

vandewall
planologisch advies

Motivering

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Besluitgebied	4
1.3 Het omgevingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Toetsing aan omgevingsplan	16
3 Beleid en regelgeving	17
3.1 Rijksbeleid en Rijksregels	17
3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	19
3.3 Omgevingswaarden	23
3.4 Regionaal beleid	23
3.5 Beleid Waterschap	26
3.6 Gemeentelijk beleid	27
4 Fysieke leefomgeving	30
4.1 Beschermen van de gezondheid	30
4.2 Milieubelastende activiteiten	30
4.3 Geluid	31
4.4 Kwaliteit van de buitenlucht	32
4.5 Bodemkwaliteit	34
4.6 Omgevingsveiligheid	36
4.7 Natuur	41
4.8 Water en watersysteem	43
4.9 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw	45
4.10 Klimaatadaptatie	46
4.11 Bedrijfsmatige activiteiten	51
4.12 Duurzaamheid	51
4.13 Toetsing m.e.r. beoordeling	52
5 Uitvoerbaarheid	53
5.1 Economische uitvoerbaarheid	53
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6 Juridische regeling	55
6.1 Opzet regelgeving	55
6.2 Artikelsgewijze toelichting	56
7 Belangenafweging en conclusie	58
7.1 Is sprake van een ETFAL?	58
7.2 Conclusie	58
Bijlage 1 Nota van zienswijzen	59



Separate bijlagen bij motivering:

1. Aelmans, 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Breusterstraat 20 Eijsden', rapportnummer E222847.011/HWO, d.d. 14.09.2022;
2. Adromi B.V., Notitie externe veiligheid, ontwikkeling gebouw met appartementen aan de Breusterstraat 20 te Eijsden, kenmerk M202222/2201b, d.d. 14.02.2024;
- 3a. ArcheoPro, Archeologisch rapport Breusterstraat 20 te Eijsden, gemeente Eijsden-Margraten, bureauonderzoek en Inventarisend Veldonderzoek (IVO-O, verkennend booronderzoek), zaaknummer 5272114100, d.d. 15.09.2022;
- 3b. Transect, 'Eijsden, Breusterstraat 20, IVO-P, veldonderzoek door middel van proefsleuven', rapportnummer 5251, d.d. 09.04.2024;
4. Antea Group, Stikstofdepositieonderzoek Eijsden-Breusterstraat, projectnummer 0499132.100, d.d. 01.04.2025;
- 5a. Ecoplaning, 'Quickscan flora en fauna Project Breusterstraat 20 Eijsden', d.d. 05.09.2022;
- 5b. Ecolybrum, 'Vleermuis- en gierzwaluwonderzoek Breusterstraat 20 te Eijsden', rapportnummer 23-1384, d.d. 06.12.2023;
6. Aelmans, 'Waterparagraaf Breusterstraat 20 te Eijsden', rapportnummer OM240027.001/ASA, d.d. 01.02.2024;
7. HBA BV, 'Bezonningsstudie nieuwbouw appartementen Breusterstraat 20', rapportnummer 2023-6315, d.d. 31-10-2024;
8. Castermans Bertram Holten, 'Privacystudie inzake de nieuwbouw van 10 appartementen aan de Breusterstraat 20 te Eijsden', rapportnummer 22.207-PS-RP01-V1, d.d. 31.05.2024;
9. Verslag buurtparticipatieproces, DG Vastgoed, juni 2024.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het gebouw aan de Breusterstraat 20 in Eijsden te ontwikkelen tot tien appartementen. De aanleiding van het plan is tweeledig. Enerzijds is sprake van de herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie die zijn functie heeft verloren. Anderzijds wordt met deze herinvulling een bijdrage geleverd aan de doelstelling om meer koopappartementen voor senioren te realiseren in de nabijheid van de voorzieningen van de kern Eijsden.

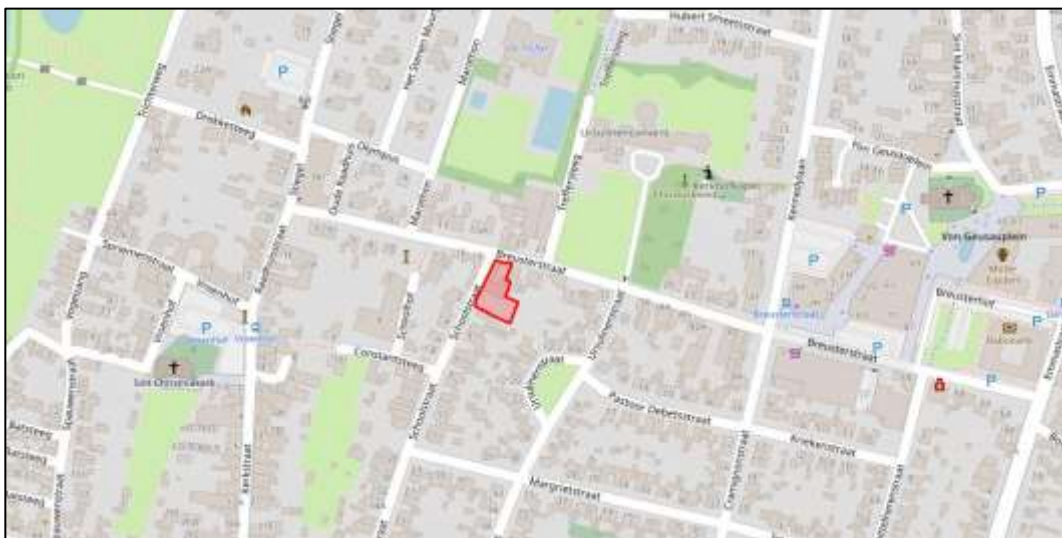
In (het centrum van) Eijsden zijn er momenteel te weinig woningen geschikt voor de doorstroming van senioren. Daardoor zijn senioren genoodzaakt zo lang mogelijk in hun - vaak te grote - woning te blijven wonen. Deze woning en de (meestal) bijbehorende tuin vergen veel onderhoud en men kan zelf steeds minder goed dat onderhoud uitvoeren. Door voldoende seniorenwoningen te realiseren op de goede plekken kunnen deze mensen doorstromen en krijgen starters en gezinnen meer kansen op de Eijdsense woningmarkt.

De gronden van het besluitgebied zijn in het ter plaatse vigerende tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Eijsden' bestemd tot 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf'. Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken dienen de gronden de functie 'Wonen' te verkrijgen. De gemeente Eijsden-Margraten heeft in een principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Hiertoe dient het voorliggende TAM-Omgevingsplan voor deze locatie te worden vastgesteld.

1.2 Besluitgebied

Ligging

Het besluitgebied is gelegen in het centrum van de kern Eijsden. Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Eijsden, sectie D, nummer 5028 en heeft een oppervlakte van 950 m². Op het navolgende kaartje is het besluitgebied middels een rode kleur aangeduid.



Locatie besluitgebied

Het besluitgebied is plaatselijk bekend als Breusterstraat 20. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door de Breusterstraat, aan de oostzijde door de woning Breusterstraat 22 met bijbehorende tuin en de tuin behorende bij de woning Breusterstraat 24, aan de zuidzijde door de woning Schoolstraat 1A en aan de westzijde door de Schoolstraat.

1.3 Het omgevingsplan

Het onderhavige besluitgebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het tijdelijk omgevingsplan (TOP) van de gemeente Eijsden-Margraten. In dit TOP is de juridische regeling van het voormalige bestemmingsplan 'Eijsden' en het 'Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten' geïntegreerd. Deze onderliggende regelingen komen in het navolgende aan de orde.

Tijdelijk deel Omgevingsplan Eijsden-Margraten

Het besluitgebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan Eijsden-Margraten. Hierin zijn de regelingen van de voormalige bestemmingsplannen geïntegreerd. Ter plaatse van dit besluitgebied geldt de regeling van het voormalige bestemmingsplan 'Eijsden' (vastgesteld door de raad van de gemeente Eijsden-Margraten d.d. 23.04.2013). In dit bestemmingsplan is het besluitgebied deels bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en deels tot 'Wonen-1'. Het besluitgebied is tevens voorzien van de functie 'Waarde – Archeologie 2'. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - actief bodembeheergebied' op het volledige besluitgebied van toepassing. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Eijsden'. De begrenzing van het besluitgebied is hierop middels een rode kleur weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Eijsden'

In het navolgende worden de genoemde functies en gebiedsaanduiding beschreven.

Functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'

Het volledige besluitgebied is bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De gronden met de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn bestemd voor:

- agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- teeltondersteunende voorzieningen, waaronder boogkassen;

- detailhandel, ondergeschikt en in samenhang met de ter plaatse uitgeoefende agrarische bedrijfsfunctie, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- wonen, daaronder mede begrepen mantelzorg en huisvesting van de rustende boer, mits mantelzorg en huisvesting van de rustende boer niet leiden tot het ontstaan van een nieuwe zelfstandige woning.
- de instandhouding en/of het herstel van aanwezige rijksmonumenten, mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- waterhuishoudkundige voorzieningen en de overige bij deze bestemming behorende voorzieningen.

Ten aanzien van wonen is in de gebruiksbepalingen opgenomen dat wonen anders dan in een bedrijfswoning niet is toegestaan. Dat betekent dat deze opstallen thans niet meer mogen worden gebruikt voor de woonfunctie, immers, het agrarisch bedrijf is beëindigd.

Functie 'Waarde – Archeologie 2'

Over het volledige besluitgebied geldt de functie 'Waarde – Archeologie 2'. De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Bij bodemingrepen met een diepte van 0,50 meter of meer beneden maaiveld en een oppervlakte van 100 m² of meer dient voorafgaand aan de bodemingreep archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Functie 'Wonen-1'

Een kleine deel van het besluitgebied is bestemd voor 'Wonen-1'. Hierbinnen zijn naast woningen ook aan-huis-verbonden beroepen en gastouderschap toegestaan. Op de plek van het besluitgebied is echter geen bouwvlak gesitueerd waardoor er niet gebouwd mag worden. Dit gedeelte is derhalve alleen geschikt als achtererf en voor het oprichten van bijgebouwen.

Gebiedsaanwijzing 'milieuzone – actief bodembeheergebied'

Het volledige besluitgebied is gelegen binnen de gebiedsaanwijzing 'milieuzone – actief bodembeheergebied'. Ter plaatse van de aanwijzing 'milieuzone - actief bodembeheergebied' dient bij alle voorbereidingen van bouwactiviteiten, de bouwactiviteiten zelf en werkzaamheden ten behoeve van de terreininrichting rekening te worden gehouden met de Gemeentelijke Bodembeheernota van de gemeente Eijsden - Margraten, vastgesteld d.d. 11 april 2012. Na afloop van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met uit het Bodembeheerplan voortvloeiende nazorgplannen.

Strijdigheid met het tijdelijke deel van het Omgevingsplan

De gronden ter plaatse van de agrarische bebouwing zijn in het voormalige bestemmingsplan 'Eijsden' bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Op basis van deze functie is enkel één bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast wordt de beoogde nieuwbouw buiten het bouwvlak gerealiseerd en worden opstallen, in strijd met de functie, gebruikt voor woondoeleinden.

Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten

De regeling van het paraplubestemmingsplan (vastgesteld d.d. 25.09.2018) is opgesteld om eenduidige parkeernormen voor de hele gemeente Eijsden-Margraten vast te leggen. De in dat plan opgenomen regeling is overgenomen in het voorliggende TAM-Omgevingsplan.

1.4 Leeswijzer

De motivering bij dit TAM-omgevingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform de Leidraad TAM Omgevingsplan Eijsden-Margraten (d.d. 30.04.2024) van de gemeente Eijsden-Margraten. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een



beschrijving van het besluitgebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 komen de aspecten van de fysieke leefomgeving aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de juridische regeling van dit TAM-Omgevingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de planregels. In hoofdstuk 7 wordt afgesloten met de belangenafweging en eind conclusie.



2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het besluitgebied is gelegen op de hoek van de Breusterstraat en de Schoolstraat te Eijsden. Het perceel is plaatselijk bekend als Breusterstraat 20 en kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie D, nr. 5028. De oppervlakte van het perceel aan de Breusterstraat 20 bedraagt 950 m² en is gelegen in het centrum van de kern Eijsden. Op de onderstaande luchtfoto is het besluitgebied aangeduid middels een rode omlijning:



Luchtfoto besluitgebied

Op het perceel staat de oude bedrijfsbebouwing van het voormalige agrarische bedrijf dat hier gevestigd was, bestaande uit stallen en schuren en de bijbehorende bedrijfswoning. De totale bebouwing heeft geen monumentale status noch is deze aangewezen als karakteristiek of beeldbepalend pand. Door het vervallen van de agrarische bedrijfsfunctie, enige jaren geleden, is de bebouwing leeg komen te staan.

De onderstaande foto's geven een beeld van de bebouwing op het perceel:



Zicht op de bebouwing vanaf de Schoolstraat (entree bedrijfswoning)





Zicht op de bebouwing vanaf de Breusterstraat



Frontaal zicht vanaf Breusterstraat



Zicht vanaf binnenplaats

Bouwkundige kwaliteit

De huidige bebouwing verkeert in bijzonder slechte staat. In vele gevels zit grote scheurvorming, doordat er vrijwel geen isolatie aanwezig is en in combinatie met de 'volle' buitenmuren heerst er een zeer vochtig klimaat. Tevens zijn vrijwel alle daken en opstallen voorzien van asbest. Vandaar dat er energielabel G aan de woning is toegekend. Ook de inpandige ruimten en voorzieningen (leidingen, verlichting, verwarming, bouwmaterialen) zijn sterk gedateerd. Restauratie van de bestaande bebouwing is uit kostenoverwegingen niet haalbaar. Onderstaand zijn enkele fragmenten van de bestaande bebouwing (inpandig) weergegeven:





Zowel de voormalige bedrijfswoning als de opstallen hebben geen toekomstwaarde meer. Het grondig renoveren van de boerderij en ervoor zorgen dat deze aan alle hedendaagse wooneisen, energie-eisen en wooncomfort voldoet is niet realistisch. De bouwkundige staat van de boerderij is zeer slecht en voldoet constructief niet als veilige en stevige basis om te renoveren. De woning is gebouwd rond 1900. In ruim 120 jaar heeft er vrijwel nooit groot onderhoud plaatsgevonden. Belangrijk is ook om te benadrukken dat de woning geen monumentale waarde heeft en ook niet is aangewezen als karakteristiek pand of beeldbepalend pand.

Omgeving/stedenbouwkundige situatie

De Breusterstraat is een overwegende woonstraat die wordt gekenmerkt door gevarieerde bebouwing (vrijstaande, halfvrijstaande, tweekappers en aaneengesloten woonbebouwing) uit meerdere bouwperiodes. Deze straat heeft een dorpse uitstraling waarbij de bebouwing meestal uit twee bouwlagen met een kapconstructie bestaat. De kaprichting verloopt in de meeste gevallen parallel aan de weg, alhoewel er ook voormalige boerderijbebouwing in de straat ligt die dwars op de weg is geprojecteerd en waarvan de gevel uitsteekt ten opzichte van aanpalende bebouwing. Er is derhalve sprake van een divers bebouwingsbeeld met een diversiteit aan gevelrooilijnen. Dit maakt de straat ook interessant en typeert de verschillende bouwperiodes en -stijlen. De ligging op een hoek biedt mogelijkheden voor een nieuw, afwijkend element in de straat.

De Schoolstraat is ter hoogte van het besluitgebied een smalle woonstraat waarbij het trottoir aan beide zijden van de straat niet reikt tot aan het besluitgebied; vanaf dit punt dienen voetgangers over de rijbaan te lopen.

De projectlocatie is op circa 50 meter van het park rondom het Ursulinenconvent gelegen en op slechts 200 meter van het winkelhart langs de Breusterstraat/Kennedylaan. Hierdoor is deze uitermate geschikt om te worden herontwikkeld tot een woningbouwlocatie voor ouderen op de woningmarkt, die graag in de directe nabijheid van de voorzieningen willen wonen.

2.2 Toekomstige situatie

Het voorliggende TAM-omgevingsplan voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van tien appartementen op het perceel plaatselijk bekend als Breusterstraat 20 te Eijsden en kadastraal bekend als gemeente Eijsden, sectie D, nr. 5028.

2.2.1 Stedenbouwkundige aspecten

De agrarische functie is al enige jaren geleden beëindigd, waardoor de agrarische bedrijfsbebouwing in onbruik is geraakt. Een herstart van agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie ligt - gelet op de beperkte ruimte en de ligging in een inmiddels dicht bebouwd woongebied - niet voor de hand. Het herbestemmen van de agrarische bedrijfslocatie in de bebouwde kom naar wonen is een ruimtelijk



wenselijke ontwikkeling. Een herontwikkeling met behoud van de bestaande bebouwing is gelet op de slechte bouwkundige staat van de bebouwing (zie ook hoofdstuk 2) niet mogelijk.

De bestaande bebouwing betreft geen Rijksmonument en ook geen karakteristiek of beeldbepalend pand. Tevens is het besluitgebied niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht of in een in het omgevingsplan aangewezen gebied met cultuurhistorische waarden. De omgeving kent wel een bepaalde karakteristiek. In de nadere stedenbouwkundige uitwerking van de nieuwbouw is rekening gehouden met de karakteristieken van de bestaande situatie, de karakteristiek van de omgeving en de impact op de omgeving.

