Burger Buurt Belang Breusterstraat
Pa. [redacted]

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten

Datum: 23 juni 2025

Betreft: Zienswijze over ontwerp-TAM-omgevingsplan Breusterstraat 20 te Eijsden.

Geacht college,

1. INLEIDING

Met ingang van donderdag 15 mei 2025 tot en met woensdag 25 juni 2025 ligt het ontwerp *TAM-omgevingsplan Breusterstraat 20 Eijsden* voor een ieder ter inzage. Dit ontwerpplan heeft betrekking op het omvormen van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming en tevens de realisatie van maximaal 10 wooneenheden op dit perceel mogelijk maakt.
Burger Buurt Belang Breusterstraat, bestaande uit een aantal omwonenden van de ontwerplocatie, maakt hierbij haar zienswijzen over het ontwerp-TAM-omgevingsplan schriftelijk kenbaar en vragen u deze zienswijzen bij de verdere besluitvorming te betrekken. De reden van haar zienwijzen worden onderstaand nader toegelicht.

2. INHOUDELIJKE BEZWAREN

Vanwege het overlijden van de voormalige eigenaar van het pand Breusterstraat 20 en het ontbreken van een bedrijfsopvolger, is de feitelijke functie van deze (voormalige) boerderij medio 2020 komen te vervallen. Dat deze feitelijke functie planologisch wordt omgezet naar een woonbestemming, is gelet op de ligging van het perceel in relatie tot de directe omgeving een logische en verantwoorde bestemmingswijziging. Dat deze bestemmingswijziging de bouw van nultredenwoningen mogelijk maakt, vinden wij als omwonenden *normaliter* niet bezwaarlijk, gelet op de huidige en toekomstige woningmarktsituatie in onze gemeente. Het winkelcentrum, diverse medische en maatschappelijke dienstverleningen en bushaltes liggen op loopafstand en maken deze locatie uitermate geschikt om hier voor ouderen geschikte huisvesting in het koopsegment te realiseren. Hiermee ontstaat ook doorstroming in de bestaande woningvoorraad, waardoor dit bouwplan ook kansen biedt voor andere woningzoekenden zoals starters en doorstromers.

Waar wij als omgeving verontrust over zijn is de stedelijke verdichting van deze hoeklocatie (Breusterstraat/Schoolstraat), omdat de initiatiefnemer hier een ontwikkeling van 10 appartementen beoogt. Dit leidt tot extra verkeersbewegingen en tot nog meer parkeerdruk voor de omgeving. Het uitwegen vindt volgens het plan voornamelijk op de Schoolstraat plaats en deze straat kent momenteel vanwege de geringe parkeercapaciteit al een hoge parkeerdruk. Ook het uitwegen op deze straat maakt het geheel, gezien de beoogde bebouwing in relatie tot de feitelijke situatie er niet beter op. Schuin tegenover de geplande uitweg ligt ook de verkeersontsluiting van de woningen aan de Constantsteeg, de hoekwoning Schoolstraat/Constantsteeg en het appartementencomplex Schoolhof, bestaande uit 16 zelfstandige appartementen. Doordat op het perceel de vereiste parkeercapaciteit niet kan worden gehaald, wordt voor een aantal parkeerplaatsen ook noodgedwongen ontsloten op de Breusterstraat.

Wij zijn hierdoor oprecht bezorgd dat door deze ontwikkeling de (verkeers)veiligheid en leefbaarheid van de omgeving en de vele weggebruikers (Schoolstraat en Breusterstraat) in het geding komt. Dat vanwege functieverlies een bestemmingswijziging plaatsvindt naar wonen vinden wij prima, begrijpelijk en is ruimtelijke verantwoord. Dat op deze locatie de (planologische) mogelijkheid wordt geboden om meer woningen toe te staan dan de huidige bedrijfswoning is voor de hand liggend en biedt mogelijkheden om tegemoet te komen aan een huisvestingsbehoefte binnen Eijsden. Echter het invullen van deze behoefte moet niet ten kosten gaan van de woon- en leefkwaliteit van de directe omgeving en ten koste van de veiligheid van de weggebruikers, gelet op de huidige (verkeerds)situatie en op de ruimtelijke ontwikkelingen die in de directe omgeving in voorbereiding zijn, zie hierna 2.4. Het aantal beoogde woningen is wellicht noodzakelijk om het beoogde plan financieel haalbaar te maken voor de initiatiefnemer, maar is zeker niet noodzakelijk om te voorzien in de woonbehoefte van Eijsden en omgeving, gelet op de ontwikkelingen die uw college beoogt in deze kern voor de komende jaren, zoals meermaals en recentelijk nog in de media is weergegeven. Wij vragen u met klem hiermee rekening te houden bij .

De gevolgen van het plan voor de directe omgeving (omwonenden) en de weggebruikers in de Breusterstraat en Schoolstraat blijken onvoldoende uit het voorliggende ontwerpplan. Hiermee wordt in strijd gehandeld met het zorgvuldigheid- en motiveringsbeginsel, waardoor ons inziens geen weloverwogen besluit genomen kan worden.

Zoals eerder aangegeven zijn wij zeker niet tegen woningbouwontwikkeling op deze locatie en zijn wij altijd bereid om hierover op een constructieve manier mee te denken, Ondanks dat wij hier in een zeer pril stadium gevraagd hebben om mee te denken over het plan, *participatie genoemd*, heeft de gemeente dit, wellicht 'anticiperende op de Omgevingswet, bij de initiatiefnemer' neergelegd. Door het ontbreken van een goede coördinerende gemeentelijke participatierol, is van een goede onderlinge afstemming (gemeente-initiatiefnemer-omgeving) geen sprake geweest. Hierop komen wij onder 2.5 op terug.

2.1 Beeldkwaliteit

Het liefst zagen wij dat de hoeve, *gebouwd in de 1e helft van de 19e eeuw*, in zijn verschijningsvorm gehandhaafd was gebleven en door het plan was opgewaardeerd. Het schuurgebouw aan de Breusterstraat was voorzien van een authentieke en voor deze streek kenmerkende poortgevel. Doordat vanwege beleidskeuze geen waarde aan deze zeldzame L-vormige hoeve (in Breust nog één aanwezig) in de dorpskern van Eijsden was toegekend, mocht de boerderij worden gesloopt, waardoor de dorpsbouwmeester een nieuwplan vanuit een zogenaamde nuloptie (onbebouwde terrein) heeft beoordeeld.

Dat het vanuit kostenoverwegingen financieel onhaalbaar is voor de initiatiefnemer om het bestaande gebouw te herstellen en verbouwen tot appartementen, *zeker als het betaalbare woningen zou gaan,* begrijpen we. Desalniettemin zijn wij van oordeel dat de hoeve ook na volledige sloop in zijn oorspronkelijke verschijningsvorm teruggebracht had kunnen worden, voorzien van de hedendaagse duurzaamheidseisen. Dat hoefde zeker niet tot hogere bouwkosten te leiden dan het huidige ontwerp dat nu voorligt. Mocht een ander ontwerp *noodzakelijk* zijn, dan hadden wij graag gezien dat de poortindeling in de voorgevel van nieuwe situatie, ongeacht kleur- en materiaalkeuze en gevelopeningen hierin, was teruggebracht, zodat de aanwezigheid van een boerderij op deze plek zichtbaar was gebleven. Dit had de aanwezigheid van deze hoeve meer tot de verbeelding doen spreken, dan de huidige keuze tussen twee verschillende kleuren bakstenen die de oorspronkelijke hoofd- en bijbouwen moeten visualiseren. Zeker gelet op het feit dat er in de oorspronkelijke situatie een duidelijk verschil was in bouwmassa tussen hoofdbebouwing (bedrijfswoning) en de aangebouwde stallen en schuur en dit verschil in massa vanaf maaiveldhoogte nauwelijks waarneembaar is in de nieuwe situatie.

