Aan de gemeenteraad

# RAADSVOORSTEL

## TAM-omgevingsplan Libeek 7 en 9 –Functiewijziging “bedrijf naar woonfunctie”.

### KORTE SAMENVATTING

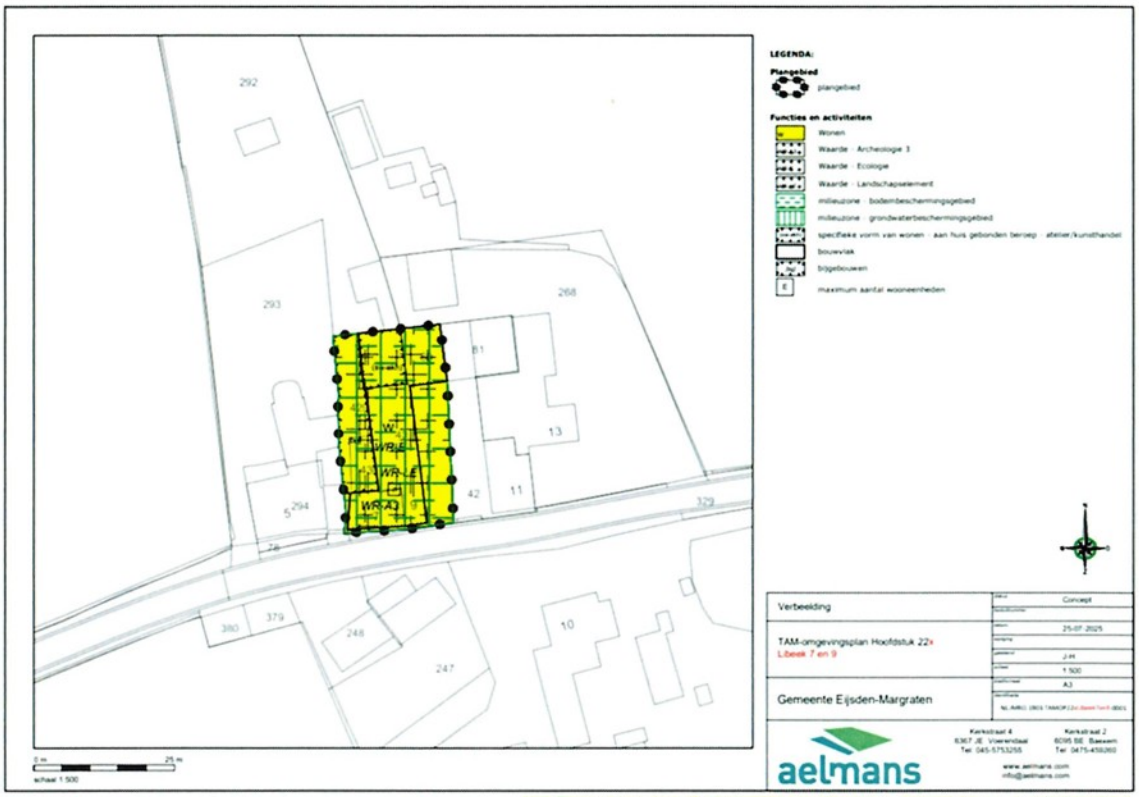
De gemeenteraad van Eijsden-Margraten wordt voorgesteld het TAM-omgevingsplan voor Libeek 7 en 9 in Sint Geertruid vast te stellen. Het plan herstelt een eerdere planologische fout waarbij twee bestaande woningen onterecht als bedrijfsbestemming waren aangeduid, door deze functie te wijzigen naar ‘Wonen’. Er vinden geen fysieke ingrepen of uitbreidingen plaats en de bestaande situatie blijft ongewijzigd. Onderzoeken tonen aan dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van milieu, natuur, verkeer of andere aspecten, en er zijn geen zienswijzen ingediend. Omdat het enkel een correctie betreft zonder ontwikkelingsactiviteiten, zijn er geen financiële gevolgen voor de gemeente en is een exploitatieplan niet nodig.

# TOELICHTING

### AANLEIDING

Op de locatie Libeek 7 en 9 te Sint Geertruid zijn twee bestaande woningen aanwezig die altijd als woning in gebruik zijn geweest. In een eerdere planactualisatie zijn de percelen per abuis bestemd als ‘Bedrijf – Toegesneden’ met de aanduiding atelier/kunsthandel, waardoor regulier wonen niet is toegestaan. De gemeente heeft op 7 januari 2025 ingestemd met medewerking aan het herstellen van deze fout.

