Zienswijzenverslag behorende bij het ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan Hoeve Terlinden aan de Terlindenweg 100 6363CX Wijnandsrade.

Het ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 december 2025 t/m 4 februari 2026. Er zijn naar aanleiding van deze terinzagelegging 2 zienswijze ingediend. Eén zienswijze is binnen de inzagetermijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

De tweede zienswijze is ingediend op 17 februari 2026 en daarmee buiten de daarvoor geldende termijn ontvangen. Desondanks is de indiener in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze kenbaar te maken. Uit de ingediende reactie blijkt dat er geen bezwaar bestaat tegen het wijzigen van de bestemming naar ‘Gemengd’. Het bezwaar richt zich uitsluitend op de mogelijkheid om bebouwing te realiseren binnen het nieuwe bouwvlak. Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen. Bij een eventuele toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van bebouwing binnen het bouwvlak zal deze zienswijze worden betrokken en zal een nadere beoordeling plaatsvinden.

Hieronder wordt de zienwijze samengevat en voorzien van een standpunt van burgemeester en wethouders. De zienswijze is ingediend door de Provincie Limburg.

De zienswijze maakt – als bijlage – onderdeel uit van het zienswijzenverslag.

Nr.	Inhoud zienswijze	Standpunt College van Burgemeester en Wethouders	Voorstel
1.1	De provincie geeft aan dat onvoldoende is onderbouwd waar de tweede plattelandswoning (het te herbouwen herenhuis) precies wordt gerealiseerd. De in de toelichting genoemde historische onderbouwing en het gemeentelijk advies ontbreken als bijlage. Daarnaast is niet duidelijk waarom beide woningen zouden voldoen aan de uitzonderingsregeling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor rijksmonumenten. De provincie verzoekt dit nader te onderbouwen.	De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Het voorliggende TAM-IMRO Omgevingsplan betreft uitsluitend een wijziging van het omgevingsplan en voorziet niet in een concreet bouwplan of de verlening van een omgevingsvergunning. Op dit moment ligt er geen uitgewerkt bouwplan voor de herbouw van het voormalige herenhuis. Om die reden kan de exacte situering, verschijningsvorm en de gevolgen voor het rijksmonument en de omgeving in deze procedure nog niet worden beoordeeld. Op grond van de Omgevingswet zal voor de realisatie van het herenhuis een afzonderlijke omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt in relatie tot een rijksmonument, zal deze aanvraag integraal worden getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder de monumentale, ruimtelijke en cultuurhistorische belangen. Daarbij zullen tevens de benodigde adviezen van de daarvoor bevoegde instanties worden betrokken. De beoordeling waar de provincie in haar zienswijze naar verwijst, vindt derhalve plaats in het kader van de vergunningprocedure en niet bij de vaststelling van het omgevingsplan. Het omgevingsplan creëert uitsluitend het planologisch kader waarbinnen een toekomstig initiatief kan worden beoordeeld. Zonder een verleende omgevingsvergunning kan het bouwplan niet worden gerealiseerd.	Zienswijze niet overnemen.

1.2	Volgens de provincie is onvoldoende aangetoond dat de nieuwbouw (het herenhuis en de bedrijfsgebouwen) ondergeschikt blijft aan het rijksmonument en de landschappelijke kernkwaliteiten niet aantast. Ook ontbreekt afstemming met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de vereiste motivering op grond van de Omgevingsverordening Limburg. De provincie verzoekt het bouwplan verder uit te werken en de motivering aan te vullen voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld.	Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze 1.1. Ook ten aanzien van de landschappelijke en cultuurhistorische aspecten geldt dat nog geen concreet bouwplan voorligt. Deze aspecten kunnen daarom in het kader van de vaststelling van het omgevingsplan nog niet inhoudelijk worden beoordeeld. Bij een toekomstige aanvraag om een omgevingsvergunning zal het bouwplan integraal worden getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder de regels voor rijksmonumenten, cultuurhistorie en landschappelijke inpassing.	Zienswijze niet overnemen.
1.3	Het plan biedt volgens de provincie te veel ruimte voor recreatieve functies zonder dat daarvoor een concrete onderbouwing is opgenomen. Er ontbreken onder andere een beschrijving van het initiatief, een marktonderbouwing, een exploitatieplan, een gemeentelijke visie en een regionale afstemming. Daarmee wordt niet voldaan aan de eisen uit de Omgevingsverordening Limburg.	De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De provincie beoordeelt het voorliggende TAM-IMRO Omgevingsplan als ware sprake van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een concreet initiatief. Hiervan is echter geen sprake. Het voorliggende TAM-IMRO Omgevingsplan betreft uitsluitend een wijziging van het omgevingsplan en voorziet niet in een concreet initiatief of bouwplan. Op dit moment is nog niet bekend welke functie op enig moment daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. Evenmin is bekend wie de initiatiefnemer of exploitant zal zijn en op welke wijze een eventuele ontwikkeling zal worden vormgegeven.	Zienswijze niet overnemen.

