



Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Vaststellen TAM-omgevingsplan Terhorst 8 Banholt

KORTE SAMENVATTING

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten wordt voorgesteld het TAM-omgevingsplan voor Terhorst 8 in Banholt vast te stellen. Het plan zet de voormalige bedrijfswoning om van de functie 'Bedrijf' 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

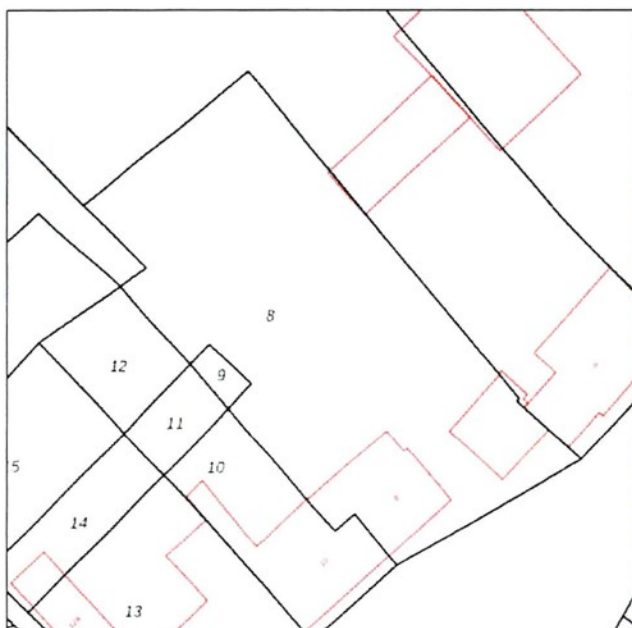
AANLEIDING

De aanleiding voor dit TAM-omgevingsplan is het wijzigen van de functie op de locatie Terhorst 8 te Banholt. De locatie was voorheen een bedrijfswoning. Het voorliggende plan betreft het omzetten van de functie 'Bedrijf' naar 'Wonen'. De voormalige bedrijfswoning wordt hierdoor planologisch omgezet naar een reguliere woning. Hiermee wordt de feitelijke situatie planologisch geborgd.

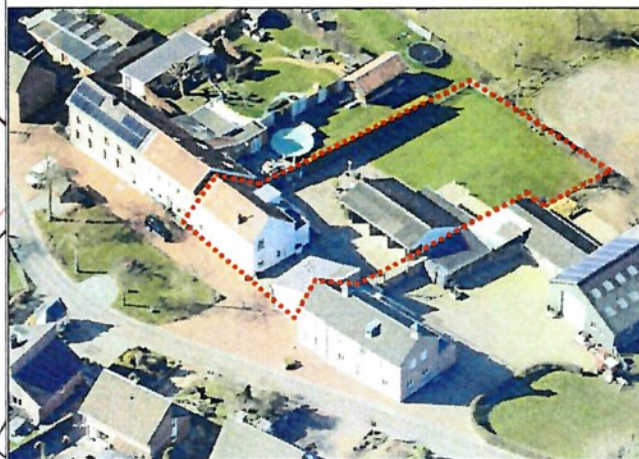
Het betreft het wijzigen van het bestemmingsplan, als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan:

