



vandewall
planologisch advies

Motivering

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Besluitgebied	4
1.3 Omgevingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Parkeren	12
3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid en Rijksregels	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Omgevingswaarden	24
3.4 Regionaal beleid	25
3.5 Beleid Waterschap	26
3.6 Gemeentelijk beleid	27
4 Fysieke leefomgeving	32
4.1 Beschermen van de gezondheid	32
4.2 Milieubelastende activiteiten	32
4.3 Geluid	33
4.4 Kwaliteit van de buitenlucht	35
4.5 Bodemkwaliteit	36
4.6 Omgevingsveiligheid	39
4.7 Natuur	41
4.8 Water en watersysteem	43
4.9 Archeologie & cultuurhistorie	46
4.10 Klimaatadaptatie	48
4.11 Bedrijfsmatige activiteiten	51
4.12 Toetsing m.e.r.-beoordeling	53
5 Uitvoerbaarheid	54
5.1 Economische uitvoerbaarheid	54
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6 Juridische regeling	57
6.1 Opzet regelgeving	57
6.2 Artikelsgewijze toelichting	57
7 Belangenafweging en conclusie	60
7.1 Is sprake van een ETFAL?	60
7.2 Conclusie	60



Separate bijlagen:

1. Janneke in 't Groen, Landschappelijke inpassingsplan Moerslag 16, Sint Geertruid, d.d. 02.06.2025;
2. Spider Monkey Consultancy, Akoestisch onderzoek toelaten van een geluidgevoelig gebouw, aan de Moerslag 16 Sint Geertruid, projectnummer ROVL230802, d.d. 29.02.2024;
3. Geonius Milieu B.V., Vooronderzoek Moerslag 16 te Sint-Geertruid, documentnummer MA230566.R01.V1.0, d.d. 30.10.2023;
4. Econsultancy, Rapport verkennend bodemonderzoek, Moerslag 16, Sint Geertruid, rapportnummer 25406.001, d.d. 08.07.2024;
5. Econsultancy, Rapport nader bodemonderzoek, Moerslag 16, Sint Geertruid, rapportnummer 25406.002, d.d. 11.10.2024;
6. Vandewall Planologisch Advies, AERIUS-berekening Moerslag 16 Sint Geertruid, VPA2023.62.AERIUS, d.d. 19.04.2024;
7. FF Advies, Voortoets stikstof voor de locatie Moerslag 16 Sint Geertruid, rapportnummer R202430-A, d.d. 21.05.2024;
8. Ecolybrum, Rapportage quickscan ecologische waarden Moerslag 16 te Sint Geertruid, kenmerk 23-1498, d.d. 08.11.2023;
9. Geonius, Infiltratieadvies t.b.v. nieuwbouw a/d Moerslag 16 te Sint Geertruid, documentnummer GA231421.R01.V1.0, d.d. 08.05.2024.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

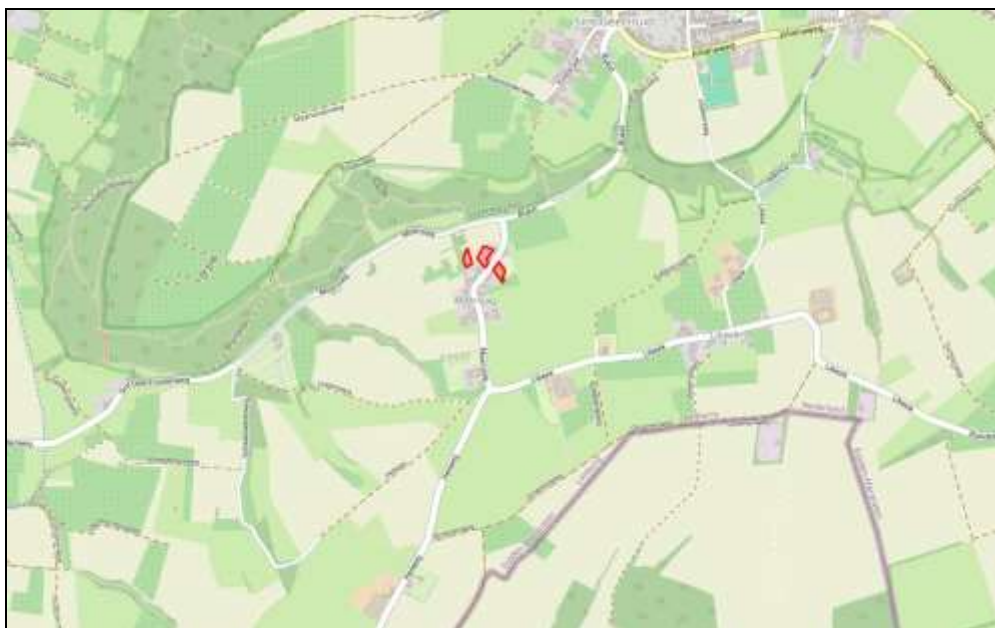
De initiatiefnemer is voornemens een vrijstaande grondgebonden woning te realiseren op de locatie Moerslag ong. Sint Geertruid aan de noordelijke zijde van het gehucht Moerslag. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie R, nummer 202. Hiermee wordt een woning toegevoegd waaraan behoefte bestaat en wordt door het verwijderen van verouderde bebouwing een kwalitatieve impuls gegeven aan de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur in het gehucht Moerslag.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Eijsden-Margraten, waarvan de juridische regeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009', onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient het tijdelijke deel van het Omgevingsplan te worden gewijzigd middels de vaststelling van voorliggende TAM-omgevingsplan. Hiermee kunnen de juiste functies (zoals 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden') en bouwvlakken aan delen van het besluitgebied worden toegekend.

1.2 Besluitgebied

Ligging

Het besluitgebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Sint Geertruid in het gehucht Moerslag. Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie R, nummer 202 (ged.), 203 (ged.), 205 (ged.), 402 (ged.) en de percelen kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie S, nummer 16 (ged.) en 17 (ged.) en bestaat uit drie deelgebieden. Deelgebied 1 betreft het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt tussen de woningen Moerslag 12 en Moerslag 14. In de huidige situatie zijn binnen het besluitgebied de tuin behorende bij de woningen Moerslag 14 en 16, een oude stal en verhardingen aanwezig. De begrenzing van het plangebied is aangegeven op onderstaande overzichtskaart:



Overzichtskaart plangebied

Deelgebieden 2 en 3 zijn gelegen ten zuidoosten en ten westen van deelgebied 1 en betreffen enkele agrarische percelen. Deze percelen zijn met name opgenomen in het besluitgebied in het kader van de spuitzoneproblematiek. Dit aspect wordt nader toegelicht in subparagraaf 4.11.2 van deze motivering.

1.3 Omgevingsplan

Het onderhavige besluitgebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (TOP) van de gemeente Eijsden-Margraten. In dit TOP zijn de juridische regelingen van het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief 1^e herziening', het bestemmingsplan 'Moerslag 5/5a te Sint Geertruid' en het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Eijsden-Margraten' geïntegreerd. Deze onderliggende regelingen komen in het navolgende aan de orde.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief 1^e herziening'

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief 1^e herziening' is het besluitgebied gedeeltelijk bestemd tot 'Wonen', gedeeltelijk tot 'Agrarisch – Bedrijf' en gedeeltelijk tot 'Agrarisch met waarden'. Verder gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde – Ecologie', 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht', 'Waterstaat – Erosie' en 'Waarde – Landschapselement' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'. De begrenzing van het besluitgebied is hierop middels een rode omlijnning weergegeven:



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief 1^e herziening'

In het navolgende worden de geldende enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen beschreven.

Enkelbestemming 'Wonen'

In de huidige situatie is het besluitgebied grotendeels reeds tot bestemd tot 'Wonen' met aanduiding 'maximum aantal wooneenheden – 2'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan-huis-gebonden-beroepen en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis en de daarbij behorende voorzieningen.



Enkelbestemming 'Agrarisch – Bedrijf'

Het gedeelte van het besluitgebied op het perceel gemeente Margraten, sectie S, nummer 17 is bestemd tot de functie 'Agrarisch – bedrijf'. De voor 'Agrarisch- Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, bestaande agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met de daarbij behorende voorzieningen.

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'

Het overige gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie S, nummer 17 en de percelen kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie R, nummer 205 en 402 zijn voorzien van de functie 'Agrarisch met waarden'. De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch gebruik;
- bestrijding en voorkoming van bodemerrosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- bescherming van het aangrenzend natuurgebied;

met daaraan ondergeschikt:

- ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- recreatief medegebruik;
- voor wandel-, ruiters-, fiets- wielren- en mountainbike-evenementen op bestaande wegen/paden waarbij de bepalingen in artikel 42.3 van de regeling in acht worden genomen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'

De voor 'Waarde – Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische (niet-levende natuur) en biotische (levende natuur) kenmerken van de betreffende plangebiedsdelen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'

De voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang.

Dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement'

De voor 'Waarde – Landschapselement' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

Strijdigheid met bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief 1^e herziening'

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief 1^e herziening' bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze functie mogen gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd. Binnen het bouwvlak mag ten hoogste het aangeduide 'maximum aantal wooneenheden' worden gebouwd. De beoogde woning is gesitueerd buiten het op in de verbeelding opgenomen bouwvlak en overschrijdt tevens het toegestane aantal



wooneenheden. In de huidige situatie zijn immers al twee woningen aanwezig binnen het bouwvlak (Moerslag 14 en 16).

Bestemmingsplan 'Moerslag 5/5a te Sint Geertruid'

Het zuidelijk gedeelte van het besluitgebied (perceel MGT02 S 17) is thans juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Moerslag 5/5a te Sint Geertruid' (vastgesteld d.d. 02.04.2024). Op basis van de regeling bij dit bestemmingsplan is in aanvulling op het voorgaande enkel een aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' opgenomen. Binnen de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' is het gebruik maken van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten op het goed woon- en leefklimaat niet toegestaan.

Paraplubestemmingsplan 'Parkeren Eijsden-Margraten'

Het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Eijsden-Margraten' (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.

1.4 Leeswijzer

De motivering bij het TAM-omgevingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform de Leidraad TAM Omgevingsplan Eijsden-Margraten (d.d. 30.04.2024) van de gemeente Eijsden-Margraten. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het besluitgebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 komen de aspecten van de fysieke leefomgeving aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de juridische regeling van dit TAM-omgevingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de planregels. In hoofdstuk 7 wordt afgesloten met de belangenafweging en eindconclusie.



2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het besluitgebied is gelegen in het gehucht Moerslag ten zuidwesten van de kern Sint Geertruid. Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie R, nummers 202 (ged.), 203 (ged.), 205 (ged.) en 402 (ged.) en sectie S, nummers 16 (ged.) en 17 (ged.) en heeft een totale oppervlakte van 5.283 m². Op de navolgende luchtfoto is het besluitgebied middels een rode omlijning weergegeven:



Luchtfoto besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen aan de noordzijde van het gehucht Moerslag aan weerszijden van de weg Moerslag. In de bestaande situatie bestaat het gedeelte van het besluitgebied aan de noordzijde van de weg Moerslag uit de tuin behorende bij de bestaande woningen aan de Moerslag 14 en 16, een oude stal en verhardingen. Aan de achterzijde van de stal is een aantal agrarische percelen aanwezig. Het perceel aan de overzijde van de weg Moerslag is in gebruik als weide en is onverhard en onbebouwd. De navolgende foto's geven een beeld van de bestaande situatie:



Huidige situatie tuin Moerslag 14 en 16



Huidige situatie weide overzijde Moerslag

2.2 Toekomstige situatie

Het voorliggende TAM-omgevingsplan voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van een vrijstaande levensloopbestendige grondgebonden woning aan de noordzijde van de weg Moerslag tussen de woningen aan de Moerslag 12 en 14. Verder voorziet het TAM-omgevingsplan in maatregelen ten behoeve van een verbetering van de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van Moerslag.

Bouwplan

Door Architectenbureau Huygen Atelier 46 is een bouwplan vervaardigd voor de realisering van een vrijstaande grondgebonden levensloopbestendige woning. Ten behoeve van het bouwplan worden de bestaande stal aan de noordzijde van het besluitgebied en verhardingen verwijderd. In de navolgende afbeelding wordt de voetprint van de beoogde woning middels een gele kleur weergegeven.



Situatietekening beoogde woning (bron: Huygen Atelier 46)

De beoogde woning wordt gerealiseerd in één bouwlaag met een voetprint van 178 m². Aan de zuidzijde van de woning zal een garage worden gerealiseerd. Verder wordt aan de achterzijde van de woning een terras gerealiseerd.



Plattegrond begane grond (bron: Huygen Atelier 46)

Middels de navolgende uitsneden wordt de ligging van de beoogde bouwmassa in het landschap ten opzichte van de bestaande situatie nader inzichtelijk gemaakt.



Bestaande situatie (bron: Huygen Atelier 46)



Situatie nieuw (bron: Huygen Atelier 46)



Obliëk massastudie (bron: Huygen Atelier 46)

De beoogde bouwmassa vormt een logische invulling in het bestaande bebouwingslint langs de weg Moerslag. Middels de sloop van bestaande stal en de beoogde situering van de nieuwe woning wordt de doorkijk naar het achterliggende landschap verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie.





Aanzicht vanaf Moerslag (bron: Huygen Atelier 46)

2.3 Parkeren

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van één vrijstaande grondgebonden woning. 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 Moerslag gekwalificeerd als 'buitengebied', met de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'. De beoogde woning dient aangemerkt te worden als functie 'koop, vrijstaand'. Derhalve dient het onderhavige plan te voorzien in 2,8, afgerond 3 parkeerplekken op eigen terrein. Middels de garage en de oprit is voldoende ruimte gecreëerd voor drie parkeerplekken op eigen terrein.



3 Beleidskader

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 prioriteit: ruimte voor klimaatadaptatie 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 voorzien in de grote, actuele woningbehoefte. Met de realisering van een grondgebonden vrijstaande woning in het buurtschap Moerslag levert het onderhavige plan een bijdrage aan deze ambitie.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

In Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten bij het opstellen van het omgevingsplan in acht moeten nemen. Deze instructieregels kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een omgevingsplan in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) dient te voldoen.

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. Dit aspect is verder uitgewerkt in paragraaf 4.6 van deze motivering.

Beschermen van de waterbelangen

In paragraaf 5.1.3 Bkl zijn instructieregels voor de bescherming van de waterbelangen opgenomen. Het gaat dan hoofdzakelijk om primaire waterkeringen, kustfundamenten, grote rivieren en grote wateren. Deze zijn voor het voorliggende plan niet relevant, aangezien het onderhavige besluitgebied buiten het stroomvoerend rivierbed of het waterbergend winterbed van waterwegen



gelegen is. Wél is de algemene instructieregel zoals vastgelegd in artikel 5.37 Bkl relevant, die aangeeft dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het (beheer van het) watersysteem. Welke aspecten voor het voorliggende plan daarbij aan de orde zijn is verwoord in paragraaf 4.8 van deze motivering.

Beschermen van de gezondheid en van het milieu

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

Beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

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

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

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

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

Onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

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

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

Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in eerdere uitspraken kaders gegeven over welke ontwikkelingen als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' moeten worden beschouwd. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, de aanleg van een weg, een windpark met 35 windturbines, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m² en 11 woningen.



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

Overige instructieregels

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

3.1.3 Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

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. 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 drukker 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.

Onderhavig plan

Limburgse principes - Algemeen

Het onderhavige besluitgebied is conform de bij de POVI behorende kaart 'Limburgse principes' gelegen binnen de zone 'Groenblauwe mantel'. In de zone 'Groenblauwe mantel' blijft de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector tevens de belangrijkste beheerder. Er zijn binnen deze zone mogelijkheden voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer die bijdragen aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.



Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. Die bebouwde gebieden maken geen deel uit van de groenblauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.

Gemeenten hebben de motiveringsplicht om in de toelichting op nieuwe omgevingsplannen of omgevingsplanactiviteiten in de groenblauwe mantel aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden wordt omgegaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezige omgevingskwaliteiten, maar ook met regionale afspraken ten aanzien van de ontwikkeling van onder meer wonen, bedrijventerreinen, detailhandel en vrijetijdseconomie.

Ten aanzien het onderhavige plan kan worden aangegeven dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een verbetering van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden ter plaatse. Middels het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt de bouw van een grondgebonden woning mogelijk gemaakt. Verder wordt door het saneren van een deel van de woonbestemming, de agrarische bedrijfsbestemming en het beperken van de bebouwingsmogelijkheden wordt de landschappelijke en stedenbouwkundige waarde gewaarborgd.

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 bebouwingscluster in het buitengebied 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 bouw van een levensloopbestendige grondgebonden woning. Daarmee levert het initiatief een bijdrage aan de kwalitatieve behoefte 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 motivering onder het kopje 'Provinciale Omgevingsvisie'.

Ten aanzien van sub b. kan het volgende 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 29 oktober 2024 de Woonmonitor 2024 is gepubliceerd. De Woonmonitor is een jaarlijkse rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt worden geschetst aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De Nederlandse woningmarkt – en tevens de Limburgse woningmarkt – verkeren in zwaar weer. Er is een tekort aan woningen, waardoor veel mensen moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Er zijn lange wachttijden voor sociale huurwoningen en de huizenprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Voor starters met een modaal inkomen wordt het steeds moeilijker om een betaalbaar huis te kopen. De behoefte aan betaalbare en goede woningen is daarom groot.

In 2023 groeide de Limburg bevolking met bij 5.000 personen tot ruim 1,13 miljoen inwoners. Meer dan de helft van deze groei vond plaats in Maastricht. De bevolkingsgroei in 2023 is meer dan gehalveerd ten opzichte van de groei van ruim 10.000 personen in 2022. Er was echter geen sprake van groei in alle Limburgse gemeenten. In 12 van de 31 gemeenten nam de bevolking af, voornamelijk in Zuid-Limburg. Volgens de Progneff- en CBS-prognoses zal de gehele Limburgse bevolking nog een aantal jaren doorgroeien en vervolgens zal de bevolking weer afnemen. De bevolking van Zuid-Limburg neemt nu al af, terwijl de bevolking in Midden-Limburg na 2030 zal afnemen en in Noord-Limburg na 2035.



Limburg telde eind 2023 ruim 554.400 particuliere huishoudens. In 2023 zijn er ruim 5.800 particuliere huishoudens in Limburg bij gekomen, waarvan 95% éénpersoons huishoudens. Verder is ook de zelfstandige woningvoorraad toegenomen tot bijna 534.000 zelfstandige woningen. De Limburgse woningvoorraad bestaat voor 26% uit appartementen en voor 60% uit koopwoningen. Bijna 38.000 woningen zijn zorggeschikt en 44% van deze woningen is zelfstandig.

De provincie Limburg streeft niet alleen naar het realiseren van kwantitatief voldoende woningen, maar tevens naar een woningvoorraad met voldoende kwaliteit. De woningvoorraad is op veel plekken relatief oud. Ruim een derde van de woningen in Limburg dateert van voor 1965. Daarnaast behoort Zuid-Limburg tot de regio's met de meest verslechterende staat van de woningvoorraad.

Om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de Limburgse woningmarkt registreren alle Limburgse gemeenten hun woningbouwplannen en -realisaties in de Plancapaciteitsmonitor. Op basis van deze cijfers zijn de afgelopen 9 jaar met kleine schommelingen jaarlijks steeds meer woningen gerealiseerd in Limburg. In 2023 zijn er bruto bijna 4.000 woningen gerealiseerd, netto zijn dit ruim 3.300 woningen. Dit is een kleine daling ten opzichte van 2022. Per saldo zijn er 2.700 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en 898 nieuwe woningen door functiewijzigingen.

De gehele plancapaciteit is in 2023 toegenomen tot bijna 43.000 bruto toevoegingen en ruim 4.500 onttrekkingen. Het netto saldo bestaat uit 38.470 woningen. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat van alle geplande toevoegingen 35% harde plancapaciteit bedraagt (ruim 13.000 onherroepelijk en bijna 2.000 vastgesteld) en 65% zachte plancapaciteit (ruim 7.500 in de ontwerpfase en ruim 20.000 in de ideefase). De zachte plancapaciteit dient nog verder uitgewerkt te worden voordat er garantie is dat deze woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. De beschikbare plancapaciteit in Limburg wordt verder gekenmerkt door zeer veel kleinschalige woningbouw. In bijna driekwart van de plannen worden tien of minder woningen toegevoegd.

Kortom: er is nog steeds grote behoefte aan betaalbare woningen, zowel in de huursector als in de koopsector, voor de doelgroepen starters, senioren, één- en tweepersoons huishoudens en gezinnen. De behoefte die in de Woonmonitor 2023 werd geconstateerd is nog steeds actueel, zij het dat deze behoefte nog evidentier is geworden doordat het aantal nieuwe woningen dat in 2023 is gerealiseerd licht is gedaald ten opzichte van 2022.

Het onderhavige bouwplan sluit aan bij de actuele woningbehoefte die in de Woonmonitor 2024 is geconstateerd voor de regio Zuid-Limburg. De beoogde woning is geschikt voor ouderen en daarmee passend in de behoefte zoals beschreven in de Woonmonitor 2024.

