



Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Vaststellen TAM-omgevingsplan Breusterstraat 20 Eijsden

KORTE SAMENVATTING

Voorliggend raadsvoorstel heeft betrekking op de ontwikkeling van de locatie Breusterstraat 20 in Eijsden. Het plan betreft het omvormen van een (voormalig) agrarisch-bedrijf naar woningbouw, inclusief de realisatie van 9 nieuwe wooneenheden. Verder wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning.

TOELICHTING

AANLEIDING

De aanleiding voor dit Tam omgevingsplan is de ontwikkeling van het adres Breusterstraat 20 in Eijsden. Op dit adres was een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig, midden in de kern.

De initiatiefnemer wil de locatie saneren door de bebouwing te slopen, de bestemming te wijzigen van "Agrarisch-Bedrijf" naar de bestemming "Wonen", nieuwbouw te realiseren met daarin totaal 10 wooneenheden (waarbij de bestaande bedrijfswoning eveneens is meegenomen).

Het voorliggende plan betreft een wijziging van het omgevingsplan Gemeente Eijsden-Margraten. Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt de geldende bestemmingsplannen binnen het wijzigingsgebied die vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege. Het betreft (een gedeelte van) de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Eijsden, vastgesteld op 23 april 2013;
- Bestemmingsplan parkeren Eijsden-Margraten, vastgesteld op 25 september 2018.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 15 mei 2025, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Gedurende de periode van de ter inzage legging zijn twee zienswijzen over het plan ontvangen. Voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de geanonimiseerde "Nota van zienswijze" (bijgevoegd). Deze zal na de vaststelling onderdeel uitmaken van het vastgestelde bestemmingsplan.

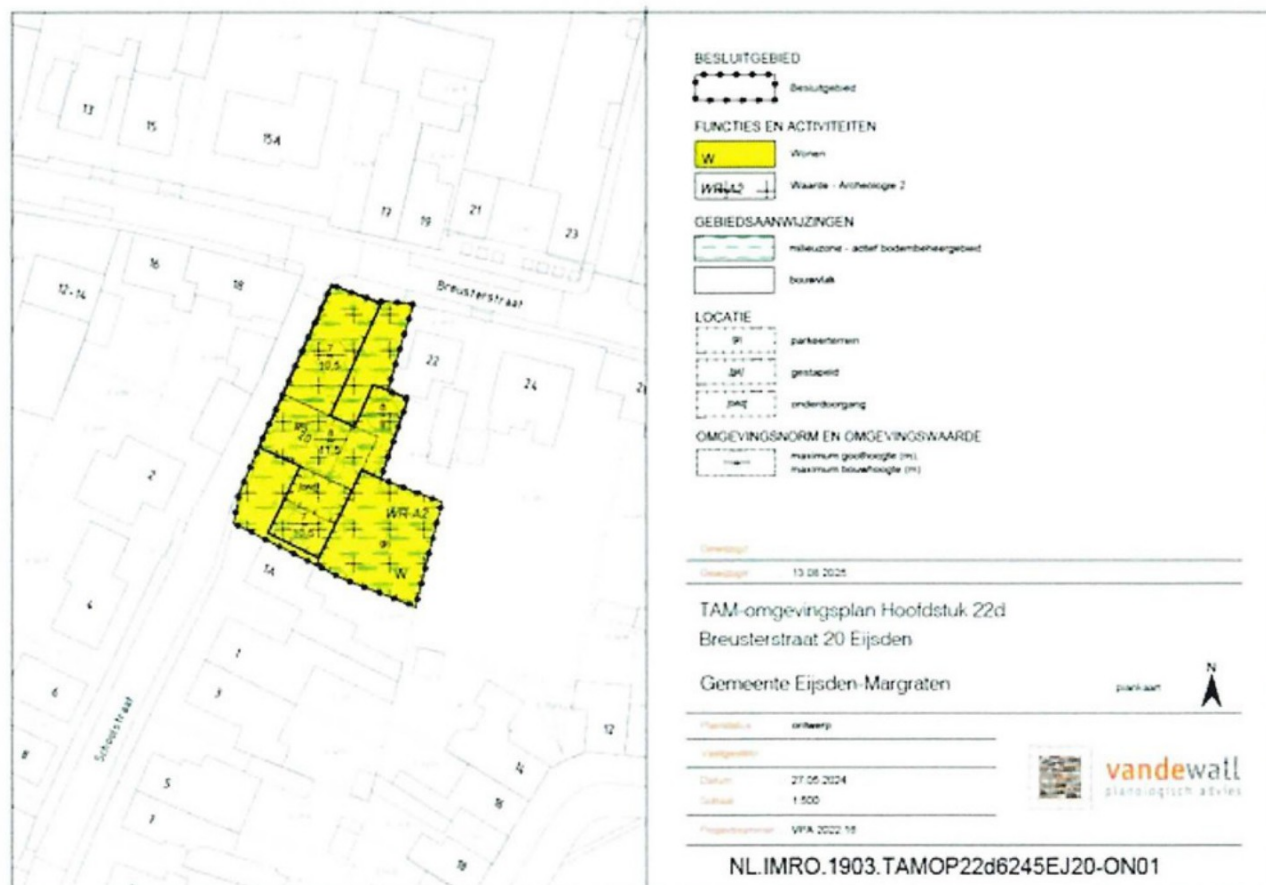
[gemeente Eijsden-Margraten](#)