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



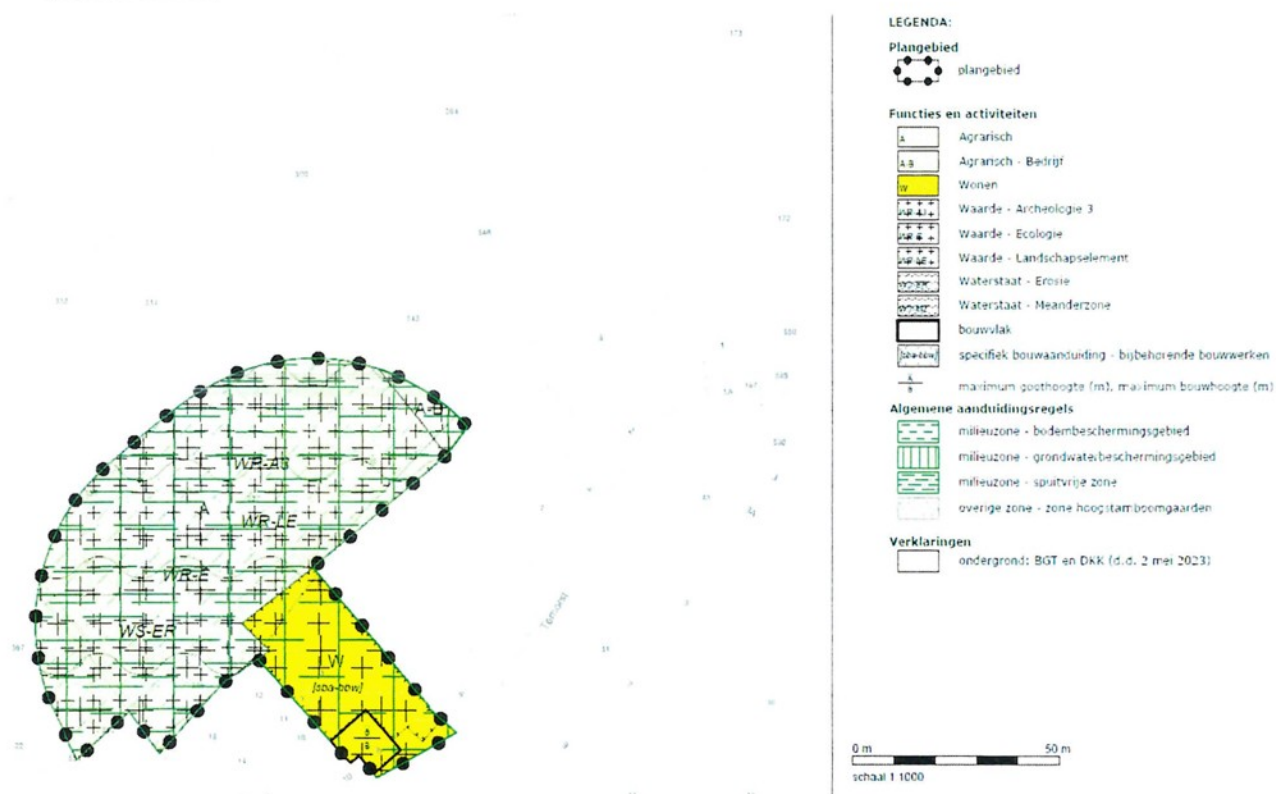


Figuur 1: Besluitgebied (Margraten, sectie V, nummer 8 en 9)



Figuur 2: Planlocatie

MOTIVERING



Figuur 3: Verbeelding TAM-omgevingsplan Terhorst 8 Banholt

Op de locatie was voorheen een bedrijfswoning gevestigd. Het voorliggend plan betreft het omzetten van de functie 'Bedrijf' 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 landschap, cultureel erfgoed, natuur, water, klimaatadaptatie, verkeer en parkeren, bodem, milieu en duurzaamheid akkoord bevonden en zijn deze verankerd in het TAM-omgevingsplan.

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft gedurende zes weken (van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Verder is een Nota van ambtshalve wijzigingen opgesteld. Voor de inhoud hiervan wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota. Het betreft het toevoegen van het aanvullend bodemonderzoek als bijlage en de uitkomsten hiervan zijn opgenomen in hoofdstuk 6.5.2 van de motivering.

Landschap en natuur

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op natuurwaarden of het landschap, aangezien er geen fysieke veranderingen plaatsvinden.

Cultureel erfgoed

De dubbelbestemming 'Archeologie – Waarde 3' blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd van kracht.

Water en watersystemen

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

Verkeer en parkeren

Het veranderen van de functie naar 'Wonen' zal zowel de verkeersgeneratie als de parkeerbehoefte verminderen. Dit heeft een positief effect op de verkeersleefbaarheid in de kern Terhorst.

Bodem

In het kader van de planontwikkeling is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat een aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is. Het aanvullende bodemonderzoek is uitgevoerd en is akkoord bevonden. Dit onderzoek heeft geleid tot tekstuele aanpassingen in hoofdstuk 6.5 van de motivering. Tevens is het aanvullend bodemonderzoek toegevoegd als bijlage bij de motivering.

Milieu

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt ontstaan er geen belemmeringen.

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.

Exploitatieplan

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.

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

Er is een omgevingsdialoog gevoerd. Initiatiefnemers hebben de bewoners van de meest nabijgelegen woning geïnformeerd. Naar aanleiding daarvan zijn bij de initiatiefnemers positieve reacties binnengekomen.

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 6.1 van de motivering. De functie 'Bedrijf' 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 6.1.

Het college van Eijdsden-Margraten

De secretaris,

De voorzitter,

Drs.

Mr.



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. In het TAM-omgevingsplan Terhorst 8 Banholt de wijziging, zoals verwoord in de Nota van ambtshalve wijzigingen TAM-omgevingsplan Terhorst 8 Banholt, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, aan te brengen;
2. Het TAM-omgevingsplan Terhorst 8 Banholt, kenmerk NL.IMRO.1903.TAMOP22f6262NB8-VG01, zoals dat is aangegeven op de verbeelding, de regeling van het wijzigingsgebied alsmede de motivering (wijzigen omgevingsplan voor de locatie Terhorst 8 Banholt) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 juli 2026.

De griffier

De voorzitter