Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Vaststellen TAM-omgevingsplan Vroelenstraat 20 Noorbeek

KORTE SAMENVATTING

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten wordt voorgesteld het TAM-omgevingsplan voor Vroelenstraat 20 in Noorbeek vast te stellen. Het plan zet de voormalige bedrijfswoning van een recreatiepark om van de functie ‘Recreatie’ naar ‘Wonen’, zodat de bestaande situatie planologisch wordt vastgelegd. Onderzoeken tonen aan dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van milieu, natuur, verkeer of water en er zijn geen zienswijzen ingediend. De provincie stemt in met het plan. Omdat het alleen om een functiewijziging gaat zonder bouwactiviteiten, zijn er geen financiële gevolgen voor de gemeente en is een exploitatieplan niet nodig.

TOELICHTING

AANLEIDING

De aanleiding voor dit TAM-omgevingsplan is het wijzigen van de functie op de locatie Vroelenstraat 20 te Noorbeek.

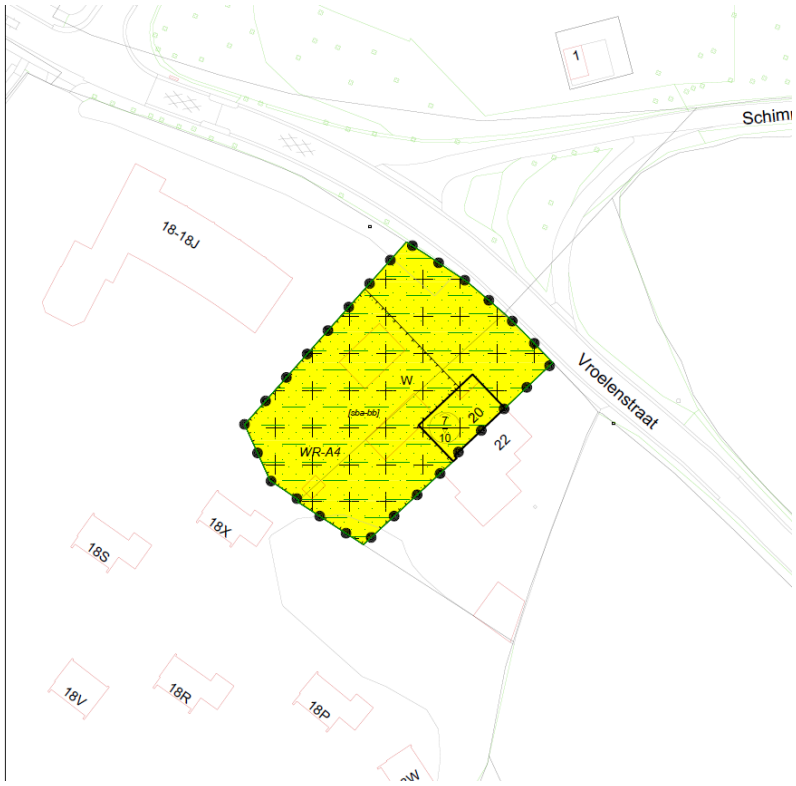
De locatie was voorheen de bedrijfswoning van het naastgelegen recreatiepark. Het voorliggende plan betreft het omzetten van de functie 'Recreatie' naar 'Wonen'. De voormalige bedrijfswoning wordt hierdoor planologisch omgezet naar een reguliere woning. Hiermee wordt de feitelijke situatie planologisch geborgd.

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

- Bestemmingsplan 'Kern Noorbeek', vastgesteld op 18 mei 2011.

Figuur 1: Besluitgebied

MOTIVERING



Figuur 2: Verbeelding TAM-omgevingsplan Vroelenstraat 20 Noorbeek

Op de locatie was voorheen een bedrijfswoning voor het naastgelegen recreatiepark gevestigd. Het voorliggend plan betreft het omzetten van de functie 'Recreatie' naar 'Wonen'. De voormalige bedrijfswoning zal worden omgezet naar een reguliere woning. Hiermee wordt de feitelijke situatie ook planologisch vastgelegd.

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

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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

Milieu
Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen. Ten behoeve van het naastgelegen recreatiepark is een memo geluidsaspecten opgesteld waarmee het aspect geluid voldoende is afgekaderd.

Cultureel erfgoed
De dubbelbestemming ‘Archeologe – Waarde 4’ blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd van kracht.

Verkeer en parkeren
Het aantal wooneenheden blijft ongewijzigd. Derhalve zijn er geen gevolgen voor verkeer en parkeren.

Water en watersystemen
Vanuit het aspect water en watersystemen worden geen aanvullende eisen gesteld.

Natuur en landschap
De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op natuurwaarden of het landschap.

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

Duurzaamheid en klimaat
De ontwikkeling betreft uitsluitend een functiewijziging zonder nieuwbouw of verbouw van de bestaande bebouwing. Om die reden worden geen aanvullende eisen gesteld vanuit duurzaamheid en klimaat.

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 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 2025-2028.

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

De initiatiefnemer heeft geen overleg gevoerd met omwonenden. Het betreft het planologisch vastleggen van een bestaande situatie. Hierdoor is het voeren van participatie niet noodzakelijk.

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 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

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. De functie 'Recreatie' wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Er wordt geen extra verharding toegevoegd en het onderhavig plan leidt niet tot negatieve gevolgen voor de natuur, zoals beschreven in paragraaf 5.9.

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 Vroelenstraat 20 Noorbeek, kenmerk NL.IMRO.1903.TAMOP22i6255AL20-VG01, zoals aangegeven op de verbeelding, de regeling van het wijzigingsgebied alsmede de motivering (wijzigen omgevingsplan voor de locatie Vroelenstraat 20 Noorbeek) 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