Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Vaststellen TAM-omgevingsplan Linderweg 5 Eckelrade

KORTE SAMENVATTING

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten wordt voorgesteld het TAM-omgevingsplan voor Linderweg 5 in Eckelrade vast te stellen. Het plan legaliseert de overgang van een fruitteeltbedrijf naar een landscapingbedrijf door een nieuwe aanduiding toe te voegen, het bouwvlak aan te passen en een loods mogelijk te maken. Tegelijk wordt de bouwkavel verkleind en extra grond bestemd als ‘agrarisch met waarden’, wat zorgt voor een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Onderzoeken tonen aan dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van milieu, natuur, verkeer of water, en de provincie stemt in. Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente en ook geen exploitatieplan nodig.

TOELICHTING

AANLEIDING

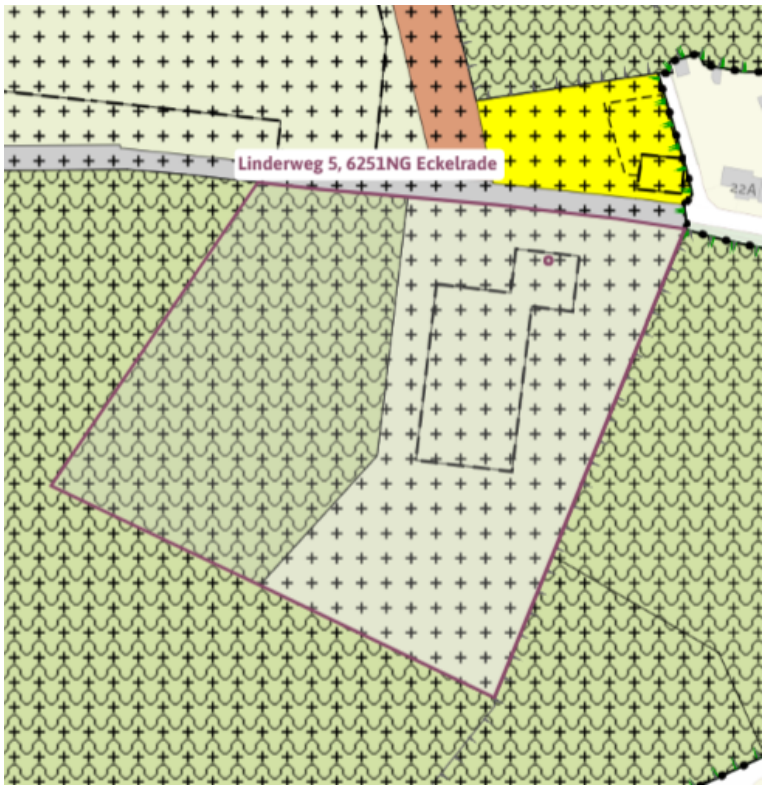
De aanleiding voor dit TAM-omgevingsplan is het toevoegen van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – agrarisch technisch hulpbedrijf’, het veranderen van het bouwvlak en het gedeeltelijk wijzigen van de functies op het adres Linderweg 5 te Eckelrade.

De locatie werd voorheen gebruikt voor fruitteelt, waarbij landscaping een ondergeschikte activiteit vormde. In de huidige situatie is landscaping uitgegroeid tot de hoofdactiviteit.

Door het toevoegen van de aanduiding wordt deze gewijzigde bedrijfsvoering planologisch verankerd en in overeenstemming gebracht met het omgevingsplan. De aanpassing van het bouwvlak maakt de realisatie van een loods ten behoeve van de bedrijfsvoering mogelijk, waarbij de onbebouwde delen van het bouwvlak worden verwijderd. Het gedeeltelijk wijzigen van de functies maakt het mogelijk de bedrijfsvoering voort te zetten. Tegelijkertijd wordt als tegenprestatie geborgd dat verdere verharding van het perceel wordt beperkt, doordat gronden worden bestemd als ‘agrarisch met waarden’.

Het betreft het wijzigen van het bestemmingsplan, als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan:

- Bestemmingsplan ‘Buitengebied Margraten 2009’ – geconsolideerd op 14 december 2012.



Figuur 1: Huidige bestemmingsplan Linderweg 5 Eckelrade

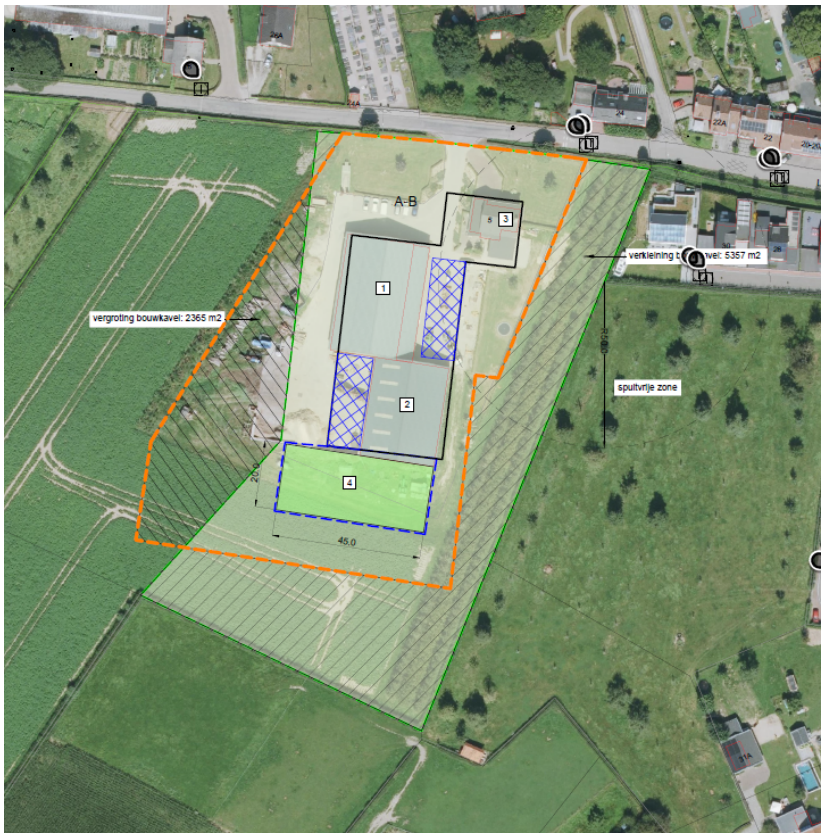


Figuur 2: Huidige situatie Linderweg 5 Eckelrade

MOTIVERING



Figuur 3: Verbeelding TAM-omgevingsplan Linderweg 5 Eckelrade



Figuur 4: Beoogde situatie Linderweg 5 Eckelrade

Op de locatie was voorheen een fruitteeltbedrijf gevestigd, waarbij landscaping een ondergeschikte bedrijfsactiviteit vormde. In de huidige situatie is landscaping uitgegroeid tot de hoofdactiviteit van het bedrijf.

Om de bestaande bedrijfsvoering planologisch te faciliteren en strijdigheid met het omgevingsplan te voorkomen, voorziet het voorliggende plan in het toevoegen van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – agrarisch technisch hulpbedrijf’.

Ten behoeve van de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten is het noodzakelijk een extra loods te realiseren voor de opslag van machines en materialen. In dat kader is het bouwvlak herzien, zodat de realisatie van een loods mogelijk wordt. Tegelijkertijd zijn de onbebouwde delen van het bouwvlak verwijderd.

Als tegenprestatie is het bouwkavel met de functie ‘Agrarisch – Bedrijf’ aanzienlijk verkleind. Hierdoor neemt het oppervlak met de functie ‘agrarisch met waarden’ substantieel toe, hetgeen resulteert in een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

Daarnaast is het plan voorzien van een landschappelijke inpassing, waarmee zowel de gemeentelijke kwaliteitscommissie (GKM) als de provincie Limburg heeft ingestemd.

Verder zijn alle deelaspecten zoals bodem, milieu, cultureel erfgoed, verkeer, water, natuur en landschap, spuitzones, kabels en leidingen, en duurzaamheid.

Bodem
De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Milieu
Vanuit milieuhygiënisch oogpunt ontstaan er geen belemmeringen.

Cultureel erfgoed
De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’ blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd van kracht.

Verkeer en parkeren
Gelet op de omvang van de ontwikkeling is het aannemelijk dat het initiatief geen significante gevolgen heeft voor verkeer en parkeren.

Water en watersystemen
Het plan voorziet, conform de landschappelijke inpassing, in de aanleg van een infiltratievoorziening (wadi). Een noodoverlaat wordt niet gerealiseerd; eventuele afvoer van overtollig hemelwater wordt volledig op eigen terrein opgelost.

Hiermee wordt voorkomen dat extra hemelwater wordt afgevoerd naar het laaggelegen punt aan de Linderweg, ter hoogte van de kruising met de Klompenstraat, zodat mogelijke wateroverlast wordt voorkomen.