In de huidige planologische situatie zijn bouw mogelijkheden opgenomen om agrarische bebouwing (inclusief bedrijfswoning) op te richten binnen het bouwvlak, dat volledig mag worden bebouwd. Bedrijfsbebouwing mag tot een goothoogte van 4,5 meter worden opgericht, waarbij ook een kap met een hellingshoek van maximaal 60 graden mag worden gebouwd. De bedrijfswoning mag maximaal 900 m³ groot zijn en mag maximaal uit twee bouwlagen met kap te bestaan. Dat betekent een maximale goothoogte van 7 meter plus een kap waarvan de hellingshoek maximaal 60 graden mag bedragen. Ook mogen voedersilo's tot 12 meter worden opgericht. Er zijn daarnaast nog afwijkingsmogelijkheden opgenomen om de goothoogte van bedrijfsgebouwen te vergroten tot 6,50 meter en om de inhoud van de bedrijfswoning te vergroten tot 1.000 m³.

Positionering en maatvoering bebouwing

In de bestaande situatie is sprake van een driedelige bouw massa: een bouw massa op de hoek Schoolstraat-Breusterstraat, een bouw massa tegenover de cour en een achterliggende bouw massa. De nieuwe bouw massa's zijn herleid aan deze bestaande bebouwing en de bestaande volumes. De eerste bouw laag van de bouw massa op de hoek Schoolstraat-Breusterstraat krijgt een hoogte van 3,5 meter, de goothoogte bedraagt hier bij twee lagen dus 7 meter. Aan de zijde van de Schoolstraat is thans sprake van één nagenoeg blinde gevel van circa 5 meter hoogte en aansluitend een bedrijfswoning met een goothoogte van 7 meter en goothoogte van circa 10,5 meter. Hiervoor in de plaats komt dus een bouw massa met eenzelfde goothoogte en nokhoogte, met dien verstande dat ter plaatse van de blinde gevel van 5 meter een bouw massa van twee bouwlagen van elk 3,5 meter worden gebouwd, maar dan zonder blinde gevel. De nokhoogte bedraagt maximaal 10,5 meter. Deze maten gelden ook voor de bouw massa aan de achterzijde (grenzend aan Schoolstraat 1a), waarbij die bouw massa qua voor- en achtergevel gelijk is aan die van de woning Schoolstraat 1a. Centraal in het complex kent de bouw massa een goothoogte van 8 meter en een maximale nokhoogte van 11,5 meter. Deze maatvoering is op de plankaart van dit TAM-omgevingsplan aangegeven.

Aan de overzijde van de Breusterstraat (huisnummer 18) is sprake van eenzelfde bouw massa waardoor de nieuwe bouw massa op deze plek passend is in de omgeving. De bouw massa en goothoogte van de aanpalende woning Breusterstraat 22 is kleiner (dit betreft een reguliere woning) maar door toepassing/handhaving van de cour wordt voldoende afstand gehouden tot de nieuwe bebouwing.

Behoud steegvorming Schoolstraat

In de oorspronkelijke situatie is sprake van een steeg aan de zijde van de Schoolstraat. Het betreft een vrij smalle straat waarbij er ter hoogte van het bouwplan de bebouwing aan weerszijden direct aan de weg is gelegen en waarbij geen trottoir aanwezig is. Overleg met de gemeente heeft tot de conclusie geleid dat op deze plek de steegvorming in stand kan worden gehouden. Het betreft namelijk geen verkeersonveilig kruispunt of verkeersonveilige straat. Er is ervoor gekozen deze steegvorming te behouden en de bebouwing wederom direct langs de weg te positioneren.

Behoud principe cour Breusterstraat

In de bestaande situatie is sprake van agrarische (bedrijfs)bebouwing rondom een open plein, een 'cour' genoemd. Dit is een karakteristiek aspect van boerenhoeves: de bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing zijn gesitueerd rondom een centrale 'cour'. Dat principe is in het stedenbouwkundig plan gehandhaafd.

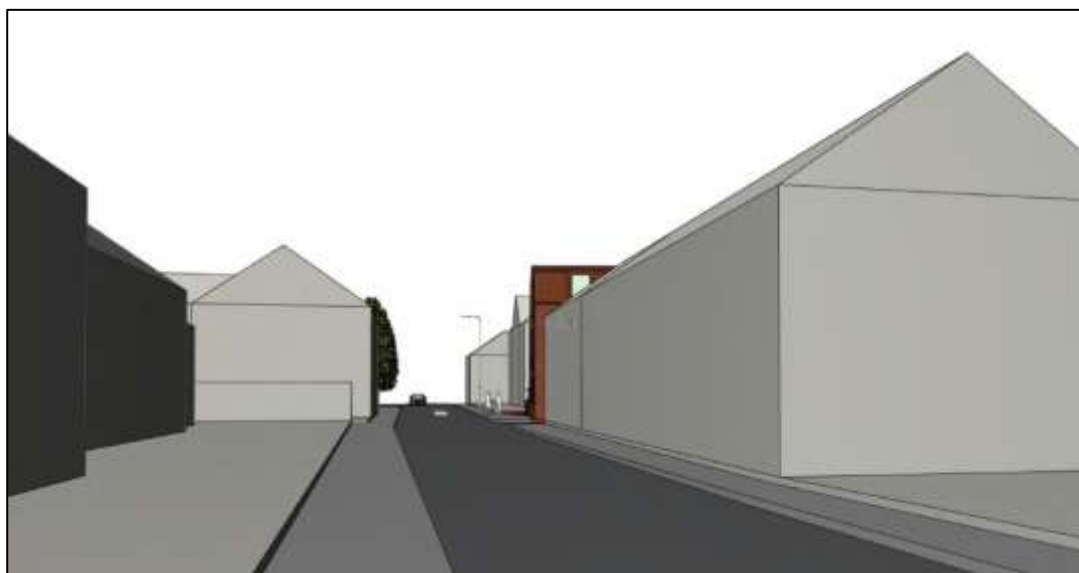


2.2.2 Bouwplan

Door NU Architecten is een bouwplan vervaardigd voor een nieuw wooncomplex met daarin ruimte voor tien zelfstandige appartementen. Er wordt een bouwmassa gerealiseerd van drie bouwlagen waarbij de bovenste bouwlaag wordt voorzien van een dak met een grote hellingshoek. Hiermee wordt qua bouwmassa en dakopbouw aangesloten op de aangrenzende bebouwing. Dit is goed te zien op onderstaande straatbeeld gezien vanuit de Schoolstraat (boven) en de Breusterstraat (onder).



Straatbeeld Schoolstraat (bron: NU Architecten)



Straatbeeld Breusterstraat (bron: NU Architecten)

De uitgangspunten zoals besproken bij het stedenbouwkundig kader zijn goed waarneembaar in het bouwplan. Op de onderstaande afbeelding is de bouwmassa weergegeven op de hoek Breusterstraat-Schoolstraat. Zoals vermeld blijft de steegvorming aan de Schoolstraat intact en is de bouwmassa direct aan de weg gepositioneerd. Dit is in het onderstaande afbeelding verduidelijkt door de (voor de duidelijkheid) met rood aangeduide plint.





Bouwmassa hoek Breusterstraat-Schoolstraat (bron: NU Architecten)

Ook het principe van een cour komt in het bouwplan terug. Op onderstaande afbeelding is het vergroende binnenplein weergegeven bij de entree aan de Breusterstraat. Hierdoor ontstaat er ook voldoende ruimte ten opzichte van de aanpalende woning Breusterstraat 18:



Binnenplein nabij entree Breusterstraat (bron: NU Architecten)



Op de onderstaande afbeelding is het aanzicht vanuit de Schoolstraat in vogelvlucht weergegeven. Hier is duidelijk de entree voor auto's te zien aan de Schoolstraat. Er wordt één inrit gerealiseerd, van waaruit tien parkeerplaatsen aan de achterzijde (via een onderdoorgang) kunnen worden bereikt (zie onderste afbeelding):



Vogelvlucht entree inrit Schoolstraat (bron: NU Architecten, bewerkt door VPA)



Vogelvlucht achterzijde parkeeroplossing (bron: NU Architecten)



Onderstaand is de plattegrond van de begane grond weergegeven:



Bron: NU Architecten (bewerkt door VPA)

Centraal, grenzend aan het cour, is de hoofdentree van het gebouw voorzien met daarin ook de stijpunten (lift en het trappenhuis). Op de begane grond worden drie appartementen gerealiseerd, op de eerste verdieping vier en op de tweede verdieping drie. Deze appartementen variëren in grootte van 75 tot 95 m² netto vloeroppervlakte en er is één appartement met 125 m² netto vloeroppervlakte. Daarbij heeft elk appartement de beschikking over een loggia van 7 m² en een buitenberging van 5 m².

Effecten op omliggende bebouwing: bezonning

Om te onderzoeken wat de effecten van het plan op de directe omgeving zijn in de zin van bezonning en schaduwwerking is een bezonningsstudie uitgevoerd (zie separate bijlage 7). De resultaten tonen aan dat er variabiliteit is in de impact van de nieuwe bouw op de bezonningsduur afhankelijk van de specifieke maand. Er is als gevolg van het plan sprake van een lichte toename van de bezonningsduur in de wintermaanden, maar een afname tijdens de overgangsmaanden. Schoolstraat 2 ondervindt geen verandering in bezonning door de nieuwbouw. Op Breusterstraat 17 en 15A zijn er variaties: soms is er een afname in de bezonningsduur, hoewel deze adressen over het algemeen nog steeds voldoen aan de 'strengere' TNO-norm van minimaal drie uur bezonning. Voor de uitvoerige beschrijving en verbeelding van de effecten wordt verwezen naar het rapport.

Effecten op omliggende bebouwing: privacy

Daarnaast is ook een onderzoek naar de privacyaspecten uitgevoerd om te bepalen welke invloed het bouwplan heeft als het gaat om privacybelemmeringen voor de directe omgeving (zie separate bijlage 8). Het gaat dan specifiek om de adressen Schoolstraat 1a, Schoolstraat 2 en Breusterstraat 18. Voor deze drie adressen wordt geconcludeerd dat het bouwplan geen inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van deze woningen. Voor de uitvoerige onderbouwing wordt verwezen naar het rapport.

2.2.3 Parkeren

Ter plaatse van het onderhavige besluitgebied is het (voormalige) bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' van kracht. In dit bestemmingsplan zijn de gemeentelijke parkeernormen van de gemeente Eijsden-Margraten planologisch-juridisch vastgelegd voor het volledige grondgebied. De parkeernormen van het CROW (publicatie 317, oktober 2012) worden door de gemeente Eijsden-Margraten als gemeentelijke parkeernormen gehanteerd.

In de parkeernormen wordt onderscheid in de onderstaande gebiedstypen: centrum, schil/overloopgebied, rest bebouwde kom en buitengebied. Het onderhavige besluitgebied is gelegen in het gebiedstype 'centrum'.

Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in de onderstaande stedelijkheidsgraden: zeer sterk stedelijk, sterk stedelijk, matig stedelijk, weinig stedelijk en niet stedelijk. Het gebied waarin het onderhavige besluitgebied is gelegen kan worden beschouwd als 'weinig stedelijk'. Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisering van tien appartementen mogelijk gemaakt. In de parkeernormen van het CROW wordt voor de categorie 'koop, appartement, duur' in het gebiedstype 'centrum' in 'weinig stedelijk gebied' een parkeernorm van 1,2 tot 2,0 per woning toegepast. Hier wordt uitgegaan van de gemiddelde norm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor de tien appartementen die in het voorliggende plan mogelijk worden gemaakt betekent dit dat er 16 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Hiervan worden er 10 op eigen terrein gerealiseerd. Voor de overige zes parkeerplaatsen wordt een bijdrage conform de parkeerbijdrage-regeling gevraagd (borging in de anterieure overeenkomst). Daarmee kan voldaan worden aan de parkeernorm.

2.2.4 Verkeer

De ontsluiting van het bouwplan vindt plaats via één in- en uitrit aan de Schoolstraat. De Schoolstraat is een straat met een lage verkeersintensiteit. De ontsluiting en verkeersaantrekkende werking van tien woningen is hier goed op te vangen. Vanuit verkeersveiligheid is er bovendien geen noodzaak een voetpad te realiseren langs de Schoolstraat. Er is op dit punt geen sprake van zogenaamde 'blackspot' (locatie van ongelukken) en er is ook geen sprake van een verkeersonveilige situatie. Er is ervoor gekozen om geen voetpad te maken, waardoor juist de stedenbouwkundige elementen (cour en steegvorming) teruggebracht kunnen worden in het plan.

2.3 Toetsing aan omgevingsplan

Tijdelijk omgevingsplan Eijsden-Margraten

De vigerende planologisch-juridische situatie is besproken in paragraaf 1.3 van deze motivering. De strijdigheid met het tijdelijk omgevingsplan Eijsden-Margraten is gelegen in het volgende. De gronden ter plaatse van de agrarische bebouwing zijn in het (voormalige) bestemmingsplan 'Eijsden' bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Op basis van deze bestemming is een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfsbebouwing en één bedrijfswoning toegestaan. Regulier wonen is hier niet toegestaan. Daarnaast wordt de beoogde nieuwbouw buiten het aangegeven bouwvlak gerealiseerd en worden de opstallen, in strijd met het bestemmingsplan, gebruikt voor woondoeleinden. Deze constatering leidt tot de conclusie dat het beoogde bouwplan strijdig is met het tijdelijk omgevingsplan Eijsden-Margraten.



3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. De NOVI stelt daarbij een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes.

Onderhavig plan

Eén van de uitgangspunten die in de NOVI zijn vastgelegd is de ambitie om te komen tot aantrekkelijke en gezonde steden en te voorzien in de grote, actuele woningbehoefte. Met de realisering van 10 gestapelde koopwoningen in de kern van Eijsden levert het onderhavige plan een bijdrage aan deze ambitie.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een BOPA of bij een wijziging van het omgevingsplan de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen. Een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt geweigerd indien de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van deze instructieregels, of indien sprake is van een voorbeschermingsregel of indien de activiteit het uitvoeren van een projectbesluit van provincie of Rijk belemmert.

Onderhavig plan

Vanuit afdeling 5.1 van het Bkl (Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) gelden voor het onderhavige besluitgebied met name instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu en de bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden. Deze aspecten komen in het navolgende aan de orde.

Waarborgen van de veiligheid

In Bijlage VI van het Bkl onder C. sub a. is aangegeven dat woningen gezien moeten worden als een kwetsbaar gebouw. Volgens de huidige, beschikbare Atlas Leefomgeving is het besluitgebied niet gelegen binnen explosie-, brand of gifwolkaandachtsgebieden van infrastructuur en/of bedrijven met gevaarlijke stoffen. Vanuit de instructieregels van het Rijk is er geen belemmering voor deze ontwikkeling. Wel dient op basis van het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid aandacht te worden besteed aan het groepsrisico als gevolg van de toename van woningen. Dit aspect is verder uitgewerkt in paragraaf 4.6 van deze motivering.



Beschermen van de waterbelangen

In paragraaf 5.1.3 Bkl zijn instructieregels voor de bescherming van de waterbelangen opgenomen. Het gaat dan hoofdzakelijk om primaire waterkeringen, kustfundamenten, grote rivieren en grote wateren. Deze zijn voor het voorliggende plan niet relevant, aangezien het onderhavige besluitgebied buiten het stroomvoerend rivierbed of het waterbergend winterbed van waterwegen gelegen is. Wél is de algemene instructieregel zoals vastgelegd in artikel 5.37 Bkl relevant, die aangeeft dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het (beheer van het) watersysteem. Welke aspecten voor het voorliggende plan daarbij aan de orde zijn is verwoord in paragraaf 4.8 van deze motivering.

Beschermen van de gezondheid en van het milieu

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen van milieuhygiënische aard. Het betreft de aspecten luchtkwaliteit, geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, windturbines, bodemkwaliteit en geur. Deze aspecten komen - voor zover relevant voor het onderhavige besluitgebied - aan de orde in paragraaf 4.2 tot en met 4.5 van deze motivering.

Beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

In paragraaf 5.1.1.5 (artikel 5.130) is het belang van het behoud van het cultureel erfgoed vastgelegd (zowel erfgoed als archeologie). Naast instructieregels ter voorkoming van aantasting van cultureel erfgoed en archeologische monumenten is tevens de mogelijkheid opgenomen om in het omgevingsplan onderzoek naar archeologische waarden verplicht te stellen. Daarbij geldt te allen tijde een ondergrens van 100 m² voor archeologisch onderzoek. Meer hierover in relatie tot dit plan is opgenomen in paragraaf 4.9 van deze motivering.

In paragraaf 5.1.5.4 (artikel 5.129g. van het Bkl, 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand') is de motiveringseis van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met toepassing van deze motiveringsplicht worden nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. Deze motivering is in het navolgende opgenomen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven:

"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in eerdere uitspraken kaders gegeven over welke ontwikkelingen als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' moeten worden beschouwd. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe



stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, de aanleg van een weg, een windpark met 35 windturbines, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m² en 11 woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwplan, dat voorziet in de realisering van tien appartementen, niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van de Ladder van duurzame verstedelijking kan worden beschouwd. De 'Ladder' is derhalve niet toepassing op het plan, hetgeen niet wegneemt dat de behoefte aan de beoogde woningen dient te worden gemotiveerd. De behoefte aan de woningen is gemotiveerd in de paragrafen 3.2 en 3.3 en 3.6.

Overige instructieregels

Voor het overige zijn er vanuit afdeling 5.1 geen instructieregels van het Rijk van toepassing op het onderhavige plangebied.

