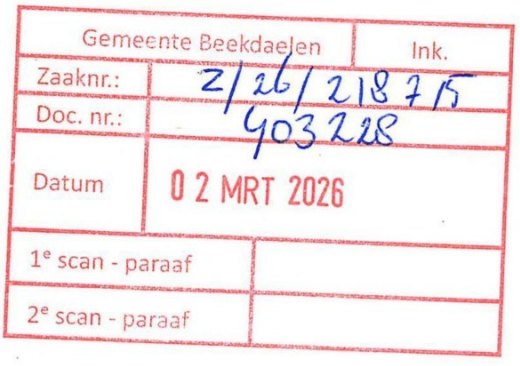
provincie
Limburg





Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Beekdaelen
Postbus 22000
6360 AA NUTH

Cluster	RMT	**Behandeld**	[redacted]
Ons kenmerk	DOC-00889543	**E-mail**	[redacted]
Uw kenmerk	Z/25/217226	**Telefoon**	[redacted]
VPL. nummer		**Maastricht**	25 februari 2026
Bijlage(n)		**Verzonden**	25 februari 2026

Onderwerp
Zienswijze ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan 'Hoeve Terlinden' (artikel 3:15 Awb)

Geacht College,

Op 3 februari 2026 hebben wij een pro-forma zienswijze ingediend inzake het ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan 'Hoeve Terlinden' en de daarbij behorende stukken. In reactie daarop is door u aangegeven de reactietermijn met vier weken te verlengen tot en met 4 maart 2026.

Wij hebben het ontwerp wijziging omgevingsplan beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Deze beoordeling geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen op de volgende onderdelen:

Wonen
Het plan voorziet in de toevoeging van 2 plattelandswoningen. Eén daarvan wordt inpandig in het Rijksmonument gerealiseerd. De andere betreft de herbouw van het voormalige herenhuis. Op pagina 13 van de toelichting wordt aangegeven dat historisch onderzoek heeft plaatsgevonden over de exacte situering van dit herenhuis. Op basis van dat onderzoek heeft u als gemeente een advies afgegeven over het bouwvlak voor de herbouw van het voormalige herenhuis en de wijze van opname in het voorliggende TAM-omgevingsplan. Dit onderzoek en het gemeentelijk advies zouden als bijlagen bij het plan zijn gevoegd. Deze ontbreken echter. Hiermee is het niet duidelijk waar betreffende woning daadwerkelijk voorzien is. Ten aanzien van de verantwoording van Artikel 12.1 'Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen' van de Omgevingsverordening Limburg wordt vervolgens onder andere verwezen naar paragraaf 3.3.1 van de toelichting.

Limburglaan 10
6229 GA Maastricht

Postbus 5700
6202 MA Maastricht

+31 43 389 99 99
www.limburg.nl

Daar staat aangegeven dat het plan voldoet aan de bepalingen van de Structuur Visie Wonen Zuid-Limburg, omdat woningbouwinitiatieven in Rijksmonumenten in principe uitgezonderd zijn van de compensatieplicht. Uit het plan wordt echter niet duidelijk dat beide woningen in het Rijksmonument zijn voorzien. Wij verzoeken dit nader toe te lichten.

Landschap & Cultuurhistorie

Hoeve Terlinden is een Rijksmonument en vormt een eenheid met de beeldbepalende gemetselde tuinmuur rondom de huisweide. Het plangebied is gelegen in de provinciale zonering Groenblauwe mantel (gedeeltelijk) en in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.
Voorliggend plan voorziet naast het terugbouwen van het herenhuis ook in het toevoegen van een bouwkavel naast de hoeve, met een oppervlak van circa 0,5 hectare ten behoeve van 2.500 m2 aan (bedrijfs)gebouwen. Vanuit het perspectief van erfgoed wordt gekeken naar het behoud van de monumentale waarden en het erfgoedensemble, waarbij de lijn is dat eventuele nieuwbouw altijd ondergeschikt moet zijn aan het monument zelf. Het oorspronkelijk karakter van het monument moet behouden blijven. Voor zowel het terugbouwen van het herenhuis als de bedrijfsgebouwen is geen plan beschikbaar die inzichtelijk maakt dat hier aan wordt voldaan. Ook is afstemming en advisering vanuit de RCE en GS-adviesrecht bij Rijksmonumentale plannen in het buitengebied nog niet aan de orde. Daarmee is nog niet duidelijk welke impact dit plan heeft op landschappelijke kernkwaliteiten en het monument. In het plan wordt dit gepoogd publiekrechtelijk te borgen door de vergunningsverlening voor nieuwe bebouwing te koppelen aan een positief advies van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. Hiermee wordt het toetsingsmoment naar de toekomst verschoven en bij een derde partij gelegd, terwijl de Omgevingsverordening Limburg (artikel 7.2 Bescherming van het Nationaal landschap Zuid-Limburg en artikel 7.6 Instructieregels kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel) deze motivering in voorliggend omgevingsplan verlangt. Hier wordt in het plan niet aan voldaan. Wij verzoeken dan ook om het bouwplan nader uit te werken en de motivering hier op aan te vullen, alvorens het omgevingsplan wordt vastgesteld.