Natuur en landschap
De voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen de contouren van het buitengebied en is derhalve GKM-plichtig. Het landschappelijk inpassingsplan is voorgelegd aan de onafhankelijke GAM-commissie landschap en de provincie. Zowel de GAM-commissie landschap als de provincie hebben ingestemd met de voorgestelde landschappelijke inpassing.

Daarnaast is een ecologisch veldonderzoek uitgevoerd. De bevindingen hiervan, alsmede de wijze waarop wordt omgegaan met eventueel aanwezige beschermde soorten, zijn vastgelegd in het ecologisch werkprotocol, opgenomen als bijlage 1 bij de motivering.

Uit het uitgevoerde bureauonderzoek blijkt dat binnen het plangebied één broedvogel voorkomt en dat er verder geen beschermde soorten aanwezig zijn. Tijdens het veldonderzoek zijn geen jaarrond beschermde nesten van broedvogels of andere beschermde soorten aangetroffen.

In het ecologisch werkprotocol zijn mitigerende maatregelen opgenomen ten aanzien van broedvogels en overige beschermde soorten. De initiatiefnemer dient deze maatregelen onverkort na te leven.

Spuitzones
Op de verbeelding is een gebied opgenomen waar geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden. Hiermee wordt de 50 meter, zoals voorgeschreven vanuit de jurisprudentie, gemeten vanaf perceel kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie R, nummer 341 geborgd.

Kabels en leidingen
Er worden geen ingrijpende wijzigingen voorzien. Aanpassingen met betrekking tot kabels en leidingen zijn derhalve niet noodzakelijk.

Duurzaamheid en klimaat
Op de te realiseren loods worden zonnepanelen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de duurzaamheidseisen.

Stikstof
Als significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten zijn is er geen natuurvergunning nodig. Middels de stikstoftoets, zoals opgenomen in bijlage 2 van de motivering, blijkt dat significant negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Vooroverleg provincie
De provincie heeft bij brief d.d. 16 december 2025 aangegeven in te stemmen met het voorliggende plan en geen zienswijze in te dienen.

Nadeelcompensatieovereenkomst
Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die een derde onevenredig zwaar treft. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. De nadeelcompensatie is wettelijke geregeld in afdeling 15.1 Ow en titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Ten behoeve van het onderhavige bouwplan wordt ten behoeve van het kostenverhaal een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Eijsden-Margraten. Deze is door zowel de initiatiefnemer ondertekend als de gemeente.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

Het plan geeft invulling aan het behoud en versterken van landschapskwaliteiten en transformatie van de landbouw, zijn uitgangspunten van het prioritaire thema 2 "Landbouw, Landschap en Plattelandseconomie" van onze Meerjarenprogrammabegroting 2025-2028.

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met omwonenden. Het initiatief is goed ontvangen. In de verslaglegging zijn de uitkomsten van het overleg opgenomen. De verslaglegging is opgenomen in bijlage 4 van de motivering.

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 het toevoegen van een aanduiding, het aanpassen van het bouwvlak en gedeeltelijk wijzigen van de functies 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. 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

In het TAM-omgevingsplan is natuurbescherming één van de aspecten dat is meegenomen in de afweging. De afwegingen zijn uitgeschreven in paragraaf 5.9 van de motivering. Door het veranderen van het bouwvlak ontstaat de mogelijk voor meer bebouwing op het perceel. Echter, door het aanpassen van de bouwkavel zijn er minder mogelijkheden voor verharding. Daarnaast is het plan landschappelijk ingepast en akkoord bevonden door het GKM.

Ook is een ecologisch werkprotocol opgesteld. Deze is verankerd in het TAM-omgevingsplan als bijlage bij de motivering.

Tevens heeft er een stikstofonderzoek plaatsgevonden. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van significante gevolgen bij dit voorliggend plan. Daarmee betreft het geen negatieve gevolgen voor de natuur.

Het college van Eijsden-Margraten

De secretaris, De voorzitter,

Drs. J.M.F. Kool Mr. A.P. Krijnen

RAADSBESLUIT

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 Linderweg 5 Eckelrade, kenmerk NL.IMRO.1903.TAMOP22h6251NG5-VG01, zoals aangegeven op de verbeelding, de regeling van het wijzigingsgebied alsmede de motivering (wijzigen omgevingsplan voor de locatie Linderweg 5 Eckelrade) ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 mei 2026.

De griffier	De voorzitter
Mr. M.G.A.J.T. Verbeet	Mr. A.P. Krijnen