



Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Vaststellen TAM omgevingsplan Moerslag 16, Sint Geertruid betreffende het toevoegen van een woning

KORTE SAMENVATTING

Voorliggend raadsvoorstel heeft betrekking op de ontwikkeling het toevoegen van een woning op de locatie Moerslag 16 te Sint Geertruid. De raad wordt verzocht het plan vast te stellen inzake het ontwerp TAM omgevingsplan met kenmerk "NL.IMRO.1903.TAMOP22g6265NCong-VG01". De locatie ligt aan de noordzijde van het gehucht Moerslag en is kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie R, nr. 202 (gedeeltelijk), samen met delen van de percelen R 203, 205, 402 en 419, en S 16 en 17 maken deze ook onderdeel uit van dit plan middels het borgen van de spuitzones

TOELICHTING

AANLEIDING

De aanleiding voor dit TAM-omgevingsplan is het toevoegen van een woning op de locatie Moerslag 16 te Sint Geertruid.

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie Moerslag ong. te Sint Geertruid een vrijstaande grondgebonden levensloopbestendige woning te realiseren. De locatie ligt aan de noordzijde van het gehucht Moerslag en is kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie R, nr. 202 (gedeeltelijk), samen met delen van de percelen R 203, 205, 402 en 419, en S 16 en 17 om spuitzone te waarborgen.

Het betreft het wijzigen (gedeelte) van het volgende bestemmingsplan: bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009.





MOTIVERING

De beoogde woning past niet binnen het tijdelijke deel van het Omgevingsplan Eijsden-Margraten (voorheen bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009). De ontwikkeling is gesitueerd buiten het geldende bouwvlak en overschrijdt het toegestane aantal wooneenheden. Daarom is een TAM-omgevingsplan noodzakelijk om de juiste functies, bouwvlakken en aanduidingen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Het ontwerpbesluit heeft tevens zes weken ter inzage gelegen van 25 december 2025 tot en met woensdag 4 februari 2026. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Woningbouwprogramma

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van één levensloopbestendige, grondgebonden woning binnen het bestaande bebouwingscluster Moerslag. Dit sluit aan bij de gemeentelijke en regionale behoefte aan passende woningen voor senioren en doorstromers. Het plan draagt bij aan de kwalitatieve vraag uit de Woonvisie Eijsden-Margraten 2019–2025 en aan de opgaven uit de Woondeal Limburg en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De toevoeging van één woning past binnen de regionale programmering en draagt bij aan het versterken van de doorstroming op de woningmarkt.

Beeldkwaliteit

De woning wordt ingepast in het rijksbeschermd dorpsgezicht Moerslag–Sint Geertruid–Bruisterbosch. Door sloop van de bestaande, verouderde stal en door toepassing van streekeigen beplanting wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Het landschappelijk inpassingsplan waarborgt behoud van zichtlijnen, aansluiting bij de historische verkaveling en versterking van cultuurhistorische waarden. Hiermee voldoet het plan aan de eisen voor bouwen binnen het beschermd dorpsgezicht.

Parkeren

Conform de gemeentelijke parkeernormen (CROW) geldt voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied een norm van 3 parkeerplaatsen. Deze worden volledig op eigen terrein gerealiseerd via de oprit en de garage. Daarmee wordt voldaan aan het parapluplan parkeren Eijsden-Margraten.

Bodem

Uit het uitgevoerde bodem- en nader onderzoek blijkt dat zich op één locatie een beperkte verontreiniging met koper en zink bevindt (circa 18 m³). Deze blijft onder de gemeentelijke drempelwaarde voor belemmeringen (<25 m³) en vormt daarmee geen belemmering voor de bouw van een bodemgevoelige functie. Voor overige delen van het plangebied geldt dat geen sanering noodzakelijk is. Het aspect bodem vormt daardoor geen belemmering voor realisatie.

Riolering en waterhuishouding

Het aspect riolering en waterhuishouding is ook akkoord bevonden. Ook het waterschap gaat hiermee akkoord wel lettende erop dat de lozing als gescheiden riolering wordt aangeboden. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunningaanvraag zal dit meegenomen en uitgewerkt worden.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt buiten alle relevante aandachtsgebieden voor transport van gevaarlijke stoffen, buisleidingen en risicovolle inrichtingen. Er is geen sprake van overschrijding van grenswaarden voor plaatsgebonden risico of risico-toelaatbaarheid. Het plan voldoet aan de instructieregels van het Bkl voor externe veiligheid.

Geluid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB (L_{den}). Daarnaast is de agrarische bedrijfsfunctie in de directe omgeving recent beëindigd,

waarmee bedrijfsgerelateerde geluidbronnen zijn vervallen. Geluid vormt geen belemmering voor het realiseren van de woning.

Stikstof

Hoewel uit de AERIUS-berekening een beperkte depositie optreedt in zowel de bouw- als gebruiksfase, concludeert de ecologische voortoets dat deze effecten ecologisch verwaarloosbaar zijn en niet leiden tot significante negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebied Savelsbos. Een vergunningplicht of passende beoordeling is niet aan de orde.