Voorgesteld wordt om, conform de Nota van zienswijzen, de zienswijzen deels ongegrond, deel gegrond te verklaren. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan. Het plan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld.

MOTIVERING

In dit collegevoorstel wordt zowel het Tam Omgevingsplan gemotiveerd als de (hoofd)uitgangspunten van de anterieure overeenkomst bijbehorende het woningbouwplan.



Figuur 1: Verbeelding die onderdeel uitmaakt van het Tam-plan met daarin de verschillende functieaanduidingen weergegeven.

Ontwikkeling Breusterstraat 20 Eijsden

Initiatiefnemer verplicht zich de 9 van de 10 appartementen waaruit het Project bestaat, te realiseren als koopappartementen in het middensegment. Woningen in het middensegment zijn woningen met een koopsom van ten hoogste het maximale bedrag waarvoor Nationale Hypotheekgarantie kan worden verkregen (NHG-grens) op het moment van afgifte omgevingsvergunning voor die woningen. De NHG-grens is gemaximeerd op € 450.000,- v.o.n. (prijspeil 2025) of €477.000,- v.o.n. (prijspeil 2025) indien sprake is van aanvullende door NHG erkende energiebesparende voorzieningen.



3D-impressie



Plattegrond (begane grond).

gemeente Eijsden-Margraten

Het plan past binnen de woningbouwopgave van de Woondeal Limburg 2023-2030 en binnen de uitgangspunten van onze lokale woonvisie, gelet op de beoogde doelgroepen en het feit dat hier sprake is van een (noodzakelijke) herstructurering van een inbreidingslocatie. De beoogde woningbouw maakt onderdeel uit van onze woningbouwopgave 2024-2030, zoals deze aan de raad is gepresenteerd. Op grond van de beleidsregel "*Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021*", is het plan positief afgestemd met de subregio Maastricht en Heuvelland.

Parkeren:

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.

Bodem:

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.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisering van het bouwplan, mits rekening wordt gehouden met de aanbevelingen uit het onderzoeksrapport.

Externe veiligheid:

De ruimtelijke ontwikkeling ligt buiten 200 meter van het spoor, maar binnen het invloedsgebied van 1.500 meter. Vanwege het transport met gevaarlijke stoffen over het spoor wordt gekeken naar TAM-Omgevingsplan Breusterstraat 20 maatgevende scenario's die effect hebben op de omgeving. Een belangrijk scenario vanwege het transport over het spoor 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.

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.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

Geluid:

Het aspect geluid is uitgewerkt in paragraaf 4.3 van de motivering en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Er hoeft op grond van de Omgevingswet geen afzonderlijk besluit voor worden genomen.

Natuur:

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 Eijdsden' 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:

Stikstofdepositie

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is 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 Ecolybrium 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 Eijdsden, maar effecten hierop zijn uit te sluiten.