Het TAM-omgevingsplan “NL.IMRO.1903.TAMOP22n6265NE7en9-VG01” wijzigt daarom uitsluitend de functie van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’ en legt het feitelijk gebruik planologisch correct vast.








## MOTIVERING

De locaties Libeek 7 en 9 te Sint Geertruid passen niet binnen het tijdelijke deel van het Omgevingsplan Eijsden-Margraten, aangezien hier per abuis een bedrijfsbestemming is toegekend terwijl de gronden feitelijk en structureel worden gebruikt als twee woningen. Daarmee is het bestaande woongebruik planologisch niet toegestaan. Het TAM-omgevingsplan "Libeek 7 en 9" is noodzakelijk om deze planologische onjuistheid te herstellen en de juiste functie 'Wonen' juridisch-planologisch vast te leggen, zonder dat sprake is van uitbreiding of nieuwe ontwikkeling.
Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft vanaf 11-12-2025 tot 21-01-2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

*Woningbouwprogramma*
Er worden geen extra woningen toegevoegd; het betreft uitsluitend herstel van bestaand gebruik. Er is geen invloed op de regionale of lokale woningprogramma's.

*Beeldkwaliteit*
De feitelijke situatie blijft volledig behouden. Er zijn geen fysieke ingrepen en dus geen ruimtelijke of visuele effecten.

*Parkeren*
De bestaande parkeersituatie verandert niet. De woningen blijven in dezelfde omvang gebruikt; parkeerdruk neemt niet toe.

*Bodem*
Er vindt geen nieuwe ontwikkeling of bodemingreep plaats. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering.

*Externe veiligheid*
Het plangebied ligt buiten risicovolle zones; dichtstbijzijnde risicobron ligt op ca. 650 meter afstand. Er zijn geen beperkingen.

*Geluid*
Er wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie toegevoegd. De bestaande situatie wordt slechts gecorrigeerd; geluid vormt geen belemmering.

*Luchtkwaliteit*
De ontwikkeling draagt "niet in betekenende mate" bij aan luchtverontreiniging; geen verslechtering.

*Bedrijvigheid / spuitzone*
De bestaande bedrijfswoning wordt enkel als regulier wonen bestemd. Er ontstaat geen nieuwe gevoelige functie; er is geen spuitvrije zone vereist.

*Water en klimaat*
Geen nieuwe verharding, geen wijziging van hemelwaterafvoer, geen effect op afwatering of systeemwerking.
*Natuur*
Er zijn geen ruimtelijke ingrepen; effecten op flora en fauna zijn uitgesloten.
Het plan veroorzaakt geen stikstofeffecten op Natura 2000-gebied Savelsbos.
*Cultureel erfgoed*
Er is sprake van behoud van bestaande bebouwing; archeologische dubbelbestemming blijft van kracht. Geen effecten op erfgoed.

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

## RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

Het plan betreft uitsluitend herstel van een foutieve bedrijfsfunctie. Omdat geen nieuwe functies worden toegevoegd en het bestaande gebruik wordt vastgelegd, past het initiatief binnen alle relevante beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente.
Er is geen strijdigheid met de Omgevingsvisie, Provinciale instructieregels (zoals Nationaal Landschap Zuid-Limburg, groenblauwe mantel, grondwaterbescherming) of gemeentelijke beleidslijnen. De beleidsmatige integraliteit is hiermee geborgd.

## PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

De initiatiefnemers hebben omwonenden geïnformeerd over het voornemen. De omgeving is positief en er zijn geen bezwaren geuit.

## 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. 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 vastgestelde plan.

## GEVOLGEN VOOR DE NATUUR

Er treden geen negatieve effecten op flora en fauna op, omdat geen fysieke ontwikkeling plaatsvindt.
Er is geen invloed op Natura 2000-gebied Savelsbos (circa 400 meter afstand) en geen aanleiding voor een Wnb-vergunning. Het NNN is niet van toepassing.

Het college van Eijsden-Margraten

De secretaris, De voorzitter,

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

gemeente
eijsden-margraten

# 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 Libeek 7 en 9 te Sint Geertruid. kenmerk NL.IMRO.1903.TAMOP22n6265NE7en9-VG01, zoals dat is aangegeven op de Verbeelding, de Regeling van het wijzigingsgebied alsmede de motivering (wijzigen omgevingsplan voor de locatie Libeek 7 en 9 te Sint Geertruid) 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

Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

De voorzitter

Mr. A.P. Krijnen