Ten aanzien van sub c. kan worden aangegeven dat op basis van de Regionale Woonvisie Zuid-Limburg woningbouwplannen dienen te worden afgestemd. De gemeente Eijsden-Margraten zal zorgdragen voor de regionale afstemming van het plan.

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 worden vastgelegd 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 B

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied B een gemiddelde overstromingskans 1:10 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.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het besluitgebied is gelegen binnen het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Conform artikel 7.2 van de Omgevingsverordening Limburg dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg een beschrijving te bevatten van:

- a. de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten;
- b. de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan;
- c. de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Op welke wijze in het onderhavige plan is omgegaan met de kernkwaliteiten wordt nader beschreven in het landschappelijk inpassingsplan. Het landschappelijke inpassingsplan is opgenomen als separate bijlage 1 bij deze motivering.

Janneke in 't Groen, Landschappelijke inpassingsplan Moerslag 16, Sint Geertruid, d.d. 02.06.2025.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het rijksbeschermd dorpsgezicht Moerslag-Sint Geertruid – Bruisterbosch en het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Met het inpassingsplan wordt invulling gegeven aan voorwaarde 4 uit de principe-adviesbrief van 19 juli 2023, waarin wordt gevraagd om een landschappelijke inpassingsplan voor de aangrenzende 'Agrarisch met waarden'-gronden, gericht op het versterken van cultuurhistorische en landschappelijke kernkwaliteiten.



Het plan sluit aan op gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid en bevat een voorstel voor de inpassing van de woning in het landschap, inclusief inrichting, beplanting, zichtlijnen en beheer.

Bestaande situatie

- het plangebied ligt aan de rand van het gehucht Moerslag en maakt deel uit van het rijksbeschermd dorpsgezicht.
- De nieuwe woning is beoogd op het perceel (nr. 202) waar momenteel bebouwing (schuur/verharding) aanwezig is.
- Ten westen en oosten liggen agrarische percelen met gras- of akkergebruik.
- Enkele solitaire bomen (*Prunus avium*, Laurier, coniferen, *Prunus cerasifera* 'Nigra') en erfbeplanting (coniferen haag) zijn aanwezig in en rondom het perceeldeel voor herbestemming. Het kavel wordt aan de west-, noord- en oostzijde omzoomd door een gemengde haag. Aan de voorzijde en of de erfgrans met kavel 203 ligt een lage buxushaag. Het noordelijke deel van het kavel is open grasland dat regelmatig wordt gemaaid.

Planbeschrijving

- De nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen het perceel MGT02 R 202.
- De woning wordt gesitueerd binnen het toekomstige bouwvlak. Daarmee blijft het bouwprogramma ruimtelijk compact en wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingsstructuur van het gehucht.
- De woning wordt landschappelijk ingepast door streekeigen beplanting, het behouden van zichtlijnen en het respecteren van de historische erfstructuur.
- Het ontwerp respecteert het natuurlijke reliëf van het gebied en sluit qua schaal en situering aan op het bestaande gehucht.

Kernkwaliteiten

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

De kernkwaliteiten van het rijksbeschermd dorpsgezicht Moerslag – Sint Geertruid – Bruisterbosch vormen het uitgangspunt voor de landschappelijke inrichting van het erf. Vanuit het streven naar behoud van cultuurhistorische samenhang zijn de volgende ontwerpkeuzes gemaakt:

- Historische verkaveling en openheid

Om de open structuur van het historische gehucht zichtbaar te houden, wordt verharding gesloopt en geen nieuwe erfafscheiding geplaatst in zichtlijnen richting het achterland. Doorzichten vanaf de weg blijven behouden en worden versterkt.

- Karakteristieke erfstructuur

Aan de noordoostzijde van de woning wordt een lage haag van streekeigen soorten voorgesteld, als verwijzing naar traditionele erfafscheidingen. Ook worden 2-3 hoogstamfruitbomen toegevoegd, passend bij het agrarisch erf van vroeger. Hiermee wordt het erf leesbaar als een Zuid-Limburgs dorps erf.

- Beplanting in samenhang met bebouwing

De aanwezige solitaire bomen en bestaande gemengde haag aan de noord- en westzijde alsook de lage haag aan de straatkant worden behouden, om continuïteit in het dorpsbeeld te waarborgen. Nieuwe aanplant wordt afgestemd op de schaal en het karakter van de historische bebouwing.

- Doorzichten en ritmiek in de lintbebouwing

De nieuwe woning wordt zodanig gepositioneerd dat de karakteristieke afwisseling tussen bebouwing en open ruimte behouden blijft. Hierdoor blijft de historische ritmiek van het gehucht herkenbaar in het straatbeeld.



Kernkwaliteit landschap

Het landschap van Zuid-Limburg wordt gekenmerkt door een afwisseling van open agrarisch gebied, glooiingen en kleinschalige verkaveling. Moerslag ligt op een overgang van plateau naar beekdal, met karakteristieke zichtlijnen en een sterk leesbare erfstructuur.

Het plangebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en ligt binnen het rijksbeschermd gezicht Moerslag–Sint Geertruid–Bruisterbosch. De kernkwaliteit landschap omvat hier onder andere de samenhang tussen het natuurlijke reliëf, openheid, verkaveling en beplanting. De gehuchten zijn vaak gesitueerd op glooiingen of plateauranden, met zicht op het omliggende heuvellandschap.

De keuzes voor situering, beplanting en openheid zijn afgeleid van de kernkwaliteiten van het omliggende landschap:

- Behoud van het natuurlijke reliëf
De woning wordt binnen het bestaande maaiveld geplaatst, zonder ophoging of afgraving. Hierdoor blijft de glooiing van het terrein zichtbaar en wordt het landschap niet verstoord.
- Behoud en versterking van openheid
Door het verwijderen van de stal en verharding wordt het westelijke deel van het perceel opnieuw leesbaar als open agrarisch landschap. Er wordt geen nieuwe erfafscheiding geplaatst in de zichtlijnen, zodat het zicht op het dalend landschap behouden blijft.
- Historisch verkavelingspatroon
Nieuwe beplanting volgt bestaande perceelsgrenzen en sluit aan bij het kleinschalige patroon van het cultuurlandschap. Daarmee wordt de structuur van het landschap herkenbaar gehouden.
- Streekeigen beplanting en overgangen
Er worden streekeigen soorten toegepast (meidoorn, haagbeuk, hoogstamfruit), gecombineerd met gras- en bloemenmengels die kenmerkend zijn voor het Zuid-Limburgse landschap. Deze elementen zorgen voor een ecologische en visueel zachte overgang naar de omliggende agrarische percelen.
- Inpassing van de bebouwing
De woning is qua oriëntatie, maatvoering en materialisatie afgestemd op de omliggende bebouwing. Dit voorkomt visuele dominantie en zorgt ervoor dat de woning zich voegt in het bestaande bebouwingslint.

Inrichtingsvoorstel

Beplanting en erfafscheiding

- Erfafscheiding noordwestzijde: bestaande gemengde haag blijft behouden;
- De 2 solitaire bomen blijven behouden;
- Zowel de conifeer alsook de buxushaag naast de solitaire Prunus worden weggehaald. Hierdoor ontstaan nieuwe zichtlijnen vanuit de woning.
- De coniferen haag tussen woning kavel 201 en nieuwe bebouwing wordt weggehaald.
- Toevoeging van 2-3 hoogstamfruitbomen (appel/peer) om het beeld van boomgaarden terug te brengen. Aanvullen met een lage gemengde haag (meidoorn, veldesdoorn, haagbeuk) passend bij het Limburgse cultuurlandschap.
- Nieuwe delen worden ingezaaid met inheems graszaadmengsel (Cruydhoeck NGW3 Droogschraal grasmengsel). Door gefaseerd maaibeheer op de open delen grasland toe te passen wordt de biodiversiteit versterkt.
- Deze open delen grasland worden afgewisseld met stroken ingezaaide inheems bloemenmengsel (streekstuinen.nl – mengsel Limburgs heuvelland). Hierdoor ontstaan er stapstenen van hoogwaardige beplanting om de biodiversiteit te versterken.

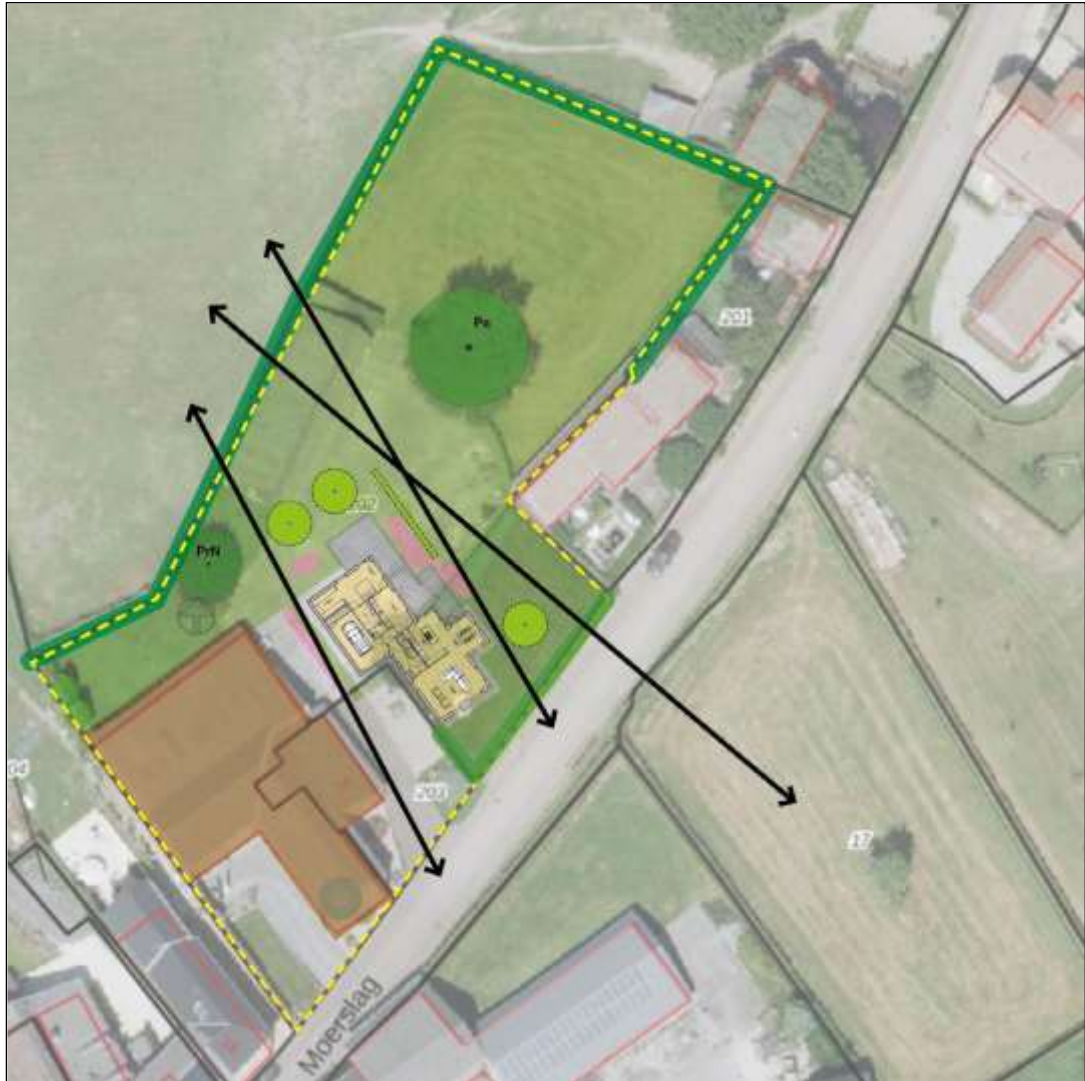


Verharding en openheid

- De bestaande verharding (zoals genoemd in de brief) wordt grotendeels verwijderd.
- Enkel functionele verharding voor toegang naar en rondom huis blijft, bij voorkeur met halfverharding (bijv. dolomiet of grind).

Zichtlijnen en doorzichten

- Inrichting houdt rekening met open doorzicht vanaf de weg naar het achterland, zoals benoemd in de voorwaarden.
- Geen beplanting hoger dan 1 meter in het zichtveld langs de wegoostzijde.



Inrichtingsvoorstel (bron: Janneke in 't Groen)

Zoals reeds omschreven in paragraaf 2.2 van deze motivering beschermt en verbetert het onderhavige plan de aanwezige landschappelijke waarden door het saneren van overtollige bebouwing. Door de sloop van de bestaande schuur aan de noordzijde van het perceel en de situering van de nieuwe bouwmassa worden de zichtlijnen naar het achterliggende landschap gewaarborgd en verbeterd. In de navolgende afbeeldingen is de positie van de beoogde bouwmassa in het landschap inzichtelijk gemaakt middels een massastudie.



Situatie nieuw (bron: Huygen Atelier 46)



Situatie nieuw (bron: Huygen Atelier 46)





Zichtlijn westelijke richting (bron: Huygen Atelier 46)

3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat op basis van de beleidsmatige uitwerkingen in paragraaf 3.5 en de aspecten van de fysieke leefomgeving in hoofdstuk 4 van deze motivering worden voldaan aan de instructieregels vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Omgevingswaarden

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

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

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

Los van deze verplichtingen mogen gemeenten, Rijk en provincies ook voor andere onderwerpen omgevingswaarden stellen. Voor bijvoorbeeld de geur van veehouderijen of voor lichthinder zijn ook omgevingswaarden denkbaar. Gemeenten mogen alleen omgevingswaarden vaststellen op



terreinen waar Rijk of provincie geen omgevingswaarden hebben vastgesteld. Voor dit besluitgebied zijn (nog) geen omgevingswaarden vastgesteld door de gemeente Eijsden-Margraten.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

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

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

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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

3.4.2 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

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

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

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

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad;
- er wordt voorzien in woningen waaraan een evidente behoefte is, dat zijn met name woonwagens en sociale en middeldure huur- en koopwoningen voor de doelgroep starters en



senioren. Met koopwoningen in deze categorie wordt specifiek bedoeld: woningen die vallen binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG, dit jaar € 450.000 v.o.n.).

Toetsing criterium 1

Middels de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt de bouw van één levensloopbestendige grondgebonden woning in het middeldure koopsegment mogelijk gemaakt. De beoogde woning is tevens geschikt voor de doelgroep senioren en voorziet derhalve in een woning waaraan evidente behoefte is.

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

Het onderhavige plan voorziet in een levensloopbestendige woning, onder andere geschikt voor senioren. Uit de Woonmonitor 2024 blijkt dat er steeds grote behoefte is aan woningen voor senioren en dat deze behoefte in de komende jaren alleen maar groter zal worden.

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. De gemeente Eijsden-Margraten zal zorg dragen voor afstemming in de regio.

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 kustwerken. De Waterschapsverordening bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Deze zijn opgenomen in bijlage I van de Waterschapsverordening.

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



3.5.2 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

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

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

Voor het besluitgebied kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

3.5.3 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

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

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

Voor het besluitgebied kent dit beheerprogramma geen specifieke uitgangspunten.

3.5.4 Conclusie

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

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Omgevingsvisie

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

3.6.2 Strategische visie 2022

In deze gemeentelijke beleidsvisie is een aantal hoofdthema's benoemd (wonen, recreatie en ondernemen), dat in de jaren tot en met 2022 – maar ook daarna – van cruciaal belang is voor de



verdere ontwikkeling van de gemeente Eijsden-Margraten. In algemene zin is relevant dat de gemeente wil inzetten op een passende woning in een passende woonomgeving voor elke inwoner. Daarbij geldt dat nieuwe woningen in principe in de kernen moeten worden gebouwd en dat het buitengebied zoveel mogelijk gevrijwaard blijft van versterking. Daarnaast ligt ook een accent op de kwalitatieve versterking van het toerisme en de recreatiesector, met name initiatieven die de beleving van het landschap en de karakteristieke dorpen voor de toerist vergroten. Uitgangspunt is wel dat het (im)materieel erfgoed wordt beschermd.

Het voorliggende bouwplan voorziet in de ontwikkeling van een grondgebonden woning binnen een bestaande woonbestemming in het gehucht Moerslag. Daarnaast wordt versterking ter plaatse voorkomen door het slopen van de bestaande stal en het verwijderen van een gedeelte van de bestaande verhardingen. Het onderhavige plan is derhalve in overeenstemming met de uitgangspunten van deze visie.

3.6.3 Bestuursakkoord 2022-2026 “Goed leven in elke kern”

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

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

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

De vijf programmalijnen vormen de koers voor de komende bestuursperiode. De gemeente gaat aan de slag met de inwoners en 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.

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 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 dan zullen deze woningen worden gerealiseerd via nieuwe capaciteit waarvoor gecompenseerd wordt om een bijdrage te kunnen leveren aan het transformeren van de woning- en/of planvoorraad;
- de doelgroep oudere doorstromers waarvoor woningen gerealiseerd worden binnen de kernen en binnen het bestaand vastgoed of op locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijke en volkshuisvestelijk verantwoord is;
- het bieden van goede faciliterende mogelijkheden om de woningen voor de doelgroep langer thuiswoners levensloopbestendig te maken en voor de doelgroep die niet meer langer kan thuis wonen geclusterde woonzorgvormen creëren binnen het bestaand vastgoed, passend binnen het gemeentelijke woonzorgbeleid;
- het realiseren van voldoende kwalitatief aanbod van betaalbare huurwoningen voor de bijzondere doelgroepen (waaronder statushouders, woonurgenten, gehandicapten en ggz-patiënten), bij voorkeur binnen het bestaande 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 zoveel 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 een levensloopbestendige grondgebonden woning in het middeldure koopsegment mogelijk gemaakt. De toevoeging van de beoogde woning stimuleert de doorstroming op de woningmarkt. Derhalve voorziet de beoogde woning in een evidente behoefte en past daarmee binnen de regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

3.6.5 Manifest Buitengewoon Buitengebied

Op 18 maart 2021 heeft de gemeente Eijsden-Margraten het Manifest 'Buitengewoon Buitengebied' vastgesteld. In dit beleidsdocument zijn richtinggevende uitspraken over de toekomstige beleidskoers voor het buitengebied vastgelegd. Daarbij wordt onderscheid in vier verschillende thema's:

1. Natuur & landschap;
2. Landbouw;
3. Toerisme en recreatie;
4. Wonen.

Op het gebied van wonen staat de gemeente wonen in het buitengebied in principe niet toe. Wonen in het buitengebied blijft in principe beperkt tot bestaande kernen, gehuchten, lintbebouwing en solitaire woningen (zowel bedrijfswoningen bij agrarische bebouwing als in het verleden toegestane burgerwoningen). Doorkijken/onbebouwde gedeelten in de gehuchten en in de lintbebouwing dienen daarbij in stand te blijven, omdat juist deze doorkijken zorgen voor ruimtelijke kwaliteit en het beeld bepalen van het buitengebied.

Onderhavig plan

Onderhavig plan voorziet in de bouw van een nieuwe grondgebonden woning in het gehucht Moerslag. De toevoeging van bebouwing op een open plek in de bebouwingsstructuur beperkt de doorkijk naar het landschap, echter worden middels het voorliggende TAM-omgevingsplan de bouw mogelijkheden op de omliggende gronden beperkt. Verder wordt de woning landschappelijk ingepast en is het ontwerp van de beoogde woning passend binnen de stedenbouwkundige structuur van het rijksbeschermd dorpsgezicht.

3.6.6 Gemeentelijke Kwaliteitsmenu

De gemeente Eijsden-Margraten heeft de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013' (GKM). Het kwaliteitsmenu heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied buiten de rode contour te koppelen aan een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De gemeente Eijsden-Margraten hecht veel waarde aan haar buitengebied en beoogt met het Kwaliteitsmenu de kwaliteiten van het buitengebied te beschermen en kwaliteitsverlies van het buitengebied tegen te gaan.

Het LKM onderscheidt een aantal modules. In het GKM zijn acht modules overgenomen waarin de specifieke voorwaarden en bijdragen per module zijn opgenomen. De modules hebben betrekking op de modules:

1. Nieuwe landgoederen;
2. Gebiedseigen recreatie en toerisme;
3. Niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
4. Agrarische uitbreiding en nieuwvestiging;
5. Uitbreiding bedrijventerrein;
6. Uitbreiding solitaire bedrijven;
7. Nieuwe (solitaire) woningen;
8. Overige (gebouwde) functies.



Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in een ontwikkeling passend binnen module 7 'Nieuwe solitaire woningen'. Het toevoegen van een nieuwe woning is enkel mogelijk indien de ontwikkeling leidt tot een per saldo kwaliteitsverbetering. Middels het verwijderen van de bestaande stal en verhardingen aan de noordzijde van de weg Moerslag en het landschappelijk inpassen van de nieuwe woning wordt voorzien in een betere doorkijk naar het landschap. Daarnaast dient de beoogde woning aan te sluiten bij de cultuurhistorische waarden binnen het rijksbeschermd dorpsgezicht. Derhalve kan het onderhavige plan worden aangemerkt als een kwaliteitsverbetering in het kader van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM).

3.6.7 Conclusie

Het voorliggende plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente Eijsden-Margraten.



