

vandewall
planologisch advies

Motivering

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Besluitgebied	4
1.3 Het omgevingsplan	5
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	16
2.3 Toetsing aan omgevingsplan	21
3 Beleid en regelgeving	22
3.1 Rijksbeleid en Rijksregels	22
3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	24
3.3 Omgevingswaarden	28
3.4 Regionaal beleid	29
3.5 Beleid Waterschap	31
3.6 Gemeentelijk beleid	32
4 Fysieke leefomgeving	35
4.1 Beschermen van de gezondheid	35
4.2 Milieubelastende activiteiten	35
4.3 Geluid	36
4.4 Kwaliteit van de buitenlucht	39
4.5 Bodemkwaliteit	41
4.6 Omgevingsveiligheid	43
4.7 Natuur	47
4.8 Water en watersysteem	51
4.9 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw	53
4.10 Klimaatadaptatie	54
4.11 Bedrijfsmatige activiteiten	58
4.12 Toetsing m.e.r. beoordeling	58
5 Uitvoerbaarheid	60
5.1 Economische uitvoerbaarheid	60
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
6 Juridische regeling	61
6.1 Opzet regelgeving	61
6.2 Artikelsgewijze toelichting	62
7 Belangenafweging en conclusie	65
7.1 Is sprake van een ETFAL?	65
7.2 Conclusie	65



Bijlagen bij motivering:

- 1) Akoestisch onderzoek toelaten van een geluidgevoelig gebouw Ursulinenklooster, TAM-IMRO, aan de Breusterstraat 25/27 in Eijsden, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer ROIV230706, d.d. 29.06.2024;
- 2) Verkennend bodemonderzoek Breusterstraat 27 te Eijsden, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA230543.R01.V1.0, d.d. 13.09.2023;
- 3) Stikstofdepositieonderzoek voor project herontwikkeling Ursulinenklooster te Eijsden, Embridge, rapportnummer Eji.Arc.25.DO.OW.01, d.d. 07.03.2025;
- 4) Quicksan ecologische waarden Ursulinenklooster Eijsden, Ecolybrum, rapportnummer 23-1478, d.d. 06.09.2023;
- 5) Weging van het waterbelang t.b.v. ontwikkeling Ursulinenconvent te Eijsden, Geonius, rapportnummer CA230004.002.R01.V3.0, d.d. 12.03.2025;
- 6) Rapportage vleermuisonderzoek Ursulinenklooster Eijsden, Ecolybrum, rapportnummer 24-1756, d.d. 21.10.2024;
- 7) Notitie 'Beschouwing onderdeel geluid voor aanpassing bouwplan', Spider Monkey Consultancy, kenmerk N ROIV230706-3 Breusterstraat 25 Eijsden, d.d. 17.04.2025;
- 8) Voortoets stikstofdepositie herontwikkeling Ursulinenklooster te Eijsden, Embridge, rapportnummer Eji.Arc.25.VS.OW.01, d.d. 20.03.2025.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het Ursulinenklooster in Eijsden te transformeren tot een wooncomplex met 40 appartementen en bijbehorende parkeervoorzieningen (zowel ondergronds als bovengronds). In de westvleugel van het oorspronkelijke kloostergebouw worden 10 appartementen gerealiseerd, de overige 30 appartementen worden gerealiseerd in een nieuwe aanbouw aan de westelijke zijde van het complex. Hiermee worden enerzijds wooneenheden gerealiseerd waaraan thans grote behoefte bestaat en anderzijds kan hierdoor het monumentale klooster gerestaureerd worden en levensvatbaar worden gemaakt op de lange termijn.

In het cultuurhistorisch waardevolle klooster en de later aangebouwde delen bevinden zich thans diverse kleinschalige functies. De noordelijke cirkelvormige aanbouw waarin zich thans een gedeelte van een museum bevindt wordt gesloopt; het museum zal met behoud van dezelfde omvang behouden blijven in de westvleugel van het oorspronkelijke kloostergebouw. In de zuidwestelijke aanbouw bevindt zich thans een kinderdagopvang. Dit bouwdeel zal ook worden gesloopt om plaats te maken voor de beoogde nieuwbouw. Hiermee verdwijnt de functie van kinderopvang volledig op deze locatie. Naast het museum, dat tevens over een ondergeschikte horecafunctie beschikt, zal in het oorspronkelijke kloostergebouw een aantal andere bestaande, kleinschalige functies behouden blijven, te weten: een therapeut gespecialiseerd in speltherapie, een kleinschalig bedrijf gespecialiseerd in workshops op het gebied van textiel en mode, een schildersatelier, een ambachtelijke kaasmakerij, ambachtelijke bierbrouwerij en een yogastudio.

Het beoogde initiatief, dat met behoud van een aantal bestaande functies voorziet in de realisering van 40 appartementen en boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen, past niet in het omgevingsplan Eijsden-Margraten, waarvan het bestemmingsplan 'Eijsden' onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient het tijdelijke deel van het omgevingsplan te worden gewijzigd middels de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan. Hiermee kunnen de juiste functies (zoals 'Wonen') en bouwvlakken aan delen van het besluitgebied worden toegekend.

1.2 Besluitgebied

Ligging

Het besluitgebied is centraal in de kern Eijsden gelegen. Het besluitgebied omvat het Ursulinenklooster, en de gronden ten westen, zuidwesten en ten noorden van het klooster. Deze gronden zijn grotendeels ingericht als kloostertuin en parkeerterrein en deze structuur blijft zo veel mogelijk behouden. Tegen de west- en noordzijde van het kloostergebouw wordt de nieuwbouw aangebouwd ten behoeve van de beoogde appartementen. Ten zuidwesten van deze bebouwing wordt het bestaande parkeerterrein uitgebreid. Het besluitgebied heeft een oppervlakte van circa 9.900 m² en is kadastraal bekend als gemeente Eijsden, sectie D, nummers 7324 (gedeeltelijk), 8434 en 8435.



De begrenzing van het besluitgebied behorende bij het voorliggende TAM-omgevingsplan is op de onderstaande kaart weergegeven:



Situering besluitgebied

1.3 Het omgevingsplan

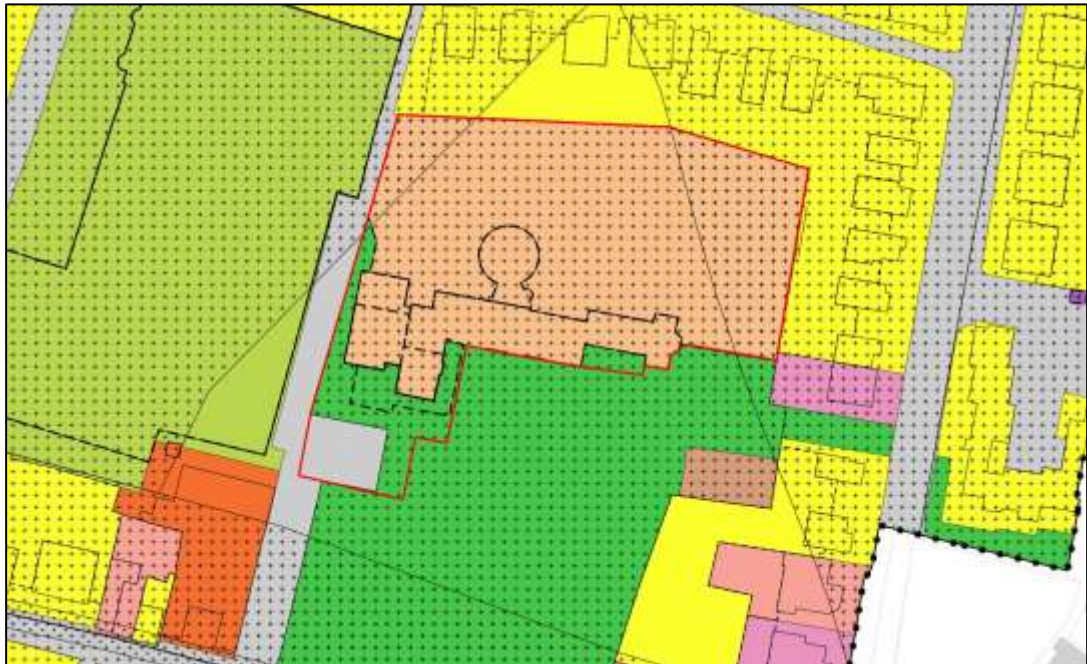
Het onderhavige besluitgebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het tijdelijk omgevingsplan (TOP) van de gemeente Eijsden-Margraten. In dit TOP is de juridische regeling van het voormalige bestemmingsplan 'Eijsden', het 'Paraplu bestemmingsplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten'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

Bestemmingsplan 'Eijsden'

In het bestemmingsplan 'Eijsden' is het besluitgebied grotendeels bestemd tot 'Gemengd'. Ter plaatse van deze bestemming zijn tevens de aanduidingen 'karakteristiek' (van toepassing op zowel het oorspronkelijke kloostergebouw als op de later aangebouwde delen), 'horeca' (ter plaatse van de horecafunctie aan de zuidzijde van het kloostergebouw), 'maximum aantal bouwlagen: 4' (ter plaatse van het oorspronkelijke deel van het kloostergebouw) en 'maximum aantal bouwlagen: 1' (ter plaatse van de aanbouwen aan de west- en noordzijde van het oorspronkelijke kloostergebouw). De kloostertuin aan de noordzijde van het klooster is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – museumtuin'.

De tuin aan de zuidzijde het klooster is bestemd tot 'Groen', waarbij aan de zuidzijde van het klooster een terras is aangeduid middels de aanduiding 'terras' en het parkeerterrein ten zuidwesten van het klooster is bestemd tot 'Verkeer'. Tevens is het volledige besluitgebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Eijsden'. De begrenzing van het onderhavige besluitgebied is op deze uitsnede middels een rode kleur weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Eijsden'

In het navolgende zijn de enkel- en dubbelbestemmingen die op het onderhavige besluitgebied van toepassing zijn kort beschreven.