Vanwege het ontbreken van een beschermde status van het gebouw, had uw college wellicht weinig middelen om sloop van het gebouw tegen te gaan. De ontwikkelingen hierna op deze locatie had u echter volledig in de hand, omdat hiervoor een bestemmingswijziging én een vergunning noodzakelijk zijn. Het stellen van en sturen op (bijzondere) voorwaarden om hieraan medewerking te verlenen, zoals aantal woningen, vormgeving en invloeden op de directe omgeving, lag volledig in uw bevoegdheid. Als hierbij de echte bereidwilligheid had bestaan om de omwonenden, zoals door hun gevraagd, daadwerkelijk vanaf het prille begin mee te nemen in het proces, dan had dit noch het proces noch de beoogde ontwikkelingen vertraagd en lag er nu een ontwerp voor naar ieders tevredenheid. En ja, de initiatiefnemer absoluut hierbij meegerekend. Nu hebben wij het gevoel overgehouden dat wij steeds achter voldongen feiten hebben moeten aanlopen. In 2.5 komen wij hier nader op terug.

Het slopen van een poortgevel in de Diepstraat in Eijsden voor de realisatie van nieuwbouw (boerderij Fonsaer), heeft rond de eeuwwisseling voor grote roering gezorgd in de Eijsdense gemeenschap en de gemeenteraad en heeft zelfs de media gehaald. *"Dit mag nooit meer gebeuren"*, was het oordeel van de gemeenteraad destijds bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de betreffende nieuwbouw. Bij de vaststelling van dit plan zal het *verschil* tussen daden en woorden helaas worden bekrachtigd. Hopelijk geven wij hiermee een signaal aan de raad om aandacht te vragen voor de resterende boerderijpoorten in ons dorp die geen beschermde status hebben. Aan de Breusterstraat liggen momenteel nog drie vergelijkbare poorten *zonder* beschermde status. Het vaststellen van dit plan leidt tot een vrijbrief om deze resterende poorten, maar ook elders in ons dorp, voor eeuwig aan het straatbeeld te onttrekken. Wij vragen de raad dan ook om het college op te dragen hiervoor beleid te formuleren, zodat een definitieve teloorgang van de resterende beeldbepalende en historische kenmerkende gevelelementen wordt voorkomen als deze nog geen beschermde status hebben.

2.2 Ontbreken van een gebiedsvisie

Onlangs heeft uw college het ontwerp TAM-omgevingsplan Ursulinenconvent Eijsden ter inzage gelegd. Uit dit ontwerp blijkt dat u voornemens bent op ter plaatse van het voormalige gemeentehuis van Eijsden, oftewel het voormalige Ursulinenklooster aan de Breusterstraat 25-27 te Eijsden, 40 nultreden appartementen te bouwen. In het bestaande kloostergebouw (westvleugel) wordt de planologische mogelijkheid voorzien

om hierin 10 appartementen te realiseren en de resterende 30 appartementen zijn voorzien in een aanbouw (nieuwbouw) aan de achterzijde van dit kloostergebouw. Doordat hier sprake is van voor ouderen geschikte nultredenwoningen in met name het koopsegment, is hier sprake van een vergelijkbaar woningbouwplan, met dien verstand dat het aantal appartementen in dat plan een verviervoudiging is van het aantal eenheden van het plan 'Breusterstraat 20'. Een ondergrondse parkeergarage moet voorzien in de benodigde parkeercapaciteit van het woningbouwplan Breusterstraat 25-27.

In maart jl. heeft de gemeenteraad het voorkeursrecht toegepast op bijna 200 percelen, o.a. gelegen tussen de Boomkensstraat - Hutweg - Rijksweg Mariadorp, het gebied Hutweg -Ir. Mirlandstraat/Ir. Rocourstaat om woningbouw op deze percelen mogelijk te maken. Om het aanwezige sportcomplex te kunnen verplaatsen is het voorkeursrecht ook toegepast op percelen gelegen aan de noordzijde van de Groenstraat.
In *Dagblad De Limburger* van 19 juni jl., wordt deze totaalontwikkeling door de verantwoordelijke wethouder toegelicht. Uit deze toelichting blijkt ook dat het huidige zwembad aan de Marathon te Eijsden, wellicht verplaatst gaat worden naar het nieuwe sportcomplex, mede vanwege het feit dat huidige zwembadgebouw verduurzaamd moet worden. Om meerdere reden een voor de hand liggende verplaatsing ons inzien, te meer het zwembad niet over parkeercapaciteit beschikt en er op drukke dagen een onverantwoorde parkeersituaties zich voordoet in de straten direct rondom het zwembad.
Uit het betreffende krantenartikel kan eveneens worden opgemaakt dat bij deze verplaatsing het huidige zwembadcomplex wordt herbestemd tot wonen. Een voor de hand liggende herbestemming ons inzien, gelet op de omliggende omgeving van het huidige zwembadcomplex en de ontwikkelingen binnen dit gebied.

Gelet op deze ontwikkelingen Breusterstraat 20 én Breusterstraat 25-27, alsmede de toekomstige herbestemming van het (naastgelegen) zwembadcomplex, mogen deze voor de omgeving niet als een opzicht staande ontwikkelingen worden gezien. Om een goede afweging ten aanzien van de nu ter inzage liggende woningbouwplannen (Breusterstraat 20 én 25-27) en toekomstige ontwikkeling van het zwembadcomplexe te kunnen maken, is een integrale gebiedsvisie (raadsbevoegdheid) uit oogpunt van zorgvuldigheid en rechtszekerheid een vereiste, om een goed weloverwogen besluit over beide plannen (motiveringsbeginsel) te kunnen nemen. Het ontbreken van deze visie leidt tot fragmentarische en onduidelijke besluitvorming voor de omwonenden en belemmert een afgewogen ruimtelijke samenhang van de ontwikkelingen, hetgeen strijdig is met de uitgangspunten van de Omgevingswet. Het vaststellen van een gebiedsvisie moet de raad niet alleen willen nemen om in een beroepsprocedure vanwege onzorgvuldigheid een gegrond beroep uit te sluiten, maar bovenal om voor zich zelf en voor zijn burgers en bedrijven binnen dat gebied inzichtelijk te krijgen wat de fysieke gevolgen van deze ontwikkelingen zullen zijn. Pa dan kan en goed en weloverwogen besluit worden genomen.

2.3 Parkeerbeleid

Zoals uit het ontwerp TAM-plan blijkt, heeft de onderhavige bestemmingswijziging invloed op de parkeercapaciteit en leidt tot een toename van verkeersbewegingen in de School- en Breusterstraat. Voor het berekenen van de vereiste parkeercapaciteit wordt getoetst aan het parkeerbeleid zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan *Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten*.

Naar aanleiding van onze (informele) zienswijzen over het bouwplan, ontvingen wij namens het college een brief, gedateerd 21 december 2022, waarin ten aanzien van het onderdeel parkeren het navolgende wordt aangegeven (zie bijlagen "Participatie" van het ter inzage liggende ontwerp TAM-plan) *"... Op basis van het huidige woningbouwprogramma (10 appartementen) wordt geadviseerd (Aan wie?) niet te volstaan met de minimale parkeernorm, maar om de gemiddelde parkeernorm (1,6 per woning) (Wat is dat een gemiddelde norm en waarop is die gebaseerd?) 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 (Is deze er?). 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 "(...?!).*

De samenstelling van deze tekst neigt naar een ambtelijk internadvies dat via copy-paste 1:1 in de aan ons gerichte brief is geplaatst .

Uit de toelichting van het ontwerp TAM-omgevingsplan blijkt, dat voor een parkeernorm wordt gehanteerd van 1.6 parkeerplaats per woning, waardoor er 16 parkeerplaatsen vereist zijn op het ontwikkelperceel Breusterstraat 20. Uit het plan blijkt dat er maximaal 12 parkeerplaatsen worden aangelegd en deze alle ontsluiten op de Schoolstraat. De vier resterende parkeerplaatsen worden op grond van parkeerbijdrageregeling 'afgekocht' via een bijdrage in het parkeerfonds van (4 x 7.500,--) € 30.000,--. Een bijdrage dat voor de initiatiefnemer uiteraard geen bezwaar zal zijn, omdat deze kosten worden verdisconteerd in de verkoopprijs van de 10 woningen en dus door de kopers worden betaald.

Juridisch zal dit beleid waterdicht zijn, daar de gemeente de mogelijkheid heeft om deze parkeerplaatsen binnen 10 jaar aan te leggen binnen een straal van 750 meter (!!) van de ontwikkellocatie. Wij vragen de raad om dit beleid in overweging te nemen, want eigenlijk is de vraag: *"Wie houdt wie voor de gek en wie is hiermee uiteindelijk, buiten de initiatiefnemer of ontwikkelaar mee gebaat?"* Het is beleid om een initiatiefnemer of ontwikkelaar te faciliteren om aan de vereiste parkeercapaciteit tegemoet te komen, echter in veel gevallen draagt dit beleid allesbehalve bij aan een goed woon- en leefklimaat in onze kernen, hetgeen één van de speerpunten van het bestuursakkoord en het gemeentelijke fysieke én sociale beleid is. Noch in de Schoolstraat noch in de Breusterstraat zijn er voldoende mogelijkheden om extra parkeerplaatsen aan te leggen en de parkeerplaatsen die er liggen, ook in de Treffersteeg zijn in het verleden 'vergund' en mogen vanwege de niet toegestane een dubbeltelling meegenomen worden. Als wij het hebben over voor ouderen geschikte woningen, dan weten we allemaal dat het aanleggen van parkeerplaatsen voor deze bewoners op meer dan 100 meter van hun woning, misschien wel volgens de eigen spelregels klopt, maar in de praktijk tot ongewenste parkeerontwikkelingen leidt.

Dit los van het feit dat eind 2021 door de raad het *Beleidsplan Verkeer en Vervoer Eijsden-Margraten* is vastgesteld. In hoofdstuk 10.4 (beleidsmaatregelen) van dit beleidsplan staat vermeld dat in de oude kernen van Eijsden en Margraten onvoldoende parkeerplaatsen zijn. Een constatering die wij regelmatig ervaren, zeker als bepaalde activiteiten in of in de directe omgeving van onze straat plaatsvinden. Met deze "ouder kernen" wordt overigens niet uitsluitend het beschermd stad- en dorpsgezicht bedoeld.

Volgens de impressietekeningen van het gebouwcomplex in het ontwerp TAM-plan, worden 10 parkeerplaatsen op het achtererf gerealiseerd en 2 plaatsen aan de straatzijde, die alle uitwegen op de Schoolstraat. Dat is niet overeenkomstig hetgeen in de gemeentelijke van 21 december 2022 voornoemd aan ons is meegedeeld. Om deze

parkeerplaatsen gerealiseerd te krijgen, moet het achter- en zij-erf ter plaatse van de Schoolstraat vrijwel volledig verhard worden, hetgeen hittestress kan veroorzaken en niet bijdraagt aan het woon- en leefklimaat van de bewoners van het nieuwe complex en aan de (visuele) kwaliteit van het totale plan Dit los van het noodzakelijk in- en uitrijden aan de Schoolstraat op een plek die niet bijdraagt aan de verkeersveiligheid vanwege smalle straat en het beperkt uitzicht door nieuwbouw (zicht op noordzijde). Een heroverweging hiervan is dan ook zeker op zijn plaats.