Natuur

Uit de ecologische quickscan volgt dat geen beschermde soorten worden verstoord tijdens de werkzaamheden, mits rekening wordt gehouden met de algemene regels voor het broedseizoen. Geen aanvullende maatregelen of ontheffing is vereist. Negatieve effecten op natuurwaarden worden uitgesloten.

Klimaat (water, hitte, droogte, wateroverlast)

Het plan leidt per saldo tot afname van verhard oppervlak door sloop van bestaande bebouwing. Hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd via een wadi of infiltratiekragen, conform advies van de waterbeheerder. Hiermee wordt voldaan aan gemeentelijke en provinciale eisen voor klimaatadaptatie.

De locatie kent geen bijzondere risico's voor droogte of wateroverlast; vergroening van het perceel draagt bij aan het beperken van hittestress.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

De ontwikkeling valt onder module 7 'Nieuwe solitaire woningen'. Door sloop van verouderde bebouwing, vergroening en landschappelijke inpassing wordt een duidelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied gerealiseerd. De bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit voldoet daarmee aan de voorwaarden van het GAM.

Nadeelcompensatieovereenkomst

Met initiatiefnemer is een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten. Hiermee zijn kostenverhaal en schadeloosstelling bij eventuele planschade volledig verzekerd, conform de eisen van de Omgevingswet.

Spuitzone

Binnen 50 meter van de beoogde woning liggen agrarische percelen waar normaal gesproken chemische gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. Op één betrokkenen na hebben perceeleigenaren schriftelijk ingestemd met het instellen van een spuitvrije zone, die planologisch wordt vastgelegd op de plankaart. Om deze reden is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het plan om de spuitzone planologisch te regelen. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Voorwaardelijke verplichtingen

Ter bescherming van het landschap en de leefomgeving worden in het omgevingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, waaronder:

1. realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing;
2. naleving van de spuitvrije zone;

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen van 25 december 2025 tot en met woensdag 4 februari 2026. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Hierdoor is er geen nota van zienswijze opgesteld. De procedure is daarmee volledig doorlopen zonder formele bezwaren.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

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

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

Voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbesluit is met omwonenden en direct belanghebbenden gecommuniceerd over het initiatief. De initiatiefnemer heeft de directe burens persoonlijk geïnformeerd en de voorgenomen ontwikkeling toegelicht. Tijdens deze gesprekken zijn aandachtspunten besproken met betrekking tot privacy, landschappelijke inpassing en de spuitzone. De opmerkingen van bewoners zijn verwerkt in het plan, onder meer door het aanpassen van de situering van de woning en het versterken van de erfbeplanting.

Het ontwerpbesluit heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen van 25 december 2025 tot en met woensdag 4 februari 2026. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Hierdoor is er geen nota van zienswijze opgesteld. De procedure is daarmee volledig doorlopen zonder formele bezwaren.

FINANCIËLE ASPECTEN

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 voor onderhavig plan niet aan de orde is.

Een exploitatieplan is bedoeld voor het publiekrechtelijk kostenverhaal bij bouw- en gebiedsontwikkelingen waarbij de gemeente kosten maakt voor openbare werken. Onder de Omgevingswet is dit instrument alleen aan de orde bij kostenverhaal plichtige activiteiten. In dit geval gaat het uitsluitend om een functiewijziging en niet om een bouw- of ontwikkelproject. Er worden geen gronden bouwrijp gemaakt en er vinden geen werkzaamheden in de openbare ruimte plaats. De gemeente maakt daardoor geen kosten voor infrastructurele of andere openbare voorzieningen. Het kostenverhaal is hiermee juridisch niet aan de orde. Dit past binnen het financiële beleid en de uitvoeringspraktijk van de gemeente.

Er zijn verder geen financiële gevolgen omdat het opstellen van het plan voor rekening is van de initiatiefnemer en de eventuele nadeelcompensatie is afgewenteld middels een afgesloten nadeelcompensatieovereenkomst met de initiatiefnemer.

UITVOERING EN EVALUATIE

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

GEVOLGEN VOOR DE NATUUR

Uit de ecologische quickscan blijkt dat in het plangebied geen strikt beschermde soorten aanwezig zijn die significant worden beïnvloed door de werkzaamheden. Tijdens de uitvoering wordt rekening gehouden met de algemene zorgplicht en het broedseizoen. Een ontheffing is niet noodzakelijk.

Ten aanzien van Natura 2000 concludeert de ecologische voortoets dat geen significante negatieve effecten optreden. De berekende stikstofneerslag op het Savelsbos is zeer beperkt en ecologisch verwaarloosbaar. Door het verwijderen van verharding, het toevoegen van groen en het realiseren van een landschappelijke inpassing wordt bovendien een positieve bijdrage geleverd aan biodiversiteit, infiltratiecapaciteit en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Het college van Eijssden-Margraten

De secretaris,

De voorzitter,





RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

Gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT

1. Het TAM-omgevingsplan Moerslag 16 te Sint Geertruid, kenmerk NL.IMRO.1903.TAMOP22g6265NCong-VG01, zoals dat is aangegeven op de Verbeelding, de Regeling van het wijzigingsgebied alsmede de motivering (wijzigen omgevingsplan voor de locatie Moerslag 16 te Sint Geertruid) ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet.