

Nota van zienswijzen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Breusterstraat 20 Eijsden

Het ontwerp Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Breusterstraat 20 Eijsden heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, vanaf 15 mei 2025 tot en met 25 juni 2025. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen 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

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

Inhoud zienswijze, onderdeel 1 – Begrenzing van het plan (genoemd onder punt 1 van zijn zienswijze):

Indiener geeft aan dat de begrenzing niet correct is, dat de ontwikkeling (gedeeltelijk) op zijn grond plaatsvindt, dat hij niet bereid is grond te verkopen en dat daardoor één parkeerplaats niet kan worden gerealiseerd.

Inhoudelijke reactie op zienswijze, onderdeel 1:

Een discussie over grondeigendom is een privaatrechtelijke aangelegenheid. De uitkomst van die discussie kan echter gevolgen hebben voor het plan, concreet voor het realiseren van één parkeerplaats op eigen terrein. Indien de privaatrechtelijke discussie ertoe leidt dat één parkeerplaats minder kan worden gerealiseerd, zal initiatiefnemer één parkeerplaats extra moet afkopen volgens het parkeerbijdragebeleid. Deze eventuele wijziging heeft verder geen invloed op het totale plan.

Inhoud zienswijze, onderdeel 2 – Mogelijkheid voor het elektrisch laden van auto's (genoemd onder punt 1 van de zienswijze):

Indiener vraagt of in het plan ook de mogelijkheid is opgenomen voor het elektrisch laden van auto's.

Reactie op zienswijze, onderdeel 2:

Het realiseren van deze mogelijkheid is een mooie toevoeging is in het kader van duurzaamheid. Initiatiefnemer is bereid de basisvoorzieningen aan te leggen zodat bewoners, die daarvan gebruik willen maken, dit naar wens kunnen toevoegen.

Inhoud zienswijze, onderdeel 3 – parkeerdruk (genoemd onder punt 2 van de zienswijze):

Indiener wijst op een andere ontwikkeling in de buurt, waarbij 40 woningen zijn voorzien. Indiener is van mening dat er nu reeds parkeerdruk is en dat deze door de twee ontwikkelingen verder zal toenemen.

Reactie op zienswijze, onderdeel 3:

De laatste jaren zijn diverse parkeerterreinen aangelegd in de kern, waardoor er nu geen sprake is van parkeerdruk. Voor de ontwikkeling in de buurt, waarnaar wordt verwezen, geldt dat de noodzakelijke parkeergelegenheid voor dat plan volledig binnen het plangebied van die ontwikkeling wordt gerealiseerd en daardoor per definitie geen nadelige invloed heeft. Het realiseren van onderhavig bouwproject zorgt niet voor een zodanige toename dat er sprake is van parkeerdruk.

Inhoud zienswijze, onderdeel 4 – verkeersveiligheid (genoemd onder punt 3 van de zienswijze):

Wederom verwijzend naar de andere ontwikkeling in de buurt, waarbij 40 woningen zijn voorzien, is indiener van mening dat de toename van het verkeer de (volgens hem) onveilige verkeerssituatie op het kruispunt Breusterstraat/Schoolstraat niet beter maakt.

Reactie op zienswijze, onderdeel 4:

Formeel gezien staat de kruising Breusterstraat-Schoolstraat niet bekend als 'black spot' binnen het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan; er staan hier geen verkeersongevallen geregistreerd. De toename van het aantal verkeersbewegingen zal beperkt zijn ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit in de Schoolstraat en Breusterstraat. De verkeersveiligheid zal op deze kruising niet betekenisvol slechter worden. De kruising heeft hiervoor voldoende capaciteit.

Inhoud zienswijze, onderdeel 5 – privacy/bezonnig (genoemd onder punt 4 van de zienswijze):

Indiener geeft aan dat hij niet is meegenomen in het privacy- en bezonningsonderzoek en maakt zich zorgen dat de voorgenoemde hoogte van het bouwwerk van invloed is op zijn situatie. Hij maakt daarom bezwaar tegen de hoogte van bouwdelen.

Reactie op zienswijze, onderdeel 5:

In de rapportage inzake bezonnig (bijlage 7) staat (op pagina 28): *“De omliggende woningen zijn niet in het onderzoek meegenomen omdat hun schaduwwerking niet significant wordt beïnvloed door het nieuwe bouwproject. Daarom is het niet nodig deze woningen in de analyse te betrekken.”*

De conclusie uit dat rapport, voor de woningen die wel in het onderzoek zijn betrokken, luidt dat daar waar de voorgeschreven bezonnig van minimaal 3 uur niet wordt gehaald, dat in de bestaande toestand ook al niet zo is. Het bouwproject zorgt dus niet voor een verslechtering van de situatie. En in de gevallen dat het bouwproject zorgt voor een afname van de bezonnig, wordt nog steeds voldaan aan de minimale voorgeschreven bezonnig van minimaal 3 uur per dag. De woning van de reclamant ligt verder weg dan de woningen die in dit onderzoek zijn betrokken. De hoogte van de bouwdelen heeft geen nadelige invloed op de situatie van de reclamant.

