



Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Vaststellen TAM-omgevingsplan Ursulinenconvent Eijsden

KORTE SAMENVATTING

Voorliggend raadsvoorstel heeft betrekking op de woningbouwontwikkeling Ursulinenconvent te Eijsden. Het plan behelst de ontwikkeling en realisatie van 40 nieuwe wooneenheden (waarvan 60% 'betaalbaar' tot NHG grens) en bijbehorende -deels openbare- ruimte. Een niet monumentaal deel van het Ursulinenconvent wordt gesloopt en de bestaande Westvleugel wordt herbestemd voor 10 woningen. Daarnaast komen er 30 nieuwbouwwoningen in een -op de historie geïnspireerde- U vormige vleugel die verbonden wordt aan de westvleugel middels een nieuwe entreehal. De entreehal wordt hedendaags uitgevoerd en dient als verbinding tussen westvleugel en nieuwbouw aan de Treffersteeg én herbergt lift en trappenhuis. Onder de nieuwbouw wordt een parkeergarage met 32 plekken gerealiseerd. Op maaiveld worden 24 parkeerplaatsen toegevoegd.

Het Rijksmonumentale gedeelte (inclusief de kapel) wordt gesplitst van de woningen maar krijgt (vooralsnog) geen andere functie. Door de woningbouwontwikkeling komen middelen vrij die de eigenaar zal gebruiken voor achterstallig onderhoud en verduurzaming van het Rijksmonument en het sluitend krijgen van de exploitatie van de huidige museum functie. Alle afspraken zijn reeds geborgd middels juridische (antereure) overeenkomst.

TOELICHTING

AANLEIDING

Op 17 November 2022 heeft Arcus Zuid Projectontwikkeling B.V. een principeverzoek ingediend voor een gedeeltelijk herontwikkeling van het Ursulinenconvent te Eijsden met woningbouw. Het monumentale gedeelte zal buiten de woningbouwontwikkeling vallen.

Na dit principeverzoek is met initiatiefnemer ambtelijk contact onderhouden. Medio 2023 heeft ons college middels een memo en presentatie kennis genomen van de (her)ontwikkelplannen. Na afloop van deze presentatie heeft college een positieve grondhouding ingenomen ten aanzien van deze ontwikkeling. Er waren echter een aantal aandachtspunten die nog nader uitgewerkt moesten worden door ontwikkelaar:



1. Een specificatie van de investering voor het wegwerken van achterstallig onderhoud en verduurzaming van het monumentale gedeelte dat geen onderdeel is van de woningbouwplannen.
2. Nadere uitwerking van afspraken indien gemeente planologische medewerking zou verlenen aan woningbouw op deze plek zodat eigenaar daadwerkelijk overgaat tot uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden.
3. Zorgen voor een goede onderbouwing voor het aantal bouwlagen en hoe dit zich verhoudt tot de afstand tot de achterburen.
4. Participatie oppakken en draagvlak voor de plannen in de buurt peilen.

Deze zaken zijn in ambtelijk overleg nader uitgewerkt door ontwikkelaar via o.a. een TAM (IMRO) omgevingsplan. Vervolgens zijn positieve adviezen verkregen van de dorpsbouwmeester, monumentencommissie en RCE inzake de eerste ontwerpen. NB: De adviestrajecten over de definitieve ontwerpen zijn reeds gepland. Ook is er overleg geweest met de omgeving zowel voorafgaand als ten tijde van de ter inzage legging van het voorliggende plan.

Op 3 juni jl. heeft college positief besloten over een anterieure overeenkomst met de eigenaar van het vastgoed alsmede over het betreffende TAM omgevingsplan. Er zijn tijdens de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen geen zienswijzen binnengekomen op dit plan.

MOTIVERING

9 september 2025 vind een raadsthema bijeenkomst waarin u wordt geïnformeerd over de plannen en technische vragen kunt stellen.