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

Klimaat:

Initiatiefnemer heeft in paragraaf 4.10.7 toegelicht welke klimaat adaptieve ingrepen worden beoogd binnen voorliggend plan. In paragraaf 4.10 wordt tevens de instructieregel van de Provincie Limburg beantwoord inzake klimaatadaptatie. Hierbij komen de aspecten hittestress, droogte, wateroverlast en voerstrooming aan bod.

Maatregelen bestaan onder andere uit: waterdoorlatende bestrating en parkeerplekken (beide ingevuld met grasbetontegels), groenvoorzieningen, beplanting en groenwanden. Verder worden er 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.).

Vooroverleg het Waterschap en de Provincie

In het kader van het vooroverleg is het plan toegezonden naar het Waterschap en de Provincie.

Waterschap

Het Waterschap adviseert om voor dit plan een hemelwatervoorziening te realiseren conform 100 mm per m² verhard oppervlak. Het plan voldoet hieraan.

De provincie

De provincie heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- het plan dient subregionaal te worden afgestemd.
- er is nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluw noodzakelijk
- uit een AERIUS-berekening moet blijken of de depositie leidt tot significante negatieve gevolgen.

Die opmerkingen zijn opgepakt.

- het bouwplan is regionaal afgestemd en akkoord bevonden
- er is een vervolgonderzoek uitgevoerd naar de gierzwaluw en vleermuizen plaatsgevonden (zie onder 'soortenbescherming'.)
- er is (meerdere malen) een stikstofberekening gemaakt en beoordeeld, voor het laatst in maart 2025

Anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten om de voorwaarden en uitgangspunten vast te leggen waaronder de gemeente haar medewerking verleent aan de realisatie van voorliggend plan.

Daarbij wordt door het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal (anderszins) verzekerd. Onderstaand zijn de hoofduitgangspunten en onderdelen benoemd waarover afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

- Initiatiefnemer ontwikkelt en realiseert het project geheel voor eigen rekening en risico. Het project omvat de sloop van de bestaande (bedrijfs)bebouwing en het ontwikkelen en realiseren van in totaal 10 levensloopbestendige koopappartementen met bijbehorende voorzieningen en buitenruimte.
- Initiatiefnemer verplicht zich uiterlijk drie maanden na onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan ontvankelijke Omgevingsvergunning(en) in te dienen.
- Initiatiefnemer verplicht zich uiterlijk drie maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning(en) te starten met de verkoop van de appartementen.
- Initiatiefnemer verplicht zich uiterlijk te starten met de bouwwerkzaamheden van de 10 appartementen van het Project zodra 8 (verkoopdrempel 80%) van deze appartementen zijn verkocht.
- Initiatiefnemer verplicht zich uiterlijk te starten met bouwrijp maken drie maanden na het behalen van de verkoopdrempel.
- Initiatiefnemer dient de bouwwerkzaamheden aan het Project af te ronden binnen zesendertig (36) maanden na de aanvang daarvan.
- Het aantal voor het Project vereiste parkeerplaatsen betreft minimaal 16 parkeerplaatsen.
 - Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico 10 parkeerplaatsen binnen het Exploitatiegebied.
 - Initiatiefnemer compenseert voor de zes resterende parkeerplaatsen conform de "Beleidslijn Parkeerbijdrage Eijsden-Margraten" middels een bijdrage van €5.000,- per parkeerplaats aan de parkeervoorziening.
- Afspraken t.a.v. bouwwerkverkeer, bouwplaatsinrichting, bereikbaarheid van en schade aan de omgeving ten gevolg van de bouwwerkzaamheden.
- In verband met de door de Gemeente, ten behoeve van de realisatie van het Project, te maken kosten betaalt de Initiatiefnemer aan de Gemeente een bedrag van € 10.800,- . (verhaalbare kosten / ambtelijke bemoeienis).