Enkelbestemming 'Gemengd'

De tot 'Gemengd' bestemde gronden zijn bestemd voor:

- sociale doeleinden en culturele doeleinden in de vorm van een museum/expositieruimte/bibliotheek;
- een openlucht expositieruimte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – museumtuin';
- lichte horeca met een maximum bruto vloeroppervlak van 225 m², ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- detailhandel ten behoeve van en ondergeschikt aan de culturele doeleinden, met een bruto vloeroppervlak van 40 m²;
- verblijfshoreca, uitsluitend ter plaatse van de tweede en derde bouwlaag van het hoofdgebouw;
- studentenhuysvesting in de vorm van maximaal vier studentenkamers;
- doeleinden ten behoeve van het openbaar bestuur;
- de instandhouding en/of het herstel van aanwezige Rijksmonumenten, welke zijn opgenomen in 'Bijlage 2 bij de regels: lijst van Rijksmonumenten', mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

en overige bij deze bestemming behorende voorzieningen.

Enkelbestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- (openbare) groenvoorzieningen (waaronder begrepen houtopstanden), trapvelden, speelplaatsen en plantsoenen met de daarbij behorende voetpaden en andere voorzieningen;

- een terras ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

en overige bij deze bestemming behorende voorzieningen.

Enkelbestemming 'Verkeer':

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verkeersvoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- parkeervoorzieningen;
- terrassen;
- groenvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

en overige bij deze bestemming behorende voorzieningen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen en het stedenbouwkundig beeld).

Paraplubestemmingsplan 'Parkeren Eijsden-Margraten'

Dit 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, conform de doeleinden van het paraplubestemmingsplan, overgenomen in het voorliggende TAM-omgevingsplan.

Paraplubestemmingsplan 'Beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten'

Het westelijke deel van het oorspronkelijke klooster alsmede de kapel aan de oostzijde van het kloostergebouw zijn gelegen binnen het paraplu bestemmingsplan 'Beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten'. In dit bestemmingsplan zijn deze bouwdelen voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Beeldbepalend' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalend pand'. Deze dubbelbestemming en aanduiding zijn overgenomen op de verbeelding en in de regels behorende bij het voorliggende TAM-omgevingsplan.

Strijdigheid met het tijdelijk omgevingsplan (TOP) van de gemeente Eijsden-Margraten

De beoogde ontwikkeling van 40 appartementen – waarvan 30 appartementen in de beoogde nieuwbouw en 10 appartementen in het bestaande kloostergebouw – is strijdig met de juridische regeling van het bestemmingsplan 'Eijsden', die in het TOP van de gemeente Eijsden-Margraten is geïntegreerd. De woonfunctie is niet toegestaan op basis van de vigerende bestemming 'Gemengd'. Bovendien is de beoogde nieuwbouw buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak geprojecteerd.



1.4 Leeswijzer

De motivering bij dit TAM-omgevingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. 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 eindconclusie.



2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het besluitgebied is gelegen in de kern Eijsden, in het zuidwestelijke gedeelte van de gemeente Eijsden-Margraten. Op de onderstaande luchtfoto is het besluitgebied middels een rode omlijning weergegeven:



Luchtfoto besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen in het westelijke gedeelte van Eijsden en wordt omringd door woonstraten en het buitenzwembad van Eijsden (Zwembad De Treffer). Het besluitgebied behelst het kloostergebouw, de gronden ten noorden van het kloostergebouw en de gronden ten zuidwesten van het kloostergebouw, inclusief het parkeerterrein. De onbebouwde gronden rondom het klooster die binnen het besluitgebied zijn opgenomen vormen onderdeel van het Rijksmonument. Het besluitgebied is gelegen ten noorden van de Breusterstraat.

De onderstaande afbeeldingen tonen de Breusterstraat ten westen van het besluitgebied, ter hoogte van de kruising met de Ursulinenstraat.



De Breusterstraat in oostelijke richting



De Breusterstraat in westelijke richting



Aan de westzijde van het besluitgebied ligt de Treffersteeg. Aan deze zijde van het klooster zijn een gemeenschapsvoorziening met horeca (Stichting Cultureel Centrum Eijsden), een kinderdagverblijf en een parkeerterrein gesitueerd. De onderstaande afbeeldingen geven hiervan een impressie.



De Treffersteeg in noordelijke richting en het bestaande parkeerterrein ten zuidwesten van het klooster



Kinderdagverblijf 'Aont Hoes'



Stichting Cultureel Centrum Eijsden, met bijbehorend terras

Het gedeelte van de tuin dat zich aan de noordzijde van het kloostergebouw bevindt behoort tot het besluitgebied. De onderstaande afbeelding toont de noordgevel van het kloostergebouw en een klein gedeelte van het te slopen paviljoenvormige entreegebouw dat zich aan de noordzijde van het kloostergebouw bevindt.



Noordzijde kloostergebouw (bron: Ecolybrum)



De onderstaande afbeeldingen tonen de voorgevel (zuidzijde) van het kloostergebouw en de kapel die zich aan de oostzijde van het kloostercomplex bevindt:



De voorgevel (zuidgevel) van het Ursulinenklooster



De kapel aan de oostzijde van het klooster



Historie Ursulinenklooster

Ursulinenklooster van Breust

In de jaren veertig van de 19^{de} eeuw was er in Eijsden een grote vraag naar lager onderwijs, waar de bestaande school nauwelijks aan kon voldoen. Op verzoek van pastoor Corten van Breust werden de Ursulinen uit Sittard gevraagd zich in Eijsden te vestigen om onderwijstaken uit te voeren. In 1849 werd hiervoor een huis met school gebouwd op een stuk land ten noorden van de Breusterstraat. Ook dit gebouwtje werd al snel te klein en in 1855 werd een nieuw schoolgebouw met een kapel op de verdieping gebouwd. Van 1856 nam de school ook pensionaires (leerlingen in de kost) aan en in 1884 werd een normaalschool opgericht, voor het opleiden van leraressen voor de lagere school. In de tweede helft van de 19^{de} eeuw volgde de ene na de andere uitbreiding elkaar op, omdat het aantal leerlingen pensionaires en kloosterlingen in hoog tempo toe nam. Zo werd in 1881 een nieuw extranaat gebouwd, een gebouw voor de leerlingen die niet in het klooster verbleven. Deze vleugel kreeg de naam 'Mariaschool', waarschijnlijk vernoemd naar de gravin Marie de Geloës, die geld schonk voor de bouw. Het betreft de huidige westelijke vleugel. In 1892 werd een nieuw neogotisch kapelgebouw opgeleverd. In 1899 werd het huis uit 1849 gesloopt en de vleugel uit 1855 grotendeels herbouwd en vergroot.

In de eerste helft van de 20^{de} eeuw beleefde de school hoogtijdagen, op de lastige tijden tijdens de Eerste en Tweede Wereldoorlog na. Vanaf de jaren zestig vergrijsde de kloosterbevolking en door de secularisering van het onderwijs verhuisden de schoolfuncties één voor één naar andere locaties en gebouwen. Vanaf 1973 stonden de gebouwen bijna leeg. Het interieur van de kapel en de kloostergebouwen werd verplaatst naar andere ursulinenkloosters en andere religieuze instellingen. De Ursulinen verlieten tenslotte het klooster. Er waren plannen om het gehele complex te slopen, maar door weerstand bij de plaatselijke bevolking werd er uiteindelijk een herbestemmingsplan gemaakt voor het hoofdgebouw, de voormalige Mariaschool en de kapel.

Ruimtelijke ontwikkeling van het kloostercomplex

Het kloostercomplex ontwikkelde zich vanaf 1849 in een agrarisch gebied ten noorden van de Breusterstraat: tussen de kernen Eijsden en Breust in. De percelen waarop de kloostergebouwen in de tweede helft van de 19^{de} eeuw gebouwd werden zijn op de kadastrale minuutkaart uit 1828 nog aangeduid als 'boomgaarden'. Ten westen van deze percelen liep vanaf de Breusterstraat richting het noorden een smalle veldweg: de Treffersteeg. Vanuit de kleine woning annex school, die er in 1849 gebouwd werd, ontstond in een aanzienlijk aantal bouwfasen een groot complex van school- en kloostergebouwen en een kapel. De drie nog overgebleven gebouwen, te weten de voormalige Mariaschool (westvleugel), het voormalige hoofdgebouw (middenvleugel) en de kapel (oostzijde) kwamen tot stand in respectievelijk 1881, 1889 en 1892. Het hoofdgebouw verving een ouder, lager gebouw op die plek uit 1855. De kadastrale hulpkaart van deze verbouwing toont dat de vleugel bij de herbouw ook van contour veranderde: het volume werd een beetje zuidwaarts opgeschoven. In de loop van de 20^{ste} eeuw groeiden de dorpskernen van Eijsden en Breust aan elkaar, maar de omgeving van het klooster bleef een groen karakter behouden, in de vorm van een park.



Bron: Bouwhistorische verkenning voormalig Ursulinenconvent Eijsden, Buro4: Monument en Ruimte, maart 2023, drs. B.A.J.T. Dukers.

De oorspronkelijke hoofdtoegang van het kloostercomplex is gelegen aan de Breusterstraat. Via een smalle voetgangersingang en een kasseienpad kan de kloostertuin die zich aan de voorzijde (zuidzijde) van het klooster bevindt betreden. Dit zuidelijke gedeelte van de kloostertuin vormt geen onderdeel van het onderhavige besluitgebied. Het kloostergebouw was voorheen in gebruik als gemeentehuis van de toenmalige gemeente Eijsden. De muursteen met het opschrift 'Gemeentehuis' herinnert hier nog aan.

De onderstaande afbeelding toont de ingang van het kloostercomplex aan de Breusterstraat:



Zuidelijke toegang Kloostercomplex, gelegen aan de Breusterstraat

2.2 Toekomstige situatie

Het voorliggende TAM-omgevingsplan voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van 40 appartementen, waarvan 30 appartementen in een nieuw te bouwen aanbouw aan de noordzijde van het klooster en 10 appartementen in de bestaande bebouwing (westvleugel) van het klooster.

2.2.1 Stedenbouwkundige aspecten

In één eeuw tijd is het Ursulinenklooster uitgegroeid van een enkel gebouw tot een groot complex van orthogonaal geschakelde vleugels. Begin jaren '80 is een groot gedeelte van het convent afgebroken, waarbij alleen de monumentale vleugels zijn gehandhaafd. Tevens is een bibliotheek en een nieuw entreegebouw aan de achterzijde aangebouwd. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet zullen ook deze twee detonerende aanbouwen worden gesloopt, waardoor alleen de L-vormige structuur overblijft.

Het nieuwe bouwvolume wordt aan de achterzijde (noordzijde) van het monument gerealiseerd, waardoor het beeld van de prachtig gedecoreerde voorgevel aan de parkzijde ongewijzigd blijft. De U-vormige uitbreiding refereert min of meer aan de oorspronkelijke opzet van het convent, waarbij de drie vleugels een binnentuin omsluiten. De vleugels zijn vier bouwlagen hoog, waarbij de twee vleugels die aansluiten op de achtergevel een extra bouwlaag hebben in de vorm van een mansardekap. Het dak van de nieuwbouw blijft qua bouwhoogte onder goothoogte van het bestaande complex, waardoor de aanbouw ondergeschikt blijft.

De appartementen zijn allemaal georiënteerd op het omliggende park en worden aan de binnentuinzijde ontsloten via een gesloten galerij. Het complex wordt voorzien van een ondergrondse parkeergarage en fietsenstalling voor de bewoners. Het nieuwe gebouw zal qua architectuur "een dialoog aangaan" met het monument. Refererend aan de kloosterarchitectuur is het gebouw ingetogen qua materialisatie, die bestaat uit baksteen en zinken daken. De raamopeningen zijn ritmisch gepositioneerd en de balkons worden geïntegreerd in de gevel, waardoor een rustig beeld ontstaat dat goed aansluit bij de bestaande kloostergevels.



2.2.2 Bouwplan

Door HVN Architecten is een bouwplan vervaardigd voor de realisering van 40 appartementen, waarvan 10 appartementen in het oorspronkelijke kloostergebouw worden gerealiseerd en 30 appartementen in een nieuw te bouwen aanbouw worden gerealiseerd. In de kelder van zowel het oorspronkelijke bouwdeel als het nieuwbouwgedeelte worden bergingen gerealiseerd. In de kelder onder het nieuwbouwgedeelte worden tevens 32 parkeerplaatsen en een fietsenstalling gerealiseerd. Het nieuwbouwgedeelte bestaat deels uit 5 bouwlagen met een goot- en bouwhoogte van circa 12,5 respectievelijk circa 16,5 meter en deels uit drie bouwlagen met een goot- en bouwhoogte van circa 10 meter.

De onderstaande afbeeldingen tonen een situatietekening van het gebouwencomplex in de bestaande situatie en een situatietekening van het mogelijke eindbeeld.



Situatietekening huidige situatie (bron: HVN Architecten)



Situatietekening mogelijk eindbeeld (bron: HVN Architecten)

De onderstaande afbeelding toont een impressie van de toekomstige situatie vanuit zuidwestelijke richting. Op de afbeelding zijn de appartementen met balkons in het zuidwestelijke gedeelte van het kloostergebouw alsmede de nieuwe aanbouw aan de achterzijde (noordzijde) van het kloostergebouw zichtbaar. Ook de hellingbaan van de toerit naar de ondergrondse parkeervoorziening alsmede een gedeelte van de parkeerplaatsen op maaiveldniveau zijn zichtbaar.



3D-impressie toekomstige situatie in vogelvlucht (HVN Architecten)



2.2.3 Parkeren

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van 40 appartementen met de volgende onderverdeling:

- 8 betaalbare koopappartementen (met een betaalbaarheidsgrens van € 405.000,- (prijspeil 2025), hiervan mogen maximaal 6 appartementen worden omgevormd tot huurappartement voor de middeldure huur (max. € 1.184,- per maand (prijspeil 2025));
- 16 betaalbare koopappartementen (tot max. de NHG-grens);
- 16 koopappartementen hogere segment (vanaf NHG-grens).

Parkeerbehoefte

Locatie

Gelet op de bepaling van de parkeerbehoefte conform de thans gebruikte methodiek (op basis van de richtcijfers van het CROW) in de gemeente Eijsden-Margraten is Eijsden gekwalificeerd als 'centrum', met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'.

Saldering functies

Naast de realisering van de nieuwe appartementen komen bestaande functies (deels) te vervallen. Het kinderdagverblijf/buitenschools opvang (BSO) dat zich in de bestaande situatie aan de westzijde van het kloostergebouw bevindt zal in de toekomstige situatie komen te vervallen. Het kinderdagverblijf had een bruto vloeroppervlakte van 225 m².

Het museum dat zich in de bestaande situatie in de noordelijke paviljoenaanbouw en in het oorspronkelijke kloostergebouw bevindt, zal in de toekomstige situatie in kleinere vorm blijven bestaan. Hierbij komt 1.500 m² aan gebruiksoppervlakte te vervallen.

De te schrappen bruto vloeroppervlakte van het kinderdagverblijf/BSO en het museum kunnen worden gesaldeerd in de toekomstige parkeerbilans. In de navolgende tabel zijn de parkeernormen voor de verschillende categorieën appartementen alsmede te schrappen bruto vloeroppervlakte van het kinderdagverblijf en het museum verrekend.

Parkeerbilans Ursulinenklooster Eijsden (Centrum, weinig stedelijk)					
Functie	Aantal	Min. Parkeernorm	Max. Parkeernorm	Gem. Parkeernorm	Benodigde parkeerplaatsen
Appartementen koop betaalbaar	8	0,9	1,7	1,3	10,4
Appartementen koop middel	16	1,0	1,8	1,4	22,4
Appartementen koop duur	16	1,2	2,0	1,6	25,6
BSO	-225 m ²	0,9/ 100 m ²	1,1/100 m ²	1,0/100 m ²	- 2,25
Museum	-1.500 m ²	0,5/100 m ²	0,7/100 m ²	0,6/100 m ²	-9,0
Totale parkeerbehoefte na saldering					47,15 (48)

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het plan, na saldering, een parkeerbehoefte genereert van 47,15 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in een ondergrondse parkeerkelder bestaande uit 32 parkeerplaatsen en 24 parkeerplaatsen op maaiveld (18 op eigen terrein en 6 in het openbaar gebied). Hiermee worden in totaal 56 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de parkeernorm van 48 parkeerplaatsen.

Geconcludeerd kan worden dat er wordt voldaan aan de parkeernormen.

2.2.4 Verkeer

Verkeersgeneratie nieuwe appartementen

Voor het vergelijken van de verkeersgeneratie in de bestaande situatie en de toekomstige situatie is gebruik gemaakt van de verkeersgeneratiecijfers die in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen' van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid) zijn opgenomen.

In de onderstaande tabel zijn verkeersbewegingen van de nieuwe appartementen weergegeven:

functie	Verkeersbewegingen per woning per weekdag (maximaal)	Aantal woningen	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag
koop, appartement, duur	7,6	16	121,6
koop, appartement, midden	6,2	16	99,2
koop, appartement, betaalbaar	5,6	8	44,8
Totaal			265,6 (266)

Saldering verkeersgeneratie vervallen functies

Zoals reeds aangegeven, komt de huidige BSO volledig te vervallen. Deze BSO kent in de huidige situatie een bruto vloeroppervlakte van 225 m². Een BSO kent een verkeersgeneratie van 27,9 verkeersbewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlakte. Dit resulteert in een verkeersgeneratie van (afgerond) 63 verkeersbewegingen. Deze verkeersbewegingen kunnen worden gesaldeerd op de totale verkeersgeneratie van het plan.

Het museum wordt verkleind, waarbij in totaal 1.500 m² aan bruto vloeroppervlakte (bvo) komt te vervallen. De CROW kent geen kengetallen voor de verkeersgeneratie van een museum. Uit de parkeercijfers blijkt echter dat op basis van een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo de parkeerbehoefte van het museum afneemt met 9 parkeerplaatsen. Er vanuit gaande dat elke parkeerplaats tweemaal daags wordt bezet, hetgeen tot (9 x 4) 36 verkeersbewegingen per dag genereert. Deze verkeersbewegingen worden gesaldeerd op de totale verkeersgeneratie van het plan.

In totaal kunnen (63 + 36 =) 99 verkeersbewegingen worden gesaldeerd. Dit betekent dat het plan leidt tot een toename van (266 – 99) 167 verkeersbewegingen per dag.

Deze toename van het aantal verkeersbewegingen wordt gezien de locatie en gezien het feit dat ruim voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, aanvaardbaar geacht.

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 beoogde ontwikkeling van 40 appartementen – waarvan 30 appartementen in de beoogde nieuwbouw en 10 appartementen in het bestaande kloostergebouw – is strijdig met de functie ‘Gemengd’. De woonfunctie is binnen deze functie niet toegestaan. Bovendien is de beoogde nieuwbouw buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak geprojecteerd.

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 van het onderhavige bouwplan 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 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). 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.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin sprake is van de toevoeging van 40 woningen, dient te worden gezien als een woningbouwlocatie en hiermee wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan de woningen is gemotiveerd in de paragrafen 3.2 en 3.3 en 3.6 van deze motivering.

Overige instructieregels

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

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 40 koopappartementen, waarvan maximaal zes appartementen kunnen worden omgezet naar middeldure huurappartementen. De onderstaande appartementen worden gerealiseerd:

- 8 betaalbare koopappartementen (met een betaalbaarheidsgrens van € 405.000,- (prijsspeil 2025), hiervan mogen maximaal 6 appartementen worden omgevormd tot huurappartement voor de middeldure huur (max. € 1.184,- per maand (prijsspeil 2025));
- 16 betaalbare koopappartementen (tot max. de NHG-grens);
- 16 koopappartementen hogere segment (vanaf NHG-grens).

Alle bovengenoemde koopprijzen betreffen prijzen 'vrij op naam'.

De appartementen zijn met name geschikt voor senioren: alle appartementen worden zodanig vormgegeven dat zij zorggeschikt (kunnen) zijn (BAT-score 4 / BAT: BouwAdvies Toegankelijk). Dit betekent dat alle appartementen rolstoeltoegankelijk zijn. 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.