2.4 Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing

Uit de toelichting op het ontwerpplan blijkt (pagina 11) dat ter plaatse van de afgebroken schuur op de hoek Schoolstraat-Breusterstraat een van de uit drie delen bestaande hoofdbebouwing komt, bestaande uit twee bouwlagen. Doordat ieder bouwlaag een maximale hoogte heeft van 3.50 meter, wordt in dit geval de maximale goothoogte (2 x 3.50) 7.00 meter. De nokhoogte van deze nieuwbouw wordt gelijk aan de nokhoogte van bestaande/oorspronkelijke bedrijfswoning, zijnde 10.5 meter *gerekend vanaf het peil van het maaiveld*. Deze hoogte is dan ook de maximale hoogte van het voorste gedeelte van de hoofdbouw ter plaatse van de afgebroken schuur aan de zijde van de Schoolstraat, oftewel de nieuwbouw ter plaatse van de hoek Breusterstraat-Schoolstraat. Door deze hoogte wordt een derde bouwlaag in de kapconstructies verwerkt. Door deze 3e bouwlaag in een dakkapconstructie te verwerken, komt het gebouw stedenbouwkundig minder robuust over en meer geïntegreerd in de bebouwde omgeving (veelal twee bouwlagen met kap afgedekt).

In het plan TAM wordt weliswaar verwezen naar de maximale goot- en nok-/bouwhoogte van de hoofdbebouwing, echter deze hoogten worden berekend vanaf een nog nader te bepalen peil boven maaiveld. Dit peil wordt normaliter bepaald bij de vergunningverlening. De voorschriften van het TAM dienen uiteraard in acht te worden genomen, maar de feitelijk te bepalen peilhoogte waarvan gemeten wordt, staat niet in het TAM bepaald. Het huidige perceel kent een wisselende maaiveldhoogte, waardoor het maaiveld ter plaatse van de Breusterstraat circa een halve meter lager ligt dan op het achterste gedeelte van het perceel. Als één peil wordt aangehouden voor het gehele bouwvlak waarin de hoofdbebouwing wordt gerealiseerd, dan is het niet ondenkbaar dat het peil waar vanaf gerekend wordt, circa 50 cm boven de huidige openbare ruimte ter plaatse van de Breusterstraat. Hiermee komt de totale hoogte van het gebouw hoger te liggen dan nu gevisualiseerd wordt in het impressietekeningen van het TAM. Wij vragen dan ook om bij de vaststelling van dit TAM, de peilhoogte aan de zijde van de Breusterstraat te bepalen om *maximaal 20 centimeter boven de huidige openbare ruimte grenzend aan het onderhavige perceel ter plaatse van de Breusterstraat en hierop géén afwijkende berekeningspercentages (10%) toe te passen*.

2.5 Participatie

Zoals voorgaand aangegeven hebben wij als buurtbewoners in een zeer vroeg stadium aangegeven vanuit participatie betrokken te worden bij de herontwikkeling van dit voormalige agrarische bedrijf, gelet op de ruimtelijke impact dat deze ontwikkeling kan hebben op de directe omgeving. Vanaf het begin werd ons duidelijk dat participatie bij fysieke ontwikkeling de gemeentelijke voorkeur niet heeft en de gemeente hierbij zeker geen leidende/coördinerende rol wilde vervullen. Wellicht anticiperende op de Omgevingswet werd de verantwoordelijkheid voor participatie volledig bij de initiatiefnemer gelegd. Begrijpelijk dat hiermee van een soepel lopende participatie geen sprake kon zijn/was. Als omwonende hebben we steeds het gevoel gehad achter feiten aan te lopen, doordat wij steeds de mededeling van de initiatiefnemer kregen dat (voor de wet verplichte) onderzoeken lopende waren en op een gemeentelijk antwoord hierover