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 in het voorliggende TAM-omgevingsplan rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. De vraag die daarbij wordt gesteld is of de vaststelling van deze omgevingsplanwijziging leidt tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. In de navolgende paragrafen 4.2 t/m 4.12 komen de aspecten die hierbij een rol spelen aan de orde.

4.2 Milieubelastende activiteiten

Volgens artikel 1 Ow en de daarbij behorende bijlage is een milieubelastende activiteit een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit. 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 weg Moerslag. Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is het aspect wegverkeerslawaaï 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 invloedssfeer 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. In oktober 2024 is de Handreiking Activiteiten en milieuzonering uitgebracht.

Handreiking Activiteiten en milieuzonering (2024)

Activiteiten en milieuzonering is een hulpmiddel waarmee kan worden ingeschat of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruikruimte voor geluid (en geur) in een bepaald gebied inpasbaar is en anderzijds of een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaatbaar is, gelet op de gebruikruimte 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

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

Spider Monkey Consultancy, Akoestisch onderzoek toelaten van een geluidgevoelig gebouw, aan de Moerslag 16 Sint Geertruid, projectnummer ROVL230802, d.d. 29.02.2024 (separate bijlage 2).

Geluidsbelasting vanwege de gemeentewegen

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer is berekend volgens bijlage Ivc van de Aanvullingsregeling geluid Omgevingswet. Hiervoor is gebruik gemaakt van de software Geomilieu. Uit de resultaten volgt dat de geluidbelasting vanwege de gemeentewegen aan de standaardwaarde van 53 Lden voldoet.

Activiteiten en milieuzonering

Voor de beoordeling van een 'evenwichtige toedeling van functies en locaties' is de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' op het perceel/adres Moerslag 5-5A relevant. Het perceel is met deze bestemming aangewezen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009 inclusief eerste herziening'. Uitgaande van "Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)" geldt hiervoor een Geluid zone 1 met een afstand geluid van 30 meter voor het omgevingstype "Rustige woonwijk", hetgeen van toepassing wordt geacht. Het nieuwe geluidgevoelige gebouw ligt binnen die afstand. Er is echter een ontwerpbestemmingsplan Moerslag 5/5a te Sint Geertruid (inmiddels vastgesteld d.d. 02.04.2024) opgesteld, waarbij de bedrijfsfunctie geheel komt te vervallen en het plangebied aangewezen wordt met een woonbestemming.

Conclusie

Het plan wordt planologisch inpasbaar geacht.

4.3.4 Conclusie

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en geluid door activiteiten vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van een grondgebonden woning.



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 µg/m³ uurgemiddelde, dat ten hoogste achttien maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde.

In artikel 2.5 Bkl staan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide. Voor PM₁₀ gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:

- 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 µg/m³ 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 (NO₂) de jaargemiddelde norm bepalend. De middelingstijd voor NO₂ is daarom vrijwel altijd een jaar. Voor fijnstof (PM₁₀) 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 PM₁₀ van 1,2 µg/m³ 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 9,34 µg/m³, 'Goed', Atlas Leefomgeving d.d. 18.11.2024) en voor PM₁₀ 4,12 µg/m³ ('Goed', Atlas Leefomgeving d.d. 18.11.2024). 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 het besluitgebied.

NIBM: nieuwe activiteit

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

4.4.3 Conclusie

Middels de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt. 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 één nieuwe woning niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van de wijziging 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

Besluitgebied

Ter voorbereiding van het onderhavige plan is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in het navolgende weergegeven.

Geonius Milieu B.V., Vooronderzoek Moerslag 16 te Sint-Geertruid, documentnummer MA230566.RO1.V1.0, d.d. 30.10.2023 (separate bijlage 3).

Bodem

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie verdacht is voor bodemverontreiniging. De resultaten van het vooronderzoek alsmede verdachte deellocaties, staan samengevat in de navolgende tabel.

Deellocatie	Omschrijving en reden tot wel of niet verdenking
<u>Zuidelijk deel van de locatie</u>	- Historische hoeve
Gehele locatie	- Verontreiniging gevonden op Moerslag 12 -> restverontreiniging met zware metalen en PAK
	- Bodemvreemde bijmengingen in de bodem
	- Slechte verharding, onbekende fundering (uitloging, spills en lekkages van voertuigen)
	- Historische boomgaard
	- Depot puin
	- Opslag onbekende vloeistof/olievat
	- Talud/ophoging en mogelijke ophoging hele locatie
<u>Noordelijk deel van de locatie</u>	- Talud / ophoging noordwestelijke perceelsgrens en mogelijke ophoging grasland
Talud aan de noordwestelijke perceelsgrens van het grasland (straatzijde)	- Mogelijke bodemvreemde bijmengingen in de bodem

Verkenkend bodemonderzoek wordt noodzakelijk geacht op basis van de resultaten van het vooronderzoek.

Asbest

Op de locatie is wel sprake van een potentieel asbestverdachte locatie. Het betreft de onbekende bouwmaterialen van de historische hoeve, de golfplaten van de opstallen, druppelzone (ontbreken dakafvoer), de onbekende fundering van de verharding en bodemvreemde bijmengingen. Verder asbestonderzoek wordt noodzakelijk geacht.

Op basis van de voorgaande bevindingen is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Econsultancy. De resultaten van dit onderzoek worden in het navolgende omschreven.



Econsultancy, Rapport verkennend bodemonderzoek, Moerslag 16, Sint Geertruid, rapportnummer 25406.001, d.d. 08.07.2024 (separate bijlage 4).

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocatie onderzocht:

Deellocatie A: perceel R202

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten vastgesteld aan metalen (cadmium, lood, zink en kwik), PAK en organochloorbestrijdingsmiddelen of afbraakresten daarvan (aldrin/dieldrin/endrin (som), DDD (som) en DDE (som)). De bovengrond voldoet doorgaans aan de kwaliteitsklasse industrie. In de ondergrond zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarde vastgesteld. de ondergrond voldoet aan de klasse Landbouw/Natuur.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als “verdacht” dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de geringe mate van verontreiniging bestaat er op basis van deze resultaten echter geen aanleiding tot nader onderzoek voor deze deellocatie.

Deellocatie A1: restverontreiniging perceelgrens Moerslag 12

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat er op de perceelsgrens met het terrein aan de Moerslag 12 mogelijk (rest)verontreinigingen met metalen en PAK aanwezig zijn. De perceelsgrens is derhalve separaat onderzocht.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond licht tot sterk verhoogde gehalten aan koper en zink aanwezig zijn. Deze gehalten overschrijden plaatselijk de interventiewaarde. Naast de licht tot sterk verhoogde gehalten aan koper en zink komen er tevens licht verhoogde gehalten voor aan cadmium, kobalt, lood, nikkel, kwik en minerale olie. De sterk verontreinigde grond is elders niet herbruikbaar.

Deellocatie A2: erfverharding beton

In de aanwezige puinfundatie onder de betonverharding zijn zintuiglijk (fractie > 20 mm) geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm eveneens geen asbest aangetoond.

Deellocatie A3: druppelzone opstal

In de toplaag van de druppelzone zijn zintuiglijk (fractie > 20 mm) geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm een licht verhoogd asbestgehalte vastgesteld van 4,35 mg/kg d.s. Dit gehalte overschrijdt het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) niet.

In de bovengrond is analytisch tevens een licht verhoogd gehalte aan PCB vastgesteld.

Deellocatie B: perceel S17

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten vastgesteld aan cadmium en zink. In de ondergrond komen licht verhoogde gehalten voor aan nikkel. Ondanks deze lichte verhogingen voldoen de boven- en ondergrond wel aan de klasse Landbouw/Natuur.

Conclusie

De sterk verhoogde koper- en zinkgehalten ter plaatse van boring A01-1 en A01-2 vormen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Het doel van het nader onderzoek zal zijn om de omvang van de verontreiniging vast te stellen en om te bepalen of er sprake is van risico's voor mens en milieu. Indien de verontreiniging groter zal zijn dan 25 m³, dan zal deze verontreiniging zoals opgenomen in het Omgevingsplan van de gemeente Eijsden-Margraten een belemmering vormen voor de geplande ontwikkelingen van de onderzoekslocatie. Afhankelijk van



de resultaten uit het nader onderzoek zullen er mogelijk sanerende maatregelen getroffen moeten worden.

Voor de overige deellocaties geldt dat er op milieuhygiënisch vlak geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning en de bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

In navolging van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is een nader bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy. De resultaten van het nader onderzoek zijn in het navolgende omschreven.

Econsultancy, Rapport nader bodemonderzoek, Moerslag 16, Sint Geertruid, rapportnummer 25406.002, d.d. 11.10.2024 (separate bijlage 5).

Analyseresultaten

In de boringen rondom de eerder aangetoonde verontreinigingskern zijn enkel (licht) verhoogde gehalten aangetroffen met cadmium, koper, kwik, lood, nikkel en zink. Deze gehalten overschrijden de interventiewaarde niet. Over het traject 0,5 - 0,7 m onder de verontreinigingskern is nog een sterke koperverontreiniging (>Interventiewaarde) aangetroffen. Deze verontreiniging bevindt zich niet dieper dan 0,7 m -mv.

Op basis van de analyseresultaten wordt de sterke verontreiniging met koper en zink als voldoende afgeperkt beschouwd. Deze verontreiniging is gerelateerd aan de aanwezigheid van met name slakhoudend materiaal. Deze bijmengingen zijn hoogstwaarschijnlijk afkomstig van de historische erfverharding, die in het verleden op het naburig perceel aanwezig is geweest. Van deze erfverharding is bekend dat deze bestond uit slakken/sintels die vermoedelijk afkomstig waren van de zinkwitfabriek in Eijsden. Naar alle waarschijnlijkheid zijn tijdens de aanleg van deze erfverharding in een ver verleden verhardingsmaterialen vermengd geraakt met de bodem op de huidige onderzoekslocatie. Mogelijk gaat het ook om uitloging van verontreinigd materiaal van het naburig perceel tot op de huidige onderzoekslocatie.

De verontreinigingscontour heeft een oppervlakte van 25 m² en rijkt tot 0,7 m -mv. In totaal is hiermee circa 18 m³ (circa 30 ton) bodemmateriaal sterk verontreinigd. De verontreiniging is ontstaan in een periode vóór 1987.

Conclusie

Conform het omgevingsplan van de gemeente Eijsden-Margraten geldt de Interventiewaarde bodemkwaliteit (en een omvang van < 25 m³) als toetsingswaarde om vast te stellen of sprake is van een toelaatbare bodemkwaliteit voor het oprichten van bodemgevoelige bouwwerken op een bodemgevoelige locatie. Deze eis wordt niet overschreden. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisering van het bouwplan.