3.1.3 Conclusie

Resumerend kan worden aangegeven dat voldaan wordt aan het Rijksbeleid en dat op basis van de uitwerkingen in hoofdstuk 4 van deze motivering ook aan de instructieregels van het Rijk zoals opgenomen in het Bkl kan worden voldaan.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030-2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land,



tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Onderhavig plan

Limburgse principes-algemeen

Het onderhavige besluitgebied is conform de bij de POVI behorende kaart 'Limburgse principes' gelegen in de zone 'Landelijke kern'. De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare basis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Limburgse principes-woningbouw

Limburg kent verstedelijkte en landelijke gebieden. Deze maken deel uit van een grensoverschrijdend netwerk van steden en landschappen. De provincie wil de variatie in gebieden koesteren en zet zowel in op duurzame verstedelijking als op de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat steden en dorpen compact blijven en stedelijke functies daar geconcentreerd worden. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. Volgens de POVI wordt onder bestaand bebouwd gebied (in relatie tot wonen) het stedenbouwkundig samenspel oftewel samenhangende structuur van op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing verstaan, met een overwegende woonfunctie, waar veel mensen per oppervlakte eenheid daadwerkelijk wonen. Feitelijk onderscheidt de provincie binnen bestaand bebouwd gebied drie categorieën: stedelijk gebied, landelijke kernen en linten/clusters. Geconcludeerd kan worden dat het besluitgebied is gelegen in een landelijke kern en daarmee binnen het door de provincie gedefinieerde 'bestaand bebouwd gebied'. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Limburg.

Ten aanzien van het thema wonen is voorts aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als provinciaal belang.

Het onderhavige plan voorziet in de toevoeging van tien nieuwe seniorenwoningen. Daarmee levert het initiatief een bijdrage aan de kwalitatieve behoefte aan seniorenwoningen in de gemeente Eijsden-Margraten. Deze ontwikkeling wordt dan ook als een positieve ontwikkeling beschouwd. Een toetsing aan het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid is beschreven in de paragrafen 3.4 en 3.6 van deze motivering.

3.2.2 Instructieregels provincie (Omgevingsverordening)

Artikel 8.0b, lid 1 van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een omgevingsplanwijziging, naast de instructieregels van het Rijk ook de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen.

Onderhavig plan

Vanuit de Omgevingsverordening gelden voor het onderhavige besluitgebied, gelet op de inhoud van het plan, instructieregels voor woningbouw, klimaatadaptatie, het beschermingsgebied Einstein Telescope, het uitsluitingsgebied windturbines en de overstromingskans. Deze aspecten komen in het navolgende aan de orde.



Woningbouw

In paragraaf 12.1.1 van de Omgevingsverordening is de instructieregel opgenomen dat de motivering bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en hoofdstuk 5 (Wonen en leefomgeving) van de provinciale Omgevingsvisie;
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d) het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid van realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde criteria. Aan het criterium onder sub a. wordt voldaan, hetgeen reeds is beschreven in deze ruimtelijke motivering onder het kopje 'Provinciale Omgevingsvisie'.

Ten aanzien van sub b. kan worden aangegeven.

Vooraf: Woondeal Limburg

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Limburg ondertekend door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Limburg, alle Limburgse gemeenten, Waterschap Limburg en de Limburgse woningcorporaties. De Woondeal Limburg is de regionale uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda wil de Rijksoverheid het woningtekort in heel Nederland terugdringen. De nationale opgave betreft de bouw van 980.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde in het betaalbare segment. In Limburg hebben de gezamenlijke gemeenten en de provincie met elkaar afgesproken 26.550 woningen voor de periode tot en met 2030 te bouwen. Eveneens hebben de partners een ambitie genoemd om 20.000 extra woningen te bouwen indien de situatie erom vraagt. In de Woondeal Limburg is afgesproken om in de eerste periode (2022-2024) 16.561 woningen toe te voegen.

Op 7 november 2023 is de Woonmonitor 2023 van de provincie Limburg verschenen. Dit is een rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse Woningmarkt worden geschetst aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De Woonmonitor 2023 biedt een verscherpt en geactualiseerd beeld van de situatie op de Limburgse woningmarkt.

De belangrijkste constatering is dat de bevolking van Limburg in 2022, in tegenstelling tot de afgelopen tien jaar, is gegroeid en dat er ruim 4.500 woningen zijn gerealiseerd. Hiermee liggen de ambities uit de (in het voorgaande genoemde) Limburgse Woondeal op koers. Helder is dat in Limburg met name sprake is van een kwalitatieve woonopgave. De ingezette lijn van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 wordt daarmee verder bekrachtigd. Het blijft dus van belang om plannen die voorzien in een urgente woonbehoefte (voor senioren, starters, internationale werknemers, spoedzoekers, in de sociale en middeldure huur) met voorrang te realiseren en de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te transformeren.

Het aantal inwoners en aantal huishoudens in Limburg zullen volgens de prognoses de komende jaren blijven groeien. De bevolkingspiek ligt volgens de Progneff-prognose 2023 voor Zuid-Limburg rond 2025. De huishoudenspiek ligt voor Zuid-Limburg eveneens rond 2025. Volgens de Progneff-prognose 2023 zal alleen het aantal 75-plushuishoudens de komende jaren stijgen. Alle andere huishoudentypen nemen af. De vraag naar woningen die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens, in het bijzonder 75-plussers, zal groot blijven. De woningen die op basis



van dit omgevingsplan worden gerealiseerd zijn geschikt voor senioren en daarmee passend binnen de behoefte.

Ten aanzien van sub c. kan worden aangegeven dat op basis van de Regionale Woonvisie Zuid-Limburg woningbouwplannen dienen te worden afgestemd. Het plan is regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

Ten aanzien van sub d. zal de gemeente Eijsden-Margraten zorg moeten dragen voor het opnemen van de extra woning in de monitoringssystematiek van de provincie Limburg.

Ten aanzien van sub e. kan worden aangegeven dat de woning zeker binnen de aangegeven periode van vijf jaar zal worden gerealiseerd. Dit zal vastgelegd worden in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Het voorliggende plan kan voldoen aan de in de Omgevingsverordening aangegeven criteria ten aanzien van nieuwe woningen.

Klimaatadaptatie

Conform artikel 3.5 van de OvL bevat de motivering bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt op het gebied van wateroverlast, overstroming en droogte. Door klimaatverandering nemen hittestress, wateroverlast, droogte en de kans op overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onze gezondheid, veiligheid en economie. Daarnaast staan de kwaliteit van de natuur en de biodiversiteit onder druk. Ook in de gebouwde omgeving. Het is van groot belang dat de gemeente zich aanpast aan deze veranderingen. De overheid, maatschappelijke organisaties, inwoners en bedrijven werken aan de benodigde aanpassingen voor het omgaan met extreme weersomstandigheden en het versterken van de biodiversiteit, zodat dit het nieuwe normaal wordt. De afwegingen inzake klimaatadaptatie zijn opgenomen in paragraaf 4.10 van deze motivering.

Beschermingsgebied Einstein Telescope

In de Omgevingsverordening is aangegeven dat een plan dat betrekking heeft op een gebied binnen het beschermingsgebied 'Einstein Telescope' geen activiteiten toelaat die zijn genoemd in artikel 16.1. Deze activiteiten betreffen het plaatsen of hebben van een windturbine, het uitvoeren van een ontgronding met uitzondering van een ontgronding die op grond van de verordening vergunningvrij is of het plegen van een boring of andere ingreep in de bodem dieper dan 100 meter beneden het maaiveld. Van deze activiteiten is in het onderhavige plan geen sprake.

Uitsluitingsgebied windturbines

In artikel 13.1 is aangegeven dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op het uitsluitingsgebied windturbines, binnen dat gebied geen plaatsing van een windturbine met een masthoogte van 25 meter of hoger toelaat. Van deze activiteiten is in het onderhavige plan geen sprake.

Overstromingskansgebied E

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied E een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde. Deze omgevingswaarde is een inspanningsverplichting voor het Waterschap Limburg. De gemeente of de initiatiefnemer van dit plan hebben hier geen rol in.

3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voldaan wordt aan de Provinciale Omgevingsvisie omdat de nieuwe woningen worden gerealiseerd in bestaand bebouwd gebied. Daarnaast kan op basis van de beleidsmatige uitwerkingen in paragraaf 3.4 en 3.6 en de aspecten van de fysieke leefomgeving in



hoofdstuk 4 van deze motivering worden voldaan aan de instructieregels vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Omgevingswaarden

Omgevingswaarden zijn bedoeld voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Ook ondersteunen ze bij het zorgen voor een goede omgevingskwaliteit. Een omgevingswaarde is een van de instrumenten waarmee overheden het beleid van een omgevingsvisie kunnen uitvoeren. Hiermee kan de gemeente, provincie of het Rijk de kwaliteit vastleggen die ze voor de fysieke leefomgeving wil bereiken. Deze kwaliteit moet objectief vast te stellen en meetbaar zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om waarden voor de luchtkwaliteit of de waterkwaliteit.

Omgevingswaarden van het Rijk volgen vaak uit Europese of andere internationale verplichtingen. De Rijksomgevingswaarden staan in Hoofdstuk 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het Rijk heeft in het Bkl, op grond van artikel 2.15 lid 1 van de Omgevingswet, omgevingswaarden vastgesteld voor de luchtkwaliteit, de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater, de zwemwaterkwaliteit, de veiligheid van primaire waterkeringen en de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen in beheer bij het Rijk.

De provincie is verplicht om omgevingswaarden te stellen voor watersystemen. De provincie stelt omgevingswaarden vast in de omgevingsverordening. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg is een omgevingswaarde voor de overstromingskans opgenomen voor dit gebied. Deze is besproken in subparagraaf 3.2.2.

Los van deze verplichtingen mogen gemeenten, Rijk en provincies ook voor andere onderwerpen omgevingswaarden stellen. Voor bijvoorbeeld de geur van veehouderijen of voor lichthinder zijn ook omgevingswaarden denkbaar. Gemeenten mogen alleen omgevingswaarden vaststellen op terreinen waar Rijk of provincie geen omgevingswaarden hebben vastgesteld. Voor dit besluitgebied zijn (nog) geen omgevingswaarden vastgesteld door de gemeente Eijsden-Margraten.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw- of sloopopgave.



In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 1. slopen;
 2. financiële compensatieregeling;
 3. gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 4. schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen.

3.4.2 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

In vervolg op de SVWZL hebben de Zuid-Limburgse gemeenten gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad;
- er wordt voorzien in woningen waaraan een evidente behoefte is, dat zijn met name woonwagens en sociale en middeldure huur- en koopwoningen voor de doelgroep starters en senioren. Met koopwoningen in deze categorie wordt specifiek bedoeld: woningen die vallen binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG, dit jaar € 355.000 v.o.n.).

Toetsing criterium 1

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisering van 10 duurdere koopappartementen voor senioren mogelijk gemaakt. Met de herbestemming van dit agrarisch bedrijfscomplex wordt verdere leegstand en bouwkundig verval van de opstallen voorkomen. Leegstand en verval leidt tot verloedering en verpaupering en daarmee ook tot aantasting van de leefbaarheid van de omgeving. Zowel de realisering van passende woningen als het voorkomen van verdere leegstand van deze in onbruik geraakte opstallen vormen een maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving. Hierdoor voldoet het plan aan dit criterium.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Toetsing criterium 2

Woonmonitor 2021 (provincie Limburg)

De provincie Limburg stelt elk jaar de Woonmonitor vast. Dit is een rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt geschetst worden aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De meest recente Woonmonitor 2021 biedt een verscherpt en geactualiseerd beeld van de situatie op de Limburgse woningmarkt. Helder is dat in Limburg met name sprake is van een kwalitatieve woonopgave. De ingezette lijn van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 "Versnellen, versterken en doorzetten" wordt daarmee verder bekrachtigd. Het blijft dus



zaak om plannen die voorzien in een urgente behoefte (voor senioren, starters, internationale werknemers, studenten, spoedzoekers, in de sociale en middeldure huur) met voorrang te realiseren en de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te transformeren. De hoofdpunten en belangrijkste cijfers van de nieuwe Woonmonitor zijn als volgt. De Limburgse bevolking telt op 1-1-2021 bijna 1.116.000 inwoners en is in 2020 (met een afname van ruim 1.000 personen) gedaald. De laatste 10 jaar is er sprake van een licht schommelende stabilisatie (gemiddelde afname van 700 personen per jaar c.q. -0,6% in 10 jaar tijd). In 2020 is sprake geweest van oversterfte en een lagere buitenlandse migratie (mede) door toedoen van Corona. De binnenlandse migratie is daarentegen gestegen. Dat is een trend die al vijf jaar gaande is en die mogelijk versterkt wordt door het thuis werken en studeren vanwege de Coronapandemie.

Op basis van de huishoudensprognoses wordt (vanwege het groeiende aantal één- en tweepersoonshuishoudens) vooralsnog uitgegaan van een extra woningbehoefte van bijna 9.000 tot circa 11.000 extra woningen in circa 10 jaar tijd, waarna een daling van de woonbehoefte verwacht wordt. Aanvullend hierop zijn 3.000 extra reguliere woningen nodig voor de (long-stay) internationale werknemers. In de afgelopen 5 jaar zijn in Limburg per saldo (toevoegingen minus onttrekkingen) gemiddeld circa 2.350 woningen per jaar gerealiseerd. Kijkend naar Limburg als geheel is de kwantitatieve woonopgave dus te overzien. Dat neemt niet weg dat de woonopgave op lokaal niveau of in specifieke woonsegmenten aanzienlijk kan zijn.

Er zijn (volgens de regionale woningbehoefteonderzoeken) tot circa 2030 ruim 40.000 woningen nodig voor specifieke doelen en doelgroepen, zoals woonconcepten voor starters, ouderen en speciale doelgroepen, middenhuur en sociale huur. Ook is er behoefte aan meer verschillende soorten van huisvesting, op daarbij passende locaties, ook voor tijdelijke bewoning. Dit betekent niet dat er zomaar 40.000 woningen extra gerealiseerd moeten worden. Naast het tekort aan geschikte woningen is er namelijk in 2030 naar verwachting ook een overschot van bijna 40.000 woningen die (nog) niet passen bij de toekomstige woonbehoefte. Het toekomst- en levensloopbestendig maken van bestaande woningen ligt dus meer voor de hand.

Op basis van de Woonmonitor en het gemeentelijk beleid kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan seniorenwoningen. Aan dit criterium kan worden voldaan.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Het plan is regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

Op grond van deze beleidsregel, zou voor de realisatie van onderhavig plan gecompenseerd moeten worden als bedoeld in Beleidsafpraak VI van de SVWZL. Echter doordat de noodzaak aan dit segment binnen de kern Eijsden op grond van de concept-resultaten van het woonbehoefteonderzoek onderbouwd kan worden, kan dit plan op grond van voornoemde beleidsregel als 'goed' worden gekwalificeerd en is compensatie niet aan de orde. Dit dient echter afgestemd te worden met de subregio.

3.4.3 Conclusie

Het voorliggende bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van het regionaal beleid.



3.5 Beleid Waterschap

3.5.1 Waterschapsverordening

Sinds de invoering van de Omgevingswet geldt de Waterschapsverordening van het Waterschap Limburg. In deze verordening zijn ook de regels van de voormalige Keur opgenomen. Deze regels gaan over gedoogplichten, geboden en verboden op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De Waterschapsverordening bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Deze zijn opgenomen in bijlage I van de Waterschapsverordening.

Voor het voorliggende besluitgebied zijn in genoemde bijlage geen specifieke uitgangspunten vastgelegd, aangezien in en om de projectlocatie geen watergangen, waterkeringen et cetera gelegen zijn.

3.5.2 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Voor het besluitgebied kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

3.5.3 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

De verplichting om elke zes jaar een nieuw waterbeheerprogramma vast te stellen is vastgelegd in de Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor het waterbeheerprogramma. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen (Kader Richtlijn Water) en de overige wateren. Het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

Voor het besluitgebied kent dit beheerprogramma geen specifieke uitgangspunten.

3.5.4 Conclusie

Het plan kent geen aandachtspunten vanuit de Waterschapsverordening dan wel het waterbeleid. De reguliere waterparagraaf (vanuit de instructieregel ex artikel 5.37 Bkl) is opgenomen in paragraaf 4.8 van deze motivering.



3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Omgevingsvisie

De gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern en Vaals maken samen een gezamenlijke omgevingsvisie voor de drie gemeenten. De drie gemeenten noemen zich samen de 'Lijn 50-regio', geïnspireerd op de busverbinding die de drie gemeenten doorkruist. Deze visie is nog in opbouw en derhalve nog niet gereed voor bestuurlijke besluitvorming. De uiterste datum voor vaststelling van de Omgevingsvisie is 1 januari 2027 (KB 10.07.2023).

3.6.2 Strategische visie 2022

In deze gemeentelijke beleidsvisie is een aantal hoofdthema's benoemd (wonen, recreatie en ondernemen), dat in de jaren tot en met 2022 – maar ook daarna – van cruciaal belang is voor de verdere ontwikkeling van de gemeente Eijsden-Margraten. In algemene zin is relevant dat de gemeente wil inzetten op een passende woning in een passende woonomgeving voor elke inwoner. Daarbij geldt dat nieuwe woningen in principe in de kernen moeten worden gebouwd en dat het buitengebied zoveel mogelijk gevrijwaard blijft van versterking. Daarnaast ligt ook een accent op de kwalitatieve versterking van het toerisme en de recreatiesector, met name initiatieven die de beleving van het landschap en de karakteristieke dorpen voor de toerist vergroten. Uitgangspunt is wel dat het (im)materieel erfgoed wordt beschermd.

Het voorliggende bouwplan wordt gerealiseerd in de kern Eijsden is daarmee in lijn met de uitgangspunten van deze visie.

3.6.3 Bestuursakkoord 2022-2026 "Goed leven in elke kern"

Het bestuursakkoord "Goed leven in elke kern" betekent voor de gemeente Eijsden-Margraten dat zij samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties blijft investeren in de gemeenschappen van alle kernen. Samen wordt gezorgd voor een aantrekkelijke woonomgeving waarin met respect voor het landschap en de natuur, tradities en cultuur voor zowel de huidige als toekomstige inwoners een thuis wordt geboden. Het woon- en leefklimaat in de gemeente Eijsden-Margraten is van hoog niveau en dit moet zo blijven. De gemeente Eijsden-Margraten staat evenwel voor een groot aantal opgaven op het gebied van sociaal domein, duurzaamheid en energie, natuur en landschap, de landbouw en wonen.

De gemeente wil de komende jaren werken middels de onderstaande vijf programmalijnen:

- 1) Kwaliteit van leven;
- 2) Landbouw, landschap en plattelandseconomie;
- 3) Duurzaamheid en klimaatverandering;
- 4) Wonen en leefomgeving;
- 5) Bestuur en dienstverlening.

Deze vijf programmalijnen vormen de koers voor de komende bestuursperiode. De gemeente gaat aan de slag met de inwoners en de gemeenteraadsleden om samen succesvolle stappen te zetten en zichtbare zaken te realiseren die recht doen aan wat de inwoners, gemeenschappen en leefomgeving nodig hebben.

Wonen en leefomgeving

Eijsden-Margraten is gezien haar ligging in de directe nabijheid van het stedelijk gebied, de landschappelijke kwaliteiten en aanwezige voorzieningen een aantrekkelijke woonomgeving en wil dit graag blijven. De gemeente streeft naar een passende woningvoorraad met passende woningen voor haar inwoners, in een leefomgeving die gezond, veilig en prettig is om in te wonen. Kwaliteit en duurzaamheid zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.



Volgens diverse modellen blijft het aantal huishoudens tot 2030 stijgen. De meeste groei wordt verwacht in de groep alleenstaande 65-plussers. De groep tweepersoonshuishoudens 65-plussers groeit beperkt. De groep 23-65 jarigen neemt naar verwachting beperkt af. De verwachting is tevens dat in elk segment van de koopsector de behoefte toeneemt. Met name in de prijsklasse € 325.000-€ 450.000 en boven € 450.000. Uit het recentelijk uitgevoerde woningbehoefteonderzoek volgt een opgave tot 2030 van circa 710 woningen, waarvan 610 koopwoningen en 100 huurwoningen. Rekening houdend met een gewenste schaarste dient uitgegaan te worden van in totaal circa 600 woningen, waarvan circa 465 koopwoningen en circa 135 huurwoningen.

Woningbouw naar behoefte in elke kern

De grote vraag naar woningen vraagt om een versnelling van nieuwbouw in de hele gemeente. Er wordt daarbij gestreefd naar een gevarieerd aanbod in alle kernen dat aansluit bij de behoefte. Insteek is het behoud van vitale kernen en dat inwoners van de gemeente Eijsden-Margraten zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving kunnen blijven wonen. focus komt primair te liggen op het realiseren van betaalbare en duurzame woningen voor starters. Daarnaast wordt middels nieuwbouw ingezet op het bevorderen van de doorstroming in de woningmarkt door levensloopgeschikte woningen te realiseren.

Onderhavig plan

Het plan is in overeenstemming met het Bestuursakkoord 2022-2026. Het plan sluit aan bij de ambitie om meer koopwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad, met name voor senioren in Eijsden-Margraten die in hun eigen woonomgeving willen blijven wonen.

3.6.4 Woonvisie Eijsden-Margraten 'Samen bouwen aan de toekomst' 2019-2025

In de lokale Woonvisie 'Samen bouwen aan de toekomst' is het woningbouwbeleid voor de periode 2019-2025 vastgelegd. In Eijsden-Margraten wordt ingezet op een duurzame woningvoorraad met passende woningen voor zowel starters als senioren. Hierdoor zal de doorstroming moeten worden bevorderd. Inwoners wonen daarbij in een gezonde, veilige en prettige woon- en leefomgeving, waarbij duurzaamheid en kwaliteit belangrijke uitgangspunten zijn. Hierbij heeft de herbestemming en transformatie van bestaande (leegstaande) gebouwen bijzondere aandacht.

De woonambities, zoals ook vertaald in het vastgestelde gemeentelijke bestuursakkoord 'Anders durven doen 2018-2022', zijn geformuleerd in speerpunten van beleid. Daarbij richt het beleid zich op relevante doelgroepen en thema's. Concreet betreft het:

- de doelgroep starters waarvoor de gemeente meer toegang wil creëren binnen de bestaande woning- en/of planvoorraad, met als doel dat het aantal koopwoningen voor starters te verhogen. Als dit (financieel) onmogelijk blijkt dat zullen deze woningen worden gerealiseerd via nieuwe capaciteit waarvoor gecompenseerd wordt om een bijdrage te kunnen leveren aan het transformeren van de woning- en/of planvoorraad;
- de doelgroep oudere doorstromers waarvoor woningen gerealiseerd worden binnen de kernen en binnen het bestaand vastgoed of op locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijke en volkshuisvestelijk verantwoord is;
- het bieden van goede faciliterende mogelijkheden om de woningen voor de doelgroep langer thuiswoners levensloopbestendig te maken en voor de doelgroep die niet meer langer kan thuis wonen geclusterde woonzorgvormen creëren binnen het bestaand vastgoed, passend binnen het gemeentelijke woonzorgbeleid.
- het realiseren van voldoende kwalitatief aanbod van betaalbare huurwoningen voor de bijzondere doelgroepen (waaronder statushouders, woonurgenten, gehandicapten en ggz-patiënten), bij voorkeur binnen het bestaand vastgoed binnen de kernen en waar nodig en mogelijk deze realiseren via bijzondere (tijdelijke) huisvesting.
- het invulling geven aan de stimulerende, faciliterende en waar mogelijk sturende rol ten aanzien van de verduurzaming van de woningvoorraad;
- de instandhouding van leefbare kernen waarbij de gemeente goede burger-wooninitiatieven zo veel mogelijk faciliteert.



De gemeente schakelt over van een 'bouwvisie' naar een 'transformatievisie' want de groei van de woningvoorraad voor eigen additionele behoefte is de komende jaren weliswaar groeiende maar de woonvraag wijzigt (o.a. naar meer één- en tweepersoonshuishoudens). Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding en vraaggericht gaat voor op aanbodsturing. Met uitzondering van de in uitvoering zijnde plancapaciteit, is bijkomende nieuwbouw op nieuwe locaties ondergeschikt aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Waar mogelijk worden bestaande woningen vervangen en additionele woningen worden gerealiseerd in bestaand vastgoed. De herbestemming van cultureel of beeldbepalend vastgoed dat leegkomt of al leeg staat, krijgt hierbij prioriteit. Nieuwe woningbouwinitiatieven ontwikkelen op onbebouwde percelen is pas een alternatief, als binnen de bestaande woningvoorraad of ander leegstaand vastgoed niet kan worden voldaan aan de haalbaarheid van de gewenste woonkwaliteiten.

Onderhavig plan

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisering van tien appartementen mogelijk gemaakt. De toevoeging van tien appartementen in het duurdere koopsegment stimuleert de doorstroming op de woningmarkt en past daarmee binnen de regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten aangaande woningbouw.

3.6.5 Conclusie

Het voorliggende plan voldoet aan de Strategische Visie, het bestuursakkoord 2022-2026 en het gemeentelijke woonbeleid.



4 Fysieke leefomgeving

4.1 Beschermen van de gezondheid

4.1.1 Wettelijk kader

In artikel 1.3 Ow zijn de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet aangegeven. De wet, zo is beschreven, is gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- b. op het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de beoogde buitenplanse omgevingsplanactiviteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. De vraag die daarbij wordt gesteld is of de vaststelling van deze omgevingsplanwijziging leidt tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. In de navolgende paragrafen 4.2 t/m 4.12 komen de aspecten die hierbij een rol spelen aan de orde.

4.2 Milieubelastende activiteiten

Volgens artikel 1 Ow en de daarbij behorende bijlage is een milieubelastende activiteit een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekingsactiviteit. Regels over milieubelastende activiteiten zijn opgenomen in het Bal (Besluit activiteiten leefomgeving), het Bkl (in de vorm van (instructieregels) en in de bruidsschat (afdeling 22.3 van het Tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente Eijsden-Margraten).

Instructieregels

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen van milieuhygiënische aard. Het betreft de aspecten geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, luchtkwaliteit, trillingen, windturbines, bodemkwaliteit en geur. In het kader van het voorliggende plan zijn relevant:

- paragraaf 5.1.4.2 Bkl (geluid door activiteiten): zie hiervoor paragraaf 4.3;
- paragraaf 5.1.4.2a Bkl (geluid door wegen): zie hiervoor paragraaf 4.3;
- paragraaf 5.1.4.1 Bkl (luchtkwaliteit): zie hiervoor paragraaf 4.4;
- paragraaf 5.1.4.5 Bkl (bodemkwaliteit): zie hiervoor paragraaf 4.5.

In paragraaf 5.1.2 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen inzake veiligheid (externe veiligheid); zie hiervoor paragraaf 4.6. De overige aspecten uit de instructieregels (geluid door spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, windturbines en geur) zijn niet relevant voor dit omgevingsplan.

Bruidsschat TOP

Ten aanzien van het voorliggende plan is er geen sprake van milieubelastende activiteiten waarvoor in het Bal noch in de bruidsschat van het tijdelijke omgevingsplan specifieke regels zijn opgenomen.



4.3 Geluid

4.3.1 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Voor belangrijke geluidbronnen zoals wegen, spoorwegen en industrieterreinen zijn via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De geluidregels hebben een tweezijdige werking, zowel voor het realiseren van geluid veroorzakende functies en activiteiten als voor het realiseren van geluidgevoelige functies en activiteiten.

Onderhavig plan

De locatie ligt weliswaar in het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen, maar valt buiten het toepassingsbereik van paragraaf 5.1.4.2a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, daar binnen een afstand van 100 meter er geen 30 km/uur-wegen met een verkeersintensiteit hoger dan 1.000 motorvoertuigen/etmaal zijn gelegen.

De locatie ligt eveneens niet binnen een aandachtsgebied van andere (spoor-)wegen en/of industrieterreinen.

4.3.2 Geluid door activiteiten

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag in de Omgevingswet en in het Bkl. In deze subparagraaf wordt het aspect geluid door activiteiten behandeld. Het gaat dan om geluid afkomstig van bestaande activiteiten die in de nabijheid van de geprojecteerde woning plaatsvinden en die mogelijk een belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen. Daarbij prevaleren de bestaande rechten van de aanwezige activiteiten boven de nieuwe woningen. Mocht er sprake zijn van overschrijding van normen vanwege de bestaande activiteiten op de beoogde woonfunctie dan zal het plan voor de woonfunctie moeten worden aangepast.

Onderhavig plan

Geluid van omliggende functies op de beoogde woning

Bij het beoordelen van de invloedsfeer van geluidbronnen onder de oude Wro vormde de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)functies ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Deze VNG-publicatie biedt handvatten om te bepalen of de geluidbelasting die wordt gegenereerd vanuit nieuwe activiteiten belemmeringen oplevert voor een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen. deze VNG-publicatie is sinds invoering van de Omgevingswet niet meer bruikbaar voor nieuwe omgevingsplannen onder de Omgevingswet. Er is in 2022 een VNG-brochure 'Concept servicedocument Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet' uitgebracht die als tijdelijke leidraad kan worden gebruikt tot het moment dat de definitieve nieuwe VNG-uitgave er is.

Concept servicedocument Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (2022)

Activiteiten en milieuzonering is een hulpmiddel waarmee kan worden ingeschat of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruiksruimte voor geluid (en geur) in een bepaald gebied inpasbaar is en anderzijds of een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaatbaar is, gelet op de gebruiksruimte van een aanwezige, bestaande activiteit. In deze publicatie is aangegeven dat deze zich richt op:

- rustige woonwijk (overwegend of uitsluitend woonfuncties), waarbij slechts incidenteel niet-woonfuncties plaatsvinden en
- gemengde gebieden met wonen (stedelijke gebieden waar sprake is van functiemenging door de aanwezigheid van andere functies zoals detailhandel, maatschappelijke functies, zorg, horeca of onderwijs).



In het onderstaand figuur is de ligging van de verschillende zones ten opzichte van een rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven:



Systematiek milieuzonering

De voorliggende projectlocatie kan, gelet op de dominante aanwezigheid van woonfuncties, het best worden geclassificeerd als een 'rustige woonwijk'.

In de onmiddellijke omgeving van het plan is het pand Breusterstraat 23 gelegen. Dit is een concertzaal c.q. feestzaal en wordt gerangschikt onder discotheek/muziekcafé waardoor de richtafstand geluid zone 1 (van 30 meter) moet worden aangehouden tot woningen. De hier aangeduide feestzaal is gelegen op een afstand kleiner dan 30 meter. Aan de straatzijde (aan de zijde van de beoogde nieuwe woningen) bevinden zich echter uitsluitend vergaderruimtes, een biljartruimte en een café. Het gebouw is alleen geopend tijdens activiteiten en is als zodanig niet vergelijkbaar met een discotheek c.q. muziekcafé. Hierdoor kan de afstand voor café orden aangehouden en die functie is geschikt voor functiemenging.

Ook is er een detailhandelsvestiging aan de Breusterstraat 17 te Eijsden. Deze is eveneens geschikt voor functiemenging en vormt daardoor ook geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

De milieuzonering voor het aspect 'geur' in het kader van het Servicedocument is opgenomen in paragraaf 4.12 van deze motivering.

4.3.3 Conclusie

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en geluid door activiteiten vormen geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.4 Kwaliteit van de buitenlucht

4.4.1 Wettelijk kader

De regelgeving rondom de luchtkwaliteitseisen is opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. De overheid beoordeelt vanuit de Omgevingswet vooral de luchtkwaliteit van aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Deze aandachtsgebieden zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 en 3 Bkl. De gemeente Eijsden-Margraten valt niet onder deze aandachtsgebieden.

Omgevingswaarden Bkl

In artikel 2.4 Bkl staan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide. Hiervoor gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:

- 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ uurgemiddelde, dat ten hoogste achttien maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als kalenderjaargemiddelde.

In artikel 2.5 Bkl staan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide. Voor PM_{10} gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:

- 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als kalenderjaargemiddelde.

Blootstellingscriterium

Het bevoegd gezag toetst en monitort de luchtkwaliteit op plaatsen waar representatieve blootstelling is. Alleen als de blootstelling voldoende lang of 'significant' is, moet het bevoegd gezag de omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof toetsen. Die omgevingswaarden zijn er om de gezondheid van mensen te beschermen op plaatsen waar zij verblijven. Dit uitgangspunt heet ook wel het 'blootstellingscriterium'. Bij de blootstellingsduur gaat het om de gemiddelde verblijftijden van personen op een plek. Daarin is geen onderscheid naar hooggevoelige groepen zoals kinderen, zieken of ouderen of het type verblijf. Het bevoegd gezag toetst niet als de blootstellingsduur kort is vergeleken met de middelingstijd van de omgevingswaarde. Dan is er geen significante blootstelling. Deze middelingstijd hangt af van de omgevingswaarde waarvoor een toets nodig is. Uitgaande van de omgevingswaarden vanuit het Bkl is voor stikstofdioxide (NO_2) de jaargemiddelde norm bepalend. De middelingstijd voor NO_2 is daarom vrijwel altijd een jaar. Voor fijnstof (PM_{10}) is de daggemiddelde norm bepalend. De vraag is dus of de beoogde gebruiksduur in verhouding tot een jaar respectievelijk een dag significant is.

Als voorbeeld van 'significant ten opzichte van een jaar' kan gedacht worden aan:

- woningen, andere voor wonen bestemde gebouwen en woonboten;
- kinderopvang;
- basisscholen en scholen voor middelbaar en hoger onderwijs;
- verzorgings- en bejaardentehuizen;
- revalidatie-instellingen;
- gebouwen waar personen langdurig verblijven (met uitzondering van werkplekken of kantoorgebouwen). Denk bijvoorbeeld aan gevangenissen en asielzoekerscentra.

Als voorbeeld van 'significant ten opzichte van een dag' kan gedacht worden aan:

- tuinen bij woningen en bij andere voor wonen bestemde gebouwen;
- recreatiewoningen en campings;
- sport- en recreatieterreinen zoals buitenzwembaden, speelplaatsen, parken en pretparken;
- havens voor recreatievaartuigen;
- badinrichtingen in oppervlaktewater.

Omdat woningen significant ten opzichte van een jaar worden geacht dient getoetst te worden aan de omgevingswaarden.

NIBM: in hoeverre verslechtert de nieuwe activiteit de luchtkwaliteit

Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is volgens artikel 5.53 Bkl niet nodig als een project of activiteit weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging ('niet in betekende mate' ofwel NIBM). Concreet betekent dit dat indien het toelaten van activiteiten leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM_{10} van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ of minder (tenzij het gaat om een veehouderij). In artikel 5.54 Bkl zijn de standaardgevallen NIBM aangewezen. Het bouwen van woningen behoort tot deze standaardgevallen. Bij één ontsluitingsweg geldt een ondergrens van 1.500 woningen, dat wil zeggen dat de bouw van 1.500 woningen NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dat daarvoor dus geen toetsing hoeft plaats te vinden.

4.4.2 Onderzoek

Het bovenstaande in ogenschouw nemende kan voor de te realiseren woning het volgende worden aangegeven.

