdeel 1 – Aantasting karakter dorp:
Wij willen benadrukken dat de gemeente het karakter van de diverse kernen van groot belang vindt. Dit past ook binnen het Cittaslow keurmerk waarover wij als gemeente beschikken en wij dragen in de praktijk ook steeds uit. Het behoud van het dorpskarakter en de bijbehorende tradities wordt niet uit het oog verloren bij de ontwikkeling van dit project.
In tegenstelling tot indiener zijn wij van oordeel dat de bouwmassa van het appartementengebouw wel degelijk passend is binnen een dorps karakter en dus zeker niet strijdig met de kenmerken en identiteit van Oost-Maarland. Een deel van het appartementengebouw aan de zijde van de Pastoor Rosierstraat heeft een bouwhoogte van 3 bouwlagen/10 meter en het achterliggende deel van het appartementengebouw heeft een bouwhoogte van 4 bouwlagen/12 meter. Dergelijke bouwhoogten zijn niet zodanig afwijkend dat deze niet passend zouden zijn binnen het bestaande straatbeeld. In Nederland wordt over het algemeen pas gesproken van hoogbouw bij een bouwhoogte vanaf 25 meter.
We verwijzen tevens naar onze reactie bij reclamant 1 onderdeel 5 en 6.

Inhoud zienswijze, onderdeel 2 – Privacy
De geplande hoogbouw zal een negatieve invloed hebben op de privacy en het wooncomfort van een groot aantal woningen in omliggende straten (Pastoor Rosierstraat, Wintersteeg, Het Paradijs, Parrestraat en Sint Jozefstraat) Deze aantasting van privacy geldt ook voor de grondgebonden nieuwbouwwoningen in het plan én voor de in de toekomst mogelijkerwijs nog te realiseren woningen (fase 2) en moet zo veel mogelijk voorkomen worden. Toekomstige bewoners zijn nu nog niet bekend en maken geen bezwaar, vandaar dat wij met deze zienswijze hun belangen willen dienen. De achterkant/westzijde van het appartementencomplex kijkt namelijk recht uit over al deze nieuw te bouwen woningen en hoe hoger het complex, des te meer inbreuk op ieders privacy. De verplaatsing van de 4e bouwlaag naar de noordzijde van het complex heeft hier weinig effect op gehad en is ontoereikend om de privacy voldoende te waarborgen.

Reactie op zienswijze, onderdeel 2 – Privacy:
Wij waarderen het dat u de belangen van de toekomstige bewoners in het oog hebt. Echter die toekomstige bewoners zijn op het moment dat zij ter plaatse willen gaan wonen, bekend met de aanwezigheid van het appartementengebouw en hebben de aanwezigheid daarvan op dat moment dan ook geaccepteerd.
We verwijzen voorts naar onze reactie bij reclamant 1 onderdeel 8.

Inhoud zienswijze, onderdeel 3 – Geluidsoverlast
Het geluid van de rijksweg en het geluid van de spoorlijn overschrijden de standaardwaarde ter plaatse van de 4e bouwlaag van het appartementengebouw. Door de 4e bouwlaag te laten vervallen wordt voldaan aan de normen voor een leefbaar woonklimaat. Zeker burgers die afhankelijk zijn van sociale huurappartementen hebben recht door de overheid beschermd te worden tegen de invloed van geluidshinder op hun welbevinden en gezondheid, temeer omdat zij geen/weinig keuze en invloed hebben op de locatie van hun woning.

Reactie op zienswijze, onderdeel 3 – Geluidsoverlast:
De berekende waarden zijn de waarden die op de gevel plaatsvinden. De standaardwaarden voor geluid worden overschreden echter de grenswaarden niet. Zolang de grenswaarde niet wordt overschreden, heeft de gemeente, op grond van de Omgevingswet bestuurlijke afwegingsruimte om gemotiveerd een overschrijding van de standaardwaarde toe te staan. De motivering bestaat uit een motivering van de doelmatigheid van de maatregelen en anderzijds uit de noodzaak en urgentie om invulling te geven aan de woningbouwopgave voor de gemeente Eijsden-Margraten. De gemeente geeft de voorkeur aan het kunnen huisvesten van haar inwoners boven het voldoen van een standaardwaarde. Daarnaast is sprake van een binnenwaarde voor woningen. Voor geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen, geldt een grenswaarde voor de binnenwaarde in geluidgevoelige ruimten van 33 dB. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning van het desbetreffende gebouw dient door de aannemer te worden aangetoond dat dit binnenklimaat wordt behaald door toepassing van gevelgeluidwering. Daarmee wordt een goed akoestisch binnenklimaat verzekerd.