Om een nieuwe, toekomstbestendige functie aan het Rijksmonumentale klooster te geven worden tien appartementen binnen de bestaande bebouwing van het klooster gerealiseerd. Op drie appartementen na (private huursector), bestaat het bouwplan uit koopappartementen voor senioren in diverse prijsklassen. Er wordt een ontmoetingsruimte gerealiseerd waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Tevens worden de appartementen en de liftinstallatie zodanig ontworpen dat deze naar de toekomst toe zorggeschikt zijn. Het bouwplan voldoet aan BAT-score 4. Dit betekent dat het wooncomplex rolstoeltoegankelijk en zorggeschikt zal zijn.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het bouwplan niet alleen voorziet in appartementen voor senioren - waar gelet op de Woonmonitor grote behoefte aan bestaat – maar tevens wordt hiermee aangesloten op het beleid omtrent zorggeschikt woningen, dat aanstuurt op het langer thuis blijven wonen door senioren. Hierbij dient uitdrukkelijk te worden vermeld dat het onderhavige initiatief geen (intramurale) zorgwoningen betreft, maar dat wel rekening wordt gehouden met een eventuele toekomstige zorgvraag van bewoners. Hiermee wordt voldaan aan sub b.

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 ontgroning met uitzondering van een ontgroning 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: prijspeil 2025: € 450.000 v.o.n.).



Toetsing criterium 1

In het onderhavige plan is sprake van de transformatie van een cultuurhistorisch waardevol en als Rijksmonument aangewezen kloostergebouw. Het oorspronkelijke kloostergebouw blijft – mede dankzij de opbrengsten van het onderhavige bouwplan - behouden en de in een later stadium aangebouwde bouwdelen worden gesloopt. Vervolgens worden in het oorspronkelijke kloostergebouw 10 nieuwe appartementen gerealiseerd. De overige 30 appartementen worden gerealiseerd in een nieuwbouwgedeelte dat aan de noordzijde van het oorspronkelijke kloostergebouw wordt aangebouwd. Gesteld kan worden dat het onderhavige bouwplan een aantoonbare bijdrage levert aan de transformatie van de woningvoorraad, waarbij bovendien een toekomstbestendige functie wordt gegeven aan cultuurhistorisch waardevolle, Rijksmonumentale bebouwing.

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

Zoals in paragraaf 3.2.2 van deze motivering reeds aangegeven, past het onderhavige woningbouwplan binnen de actuele woningbehoefte. Er wordt immers (grotendeels) voorzien in koopappartementen voor senioren in diverse prijsklassen. Uit de Woonmonitor 2023 blijkt dat er nog steeds grote behoefte bestaat aan woningen voor senioren en dat deze behoefte in de komende jaren alleen maar groter zal worden. Bovendien worden de woningen zodanig vormgegeven dat deze zorggeschikt zijn, waarmee tevens wordt aangesloten op het woonzorgbeleid dat steeds meer aanstuurt op het langer thuis kunnen laten wonen van senioren.

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.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwplan voldoet aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en aan de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'.

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-Wittem 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 onderhavige bouwplan wordt gerealiseerd in de kern Eijsden en is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van de 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 woonvormen 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 TAM-omgevingsplan wordt de realisering van 40 appartementen mogelijk gemaakt. De toevoeging deze 40 appartementen in diverse prijsklassen 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 4.14 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

Het besluitgebied ligt in het geluidaandachtsgebied van 100 meter van de Kennedylaan. Deze weg betreft een 30 km/uur-weg. De overige wegen 30 km/uur-wegen rondom het besluitgebied hebben een verkeersintensiteit van minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal en kennen derhalve geen geluidaandachtsgebied.

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is het aspect wegverkeerslawai onderzocht. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in subparagraaf 4.3.3 van deze motivering.

De locatie ligt 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 woningen

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

Gelet op de aanwezigheid van recreatieve functies ((buiten-)zwembad), horeca en het cultureel centrum aan de Treffersteeg en de bestemming 'Gemengd' (Ursulinenklooster) wordt de gebiedsfunctie 'Gemengd gebied' verdedigbaar geacht.

In het akoestisch onderzoek is een uiteenzetting van aspect milieuzonering opgenomen. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn beschreven in de navolgende subparagraaf.

4.3.3 Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek toelaten van een geluidgevoelig gebouw Ursulinenklooster, TAM-IMRO, aan de Breusterstraat 25/27 in Eijsden, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer ROIV230706, d.d. 29.06.2024

Samenvatting en conclusie

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het toelaten van een geluidgevoelig gebouw, TAM-IMRO, deels nieuwbouw en deels binnen de bestaande bebouwing aan de Breusterstraat 25/27 in Eijsden. Om het plan te realiseren, wordt het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Eijsden-Margraten gewijzigd middels de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan.

Plan

Het plan strekt tot het ontwikkelen van in totaal 40 woningen, 30 in de nieuwbouw en 10 in de bestaande bouw; een gedeelte van het bestaande gebouw wordt hiervoor gesloopt. Enkele functies die nu in het oorspronkelijke klooster aanwezig zijn, blijven gehandhaafd onder de functie "Gemengd".

Wegverkeer, Besluit kwaliteit leefomgeving

De locatie ligt in het geluidaandachtsgebied van 100 meter van de Kennedylaan, een 30 km/uur-weg. De overige 30 km/uur-wegen hebben een verkeersintensiteit lager dan of gelijk aan 1.000 per etmaal en behoeven, gelet op artikel 5.87 lid 1 onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, geen toetsing aan de standaardwaarden onder artikel 5.78t en grenswaarden onder artikel 5.78u. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer is berekend

volgens bijlage IVe van de Omgevingsregeling. Hiervoor is gebruik gemaakt van de software Geomilieu. Uit de resultaten volgt dat de geluidbelasting vanwege de gemeentewegen aan de standaardwaarde van 53 L_{den} voldoet.

Activiteiten en Milieuzonering

Gelet op de aanwezigheid van de bestemmingen Recreatie/(buiten-)zwembad, Horeca/Cultureel centrum aan de Treffersteeg en Gemengd/Ursulinenklooster wordt de gebiedsfunctie "Gemengd gebied" verdedigbaar geacht.

1. Impact van de omgeving op het plan

Een eerste beschouwing van de geluidssituatie is uitgevoerd volgens Activiteiten en milieuzonering. Hieruit volgt dat het geluidgevoelige gebouw binnen de geluidszone ligt van het buitenzwembad, maar buiten de geluidszone van het overdekt zwembad, het cultureel centrum Treffersteeg 21/23 en activiteiten onder "Gemengd" binnen het besluitgebied. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2. Voor de terrasfunctie onder de nieuwe horecabestemming aan de zijde van het park/zuidzijde geldt dat een terrasfunctie niet opgenomen is in de lijst met geluidszones. Aan de noordzijde is ook een buitenruimte met overkapping aanwezig die gebruikt kan worden als terras. Daar kan geen geluidhinder van worden ondervonden aangezien deze alleen uitkijkt op gevels op gesloten gevels, dan wel gevels waar een algemene verkeersruimte aan grenst.

Slotsom van deze toets is dat de feitelijke geluidssituatie dient te worden onderzocht vanwege het gebruik van het buitenzwembad en het gebruik van het terras aan het park/zuidzijde.

2. Feitelijke geluidssituatie buitenzwembad

Het buitenzwembad De Treffer heeft openingstijden in de dag van 10:00 tot 18:00 uur; maar wordt bij uitzondering ook in de avonduren gebruikt, onder meer voor zwemtrainingen en waterpolotoernooien. Intensief gebruik is alleen in de dag; er zijn gemiddeld 10 drukke dagen per jaar met 800 à 1.200 gebruikers. Voor het onderzoek is uitgegaan van een representatieve bedrijfssituatie van 1.000 gebruikers, met gemiddeld 314 gebruikers per uur aanwezig bij het buitenzwembad tussen 10:00 en 18:00 uur. Het geluidonderzoek is uitgevoerd conform bijlage IVh van de Omgevingsregeling; hiervoor is gebruik gemaakt van een rekenmodel in Geomilieu.

Uit de rekenresultaten volgt dat de waarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT} in de avond wordt overschreden en de waarde van 65 dB(A) in de avond voor het maximale geluidniveau L_{Amax} (geluidpieken). Het toelaten van een geluidgevoelig gebouw is mogelijk als het bevoegd gezag, de gemeente Eijsden-Margraten, met een grondige motivering de waarden aanvaardbaar acht. Een grondslag voor een grondige motivering hiervan is opgenomen in paragraaf 3.3 van het onderzoeksrapport. Deze grondslag is gebaseerd op stedenbouwkundige argumenten, hinderbeleving, de onwenselijkheid van maatregelen in de overdracht, de borging van het binnenniveau, de beoordeling onder het Besluit kwaliteit leefomgeving en de trade off die eventuele kopers van koopwoningen aan de westgevel maken. Het buitenzwembad wordt niet ingeperkt door het toelaten van het geluidgevoelige gebouw: menselijk stemgeluid dat maatgevend is voor het geluid, wordt onder artikel 5.73, eerste lid onder b. uitgezonderd voor het toetsen van waarden.

3. Feitelijke geluidssituatie terras aan de parkzijde/zuidzijde

Voor dit terras is uitgegaan van een bezetting van in totaal 164 personen, die gemiddeld 8 uur in de dag en 2 uur in de avond aanwezig zijn. Er wordt geen muziekgeluid gevoerd. Uit de rekenresultaten volgt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT}, aan de gevels van woningen in het plan en bestaande woningen in de omgeving, voldoet aan de waarde van 50 en 45 dB(A) in de dag, respectievelijk de avond; het maximale geluidniveau L_{Amax} (piekgeluid) op deze beoordelingspunten voldoet aan de waarde van 65 dB(A) in de avond.



Indirecte akoestische effecten, verkeersaantrekkende werking

De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 44 dB(A) etmaalwaarde bij de woning Breusterstraat 26; er wordt ruim voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB.

Eindconclusie: realisatie van het plan

Het geluidgevoelig gebouw wordt toelaatbaar geacht, mits het bevoegd gezag, de gemeente Eijsden-Margraten, gemotiveerd, het geluid van het buitenzwembad aanvaardbaar acht. Een grondslag voor motivering is opgenomen in paragraaf 5.3 van het onderzoeksrapport. Het buitenzwembad wordt niet ingeperkt in gebruiksmogelijkheden door het toelaten van het nieuwe geluidgevoelige gebouw.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage 1 bij deze motivering opgenomen.