Bestaande situatie: luchtkwaliteit projectlocatie

De actuele luchtkwaliteit op en rond de projectlocatie is raadpleegbaar in de Atlas Leefomgeving. Uit de Atlas Leefomgeving volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van de projectlocatie lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor NO₂ 4,53 µg/m³, 'Goed', Atlas Leefomgeving d.d. 28.05.2024) en voor PM₁₀ 2,63 µg/m³ ('Goed', Atlas Leefomgeving d.d. 25.05.2024). Deze concentraties liggen (ver) beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van de projectlocatie.

NIBM: nieuwe activiteit

In de in het voorgaande beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is in artikel 5.54 Bkl vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Aangezien op de voorliggende projectlocatie slechts tien woningen worden gebouwd, kan worden geconcludeerd dat deze NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van dit plan.

4.4.3 Conclusie

Middels de vaststelling van het voorliggende TAM-Omgevingsplan wordt de realisering van tien nieuwe woningen mogelijk gemaakt, die ontsloten worden via één ontsluitingsweg. Het omslagpunt voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt op de toevoeging van 1.500 bij één ontsluitingsweg. Gesteld kan dan ook worden dat de realisering van tien nieuwe woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Ter bescherming van de gezondheid zijn in het Bkl instructieregels voor de bodemkwaliteit opgenomen. Deze inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het Aanvullingsbesluit bepaalt daarbij voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De gemeente stelt als bevoegd gezag de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Vb van het Bkl. Deze toelaatbare kwaliteit is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.



4.5.2 Onderzoek

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Aelmans een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Aelmans, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Breusterstraat 20 Eijsden, rapportnummer E222847.011/HWO, d.d. 14.09.2022 (separate bijlage 1).

Conclusies

Het te onderzoeken perceel betreft een voormalige boerderij gelegen op de hoek c.q. kruising van de Schoolstraat / Breusterstraat. Ter plaatse van het te onderzoeken perceel (950 m²) zijn een 11-tal boringen in combinatie met inspectiegaten systematisch verdeeld over het terrein.

Dieseltank/bestrijdingsmiddelenopslag

De boringen 1 en 2 zijn alhier geplaatst en analytisch onderzocht op minerale olie en OCB in de grondmonsters 1 en 2. Uit de resultaten blijkt, dat voornoemde grond niet verontreinigd is met voornoemde stoffen.

Op basis van vorenstaande kunnen we concluderen, dat voornoemde bedrijfsactiviteiten geen invloed hebben gehad op de bodemkwaliteit ter plaatse.

Bovengrond

De oorspronkelijk bovengrond van onderhavig perceel is analytisch onderzocht in een vijftal grondmengmonsters (nrs. 2, 3, 4, 5 en 6).

Uit de analyseresultaten van voornoemde grondmengmonsters (2, 3, 4 en 5) blijkt, dat deze bodemlagen verontreinigd zijn met diverse zware metalen en PAK. Daarnaast overschrijden de concentraties koper, lood en/of zink tevens de bodemindex en zelfs de interventiewaarden. De alhier aangetroffen overschrijdingen zijn van dien aard, dat deze verontreinigingen veelvuldig worden aangetroffen binnen de oude dorpskern van de voormalige gemeente Eijsden.

Ondanks dat de concentraties zink de interventiewaarde overschrijden, betreft dit gebiedseigen verontreinigingen die in eerste instantie geen belemmeringen opleveren voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.

De bovengrond van de inpandige boringen (nrs. 6, 8 en 10) is analytisch onderzocht in grondmengmonster 6. Uit de resultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt, dat de concentraties kobalt, koper en zink de achtergrondwaarden overschrijden doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan deze bodemlaag als klasse wonen grond bestempeld worden.

Ondergrond

De visuele schone ondergrond is analytisch onderzocht in grondmengmonster 7. Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan deze ondergrond al klasse AW2000 grond bestempeld worden.

In grondmengmonster 8 is een afwijkende laag onderzocht welke ter plaatse van boring 09 is aangetroffen. Voornoemde bodemlaag is licht verontreinigd met diverse zware metalen. Daarnaast overschrijdt de concentratie zink tevens de interventiewaarde.

De alhier aangetroffen overschrijdingen zijn te wijten aan de bodemvreemde bijmengingen met baksteenresten en silex. Waarschijnlijk hebben alhier in het verleden graafwerkzaamheden



plaatsgevonden, waardoor de grond is vermengd c.q. materialen zijn aangebracht ten behoeve van het aanvullen nabij het riool en een relatieve kleine mestkelder.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek, zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Uit de bevindingen van dit onderzoek blijkt dat analytisch geen verontreinigingen zijn aangetroffen.

Toetsing hypotheses

Grond en grondwater

De hypothese “diffuus verdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd, de geconstateerde verontreinigingen liggen in de lijn der verwachting en wijken niet af van het geen op dergelijke percelen binnen het grondgebied van de oude woonkern van de gemeente Eijsden worden aangetroffen.

Asbest

Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek, kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden, dat de bovengrond van het buitenterrein grotendeels sterk met zink is verontreinigd. Voornoemde overschrijdingen vormen geen directe belemmeringen voor de beoogde bestemmingsplanwijziging in samenhang met de beoogde bouwplannen.

- vanwege de sterk verontreinigde bodemlagen dient men er wel rekening mee te houden, dat voor eventuele graafwerkzaamheden te allen tijde een BUS-melding of saneringsplan dient te worden opgesteld;
- indien de vrijkomende grond niet in dezelfde hoedanigheid kan worden herschikt, dient deze afgevoerd te worden naar een daartoe erkend verwerker;
- vanwege de diversiteit in bodemlagen, dient bij graafwerkzaamheden milieukundige begeleiding aanwezig te zijn en dienen graafwerkzaamheden uitgevoerd te worden onder de BRL 6000/7000;
- graafwerkzaamheden in de bebouwing c.q. opstallen zijn vrijgesteld van voornoemde procedures daar alhier geen sprake is van sterk verontreinigde bodemlagen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisering van het bouwplan, mits rekening wordt gehouden met de aanbevelingen uit het onderzoeksrapport. De initiatiefnemer dient er rekening mee te houden dat het deel van de (tot op heden) agrarische bestemming onder de Omgevingswet gesaneerd dient te worden.

4.6 Omgevingsveiligheid

4.6.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en de Aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het



transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Bij het vaststellen van het omgevingsplan moeten gemeenten voldoen aan regels over externe veiligheid. Enerzijds moeten ze in het omgevingsplan een grenswaarde in acht nemen voor het plaatsgebonden risico. Dit speelt bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Daarnaast moeten gemeenten in het omgevingsplan voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties rekening houden met de standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. Anderzijds gelden er aandachtsgebieden voor bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Aandachtsgebieden

In de externe veiligheid worden drie aandachtsgebieden onderscheiden: brandaandachtsgebieden, explosieaandachtsgebieden en gifwolkaandachtsgebieden. Binnen een aandachtsgebied moet de gemeente rekening houden met het groepsrisico. Ook gaat het om het afwegen van beschermende maatregelen voor mensen die in dat gebied wonen, werken of recreëren. De aandachtsgebieden gelden zodra de activiteit wordt verricht. Het bevoegd gezag kan in een omgevingsplan een locatie waar een brand- of explosieaandachtsgebied geldt, aanwijzen als een brand- of explosievoorschriftengebied. Binnen de voorschriftengebieden gelden dan bouwvoorschriften voor nieuwe bouwwerken bovenop de standaard bouweisen. Het gaat daarbij om bouweisen die extra beschermen tegen de gevolgen van een van buiten komende brand of explosie. Deze extra bouweisen gelden dan alleen voor nieuwbouw. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als op die locatie ook zeer kwetsbare gebouwen (zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven) zijn toegelaten.

In Bijlage VI van het Bkl onder C. sub a. is aangegeven dat een woning een kwetsbaar gebouw is en dat het aspect externe veiligheid een rol kan spelen in de planvorming.

4.6.2 Onderzoek

Door Adromi B.V. is het onderzoek 'Ontwikkeling gebouw met appartementen aan de Breusterstraat 20 te Eijsden' uitgevoerd (separate bijlage 2). In dit onderzoek zijn alle risicobronnen die van invloed zijn op deze planontwikkeling geïnventariseerd. Het gaat om de volgende risicobronnen:

- basisnetroute weg, Rijksweg A2;
- basisnetroute spoor, traject 100Q.1;
- basisnetroute water (Maas en Albertkanaal);
- buisleiding Z-500-18, Gasunie;
- LPG-tankstations;
- overige risicobronnen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (A2)

De Rijksweg (autosnelweg) A2 is gelegen op 1.480 meter van het besluitgebied.

Aandachtsgebied

Vóór het in werking treden van de Omgevingswet op 1 januari 2024 bedroeg het invloedsgebied, volgens tabel 4-2 van de Handleiding Risicoberekeningen Bevt (HART) v1-2, 4.000 meter. Deze afstand werd veroorzaakt door het vervoer van toxische gassen.

Onder de Omgevingswet is er geen sprake meer van een invloedsgebied, maar van aandachtsgebieden. In bijlage VII van het Bkl zijn onder C de afstanden van de aandachtsgebieden voor wegen, spoorwegen en binnenwateren aangewezen. Deze betreffen voor het brandaandachtsgebied 30 meter en voor het explosieaandachtsgebied 200 meter. Het besluitgebied is niet binnen het explosie- of brandaandachtsgebied gelegen. Voor het gifwolkaandachtsgebied is nog geen afstand vastgesteld. De gemeente Eijsden-Margraten sluit daarom aan bij artikel 5.12 lid 4 van het Bkl waarin staat dat een gifwolkaandachtsgebied begrensd is door een afstand van 1.500



meter. Het besluitgebied is daardoor volgens het gemeentelijke beleid binnen het gifwolkaandachtsgebied gelegen.

Plaatsgebonden risico

In het Basisnet is opgenomen dat voor de Rijksweg A2 ter hoogte van de gemeente Eijsden-Margraten geen PR 10^{-6} bestaat. Het besluitgebied, de geprojecteerde ontwikkeling, bevindt zich op 1.600 meter van de A2. Deze ruimtelijke ontwikkeling valt buiten de contour voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Aangezien de rijksweg A2 op minder dan 1.500 meter van het besluitgebied is gelegen, dient het groepsrisico volgens het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid van de gemeente Eijsden-Margraten (vastgesteld op 17 december 2019) en het Besluit externe veiligheid transportroutes verantwoord te worden (zie onder subparagraaf 4.6.3).

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (spoorweg Maastricht – Visé (B))

Op een afstand van circa 500 meter van het besluitgebied bevindt zich de spoorweg Maastricht – Visé.

Aandachtsgebied

Vóór het in werking treden van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is voor het spoor Maastricht – Visé het invloedsgebied bepaald. Het transport van toxische gassen was maatgevend. Het invloedsgebied bedroeg, volgens tabel 4-2 van de Handleiding Risicoberekeningen Bevt (HART) v1-2, 995 meter.

Onder de Omgevingswet is er geen sprake meer van een invloedsgebied, maar van aandachtsgebieden. In bijlage VII van het Bkl zijn onder C de afstanden van de aandachtsgebieden voor wegen, spoorwegen en binnenwateren aangewezen. Deze betreffen voor het brandaandachtsgebied 30 meter en voor het explosieaandachtsgebied 200 meter. Het plangebied is niet binnen het explosie- of brandaandachtsgebied gelegen. Voor het gifwolkaandachtsgebied is nog geen afstand vastgesteld. De gemeente Eijsden-Margraten sluit daarom aan bij artikel 5.12 lid 4 van het Bkl waarin staat dat een gifwolkaandachtsgebied begrensd is door een afstand van 1.500 meter. Het besluitgebied ligt derhalve binnen het gifwolkaandachtsgebied van het spoor.

Plaatsgebonden risico

Uit de regeling basisnet volgt dat de 10^{-6} -contour voor de spoorweg 0 meter bedraagt. Hiermee ligt het besluitgebied niet binnen de plaatsgebonden risicocontour.

Groepsrisico

De locatie is volgens bijlage VII van het Bkl uitsluitend binnen het gifwolkaandachtsgebied van het spoor gelegen. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is dan ook op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.15) niet noodzakelijk. Volgens de gemeente Eijsden-Margraten dient echter wel de standaard verantwoording voor het groepsrisico te worden opgenomen, omdat het besluitgebied binnen 1.500 meter van de spoorweg is gelegen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de standaard verantwoording overeenkomstig het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid van de gemeente Eijsden-Margraten (vastgesteld op 17-12-2019), zie subparagraaf 4.6.3.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water (Maas en Albertkanaal)

Op respectievelijk circa 3.700 en 1.300 meter ten noordwesten van het plangebied zijn de vaarroutes Maas en Albertkanaal (België) gelegen.

Aandachtsgebied

De invloedssfeer van vaarwegen die aangewezen zijn als basisnetroutes reikt maximaal tot 1.070 meter en is afhankelijk van de getransporteerde stofcategorie (tabel 4-2 HART). Onder de Omgevingswet is er geen sprake meer van een invloedsgebied, maar van aandachtsgebieden. In



bijlage VII van het Bkl zijn onder C de afstanden van de aandachtsgebieden voor wegen, spoorwegen en binnenwateren aangewezen. Deze betreffen voor het brandaandachtsgebied 30 meter en voor het explosieaandachtsgebied 200 meter. Het besluitgebied is niet binnen het explosie- of brandaandachtsgebied gelegen. Voor het gifwolkaandachtsgebied is nog geen afstand vastgesteld. De gemeente Eijsden-Margraten sluit daarom aan bij artikel 5.12 lid 4 van het Bkl waarin staat dat een gifwolkaandachtsgebied begrensd is door een afstand van 1.500 meter. Het plangebied is daardoor volgens het Bkl en het gemeentelijke beleid binnen het gifwolkaandachtsgebied van het Albertkanaal gelegen.

Plaatsgebonden risico

De Maas maakt onderdeel uit van de Maascorridor, waarover structureel transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Uit de Regeling basisnet blijkt dat de Maas is gecategoriseerd als vaarroute met een CEMT (bevaarbaarheids)-klasse 5. De vaarweg heeft geen PR 10^{-6} -contour die buiten de oever ligt.

Ter hoogte van Eijsden gaat de scheepvaart over het westelijk gelegen Albertkanaal, op Belgisch grondgebied. Het Albertkanaal is gecategoriseerd als vaarroute CEMT (bevaarbaarheids)-klasse 6. Voor een vaarweg CEMT-klasse 6 geldt conform de Handleiding risicoanalyse transport dat de PR 10^{-6} -contour niet buiten de oever zal liggen.

Groepsrisico

Conform de Handleiding risicoanalyse transport geldt dat de drempelwaarde van 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico alleen wordt overschreden indien er sprake is van hoge vervoersaantallen en extreem hoge populatiedichtheden. Dit is in de directe omgeving van het Albertkanaal ter hoogte Eijsden niet het geval. Daarnaast wordt op basis van de gegevens uit tabel 3 geconcludeerd dat het besluitgebied binnen het gifwolkaandachtsgebieden van het Albertkanaal valt. De (standaard) verantwoording voor het groepsrisico is voor de vaarwegen dan ook aan de orde (zie subparagraaf 4.6.3).

Buisleidingen (Z-500-18, Gasunie)

Op circa 550 meter van het besluitgebied is de buisleiding Z-500-18 van de Gasunie gelegen.

Aandachtsgebied

Volgens het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid van de gemeente Eijsden-Margraten bedraagt de 1% letaliteitsgrens van de buisleiding 50 meter en de 100% letaliteitsgrens 30 meter. Het besluitgebied is buiten het invloedsgebied en buiten de 100% letaliteitsgrens gelegen.

Onder de Omgevingswet is er geen sprake meer van een invloedsgebied, maar van aandachtsgebieden. In bijlage VII van het Bkl is onder D2 aangegeven dat de afstand van aandachtsgebieden een te berekenen afstand betreft. Het brandaandachtsgebied betreft volgens het REV circa 50 meter. Een explosieaandachtsgebied is in het REV niet aanwezig. Een aardgastransportleiding kent geen gifwolkaandachtsgebied.

Groepsrisico

Binnen de in het omgevingsplan aangegeven aanduiding 'veiligheidszone-leiding' (gelegen op de 1% letaliteitsgrens) en binnen aandachtsgebieden geldt een verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Het plangebied is niet binnen de 'veiligheidszone leiding' of een aandachtsgebied gelegen, waardoor er geen verantwoordingsplicht voor het groepsrisico geldt.

Risicovolle inrichtingen (LPG-stations)

Op circa 1.700 en 1.800 meter afstand zijn twee LPG-tankstations langs de Rijksweg A2 gelegen.

Aandachtsgebied

Vóór het in werking treden van de Omgevingswet bedroeg het invloedsgebied van een LPG tankstation 150 meter. Volgens het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid van de gemeente Eijsden-



Margraten (vastgesteld op 17 december 2019) dient rekening gehouden te worden met een effectzone van 160 meter voor zeer kwetsbare objecten en van 60 meter voor beperkt kwetsbare objecten. Het besluitgebied is niet binnen het invloedsgebied noch binnen de effectzones gelegen. Onder de Omgevingswet is er geen sprake meer van een invloedsgebied, maar van aandachtsgebieden. In bijlage VII van het Bkl zijn onder A1a de afstanden van de aandachtsgebieden voor tanken van LPG aangewezen. Voor het brandaandachtsgebied betreft dit 60 meter en voor het explosieaandachtsgebied 160 meter. Dit komt overeen met het gemeentelijk beleid.

Plaatsgebonden risico

De afstand van het plaatsgebonden risico 10^{-6} bedraagt volgens tabel 4.472 van het Besluit activiteiten leefomgeving maximaal 40 meter vanaf het vulpunt. Deze ruimtelijke ontwikkeling valt buiten de contour voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Aangezien de LPG-tankstations buiten de aandachtsgebieden liggen hoeft het groepsrisico volgens het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid van de gemeente Eijsden-Margraten (vastgesteld op 17 december 2019) niet bepaald te worden. Er geldt ook geen verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Overige risicobronnen

In de omgeving van het besluitgebied zijn nog vier risicobronnen gelegen. Twee daarvan zijn gasontvangststations (aan de Bellefeur en de Ir. Rocourtstraat), die beide een veiligheidsafstand van 15 meter hebben (op basis van het Bal) maar die op meer dan 600 meter van het besluitgebied zijn gelegen. Deze stations vormen daarmee geen belemmering voor het plan.

Op een afstand van circa 1 kilometer is het bedrijf Everzinc Nederland B.V. (verder Everzinc) gelegen. Everzinc is een Seveso-inrichting waarvoor volgens bijlage VII E6 de afstand van het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden moet worden berekend. Volgens de RUD Limburg (advies van 28 oktober 2022, met zaaknummer 2022-054223) leidt de opslag van zinkoxide niet tot de verplichting voor het opstellen van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) en is de QRA enkel kwalitatief uitgevoerd. De externe veiligheidsrisico's van de activiteiten van Everzinc vormen volgens dit advies geen belemmering voor het besluitgebied.

Op een afstand van circa 850 meter is het bedrijf PQ Silicas B.V. (verder PQ) gelegen. PQ verricht activiteiten met te berekenen afstanden voor het plaatsgebonden risico met vergunningplicht. Binnen het bedrijf vindt opslag plaats van salpeterzuur in opslagtanks, geclassificeerd als acuut toxisch. Volgens bijlage VII E4 moet de afstand van het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden worden berekend. Hiervoor is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld. De QRA maakt onderdeel uit van de revisievergunning van 2 juli 2020 (kenmerk 2020127798, zaaknummer 2020-201342). Hieruit volgt dat het plangebied buiten de PR 10^{-6} contour en PR 10^{-30} contour (begrenzing van het invloedsgebied) is gelegen. Deze risicobron vormt dan ook geen belemmering voor het plangebied.

Conclusie

In de beoogde situatie zal er vanwege het plan sprake zijn van een toename van personen binnen het plangebied. Gebleken is dat het plangebied in het invloedsgebied (gifwolkaandachtsgebied) van de spoorlijn Lutterade-Vise (B) is gelegen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de standaard verantwoording overeenkomstig het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid van de gemeente Eijsden-Margraten (vastgesteld op 17-12-2019). Voor de andere risicobronnen behoeft geen (standaard) verantwoording voor het groepsrisico te worden opgenomen.



4.6.3 Te treffen maatregelen

Verantwoording groepsrisico spoor, weg en water

De ruimtelijke ontwikkeling ligt op meer dan 200 meter van het spoor, maar binnen het invloedsgebied van 1.500 meter. Datzelfde geldt voor het Albertkanaal en de A2. Vanwege het transport met gevaarlijke stoffen over het spoor, weg en water wordt gekeken naar maatgevende scenario's die effect hebben op de omgeving. Een belangrijk scenario vanwege het transport over het spoor, weg en water is de toxische wolk.

In het geval van een calamiteit zullen de aanwezige personen in eerste instantie worden gewaarschuwd met de instructie schuilen waarbij het advies luidt ramen en deuren gesloten houden en de ventilatie afschakelen. Deze waarschuwing verloopt met het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS), dan wel met NL-Alert. Een groot deel van het besluitgebied is momenteel bij alarmeren gedekt via het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). De WAS voorziening is gelegen in het besluitgebied en het gehele besluitgebied valt binnen het dekkingsgebied. Het beleid van het Ministerie van Veiligheid en Justitie is om met ingang van 1 januari 2020 het WAS uit te faseren. Dit betekent dat het WAS met ingang van deze datum niet meer gehandhaafd en onderhouden wordt door het Ministerie van Veiligheid en Justitie. In plaats hiervan zal gebruik worden gemaakt van NL-Alert. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor alarmering via de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid gericht mensen met een tekstbericht informeren. NL-Alert is met name bedoeld voor noodsituaties. In het bericht staat wat er aan de hand is en het handelingsperspectief van de personen in de directe omgeving van het incident. NL-alert wordt momenteel steeds vaker ingezet als (aanvullend) alarmmiddel.

Daarnaast zijn de personen in het besluitgebied in het algemeen als zelfredzaam te beschouwen en de bereikbaarheid van het besluitgebied is goed. De ontvluchting van het gebied en de toegang voor hulpdiensten is hiermee gewaarborgd. Opgemerkt wordt dat de kans op een dergelijk ongeval dusdanig klein is dat het verwaarloosbaar wordt geacht.

4.6.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Natuur

4.7.1 Wettelijk kader

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In de Omgevingswet zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen.

De regels die in het Bkl zijn opgenomen zijn regels voor de gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming (flora en fauna) en regels ter bescherming van houtopstanden. Er zal eerst een voortoets moeten worden uitgevoerd. Deze bestaat uit een stikstofdepositieberekening (eventueel aangevuld met een ecologische voortoets) en een flora- en fauna onderzoek. Indien - na uitvoering van deze voortoets - sprake is van overschrijding van normen ten aanzien van de gebiedsbescherming wordt de activiteit tevens aangemerkt als een Natura 2000-activiteit en dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd ex artikel 5.1 lid 1 sub e Ow. In afdeling 8.6 Bkl is het beoordelingskader opgenomen voor omgevingsvergunningen voor Natura 2000-activiteiten.



4.7.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Ten oosten van het besluitgebied ligt het Natura2000-gebied 'Savelsbos'. De kortst gemeten afstand tussen dit natuurgebied en het besluitgebied bedraagt circa 2,4 kilometer. Ten westen van het besluitgebied is het Natura2000-gebied 'Maas bij Eijsden' gelegen op een afstand van circa 380 meter van het besluitgebied. Op het onderstaande kaartje is het besluitgebied bij de rode pijl aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn middels een groene kleur weergegeven:



Kaartje Natura2000-gebieden

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura 2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Een te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura 2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermistende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw. Voor omgevingsvergunningen en ruimtelijke plannen is een berekening van de stikstofdepositie in de gebruiksfase en de aanleg-/bouwphase noodzakelijk.

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Antea Group een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd (separate bijlage 4). Uit het opgestelde AERIUS-model blijkt dat de beoogde ontwikkeling in de realisatiefase niet zal leiden tot een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op enig Natura 2000-gebied. In de gebruikersfase is tevens een depositie van 0,00 mol/ha/jaar berekend. Hierbij staat het onderwerp stofdepositie verdere besluitvorming niet in de weg.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming is door Ecoplaning een quickscan natuurwaarden uitgevoerd (separate bijlage 5a). De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

Op basis van het literatuuronderzoek en het veldbezoek uitgevoerd op 17 juni 2022 is geconstateerd dat de steenmarter aanwezig is in de woning en stal. Daarnaast is er potentieel functioneel leefgebied aanwezig van vleermuizen en gierzwaluw in de schuur en woning en broedvogels waarvan het nest is beschermd is tijdens het broedseizoen ter plaatse van de schuur, stal en woning. De werkzaamheden veroorzaken (mogelijk) een negatief effect op het potentieel functioneel leefgebied van vleermuizen, gierzwaluw, steenmarter en broedvogels, waardoor er een risico is op het overtreden van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (Wnb) artikelen 3.1, 3.5 en 3.10. Bovenstaande betekent dat conform de Wet natuurbescherming (Wnb) nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluw noodzakelijk is, omdat het vermoeden bestaat dat het besluitgebied onderdeel uitmaakt van het functioneel leefgebied. Afhankelijk van de onderzoeksresultaten is een ontheffing Wnb voor vleermuizen en gierzwaluw nodig.

Er is geen nader onderzoek nodig naar de steenmarter, omdat het zeker is dat deze soort in het besluitgebied een functioneel leefgebied heeft. Een ontheffing Wet natuurbescherming is voor deze soort niet noodzakelijk, indien de werkzaamheden plaatsvinden tussen 15 augustus en februari. Verder is er een check van bezette nesten van broedvogels nodig indien de werkzaamheden plaatsvinden in de periode april t/m juli. Indien uit deze check blijkt dat de gebruikte vogelnesten zullen worden verstoord, moet met de werkzaamheden worden gewacht totdat de vogels zijn uit gebroed.

Vervolgonderzoek vleermuizen en gierzwaluw

Door Ecolybrum is een aanvullend vleermuis- en gierzwaluwonderzoek uitgevoerd (separate bijlage 5b). De conclusies daaruit zijn de volgende:

- er zijn geen beschermde natuurwaarden (verblijfplaatsen van vleermuizen en broedplekken gierzwaluw) aangetroffen;
- een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit voor de sloop en nieuwbouw is niet aan de orde;
- er zijn geen mitigerende maatregelen noodzakelijk;
- de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden uitgevoerd zoals beoogd.

Er is voorts een vaste rust- en verblijfplaats van laatvlieger aanwezig in het voormalige klooster Eijsden, maar effecten hierop zijn uit te sluiten.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen overtredingen van verbodsbepalingen in het kader van de Omgevingswet optreden. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Water en watersysteem

In de huidige situatie is het terrein volledig verhard. De verharding zal in de nieuwe situatie niet toenemen. Om de mogelijkheden voor afkoppeling van hemelwater te verkennen is een watertoets opgesteld (separate bijlage 6). Uitgangspunt daarbij is het gemeentelijke standpunt op dit punt. Door de gemeente is aangegeven dat het plan - door de volledige sloop en herbouw van de locatie - wordt gezien als een nieuwe ontwikkeling. Dit houdt volgens het gemeentelijke beleid ook in dat de verharding die gerealiseerd zal worden, wordt gezien als nieuwe verharding. Als dit niet als zodanig wordt beschouwd zal er geen kwaliteitsverbetering plaatsvinden op waterhuishoudkundig niveau. Er wordt gevraagd voor dit plan een hemelwatervoorziening te realiseren conform 100 mm per m² verhard oppervlak.

Noodzakelijke capaciteit hemelwatervoorziening

De totale verharding als gevolg van dit bouwplan bedraagt 805 m², waarvan 465 m² het bebouwd oppervlak van het appartementencomplex betreft en 340 m² de aanliggende verharding. Bij een capaciteit van 100 mm per m² betekent dit een bergingscapaciteit van (805 x 0,1 m =) 80,5 m³.



Kenmerken bodem

Vanaf het maaiveld wordt een ongeveer 6 meter dikke deklaag aangetroffen. De deklaag (tot ongeveer 5,75 m – mv) bestaat uit lössleem van de Formatie van Boxtel en heeft een slechte waterdoorlatendheid. Onder deze deklaag bevindt zich diverse Maasterrassen (Formatie van Boxtel) met een dikte van maximaal ongeveer 6 meter. Dit grind staat, behalve in het Maasdal, geheel droog en heeft een extreem goede waterdoorlatendheid. Daaronder wordt kalksteen van de Formatie van Gulpen aangetroffen. Bij het uitvoeren van het geotechnisch (funderings)onderzoek is tot een diepte van 10 meter beneden maaiveld geen grondwater aangetroffen. Hierbij wordt opgemerkt, dat de metingen direct ná het sonderen hebben plaatsgevonden en slechts een momentopname zijn en dat onder invloed van spanningswater, lagenopbouw, lokale omstandigheden en seizoen afhankelijkke factoren, de waarde hiervan sterk kan afwijken. De verwachting is dat de hoogte grondwaterstand zich op 7 m beneden het maaiveld bevindt.

Advies oplossing hemelwaterafvoer

Geadviseerd wordt op het hemelwater vallend op eigen terrein op te vangen, te bergen en te laten infiltreren. De eis is dat de voorziening na 24 uur leeg is gelopen en weer geheel beschikbaar is. Mogelijkheden voor het bergen van hemelwater zijn het toepassen van grindkoffers met voldoende capaciteit (80,5 m³) onder de verharding. Deze koffers kunnen worden gekoppeld aan één grindpaal. Bij het aanleggen van de hemelwatervoorziening dienen een bladvanger en een calamiteitenoverloop te worden geïnstalleerd. De uitgangspunten voor de aan te leggen grindpaal voor het infiltreren van hemelwater zijn als volgt:

- de goede doorlatende laag bevindt zich tussen de deklaag en het grondwater op 5,75 – 7,00 m beneden maaiveld. Infiltratie vindt plaats in de deze laag;
- de grindpaal heeft een doorsnede van 0,5 meter;
- de grindpaal bestaat uit een geperforeerde buis met een porositeit van 1;
- de waterdoorlatendheid (K) van de diepere laag bedraagt 200 m/d. Echter als worst-case-scenario is voor deze berekening een doorlatendheid van 100 m/d aangehouden;
- de oppervlakte (A) van de grindpaal waardoor de infiltratie plaatsvindt is 1,96 m²;
- het verval bedraagt 1 (i).

De infiltratiecapaciteit (per dag) bedraagt bij deze oplossing 196 m³. De infiltratievoorziening is binnen $(80,5 / 196 =) 0,41$ dagen/9,86 uur weer beschikbaar. Aan de verwerkingseis voor hemelwater (100 mm in 24 uur) daarmee wordt ruimschoots voldaan. Het zoekgebied voor de plaatsing van de infiltratiekragen/grindkoffers met grindpaal is onderstaand op de tekening aangegeven:



Bron: NU Architecten

4.9 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

4.9.1 Wettelijk kader

4.9.2 Onderzoek

Archeologie

De gemeente Eijsden-Margraten heeft op 15 december 2012 de Erfgoedverordening Eijsden-Margraten vastgesteld. Deze verordening is voor wat betreft het aspect archeologie gebaseerd op de 'Archeologische monumenten- en verwachtingskaart en archeologische beleidskaart voor de gemeente Eijsden-Margraten', die hiervan deel uitmaakt.

Onderhavig plan

Archeopro heeft een archeologisch onderzoek (inventariserend veldonderzoek overig (IVO-O) en verkennende fase middels zeven grondboringen) uitgevoerd ter voorbereiding van voorliggend plan (separate bijlage 3a). In het onderstaande zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven:

Op 17 juli 2022 is ter plaatse van een perceel gelegen aan de Breusterstraat 20 te Eijsden in verband met de geplande nieuwbouw van een appartementenblok een archeologisch vooronderzoek bestaande uit een inventariserend veldonderzoek overig (IVO-O) verkennende fase middels zeven grondboringen verdeeld over het besluitgebied uitgevoerd. Voorafgaand aan het veldonderzoek is een bureaustudie verricht ten behoeve van het opstellen van een gespecificeerd verwachtingsmodel. De centrale vraagstelling van het bureauonderzoek luidt: welke archeologische verwachting en/of waarde kenmerkt het besluitgebied? De centrale vraagstelling van het inventariserend veldonderzoek verkennende fase luidt: Kan op basis van de resultaten van het IVO-O verkennende fase door middel van grondboringen de gespecificeerde archeologische verwachting en/of waarde worden bijgesteld?

Op basis van de resultaten van de bureaustudie is geconcludeerd dat voor het besluitgebied een hoge archeologische verwachting geldt voor resten en sporen uit alle perioden vanaf de het neolithicum tot en met de nieuwe tijd en een middelhoge verwachting voor resten uit de steentijd (paleo- en mesolithicum) en de vroege middeleeuwen. Vanwege de aanwezigheid van diverse kelderruimten en de hiermee gepaarde gaande bodemverstoringen ten behoeve van de constructie alsmede de holle weg, neemt de kans op aanwezigheid van intacte en behoudenswaardige archeologische complexen bestaande uit een samenhangend geheel van resten en sporen af.

Het booronderzoek heeft aangetoond dat binnen het zuidelijke deel van het besluitgebied de oorspronkelijke bodem nog grotendeels intact is. Binnen het noordelijke is deze sterk verstoord, mede door de aanleg van (mest)kelders.

Op basis van de bevindingen kan de archeologische verwachting voor het noordelijke deel van het besluitgebied worden bijgesteld naar laag voor alle perioden met uitzondering van de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Voor het zuidelijke deel van het besluitgebied dient de (middel)hoge verwachting met betrekking tot mogelijk behoudenswaardige resten en sporen voor alle perioden te worden behouden.

Advies

Mede vanwege de ligging binnen een historische dorpskern wordt geadviseerd om voorafgaand aan de ondergrondse sloop van de bestaande bebouwing en/of overige graafwerkzaamheden, om een archeologisch vervolgonderzoek middels proefsleuven uit te laten voeren. Hierbij dient met name de aandacht uit te gaan naar het zuidelijke deel van het besluitgebied. Het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek mag enkel plaatsvinden conform een daarvoor vooraf opgesteld en door de gemeente Eijsden-Margraten goedgekeurd PvE.



Door Transect is het vervolgonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd (separate bijlage 3b). Tijdens dit onderzoek zijn vijf proefsleuven (met een totale oppervlakte van 88 m²) gemaakt. In het onderzoeksgebied zijn sporen en vondsten uit de Late Nieuwe Tijd aangetroffen. De sporen kunnen worden geïnterpreteerd als sporen van landgebruik en zijn zodanig recent dat ze archeologisch niet relevant lijken te zijn. De sporen bevatten roodachtig granulaat, kalkbrokjes, mergelbrokjes, cokesbrokjes en/of dierlijk bot. De spoorvullingen zijn los van structuur, gevlekt of heterogeen en matig tot sterk humeus. De sporen bestaan grotendeels uit kuilen. Daarnaast zijn mogelijke uitbraaksleuven, een mogelijk funderingsspoor, een kalkput, een recente dierbegraving, een smalle greppel en een muur van vijf mergelblokken aangetroffen. Dit muurwerk is mogelijk onderdeel geweest van de voormalige mestkelders.