Inhoud zienswijze, onderdeel 4 – Situering parkeerplaats
De parkeerplaats behorende bij het appartementencomplex zal ontegenzeglijk de rust verstoren in de achtertuinen van alle beoogde 2-onder-1-kapwoningen én in het groene, verstilde omliggende gebied. Dit zal ook gelden in de achtertuinen van woningen die in een eventuele toekomstige fase 2 worden gerealiseerd. Immers ook die achtertuinen (naar verwachting zuidwest georiënteerd) zullen hinder ondervinden van deze parkeerplaats. De verstoring van de rust zal o.a. bestaan uit geluid van automotoren, openen/sluiten portieren, stemgeluid, lichthinder. Daarnaast is er een risico op ongewenste activiteiten op een dergelijke verscholen parkeerplaats.
Zeker nu nog niet duidelijk is hoe de rest van gebied in de toekomst ingericht zal worden, is het belangrijk de parkeerplaatsen van het appartementencomplex zó te situeren dat deze zo min mogelijk hinder opleveren in het huidige en mogelijk toekomstige plangebied. Als alternatief stelt reclamant voor zo veel mogelijk parkeerplekken te realiseren aan de toch al geluidsintensieve oostzijde en/of noordzijde van het appartementencomplex.

Reactie op zienswijze, onderdeel 4 – Situering parkeerplaats:
Het is niet ongebruikelijk om parkeerterreinen aan de achterzijde van appartementencomplexen en woningen te situeren. Door de parkeerplaatsen aan de achterzijde te realiseren ontstaat er een aantrekkelijkere woonomgeving aan de straatzijde, omdat de auto's minder zichtbaar zijn. Het parkeerterrein wordt aan de achterzijde van de woningen voorzien van een 1,80 tot 2 meter hoge haag. Deze is met een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het TAM-omgevingsplan en moet dus aangelegd en onderhouden worden en moet behouden blijven. Deze hagen zorgen voor een natuurlijke afscherming die de privacy van de bewoners vergroot, de visuele aantrekkelijkheid van het parkeerterrein vergroot en de geluidsoverlast van het parkeerterrein vermindert.
Bewoners kunnen een oogje in het zeil houden en verdachte activiteiten melden. Een actieve buurtapp kan ook een effectieve maatregel zijn om overlast van ongewenste activiteiten in te perken. Mocht het parkeerterrein in de toekomst voor overlast zorgen dan kan tot slot door de eigenaar overwogen worden om hekken en/of een slagboom te plaatsen om de toegang te beperken.

Inhoud zienswijze, onderdeel 5 – Aanpassing TAM-omgevingsplan
Op basis van bovenstaande bezwaren verzoek ik de gemeente om het ontwerp TAM- omgevingsplan aan te passen en de aangedragen alternatieven, die beter passen bij de bestaande omgeving, door te voeren.

Reactie op zienswijze, onderdeel 5 – Aanpassing TAM-omgevingsplan:
Wij verwijzen naar onze reactie bij de voorgaande onderdelen.

Conclusie zienswijze 4
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Reclamant 5

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

Inhoud zienswijze, onderdeel 1 – Parkeerplaats
Indiener heeft bezwaar tegen de parkeerplaats achter de woningen zoals nu voorzien. Parkeren zou in een uitzonderingsgeval weliswaar deels in een spuitcirkel mogen worden gerealiseerd, echter zouden wij pleiten voor de realisatie van de parkeervoorziening niet midden in het terrein, maar aan de oostzijde van het hogere bebouwingsvlak, aansluitend aan de daar al geplande parkeerplaatsen. Er hoeft dan geen weg “achterom “te worden gemaakt. En er ontstaat geen parkeerplaats in een gebied zonder toezicht en controle, met daarvan de gevolgen. Wie bewaakt immers of dit adequaat als privé parking wordt gebruikt. Bewoners van de woningen zullen de rust fijner vinden in hun achtertuin. Ook het uitzicht vanaf de balkons van de appartementen is dan beter. Er is minder afscheidende beplanting nodig, er zijn lagere onderhoudskosten, maar vooral minder lichtvervuiling in dit nu nog groene en rustige gebied. Bovendien geeft het realiseren van de parkeerplaats zoals door ons voorgesteld meer ruimte en flexibiliteit mocht er een tweede fase aan bebouwing ooit gaan komen. Wij als aanpalend eigendom hebben dan nu minder overlast van licht en geluid van de parkeerplaats en van de verkeersbewegingen.
Voorts verzoeken wij U om de beplanting rondom de parkeerplaats hoog uit te voeren en te houden (>1.80 meter) in plaats van laag en dat er verlichting wordt gebruikt die doeltreffend verlicht maar ook de omgeving zo donker mogelijk houdt. Tevens verzoeken wij om op de grens tussen uw en onze percelen een beplanting aan te leggen, zodat onze percelen geen zicht hebben op de parkeerplaats.

