Oplegnotitie Omgevingsplan Hoeve Terlinden

Aanleiding

Voor Hoeve Terlinden aan de Terlindenweg 100 te Wijnandsrade wordt voorgesteld het omgevingsplan te wijzigen. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van een bredere gebiedsontwikkeling waarvoor in 2014 een intentieovereenkomst is gesloten tussen de provincie Limburg, de voormalige gemeente Nuth, het waterschap en initiatiefnemer. Het doel is te komen tot een duurzame herontwikkeling van de Rijksmonumentale Hoeve Terlinden, waarbij tevens natuurontwikkeling wordt gerealiseerd.

Wat houdt het plan in?

Het plan wordt middels een TAM-omgevingsplan gerealiseerd. Voorheen werd dit middels een bestemmingsplan gedaan. Sinds de Omgevingswet is dit vervangen door een Omgevingsplan. Bij de invoering van de Omgevingswet was het niet direct mogelijk om nieuwe omgevingsplannen volgens de standaard te maken. Om die reden is het TAM-Omgevingsplan ontwikkeld. Dit is een Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Het was tijdelijk mogelijk om gebruik te maken van de oude techniek. Om die reden was het van belang dat dit plan vóór 1 januari 2026 ter inzage lag. Het TAM-omgevingsplan ziet op drie deelgebieden. De agrarische bouwkavel aan de Esschenweg wordt verwijderd, waardoor hier uitsluitend een agrarische functie zonder bouwvlak resteert. Ter plaatse van Hoeve Terlinden wordt een gemengde functie toegekend. Hierdoor wordt onder voorwaarden een bredere invulling van de Rijksmonumentale hoeve mogelijk, waaronder horeca, recreatie, kantoren, maatschappelijke en culturele activiteiten. Deze functies komen voort uit de ontwikkelrichting uit eerdere planvorming en niet uit een actueel initiatief.

Daarnaast wordt het voormalige herenhuis herbouwd en wordt een extra woning toegevoegd. In totaal worden drie wooneenheden binnen de zuidvleugel mogelijk gemaakt. Ten zuiden van de hoeve wordt een bouwvlak opgenomen voor maximaal 2.500 m^2 bebouwing. Deze bebouwing hoeft niet enkel gericht te zijn op agrarisch. Dit mag ten dienste van elke bestemming die mogelijk is binnen de nieuwe gemengde bestemming.

Een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling is daarnaast de realisatie van circa 7,14 hectare goudgroene natuur langs de Geleenbeek. Hiermee wordt ingezet op natuurontwikkeling, landschappelijke kwaliteit en een bredere kwaliteitsverbetering van het gebied. Dit is reeds door de eigenaar van het pand uitgevoerd. Voor zover bekend, zijn de verplichtingen die de eigenaar op zich heeft genomen, uitgevoerd.. Daarmee zijn belangrijke onderdelen van de gebiedsontwikkeling gerealiseerd (zoals de restauratie van de Hoeve en de realisatie van de natuur langs de Geleenbeek, maar niet alle onderdelen van de oorspronkelijke intentieovereenkomst zijn hiermee noodzakelijkerwijs volledig afgerond

Ruimtelijke afweging
De ontwikkeling heeft ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten, met name door de uitbreiding van de bouwmogelijkheden en de gewijzigde gebruiksmogelijkheden van de monumentale hoeve. Deze effecten moeten worden bezien in samenhang met de totale gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling combineert de herontwikkeling en duurzame instandhouding van het Rijksmonument met natuurontwikkeling en het versterken van recreatieve en toeristische mogelijkheden.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijken vanuit de relevante omgevingsaspecten geen doorslaggevende belemmeringen voor het plan, waarbij voor enkele toekomstige ontwikkelingen nadere beoordeling in de vergunningsfase noodzakelijk blijft.. Zo bedraagt de berekende stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar en vormt het aspect natuur en landschap volgens de motivering geen belemmering. Ook voor geur vormt de nabijgelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie volgens het uitgevoerde onderzoek geen belemmering.

Aandachtspunten
De concrete toekomstige invulling van de hoeve staat nog niet volledig vast. Daarom zijn in het TAM-omgevingsplan voorwaarden opgenomen om toekomstige ontwikkelingen te kunnen toetsen. Voor de ontwikkeling van concrete bouw- en gebruiksinitiatieven zijn onder meer nadere noodzakelijke onderzoeken en vergunningverlening aan de orde, die allen gerelateerd zijn aan daadwerkelijke (bouw)vergunningen. Dit wordt als voorwaarde gekoppeld aan toekomstige concrete initiatieven.

Ook de toekomstige verkeersgeneratie is afhankelijk van de uiteindelijke invulling van de hoeve. De bestaande ontsluiting blijft gehandhaafd en binnen het plan wordt voorzien in eigen parkeergelegenheid.

Conclusie / voorstel
Het plan gaat over de herontwikkeling van Hoeve Terlinden. De oude Rijksmonumentale hoeve krijgt meer mogelijkheden om er verschillende activiteiten uit te voeren, zoals wonen, horeca, recreatie en maatschappelijke activiteiten. Het oude herenhuis wordt opnieuw gebouwd en er komt een extra woning bij.

Daarnaast vervalt een bestaande bouwmogelijkheid aan de Esschenweg en is ongeveer 7,14 hectare natuur aangelegd langs de Geleenbeek. Ook komt er ruimte voor nieuwe bebouwing bij de hoeve ter plekke van het verplaatste bouwvlak. Let wel, omdat dit bij een Rijksmonument wordt gerealiseerd is hier te allen tijde een vergunning voor nodig.

Kort gezegd: met dit plan wordt geprobeerd de oude hoeve een nieuwe toekomst te geven, terwijl tegelijkertijd natuur en de kwaliteit van het gebied worden verbeterd. Uit de onderzoeken blijkt dat er op dit moment geen grote ruimtelijke belemmeringen zijn voor het plan.