Aanpassing bouwplan

Gaandeweg het traject is het bouwplan aangepast. Op de derde verdieping zijn twee appartementen vervallen, zodat er in totaal 5 in plaats van 7 appartementen op de derde verdieping aanwezig zullen zijn. In het kader van deze plaanpassing is door Spider Monkey Consultancy een oplegnotitie opgesteld, waarin de gevolgen van de plaanpassing voor wat betreft het aspect geluid zijn uitgewerkt.

De conclusie die uit de oplegnotitie naar voren komt, is in het onderstaande beschreven.

Notitie 'Beschouwing onderdeel geluid voor aanpassing bouwplan', Spider Monkey Consultancy, kenmerk N ROIV230706-3 Breusterstraat 25 Eijsden, d.d. 17.04.2025

Conclusie

De aanpassingen in het bouwplan zijn niet relevant voor het aspect geluid en leiden hierom niet tot een andere conclusie voor wat betreft geluid. Voor de zorgvuldigheid is in tabel 10 van het rapport van 29 juni 2024 de nummering van de appartementen aangepast, omdat twee niet geluidbelaste appartementen zijn komen te vervallen. Omdat het menselijk stemgeluid is uitgezonderd van het vaststellen en/of toetsen van waarden, onder artikel 5,73, eerste lid, onder b., van het Besluit kwaliteit leefomgeving, alsmede de Bruidsschat, leidt dit niet tot een noodzakelijke aanpassing van andere documenten.

De oplegnotitie is als separate bijlage 7 bij deze motivering opgenomen.

4.3.4 Conclusie

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en geluid door activiteiten vormen geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling, mits het bevoegd gezag (in dezen de gemeente Eijsden-Margraten) motiveert dat het geluid afkomstig van het buitenzwembad aan de Treffersteeg aanvaardbaar wordt geacht. Het buitenzwembad wordt niet ingeperkt in gebruiksmogelijkheden door het toelaten van het nieuwe geluidgevoelige gebouw.

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. 28.06.2024) en voor PM₁₀ 2,63 µg/m³ ('Goed', Atlas Leefomgeving d.d. 28.06.2024). 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 binnen het onderhavige besluitgebied slechts 40 woningen worden gerealiseerd, 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 40 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 40 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 voorliggende TAM-omgevingsplan.

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 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Verkendend bodemonderzoek Breusterstraat 27 te Eijsden, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA230543.R01.V1.0, d.d. 13.09.2023

Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- de aanwezige fundatie bestaande uit sintels betreft een niet vormgegeven bouwstof. Deze niet vormgegeven bouwstof is op basis van de indicatieve toetsing als 'niet toepasbare bouwstof' aangemerkt en kan derhalve niet worden hergebruikt;
- de baksteen- en zinkhoudende fundering betreft indicatief een toepasbare bouwstof te zijn en mag derhalve op de locatie worden hergebruikt;
- de gehele bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie kan als sterk verontreinigd worden beschouwd. Alhier zijn interventiewaarde overschrijdingen aanwezig met diverse zware metalen (met name zink). Daarnaast zijn licht tot matig verhoogde gehalten aanwezig bestaande uit diverse zware metalen, PAK en/of minerale olie. Aangezien meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig is, is sprake van een overschrijding van de waarde van voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor een bodemgevoelig gebouw;
- in de ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan kobalt, nikkel en zink aangetroffen. Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de ondergrond aan bodemkwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde' en 'Industrie';
- er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk;
- de resultaten van het bodemonderzoek zijn tevens getoetst aan de in de CROW400 gehanteerde SRC_{carbo}. Op basis van de resultaten zijn er verhoogde gehalten gemeten die de 75% van Ernst Risico Waarde (SRC) overschrijden. Voor de onderzoekslocatie is (deels) de veiligheidsklasse 'rood, niet-vluchtig' van toepassing;
- het opstellen van een Veiligheid- en Gezondheidsplan bij graafwerkzaamheden is vanwege de verhoogde veiligheidsklasse noodzakelijk.

Aanbevelingen

Voor graafwerkzaamheden (in sterk verontreinigde bodemlagen) binnen de onderzoekslocatie dient een melding milieubelastende activiteit saneren en een melding milieubelastende activiteit graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit te worden gedaan. In beide gevallen is de gemeente Eijsden-Margraten het bevoegd gezag en zullen deze meldingen, net zoals eventuele andere meldingen, via het Omgevingsloket moeten worden ingediend.

Indien er voornemens zijn om de grond af te voeren op basis van het uitgevoerde onderzoek, wordt geadviseerd om voorafgaande aan de saneringswerkzaamheden een PFAS-onderzoek uit te voeren ten behoeve van de afzetmogelijkheden van de grond.

De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage 2 bij deze motivering opgenomen.



4.6.3 Conclusie

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

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (A2)

Op een afstand van circa 1.400 meter ten oosten van het besluitgebied is de autosnelweg A2 (Maastricht-Luik) gelegen. Het besluitgebied ligt niet binnen het brandaandachtsgebied (30 meter) en het explosieaandachtsgebied (200 meter) van deze weg. Voor het gifwolkaandachtsgebied is nog geen afstand vastgelegd. 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. De plaatsgebonden risicocontour van deze weg vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Groepsrisico

Aangezien de rijksweg A2 op 1.400 meter van het besluitgebied is gelegen, dient het groepsrisico volgens de signaleringskaart Register Externe Veiligheid te worden verantwoord conform de standaardverantwoording voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en over het spoor.

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

Ten oosten van het besluitgebied, op een afstand van circa 375 meter, is de spoorlijn Maastricht-Visé gesitueerd. Over deze spoorlijn vindt in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De hoogte van deze risico's worden onder andere beïnvloed door de aard en intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen. 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 besluitgebied is binnen het explosie- en brandaandachtsgebied gelegen.

Er dient derhalve een standaardverantwoording (*verantwoording 1*) plaats te vinden.

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.

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 niet binnen een aandachtsgebied gelegen. De aanwezigheid van het spoor levert dan ook geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling en nader onderzoek en/of 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).

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

Op respectievelijk circa 460 meter en circa 1.200 meter ten westen van het besluitgebied zijn de Maas en het Albertkanaal (België) gelegen. 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 dus 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 Bkl en het gemeentelijke beleid buiten alle aandachtsgebieden 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.

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 besluitgebied is daardoor volgens het Bkl binnen het gifwolkaandachtsgebied gelegen.

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 buiten het voormalige invloedsgebied en de huidige aandachtsgebieden van vaarwegen valt. Deze risicobron vormt dan ook geen belemmering voor het besluitgebied. De (standaard) verantwoording voor het groepsrisico is voor de vaarwegen dan ook niet aan de orde.

Buisleidingen (Z-500-18, Gasunie)

Ten zuiden van het besluitgebied, op een afstand van circa 55 meter, ligt een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. Deze buisleiding (Z-500-18-KR-007/008) heeft een werkdruk van 40 bar en een diameter van 4 inch.

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 besluitgebied is niet binnen de 'veiligheidszone leiding' of een aandachtsgebied gelegen, waardoor er geen verantwoordingsplicht voor het groepsrisico geldt.

Risicovolle inrichtingen (LPG-stations)

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen risicovolle bedrijven gesitueerd. De dichtstbijzijnde risicovolle bedrijven betreffen twee tankstations langs de autosnelweg A2. Deze tankstations (Esso Knuvelkes, Rijksweg 231 B te Eijsden en Tankstation Patiel, Uit de Pateel 1 te Eijsden) zijn op 1,58 kilometer respectievelijk 1,49 kilometer ten oosten van het besluitgebied gesitueerd.

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.

Conclusie

In de beoogde situatie zal er vanwege het plan sprake zijn van een toename van personen binnen het besluitgebied. Gebleken is dat het besluitgebied 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*

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 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. 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.

Verantwoording groepsrisico autosnelweg A2

De beoogde ontwikkeling ligt buiten de afstand van 200 meter van de wegas, maar binnen het gifwolkaandachtsgebied van 1.500 meter. Vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de weg wordt gekeken naar maatgevende scenario's die effect hebben op de omgeving. Het scenario betreft een 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 om ramen en deuren gesloten te houden en ventilatie uit te schakelen. Nieuwe bouwwerken zijn veelal goed geïsoleerd, waardoor nieuwe woningen voor tenminste 4 uur na het incident een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van een toxisch gas. De personen in het plangebied zijn in het algemeen als zelfredzaam te beschouwen.

De bereikbaarheid van het plangebied is goed. De ontvluchting van het gebied en de toegang voor de hulpdiensten is gewaarborgd. Het plangebied is momenteel bij alarmeren gedekt via het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Het plangebied valt binnen het dekkingsgebied. Het WAS-systeem is vanaf 1 januari 2020 uitgefaseerd. In plaats hiervan wordt gebruik gemaakt van NL-Alert. Dit is een alarmeringssysteem 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. Opgemerkt wordt dat de kans op een dergelijk incident dusdanig klein is dat het verwaarloosbaar wordt geacht. Gezien het voorgaande vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor de besluitvorming.

4.6.4 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid 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.



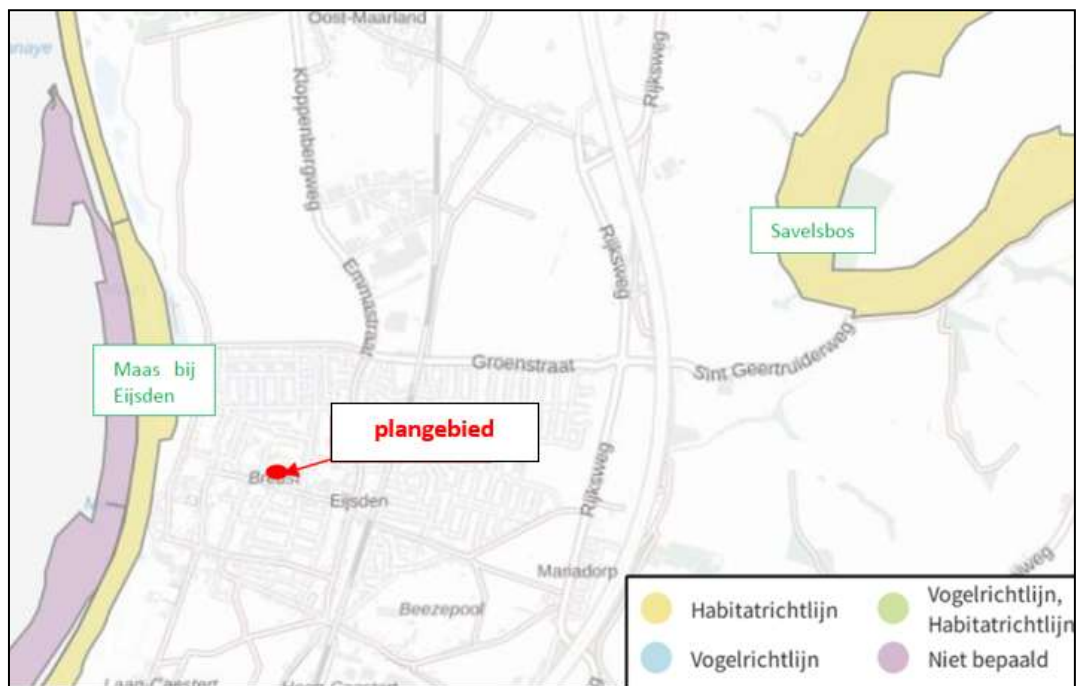
De regels die in het Bkl zijn opgenomen zijn regels voor de gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming (flora en fauna) en regels ter bescherming van houtopstanden. Er zal eerst een voortoets moeten worden uitgevoerd. Deze bestaat uit een stikstofdepositieberekening (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 westen van het besluitgebied, op een afstand van circa 430 meter, is het Natura2000-gebied 'Maas bij Eijsden' gelegen. Op een afstand van circa 2,2 kilometer ten noordoosten van het besluitgebied is het Natura2000-gebied 'Savelsbos' gesitueerd.

Op het navolgende kaartje zijn de genoemde Natura2000-gebieden middels een groene kleur weergegeven. Het besluitgebied is middels een rode kleur weergegeven:



Omliggende 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 Embridge een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De conclusie die uit de berekening naar voren is gekomen is in het navolgende beschreven.

Stikstofdepositieonderzoek voor project herontwikkeling Ursulinenklooster te Eijsden, Embridge, rapportnummer Eji.Arc.25.DO.OW.01, d.d. 07.03.2025

Conclusie

Op basis van de stikstofberekeningen wordt geconcludeerd dat in de bouwphase (2026) er sprake is van 0,02 mol N/ha/jr stikstofdepositie op Nederlandse Natura 2000-gebieden en 0,06 mol N/ha/jr stikstofdepositie op Belgische Natura 2000-gebieden. Aangezien 0,06 mol onder de Stikstofdecreet-grens valt, zijn significante effecten op Belgische Natura2000-gebieden uitgesloten.

In de gebruiksfase is er geen sprake van stikstofdepositie op Nederlandse Natura 2000- gebieden en 0,01 mol N/ha/jr stikstofdepositie op Belgische Natura 2000-gebieden. Aangezien 0,01 mol onder de Stikstofdecreet-grens valt, zijn significante effecten op Belgische Natura2000-gebieden uitgesloten.

Geconcludeerd kan worden dat er mogelijke sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouwphase in 2026 van dit project. Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase zijn uitgesloten. De beoogde gebruiksfase is geen Natura 2000-activiteit en er geldt derhalve geen vergunningsplicht voor de Omgevingsvergunning – Natura 2000-activiteit.

Om te kunnen beoordelen of de bouwphase in 2026 een Natura 2000-activiteit is, is een voortoets ecologische beoordeling stikstof noodzakelijk. In een voortoets ecologische beoordeling stikstof wordt de effecten van de tijdelijke stikstofdepositie in de bouwphase 2026 in kaart gebracht en wordt beoordeeld of de stikstofdepositie significant negatieve effecten kunnen hebben op Natura 2000-gebieden.

Voortoets stikstofdepositie

Gezien de bovengenoemde conclusie uit de uitgevoerde stikstofberekening is door Embridge een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. Een samenvatting van de voortoets is navolgend beschreven.

Voortoets stikstofdepositie herontwikkeling Ursulinenklooster te Eijsden, Embridge, rapportnummer Eji.Arc.25.VS.OW.01, d.d. 20.03.2025

Samenvatting

De uitgevoerde voortoets betreft de voortoets van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden vanwege project herontwikkeling Ursulinenklooster te Eijsden. Het betreft een project specifieke ecologische beoordeling waarbij effecten van de berekende depositie op Natura 2000-gebieden worden beschouwd. De Omgevingswet is het toetsingskader voor deze effectbeoordeling. De ecologische beoordeling betreft jaar één van de bouwphase. Voor jaar twee van de bouwphase en voor de gebruiksfase is er geen sprake van stikstofdepositie.

Uit de stikstofberekening voor jaar één van de bouwphase is sprake van stikstofdepositie op vier Natura2000-gebieden. Deze depositie vindt gedurende 1 jaar plaats. Per gebied is een depositie van 0,01 mol/ha/jr of hoger berekend. De hoogste depositie op overbelaste hexagonen bedraagt 0,02 mol/ha/jr in het Natura 2000-gebied Savelsbos.



De volgende Natura 2000-gebieden zijn beschouwd:

- Savelsbos;
- Sint Pietersberg & Jekerdal;
- Bemelerberg & Schiepersberg;
- Noorbeemden & Hoogbos.

Uit de voortoets volgt dat de tijdelijke depositiebijdrage van het project herontwikkeling Ursulinenklooster te Eijsden niet leidt tot conflicten met geformuleerde instandhoudingsdoelstellingen voor enig Natura 2000-gebied. Er is zelfstandig en in cumulatie geen sprake van significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden.

De rapportage van de voortoets stikstofdepositie is als separate bijlage 8 bij deze motivering opgenomen.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming is door Ecolyrium een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. De conclusies van deze quickscan zijn in het navolgende beschreven.

Quickscan ecologische waarden

Quickscan ecologische waarden Ursulinenklooster Eijsden, Ecolyrium, rapportnummer 23-1478, d.d. 06.09.2023

Conclusies

Uit de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat:

- er geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden door de ingreep op broedvogels met jaarrond beschermde nesten, omdat er geen geschikte nestlocaties aanwezig zijn in de bebouwing;
- in de bebouwing zijn enkele spouwopeningen aanwezig, die mogelijk dienstdoen als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand dan ook niet uit te sluiten. Nader onderzoek (vanaf mei tot en met september) is noodzakelijk om vast te stellen of de bebouwing dienstdoet als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen;
- ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten, zoals planten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;
- de aanwezige steenbreekvarens behouden kunnen worden voor de toekomst, omdat deze de constructie van het pand niet dusdanig aantasten dat de bouwkundige staat ervan in het geding is.

Te kappen bomen

Er is een aantal bomen benoemd die op de kaplijst staan voor het realiseren van de nieuwe aanbouw aan het pand. Tijdens het veldbezoek is gekeken of er in deze bomen sprake is van de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van vogels en of er sprake is van de aanwezigheid van geschikte boomholtes of loszittende bast waar vleermuizen in of achter kunnen huisvesten.

Uit deze bomenscan is gebleken dat er geen jaarrond beschermde nesten in de bomen aanwezig zijn en dat er ook geen boomholtes of andere openingen en plekken zijn waar vleermuizen aanwezig kunnen zijn.

Het kappen van de betreffende bomen (onder meer enkele beuken, tulpenboom en een exotische soort acer) betekent dan ook niet dat er overtredingen van verbodsbepalingen optreden.

De rapportage van de ecologische quickscan is als separate bijlage 4 bij deze motivering opgenomen.



Vleermuisonderzoek

Omdat uit de uitgevoerde quickscan is gebleken dat de bebouwing mogelijk dienst doet als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen, is een vleermuisonderzoek uitgevoerd. De bevindingen uit het vleermuisonderzoek zijn in het navolgende beknopt samengevat.

Rapportage vleermuisonderzoek Ursulinenklooster Eijsden, Ecolybrum, rapportnummer 24-1756, d.d. 21.10.2024

Conclusie

Uit het onderzoek is het volgende naar voren gekomen:

- uit het onderzoek is gebleken dat er geen kraamverblijfplaats aanwezig is van laatvliegers en een (mogelijke) verblijfplaats van de grootoorvleermuis (spec.) in de bebouwing;
- in drie bomen zijn verblijfplaatsen gevonden boombewonende soorten. Het gaat om een boom met rosse vleermuis en twee bomen met ruige dwergvleermuis. Deze bomen worden gebruikt als balts- en winterverblijfplaats;
- er ligt een essentieel foerageergebied voor meerdere soorten vleermuizen rondom het Ursulinenklooster. Dit gebied blijft voorhanden;
- er zijn twee eenduidige vliegroutes vastgesteld in het gebied, die beide niet aangetast worden in hun functie;
- uit het onderzoek blijkt dat er mogelijk sprake is van verstoring/vernietiging van de verblijfplaatsen van de laatvlieger en grootoorvleermuis (spec.) als de dakgootconstructie vervangen en/of gerenoveerd wordt;
- er is een omgevingsvergunning noodzakelijk in het kader van de Omgevingswet voor werkzaamheden aan de dakgootconstructie (zowel bij renovatie als bij vervanging ervan).

De rapportage van het vleermuisonderzoek is als separate bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

4.7.3 Conclusie

Het beoogde initiatief zal negatieve effecten veroorzaken op natuurwaarden. Derhalve is een omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit noodzakelijk.

4.8 Water en watersysteem

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Geonius een infiltratieonderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de bevindingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Weging van het waterbelang t.b.v. ontwikkeling Ursulinenconvent te Eijsden, Geonius, rapportnummer CA230004.002.R01.V3.0, d.d. 12.03.2025

Waterparagraaf

De gebouwen en het omliggend terrein van het Ursulinen convent aan de Breusterstraat 27 in Eijsden wordt in de toekomst ontwikkeld door Arcus Zuid. Hierbij worden een aantal bestaande gebouwen gerenoveerd en gesloopt en vervolgens nieuw gebouwd.

Proces

Voor de ontwikkeling is een omgevingsplan benodigd met bijbehorende weging van het waterbelang. In voorliggende rapportage is de weging van het waterbelang beschreven. Bij de weging van het waterbelang zijn de uitgangspunten gehanteerd van waterschap Limburg. Gedurende het proces heeft afstemming plaatsgevonden met de gemeente Eijsden. Deze waterparagraaf is een uittreksel van het waterplan.