		De door de provincie genoemde aspecten, zoals een bedrijfsontwikkelingsplan, marktonderbouwing, exploitant en de concrete ruimtelijke uitwerking van een initiatief, kunnen daarom in deze fase niet worden beoordeeld. Deze aspecten zullen, voor zover relevant, worden betrokken bij de beoordeling van een toekomstige aanvraag om een omgevingsvergunning. Daarbij zal het concrete initiatief integraal worden getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en het op dat moment geldende beleidskader. Met de vaststelling van het omgevingsplan wordt uitsluitend het planologisch kader vastgesteld. De beoordeling van een concreet initiatief vindt plaats in de daaropvolgende vergunningprocedure.	
1.4	De provincie stelt dat ook voor de mogelijkheid om kantoorfuncties toe te staan de vereiste motivering ontbreekt. Het plan voldoet daardoor niet aan de instructieregels uit de Omgevingsverordening Limburg.	De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van de planregels. De gemeente acht het wenselijk om voldoende flexibiliteit te behouden voor een passende invulling van de locatie. Daarbij is van belang dat de eigenaar, of een eventuele toekomstige eigenaar, niet onnodig wordt beperkt in de exploitatiemogelijkheden van het perceel. Naar aanleiding van de zienswijze is de regeling voor kantoren aangepast. De planregels maken een zelfstandige kantoorfunctie mogelijk. Indien kantoorruimte onderdeel uitmaakt van een andere toegestane hoofdfunctie, is deze uitsluitend toegestaan	Zienswijze deels overnemen – aanpassing plan.

		voor zover de kantoorruimte functioneel ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, met een maximale oppervlakte van 500 m^2. Hiermee is de provincie tegemoetgekomen in haar zorg dat de regeling voor kantoren te ruim was. De gemeente kiest er echter voor dit op een andere wijze te borgen dan door de provincie is voorgesteld, waarbij enerzijds ongewenste zelfstandige kantoorontwikkelingen als nevenfunctie worden voorkomen en anderzijds voldoende flexibiliteit voor een passende invulling van de locatie behouden blijft. De zienswijze wordt op dit onderdeel gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot een aanpassing van de planregels.	
1.5	Doordat het plan veel verschillende functies toestaat, bestaat volgens de provincie het risico dat functies worden gecombineerd die ruimtelijk niet goed samengaan. Omdat nog geen concreet initiatief is uitgewerkt, kan dit niet worden beoordeeld. De provincie vraagt daarom eerst het gewenste toekomstige gebruik te bepalen en de toegestane functies daarop af te stemmen.	De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van de planregels. De gemeente onderschrijft de zorg van de provincie dat een onbeperkte stapeling van toegestane functies kan leiden tot een ruimtelijk ongewenste situatie. Om die reden zijn de planregels aangepast, waardoor een combinatie van meerdere hoofdactiviteiten niet langer is toegestaan. Uitsluitend ondergeschikte kantoorruimte blijft toegestaan, mits deze functioneel ondergeschikt is aan de toegestane hoofdactiviteit. Hiermee wordt geborgd dat de kantoorfunctie een ondersteunend karakter	Zienswijze overnemen.

		behoudt en geen zelfstandige of aanvullende hoofdactiviteit vormt. Met deze aanpassing is de provincie tegemoetgekomen in haar zienswijze en is voldoende gewaarborgd dat geen ongewenste combinatie van functies kan ontstaan. De zienswijze wordt op dit onderdeel gegrond verklaard en leidt tot een aanpassing van de planregels.	
1.6	De provincie concludeert dat de natuurtoets onvolledig is. De effecten op de das en de benodigde mitigerende maatregelen zijn onvoldoende onderbouwd, de werkzaamheden aan de bestaande bebouwing zijn niet onderzocht en de quickscan uit 2022 is inmiddels verouderd. De provincie verzoekt de natuurtoets te actualiseren en aan te vullen.	De zienswijze geeft aanleiding om nader in te gaan op de uitgevoerde ecologische onderzoeken. Wij herkennen ons niet in de opmerking dat de aanwezige natuurwaarden, waaronder de das, onvoldoende zouden zijn onderzocht. De Quickscan ecologie is op 24 maart 2025 geactualiseerd. In deze vernieuwde Quickscan is de mogelijke aanwezigheid en het leefgebied van de das expliciet meegenomen en beoordeeld. Op basis van de uitgevoerde quickscan zijn de relevante ecologische waarden in beeld gebracht en is beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot negatieve effecten op beschermde soorten of gebieden. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om aan te nemen dat de uitvoerbaarheid van het plan vanuit ecologisch oogpunt in het geding is. De zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het plan.	

1.7	De provincie vindt onvoldoende duidelijk hoe de beoogde ontwikkeling van circa 7,14 hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd, beheerd en juridisch geborgd. Zij verzoekt dit nader toe te lichten.	De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De provincie verzoekt nader toe te lichten op welke wijze de beoogde natuurontwikkeling wordt gerealiseerd, beheerd en geborgd. Deze werkzaamheden zijn inmiddels reeds uitgevoerd door de eigenaar van het perceel. De beoogde natuurontwikkeling is daarmee feitelijk gerealiseerd. Nu de natuurontwikkeling reeds heeft plaatsgevonden, bestaat geen aanleiding het omgevingsplan op dit onderdeel aan te passen. De zienswijze leidt derhalve niet tot wijzigingen van het omgevingsplan.	Zienswijze niet overnemen.