Gemeente Eijsden-Margraten
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Oost-Maarland, 7 januari 2025
Betreft: zienswijzen

Geachte leden van de gemeenteraad,

Ik heb kennisgenomen van het ontwerp TAM-omgevingsplan Woningbouw Oost-Maarland dat van donderdag 28 november 2024 tot en met woensdag 8 januari 2025 ter inzage ligt. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kan een ieder een zienswijze op dit ontwerp TAM-omgevingsplan kenbaar maken. Middels deze brief maak ik graag gebruik van deze mogelijkheid.

Het plan:
De gemeente Eijsden-Margraten heeft het voornemen om ter plaatse van een weiland ten noorden en oosten van de Pastoor Rosierstraat in Oost-Maarland 38 nieuwe woningen te realiseren bestaande uit 13 grondgebonden woningen en 25 appartementen. Daarbij hoort ook de inrichting van verkeer- en parkeerruimte.
Om de realisatie van de woningbouw en bijbehorende inrichting van de openbare ruimte planologisch mogelijk te maken, is het betreffende TAM-omgevingsplan opgesteld.

Zienswijze:
Van de maatschappelijke noodzaak voor de realisatie van nieuwe woningen ben ik mij terdege bewust. Ook wij hebben kinderen die nog een plek op de woningmarkt moeten vinden en graag in de buurt willen wonen. Daarbij is woningbouwontwikkeling op de locatie aan de Pastoor Rosierstraat meer dan logisch. De wijze waarop binnen het ontwerp TAM-omgevingsplan invulling wordt gegeven aan deze woningbouwontwikkeling sluit echter onvoldoende aan bij de aanwezige ruimtelijke karakteristiek en kwaliteit. Tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan heb ik de volgende zienswijzen:

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.

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. Alleen de kerk steekt hier bovenuit en is beduidend hoger. Deze beperkte schaal en bouwhoogte van de bebouwing ondersteunen het landelijke, dorpse karakter van deze kleine kern.

Bij voorliggend plan is een appartementencomplex voorzien in drie en vier bouwlagen. Een dergelijke bouwhoogte is sterk afwijkend ten opzichte van de bouwhoogte van de bestaande bebouwing. Het projectgebied is gelegen aan een woonstraat, aan de rand van een kleine, landelijke kern. Noch de ruimtelijke context noch de beoogde functie bieden daarbij een rechtvaardiging voor een dergelijk groot hoogteaccent. 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 binnen de gemeente Eijsden-Margraten. Zo zijn binnen het Centrumplan Eijsden de afgelopen jaren diverse appartementencomplexen gerealiseerd zoals bij het winkelcentrum en de Bron en bij het Veldje (de Korenbloem). Ook in het Poelveld (Steenuil/Kerkuil) en in de Wilhelminastraat (Residentie Wilhelmina) zijn appartementencomplexen gerealiseerd. Hoewel al deze complexen zijn gesitueerd in een omgeving die vanuit ruimtelijk en/of functioneel oogpunt eerder een bebouwing in 4 bouwlagen zouden rechtvaardigen dan voorliggende situatie, zijn al deze appartementencomplexen uitgevoerd in 2 en 3 bouwlagen. Deze constatering maakt de keuze voor de realisatie van bebouwing in 4 bouwlagen binnen voorliggend plan des te onbegrijpelijker.

Conclusie

In artikel 4.2 Omgevingswet is aangegeven dat een omgevingsplan moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zoals hierboven geconstateerd ontbreekt in het ontwerp TAM-Omgevingsplan de toetsing van het beoogde planvoornemen aan de ruimtelijke context. In voorliggend plan ontbreekt daarmee een goede onderbouwing van de effecten van het planvoornemen op de fysieke leefomgeving. De conclusie dat alles overwegende de ontwikkeling aanvaardbaar is, zoals die is opgenomen in hoofdstuk 9 van het plan, is op dit moment niet te trekken en daarmee incorrect.

Daarnaast bestaat tegen de realisering van het project vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bezwaar. De bebouwing van appartementencomplex is te hoog. De beoogde bouwhoogte van 4 bouwlagen sluit niet aan bij de bouwhoogte van de omliggende bebouwing. Daarbij is een dergelijke hoge bebouwing is niet passend binnen de dorpse karakteristiek van de kern Oost-Maarland. 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 binnen de gemeente Eijsden-Margraten.

Gelet op het voorgaande vraag ik u om rekening te houden met deze zienswijzen en het plan op deze onderdelen aan te passen. Gezien de aanwezige bouwhoogtes in de directe nabijheid van het plangebied lijkt daarbij een bouwhoogte van 2 bouwlagen (eventueel met terugspringende 3e laag) aan de Pastoor Rosierstraat met een hoogteaccent in 3 bouwlagen richting het noorden vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien goede inpasbaar.

Met vriendelijke groet,



Deze brief is op 7 januari 2025 tevens per email verstuurd naar info@eijsden-margraten.nl

Bijlage: Referenties gerealiseerde appartementencomplexen binnen de kern Eijsden

Bijlage: Referenties gerealiseerde appartementencomplexen binnen de kern Eijsden



Appartementencomplex Breusterhof – 3 bouwlagen (3e bouwlaag gedeeltelijk in de kap)



Woon-zorgcomplex de Bron – 3 bouwlagen



Winkelcentrum Eijsden – 2 a 3 bouwlagen



Residentie Wilhelmina (Wilhelminastraat) – 3 bouwlagen (deels terugliggende 3e laag)



De Korenbloem (het Veldje) – 3 bouwlagen



Steenuil – 2 en 3 bouwlagen