Compensatie

Als gevolg van de toename aan verharding (1.544 m²) dient er 124 m³ waterberging voorzien te worden volgens de regels van Waterschap Limburg (80mm compensatie per 2 uur voor elke m² nieuw bebouwd). Bij voorkeur dient compensatie in oppervlaktewater/bovengronds plaats te vinden. Gedurende de weging van het waterbelang zijn enkele opties voor waterberging in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat op de locatie voldoende waterberging realiseerbaar is. In de nadere uitwerking van het plan wordt een keuze gemaakt ten aanzien van de invulling van de waterbergingsopgave.

Oppervlaktewater

In het huidige plangebied is er geen bestaand oppervlaktewater wat gedempt wordt. De benodigde waterberging in de toekomstige situatie als gevolg van de compensatieopgave wordt bij voorkeur uitgevoerd als oppervlaktewater. Rondom de projectlocatie is echter dus geen oppervlaktewater aanwezig wat uitgebreid/ waarop aangesloten kan worden. Het heeft de voorkeur van de gemeente om de waterberging bovengronds te realiseren.

Hemelwater

Hemelwater vallend op bestaande bebouwing en parkeerterreinen voert in de huidige situatie af naar het gemengde stelsel. In de toekomst dient zoveel mogelijk bestaande bebouwing afgekoppeld te worden. Nieuwe bebouwing dient volledig afgekoppeld te worden. Afgekoppeld hemelwater wordt geborgen in nader uit te werken voorzieningen. Gedurende de weging van het waterbelang zijn enkele opties hiervoor in beeld gebracht (wadi, infiltratiekratten, bergende wegfundatie en een groen dak). Hemelwater vallend op groen en paden binnen het plangebied kan vrij afwateren/uitvloeien en infiltreren. Voor de bergingsvoorzieningen is het vanwege de beperkte doorlatendheid van de ondiepe ondergrond van belang aandacht te besteden aan maatregelen t.b.v. het waarborgen van een tijdige lediging van de voorzieningen. Dit kan door bijvoorbeeld infiltratie naar de diepere ondergrond of door vertraagde leegloop naar het gemeenteriool.

Riolering

In de nieuwe situatie zal een gedeelte van de bestaande riolering vervangen worden ten behoeve van de nieuwbouw. Precieze uitwerking hiervan zal tijdens de ontwerpfase plaatsvinden. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw een gescheiden stelsel krijgt. Door de toename aan bebouwing is er een toename van de rioolbelasting te verwachten op de DWA-riolering. De nieuwe DWA-riolering dient aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering onder de Trefferssteeg. Door de toename aan verharding dient er een compensatievoorziening voor hemelwater aangelegd te worden. Om water naar deze voorziening te transporteren dient een HWA-stelsel aangelegd te worden. Uitwerking hier van zal tijdens verdere ontwerpfasen van het plan plaatsvinden.

Gevolgen

Binnen het plangebied spelen geen bijzondere waterbelangen. De ingrepen binnen het plangebied zullen geen invloed hebben op het (omliggende) watersysteem, maar juist positief bijdragen. Door het afkoppelen van hemelwater en dit gedeeltelijk te infiltreren in de bodem hoeft er minder rioolwater gezuiverd te worden. De nieuwe groenere terreininrichting en het infiltreren van hemelwater in de bodem draagt bij aan het verminderen van verdroging en hittestress binnen de verstedelijkte kern van Eijsden.

De rapportage 'Weging van het waterbelang' is als separate bijlage 5 bij deze motivering opgenomen.



4.9 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

4.9.1 Wettelijk kader

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.

Cultuurhistorie

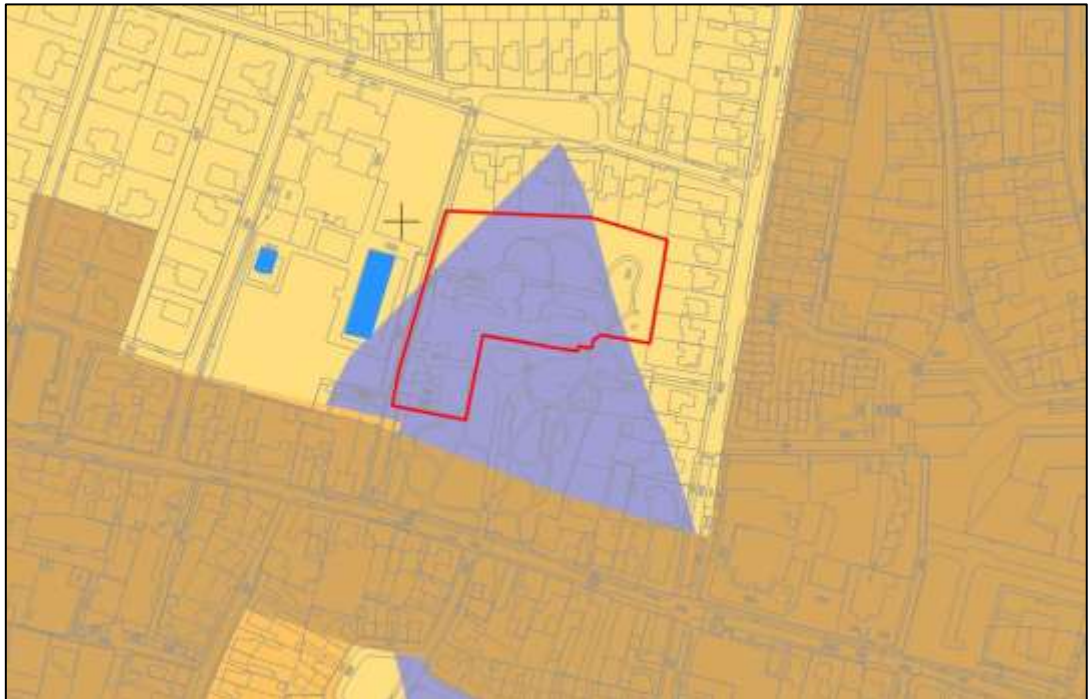
Het besluitgebied is in het TOP van de gemeente Eijsden-Margraten voorzien van de functie 'Waarde – Cultuurhistorie'. De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s) mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen en het stedenbouwkundig beeld).

Het klooster evenals de omliggende kloostertuin en het bijbehorende park zijn aangewezen als Rijksmonument.

4.9.2 Onderzoek

Op basis van de bij de Erfgoedverordening Eijsden-Margraten behorende verwachtingskaart is het besluitgebied aangewezen als 'categorie 4' (Gebieden met een hoge verwachting/trefkans) en 'categorie 6' (Gebieden met een lage verwachting/trefkans).

Op onderstaande uitsnede is het besluitgebied middels een rode kleur aangeduid:



Uitsnede archeologische verwachtingskaart (besluitgebied binnen rode omlijning) met legenda (onderstaand)

legenda		
categorie		inhoud
1		Monumenten van zeer hoge waarde, beschermd volgens de Monumentenwet en terreinen waarvan de gemeente de behoudenswaardigheid heeft vastgesteld
2		Monumenten van zeer hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet
3		Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet
4		Gebieden met een hoge verwachting (trefkans)
5		Gebieden met een middelhogewachting en specifieke verwachting (trefkans)
6		Gebieden met een lage verwachting (trefkans)
7		Gebieden zonder verwachting (trefkans)

Ter plaatse van de gronden welke zijn aangeduid als 'categorie waarde 4' geldt een archeologische onderzoekspllicht wanneer de gronden worden verstoord tot een diepte van 0,50 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 500 m² of meer. Ter plaatse van de gronden welke zijn aangeduid als 'categorie waarde 6' geldt een archeologische onderzoekspllicht wanneer de gronden worden verstoord tot een diepte van 0,50 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 25.000 m² of meer.

Beoogde ontwikkeling

De beoogde nieuwe bebouwing is geprojecteerd op de gronden die zijn aangeduid als 'categorie waarde 6'. De realisering van de nieuwe bebouwing leidt niet tot een bodemverstoring van 25.000 m² of meer. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

Cultuurhistorie

Het westelijke gedeelte van het oorspronkelijke kloostergebouw alsmede de kapel aan de westzijde van het kloostergebouw zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Paraplu bestemmingsplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten'. In dit bestemmingsplan zijn deze bouwdelen voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Beeldbepalend' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalend pand'. Deze beeldbepalende objecten zijn op grond van de Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013 beschermd.

Deze beeldbepalende objecten worden in het voorliggende TAM-omgevingsplan beschermd middels de toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde – Beeldbepalend' in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalend object'. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 6.3 (artikelsgewijze beschrijving van de regels) van deze toelichting.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Klimaatadaptatie

3.10.1 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 sterfgevallen, 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.

3.10.2 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.

3.10.3 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.

3.10.4 Hittestress

Hitte is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast droogte, wateroverlast en overstroming. Steden houden door verstening 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).

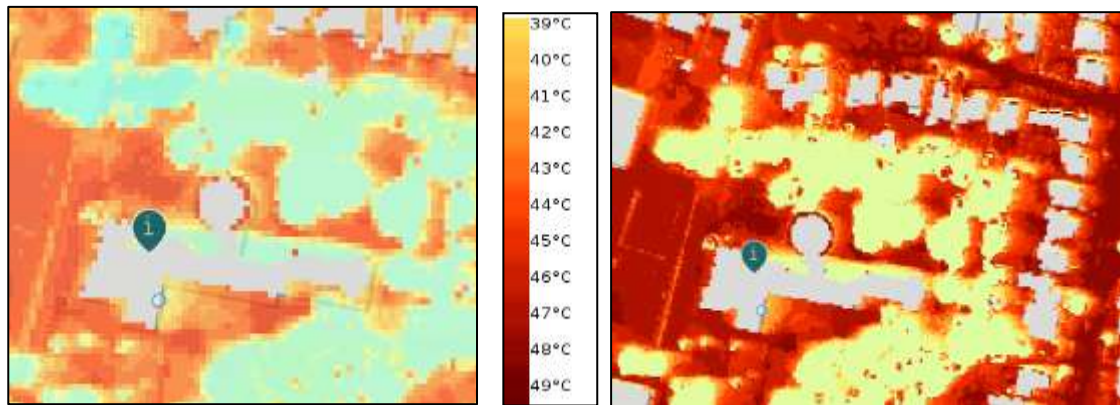
Een integrale aanpak, waarin andere klimaatthema's worden meegenomen (bijvoorbeeld droogte of wateroverlast) heeft hierin de voorkeur.

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: Klimaataatlas):



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

Er worden 40 nieuwe woningen toegevoegd, waarvan 10 in bestaande bebouwing en 30 in een nieuw te realiseren aanbouw. Uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek is gebleken dat de grond binnen het besluitgebied in voldoende mate waterdoorlatend is om het hemelwater te infiltreren. Hiermee worden droogte en wateroverlast voorkomen. Ook wordt zoveel mogelijk halfverharding voor de parkeerplaatsen en de bestrating toegepast, zodat het water nog beter kan infiltreren in de bodem. Daarnaast wordt binnen het besluitgebied zoveel mogelijk bestaand groen behouden (zie tevens paragraaf 2.2.2 van deze motivering). De groene inrichting van het besluitgebied zorgt voor schaduwwerking, hetgeen bevorderlijk is voor het voorkomen van hittestress.

3.10.5 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. Perceel-eigenaren 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

Omdat er geen gegevens bekend zijn over droogtestress op deze locatie is het niet duidelijk of er een probleemsituatie is. In elk geval wordt hemelwaterafkoppeling op eigen perceel gerealiseerd conform de regels van het Waterschap Limburg. Hierdoor wordt water vastgehouden en geïnfiltreerd op eigen terrein.

3.10.6 Wateroverlast

Wateroverlast is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast hitte, droogte en de gevolgbepierking 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 natuuroplissingen, 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 niet gevoelig voor grondwateroverlast, vanwege de lage grondwaterstand. 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

Omdat met name de Breusterstraat zelf gevoelig is voor wateroverlast is het niet mogelijk dit aspect op één perceel op te lossen. Het beperken van wateroverlast kan op perceelniveau worden bewerkstelligd door het opvangen van hemelwater op eigen terrein. Dat gebeurt op deze locatie. Om wateroverlast op de Breusterstraat te voorkomen zijn algemenere en grootschaligere maatregelen noodzakelijk, die verder reiken dan het onderhavige besluitgebied.

4.11 Bedrijfsmatige activiteiten

In paragraaf 4.3 van deze motivering 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. De bedrijfsmatige activiteit in de directe omgeving van het besluitgebied betreft het buitenzwembad De Treffer. Deze functie is volgens de brochure voor het aspect geur geschikt voor functiemenging en ook dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

4.12 Toetsing m.e.r. beoordeling

4.12.1 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.



4.12.2 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.

In het onderhavige plan is sprake van de realisering van 40 nieuwe woningen, die gedeeltelijk (10) in bestaande bebouwing en gedeeltelijk in een nieuw te bouwen gebouw worden gerealiseerd. Bovendien worden de opbrengsten van de nieuw te bouwen woningen gedeeltelijk ingezet om het kloostergebouw in de toekomst te onderhouden en te behouden. Het besluitgebied heeft een oppervlakte van circa 9.900 m² (ofwel 0,9 hectare).

Met dit initiatief wordt verdere leegstand en bouwkundig verval van het cultuurhistorisch waardevolle kloostercomplex 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 voorgenoemde uitspraak - geen stedelijk ontwikkelingsproject omvat. Derhalve is een m.e.r.-beoordelingsnotitie niet noodzakelijk.

4.12.3 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 Participatie

Ten behoeve van dit plan heeft participatie plaatsgevonden. Op 1 november 2023 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden en andere belanghebbenden.

Tijdens deze informatieavond is gebleken dat vrijwel alle bezoekers het plan positief hebben ontvangen. Een aantal zaken dient in het verdere traject in overleg met de omwonenden te worden uitgewerkt. Het gaat dan om de inrichting van de groenzone tussen de nieuwbouw en de bestaande achtertuinen van de woningen aan de Hubert Smeetsstraat. Met als doel om de privacy van deze woningen aan de Hubert Smeetsstraat zo goed mogelijk te waarborgen. In dat kader is er met de omwonenden van de Hubert Smeetsstraat en de Kennedylaan overeengekomen dat zij een strook grond aan hun tuin krijgen toegevoegd. Het plan kon rekenen op steun van de omwonenden.

5.2.3 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 met ingang van 12 juni 2025 tot en met 23 juli 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



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 22c Ursulinenconvent 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 regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Omgevingswet. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend TAM-omgevingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van de realisering van 40 nieuwe wooneenheden. Het besluitgebied is plaatselijk bekend als Breusterstraat 25 te Eijsden. Het besluitgebied heeft een oppervlakte van 950 m² en is kadastraal bekend als gemeente Eijsden, sectie D, nummer 7324 (gedeeltelijk), 8434 en 8435.



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 22b van het omgevingsplan.

6.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels 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 regels uit het TAM-omgevingsplan voorrang hebben 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 regels 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 regels 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 'Gemengd'

Het oorspronkelijke kloostergebouw is in het voorliggende TAM-omgevingsplan voorzien van de functie 'Gemengd'. Binnen deze functie zijn sociale doeleinden en culturele doeleinden in de vorm van een museum/expositie, lichte horeca (max. 225 m²) met bijbehorend terras ter plaatse van de aanduiding 'terras' (tr), ondergeschikte detailhandel (max. 40 m²), doeleinden ten behoeve van het openbaar bestuur, bestaande kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven en waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan. Tevens is het middengedeelte van het kloostergebouw middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – Rijksmonument' [sba-rm] aangeduid als Rijksmonument.

Het bestaande kloostergebouw is binnen de functie 'Gemengd' aangeduid middels een bouwvlak, dat reeds volledig is bebouwd met de bestaande bebouwing. Het bestaande aantal bouwlagen is op de plankaart aangeduid middels de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen'.

Artikel 7: functie 'Groen'

De onbebouwde gronden rondom het bestaande kloostergebouw en het nieuwbouwgedeelte zijn voorzien van de functie 'Groen'. Ter plaatse van deze gronden zijn (openbare) groenvoorzieningen, trapvelden en speelplaatsen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen



toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – in- en uitrit parkeergarage' (sv-ip) is een verharde in- en uitrit richting de ondergrondse parkeervoorziening toegestaan.

Binnen de functie 'Groen' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 8 : functie 'Verkeer'

Zowel de bestaande parkeerhaven ten zuidwesten van het klooster alsmede de gronden waarop de beoogde uitbreiding van de parkeerhaven is geprojecteerd zijn voorzien van de functie 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, parkeervoorzieningen, terrassen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de tot 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die noodzakelijk zijn voor de regeling en veiligheid van het verkeer, voorzieningen die benodigde zijn voor de inzameling van afval, voorzieningen behorende tot recreatieve voorzieningen en straatmeubilair alsmede voorzieningen ten behoeve van geluidwerende voorzieningen. De bouwhoogte van deze bouwwerken mag maximaal 3,50 meter bedragen. Geluidwerende voorzieningen mogen zo hoog zijn als nodig is op basis van een akoestisch onderzoek in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van verlichting mag maximaal 6,50 meter bedragen.

Artikel 9 : functie 'Wonen'

Het bestaande gedeelte van het kloostergebouw waarin nieuwe appartementen worden gerealiseerd alsmede het nieuwbouwgedeelte ten noorden van het oorspronkelijke kloostergebouw zijn voorzien van de functie 'Wonen'. Binnen deze functie is het wonen in woningen toegestaan, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen alsmede gastouderschap. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' (pg) is een ondergrondse parkeervoorziening toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p) zijn bovengrondse parkeervoorzieningen toegestaan. Tevens zijn binnen het volledige bestemmingsvlak tuinen, erven en verhardingen alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven. Binnen de bouwvlakken is de bouwaanduiding 'gestapeld' [gs] opgenomen, hetgeen betekent dat uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd. Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen en het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen'. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

Artikel 10 : functie 'Waarde – Archeologie 4a'

Deze functie is opgenomen voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Deze functie is opgenomen ter plaatse van het noordwestelijke gedeelte van het besluitgebied en het oostelijke gedeelte van het besluitgebied. Ter plaatse van deze functie mogen in beginsel uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Ook is het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarbij sprake is van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing en bouwwerken die zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter of heiwerkzaamheden kunnen worden gebouwd of bouwwerken met een oppervlakte tot maximaal 500 m².

Artikel 11 : functie 'Waarde – Beeldbepalend'

Deze functie regelt primair, naast de andere voor die gronden aangewezen functies, het behoud, herstel en versterking van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische



belevingswaarde van het aanwezige beeldbepalende pand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldbepalend pand'. In het onderhavige plan betreffen de beeldbepalende panden het westelijke deel van het oorspronkelijke kloostergebouw en de kapel aan de oostzijde van het kloostergebouw.

In de beoordelingsregels voor het bouwen behorende bij de functie 'Waarde – Beeldbepalend' is vastgelegd dat de binnen het besluitgebied aanwezige beeldbepalende panden – die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalend pand' - in de bestaande vorm gehandhaafd dienen te worden en niet gewijzigd mogen worden. Bouwactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan wanneer deze activiteiten of de indirecte gevolgen ervan geen onevenredige afbreuk doen aan de beeldbepalende waarden van deze panden.

Artikel 12 : functie 'Waarde – Cultuurhistorie'

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de bestaande bebouwing van het klooster en de kapel. De gronden met deze functie zijn, naast de andere voorkomende functie(s), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen en het stedenbouwkundig beeld).

6.2.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels van het TAM-omgevingsplan gelden voor het gehele besluitgebied. Hier zijn onder meer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen

Artikel 12: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 13: Algemene bouwregels

Hierin is aangegeven dat bestaande maatvoeringsafwijkingen als zodanig in stand mogen blijven, maar dat de afwijking niet mag worden vergroot.

Artikel 14: Algemene aanduidingsregels

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



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 40 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 (deels in bestaande bebouwing en deels in een nieuw te realiseren aanbouw) met 40 appartementen aan de Breusterstraat 25 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;
- door de ontwikkeling van het onderhavige bouwplan wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave en aan de restauratie en het behoud van een Rijksmonumentaal gebouw.

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.

