[redacted]

Gemeente Eijsden-Margraten
BVO
08 JAN. 2025
Raad
Afschrift college
I-Babs
9-1-2025

7 januari 2025

Gemeenteraad Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG Eijsden-Margraten

Z/23/191439 - 920822

Betreft: zienswijze ontwerp TAM-omgevingsplan Woningbouw Oost-Maarland (planidentificatienummer NL.IMRO.1903.TAMOP22bOMaarland-ON01)

Geachte gemeenteraad van Eijsden-Margraten,

Hierbij maak ik samen met ondergetekenden bezwaar tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan Woningbouw Oost-Maarland betreffende 38 woningen ten noorden en oosten van de Pastoor Rosierstraat te Oost-Maarland, dat op 28-11-2024 ter inzage is gepubliceerd.

Ik ben van mening dat de voorgestelde wijziging, die het bouwen van gebouwen met 4 bouwlagen toestaat, negatieve gevolgen zal hebben voor de omgeving. Ook de situering van de parkeerplaats van het appartementencomplex heeft (onnodige) negatieve gevolgen voor de omgeving hebben. Mijn bezwaren zijn als volgt:

1. **Aantasting van het karakter van het 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.
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 nl. 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.
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.

4. **Situering parkeerplaats** De parkeerplaats behorende bij het appartementencomplex zal ontegenzeglijk de rust verstoren in de achtertuinen van alle beoogde 2-onder-1-kap woningen 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 stel ik voor zo veel mogelijk parkeerplekken te realiseren aan de toch al geluidsintensieve oostzijde en/of noordzijde van het appartementencomplex. Er kan een grote privé-parkeerplaats worden ingericht aan de oost- of noordoostzijde van de nieuw aan te leggen weg. Ook kunnen er privé-dwarsparkeerplaatsen aan beide zijden van de nieuw aan te leggen weg en/of aan de noordzijde van het appartementencomplex worden gerealiseerd. Mogelijk biedt de huidige beoogde toegangsweg tot de in het plan voorziene parkeerplaats ook nog ruimte voor een langsparkeerstrook. Kortom, er zijn voldoende alternatieven voorhanden om af te kunnen zien van de aanleg van een grote parkeerplaats op de huidige beoogde plek, midden in het grote perceel.

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. Mocht u daarvoor geen mogelijkheden zien, dan ontvang ik graag uw motivering daarvoor.

Ik dank u voor de tijd en moeite die u neemt om mijn zienswijze in behandeling te nemen. Ik ben bereid om dit verder toe te lichten en ben beschikbaar voor een gesprek indien nodig.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Eijsden-Margraten

08 JAN. 2025

BVO V

Afschrift

Raad

Gemeenteraad Eijsden-Margraten