> **Reactie op zienswijze, onderdeel 5 – Parkeerplaats:**
> Parkeren is geen spuitgevoelige functie. Voor de situering van de parkeerplaats wordt verwezen naar onze reactie bij reclamant 4 onderdeel 4. Aanvullend wordt opgemerkt dat de afstand tussen het parkeerterrein en de gronden van indiener circa 35 meter bedraagt en tot de op deze gronden gelegen woning circa 95 meter. Volgens de uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) geldt tussen een parkeerterrein en gevoelige functies een afstand van 30 meter. Daar wordt in dit geval ruimschoots aan voldaan, zodat een goed woon- en leefklimaat verzekerd is. Op deze parkeervoorziening zijn de privé parkeerplaatsen voorzien voor de toekomstige bewoners van het appartementencomplex. Dit terrein hoort bij het appartementencomplex en is niet openbaar toegankelijk. Indien dit noodzakelijk blijkt te zijn, is afsluitbaarheid van de parkeerplaats makkelijk te realiseren.
> De groeninrichting van de parkeerplaats maakt onderdeel uit van het inrichtingsplan. Bij deze groeninrichting (alsook die van het gehele plan) is ervoor gezorgd dat deze aansluit bij de landschappelijke kwaliteiten uit de directe omgeving zodat de nieuwe uitbreiding op zal gaan in het landschap. De parkeerplaats wordt dus al zoveel als mogelijk aan het oog onttrokken. De verlichting van de parkeerplaats zal doeltreffend zijn, waarbij lichtvervuiling zoveel als mogelijk wordt voorkomen.

Inhoud zienswijze, onderdeel 2 – Bouwhoogte
Indiener vindt de bouwhoogte van 12 meter die wordt voorgesteld voor de woningen een ‘loze regeling’. Immers, er mag in ten hoogste twee bouwlagen worden gebouwd met daarop een kap tussen de 30 en 45 graden. Gelet op de diepte van het bouwvlak voor de woningen zal binnen de bouwregels nooit de maximale bouwhoogte van 12 meter (kunnen) worden behaald. Daarmee is het voorschijven van een maximale bouwhoogte van 12 meter voor de woningen overbodig. Bovendien ontstaat als gevolg hiervan een verkeerd beeld: voor het appartementencomplex bedraagt de voorgeschreven maximale bouwhoogte 13 meter, ‘slechts’ 1 meter hoger dan de eerder genoemde 12 meter voor de woningen. Terwijl in werkelijkheid het verschil in bouwhoogten tussen de woningen en het appartementencomplex groter zal zijn, en daarmee de ruimtelijke uitstraling anders dan in de juridische regeling wordt voorgesteld.
Tevens heeft reclamant bezwaar tegen de voorgestelde bouwhoogte van 13 meter van het appartementencomplex. De impact om zo’n hoog gebouw hier te realiseren is te groot. De bouwhoogte van het appartementencomplex impliceert een gebouw bestaande uit 4 bouwlagen. Er is in Eijsden slechts 1 gebouw met deze bouwhoogte. Deze hoogbouw past ook niet in een goed plan met de identiteit/Limburgse principes van dit gebied.

Reactie op zienswijze, onderdeel 2 – Bouwhoogte:
In het TAM-omgevingsplan heeft het bouwvlak van de woningen een maximale diepte van 12,5 meter. Met een dakhelling van 45 graden wordt de bouwhoogte 12 meter.
Voor de bouwhoogte ten aanzien van het appartementencomplex wordt verwezen naar onze reactie bij reclamant 3 onderdeel 2.
Er is ook enige ruimte genomen om verloop van het terrein op te vangen. Zodat over het hele stramien woningen van 2 bouwlagen met kap kunnen worden gerealiseerd, gemeten vanaf peil.

Inhoud zienswijze, onderdeel 3 – Aanpassing TAM-omgevingsplan
Indiener stelt voor om het appartementencomplex in niet meer dan 3 bouwlagen (bij voorkeur 2 bouwlagen met een kap) uit te voeren.

Reactie op zienswijze, onderdeel 3 – Aanpassing TAM-omgevingsplan:
Wij verwijzen naar onze reactie onderdeel 2 van deze zienswijze.

Conclusie zienswijze 5
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.