

Eijsden-Margraten: 12 december 2025

Onderwerp: Motie bouwhoogte

Bezoekadres:

Amerikaplein 1
6269 DA Margraten

Servicepunt:

Breusterhof 2
6245 EL Eijsden

Postadres:

Postbus 10
6269 ZG Margraten

tel.: 14043

of: +31 (0)43 458 8488

fax: +31 (0)43 458 8400

info@eijsden-margraten.nl

www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG:

NL46BNGH0285148680

BIC: BNGHNL2G

Geachte raadsleden,

Voor u ligt de reactie van het college van burgemeester en wethouders op de door de CDA-fractie ingediende Motie Richtlijn Bouwhoogte (zie bijlage), zoals aangenomen in de raadsvergadering van 1 juli 2025. Met deze brief informeren wij u over de beleidsmatige, ruimtelijke en juridische overwegingen die aanleiding geven om terughoudend te zijn met het vastleggen van generieke hoogteregels binnen de gemeente.

De gemeente Eijsden-Margraten kenmerkt zich door een grote ruimtelijke diversiteit: van historische dorpslinten en gehuchten tot meer stedelijke kernen met gemengde functies. Die variatie vraagt om een zorgvuldige, contextgerichte beoordeling van bouwontwikkelingen. Hoewel de motie een uniform kader beoogt te bieden, concludeert het college dat generieke hoogteregels onvoldoende aansluiten bij het huidige stelsel van de Omgevingswet en de gebiedsgerichte aanpak die daarbij hoort.

1. Ruimtelijke en beleidsmatige overwegingen

Bouwhoogte is geen op zichzelf staand criterium; het is altijd onderdeel van een bredere afweging waarin stedenbouwkundige structuur, landschappelijke inpassing, architectonische kwaliteit, leefbaarheid en economische en maatschappelijke functies samenkomen. De Omgevingswet vraagt hierbij om integrale beoordeling op basis van de Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

In de diverse kernen van onze gemeente verschillen de ruimtelijke structuren en opgaven sterk. Een generieke norm doet onvoldoende recht aan deze nuance en kan leiden tot ongewenste beperkingen. Maatwerk per locatie biedt daarentegen de mogelijkheid om op een zorgvuldige, transparante manier tot passende keuzes te komen.

2. Juridische motivering en risico op precedentwerking

Een vaste richtlijn bouwhoogte brengt het risico met zich mee dat initiatiefnemers deze als harde norm beschouwen en afwijkingen moeilijker juridisch verdedigbaar worden. Dat beperkt de bestuurlijke ruimte en kan leiden tot bezwaar- en beroepsprocedures of claims van ongelijke behandeling

Daarnaast kan precedentwerking de flexibiliteit beperken die nodig is in de actualisatie van het Omgevingsplan, waarin bouwhoogte onderdeel is van een bredere integrale afweging.



Behandeld door : 
Bijlage(n) : Geen
Documentkenmerk(en) :



Uw brief van :
Uw kenmerk :
Pagina : 1 van 2
Ons kenmerk : Z/25/275768/987956



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

3. Maatwerk als uitgangspunt voor kwaliteit

Het college beschikt reeds over voldoende instrumenten voor het zorgvuldig beoordelen van bouwhoogte, onder meer:

- het Omgevingsplan,
- beleidsregels ruimtelijke kwaliteit,
- stedenbouwkundige en landschappelijke analyses,
- de ETFAL-systematiek.

Dit maatwerk biedt ruimte voor duurzame en innovatieve bouwvormen, goede gebiedsgerichte afwegingen en behoud van de karakteristieke kwaliteiten van onze kernen.

4. Bestuurlijke consistentie

Binnen de gemeente wordt gewerkt aan een actualisatie van het Omgevingsplan. Een afzonderlijke motie gericht op generieke bouwhoogtes zou vooruitlopen op deze integrale beleidsvorming en zou niet passen binnen de gebiedsgerichte aanpak die de gemeente hanteert.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande concludeert het college dat het vaststellen van een generieke richtlijn voor bouwhoogten geen meerwaarde biedt voor de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldige besluitvorming. Betere alternatieven zijn reeds voorhanden, zoals het toepassen van maatwerk per locatie binnen de bestaande beleidskaders en het integraal afwegen van bouwhoogten in ruimtelijke procedures. Het college adviseert de gemeenteraad daarom om geen richtlijn vast te stellen, maar te blijven inzetten op deze flexibele en zorgvuldig onderbouwde aanpak.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,

De secretaris,



De burgemeester,