- Met initiatiefnemer wordt een separate nadeelcompensatieovereenkomst (voorheen planschadeovereenkomst) afgesloten.
- Initiatiefnemer verplicht zich de 9 van de 10 appartementen waaruit het Project bestaat, te realiseren als koopappartementen in het middensegment. Woningen in het middensegment zijn woningen met een koopsom van ten hoogste het maximale bedrag waarvoor Nationale Hypotheekgarantie kan worden verkregen (NHG-grens) op het moment van afgifte omgevingsvergunning voor die woningen. De NHG-grens is gemaximeerd op € 450.000,- v.o.n. (prijsspeil 2025) of €477.000,- v.o.n. (prijsspeil 2025) indien sprake is van aanvullende door NHG erkende energiebesparende voorzieningen.
- Initiatiefnemer verplicht zich 1 van de 10 appartementen waaruit het Project bestaat, te realiseren als koopappartement, waarbij Initiatiefnemer vrij is om de koopsom te bepalen.
- Initiatiefnemer zal de verkoop van de woningen van het bouwplan via de gebruikelijke lokale mediakanalen bekendmaken (waaronder een publicatie in het gemeentelijk weekblad "Etalage"), minimaal 2 weken voordat hierover bekenmaking plaatsvindt in breder verband.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

Het plan geeft invulling aan de woonbehoefte en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat binnen onze kernen, zijn uitgangspunten van het prioritaire thema 4 "Wonen en Leefomgeving" van onze Meerjarenprogrammabegroting 2024-2027."

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

Vanaf de start van het project – in 2022 – heeft initiatiefnemer op meerdere momenten overleg gehad met omwonenden. Deze hebben zich verzameld in de BBBB (Burger Buurt Belang Breusterstraat). De correspondentie inzake participatie is als separate bijlage toegevoegd aan het TAM-plan, zie hiervoor bijlage 9.

Zoals uit de correspondentie blijkt, heeft BBBB diverse zaken aangedragen. Niet alle wensen zijn gehonoreerd, maar toch heeft deze participatie geleid tot aanpassing van het plan. Zo is bijvoorbeeld het aantal woningen teruggebracht van in eerste instantie 11-14 wooneenheden naar definitief 10 wooneenheden.

Voor wat betreft het aantal te plaatsen bomen, heeft de participatie geleid tot een overeengekomen aantal van 6 bomen.

Ook heeft de buurt gevraagd om duidelijk te maken welk effect de bebouwing heeft op de bezonning van de omliggende percelen. Initiatiefnemer heeft daarom besloten om aanvullend een bezonningstudie te laten uitvoeren. Deze is als bijlage toegevoegd aan het TAM-plan, zie hiervoor bijlage 7.

Overigens zal in het kader van het ontwerp TAM omgevingsplan ook participatie plaatsvinden in de vorm van raadplegen door het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze.

FINANCIËLE ASPECTEN

Instemmen met het ontwerp Tam omgevingsplan heeft geen financiële consequenties. Voordat het plan door de raad wordt vastgesteld zal er een anterieure overeenkomst en nadeelcompensatie overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer. Hieraan zijn wel financiële gevolgen verbonden (zie onderdeel hoofduitgangspunten concept-anterieure overeenkomst in dit voorstel).

De parkeerbijdrage van € 30.000 (zes parkeerplaatsen à 5.000 euro) wordt gestort in de voorziening Parkeren waarmee de gemeente de verplichting aangaat binnen 10 jaar en binnen een straal van 750 van het aanvraagadres zes parkeerplaatsen te realiseren. Als de gemeente deze verplichting niet nakomt, dient 75% van het bedrag terug gestort te worden aan de initiatiefnemer.

De vergoeding voor verhaalbare kosten e/o ambtelijke bemoeienis worden – na verrekening van de eventueel gemaakte kosten – gestort in de reserve Woningbouw.

UITVOERING EN EVALUATIE

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een ieder gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd.



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT

1. Conform het gestelde in het raadsvoorstel en de Nota van zienswijzen, de zienswijzen ontvankelijk en deels ongegrond en deels gegrond te verklaren;
2. Het TAM-omgevingsplan Breusterstraat 20 Eijsden zoals dat is aangegeven op de Verbeelding, de Regeling en de daarbij horende bijlagen alsmede de Motivering en de daarbij horende bijlagen, gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.TAMOP22d6245EJ20-VG01);

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 september 2025.



D

M