werd gewacht voordat met verder kon gaan. Hierdoor zijn wij geconfronteerd met een plan dat volledig tussen gemeente en initiatiefnemer is afgestemd, waardoor wij met voldongen feiten zijn geconfronteerd. Hierdoor moeten wij helaas gebruik maken van de (resterende) formele inspraakmogelijkheid, , zoals het inbrengen van onze zienswijzen over het ontwerp TAM-plan, zoals nu geschiedt. Hopelijk leidt het besluit over dit TAM-plan niet tot een beroepsgang bij de bestuursrechter, al dan niet voorzien van een voorlopige voorziening als dat vanwege spoed noodzakelijk blijkt, zodat de gemeentelijke participatiekeuze uiteindelijk niet vertragend gaat werken voor de realisatie van het plan. Hiermee is uiteindelijk niemand bij gebaat.

2.6 Aan-huis-gebonden beroep

Artikel 6.4 biedt ruimte voor het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepsactiviteiten. Hoewel dit op zichzelf passend kan zijn, ontbreekt:
- Een handhavingsparagraaf waarin de controleerbaarheid en handhaafbaarheid van de voorwaarden is uitgewerkt;
- Een toetsbare grens tussen kleinschalig beroepsmatig gebruik en (lichte) bedrijvigheid.

Vandaar dat wij vragen om een juridisch toetsbare definitie van 'lichte bedrijvigheid' en duidelijke voorwaarden hiervoor op te nemen in het TAM, zoals maximale omvang (bijvoorbeeld percentage van het gebruiksoppervlak) van deze activiteit per woning en om de aard van de beroepsactiviteiten te beperken. Door dit explicieter in het TAM op te nemen, wordt dit juridisch verankerd en kan hierop beter getoetst en gehandhaafd worden. Want bepaalde aan-huis-gebonden beroepen kunnen ook van invloed zijn op de benodigde parkeercapaciteit en verkeer aantrekkende werking hebben.

3. CONCLUSIES EN VERZOEK

Gezien de voorgaande zienswijzen wordt geconcludeerd dat:
- Het beoogde plan invloed heeft op de parkeercapaciteit en verkeersbewegingen in de School- en Breusterstraat
- Dat parkeren en uitwegen aan de zijde van met name de Schoolstraat tot een minimum beperkt moet blijven, gezien de verkeerssituatie ter plaatse.
- Onnodige verstening zoveel mogelijk voorkomen moet worden om het woon- en leefklimaat voor de aanstaande bewoners, maar ook voor de directe omgeving zo veel mogelijk te verbeteren.
- Medewerking verlenen aan dit plan een vrijbrief kan worden om alle onbeschermde boerderijpoorten uit het straatbeeld te laten verdwijnen, als de gemeente hiervoor geen beleid gaat formuleren.
- Dat gelet op de aanstaande ontwikkelingen aan de Breusterstrat 25-27 en het aldaar belendende zwembadcomplex deze plannen eigenlijk niet afzonderlijk beoordeeld moeten worden, maar onderdeel dienen uit te maken van een integrale gebiedsvisie en deze visie momenteel ontbreekt. De impact van als deze ontwikkelingen op de bewoners van dit gebied blijft hierdoor in het gewis.
- De gemeente het belang van een goede leidende/coördinerende rol voor participatie bij dit soort ontwikkelingen niet moet onderschatten en hoewel participatie een wettelijke verplichting voor de initiatiefnemer is (Omgevingswet), zij haar leidende/coördinerende rol niet zou moeten ontlopen.
- Het voor de omwonenden van belang is dat aan de voorzijde van het appartementencomplex ter plaatse van de Breusterstraat een vaste peilhoogte wordt vastgelegd bij de vaststelling van het TAM-plan, om een ongewenste bouwhoogte te voorkomen en dat bij de vergunningverlening de omwonenden hiermee

geconfronteerd worden, gelet op het verschil in maaiveldhoogte van het perceel Breusterstraat 20.
- Het begrip "Aan-huis-gebonden beroepen" beter en strakker gedefinieerd moet worden, om ongewenste activiteiten in de nabije toekomst te voorkomen.