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 boven op 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

In Bijlage VII van het Bkl zijn onder C de afstanden van de aandachtsgebieden voor wegen, spoorwegen en binnenwateren aangegeven. Deze betreffen voor het brandaandachtsgebied 30 meter en voor het explosieaandachtsgebied 200 meter. 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.

In de omgeving van het besluitgebied is een aantal transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd aanwezig. Op een afstand van circa 2,1 kilometer ten westen van het besluitgebied is de Rijksweg A2 gelegen. Verder is op een afstand van circa 3 kilometer de spoorlijn Maastricht-Visé (B) aanwezig. Het besluitgebied is buiten de aandachtsgebieden van de genoemde transportassen gelegen.

Buisleidingen

Op een afstand van circa 1,4 kilometer ten oosten van het besluitgebied zijn de buisleidingen A-520 en A-534 gelegen. 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 320 meter vanaf de buisleidingen. Het onderhavige besluitgebied is niet binnen deze aandachtsgebieden gelegen.

4.6.3 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 een overschrijding van normen ten aanzien van 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

In de directe omgeving van de projectlocatie is het Natura 2000-gebied 'Savelsbos' aanwezig op een afstand van 150 meter ten noorden van de projectlocatie. Ten zuidoosten van de projectlocatie is op een afstand van circa 2 kilometer het Natura 2000-gebied 'Noorbeemden & Hoogbos' gelegen. Op het navolgende kaartje zijn de genoemde Natura 2000-gebieden middels een groene kleur weergegeven. Het besluitgebied is middels een rode kleur weergegeven:



Omliggende Natura 2000-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 wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende 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 Vandewall Planologisch Advies een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd (separate bijlage 6). Zowel in de bouwphase (0,09 mol/ha/jr) als in de gebruiksfase (0,01 mol/ha/jr) blijkt dat onderhavig plan leidt tot een toename van stikstofdepositie en een overschrijding van de KDW.

In navolging van het voorgaande is door FF Advies een ecologische beoordeling uitgevoerd. De conclusie van de ecologische beoordeling is in het navolgende weergegeven.

FF Advies, Voortoets stikstof voor de locatie Moerslag 16 te Sint Geertruid, rapportnummer R202430-A, d.d. 21.05.2024 (separate bijlage 7).

Conclusie

Voor de habitattypen van Natura 2000-gebied Savelsbos, waarvoor instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd, is in deze voortoets nagegaan of er sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen van de voorgenomen nieuwbouw. Uit AERIUS-berekeningen door VPA blijkt namelijk dat er zowel in de aanleg- als de gebruiksfase overschrijdingen van de grenswaarde 0,00 mol/ha/jr berekend worden voor stikstofgevoelige habitattypen in genoemd Natura 2000-gebied. In de aanlegfase vindt er een maximale stikstofdepositie plaats van 0,01 á 0,09 mol N/ha/jr op twee habitattypen, te weten H9120 Beuken-eikenbossen met hulst en H9160B Eiken-haagbeukenbossen (heuvelland). Verder wordt een toename van 0,01 mol N/ha/jr berekend voor zoekgebiedtype ZGH6430C Ruigten en zomen (droge bosranden), maar voor dit type zijn geen IHD's geformuleerd.

Voor alle in de voortoets beschouwde typen geldt dat de geringe toename van stikstofdepositie ecologisch gezien geen negatief effect kan hebben. De geringe toename valt verder geheel weg tegen de geleidelijke afname van de achtergronddepositiewaarde, waarvoor in de natuurdoelanalyse van het onderhavige Natura 2000-gebied (Provincie Limburg 2023) trends zijn bepaald.

Omdat significante negatieve effecten redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten, is er geen vergunning nodig en hoeft er geen Passende beoordeling te worden opgesteld. Verdere vervolgstappen in het kader van de Omgevingswet zijn niet nodig.

Soortenbescherming

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

Ecolybrum, Rapportage quickscan ecologische waarden Moerslag 16 te Sint Geertruid, kenmerk 23-1498, d.d. 08.11.2023 (separate bijlage 8).



Conclusies:

- Effecten op beschermde vaatplanten zijn op voorhand uit te sluiten. Er zijn geen geschikte groeiomstandigheden aanwezig in welke omstandigheden deze soorten groeien;
- Effecten op broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten) zijn op voorhand uit te sluiten. Er zijn geen geschikte nestlocaties aanwezig die als zodanig dienst kunnen doen;
- Effecten op algemeen voorkomende soorten broedvogels die in de nabijheid van het gebied kunnen broeden zijn te voorkomen door de werkzaamheden uit te voeren buiten de broedperiode (dus buiten de periode half maart – half juli);
- Effecten op beschermde soorten grondgebonden zoogdieren zijn geheel uit te sluiten. De onderzoekslocatie herbergt geen verblijf- of foerageerplaatsen voor deze soorten. Daarmee treden er geen overtredingen van verbodsbepalingen op van de Omgevingswet;
- Effecten op de gunstige staat van instandhouding van soorten (zoals de das) zijn uit te sluiten, aangezien het gebied geen op zich staand primair jachtgebied betreft. In de directe omgeving is ruim voldoende leefgebied voorhanden;
- Effecten op beschermde soorten amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen, reptielen en andere ongewervelden treden geheel niet op, omdat er geen optimaal habitat ontwikkeld is;
- Op en rondom het perceel zullen enkel vleermuizen voor een korte periode kunnen jagen. Essentieel foerageergebied is geheel niet aanwezig. Hiervoor is er geen optimale struiken en bomenvegetatie aanwezig. Er is ook geen sprake van aantasting van primair vliegroute, omdat deze niet aanwezig is op de locatie door het ontbreken van een opgaande bomenstructuur. Op de locatie zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen in bomen en bebouwing aanwezig, omdat deze niet aanwezig zijn;
- Nader onderzoek naar het gebruik van de planlocatie door beschermde soorten is niet noodzakelijk;
- Overtredingen van verbodsbepalingen in het kader van de Omgevingswet treden dan ook niet op;
- In het kader van de Omgevingswet kan geconcludeerd worden dat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zoals beoogd.

4.7.3 Conclusie

Het beoogde initiatief zal geen negatieve effecten veroorzaken op natuurwaarden. Derhalve vormt het aspect natuur geen belemmering voor onderhavig plan.

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.

Geonius, Infiltratieadvies t.b.v. nieuwbouw a/d Moerslag 16 te Sint Geertruid, documentnummer GA231421.R01.V1.0, d.d. 08.05.2024 (separate bijlage 9).

Over het algemeen wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater interessant is indien:

- de doorlatendheid groter is dan ca. 0,2 m/d;
- de grondwaterstand dieper dan 0,5 á 0,7 m- maaiveld aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.



In de navolgende tabel zijn de maatgevende doorlatendheden weergegeven ter plaatse van de metingen. De doorlatendheid van de bodem is geclassificeerd en tevens is weergegeven of de doorlatendheid aan de eerste eis voldoet.

Meting	Traject [m -maaiveld]	Traject [m t.o.v. NAP]	Maatgevende doorlatendheid [m/d]	Classificatie doorlatendheid bodem	Gunstige mogelijkheden voor infiltratie
DM01	1,5 - 2,5	+102,6 tot +101,6	1,2	Goed	Ja
DM02	1,5 - 2,5	+102,0 tot +101,0	0,9	Vrij goed	Ja
DM03	1,5 - 2,5	+101,8 tot +100,8	0,6	Vrij goed	Ja

Aan de tweede eis wordt voldaan aangezien het grondwater niet wordt verwacht tot een diepte van ca. 20,0 m- maaiveld ofwel -80,0 m.

Aan de derde eis kan worden voldaan door alleen het schone regenwater te infiltreren. Voor infiltratie van het water zal een zand- en slibvangsysteem moeten worden aangebracht.

De mogelijkheden voor infiltratie zijn als volgt:

1. infiltratie in de bovengrond (tot ca. 1,0 m -maaiveld) door middel van oppervlakkige infiltratie via doorlatende verharde oppervlakten. Dit behoort tot de mogelijkheden, maar is geen economisch aantrekkelijke oplossing en zeer gevoelig voor dichtslibben (met name in de aangetroffen geroerde, silthoudende ondergrond). Daarnaast heeft doorlatende verharding geen of een beperkte waterbergende functie. Doorlatende verhardingen kunnen wel toegepast worden om het af te koppelen oppervlak (en dus de toestroom van hemelwater) te beperken, bijvoorbeeld door de verhardingen met grind of grasbetontegels uit te voeren. Tevens zal rekening gehouden moeten worden met de geroerde toplaag, deze zal moeten worden verwijderd en vervangen door goed doorlatend materiaal;
2. Infiltratie in de bovengrond (tot ca. 1,0 m -maaiveld) middels een open bovengronds systeem zoals een infiltratieveld, wadi of greppel. Dit behoort tot de mogelijkheden, maar zal ten koste gaan van de beschikbare ruimte. Afhankelijk van de beschikbare ruimte is dit wel een economisch aantrekkelijk, robuust en goed onderhoudbaar systeem;
3. Infiltratie in de ondiepe ondergrond (tot ca. 3,5 m -maaiveld) middels een ondergronds systeem. Hierbij valt te denken aan infiltratie via infiltratiekratten, infiltratiekoffers, putten en/of infiltratierool. Dit behoort tot de mogelijkheden. Het gekozen infiltratiesysteem dient wel op voldoende afstand van de bestaande en nieuwbouw geprojecteerd te worden;
4. Infiltratie naar de diepere ondergrond (dieper dan ca. 3,5 m -maaiveld). Dit kan middels grindpalen naar een dieper niveau. Dit behoort tot de mogelijkheden, maar biedt gezien de zandige toplaag geen toegevoegde waarde. Tevens dient dan de doorlatendheid van de diepere ondergrond onderzocht te worden.

Conclusie

Op basis van de gemeten doorlatendheden en de verwachte grondwaterstand wordt geconcludeerd dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. Geadviseerd wordt een infiltratievoorziening in de ondiepe ondergrond aan te leggen, bijvoorbeeld een wadi of infiltratiekratten.



Dimensionering infiltratievoorziening

Ten aanzien van de het totaal afwaterende oppervlak, de vrij goede doorlatendheid van de ondergrond en de beschikbare ruimte op het terrein wordt het aanleggen van een infiltratiesysteem in de ondiepe ondergrond geadviseerd. Ten behoeve van het uitwerken van het definitieve bouwplan wordt zowel een dimensionering van een wadi als een krattenvoorziening uitgewerkt. In verband met de afwezigheid van een voorlopig bouwplan is voor de uitgangspunten een schatting gemaakt van het totaal verhard oppervlak op basis van gegevens verstrekt door de opdrachtgever en de aanwezige bebouwing in de omgeving.