Bij het aantreffen van een vindplaats wordt een waardestelling opgesteld conform de BRL4000 / het KNA-protocol 4003, specificatie VS06 Waarden, en bijlage IV van de KNA 4.1. De vindplaats, indien deze zo genoemd kan worden, bestaat uit sporen en vondsten die hoogstwaarschijnlijk geen oudere datering hebben dan de late 20^{ste} eeuw en anderzijds geen oudere datering hebben dan de 19^{de} eeuw. Het enige mogelijke oudere spoor bestaat uit mergelblokken, maar deze kan eveneens recent zijn in datering. Met inachtneming van deze kenmerken kan de vindplaats worden afgeschreven als een serie aan recente verstoringen verspreid over een groot oppervlak. Met uitzondering van de fysieke kwaliteit scoort het minimaal op alle punten van de KNA-protocol 4003, specificatie VS06 Waarden.

Het proefsleuvenonderzoek moest de vraag beantwoorden of in het besluitgebied archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of deze behoudenswaardig zijn en onder welke randvoorwaarden behoud mogelijk is. Op basis van de waardestelling is geconcludeerd dat in het plangebied geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. Er zijn enkele sporen aangetroffen, maar deze kunnen in de 20^{ste} eeuw worden gedateerd en kunnen niet als behoudenswaardig worden beschouwd. Daarom wordt geadviseerd dat het gebied voor toekomstige ontwikkeling wordt vrijgegeven.

Het bevoegd gezag, i.c. de gemeente Eijsden-Margraten, neemt op basis van dit advies een selectiebesluit. Indien onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11. Archeologische vondsten dienen daarnaast altijd gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie

Binnen het onderhavige besluitgebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig, waardoor het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.9.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het beoogde bouwplan.

4.10 Klimaatadaptatie

4.10.1 Risico's van weersextremen en overstromingen

In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. De risico's voor de gebouwde omgeving op schade bij de verschillende thema's zijn samenvattend:

- hitte kan leiden tot ongezonde opwarming in gebouwen en stress: meer zieken, ziekenhuisopnamen, sterfgevallen en verminderde arbeidsprestatie/toename arbeidsverzuim.



- droogte kan leiden tot schade aan funderingen van gebouwen en infrastructuur, natuur, agrarische gewassen en schade aan bomen en groenvoorzieningen in de bebouwde omgeving. In combinatie met hitte kan droogte leiden tot natuur- en bermbranden. De schade aan de biodiversiteit wordt steeds groter omdat de veerkracht uit het systeem verdwijnt. De openbare ruimte en bermen kampen met een slechte bodemkwaliteit waardoor de schade door weersextremen alleen maar groter wordt.
- wateroverlast als gevolg van extreme buien kan leiden tot schade aan gebouwen en infrastructuur (directe en indirecte schade) en tot uitval van delen van vitale en kwetsbare functies, zoals energie, telecom, IT-voorzieningen, hoofdinfrastructuur.
- overstromingen kunnen leiden tot sterftegevallen, schade aan gebouwen en infrastructuur en tot uitval van vitale en kwetsbare functies. Naast materiële en economische schade, kan het voorkomen van bijvoorbeeld wateroverlast en overstromingen ook leiden tot emotionele schade en een gevoel van onveiligheid.

4.10.2 Risico's van verminderde biodiversiteit in steden

De toenemende druk op de beschikbare ruimte kan ten koste gaan van natuur en biodiversiteit, zowel in nieuw als bestaand stedelijk gebied. De aanwezigheid van een gezond functionerend stedelijk ecosysteem met ruimte voor water en natuur heeft veel positieve effecten. Het draagt bij aan geluidisolatie, vermindering van luchtvervuiling, verbetering van de waterbergingscapaciteit, vastgoedwaardestijging, bestuiven van gewassen, beperken van plaaginsecten en meer biodiversiteit. Natuur levert een positieve bijdrage aan de gezondheid van de inwoners van steden en dorpen, zowel fysiek als mentaal, en bevordert sociale contacten. Kortom: een natuurinclusieve inrichting kan een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van actuele maatschappelijke opgaven, zoals klimaatmitigatie en -adaptatie, (drink)waterkwaliteit, biodiversiteitsherstel en een gezonde leefomgeving.

4.10.3 Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit: een voor de hand liggende combinatie

Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en inrichten dragen beide bij aan een aantrekkelijke leef- en vestigingslocaties met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving. Meer groen en een vitale bodem dragen bij aan de infiltratiecapaciteit van de bodem, houden water beter vast en zorgen voor schaduw (met name bomen en pergola's) en verkoeling tijdens hete periodes. (Openbaar) groen met een hoge diversiteit en met inheemse vegetatie draagt bij aan het verbeteren van de leefgebieden van diersoorten in de gebouwde omgeving. Kortom: minder verharding en meer (inheemse en diverse) bomen, struiken en groenstroken leveren een belangrijke bijdrage aan zowel klimaatadaptatie als aan het versterken van de biodiversiteit.

Zorgplichten regenwater en grondwater perceeleigenaar

De zorgplicht voor afvloeiend hemelwater en het nemen van grondwatermaatregelen is vastgelegd in de Omgevingswet. De gemeente is verantwoordelijk voor inzameling van afstromend hemelwater van percelen, waarvan de eigenaren redelijkerwijs niet zelf kunnen voorzien in afvoer naar oppervlaktewater of bodem. Met andere woorden: de zorgplicht begint bij de perceeleigenaar. Bij de verwerking van overtollig regenwater op percelen speelt in de praktijk het afkoppelen van de afvoer van regenwater van de riolering een belangrijke rol. Bij de verwerking van het afgekoppelde regenwater en de daarbij gehanteerde lozingsroute (in de bodem of naar het oppervlaktewater) is het van belang om rekening te houden met het feit dat afstromend regenwater niet altijd schoon is.

4.10.4 Hittestress

Hitte is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast droogte, wateroverlast en overstroming. Steden houden door versterking meer warmte vast, waardoor het daar 's nachts tot 7 graden warmer kan zijn dan in het buitengebied: dit wordt het stedelijk hitte-eilandeffect genoemd. De mate waarin het hitte-eilandeffect optreedt, varieert: hoe warm het



ergens wordt, hangt af van de lokale ruimtelijke kenmerken. De meest bepalende factoren hierin zijn het aandeel bebouwd oppervlak, het aandeel verhard oppervlak en het aandeel groen oppervlak.

De toenemende hitte-extremen hebben verschillende effecten, zoals op gezondheid, veiligheid, natuur, landbouw en infrastructuur. Er zijn diverse maatregelen om hitte te beperken, zoals het aanpassen van gebouwen en infrastructuur, het vergroenen van tuinen, openbare ruimte en bedrijventerreinen en het aanpassen van gedrag. De ladder van koeling kan houvast bieden bij de keuze van specifieke maatregelen. De ladder van verkoeling bevat vier treden:

- zorgen voor een verkoelende omgeving (bijv. met bomen of groen dak);
- warmte weren (bijvoorbeeld met screens of zonwering);
- passief koelen (bijvoorbeeld met nachtventilatie);
- milieuvriendelijke actieve koeling (bijvoorbeeld met warmtepomp).

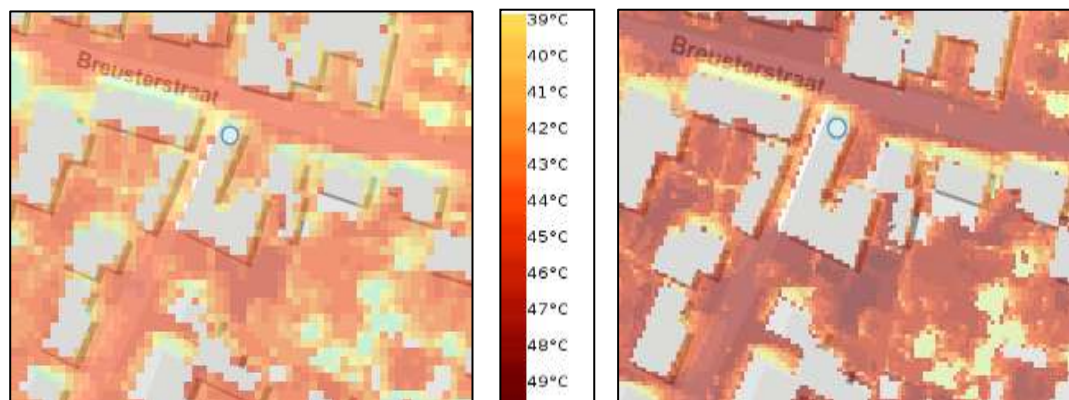
Een integrale aanpak, waarin andere klimaatthema's worden meegenomen (bijvoorbeeld droogte of wateroverlast) heeft hierin de voorkeur.

Huidige situatie hittestress op de projectlocatie (bron: Klimaateffectatlas)

Gevoelstemperatuur (Klimaateffectatlas: hittestress gevoelstemperatuur - nu en 2050)

De gevoelstemperatuur is iets anders dan de luchttemperatuur. De luchttemperatuur geeft aan hoe warm het buiten is. De gevoelstemperatuur geeft aan hoe warm een persoon het heeft in een bepaalde weersituatie. Als de gemeten luchttemperatuur bijvoorbeeld 30°C is, kan het in de volle zon en uit de wind voelen als 40°C. Op de locatie is de huidige situatie met betrekking tot hittestress relatief ongunstig. Het is een warme plek (gevoelstemperatuur 41°C). De voorspelde (maximale) situatie in 2050 laat een verdere verhoging van de gevoelstemperatuur zien (tot 44°C). Dit zal deels veroorzaakt worden door de warmte-uitstraling van de aanwezige geasfalteerde weg, maar in overwegend stenige gebieden zoals dorpskernen zal de temperatuur vrij sterk stijgen.

Op onderstaande afbeeldingen zijn de verschillen voor nu en 2050 weergegeven (bron: Klimaatatlas):



Hittestress gevoelstemperatuur – huidig

Hittestress gevoelstemperatuur – 2050-hoog

Hittestress door warme nachten (Klimaateffectatlas: hittestress warme nachten - nu en 2050)

Bij warme nachten is er kans op hittestress. Hittestress is een serieus probleem dat vaak onderschat wordt. Blootstelling aan hoge temperaturen zorgt voor gezondheidsrisico's. Langdurig aanhoudende hitte kan leiden tot klachten als vermoeidheid, concentratieproblemen en hoofdpijn. Er bestaat ook risico op uitdroging en overhitting. Binnen de locatie is sprake van hittestress door warme nachten gedurende 1 week per jaar. Dit aantal loopt in de maximale variant in 2050 op tot twee weken per jaar.

Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie

Verwezen wordt naar subparagraaf 4.10.7.

4.10.5 Droogte

Het KNMI Klimaatsignaal'21 laat zien dat de neerslagpatronen veranderen. Droogte kan een bedreiging vormen voor de waterkwaliteit en waterbeschikbaarheid in ons land. Wanneer er watertekorten optreden, kan dit leiden tot schade aan landbouw en natuur. Bovendien is er onder droge omstandigheden in de zomer een grotere kans op natuurbranden. Droogte kan ook leiden tot (extra) bodemdaling. Om de gevolgen van droogte te beperken zijn vele methoden beschikbaar.

Naast het vasthouden van water in de bodem door het verbeteren van de bodemstructuur, kan water op particuliere percelen worden vastgehouden. Ook in de bedrijfsvoering zijn er besparings- of circulatiemogelijkheden. Hergebruik van waterstromen kan bijdragen om tekorten in droge periodes te beperken. Burgers kunnen maatregelen nemen om het water niet te verspillen. Perceeleigenaren kunnen hun tuin zo inrichten dat ze in natte perioden water opvangen, dat ze in een droge periode kunnen gebruiken om de tuin te besproeien.

Huidige situatie droogte in het besluitgebied (bron: klimaateffectatlas)

Het risico op droogtestress is op de locatie niet gedocumenteerd.

Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie

Verwezen wordt naar subparagraaf 4.10.7.

4.10.6 Wateroverlast

Wateroverlast is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast hitte, droogte en de gevolgbepijking van overstromingen. Uit de KNMI'14 scenario's blijkt dat de hoeveelheid jaarlijkse neerslag toeneemt, evenals de intensiteit van de buien. Hierdoor is er een grotere kans op wateroverlast. Er zijn drie typen wateroverlast:

1. Wateroverlast door kortdurende hevige neerslag (vaker in de zomer);
2. Wateroverlast door langdurige neerslag (meestal in de winter);
3. Grondwateroverlast.

De gevolgen van deze drie typen overlast variëren en zijn onder andere afhankelijk van de plaats waar de neerslag valt: in landelijk gebied of in de bebouwde omgeving, in een hellend of vlak gebied, in een (groot) watersysteem met veel berging of klein systeem met beperkte berging. Om de gevolgen van wateroverlast te beperken, is het van belang om de omgeving in te richten met het oog op veranderingen. Een gezonde bodembiodiversiteit speelt een belangrijke rol bij het beperken van wateroverlast. Een gezonde bodem betekent betere infiltratie en opslag van water. De kwaliteit van de bodem hangt samen met de hoeveelheid vrije ruimte in de bodem. De sponswerking van een samengeperste bodem is erg laag. Door het verbeteren van de bodembiodiversiteit wordt de vrije ruimte vergroot, met als gevolg minder wateroverlast. Met natuuro oplossingen, zoals wadi's, graslanden en bomen, kan er op dit gebied al veel worden bereikt. Aangezien eigenaren verantwoordelijk zijn voor de afwatering van hun eigen terrein, is het ook passend dat zij maatregelen treffen door een gebouw of tuin regenbestendig(er) te maken. Door klimaatverandering neemt de kans op stortbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf verhard oppervlak (zoals bebouwing of bestrating) naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen en verharding verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur. Daarnaast kan het aanbrengen van verharding leiden tot afname van de biodiversiteit. Verharding biedt immers nauwelijks geschikte leefruimte voor flora en fauna.

Huidige situatie wateroverlast in het besluitgebied (bron: klimaateffectatlas)

De locatie is volgens de Klimaatatlas beperkt gevoelig voor grondwateroverlast. Ten aanzien van zware buien is met name de Breusterstraat zelf gevoelig. Dit blijkt uit de kaart 'waterdiepte bij een



hevige bui' (70 mm respectievelijk 140 mm/2 uur). De locatie is niet bijzonder gevoelig voor wateroverlast.

Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie

Verwezen wordt naar subparagraaf 4.10.7.

4.10.7 Klimaatadaptatieplan

Er wordt een appartementencomplex toegevoegd op een plek waar tot op heden agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig was. De onderstaande tekening geeft een overzicht van de klimaatadaptatieve maatregelen die in dit plan zijn verwerkt. Deze worden daarna toegelicht.



Bron: NU Architecten (bewerkt door VPA)

In het klimaatadaptatieplan van de gemeente staat dat ten minste 30% groen gerealiseerd moet worden bij nieuwe ruimtelijke plannen. De bouwmassa neemt 51% van het perceel in beslag. Een stevig bouwvolume is een vereiste geweest vanuit de gemeente en van de welstandcommissie voor het stedenbouwkundig plan. Immers, de contouren van de voormalige hoeve dienden aangehouden te worden. Door deze eis worden de mogelijkheden voor meer groenareaal beperkt. Desondanks is gekeken naar alle vormen van groene invulling die op dit perceel mogelijk zijn.

Water en infiltratie (voorkomen wateroverlast, droogte en beperken hittestress)

De oplossingen voor klimaatadaptatie zijn zichtbaar op de bovenstaande tekening. Het plan voldoet aan de norm van 30% groene invulling. 43% van het perceel zal in de nieuwe situatie bestaan uit waterdoorlatende bestrating en parkeerplekken (beide ingevuld met grasbetontegels), groenvoorzieningen, beplanting en groenwanden). Deze voorzieningen dragen als zodanig bij aan het tegengaan van hittestress. Met nog slechts 49% grond van de locatie beschikbaar en de verplichting om de bewoners veilig en droog aan de voordeur te brengen middels bestrating, blijft 43% terrein over dat geheel waterinfiltrerend zal werken. Zoals aangegeven worden ook de parkeerplaatsen uitgevoerd in grasbetontegels met daaromheen waterdoorlatende bestrating als rijvlak. Er worden alleen klinkers als bestrating gebruikt bij de voetpaden, zonder brede voeg in verband met de veiligheid/gladheid voor ouderen. Verder worden alle rijwegen voorzien van

betonklinkers met bredere infiltrerende voegen. Daarmee is 43% van de 49% aan beschikbare grond waterinfiltrerend gemaakt op een wijze die bijdraagt aan een groene uitstraling van de locatie. Deze voorzieningen dragen bij aan het voorkomen of beperken van wateroverlast, het voorkomen van droogte en het verminderen van hittestress.

Groendaken

Daarnaast worden groendaken en groengevels in het klimaatadaptatieplan van de gemeente ook als optie beschouwd om een plan klimaatvriendelijker te maken. Groendaken hebben namelijk een hoge isolatiewaarde en het energieverbruik is minder. Voor dit plan is echter is door de welstandscommissie verplicht gesteld dat alle daken dienen te worden afgewerkt met een historiserende kapvorm, waardoor het toepassen van sedumdaken geen optie is.

Bomen (voorkomen hittestress)

Het aantal bomen in het plan is gemaximaliseerd: er worden zes bomen, verspreid over het terrein, aangeplant. In het kader van de buurtparticipatie bleek het planten van meer bomen niet wenselijk (overhangend groen, uitzicht, e.d.). daarom is ervoor gekozen om aanvullend meerdere tuinmuren als groengevel uit te voeren, evenals een groene wand langs het trappenhuis.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de eis van 30% groene invulling uit het klimaatadaptatieplan. Er is gekeken naar een verdere optimalisering van de groenvoorzieningen. Om moverende redenen is een aantal voorzieningen fysiek niet te realiseren (groendaken) dan wel ongewenst (meer bomen). De groenvoorzieningen die wél toepasbaar zijn, zijn zoveel mogelijk toegepast.

4.11 Bedrijfsmatige activiteiten

In paragraaf 4.3 is reeds de uitstraling vanwege bedrijfsmatige activiteiten in de directe omgeving op de beoogde woningen behandeld voor het aspect geluid. Het andere aspect dat in de VNG-brochure 'Concept servicedocument Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet' wordt beschouwd is geur. Zoals aangegeven waren er twee bedrijfsmatige functies in de directe omgeving, te weten café (Breusterstraat 23) en detailhandel. Beide functies zijn volgens de brochure op het aspect 'geur' geschikt voor functiemenging en ook dit aspect vormt daardoor ook geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

4.12 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen staat in de belangstelling en milieuaspecten krijgen een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van bebouwing. In de praktijk betekent duurzaam bouwen dat met onder meer de volgende aspecten rekening gehouden wordt: het materiaalgebruik, de vormgeving van het bouwblok, gebruik maken van wind- en/of zonne-energie, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen. Bij deze laatste moeten gebouwen op eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden voor hergebruik, zodat de levensduur wordt verlengd.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) ziet onder andere toe op bepaalde kwaliteitseisen van nieuwbouwwoningen.

In de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met het aspect duurzaamheid. Het plan voldoet aan de BENG-normen voor woningbouw. Daarnaast zijn er mogelijkheden om laadpalen voor elektrische voertuigen te realiseren. Tevens is bij de planvorming rekening gehouden met natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen.



4.13 Toetsing m.e.r. beoordeling

4.13.1 Wettelijk kader

In paragraaf 16.4.2 Ow en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven aan welke regelgeving voor de milieueffectrapportage getoetst dient te worden.

Of een besluit m.e.r.-plichtig is of m.e.r.-beoordelingsplichtig kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Ob, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 Ob. In kolom 1 van Bijlage V zijn de projecten genoemd die m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn en in kolom 4 zijn de besluiten genoemd waarvoor de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming wordt verleend; in dit geval is dat een omgevingsvergunning. Of een besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is volgt uit kolom 2 respectievelijk 3.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie J11 van de lijst uit Bijlage V, waarin de term 'stedelijk ontwikkelingsproject' is benoemd. Hiervoor geldt geen m.e.r.-plicht, maar wel een m.e.r.-beoordelingsplicht bij aanleg, wijziging of uitbreiding, maar dan alleen in het kader van een omgevingsplan.

4.13.2 Onderzoek

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:729, d.d. 11 maart 2020), een casus waarbij na sloop van een schoolgebouw twaalf rijwoningen worden gebouwd, valt op te maken dat de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de voornoemde uitspraak is aangegeven dat de bouw van twaalf woningen na sloop van een schoolgebouw, gelet op de beperkte omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is in de casus van deze uitspraak sprake van een toename van de bebouwingsmogelijkheden en van gewijzigd gebruik van het perceel, maar dat betekent niet dat de ontwikkeling waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van tien seniorenwoningen in het centrum van de kern Eijsden. De ontwikkeling vervangt de bestaande agrarische bebouwing die in onbruik is geraakt en in slechte bouwkundige staat verkeert. Met dit initiatief wordt verdere leegstand en bouwkundig verval van de opstallen voorkomen. Leegstand en verval leidt tot verloedering en verpaupering en daarmee ook tot aantasting van de leefbaarheid van de omgeving. Zowel de realisering van passende woningen als het voorkomen van verdere leegstand van deze in onbruik geraakte opstallen vormen een maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving. Omdat de ontwikkeling op een reeds bebouwde en versteende locatie wordt gerealiseerd, kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan - in analogie met de voorgenomen uitspraak - geen stedelijk ontwikkelingsproject omvat. Derhalve is een m.e.r.-beoordelingsnotitie niet noodzakelijk.

4.13.3 Conclusie

Dit plan kan niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie J11 van de lijst uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het opstellen van een m.e.r.-beoordelingsnotitie is hierdoor niet noodzakelijk.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden zal ook de overheid vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De aanleg van voorzieningen vindt in veel gevallen plaats voor rekening van de gemeente. De initiatiefnemers van de ontwikkeling profiteren meer van de aanleg van die voorzieningen dan andere burgers en bedrijven. Om die reden is het gerechtvaardigd om de kosten te verhalen op de initiatiefnemers. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

Onderhavig plan

Ten behoeve van het onderhavige bouwplan wordt ten behoeve van het kostenverhaal een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Eijsden-Margraten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Algemeen

Bij het onderzoek naar de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt vooroverleg gevoerd met instanties die belangen hebben op de gronden van de ontwikkeling, wordt een participatietraject doorlopen en wordt de procedure opgestart. In deze paragraaf zijn de resultaten daarvan verwoord.

5.2.2 Vooroverleg instanties

De gemeente Eijsden-Margraten heeft vooroverleg gevoerd met de instanties. Daarbij zijn opmerkingen ingekomen van de provincie Limburg en van het Waterschap Limburg.

Provincie Limburg

De provincie heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- met betrekking tot het aspect wonen: het plan dient subregionaal te worden afgestemd.
- met betrekking tot het aspect natuur (1): er is nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluw noodzakelijk omdat het vermoeden bestaat dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het functioneel leefgebied. Afhankelijk van de onderzoeksresultaten is een ontheffing Wnb voor vleermuizen en gierzwaluw nodig.
- met betrekking tot natuur (2): uit de AERIUS-berekening van 2022 blijkt dat het project leidt tot een toename van stikstofdepositie op het Nederlandse Natura 2000-gebied Savelsbos (0,01 mol/ha/jaar). Dat betekent dat door middel van het doen van onderzoek moet worden nagegaan of de depositie leidt tot significante negatieve gevolgen.

Het bouwplan dient door de gemeente regionaal te worden afgestemd. Er heeft vervolgonderzoek naar de gierzwaluw en vleermuizen plaatsgevonden. Ook is er een nieuwe stikstofberekening gemaakt in 2024 (zie voor beide onderwerpen paragraaf 4.9 van deze motivering).

Waterschap Limburg

Aangezien het voormalige pand gesloopt wordt en er een volledig nieuw pand gerealiseerd gaat worden adviseert het Waterschap dit plan te zien als een nieuwe ontwikkeling. Dit houdt volgens het beleid in om de verharding die gerealiseerd zal worden te zien als nieuwe verharding. Als dit niet als



zodanig zal worden beschouwd zal het immers nooit mogelijk zijn om een kwaliteitsverbetering te creëren (op in ieder geval waterhuishoudkundig niveau) in de (binnen)stad. Het Waterschap adviseert daarom om voor dit plan een hemelwatervoorziening te realiseren conform 100 mm per m² verhard oppervlak. Verwezen wordt naar paragraaf 4.10 van deze motivering.

5.2.3 Participatie

Ten behoeve van dit plan heeft participatie plaatsgevonden. Globaal heeft dit traject er als volgt uitgezien:

- mei 2022: kennismaking Buurtbelang Breusterstraat en uitwisseling/vastleggen van belangen. Samenvattend waren deze belangen als volgt: behoud van het unieke pand, behoud van de smalle steeg aan de Schoolstraat en behoud van de cour.
- juni - augustus 2022: vooroverleg de gemeente en de dorpsbouwmeester. In dit overleg zijn de belangen zoveel mogelijk verenigd. De architect heeft na dit overleg de opdracht gekregen een ontwerp te maken dat zoveel als mogelijk uitgaat van de huidige contouren van de bebouwing, waarbij de cour gehandhaafd wordt. Een ontwikkeling met vervangende nieuwbouw werd door de gemeente gehonoreerd, gelet op de slechte bouwkundige staat van het pand en de opstallen en het ontbreken van monumentale waarden.
- op 28 juli 2022 heeft een presentatie plaatsgevonden aan het Buurtbelang. Tijdens deze presentatie is het ontwerp getoond en toegelicht. Het plan werden naar mening van initiatiefnemer overwegend positief ontvangen.
- na meerdere sessies met de dorpsbouwmeester is er een principeakkoord ontstaan. Vervolgens is het ontwerp opnieuw aan het Buurtbelang gepresenteerd en heeft het zelfs drie weken ter inzage gelegen, zodat alle burgerparticipanten in de gelegenheid werden gesteld om het ontwerp in te zien.
- oktober 2022: gesprekken met aangrenzende burens (Breusterstraat 22 en Schoolstraat 1A). De bewoners van Schoolstraat 1A waren positief over de voorgenomen plannen. De bewoner van Breusterstraat 22 had als enkele opmerking dat ze graag wil blijven genieten van het daglicht via het raam in de rechtergevel (westkant). Omdat de cour gehandhaafd blijft, wordt er circa 7 meter uit de perceelsgrens gebouwd en kan aan haar verzoek tegemoet worden gekomen;
- oktober 2022: het Buurtbelang dient een schriftelijke reactie in. Uit deze reactie kwamen weinig nieuwe inzichten naar voren. Voor zover nieuw zijn deze weerlegd door initiatiefnemer;
- februari 2023: het laatste afrondende overleg heeft plaatsgevonden met alle betrokken partijen (gemeente, Buurtbelang en ontwikkelaar met diens architect). In dit overleg kwam nog een uitgevoerde zonnestudie aan bod en daarmee is de buurtparticipatie afgerond.

Het volledige overzicht van de gevoegde (buurt)participatie is opgenomen als separate bijlage 9. Verwezen wordt naar deze bijlage.

5.2.4 Procedure

Op de vaststelling van het TAM-omgevingsplan is de Uniforme uitgebreide voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De gemeente legt het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een mondelinge dan wel schriftelijke zienswijze op de stukken in te dienen.

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft vanaf 15 mei 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen zijn opgenomen in de 'Nota van zienswijze' en is als bijlage 1 bij deze motivering opgenomen.



6 Juridische regeling

6.1 Opzet regelgeving

6.1.1 De Omgevingswet en het omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze nieuwe wet bundelt alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Tot 1 januari 2024 golden in gemeenten meerdere bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari heeft iedere gemeente één omgevingsplan dat voor het volledige grondgebied van de gemeente geldt. Dit omgevingsplan (ook wel het 'tijdelijk omgevingsplan' / TOP genoemd) bestaat uit alle vóór 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen. Tevens bevat het tijdelijk omgevingsplan alle regels voor de fysieke leefomgeving op Rijksniveau, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn overgeheveld naar gemeenten. Deze regels worden ook wel de 'bruidsschat' genoemd.

6.1.2 Wijziging van het omgevingsplan

Het omgevingsplan kan gewijzigd worden. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient een wijziging van het omgevingsplan te voldoen aan de eisen die hieraan vanuit de Omgevingswet worden gesteld. Bij een wijziging van het omgevingsplan dienen de STOP-TPOD standaarden gehanteerd te worden. STOP-TPOD is een afkorting van de Standaard voor officiële publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

6.1.3 TAM-IMRO / TAM-omgevingsplan

TAM-IMRO is een hulpmiddel voor gemeenten die hun omgevingsplan nog niet kunnen of willen wijzigen middels STOP-TPOD. Deze gemeenten kunnen ervoor kiezen om gebruik te maken van TAM-IMRO (TAM: Tijdelijke Alternatieve Maatregel/IMRO: Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) om hun omgevingsplan te wijzigen. Hiertoe dient een TAM-omgevingsplan te worden opgesteld. Een TAM-omgevingsplan lijkt op een bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening, maar dient te voldoen aan de Omgevingswet. Een TAM-omgevingsplan bestaat uit regels, een plankaart en een motivering en wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl door gebruikmaking van de IMRO-standaard. Het TAM-omgevingsplan maakt juridisch onderdeel uit van het omgevingsplan, maar ziet eruit als een losstaand plan. Het TAM-omgevingsplan vormt een nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan.

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Breusterstraat 20 Eijsden

In de voorgaande hoofdstukken van deze motivering zijn de aan dit TAM-omgevingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regeling van dit plan. Deze regeling voldoet aan de eisen volgend uit de Omgevingswet. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regeling.

Het voorliggend TAM-omgevingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van de realisering van tien nieuwe gestapelde woningen. Het besluitgebied is plaatselijk bekend als Breusterstraat 20 te Eijsden. Het besluitgebied heeft een oppervlakte van 950 m² en is kadastraal bekend als gemeente Eijsden, sectie D, nummer 5028.



6.2 Artikelsgewijze toelichting

6.2.1 Preambule

De preambule regelt de verhouding tussen het TAM-omgevingsplan en het (tijdelijk) omgevingsplan. In de preambule is vastgelegd dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk 22d van het omgevingsplan.

6.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begripsbepalingen

In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regeling van het voorliggende TAM-omgevingsplan.

Artikel 2: Toepassingsbereik

De vaststelling van een TAM-omgevingsplan leidt er niet toe dat de oude regels uit de/het voormalige bestemmingsplan(nen) die binnen het besluitgebied golden komen te vervallen. Door het opnemen van een toepassingsbereikverklaring wordt geregeld dat de regeling uit het TAM-omgevingsplan voorrang heeft op de oude regels, in het geval deze regels strijdig zijn met elkaar.

Artikel 3: Meet- en rekenbepalingen

In dit artikel zijn regels opgenomen over hoe wordt gemeten bij de toepassing van de regeling van het TAM-omgevingsplan.

Artikel 4: Algemeen gebruiksverbod

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Wanneer een dergelijk verbod niet is opgenomen, mogen activiteiten zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd en gelden er geen beperkingen voor die activiteit op basis van het omgevingsplan. Het enkel opnemen van regels die gelden voor bepaalde functies op bepaalde locaties is onvoldoende om het handelen in strijd met deze regeling te verbieden of vergunningplichtig te maken.

Artikel 5: Aanvraagvereisten:

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten voor een aanvraag omgevingsvergunning, die zijn vastgelegd in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, van toepassing verklaard op het TAM-omgevingsplan.

6.2.3 Hoofdstuk 2: Functies en activiteiten

Artikel 6: functie 'Wonen'

Het volledige besluitgebied is bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het wonen toegestaan in woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, meergezinswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' en gastouderschap. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. De maximale goot- en bouwhoogte op de verschillende gebouwdelen is eveneens op de verbeelding aangegeven middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. De afstand tussen de zijgevels van de woningen en de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 2,50 meter te bedragen. De woningen dienen te worden afgedekt met een plat dak of een zadeldak met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60°.

Artikel 7: functie 'Waarde – Archeologie 2'

Het gehele besluitgebied is voorzien van de functie 'Waarde – Archeologie 2'. De gronden met deze functie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen ter plaatse van deze functie dient archeologisch onderzoek plaats te vinden voorafgaand aan ruimtelijke



ontwikkelingen waarbij sprake is van een bodemverstoring met een diepte van 0,50 meter of meer beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 100 m² of meer.

6.2.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels van het TAM-omgevingsplan gelden voor het gehele besluitgebied.

Artikel 8: Anti-dubbeltelregel

Dit artikel voorkomt dubbeltellingen bij aanvragen om omgevingsvergunning over hetzelfde gebied.

Artikel 9: Algemene bouwregels

Hierin is aangegeven dat bestaande maatvoeringsafwijkingen als zodanig in stand mogen blijven, maar dat de afwijking niet mag worden vergroot. Ook is hier een bepaling over ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 10: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake actief bodembeheer. Hierin is onder meer een vergunningstelsel voor aanlegactiviteiten opgenomen.

Artikel 11: Overige regels

In dit artikel is een voorrangsregel opgenomen ten behoeve van de archeologische functie en is een koppeling met de door de gemeente toegepaste parkeernomen toegevoegd (bijlage 1 regeling).



7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Is sprake van een ETFAL?

Middels de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan vindt een wijziging plaats van het omgevingsplan van rechtswege (TOP). Hierbij moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hiervoor zijn in afdeling 5.1 van het Bkl instructieregels opgenomen (deze zijn behandeld in de hoofdstukken 3 en 4 van deze motivering).

De vraag bij de vaststelling van de voorliggende wijziging van het tijdelijk omgevingsplan is of het initiatief - het mogelijk maken van de bouw van een woongebouw met tien appartementen te Eijsden - leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de eindafweging dienen alle hiermee samenhangende aspecten, zoals deze in de voorliggende goede onderbouwing zijn behandeld, te leiden tot integrale conclusie/afweging voor de planontwikkeling.

7.2 Conclusie

De in deze motivering beschreven ontwikkeling van een woongebouw met tien appartementen aan de Breusterstraat 20 te Eijsden wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader;
- het plan niet leidt tot significante negatieve effecten op de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Breusterstraat en omgeving;
- het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Eijsden-Margraten en aan de regionale beleidskaders;
- het plan leidt niet tot overtreding van de natuurwetgeving;
- het plan niet leidt tot aantasting of verlies van archeologische of cultuurhistorische waarden;
- de hemelwaterafvoer kan op eigen terrein plaatsvinden;
- er zijn geen overige milieubelemmeringen;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemde plan in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Bijlage 1 Nota van zienswijzen