Inhoud zienswijze, onderdeel 6 – participatie (genoemd onder punt 5 van de zienswijze):

Indiener geeft aan dat er op geen enkele manier is gecommuniceerd als eigenaar van het aangrenzend pand. Ook is hij door andere omwonenden die zich verzameld hebben in een buurbelangengroep (Burger Buurt Belang Breusterstraat) nooit ingelicht of meegenomen in het overleg. Hij kan zich dan ook niet vinden in de instemming die vanuit die groep wordt gegeven. Hij is van mening dat zijn belang niet is meegenomen en dat het gevoerde participatieoverleg niet representatief is.

Reactie op zienswijze, onderdeel 6:

Initiatiefnemer heeft vanaf 2022 participatie gepleegd met de buurt, (vooral) met een groep omwonenden verzameld in de ‘Burger Buurt Belang Breusterstraat’. Deze groep heeft zich in een brief van juli 2022 voorgesteld als “wij, omwonenden van het pand Breusterstraat 20 (...)”. Initiatiefnemer heeft van de voorzitter van Burger Buurt Belang Breusterstraat een kaart gekregen met daarop blauw gearceerd de locatie van de participanten aan deze groep, waaruit geconcludeerd moet worden dat reclamant deel uitmaakt van deze groep. Of en op welke manier reclamant vervolgens is betrokken bij Burger Buurt Belang Breusterstraat, wordt niet duidelijk. Uit de correspondentie van initiatiefnemer met Burger Buurt Belang Breusterstraat wordt niet duidelijk dat in dit plan onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de participanten van Burger Buurt Belang Breusterstraat in het algemeen en dat van reclamant in het bijzonder.

Conclusie zienswijze 1

De zienswijze leidt mogelijk tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan, dan wel tot aanpassing van de uitvoering van het plan, met dien verstande dat één parkeerplaats op eigen terrein minder kan worden gerealiseerd en er dus één parkeerplaats extra zal moeten worden afgekocht.

Reclamant 2 (namens een onbekend aantal omwonenden ingediend)

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

Reclamant gaat uitvoerig in op de planontwikkeling, maar vraagt uiteindelijk om drie aanpassingen.

Inhoud zienswijze, onderdeel 1 – laten vervallen van twee parkeerplaatsen aan de straatzijde en deze een planologisch groene bestemming toe te kennen (genoemd onder punt 1 van de zienswijze):

Indiener geeft aan dat het laten vervallen van de twee parkeerplaatsen aan de straatzijde het straatbeeld, de verkeersveiligheid en het woon- en leefklimaat van toekomstige bewoners en omwonenden ten goede komt.

Reactie op zienswijze, onderdeel 1:

In principe moeten de parkeerplaatsen die op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, ook op eigen terrein worden gerealiseerd. In dit geval is er een verzoek vanuit een groep reclamanten, verzameld in Burger Buurt Belang Breusterstraat. Verder is initiatiefnemer bereid aan deze wens tegemoet te komen. Daarom bestaat bereidheid om het afkopen van extra parkeerplaatsen toe te staan.

Inhoud zienswijze, onderdeel 2 – gebruik parkeervoorzieningen Treffersteeg/zwembadcomplex (genoemd onder punt 1 van de zienswijze):

Indiener is van mening dat de parkeerplaatsen die niet op eigen terrein worden gerealiseerd, in eerste instantie tijdelijk en daarna permanent moet worden geregeld op de parkeergelegenheden Treffersteeg/zwembadcomplex, bijvoorbeeld via parkeervergunningen.

Reactie op zienswijze, onderdeel 2:

De laatste jaren zijn diverse parkeerterreinen aangelegd in de kern, waardoor er nu geen sprake is van parkeerdruk. In het kader van het plan is het noodzakelijk dat duidelijk is dat niet alle noodzakelijke parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden aangelegd en dat een aantal parkeerplaatsen moet worden afgekocht in het kader van de parkeerbijdrageregeling. Daarbij is niet noodzakelijk dat in het plan reeds duidelijk is op welke manier dat laatste wordt ingevuld.

Inhoud zienswijze, onderdeel 3 – aanpassen peil (genoemd onder punt 2 van de zienswijze):

Indiener vraagt 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.

Reactie op zienswijze, onderdeel 3:

Uit de hoogtemetingen van Geonius blijkt dat het maaiveld ter hoogte van de Breusterstraat zich op de volgende hoogte bevindt: Poort als toegang tot terrein 54,66+NAP, Poort van de schuur/loods 54,61+NAP. Het peil is destijds vastgesteld op 54,80+NAP. Het hoogteverschil van het maaiveld ten opzichte van peil komt dan uit op 14cm respectievelijk 19cm. Het huidige ontwerp voldoet daarmee aan de door reclamant genoemde eis van 20 cm.

Inhoud zienswijze, onderdeel 4 – beleid inzake boerderijpoorten:

Indiener vraagt om beleid te formuleren, zodat de nog resterende onbeschermd boerderijpoorten in de kern Eijdsen 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

Reactie op zienswijze, onderdeel 4:

Dit aspect heeft geen betrekking op onderhavig plan en wordt – in het kader van dit plan – buiten beschouwing gelaten.

Conclusie zienswijze 2

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan, met dien verstande dat de tekeningen die betrekking hebben op het parkeren op eigen terrein worden aangepast, in elk geval voor wat betreft de twee parkeerplaatsen gelegen aan de straatzijde. Voorts zal paragraaf 2.2.3 inzake Parkeren moeten worden aangepast met dien verstande dat daaruit blijkt hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en voor hoeveel parkeerplaatsen een bijdrage conform de parkeerbijdrage-regeling wordt gevraagd.