Vrijetijdseconomie & Kantoren

Het ontwerpplan beoogt flexibiliteit te bieden voor een groot scala aan functies waaronder dag- en verblijfsrecreatie en kantoren. In het plan wordt, mede via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, een oneindig aantal slaapplaatsen en een grote hoeveelheid m2 als harde planvoorraad vastgelegd voor respectievelijk verblijfs- en dagrecreatie. De vanuit de Omgevingsverordening Limburg (artikel 12.6 Instructieregels toevoeging vestigingsmogelijkheden vrijetijdseconomie) noodzakelijke onderbouwing daarvoor ontbreekt geheel: er is geen beschrijving van het initiatief, geen aanduiding van de locatie, geen beoogd exploitant, geen bedrijfsontwikkelingsplan, geen marktonderbouwing, geen visie van de gemeente op de rol van dit initiatief in de gewenste toeristisch-recreatieve structuur, geen verantwoording van de noodzakelijke regionale afstemming.
Ook ten aanzien van Kantoren ontbreekt het aan de vanuit de Omgevingsverordening Limburg (artikel 12.4 Instructieregels toevoeging vestigingsmogelijkheden kantoren) gevraagde motivering.

Doordat in het plan ruimte wordt geboden aan meerdere functies bestaat de kans dat er functies worden gecombineerd die onderling niet goed gecombineerd kunnen worden. Omdat het plan niet concreet is kan dat niet beoordeeld worden.
Wij verzoeken om nader te overwegen wat het daadwerkelijk gewenste toekomstige gebruik is en vervolgens daar de toewijzing van functies op te baseren.

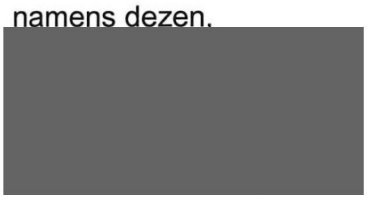
Ecologie
Tussen de stukken die u ter inzage heeft gelegd, zat een toets aan het soortenbeschermingsregime en/of gebiedsbeschermingsregime (hierna: natuurtoets). Wij hebben deze toets bekeken. Wij constateren dat de natuurtoets op enkele onderdelen onvolledig is. U heeft als bevoegd gezag een (volledige) natuurtoets nodig om te kunnen beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om deze redenen adviseren wij u om de volgende onderdelen verder aan te laten vullen/nader toe te laten lichten:

- De bouwlocatie van de loods is als migratieroute bestempeld voor onder andere de das. Door de bouw ontstaat vermindering van het foerageergebied en belemmering van de mitigatieroute. De voorgestelde mitigerende maatregelen dienen ecologisch te worden onderbouwd, om aan te tonen dat de functionaliteit van de dassenburchten gewaarborgd blijft. Dit dient te worden vastgesteld in een activiteitenplan, dat samen met de vergunningsaanvraag wordt in ingediend
- De quickscan gaat niet in op werkzaamheden in/aan bestaande bebouwing: inpandige realisatie woning, herbouw herenhuis realisatie van andere nieuwe functies.
- De quickscan is op 24 januari 2022 uitgevoerd. Formeel heeft een quickscan een geldigheidsduur van 3 jaar. De huidige quickscan mag daarom niet langer als representatief worden beschouwd.

Ten aanzien van de natuurontwikkeling wordt gesproken over de realisatie van 7,14 hectare 'goudgroene natuur'. De gronden worden, voor zoverre dat niet reeds het geval is, bestemd voor 'Natuur' en omgevormd tot kruiden- en faunarijk grasland. Dit is conform ons natuurdoeltype, maar onduidelijk is op welke wijze dit gebeurt. Wij verzoeken om nader toe te lichten welke ingrepen zijn voorzien en hoe dit na realisatie geborgd en beheerd wordt.

Wij bieden aan om nader in overleg te treden om tot een oplossing inzake dit plan te komen. Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar via de in de aanhef vermelde contactgegevens.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,



clustermanager Ruimte