In de berekeningen is rekening gehouden met infiltratie door de bodem en wanden van de wadi. Om infiltratie te bevorderen en het ruimtebeslag te verkleinen kan het systeem via een bodemfilter en/of overstortvoorziening nog op een ondergronds pakket van poreus materiaal, infiltratiekratten of drainbuizen worden aangesloten.

Bij het dimensioneren van de voorziening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Algemeen

- conform gegevens verstrekt door de opdrachtgever en een schatting op basis van de bebouwing in de omgeving is het totale afwaterend oppervlak voor de uitbreiding geschat op ca. 350 m²;
- conform de beleidsregels van Waterschap Limburg, specifiek voor het gebied Zuid-Limburg (Heuvelland), dient de voorziening gedimensioneerd te worden op een bui T=200 (80 mm in 2 uur);
- de hoeveelheid toestromend water is berekend op basis van het afwaterend oppervlak en de gehanteerde bui. De uitkomst van deze berekeningen bedraagt ca. 28,0 m³;
- conform de richtlijnen van RIONED wordt een ledigingstijd van maximaal 24 uur gehanteerd. Indien vanwege de doorlatendheid niet aan de ledigingstijd van 24 uur kan worden voldaan kan een leegloopvoorziening worden toegepast;
- bij de dimensionering van de voorziening wordt uitgegaan van infiltratie tijdens de bui;
- voor de doorlatendheid is op basis van de doorlatendheidsmetingen een maatgevende k-waarde gehanteerd van 0,9 m/dag;
- conform ISSO-publicatie 70.1 is de afvloeiingscoëfficiënt aangehouden op 1; dat wil zeggen dat alle neerslag op het beschouwde oppervlak, in het infiltratiesysteem terecht komt;

Wadi

- voor de wadi is uitgegaan van een talud van 1:3 of flauwer zodat deze nog machinaal gemaaid kan worden;
- voor de wadi wordt uitgegaan dat deze ontstaat door ontgraving van het terrein en begroeid zal zijn met gras. Derhalve is voor de berekening van de wadi conform de Leidraad Riolering uitgegaan van de doorlatendheid van gras welke conform de Leidraad 0,5 m/dag bedraagt. Eventueel kan de bodem van de wadi voorzien worden van drains en drainagezand;
- voor de berekening is uitgegaan van een wadi met een diepte van 0,5 m en een waakhogte van 0,1 m. De maximale waterdiepte komt hiermee op 0,4 m;
- voor het dimensioneren van een voorziening middels een wadi is als doorlatend oppervlak conform de Leidraad Riolering 40% van de hoogte van de wanden meegenomen en 100% van het bodemoppervlak;

Infiltratiekratten

- voor het dimensioneren van een voorziening middels infiltratiekratten is als doorlatend oppervlak conform de Leidraad Riolering 60% van de hoogte van de wanden meegenomen en 0% van het bodemoppervlak (als gevolg van dichtslibben);



- voor de berekening is uitgegaan van een porositeit van 95% voor de kratten.

Ontwerpadvies

In de navolgende tabellen is berekend welke dimensionering de voorziening minimaal moet hebben om aan de eisen te voldoen en of de voorziening daarmee aan de leidingstijd voldoet. Afhankelijk van de beschikbare ruimte kunnen afwijkende afmetingen worden toegepast. Bij de berekeningen is uitgegaan van een stationaire situatie.

Bodem (lxb) [m]	Diepte [m]	Waakhoogte [m]	Talud	Ruimtebeslag (lxb) [m]	Capaciteit* [m³]	Infiltratie [m³/uur]	Leeglooptijd [uur]
17,0 x 4,0	0,5	0,1	1:3	20,0 x 7,0	41,7	1,9	20,52

Op basis van de bovenstaande dimensionering is een wadi van ca. 140 m² benodigd om aan de gestelde eisen te voldoen. De capaciteit van de wadi ligt hoger dan op basis van het verhard oppervlak aangenomen is aangezien het hemelwater dat op de wadi zelf valt ook geborgen dient te worden. Een dergelijke wadi is makkelijk aan de achterzijde van het terrein in te passen, en kan in het landschapsontwerp worden meegenomen.

Afmetingen (lxbxh) [m]	Porositeit [%]	Minimale grondslag [m]	Wandoppervlak [m²]	Capaciteit* [m³]	Infiltratie [m³/uur]	Leeglooptijd [uur]
20,4 x 1,2 x 1,2	95	0,6	51,8	30,2	1,2	24

Uit de dimensionering van infiltratiekratten blijkt dat een strook van ca. 29,4 m³ aan infiltratiekratten benodigd is om aan de gestelde eisen te voldoen. Op basis van de beschikbare ruimte, de mogelijkheden tot onderhoud van de voorziening en de kosten wordt het aanleggen van een wadi op het terrein om het afgekoppelde hemelwater te infiltreren geadviseerd.

4.9 Archeologie & cultuurhistorie

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 – Beschermd dorpsgezicht'. De voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke structurele samenhang.

4.9.2 Onderzoek

Op basis van de bij de Erfgoedverordening Eijsden-Margraten behorende verwachtingskaart is het besluitgebied aangewezen als 'categorie 3' (Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet) 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		inhoud
categorie		
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 (trek kans)
5		Gebieden met een middelhogehoge en specifieke verwachting (trek kans)
6		Gebieden met een lage verwachting (trek kans)
7		Gebieden zonder verwachting (trek kans)

Ter plaatse van de gronden aangeduid als 'categorie waarde 3' geldt een archeologische onderzoeksplicht wanneer de gronden worden verstoord tot een diepte van 0,50 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 250 m² of meer. Ter plaatse van de gronden aangeduid als 'categorie waarde 6' geldt een archeologische onderzoeksplicht wanneer de gronden worden verstoord tot een dieper van 0,40 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 25.000 m² of meer.

Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling is geprojecteerd op de gronden die zijn aangeduid als 'categorie waarde 3'. De realisering van de nieuwe woning leidt niet tot een bodemverstoring van 250 m² of meer. De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt 177,5 m². De werkzaamheden ten behoeve van het verwijderen van de stal en de bestaande verhardingen zullen niet dieper reiken dan 0,50 meter en vinden plaats binnen reeds geroerde gronden. 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 besluitgebied is gelegen binnen het Rijksbeschermd dorpsgezicht 'Sint-Geertruid, Moerslag en Bruisterbosch'. In het TOP is het besluitgebied tevens voorzien van de functie 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. Binnen deze functie mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor



zover zulks nodig is voor de inrichting ten behoeve van de onderliggende bestemming verenigbaar is met beheer, behoud en ontwikkeling van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht. De beoogde ontwikkeling voorziet in een nieuwe woning die passend is binnen de cultuurhistorische waarden van Moerslag. Daarnaast wordt de bestaande verouderde stal aan de noordzijde van het besluitgebied gesloopt. Dit leidt in combinatie met de realisering van de woning tot een kwaliteitsverbetering ter plaatse.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Klimaatadaptatie

4.10.1 Risico's van weersextremen en overstromingen

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

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

4.10.2 Risico's van verminderde biodiversiteit in steden

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



4.10.3 Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit: een voor de hand liggende combinatie

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

Zorgplichten regenwater en grondwater perceeleigenaar

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

4.10.4 Hittestress

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

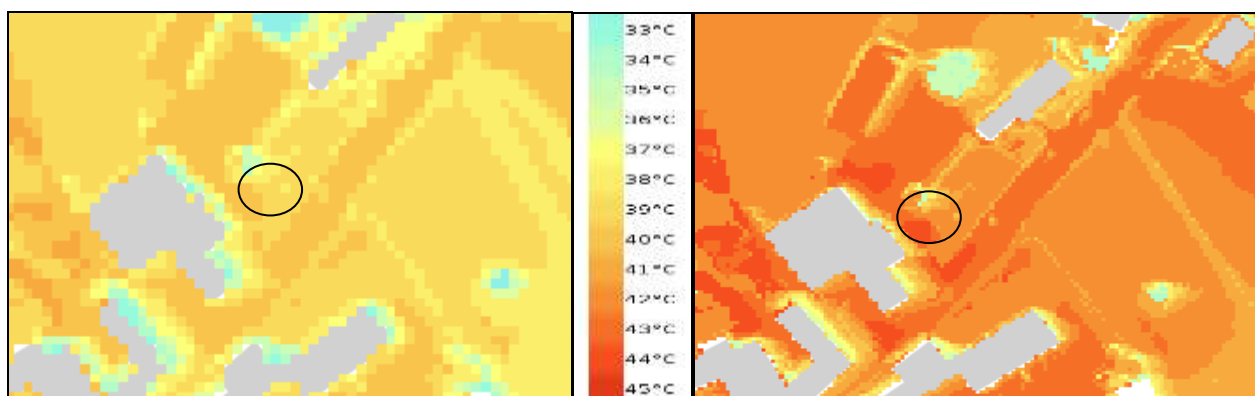
Huidige situatie hittestress op de projectlocatie (bron: Klimaateffectatlas)

Gevoelstemperatuur (Klimaateffectatlas: hittestress gevoelstemperatuur - nu en 2050)

Op de projectlocatie is de huidige situatie met betrekking tot hittestress ongunstig. Het is een zeer warme plek (gevoelstemperatuur 39-40°C). De voorspelde situatie in 2050 laat een verdere verhoging van de gevoelstemperatuur zien (42-43°C). Dit zal deels veroorzaakt worden door de warmte-uitstraling van de aanwezige geasfalteerde wegen in de omgeving, maar in overwegend stenige gebieden zoals dorpskernen zal de temperatuur vrij sterk stijgen.



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



Hittestress gevoelstemperatuur – huidig

Hittestress gevoelstemperatuur – 2050-hoog

Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie

In de huidige situatie is de projectlocatie een deels verhard terrein en is derhalve reeds sprake van een warme plek. Het onderhavige plan voorziet enerzijds in de toename van bebouwing door de bouw van de nieuwe woning en anderzijds het verwijderen van de oude stal en de verhardingen aan de achterzijde van de locatie van de beoogde woning. Per saldo zal het verhard oppervlak afnemen. Daarnaast wordt de beoogde woning ingepast met groenelementen. Het toepassen van groenelementen en de afname van het verhard oppervlak is bevorderlijk voor het voorkomen van hittestress.

4.10.5 Droogte

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

Naast het vasthouden van water in de bodem door het verbeteren van de bodemstructuur, kan water op particuliere percelen worden vastgehouden. Ook in de bedrijfsvoering zijn er besparings- of circulatiemogelijkheden. Hergebruik van waterstromen kan bijdragen om tekorten in droge periodes te beperken. Burgers kunnen maatregelen nemen om het water niet te verspillen. 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 plangebied (bron: *klimaat-effectatlas*)

Het risico op droogtestress is op de projectlocatie laag, zowel in de huidige situatie als in 2050.

Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie

Er zijn geen specifieke maatregelen voorzien gelet op droogtestress, vanwege het lage risico op deze locatie. Wel wordt hemelwaterafkoppeling op eigen perceel gerealiseerd conform de regels van het Waterschap Limburg. Hierdoor wordt water vastgehouden en geïnfiltreerd op eigen terrein.

4.10.6 Wateroverlast

Wateroverlast is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast hitte, droogte en de gevolgbepijking van overstromingen. Uit de KNMI'14 scenario's blijkt dat de



hoeveelheid jaarlijkse neerslag toeneemt, evenals de intensiteit van de buien. Hierdoor is er een grotere kans op wateroverlast. Er zijn drie typen wateroverlast:

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

De gevolgen van deze drie typen overlast variëren en zijn onder andere afhankelijk van de plaats waar de neerslag valt: in landelijk gebied of in de bebouwde omgeving, in een hellend of vlak gebied, in een (groot) watersysteem met veel berging of klein systeem met beperkte berging.

Om de gevolgen van wateroverlast te beperken, is het van belang om de omgeving in te richten met het oog op veranderingen. Een gezonde bodembiodiversiteit speelt een belangrijke rol bij het beperken van wateroverlast. Een gezonde bodem betekent betere infiltratie en opslag van water. De kwaliteit van de bodem hangt samen met de hoeveelheid vrije ruimte in de bodem. De sponswerking van een samengeperste bodem is erg laag. Door het verbeteren van de bodembiodiversiteit wordt de vrije ruimte vergroot, met als gevolg minder wateroverlast. Met natuuropplossingen, 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)

Het besluitgebied is volgens de Klimaatatlas niet gevoelig voor wateroverlast. Ten aanzien van zware buien is met name de weg Moerslag zelf gevoelig. Dit blijkt uit de kaart 'waterdiepte bij een hevige bui' (70 mm resp. 140 mm/2 uur). De locatie is niet bijzonder gevoelig voor wateroverlast.

Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie

Het onderhavige plan voorziet in een watervoorziening op het terrein en toename van groen oppervlak binnen de projectlocatie. Hiermee wordt wateroverlast als gevolg van hevige buien verminderd omdat het water op eigen terrein eerst wordt opgevangen en vervolgens langzaam kan infiltreren.

4.11 Bedrijfsmatige activiteiten

4.11.1 Bedrijfsactiviteiten

In de nabijheid van onderhavig besluitgebied is geen sprake van bedrijfsactiviteiten waarvan de richtafstanden (geur, stof, geluid en gevaar) over het besluitgebied reiken. De agrarische bedrijfsfunctie aan de Moerslag 5/5a is reeds gesaneerd middels de vaststelling van het bestemmingsplan 'Moerslag 5/5a te Sint Geertruid' en vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige planvoornemen.



4.11.2 Spuitzones

Omdat het op agrarische percelen in de regel is toegestaan drift veroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken ten behoeve van de bescherming van de op de agrarische gronden te telen gewassen, dient aandacht te worden geschonken aan de invloed van deze gewasbeschermingsmiddelen op omliggende gevoelige functies zoals wonen. In het kader daarvan dienen initiatiefnemers bij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige functies aangrenzend aan agrarische percelen te borgen dat binnen een straal van 50 meter van de gevoelige functie geen (chemische) bestrijdingsmiddelen worden toegepast.

Besluitgebied

Binnen een straal van 50 meter van de beoogde woonfunctie zijn meerdere agrarische percelen gelegen. Dit betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie R, nummers 202, 205 en 419 en sectie S, nummers 16 en 17. In de navolgende afbeelding zijn de agrarische percelen binnen 50 meter van de woonfunctie weergegeven middels een rode omlijning en arcering:



Afstand 50 meter vanaf woonfunctie

De eigenaren van de betreffende percelen zijn door initiatiefnemers benaderd en hebben schriftelijk bevestigd in te stemmen met een spuitvrije zone zoals aangeduid op de bij het voorliggende TAM-omgevingsplan behorende plankaart, met uitzondering van perceel R419. Ten aanzien van perceel R419 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels bij het TAM-omgevingsplan dat de gronden ter plaatse van de functie 'Wonen' pas in gebruik genomen mogen worden ten behoeve van woondoeleinden indien een overeenkomst is bereikt inhoudende een

verbod tot het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen met de eigenaar van dit perceel. Hiermee wordt publiekrechtelijk gewaarborgd dat binnen 50 meter van de woningbouwontwikkeling geen bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt. Een groot gedeelte van de spuitvrije zone aan de zuidzijde van het besluitgebied komt overeen met de spuitvrije zone zoals opgenomen in de juridische regeling behorende bij het bestemmingsplan 'Moerslag 5/5a te Sint Geertruid'.

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 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: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 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.

Het onderhavige plan maakt de bouw van een nieuwe woning mogelijk en voorziet daarnaast in het beperken van de bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van de verbetering van de landschappelijke waarden ter plaatse. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande bebouwingslint in Moerslag, kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan – in analogie met de voorgenoemde uitspraak – geen stedelijk ontwikkelingsproject omvat. Derhalve is een plan-m.e.r.-notitie.

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 plan-m.e.r.-notitie.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht 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. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Anterieure overeenkomst

Als sprake van een ontwikkeling die op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, dan is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot de verlening van de BOPA en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Naast het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst, kan het kostenverhaal ook via het publiekrechtelijke spoor worden verzekerd in een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit (paragraaf 13.6.3 Ow). Dit spoor is aan de orde indien geen overeenkomst wordt bereikt bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. In het publiekrechtelijke spoor mag de overheid de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Daarnaast mogen er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Er worden twee systemen in het publiekrechtelijk kostenverhaalsstelsel onderscheiden waarvoor de Omgevingswet in regelingen voorziet voor het kostenverhaal:

1. Integrale gebiedsontwikkeling, mét tijdvak (artikel 13.14 Ow)
2. Organische gebiedsontwikkeling, zonder tijdvak (artikel 13.15 Ow)

Rekening houdend met onderhavige ontwikkeling, zijnde het doorvoeren van een functiewijziging, ontstaan geen verhaalbare kosten waardoor het sluiten van een anterieure overeenkomst of het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Financiële bijdragen

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van deze wijziging van het omgevingsplan zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de orde.

Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:



- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtstreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.

De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Met betrekking tot onderhavig planvoornemen zal in het kader van nadeelcompensatie een nadeelcompensatieovereenkomst worden afgesloten tussen gemeente Eijsden-Margraten en de initiatiefnemer.

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 participatietraject doorlopen en wordt de procedure opgestart. In deze paragraaf zijn de resultaten daarvan verwoord.

5.2.2 Vooroverleg instanties

De gemeente Eijsden-Margraten heeft vooroverleg gevoerd met de provincie Limburg.

5.2.3 Participatie

Initiatiefnemers hebben het planvoornemen besproken met omwonenden middels persoonlijke gesprekken. Uit deze gesprekken zijn geen bezwaren ten aanzien van het plan naar voren gekomen.

5.2.4 Procedure

Op de vaststelling van het TAM-omgevingsplan is de uniforme uitgebreide voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De gemeente legt het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bijbehorende stukken voor



een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een mondelinge dan wel schriftelijke zienswijze op de stukken in te dienen.

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft van 25 december 2025 tot en met 4 februari 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijze(n) 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 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 22g Moerslag ong. Sint-Geertruid

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 een reguliere woning. Het besluitgebied heeft een oppervlakte van 5.283 m² en is kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie R, nummers 202, 203, 205 en 402 en sectie S, nummer 16 en 17.

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 22g 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 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 'Agrarisch met waarden'

De gronden rondom de beoogde woning worden grotendeels voorzien van de functie 'Agrarisch met waarden'. De locaties binnen deze functie mogen worden gebruikt voor agrarisch gebruik, bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek en het beschermen van aangrenzend natuurgebied. Binnen deze functie is geen bebouwing toegestaan met uitzondering van schuilgelegenheden.

Artikel 7: functie 'Wonen'

Het gedeelte van het besluitgebied aan de noordzijde van de weg Moerslag wordt voorzien van de functie 'Wonen'. Binnen deze functie is het wonen in woningen toegestaan, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen alsmede gastouderschap. Tevens zijn binnen het volledige functieveld tuinen, erven en verhardingen alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het op de plankaart aangegeven bouwvlak, waarbij het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Artikel 8: functie 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'

Deze functie is opgenomen voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap,



de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang. Het besluitgebied is gelegen in het rijksbeschermd dorpsgezicht 'Sint Geertruid, Moerslag en Bruisterbosch'.

In de beoordelingsregels voor het bouwen behorende bij de functie 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht' is vastgelegd dat de bouwactiviteiten enkel zijn toegestaan indien de bouwactiviteiten nodig zijn voor de inrichting ten behoeve van de onderliggende functie en verenigbaar is met beheer, behoud en ontwikkeling van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht en niet leidt tot een wezenlijke verandering van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten en een aantasting van de karakteristiek van het ruimtelijk beeld, met dien verstande dat bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende functie.

Artikel 9: functie 'Waarde – Ecologie'

Deze functie is opgenomen ten behoeve van de instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische (niet-levende natuur) en biotische (levende natuur) kenmerken van de betreffende besluitgebiedsdelen.

Artikel 10: functie 'Waarde – Landschapselement'

Deze functie regelt primair de instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

Artikel 11: functie 'Waterstaat – Erosie'

Deze functie is opgenomen voor het bestrijden voorkomen van bodemerosie en wateroverlast, het verloren gaat van het voortbrengend vermogen van de bodem en de aantasting van het grondwaterpakket. Binnen de voor deze functie aangewezen locaties is het geheel of gedeeltelijk egaliseren of slechten van graften en het in hun functioneren belemmeren of aantasten van aanwezige of kunstmatige waterbuffers (inclusief aan- en afvoervoorzieningen) niet toegestaan.

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 gebruiksregels

In dit artikel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de landschappelijke waarden ter plaatse te beschermen en versterken bij het uitvoeren van bouwactiviteiten.

Artikel 15: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake het grondwaterbeschermingsgebied en de spuitvrije zone.

Artikel 16: Overige regels

In dit artikel wordt het parkeerbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Eijsden-Margraten gewaarborgd.



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 grondgebonden woning te Moerslag – 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 grondgebonden woning aan de Moerslag ong. te Sint Geertruid 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 Moerslag en omgeving;
- het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Eijsden-Margraten en aan de regionale beleidskaders;
- het plan leidt niet tot overtreding van de natuurwetgeving;
- het plan niet leidt tot aantasting of verlies van archeologische of cultuurhistorische waarden;
- de hemelwaterafvoer kan op eigen terrein plaatsvinden;
- er zijn geen overige milieubelemmeringen;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

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