In algemene zin past het initiatief bij de plek en de omgeving. Vandaar het positieve advies van de dorpsbouwmeester, monumentencommissie en RCE. Alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en de conclusies zijn verwerkt in het plan. Het uitblijven van zienswijzen bevestigt dit. Het sluit bovendien aan bij de aanpak 'transformeren leegstaande en/of vrijkomende boerderijen en historische panden' uit onze Programmabegroting. Momenteel staat het klooster immers voor een (groot) gedeelte leeg en wordt de volledige potentie van deze locatie daarom niet benut. Er komt een mix van woningen in betaalbare en het vrije segment. Gemeente behoudt met het afsluiten van de anterieure overeenkomst tevens het eerste recht van koop van het monumentale gedeelte.

De (grond)opbrengsten zullen door eigenaar ingezet worden voor achterstallig onderhoud en verduurzaming van het Rijksmonument en de exploitatie daarvan. Daarbij levert het woningbouwprogramma dat binnen het complex gerealiseerd wordt een zeer gewenste bijdrage aan de woningbouwopgave en woon-zorgopgave van Eijsden-Margraten. De woningen zijn te classificeren als zorggeschikt of zorgwoning.

Woningbouwprogramma Ursulinenconvent

De herontwikkeling betreft:

- De (gedeeltelijke) sloop van de (niet-monumentale) aanbouwen van het klooster (BSO-gebouw, ronde uitbouw en gedeelte van het archief beneden maaiveld);
- De ontwikkeling en realisatie van 30 nieuwbouw koopappartementen:
 - o Vijf bouwlagen (waarvan de vijfde onder een kap) boven maaiveld aan west en oost kant;
 - o Drie bouwlagen met plat groen dak boven maaiveld aan noord kant;
 - o Ondergrondse parkeergarage aan de achterzijde van het bestaande kloostercomplex,
- De vernieuwbouw van 10 appartementen in de westvleugel van het klooster;
- Inrichting van bijbehorende buitenruimten t.b.v. VVE en privé tuinen, infra en parkeren in parkeerkelder (32 plekken)/op maaiveld (24 plekken).
- Het familiemuseum volledig verhuizen naar het Rijksmonumentale deel, eigenaar is voornemens een (beperkte) aanbouw te realiseren aan de achterzijde van de hoofd vleugel ten behoeve van het museum.

De prijsklassen van de appartementen zijn (prijsspeil 2025):

Nieuwbouw

- 14 appartementen tussen €405.000 - €450.000 (of 477.000,- met extra verduurzaming)
- 16 appartementen boven € 450.000,- v.o.n.

Vernieuwbouw

- 8 betaalbare appartementen van maximaal € 405.000,-
 - Waarvan maximaal 6 in verhuur tot € 1.184,- per maand
- 2 appartementen tussen €405.000 - €450.000,- (of 477.000,- met extra verduurzaming),-

Het aandeel 'betaalbare' woningen (tot NHG grens) is daarmee 60%, het aandeel met een verlaagde betaalbaarheidsgrens (tot €405.000,- euro prijspeil 2025) is 20%.

Initieel bevatte het plan 42 woningen, twee woningen in de noordvleugel zijn geschrapt om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden.

De 'businesscase' is naast het schrappen van de twee woningen uitdagend door o.a. het beperkte aantal bouwlagen, renovatie van de westvleugel, parkeerkelder en parkeeruitbreiding op maaiveld, herinrichting van tuinen t.b.v. VVE. Desondanks is het gelukt om bij verkoop meer dan de helft van de woningen tot de NHG grens aan te bieden.



Impressie toekomstige situatie gezien vanuit het park aan de Breusterstraat

Borging van investeringen in restauratie, verduurzaming en exploitatie.

In de anterieure overeenkomst zijn de investeringen in het monumentale gedeelte gespecificeerd en is middels een juridisch getoetste financiële zekerstelling geborgd dat investeringen worden gedaan. Waarbij een eerste recht van hypotheek wordt afgesproken (gemeente is eerste schuldeiser bij gedwongen verkoop) en na levering van een deel van de woningen een bankgarantie zal worden afgegeven op het voor de gemeente relevante restauratiebedrag (550.000 euro). Hiermee heeft de gemeente (gegeven deze

specifieke context) maximale financiële zekerstelling en kan eigenaar vanuit zijn financiële positie een proces op gang brengen om de nodige investeringen te doen en in de toekomstige exploitatie te borgen. Bovendien bevat de overeenkomst algemene boetebepalingen die gemeente kan inroepen bij het niet naleven van de gemaakte afspraken.