Gezien voorgaande conclusies vragen wij:

1. Om ter plaatse van de Schoolstraat de twee parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw weg te laten en aan deze locatie een planologisch groene bestemming toe te kennen. Deze groene bestemming dient niet alleen via het TAM maar ook via een anterieure overeenkomst gewaarborgd te worden (onderhoudsplicht bij VvE). Dit komt het straatbeeld, de verkeersveiligheid en woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners en de omwonenden (moeier aanzicht vermindering hittestress) te goede. Door het laten vervallen van deze parkeerplaatsen wordt het tekort aan parkeerplaatsen verhoogd van 4 naar 6 en dient de extra financiële bijdrage aan het Parkeerfond overeenkomstig verhoogd te worden. Deze verhoging heeft voor de initiatiefnemer nauwelijks gevolgen, omdat enerzijds de te vervallen parkeerplaatsen niet aangelegd hoeven te worden en anderzijds de resterende (marginale) kosten verrekend worden in de koopprijs van de woningen. De stijging die hierdoor kan ontstaat zijn eveneens marginaal. Op de ontwikkellocatie blijft hiermee de plicht om 10 parkeerplaatsen op het achtererf aan te leggen, waarmee aan de minimale parkeernorm van 1:1 aanwezig blijft. Dit kan voor ouderenhuisvesting als een reële norm worden gezien. Voor de 6 parkeerplaatsen die feitelijk gecompenseerd moeten worden, kan *tijdelijk* gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen aan de Treffersteeg (in de koopovereenkomst kan en bepaling worden opgenomen dat ieder koper het recht heeft op één parkeerplaats op het achtererf (eventueel nummers toe kennen) en dat bewoners bij een 2e autobezit niet parkeren aan Schoolstraat maar in de Treffersteeg. Wij begrijpen dat dit moeilijk afdwingbaar en handhaafbaar is. Maar dat is en blijft altijd het geval, ook als de parkeercapaciteit ruim binnen de norm ligt. Alleen met parkeervergunningen kan worden bepaald wie op een openbare parkeerplaats mag parkeren en via parkeerzoneverboden kan parkeren op de openbare weg worden verboden binnen bepaalde tijden. Vanwege de toekomstige ontwikkeling van het zwembadcomplex i.r.t. de planontwikkeling Breusterstraat 25-27, zal een deel van de Treffersteeg en de aldaar gelegen parkeerplaatsen (die ter compensatie zijn aangelegd vanwege de uitbreiding van het CCE rond 2005) her-ontwikkeld moeten worden. Bij de gebiedsontwikkeling van het zwembadcomplex, kunnen dan de benodigde en te compenseren permanente parkeerplaatsen aangelegd worden. Hiervoor heeft de initiatiefnemer dan alvast haar bijdrage in het Parkeerfonds geleverd.

2. Om het peil, dat bepalend is voor de bouwhoogten van het voorste van het uit drie delen bestaande gebouwencomplex (gelegen langs de Schoolstraat en aan de voorzijde grenzend aan de Breusterstraat), te bepalen op maximaal 20 centimeter boven het maaiveld van de aan nieuwbouw woningen grenzende openbare ruimte. Gelet op het feit dat de Breusterstraat licht aflopend is. Mag van het hoogste maaiveldpeil ter plaatse van de aangrenzende openbare ruimte (vroegere poortingang van de schuur) worden uitgegaan.

3. De raad om het college op te dragen beleid te formuleren, zodat de nog resterende onbeschermde boerderijpoorten in de kern Eijsden voor de toekomst gewaarborgd blijven en dat de raad aan het college een termijn stelt waarbinnen het geformuleerde beleid hierover aan hem ter vaststelling wordt aangeboden.

Met vriendelijke groeten,
Namens de Burger Buurt Belang Breusterstraat,