Relatie met Meerjarenprogrammabegroting 2023-2026

Dit plan draagt bij aan de invulling van Programma 4: Wonen en Leefomgeving, nader gespecificeerd 4.1 'Woningbouw naar behoefte in elke kern'.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

Voorliggend TAM plan is ambtelijk getoetst op alle relevante beleidskaders en wetgeving. Uiteraard zijn daarbij in nauw overleg met ontwikkelaar afwegingen gemaakt die zijn onderbouwd in de motivering van het TAM omgevingsplan.

Dit plan draagt bij aan de invulling van Programma 4: Wonen en Leefomgeving, nader gespecificeerd 4.1 'Woningbouw naar behoefte in elke kern' van de meerjarenbegroting 2023 – 2026. Tevens is het plan onderdeel van de nieuwe programma t/m 2028.

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

Op 23 oktober 2023 heeft Ontwikkelaar een eerste informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden. Ontwikkelaar, eigenaar, architect en gemeente waren aanwezig. Een groot aantal inwoners hebben de informatieavond bezocht. In totaal waren er ca. 90 bezoekers (circa 50-60 adressen). Middels presentatieborden en een filmpje met diverse 3D impressies en aanvullende informatie over het plan zijn de bezoekers geïnformeerd. Daarbij was er de gelegenheid tot het stellen van vragen en zijn alle bezoekers gevraagd om een reactieformulier in te vullen. Hiervan zijn uiteindelijk 27 ingevuld. Vermeldenswaardig hierbij is het reactieformulier van exploitant van het naastgelegen zwembad. Deze wenst (zeer begrijpelijk) niet gehinderd te worden in zijn exploitatie van het zwembad door de realisatie van woningbouw. Hij wijst ook op mogelijke geluidshinder door zwembadbezoekers en had vraagtekens bij de balkons die uitkijken op de ligweide van het buitenbad. Ontwikkelaar zal bij verkoop van appartementen expliciet wijzen op de aanwezigheid van het zwembad. Dit kan nooit leiden tot enigerlei gegrond bezwaar vanwege de chronologie. Het vraagstuk over de geluidsoverlast (indien het zwembad geopend is) is verankerd in het TAM omgevingsplan.

Hoewel er kritische opmerkingen zijn gemaakt en vragen gesteld (voornamelijk afkomstig van de bewoners van direct aangrenzende percelen), waren de reacties op de plannen voornamelijk positief. Dit blijkt uit de gesprekken die zijn gevoerd op de informatieavond, de ingekomen reactieformulieren en de vele inschrijvingen voor de appartementen (voornamelijk vanuit Eijsden zelf).

Op 1 november 2023 is ook een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de gemeenteraad. Deze avond is door 1 raadslid bezocht. Daarom heeft ontwikkelaar de voorbereide presentatie met een toelichting aan de gemeenteraad toegezonden en gevraagd om een inhoudelijke reactie. Hierop zijn een beperkt aantal reacties binnengekomen.

Op 24 november 2023 is door omwonenden een brief met petitie gestuurd aan ons college waarin zij hun zorgen uiten over de voorgenomen plannen. De petitie is ondertekend door 26 personen, verdeeld over 22 adressen. 12 van deze adressen zijn direct aan het plangebied gelegen. Aanvullend hebben 4 adressen (gedeeltelijk) zicht en 6 adressen geen zicht op het nieuwbouwplan vanaf hun eigen perceel. Het bezwaar richt zich voornamelijk op de bouwhoogte van de nieuwbouw en de negatieve gevolgen die dit zou kunnen hebben op zon en lichtinval. De aan de gemeente gerichte bezwaarbrieven zijn beantwoord. De realisatie van het nieuwbouwcomplex leidt niet tot significante verslechtering van de zon- of lichtinval in de tuinen van

achtergelegen percelen. Dit heeft Ontwikkelaar aangetoond met diverse “zonnestudies” in 3d-modellen van de werkelijke situatie. Deze waren in te zien tijdens informatiebijeenkomsten voor omwonenden.

De afstand van het nieuwbouwcomplex tot aan de huidige perceelsgrens van de achterburen bedraagt circa 18 meter. Afstand tot de (hoofd)achtergevel bedraagt circa 40m. Bestaande bomen aan de achterzijde van het complex blijven voor een groot deel gehandhaafd, waar nodig vindt herplanting plaats. Deze zullen de inkijk vanuit het complex naar de achterburen beperken. Daarbij zijn zoveel mogelijk van de appartementen richting de oost- en westzijde georiënteerd (resp. richting park en buitenzwembad). Initieel bevatte het plan 42 woningen, twee woningen op de vierde laag in de noordvleugel zijn geschrapt om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden, hierdoor heeft de nieuwbouw aan de noordkant drie lagen. Bovendien zijn vier bouwlagen blind gemaakt naar de noordkant en zijn op de vijfde bouwlaag zes van de 10 ramen naar de noordkant vervallen. De vier overgebleven ramen zijn minimaal noodzakelijk voor voldoende daglichttoetreding.

Ontwikkelaar heeft omwonenden verder aangeboden om -in overleg-, extra groenvoorzieningen aan te brengen om de privacy te maximaliseren. Tevens krijgen omwonenden een aantal meters extra tuin aangeboden tegen enkel overdrachtsbelasting en worden hoge groene erfafscheidingen aangebracht. Ook zal ontwikkelaar de achterzijde van het park in zijn geheel opknappen alvorens over te dragen aan de VVE. Ontwikkelaar heeft over deze zaken privaatrechtelijke afspraken gemaakt met omwonenden.



Impressies van oude (42 woningen) en nieuwe ontwerp (40 woningen)

Op basis van bovenstaande en het feit dat er geen zienswijzen zijn binnengekomen, kan worden geconcludeerd dat er voldoende draagvlak voor de ontwikkeling is. In December 2024 is het in dit voorstel gepresenteerde bouwvolume stedenbouwkundig beoordeeld en akkoord bevonden door de dorpsbouwmeester/monumentencommissie. Tevens heeft de RCE afgelopen februari een positief advies uitgebracht op het plan. Op basis van deze beoordelingen en bovenstaande onderbouwing geeft de afstand tot de achterburen dus geen verdere aanleiding om de bouwhoogte te verlagen.

FINANCIËLE ASPECTEN

500 zodra het omgevingsplan onherroepelijk is. Dit is naar verwachting in Q4 2025. Aangezien hier verder geen verplichtingen (meer) tegenover staan, komt dit bedrag ten gunste van de reserve woningbouw.

UITVOERING EN EVALUATIE

De vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt, conform de wettelijke verplichting op grond van artikel 16.77b van de Omgevingswet, gepubliceerd. Belanghebbende(n) kunnen vervolgens binnen zes weken beroep aantekenen tegen het vastgestelde plan.

Uiterlijk in 2026 zal een omgevingsvergunning aangevraagd worden, als deze verkregen is zullen de appartementen in verkoop gaan. Verwachting is dat op z'n vroegst de tweede helft van 2026 wordt gestart met de gedeeltelijke sloop en in de loop van 2027 met de (ver)nieuwbouw. In de loop van 2029 zullen hopelijk de eerste bewoners de woningen kunnen betrekken.

Gemeente houdt gedurende deze periode uiteraard toezicht op de naleving van de afspraken in de anterieure overeenkomst.

GEVOLGEN VOOR DE NATUUR

Effecten op bodem, lucht, flora fauna zijn (waar van toepassing) meegenomen in de motivatie van het TAM omgevingsplan. Provincie heeft (zoals gebruikelijk) benadrukt onderzoek te doen naar beschermde soorten alvorens de sloop te starten. Er zijn geen zienswijzen ontvangen van betreffende belangenorganisaties.

Het college van Eijsden-Margraten

De secretaris,

De voorzitter,

  J

  J



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT

Het TAM-omgevingsplan Ursulinenconvent te Eijsden, kenmerk NL.IMRO.1903.TAMOPc6245EG25-VG01, zoals dat is aangegeven op de Verbeelding, de Regeling van het wijzigingsgebied alsmede de motivering vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 september 2025.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen