

Ruimte. Mensen. Toekomst.

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Terlindenweg 100 te Wijnandsrade

Gemeente Beekdaelen

Vastgesteld

movares smart urban engineering

colofon

projectnaam
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e
Terlindenweg 100 te Wijnandsrade

datum
20 juli 2026

projectnummer
P08106

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.1954.BPhoeveterlinden-VA01

opdrachtgever
Gemeente Beekdaelen

Concept
7 juli 2025

Ontwerp
8 december 2025

Vaststelling
15 september 2026

BRO
projectleider
IMo

projectteam
AKu, IMo

bron kaft
BRO

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
Info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering

Inhoudsopgave

1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied en planlocatie 7
1.3 Huidige regels Omgevingsplan 8
1.3.1 Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden 8
1.3.2 Strijdigheden met het omgevingsplan 11
1.4 Leeswijzer 11

2 Planbeschrijving 12
2.1 Toekomstige situatie 12
2.2 Toekomstig juridisch-planologisch kader 13
2.3 Ruimtelijk-stedenbouwkundige effecten 14

3 Beleidskader 15
3.1 Rijksbeleid 15
3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI) 15
3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) 16
3.1.3 De Ladder voor duurzame verstedelijking 17
3.1.4 Conclusie 18
3.2 Provinciaal beleid 19
3.2.1 Omgevingsvisie Limburg 19
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021 20
3.2.3 Conclusie 22
3.3 Regionaal beleid 22
3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 22
3.3.2 Woondeal 23
3.3.3 Regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg 24
3.3.4 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg 25
3.3.5 Doorwerking projectgebied 25
3.3.6 Visie Vrijetijdseconomie; Bestemming Zuid-Limburg 2030 26
3.4 Gemeentelijk beleid 26
3.4.1 Strategische visie Beekdaelen 26
3.4.2 Conclusie 27

4 Omgevingsaspecten 28
4.1 Cultuurhistorie 28
4.1.1 Toetsingskader 28
4.1.2 Onderzoek 28
4.1.3 Conclusie 28
4.2 Archeologie 29
4.2.1 Toetsingskader 29
4.2.2 Onderzoek 29
4.2.3 Conclusie 30
4.3 Welstand 30
4.3.1 Toetsingskader 30
4.3.2 Conclusie 31
4.4 Mer-beoordeling 31
4.4.1 Toetsingskader 31
4.4.2 Conclusie 32
4.5 Gezondheid 32
4.5.1 Toetsingskader 32
4.5.2 Conclusie 32

4.6 Duurzaamheid 33
4.6.1 Toetsingskader 33
4.6.2 Conclusie 34
4.7 Klimaatadaptatie 34
4.7.1 Toetsingskader 34
4.7.2 Conclusie 35
4.8 Omgevingsveiligheid 35
4.8.1 Toetsingskader 35
4.8.2 Onderzoek 36
4.8.3 Conclusie 39
4.9 Bodem 40
4.9.1 Toetsingskader 40
4.9.2 Onderzoek 40
4.9.3 Conclusie 41
4.10 Activiteiten en milieuzonering 41
4.10.1 Toetsingskader 41
4.10.2 Onderzoek 42
4.10.3 Conclusie 43
4.11 Weging van het waterbelang 43
4.11.1 Toetsingskader 43
4.11.2 Onderzoek 44
4.11.3 Conclusie 45
4.12 Natuur en landschap 45
4.12.1 Toetsingskader 45
4.12.2 Onderzoek 47
4.12.3 Conclusie 47
4.13 Luchtkwaliteit 48
4.13.1 Toetsingskader 48
4.13.2 Onderzoek 48
4.13.3 Conclusie 49
4.14 Geluid 49
4.14.1 Toetsingskader 49
4.14.2 Onderzoek 49
4.14.3 Conclusie 51
4.15 Verkeer en parkeren 51
4.15.1 Toetsingskader 51
4.15.2 Onderzoek 51
4.15.3 Conclusie 52
4.16 Geur 52
4.16.1 Toetsingskader 52
4.16.2 Onderzoek 53
4.16.3 Conclusie 54
4.17 Trilling 54
4.17.1 Toetsingskader 54
4.17.2 Onderzoek 55
4.17.3 Conclusie 55

5 Inspraak en overleg 56
5.1 Participatie 56
5.1.1 Reacties participatie en verwerking in plan 56
5.2 Vooroverlegreacties 56
5.3 Procedure en zienswijzen 56

6 Economische uitvoerbaarheid 57
6.1 Economische uitvoerbaarheid 57

7 Juridische planopzet 58
7.1 Algemeen 58
7.2 Toedelen van functies aan locaties 58
7.2.1 Agrarisch 58
7.2.2 Gemengd 58
7.2.3 Natuur 59
7.2.4 Leiding 59
7.2.5 Waarde – Archeologie 59

Separate bijlagen

Bijlage 1: Archeologisch rapport
Bijlage 2: Vooronderzoek bodem
Bijlage 3: Selectiebesluit archeologie
Bijlage 4: Quickscan flora en fauna
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting
Bijlage 6: Geuronderzoek

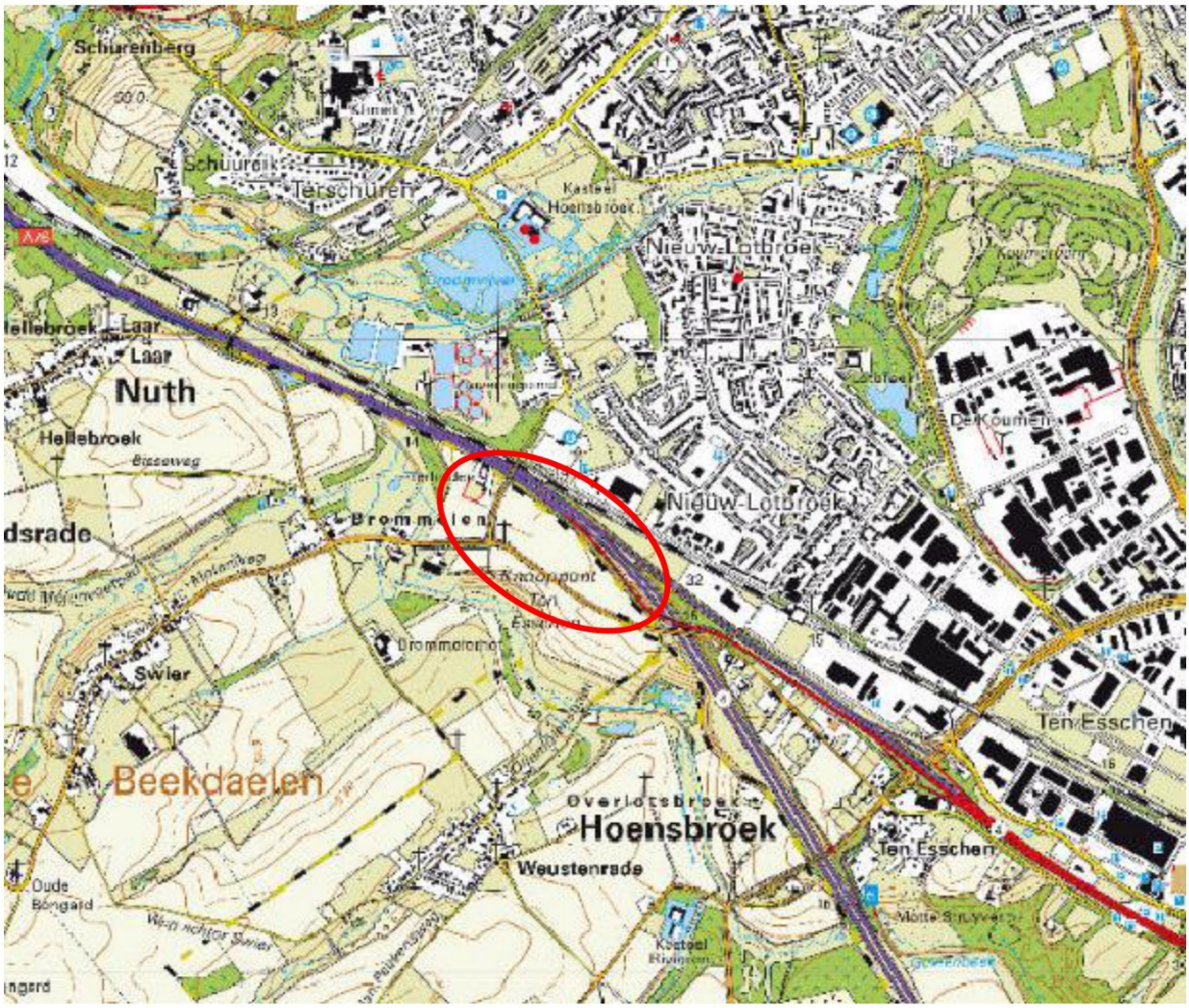
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 29 oktober 2014 hebben de provincie Limburg, de voormalige gemeente Nuth (nu Beekdaelen), het Waterschap Roer en Overmaas (nu Waterschap Limburg) en [redacted] een intentieovereenkomst gesloten met betrekking tot de gebiedsontwikkeling van Hoeve Terlinden en omgeving.

In het kader van deze intentieovereenkomst zijn diverse ontwikkelingen vastgelegd. Ter plaatse van de Terlindenweg 100 te Wijnandsrade, is er een Rijksmonumentale Hoeve Terlinden aanwezig. Er wordt beoogd om de gebruiksmogelijkheden van de hoeve te verbreden. Hierbij vindt er tevens de herbouw van het vroeger aanwezige herenhuis plaats en wordt er natuurontwikkeling gerealiseerd. Met de beoogde ontwikkelingen zal de bestaande agrarische functie aan de Esschenweg komen te vervallen. In ruil hiervoor zal de bouwkavel ter plaatse van Terlindenweg 100 worden uitgebreid.

Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken, is er gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen, waarbij gebruik wordt gemaakt van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel via IMRO (hierna: TAM-IMRO of TAM-omgevingsplan). Het voorliggende document betreft de motivering van dit TAM-omgevingsplan, waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl).



Figuur 1. Uitsnede topografische kaart Nederland globale ligging plangebied rood omcirkeld

1.2 Plangebied en planlocatie

Het plangebied van het voorliggende TAM-omgevingsplan bestaat uit drie deelgebieden. Het betreft de volgende deelgebieden:

1. De agrarische bouwkavel aan de Esschenweg.
2. De Rijksmonumentale hoeve aan de Terlindenweg 100 en het grondgebied ten zuiden daarvan.
3. De gronden langs de Geleenbeek, die worden ingezet voor natuurontwikkeling.

Esschenweg

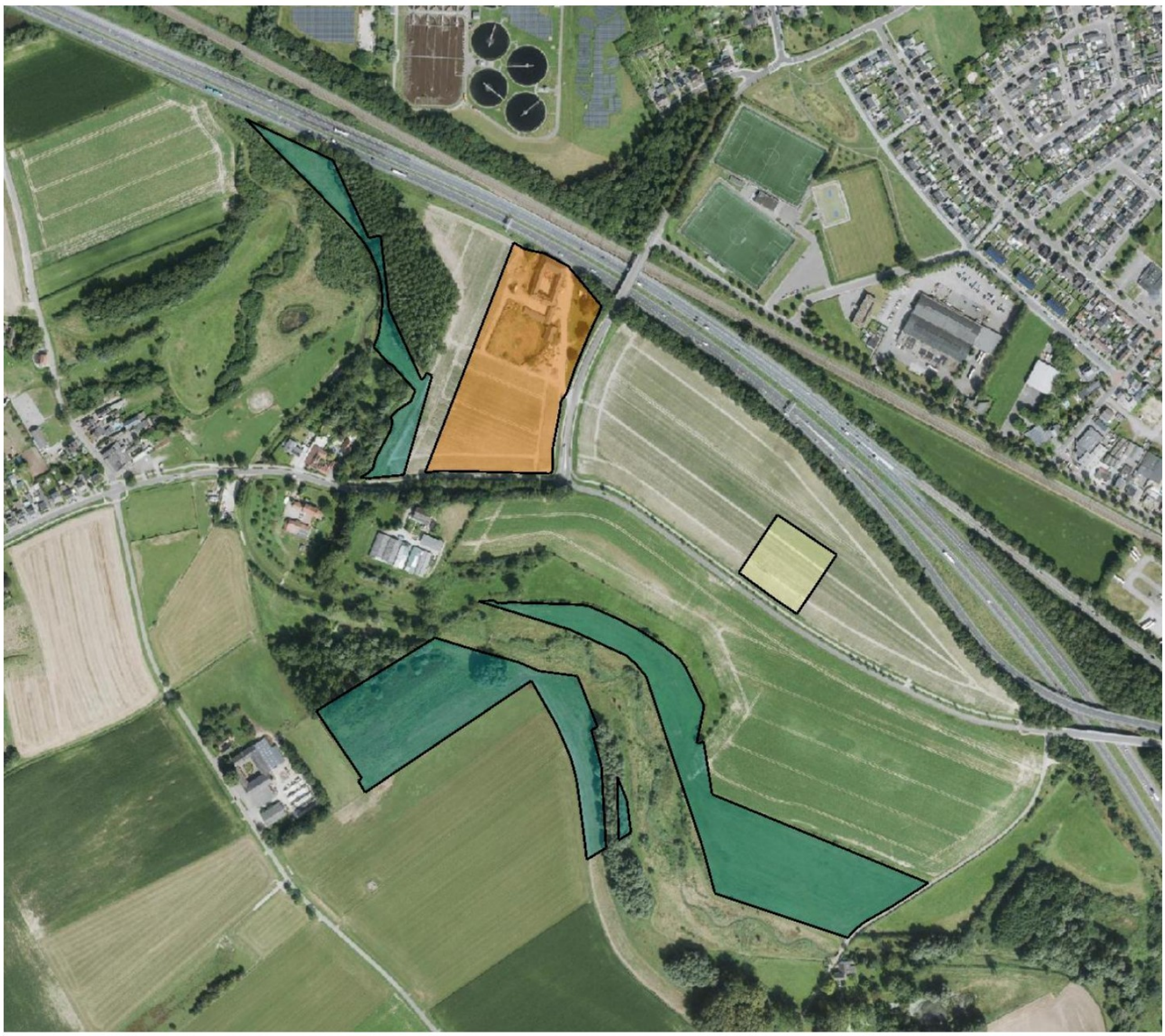
Het plangebied aan de Esschenweg ongenummerd, bestaat uit het perceel welke kadastraal bekend staat als Nuth, sectie R, nummer 332 (gedeeltelijk). Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 6.325 m². Het plangebied bestaat in de vigerende situatie uit landbouwgrond voor aardappelen.

Terlindenweg 100

Het plangebied aan de Terlindenweg 100, bestaat uit de percelen welke kadastraal bekend staan als Nuth, sectie R, nummers 330, 331 en 491 (gedeeltelijk). Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.000 m². Het plangebied betreft in de vigerende situatie de Rijksmonumentale Hoeve Terlinden, inclusief de bijbehorende tuinmuur en een gedeelte van de zuidelijk gelegen landbouwgronden waar tarwe op wordt geteeld.

Geleenbeek

Het plangebied aan langs de Geleenbeek, bestaat uit de percelen welke kadastraal bekend staan als Nuth, sectie R, nummers 490 (gedeeltelijk), 491 (gedeeltelijk), 493 (gedeeltelijk), 496 (gedeeltelijk), 498 en 500 (gedeeltelijk). Het plangebied betreft in de vigerende situatie natuurgronden.



Figuur 2 Plangebied met deelgebieden omlijnd

1.3 Huidige regels Omgevingsplan

1.3.1 Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden

Op grond van het per 1 januari 2024 ontstane tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Beekdaelen, zijn ter plaatse van de plangebieden de bestemmingsplannen ‘Buitengebied Nuth’, ‘Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, Kamerbewoning en Parkeren’ en ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’ geldend.

Esschenweg

Ter plaatse van onderhavige locatie vigeert de functie ‘Agrarisch’ op basis van het van rechtswege ontstane omgevingsplan van de gemeente Beekdaelen. Daarnaast is er de nevenfunctie ‘Waarde – Archeologie’ en een bouwvlak aanwezig. Op basis van het ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’, zijn de gronden aangewezen als nevenfunctie ‘Waarde – Archeologie 4’. Voor onderhavige locatie is het op basis van de functie ‘Agrarisch’ toegestaan om de volgende functies uit te oefenen:

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn aangewezen voor:

- ***a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie en duurzaam agrarisch bedrijfsmatig gebruik met bijbehorende voorzieningen;***
- ***b. grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde grondgebonden veehouderijen;***
- ***c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;***
- ***d. bedrijfswoningen;***
- ***e. productie gebonden detailhandel;***
- ***f. statische opslag;***
- ***g. kleinschalig kamperen;***
- ***h. bed & breakfast;***
- ***i. bestaande overige nevenactiviteiten;***
- ***j. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;***
- ***k. behoud en herstel van aanwezige steilranden;***
- ***l. (onverharde) paden, bestaande erfverhardingen, kavelpaden, wegen en parkeervoorzieningen;***
- ***m. groenvoorzieningen, tuinen en erfbeplantingen;***
- ***n. behoud en herstel van aangeplante en beoogde groenstroken langs veldwegen;***
- ***o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/-buffering en infiltratie;***
- ***p. extensief recreatief medegebruik;***
- ***q. evenementen.***

Terlindenweg 100

Ter plaatse van onderhavige locatie vigeert de functie 'Agrarisch' op basis van het van rechtswege ontstane omgevingsplan van de gemeente Beekdaelen. Daarnaast is er de nevenfunctie 'Waarde – Archeologie', een bouwvlak, de bouwaanduiding 'karakteristiek', de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg 1' en 'vrijwaringszone – weg 2' aanwezig. Op basis van het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', zijn de gronden aangewezen als nevenfunctie 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6'. Voor onderhavige locatie is het op basis van de functie 'Agrarisch' toegestaan om de volgende functies uit te oefenen:

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn aangewezen voor:

- ***a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie en duurzaam agrarisch bedrijfsmatig gebruik met bijbehorende voorzieningen;***
- ***b. grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde grondgebonden veehouderijen;***
- ***c. tevens het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';***
- ***d. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;***
- ***e. bedrijfswoningen;***
- ***f. productie gebonden detailhandel;***
- ***g. statische opslag;***
- ***h. kleinschalig kamperen;***
- ***i. bed & breakfast;***
- ***j. bestaande overige nevenactiviteiten;***
- ***k. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;***
- ***l. behoud en herstel van aanwezige steilranden;***
- ***m. (onverharde) paden, bestaande erfverhardingen, kavelpaden, wegen en parkeervoorzieningen;***
- ***n. groenvoorzieningen, tuinen en erfbeplantingen;***
- ***o. behoud en herstel van aangeplante en beoogde groenstroken langs veldwegen;***
- ***p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/-buffering en infiltratie;***
- ***q. extensief recreatief medegebruik;***
- ***r. evenementen.***

Geleenbeek

Ter plaatse van onderhavige locatie vigeert de functie ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’ op basis van het van rechtswege ontstane omgevingsplan van de gemeente Beekdaelen. Daarnaast zijn er de nevenfuncties ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Leiding’ aanwezig. Tevens gelden er de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – beekdal’, ‘overige zone – ecologische hoofdstructuur’, , ‘vrijwaringszone – straalpad’, ‘vrijwaringszone – weg 1’ en ‘vrijwaringszone – weg 2’. Op basis van het ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’, zijn de gronden aangewezen als nevenfunctie ‘Waarde – Archeologie 5’. Voor onderhavige locatie is het op basis van de functie ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’ toegestaan om de volgende functies uit te oefenen:

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn aangewezen voor:

- ***a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie en duurzaam agrarisch bedrijfsmatig gebruik met bijbehorende voorzieningen;***
- ***b. grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde grondgebonden veehouderijen;***
- ***c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;***
- ***d. bedrijfswoningen;***
- ***e. productie gebonden detailhandel;***
- ***f. statische opslag;***
- ***g. kleinschalig kamperen;***
- ***h. bed & breakfast;***
- ***i. bestaande overige nevenactiviteiten;***
- ***j. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;***
- ***k. behoud en herstel van aanwezige steilranden;***
- ***l. (onverharde) paden, bestaande erfverhardingen, kavelpaden, wegen en parkeervoorzieningen;***
- ***m. groenvoorzieningen, tuinen en erfbeplantingen;***
- ***n. behoud en herstel van aangeplante en beoogde groenstroken langs veldwegen;***
- ***o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/-buffering en infiltratie;***
- ***p. extensief recreatief medegebruik;***
- ***q. evenementen.***

De voor ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’ aangewezen gronden zijn aangewezen voor:

- ***a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie en duurzaam agrarisch bedrijfsmatig gebruik met bijbehorende voorzieningen;***
- ***b. grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde grondgebonden veehouderijen;***
- ***c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;***
- ***d. bedrijfswoningen;***
- ***e. productie gebonden detailhandel;***
- ***f. statische opslag;***
- ***g. kleinschalig kamperen;***
- ***h. bed & breakfast;***
- ***i. bestaande overige nevenactiviteiten;***
- ***j. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;***
- ***k. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden in het algemeen, en die van de ecologische hoofdstructuur ter plaatse van de aanduiding ‘ecologische hoofdstructuur’;***
- ***l. behoud, herstel en ontwikkeling van beekdalen ter plaatse van de aanduiding ‘beekdal' voor zover de gronden zijn gelegen buiten het bouwvlak;***
- ***m. behoud en herstel van aanwezige steilranden;***
- ***n. (onverharde) paden, bestaande erfverhardingen, kavelpaden, wegen en parkeervoorzieningen;***
- ***o. groenvoorzieningen, tuinen en erfbeplantingen;***
- ***p. behoud en herstel van aangeplante en beoogde groenstroken langs veldwegen;***

q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/-buffering en infiltratie;
r. extensief recreatief medegebruik;
s. evenementen.

1.3.2 Strijdigheden met het omgevingsplan

Het planvoornemen is niet rechtstreeks toegestaan op basis van het omgevingsplan van de gemeente Beekdaelen. Er wordt namelijk beoogd om de agrarische mogelijkheden aan de Esschenweg weg te halen. Daarnaast zijn de nieuwe bouwmogelijkheden ten zuiden van de bestaande agrarische bouwkavel aan de Terlindenweg 100 alleen vergunbaar door het vaststellen van een nieuw planologisch-juridisch kader ter plaatse. Ook de beoogde bredere gebruiksmogelijkheden van de Rijksmonumentale hoeve, de herbouw van het herenhuis en de toevoeging van een extra wooneenheid zijn eveneens alleen mogelijk door een wijziging van het omgevingsplan.

Voor het wijzigen van de agrarische gronden naar de functie 'Natuur' biedt het bestemmingsplan 'Buitengebied Nuth' een bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders. Omdat de natuurontwikkeling verband houdt met de herontwikkeling van de Rijksmonumentale hoeve in het kader van een totale gebiedsontwikkeling, zijn deze gronden opgenomen in het voorliggende omgevingsplan.

Gelet op het bovenstaande is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de aanleiding tot het opstellen van de motivering, een aanduiding van het plangebied en het vigerende juridisch-planologische kader. Hoofdstuk 2 bevat een projectbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie ter plaatse van het plangebied en de beoogde ontwikkelingen. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 3 getoetst aan relevant rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt er nader ingegaan op de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hierbij wordt per omgevingsaspect het toetsingskader geschetst. In hoofdstuk 5 wordt er ingegaan op inspraak en overleg. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod en in hoofdstuk 7 wordt de juridische planopzet besproken. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij deze motivering gevoegd.

2 Planbeschrijving

2.1 Toekomstige situatie

Het planvoornemen maakt een aantal concrete deelprojecten in het kader van de nagestreefde gebiedsontwikkeling mogelijk. Het betreft de volgende activiteiten:

1. **Het weg weghalen van de vigerende agrarische bedrijfsfunctie aan de Esschenweg ong.;**

Het deelgebied aan de Esschenweg omvat een bestaande agrarische bouwkavel. Deze bouwkavel is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nuth' planologisch-juridisch gekoppeld aan de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse van de Terlindenweg 100. In het kader van de voorliggende planontwikkeling wordt de bestaande agrarische bouwkavel met de diverse bebouwingsmogelijkheden aan de Esschenweg verwijderd, waarbij de gronden worden aangewezen voor 'Agrarisch' (zonder bouwvlak). Hierdoor vervalt ook de koppeling met de locatie Terlindenweg 100. Binnen het deelgebied aan de Esschenweg is vervolgens primair agrarisch grondgebruik toegestaan, zoals dit geldt voor de rest van het betreffende kadastrale perceel.

2. **Ontwikkeling van een bouwkavel naast Hoeve Terlinden, met een oppervlak van circa 0,5 hectare ten behoeve van 2.500 m2 aan (bedrijfs)gebouwen;**

In de intentieovereenkomst is tussen partijen vastgelegd dat er naast de hoeve nieuwe bebouwingsmogelijkheden moeten worden gecreëerd om nieuwe bebouwing te realiseren. Het doel van deze nieuwbouwmogelijkheid is om de herontwikkeling van de Rijksmonumentale hoeve te stimuleren en de locatie aantrekkelijker te maken voor investeerders. Het is gebleken dat er nauwelijks investeerders te vinden zijn voor alleen de Rijksmonumentale hoeve.

Daarom wordt in het voorliggende TAM-omgevingsplan voorzien in nieuwe bebouwingsmogelijkheden ten zuiden van de Rijksmonumentale hoeve en de bijbehorende beeldbepalende tuinmuur. Deze nieuwe bebouwing mag een bebouwings- en vloeroppervlak van 2.500 m² hebben (dit oppervlak is in overleg vergroot ten opzichte van de 2.200 m² die in de intentieovereenkomst was genoemd) en moet de benodigde erfruimte omvatten. De bebouwing moet multifunctioneel inzetbaar zijn: zolang er geen geschikte alternatieve (agrarische) bedrijfslocatie is gevonden voor de agrarische bedrijfsvoering van de initiatiefnemer, moet de nieuwbouw ook voor agrarische doeleinden kunnen worden gebruikt.

3. **Aanwijzing van de hoeve, inclusief het kunnen (her)bouwen van het herenhuis met een inhoud van m3 en het toevoegen van een extra woning in de Rijksmonumentale hoeve alwaar vroeger het wonen ook aanwezig is geweest;**

Met de realisatie van nieuwe bebouwing ten zuiden van de hoeve wordt beoogd om bredere gebruiksfuncties mogelijk te maken in de vrijkomende ruimten van de Rijksmonumentale hoeve, waardoor een duurzame invulling van de bebouwing kan worden gefaciliteerd.

In het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt voor het deelgebied aan de Terlindenweg 100 een gemengde functie voorzien. De gebruiksmogelijkheden binnen deze functie omvatten naast het voortzetten van de agrarische grondgebonden bedrijfsvoering en het wonen in de (bedrijfs)woning, inclusief aan huis verbonden beroepen of bedrijven, praktijk of kantoor aan huis, en mantelzorg, ook zelfstandige horeca (maximaal 500 m²), zelfstandige kantoren (maximaal 500 m²), dag- en verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen, bed & breakfast, en/of groepsaccommodaties (maximaal 30 slaapplaatsen), maatschappelijke en culturele voorzieningen, culturele en artistieke activiteiten, ambachtelijke en consumentverzorgende activiteiten.

In de intentieovereenkomst tussen partijen is opgenomen dat de herbouw van dit voormalige herenhuis een van de deelprojecten is. Oorspronkelijk was er een herenhuis aanwezig op het Rijksmonumentale complex. Historisch onderzoek heeft plaatsgevonden over de exacte situering van dit herenhuis. Op basis van dat onderzoek heeft de 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 gemeentelijk advies zijn bijgevoegd als bijlage.

Daarnaast is verzocht om nog een extra woning binnen de Rijksmonumentale hoeve toe te voegen. Deze woning wordt gesitueerd achter de huidige bedrijfswoning in het deel van de vleugel waar voorheen altijd de woonfunctie aanwezig was. De extra woning zal levensloopbestendig worden uitgevoerd om tegemoet te komen aan de grote vraag naar dergelijke woningen. In totaal zullen er in de nieuwe situatie drie wooneenheden aanwezig zijn in de zuidvleugel van de Rijksmonumentale hoeve: de bestaande (bedrijfs)woning, het herenhuis en de extra woning. Deze drie eenheden zullen de volledige zuidvleugel van de Rijksmonumentale hoeve bezetten, zoals dit vroeger ook het geval was.

De woningen, die feitelijk de gehele zuidvleugel van de Rijksmonumentale hoeve in beslag nemen zoals van oudsher het geval was, zullen in het voorliggende TAM-omgevingsplan als 'plattelandswoningen' worden aangewezen. Hierdoor zijn deze woningen niet gevoelig voor de binnen de inrichting aanwezige activiteiten en kunnen ze ook door derden worden bewoond.

4. Realisatie goudgroene natuur 7,14 hectare.
Onderdeel van de gebiedsontwikkeling is het realiseren van goudgroene natuur op de gronden naast de Geleenbeek. In onderstaande figuren zijn de betreffende gronden weergegeven zoals deze worden omgevormd tot kruiden- en faunarijk grasland. De gronden die nog niet als zodanig in het Omgevingsplan zijn aangewezen, worden middels het voorliggende TAM-omgevingsplan bestemd voor 'Natuur'.

2.2 Toekomstig juridisch-planologisch kader

In het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt het bouwvlak, en daarmee de bestaande bouwmogelijkheden, van het deelgebied aan de Esschenweg weggehaald. Hierdoor blijft een primaire agrarische functie 'Agrarisch' over, waarin agrarisch grondgebruik is toegestaan volgens de huidige feitelijke situatie. Ook de bestaande koppeling met het deelgebied aan de Terlindenweg 100 komt hiermee te vervallen.

Voor het deelgebied aan de Terlindenweg 100 wordt een gemengde functie voorzien. Binnen deze gemengde functie wordt een breed scala aan gebruiksmogelijkheden mogelijk gemaakt voor de Rijksmonumentale hoeve, al dan niet onder specifieke voorwaarden. Dit omvat onder andere het continueren van de bestaande grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, wonen, zelfstandige horeca (maximaal 500 m² BVO), dag- en verblijfsrecreatie, zelfstandige kantoren (maximaal 500 m² BVO) en maatschappelijke en culturele activiteiten. Het doel van het faciliteren van een breed scala aan potentiële gebruiksfuncties is het creëren van planologische mogelijkheden om partijen met goede initiatieven voor de herontwikkeling van de locatie aan te trekken, en daarmee ook de duurzame instandhouding van het Rijksmonument te waarborgen.

Verder wordt het kadastrale perceel tussen de Rijksmonumentale hoeve en de Terlindenweg, eigendom van de gemeente Beekdaelen, toegevoegd aan de functie 'Gemengd', om te voorzien in een deel van de benodigde parkeergelegenheid voor het gebruik van de hoeve. Tevens wordt er beoogd om het voormalige herenhuis te (her)bouwen. Het totaal aantal woningen in de nieuwe situatie (drie stuks) wordt vastgelegd middels een aanduiding.

De nieuwe bebouwingsmogelijkheden ten zuiden van de bestaande agrarische bouwkavel worden eveneens gefaciliteerd binnen de functie 'Gemengd', waarbij een bouwvlak wordt aangegeven waarbinnen nieuwe bebouwing van maximaal 2.500 m² mogelijk wordt gemaakt. Dit maximumoppervlak betreft zowel het bebouwd oppervlak als het vloeroppervlak.

Voor de gronden die buiten het bouwvlak vallen en aangewezen zijn als 'Gemengd', wordt een vergunningplicht opgenomen. Vooralsnog is niet duidelijk hoe deze gronden zullen worden ingericht; dit zal mede afhangen van de nieuwe gebruiksfuncties. Om te voorkomen dat het huidige reliëf onevenredig wordt aangetast, wordt bepaald dat voor het verlagen of verhogen van gronden een omgevingsvergunning van de gemeente vereist is.

De gronden rondom de Geleenbeek krijgen de functie 'Natuur'.

2.3 Ruimtelijk-stedenbouwkundige effecten

Het planvoornemen heeft ruimtelijk-stedenbouwkundige implicaties voor het deelgebied aan de Terlindenweg 100 en de gronden die bestemd zijn voor natuurontwikkeling. Het verwijderen van de agrarische bouwkavel aan de Esschenweg heeft geen effect, aangezien er geen bebouwing aanwezig is.

De uitbreiding van de bouwmogelijkheden aan de Terlindenweg 100, de uitbreiding van de gebruiksfuncties van de Rijksmonumentale hoeve, de mogelijkheid voor de (her)bouw van het herenhuis en de toevoeging van een extra woning zullen ruimtelijk-stedenbouwkundige effecten veroorzaken op de locatie.

Het is van belang te benadrukken dat deze planontwikkeling onderdeel is van een bredere gebiedsontwikkeling van de gronden behorende bij Hoeve Terlinden. In het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu is een totaalplan overeengekomen dat natuurontwikkeling rondom de Geleenbeek en de realisatie van een landgoed dat voor publiek toegankelijk zal zijn, omvat. De gronden die aangewezen zijn voor natuur maken deel uit van deze ontwikkeling en worden als zodanig aangemerkt.

Hoewel er ruimtelijk-stedenbouwkundige effecten te verwachten zijn als gevolg van de mogelijk voorziene bebouwing in het voorgestelde TAM-Omgevingsplan voor de Terlindenweg 100, maakt dit onderdeel uit van de bredere gebiedsontwikkeling, zoals overeengekomen tussen de betrokken partijen. De ontwikkeling richt zich op natuurvorming en het bevorderen van toerisme en recreatie, wat gezamenlijk zal leiden tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het gebied.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de toegestane activiteiten toegelicht en worden deze hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). De regels uit het Bkl worden in dit hoofdstuk gemotiveerd getoetst aan de activiteit.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die per januari 2024 geldend is, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen.

Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:[1]

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Verder wordt benoemd dat:

- Nieuwe bedrijven vestigen zich bij voorkeur op bestaande werklocaties. Wanneer dit niet mogelijk is, sturen we op uitbreiding aan de grenzen van bestaande werklocaties. Voor gevestigde bedrijven kan daarbij maatwerk aan de orde zijn.
- Op bedrijventerreinen is vooral sprake van een kwalitatieve opgave. Vanuit financieel en economisch oogpunt kan het aantrekkelijk zijn om nieuwe gronden te ontwikkelen.
- Voldoende werklocaties die voldoen aan de veranderende eisen van bedrijven en overheden is een belangrijke randvoorwaarde voor de versterking van de regionale economische structuur.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Het betreft een ontwikkeling op lokaal niveau. Alhoewel de NOVI zich niet specifiek uit laat over dergelijke kleinschalige initiatieven betreft het een initiatief waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en waarbij er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Gezien de aard, omvang en ligging van het plan zijn er geen nationale belangen aan de orde.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Een (TAM-)omgevingsplan moet voldoen aan de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1);
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

[1] 'Afwegingsprincipes', ontwerpnovi.nl.

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Doorwerking plangebied
In deze motivering wordt in hoofdstuk 4 gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van het plangebied op verschillende relevantie ruimtelijke- en milieuaspecten. Hierbij wordt aangegeven in welke mate ze voldoen aan de instructieregels van het Bkl. Hierdoor wordt een helder inzicht geboden in de naleving van deze regels binnen het plangebied.

3.1.3 De Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader
De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is verwerkt in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving als een instructieregel. De Ladder ziet op een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of:
1) er behoefte is aan die stedelijke ontwikkeling en;
2) de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied (waaronder stedelijk groen) mogelijk is.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling
Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening, of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Er is geen wettelijke ondergrens voor de genoemde ontwikkelingen. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij een woningbouwplan van 12 woningen of meer in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.[2] Voor alle andere stedelijke functies wordt in beginsel een oppervlakte van 500 m^2 bruto vloeroppervlak aangehouden als ondergrens.[3]

Daarnaast geldt het vereiste dat het moet gaan om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit wordt beoordeeld aan de hand van het nieuwe planologische ruimtebeslag dat met de stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt of wanneer wordt voorzien in een functiewijziging van enige omvang.[4]

Behoefte
In lid 2 van artikel 5.129g Bkl wordt ingegaan op de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Belangrijk bij de toepassing van de Ladder is dat aandacht wordt besteed aan de behoefte (marktruimte, maatschappelijk, ruimtelijk, beleidsmatig) en de effecten op de leegstand van vastgoed in de relevante regio. Daarnaast zijn de gevolgen voor het regionale woon-, leef- en ondernemersklimaat van belang.

[2] ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953.
[3] ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724.
[4] ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075.

Stedelijk gebied
Het uitgangspunt is dat eerst gekeken moet worden naar mogelijkheden binnen het stedelijk gebied (incl. stedelijk groen) voordat een initiatiefnemer gaat ontwikkelen buiten het stedelijk gebied. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen dit gebied een rol.

Bij de beoordeling of er beschikbare of geschikte locaties zijn binnen een stedelijk gebied, kunnen de kwalitatieve aspecten van de behoefte een rol spelen. Denk hierbij aan bepaalde bedrijven die vanwege milieuoverwegingen niet in het stedelijk gebied passen. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, de mogelijkheden van het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plangebied
De voorliggende planontwikkeling betreft primair het toevoegen van twee extra woningen in het Rijksmonumentale complex Hoeve Terlinden. Op basis van jurisprudentie (onder andere de uitspraak van de Raad van State van 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Met betrekking tot de mogelijk te maken bedrijfsmatige functies in relatie tot de ladder kan het volgende worden aangegeven. Op basis van de genoemde uitspraak van de Raad van State kan worden geconcludeerd dat voor het toevoegen van meer dan 500 m² BVO aan kantoorruimten de ladder van toepassing is. Tot 500 m² BVO wordt niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Het maximum van 500 m² BVO aan kantoorruimten binnen het voorliggende plangebied is vastgelegd in het TAM-Omgevingsplan. Hetzelfde geldt voor de toevoeging van maximaal 500 m² horeca. Voor het realiseren van een groter oppervlak dient een omgevingsvergunning te worden verkregen van de gemeente, waarbij de behoefte aan het grotere oppervlak moet worden aangetoond.

Wat betreft de verblijfsrecreatieve doeleinden wordt in Zuid-Limburg het beleid gevoerd dat het toevoegen van maximaal 30 slaapplaatsen niet regionaal hoeft te worden afgestemd en kan worden volstaan met een melding. In het voorliggende omgevingsplan worden in totaal (rechtstreeks) maximaal 30 slaapplaatsen toegestaan. Met een binnenplanse afwijking is het mogelijk om extra slaapplaatsen toe te voegen. Een van de voorwaarden voor toepassing van deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheden is dat regionale afstemming plaatsvindt over het aspect vrijetijdseconomie.

Gelet op bovenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat de voorliggende planontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Het voorliggende plan betreft geen 'stedelijke ontwikkeling' zoals feitelijk bedoeld. Daarbij is sprake van herbenutting van Rijksmonumentale bebouwing om leegstand te voorkomen, waardoor de ladder niet hoeft te worden doorlopen.

3.1.4 Conclusie
De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk, derhalve vormt dit aspect geen belemmeringen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en is de vervanger van het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'.

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. Daarnaast is reeds een omgevingsverordening vastgesteld op 17 december 2021 om het beleid juridisch te verankeren. Deze wordt verder behandeld onder paragraaf 4.2.2. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2024.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Het thema dat in het kader van onderhavig geval hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'Wonen'.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen
Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Leefomgeving
Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hitte-stress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Doorwerking projectgebied
De provinciale Omgevingsvisie is het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten.

De voorliggende planontwikkeling betreft primair het toevoegen van twee extra woningen in het Rijksmonumentale complex Hoeve Terlinden. De beoogde woningbouw is afgestemd op de actuele behoefte en draagt bij aan de provinciale ambitie van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte. Het beoogde programma met tevens aandacht voor levensloopbestendigheid geeft hier invulling aan. Het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiertoe de uiteenzetting in paragraaf 3.1.3) en is in lijn met de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' en de Regionale en lokale Woonvisie. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Provinciale omgevingsvisie'.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021
Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze is op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet in werking getreden.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, naijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestings-normen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het projectgebied binnen het 'beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid – Limburg', 'beekdal', beekdal in beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg', 'Natuurnetwerk Limburg', 'groenblauwe mantel', 'overstromingskansgebied A' 'overstromingskansgebied B', uitsluitingsgebied winturbines' en 'uitzonderingsgebied uitbereiding glastuinbouw'.

Conform artikel 12.1 van de omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid- Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

Sinds de provinciale omgevingsverordening van 2014 is er veel veranderd ten aanzien van de woningmarkt en daarom ook ten aanzien van het woningmarktbeleid. Samenwerking in de regio blijft belangrijk en om aan de actuele vraag te voldoen is het belangrijk om waar mogelijk belemmeringen weg te nemen. Er is geconstateerd dat de provincie Limburg over meer dan voldoende planvoorraad beschikt om aan de kwantitatieve vraag te voldoen. Of met deze bestaande planvoorraad voldaan kan worden aan de kwalitatieve vraag is niet altijd duidelijk. Daarbij zijn veel gemeenten na de vaststelling van het omgevingsplan sterk afhankelijk van de bereidheid van de ontwikkelaar/initiatiefnemer om tot realisatie van de woningen te komen. Maar in papieren plannen kan niemand wonen. Om van de woningen op papier echte woningen te maken, om te stimuleren dat plannen worden gerealiseerd, in heel Limburg, in steden en op het platteland, is er een realisatietermijn voor woningbouwplannen in de omgevingsverordening opgenomen.

Er wordt onderscheid gemaakt in plannen die onherroepelijk en nog niet gerealiseerd zijn (op de plank liggen) en plannen die vanaf 2022 in procedure gaan (nieuwe woningbouwplannen). Zo dienen alle onherroepelijke en niet gerealiseerde plannen van vóór 2015, vóór 2025 te zijn gerealiseerd. Indien realisatie niet plaatsvindt, dan zal de gemeente deze plannen voor die termijn heroverwegen. Voor alle woningbouwplannen die tussen 2015 en 2021 onherroepelijk zijn geworden, geldt dat ze uiterlijk in 2029 dienen te zijn gerealiseerd en anders door de gemeente worden heroverwogen. Voor alle nieuwe woningbouwplannen die vanaf 2022 door de gemeente worden vastgesteld, geldt dat ze binnen vijf jaar dienen te worden gerealiseerd. Heeft de realisatie niet plaatsgevonden, dan worden ze door de gemeente heroverwogen.

Voor onherroepelijke niet gerealiseerde woningbouwplannen en nieuwe niet gerealiseerde woningbouwplannen geldt dat de gemeentelijke heroverweging plaatsvindt op basis van de dan geldende actuele kwalitatieve

en kwantitatieve behoefte en de dan geldende regionale afspraken en samenwerking. Dankzij de Limburg brede realisatie termijn verwachten we een toename van de realisaties. Dankzij de Limburg brede heroverweging kunnen de gemeenten gelijktijdig optrekken en enerzijds bepalen of het plan wordt voortgezet en binnen afzienbare tijd wordt gerealiseerd, of anderzijds bepalen dat het plaats maakt voor een andere passende functie. Daarmee tevens ook plaats makend voor andere woningbouwplannen. De belangrijkste gemeentelijke belemmeringen, afhankelijkheid van derden en de eeuwige houdbaarheid van papieren plannen, nemen we met de instructieregels in de omgevingsverordening weg. Gesteund door de andere instrumenten die de provincie en het Rijk inzetten, wordt de slagingskans van de gezamenlijke wens om te zorgen voor de realisatie van 'de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment' vergroot.

Doorwerking projectgebied
In deze motivering is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit de paragraaf ‘Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)’ past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. Ook is de ontwikkeling in lijn met de Regionale Woonvisie welke wordt behandeld onder paragraaf 3.3.1. Bovendien wordt met de bouw van de woningen spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. De Initiatiefnemer zorgt ervoor dat het project past binnen de Beleidsregel en dat het plan binnen 2 jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch is vastgesteld, én dat het project binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden is gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de (sub)Regionale Woningmarktprogrammering. Bovendien kan het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Beekdaelen besluiten de desbetreffende bestemming te wijzigen en/of besluiten dat een eventueel verleende omgevingsvergunning wordt ingetrokken indien deze termijnen niet zijn gehaald (zogenaamde ‘use-it-or-lose-it-principe’).

Vanuit de Omgevingsverordening Limburg bestaan kortom geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen. Tot slot wordt het plan opgenomen op de Plancapaciteitsmonitor Limburg.

3.2.3 Conclusie
De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de provincie Limburg.

3.3 Regionaal beleid
3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg
De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet ‘meer van hetzelfde’ is en als het past binnen de kwantitatieve kaders.

Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:
- verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;

- terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Om invulling te geven aan de opgaven is een aantal beleidsafspraken gemaakt, waaronder:
- Om kwalitatief goede initiatieven toe te voegen aan deprogrammering dient compensatie plaats te vinden door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking.

Eind 2020 hebben de Zuid-Limburgse gemeenteraden echter de beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021” vastgesteld. Met deze nieuwe beleidsregel kunnen goede woningbouwplannen zonder compensatie worden gerealiseerd. Daarmee wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen sociale huur alsmede voor starters en ouderen.

Goede woningbouwplannen voldoen aan drie criteria:
- Een initiatief heeft maatschappelijke meerwaarde. Daarbij gaat inbreiding voor uitbreiding en dienen plannen bij te dragen aan de leefbaarheid in kernen, onder meer door middel van herstructurering en vervangingsbouw.
- Een initiatief is planologisch aanvaardbaar en dient te voldoen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Voor elke plan dient de behoefte kwantitatief en kwalitatief te worden onderbouwd.
- Nieuwe woningbouwplannen dienen sub-regionaal te worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningbouwprogammering.

Doorwerking projectgebied
Bij voorliggende planontwikkeling worden in de Rijksmonumentale bebouwing twee woningen toegevoegd. In de SVWZL is aangegeven dat woningbouwinitiatieven in Rijksmonumenten in principe uitgezonderd zijn van de compensatieplicht. In de op 18 juni 2019 in werking getreden 'Beleidsregel tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' is dit nogmaals bekrachtigd en aangegeven dat woningbouw in Rijksmonumenten uitgezonderd is van compensatieverplichting. Zulks mits sprake is van een kwalitatief goed plan en voorgelegd aan en akkoord bevonden door de regionale bestuurscommissie. Voorliggende planontwikkeling voldoet aan de bepalingen van de SVWZL en de van kracht zijnde tijdelijke beleidsregel.

3.3.2 Woondeal
In de Woondeal staat dat er in Limburg 26.550 woningen bij komen, waarvan het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop. In nauwe samenwerking gaan verschillende partijen aan de slag om deze Woondeal te realiseren, zo is ook de gemeente Beekdaelen betrokken bij de Woondeal.

In Limburg zijn er drie woonregio’s te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Afgesproken is dat in Limburg minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd worden met een ambitie voor 20.000 extra. Het gaat hierbij om een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en in de regio gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan uit betaalbare woningen. Van de nieuwbouw is 40% bedoeld voor middeninkomens. Voor sociale huur geldt dat gemeenten in de nieuwbouw een been moeten bijtrekken om op 30% te komen, als ze nu een lager aandeel hebben, terwijl gemeenten die al (ruim) boven het gemiddelde zitten meer moeten bouwen voor de middeninkomens.

De komende tijd worden de bouwplannen voor Limburg verder uitgewerkt. Gemeenten, regio, provincies en het Rijk werken samen met woningbouwcorporaties en marktpartijen om dit proces te versnellen. De Provincie Limburg ondersteunt gemeenten hierbij door partijen aan elkaar te verbinden, kennis te delen en te ondersteunen.

In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Dit betreft woningen met een lage toekomstwaarde, vaak in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid en betaalbaarheid (vanwege hoge energiekosten) onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte.

Doorwerking projectgebied
Onderhavig planvoornemen levert een bijdrage aan de Woondeal. Er worden met dit plan namelijk 2 woningen toegevoegd. Dit zorgt voor een bijdrage aan de ambitie in Limburg om 26.660 nieuwe woningen te bouwen. Tevens is er met onderhavig planvoornemen sprake van nieuwbouw nu een voormalig gebouw terug wordt gebouwd. Dit zorgt ervoor dat de kwaliteit ter plaatse van onderhavig planvoornemen een positieve invulling krijgt en voorkomt verloedering.

3.3.3 Regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg

Sinds 2009 vormt gemeente Beekdaelen samen met de andere gemeenten in de Stadsregio Parkstad Limburg een Regionale Woningmarktprogrammering. De meest actuele versie is vastgesteld op 21 maart 2019: de Regionale Woningmarktprogrammering 2019-2022. Met deze programmering spreken de gemeenten in Parkstad Limburg uit, rekening te houden met elkaars belangen, gezamenlijk te werken aan en te streven naar een evenwichtige woningmarkt.

De gemeenten geven met deze regionale woningmarktprogrammering aan welke woningbouwprojecten het best aansluiten bij de huidige marktomstandigheden en hoe in de toekomst met nieuw toe te voegen woningbouwprojecten wordt omgegaan. Hiermee wordt beoogd om de regio Parkstad een aantrekkelijke woonregio te maken.

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad staat onder druk. In delen van de regio is sprake van een kwalitatieve en kwantitatieve mismatch. Tegelijkertijd heeft de regio Parkstad een goede basis voor marktstructurering van de woningmarkt. Bij de totstandkoming van de Regionale Woningmarktprogrammering 2019-2022 is meer dan in het verleden aandacht geweest voor de kwalitatieve kenmerken van plannen en locaties. Het doel is om te komen tot een gewenste programmering aansluitend bij de huidige en toekomstige kwalitatieve vraag en waar dat wenselijk is volume terug te brengen.

De programmering geeft inzicht in de woningbehoefte voor de komende 10 jaar o.a. gebaseerd op de doelgroepen die krimpen en groeien gekoppeld aan product-markt-combinaties. Vervolgens is gekeken naar welke type woningen behoefte is en van welke type woningen overschotten ont staan. De Regionale Woningmarktprogrammering geeft eveneens per gemeente een planlijst met per project het aantal toevoegingen en onttrekkingen.

Het is een instrument dat ervoor zorgt dat de planvoorraad zo goed mogelijk aansluit bij de marktsituatie en waaraan plannen kunnen worden toegevoegd die van toegevoegde waarde zijn op het functioneren van de gemeentelijke en regionale woningmarkt en die bijdragen aan de doorstroming in de bestaande voorraad.

Een nieuw initiatief kan op verzoek van het college van Burgemeester en Wethouders aan de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg, worden toegevoegd aan de Regionale woningmarktprogrammering. Het nieuwe initiatief wordt kwalitatief en kwantitatief afgewogen. Daarbij dient tevens te worden voldaan aan de compensatiesystematiek zoals is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Doorwerking projectgebied
Het plan voldoet aan de woonbehoefte van gemeente Beekdaelen wegens het toevoegen van levensloopbestendige woningen. Tevens wordt er met het planvoornemen een bijdrage aan de opgave uit de woondeal voor Zuid-Limburg geleverd nu er 2 woningen worden toegevoegd. Als laatste voldoet het planvoornemen aan de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg omdat het initiatief bij draagt aan de aantrekkelijkheid van de woonregio Zuid-Limburg.

3.3.4 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg
De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (december 2017) is een gezamenlijke ruimtelijk-economische visie en handelingskader voor de winkel-, kantoren en bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg. Onderverdeeld in de subregio's Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg.

Zuid-Limburg wil een kwalitatief hoogwaardig leef-, werk- en vestigingsklimaat bieden, voor nu en in de toekomst, en de economische kracht van Zuid-Limburg in brede zin zoveel mogelijk versterken. De geformuleerde opgave is op hoofdlijnen als volgt:

- Behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels en kantoren.
- Het verdunnen van de bestaande vastgoedvoorraad in de segmenten winkels, kantoren en bedrijventerreinen, daar waar sprake is van een overschot.
- Het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur in winkels en kantoren tot er op subregioniveau sprake is van frictieleegstand.
- Het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.
- Het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied).

Voor de Vrijetijdseconomie wordt aangesloten op de visie specifiek voor dit onderwerp (zie volgende kopje).

3.3.5 Doorwerking projectgebied
De voorliggende planontwikkeling creëert de planologische mogelijkheid voor de toevoeging van kantoren in een Rijksmonument. Het toegestane verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) wordt in de regels van dit TAM-Omgevingsplan gemaximaliseerd op 500 m². Ten aanzien van deze beperkte toevoeging wordt in de SVREZL het volgende overwogen:
Kleine kantoren (<500 m² vvo) die voorzien in de lokale behoefte blijven in bebouwd gebied via maatwerk mogelijk. Initiatieven voor kantoorgebouwen (<500 m² vvo) worden vrijgesteld van salderen, omdat vestiging van deze lokale initiatieven geen neveneffecten op de kantorenmarkt als geheel heeft. De voorliggende planontwikkeling dient conform de procesboom in de SVREZL door de gemeente Beekdaelen te worden gemeld aan de regionale bestuurscommissie.

3.3.6 Visie Vrijetijdseconomie; Bestemming Zuid-Limburg 2030

De Zuid-Limburgse gemeenten en provincie Limburg hebben in 2019 gezamenlijk de Visie Vrijetijdseconomie; Bestemming Zuid-Limburg 2030 opgesteld. Als ambitie voor de toekomst is geformuleerd dat Zuid-Limburg een toekomstbestendige bestemming is, waarin:

- kwalitatieve groei boven kwantitatieve groei gaat;
- landschappelijke en stedelijke kwaliteiten elkaar versterken;
- de vrijetijdseconomie helpt om natuur en landschap te ontwikkelen;
- inwoners en gasten heel Zuid-Limburg kunnen beleven.

De visie legt de focus o.a. op kwaliteit en continue vernieuwing van het toeristisch-recreatieve product en relevante voorzieningen. De sterk verweven landschappelijke en stedelijke kwaliteiten van Zuid-Limburg vormen de basis voor het toeristisch product. De nadruk bij voorzieningen binnen de vrijetijdseconomie moet liggen op bijzonderheid, uniekheid en authenticiteit. Het horeca-aanbod wordt als een belangrijk onderdeel van het toeristisch product beschouwd, door het bourgondische karakter van Zuid-Limburgers en het gevarieerde aanbod van horeca. Er moeten nieuwe doelgroepen worden aangesproken en vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties moet beter in balans komen, kwalitatief en kwantitatief.

Doorwerking projectgebied

De voorliggende planontwikkeling maakt nieuwe verblijfsrecreatie (nachtverblijf) mogelijk, waarbij planologisch-juridisch rechtstreeks kan worden voorzien in maximaal 30 slaapplaatsen ten behoeve van verblijfsrecreatie. Gelet hierop dient conform het afgesproken protocol het initiatief te worden gemeld aan de themagroep vrijetijdseconomie (VTE) Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie Beekdaelen

De strategische visie van de gemeente Beekdaelen, met het motto "Leven en werken in het landschap", biedt richting voor de toekomst. Deze visie is bedoeld om keuzes te maken en concrete acties te ondernemen, met als doel een balans te vinden tussen ruimte, financiën en ambities.

In 2040 blijft Beekdaelen een landelijke gemeente met een focus op het geluk, de zelfredzaamheid en de gezondheid van haar inwoners. De gemeente streeft naar een gevarieerd woningaanbod voor alle doelgroepen, vitale kernen met veiligheid en leefbaarheid, en een aantrekkelijk landschap dat bijdraagt aan een circulaire economie en klimaatbestendigheid.

De pijlers van de visie zijn als volgt:

Excellent wonen en vitale kernen

- Beekdaelen biedt een aantrekkelijke woonomgeving met diverse woonvormen, zoals starterswoningen, eengezinswoningen en tiny houses.
- De gemeente investeert in voorzieningen zoals winkels, onderwijs, zorg- en welzijnsdiensten, en sport- en recreatiemogelijkheden.
- Goede mobiliteit wordt ondersteund door een sterk infrastructuurnetwerk en mobiliteitshubs.
- Positieve gezondheid en veiligheid staan centraal, met aandacht voor sportmogelijkheden en een gezonde leefstijl.

Landschappelijke ontwikkeling

- Beekdaelen zet in op klimaatbestendige inrichting en biodiversiteit, met aandacht voor natuurherstel en waterbeheer.
- De gemeente werkt samen met omliggende gebieden om grensoverschrijdende landschapsopgaven aan te pakken.

- Extensieve recreatie wordt gestimuleerd, waarbij het landschap bijdraagt aan een gezonde leefstijl van de inwoners.

Duurzame economische ontwikkeling

- Samenwerking met Brightlands en ondersteuning van de lokale MKB-sector zijn cruciaal voor de economische ontwikkeling.
- Beekdaelen streeft naar een energie-neutrale gemeente en draagt bij aan de circulaire economie.
- Innovatieve bedrijventerreinen en integratie van nieuwkomers zorgen voor werkgelegenheid en veiligheid.

Nieuwe relatie tussen gemeenschap en gemeente

- Participatieve besluitvorming en betrokkenheid van inwoners staan centraal, met gebruik van diverse participatiemethoden.
- Digitale dienstverlening en zelfsturende teams verbeteren de efficiëntie en transparantie van de gemeentelijke organisatie.
- Samenwerking met gelijkgestemde partners versterkt de bestuurskracht en draagt bij aan de realisatie van gemeenschappelijke doelen.

Doorwerking plangebied

Met het planvoornemen met onderhavig planvoornemen wordt er een bijdrage geleverd aan alle pijlers uit de strategische visie. Er vindt namelijk een woningbouw, maatschappelijke en natuurontwikkeling plaats. Deze integrale ontwikkeling is passend binnen de pijlers excellent wonen, landschappelijke ontwikkeling en duurzame economische ontwikkeling.

3.4.2 Conclusie

De activiteit past binnen de gemeentelijke doelstellingen en het gemeentelijke beleid, deze aspecten vormen derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de toekomstige activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

4.1 Cultuurhistorie

4.1.1 Toetsingskader

Onder de Omgevingswet wordt een samenhangende benadering van diverse belangen beoogd. Een van die belangen is cultureel erfgoed. Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Omgevingswet zorgt deze wet voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed. Provincies en gemeenten moeten in hun omgevingsplannen rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed en werelderfgoed. Dit gebeurt door een inventarisatie en analyse van het erfgoed binnen hun grenzen. Op basis daarvan wordt een passend beschermingsregime opgenomen in het omgevingsplan.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten. Provincies en gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om cultureel erfgoed te beschermen via hun omgevingsplannen. De belangrijkste vraag hierbij is welke elementen van cultureel erfgoed (of werelderfgoed) zich binnen hun grenzen of direct daarbuiten bevinden, en welke elementen men wil (of moet) beschermen. Hierbij worden de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Bkl en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (rijksmonumenten en werelderfgoed) in acht genomen.

Het Bkl, het Bal en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen bevatten gezamenlijk de wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Op basis hiervan is het verplicht om de vijf elementen van cultureel erfgoed mee te nemen in de afweging van belangen.

4.1.2 Onderzoek

De bestaande hoeve aan de Terlindenweg 100 vormt een Rijksmonument. Hoeve Terlinden vormt een eenheid met beeldbepalende gemetselde tuinmuur rondom huisweide. Met het planvoornemen wordt er een voormalig herenhuis teruggebouwd. Hierbij wordt er rekening gehouden met de oorspronkelijke waarden en kenmerken van het herenhuis en de omgeving.

De insteek is om te zorgen voor een duurzame herinvulling van de Rijksmonumentale bebouwing en plek bewerkstelligt. Een concrete invulling qua functies en bebouwing is nog niet beschikbaar en is afhankelijk van zich aandienende marktpartijen. Om het zoekgebied naar mogelijke marktpartijen te vergroten, is gekozen voor een flexibel TAM-omgevingsplan. Om te voorkomen dat de flexibiliteit zou leiden tot ongewenste ruimtelijke gevolgen, zijn in het omgevingsplan diverse waarborgen opgenomen. Op zichzelf beschouwd de gemeente dat in Rijksmonumentale bebouwing een breed scala aan functies mogelijk moet kunnen worden gemaakt; dit juist ter bevordering van de instandhouding van de monumentale waarden.

4.1.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.2 Archeologie

4.2.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving zijn overgegaan naar de Omgevingswet.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.2.2 Onderzoek

De gemeente beschikt over archeologisch beleid en een bijbehorende archeologische verwachtingskaart, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 september 2009. Op basis van deze kaart blijkt dat er diverse waardecategorieën van toepassing zijn op de deelgebieden. Voorafgaand mag worden aangenomen dat het aspect archeologie geen belemmeringen vormt voor de deelgebieden aan de Esschenweg en de gronden die voor 'Natuur' worden omgevormd, aangezien er ter plaatse geen sprake is van bodemverstoringen.

Voor het deelgebied aan de Terlindenweg 100, waar wel nieuwe bodemverstoringen zullen plaatsvinden, zijn de waardecategorieën 4 t/m 7 van toepassing. Volgens het schema van ondergrenzen archeologische onderzoeksplicht in het archeologische beleid dient binnen waardecategorie 4 archeologisch onderzoek te worden verricht indien de bodemverstoring dieper reikt dan 40 centimeter en het te verstoren oppervlak groter is dan 250 m². Voor de waardecategorieën 5, 6 en 7 geldt een oppervlak van respectievelijk 2.500 m², 10.000 m² en geen onderzoeksplicht. Er moet worden getoetst aan de hoogste waardecategorie indien er sprake is van meerdere categorieën.

Omdat de voorliggende planontwikkeling nieuwe bebouwing mogelijk maakt met een oppervlak van meer dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter ter plaatse van de Terlindenweg 100, is daar archeologisch onderzoek verricht. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling, is er ter plaatse van de Terlindenweg 100 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Het plangebied ligt in een gebied waar een gemeentelijk archeologisch beleid is vastgesteld welke is vertaald in het vigerende Omgevingsplan. Op grond van dit beleid valt het plangebied in de zone van Waarde-Archeologie. Kijkend naar de beleidskaart wordt vastgesteld dat het merendeel van het plangebied een middelhoge archeologische verwachting kent. Kleine delen hebben een hoge verwachting. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een archeologisch onderzoek[5] uitgevoerd. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Voor het plangebied geldt vanwege de specifieke landschappelijke situering en de aanwezigheid van een historische hoeve in zijn geheel beschouwd een hoge verwachting voor alle perioden vanaf het midden-paleolithicum. Voor het zuidelijk gelegen gedeelte binnen het hoevecomplex geldt een bijzonder hoge verwachting voor resten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd gerelateerd aan de voormalige bebouwing ter plaatse.

[5] ArcheoPro, Archeologisch rapport Terliondenweg 100, rapportnummer 18066, d.d. 13 september 2018

Uit de resultaten van het booronderzoek ter plaatse van de hoeve blijkt dat de oorspronkelijk bodem hier sterk is aangetast. Het grootste deel van de holocene leembrikgrond is verdwenen. Hierdoor kan de archeologische verwachting voor deze gebieden voor alle perioden vanaf het laat-paleolithicum worden bijgesteld naar laag. Door de erosie kunnen middenpaleolithische vondstlagen aan de oppervlakte zijn komen te liggen. De (middel)hoge verwachting met betrekking tot het midden-paleolithicum dient te worden gehandhaafd. Op basis hiervan wordt geadviseerd om aanvullend een oppervlaktekartering uit te voeren gericht op middenpaleolithische resten zodra de vondstzichtbaarheid voldoende is.

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek is er tevens een selectiebesluit[6] genomen. Samenvattend wordt voor deelgebied 1 geen vervolgonderzoek meer geadviseerd en voor deelgebieden 2 en 3 wordt wel vervolgonderzoek geadviseerd vanwege een hoge verwachting op resten uit de late middeleeuwen-nieuwe tijd die verband houden met de historische hoeve.

4.2.3 Conclusie

Naar aanleiding van het archeologisch onderzoek kan de verwachtingswaarde rond de hoeve worden bijgesteld van hoog naar laag, aangezien uit de resultaten van het booronderzoek is gebleken dat de bodem sterk is aangetast. De middelhoge verwachting met betrekking tot het midden-paleolithicum dient te worden gehandhaafd. Op de zuidelijk toe te voegen bouwkavel voor nieuwe bebouwing wordt naar aanleiding van een bureauonderzoek geadviseerd om in geval van graafwerkzaamheden ter plaatse een archeologische begeleiding uit te voeren gericht op ondergrondse bouwresten behorende bij Hoeve Terlinden.

Met betrekking tot het aspect archeologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Welstand

4.3.1 Toetsingskader

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, maat, kleur of gebruikte materialen.

Welstandsnota en -criteria

Bestaande en nieuwe bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de welstandsnota kan de gemeente ook bepaalde gebieden aangeven die welstandsvrij zijn.

De welstandsnota volgt uit artikel 12a, lid 1 van de Woningwet. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn de artikelen over welstand in de Woningwet vervallen. Voor de welstandsnota geldt overgangsrecht (artikel 4.114, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet). De welstandsnota is een beleidsregel, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Onder de Omgevingswet kunnen gemeenteraden ervoor kiezen om wel of geen regels te stellen over het uiterlijk van bouwwerken (artikel 4.19 Ow). Het stellen van welstandscriteria is daarmee geen verplichting meer. Als een gemeenteraad ervoor kiest om wel welstandscriteria op te stellen, dan moet dat in het omgevingsplan worden opgenomen.

[6] Gemeente Beekdaelen, Selectiebesluit archeologie, rapportnummer Z/25/214592381103, d.d. 5 juni 2025

Daarnaast gaan de welstandscriteria onder de Omgevingswet, anders dan onder de oude wetgeving, alleen over het uiterlijk van een bouwwerk en dus niet meer over de plaatsing.

Welstandstoets
Bij nieuwbouw of verbouw beoordeelt de gemeente met een welstandstoets of het bouwwerk past in de omgeving. Dit doet de gemeente op basis van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Bij de beoordeling of het uiterlijk van het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand gebruikt de gemeente de welstandsnota waar de beleidsregels in staan. Voor een gebied die is aangegeven als welstandsvrij in de gemeentelijke welstandsnota, hoeft er geen welstandstoets plaats te vinden. In het geval dat de gemeente geen welstandsnota en beleidsregels heeft voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken, gelden er geen regels.

De regels voor een welstandtoets zijn opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van de bruidsschat. Daarmee maken deze regels deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

4.3.2 Conclusie
Het aspect welstand is door de gemeente Beekdaelen vertaald in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het deelgebied ‘Waardevol buitengebied’ omvat de gebieden met natuurwaarden welke deel uitmaken van de EHS of aangewezen zijn als Natura2000 gebied. Het plangebied is gelegen in de zones ‘Waardevol Buitengebied: Waardevolle landschappen’, ‘Waardevol Buitengebied: EHS en Natura 2000’. Daarnaast is het pand aan de Terlindenweg 100 aangewezen als Rijksmonument.

4.4 Mer-beoordeling
4.4.1 Toetsingskader
Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een wijziging omgevingsplan volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage op basis van paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, wordt bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Daarnaast kan de mer-(beoordelings)plicht nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, die voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:
a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn,
b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

4.4.2 Conclusie

Onderhavig planvoornemen is niet opgenomen in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Derhalve hoeft het planvoornemen niet getoetst te worden aan de mer regelgeving. Met betrekking tot het aspect mer is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Gezondheid

4.5.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

Omgevingsplan

Volgens artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet moet het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies in het omgevingsplan rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Naast het waarborgen van gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag ook het belang van gezondheidsbevordering in overweging nemen. Een fysieke leefomgeving kan positieve gezondheidseffecten hebben wanneer deze uitnodigt tot gezond gedrag, mensen aanspoort tot meer bewegen, gezonder eten en sociale interactie.

Het Rijk legt ondergrenzen vast voor de bescherming van de gezondheid, bijvoorbeeld door middel van instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur, trillingen, waterkwaliteit en bodem. Het Bkl bevat specifieke instructieregels voor de bescherming van de gezondheid en het milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl). Deze randvoorwaarden worden geïntegreerd in het omgevingsplan.

Gezien de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet, vereist dit aspect een brede motivering. Milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit zijn nauw verweven met gezondheid. Daarom wordt in deze paragraaf ook verwezen naar andere milieuaspecten in deze motivering.

4.5.2 Conclusie

Met onderhavig planvoornemen worden agrarische mogelijkheden beëindigd. Tevens wordt er 7,14 hectare aan goudgroene natuur toegevoegd. Deze ingrepen hebben een positieve impact heeft op de gezondheid. Een groene omgeving draagt namelijk bij aan de fysieke en mentale gezondheid. Tevens heeft het een positieve impact op het sociale welzijn en heeft een groene omgeving meerdere milieuvoordelen, wat weer een

doorwerking heeft op de gezondheid van de mens. Ook is van belang dat met het planvoornemen geen activiteiten mogelijk worden gemaakt die leiden tot gezondheidsrisico's voor de omgeving. Ook zijn er in de omgeving geen functies aanwezig met een aanzienlijke negatieve impact op de gezondheid voor personen binnen het plangebied. De beoogde functie wordt dan ook op een verantwoorde locatie mogelijk gemaakt.

Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen is er vanuit het milieuaspect gezondheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Duurzaamheid

4.6.1 Toetsingskader

Duurzaamheid is een steeds belangrijker wordende kwestie voor onze samenleving. Het gaat hierbij om de manier waarop we omgaan met onze natuurlijke omgeving en hoe we ervoor zorgen dat we deze niet uitputten voor onze toekomstige generaties. Er bestaat geen vaste omschrijving of definitie voor de term duurzaamheid, dit zorgt ervoor dat iedereen zijn eigen invulling kan hebben over wat het precies betekent. Over het algemeen wordt met duurzaamheid een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld in gevaar te brengen bedoeld.

Duurzaamheid is een aspect wat zowel op de korte termijn als lange termijn toegepast dient te worden.
Er spelen diverse trends en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid binnen nieuwbouw. Duurzaamheid bij nieuwbouw verwijst naar het ontwerpen, bouwen en onderhouden van gebouwen op een manier die zo min mogelijk impact heeft op het milieu. Tegelijkertijd ook efficiënt en gezond is voor de mensen die erin wonen of werken. Duurzaamheid is dus een breed begrip en omvat verschillende aspecten:

- Energie-efficiëntie: het verminderen van energieverbruik door gebruik te maken van duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie of windenergie;
- Materialen: Het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen, zoals gerecyclede of hernieuwbare materialen;
- Gezondheid en comfort: het Creëren van een gezonde binnen omgeving met goede ventilatie, natuurlijke verlichting en materialen die de binnen kwaliteit verbeteren;
- Levensduur en Hergebruik: Het ontwerpen van gebouwen met een lange levensduur en de mogelijkheid tot aanpassing of hergebruik van materialen om de hoeveelheid afval te verminderen.

De focus op duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen is belangrijk om de ecologische voetafdruk van de bouwsector te verminderen, een sector die historisch gezien veel grondstoffen verbruikt en bijdraagt aan vervuiling van het klimaat.

De eisen met betrekking tot duurzaamheid zijn opgenomen in afdeling 4.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Van belang zijn de BENG-normen en de MPG-waarden.

BENG Normen

BENG staat voor Bijna energie neutrale gebouwen, en zijn geformuleerd met het doel om de CO2-uitstoot van nieuwbouw terug te dringen.
Er zijn drie verschillende manieren waarin BENG tot uitdrukking komt. Dit zijn de volgende:

- BENG 1-eis: Terugbrengen van de energiebehoefte;
- BENG 2-eis: Beperken van het fossiele energiegebruik (Bijvoorbeeld Gas en olie);
- BENG 3- eis: Benutten van hernieuwbare energie.

Naast deze drie eisen is er nog één aanvullende eis die van belang is met name in samenhang met klimaatadaptatie, dit is de indicator voor verlaging van het risico op oververhitting van gebouwen genaamd TOJuli).

De BENG eisen gelden alleen voor nieuwbouw, bestaande bebouwing hoeft dus niet aan deze eisen te voldoen.

MPG Waarden
MPG staat voor Milieuprestatie gebouwen. Een MPG-berekening toont aan wat de milieu impact van een nieuw te bouwen bouwwerk is. Zo worden de waarden waaraan voldaan dient te worden bepaald aan de hand van de gebruiksfuncties van het bouwwerk.

In het Bbl staat beschreven dat een woonfunctie een milieuprestatie moet hebben van maximaal 0,8 bepaald volgens de bepalingsmethode van de MPG. Tot slot geeft het Bbl ook regels over de laadinfrastructuur van elektrische auto. Deze regels zorgen ervoor dat er voldoende leidingdoorvoeren zijn voor eventuele oplaadpunten zowel bij een woongebouw, als bij andere functies.

4.6.2 Conclusie
Er is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van een vergunningaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidaspecten worden getoetst. Vanuit het milieuaspect duurzaamheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Klimaatadaptatie
4.7.1 Toetsingskader
Het klimaat verandert in een hoog tempo. Om Nederland tegen de gevolgen van klimaatverandering te beschermen is het nodig om verschillende soorten maatregelen te nemen, vanuit verschillende beleidsvelden. Daarnaast is het nodig dat klimaatadaptatie op alle overheidsniveaus onderdeel is van het beleid en uitvoering.

In Nederland is het beleid op de gevolgen van klimaatverandering nationaal geregeld aan de hand van twee programma's:
1. de Nationale klimaatadaptatiestrategie; en,
2. het Deltaprogramma

Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS)
De Nationale klimaatadaptatiestrategie is de overkoepelende strategie op het gebied van klimaatadaptatie in Nederland. Het doel van de NAS is om alle risico's en gevolgen van klimaatverandering voor Nederland te beheersen en te verkleinen. Het is de koers die wordt omgezet in plannen en acties in een uitvoeringsprogramma. De werkzaamheden uit het NAS zijn gericht op de risico's die het meest urgent zijn, enkele voorbeelden zijn:
- meer hittestress bij mensen door extreem weer;
- vaker uitval van delen van het vitale en kwetsbare functies door extreem weer zoals energie, telecom en IT-voorzieningen;
- oogstschade en andere schade in de land- en tuinbouwsector;
- verschuiving van klimaatzones in combinatie met gebrek aan internationale ruimtelijke samenhang;
- mogelijk meer infecties en allergieën, zoals hooikoorts of andere luchtwegklachten;
- cumulatieve effecten - Uitval in één regio of sector heeft gevolgen voor andere sectoren of locaties.

Deltaprogramma en Deltaplan Ruimtelijke adaptatie (DPRA)
In het nationaal Deltaprogramma staat beschreven hoe de overheid Nederland beschermt tegen overstromingen, zorgt voor voldoende zoetwater en werkt aan een klimaatbestendig en waterrobuuste inrichting. Alle verschillende overheidsniveaus werken vanuit het deltaprogramma samen aan deze opgaven. Het deltaprogramma is opgebouwd rond drie thema's/programma's. Dit zijn Waterveiligheid, Zoetwater, en ruimtelijke adaptatie die voor de verschillende regio's zijn uitgewerkt.

Alle drie de programma's zijn weer opgebouwd uit een Deltabeslissing en een Deltaplan. In de Deltabeslissingen staan nationale kaders die voor heel Nederland gelden. De deltaplannen bestaan uit concrete maatregelen voor de uitvoering van het beleid en de planning van deze maatregelen. In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie staan bijvoorbeeld concrete acties en doelen die ervoor zorgen dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht.

Het Deltaprogramma controleert en evalueert elk jaar hoe de deltabeslissingen, voorkeursstrategieën en deltaplannen tot dan toe zijn uitgewerkt en uitgevoerd. In deze jaarlijkse monitor kunnen voorstellen staan om beleid aan te passen aan nieuwe ontwikkelingen en risico's die zijn ontstaan.

4.7.2 Conclusie
Door het Rijk is de opgave gesteld om Nederland voor 2050 'klimaatproof' te maken. Het Samenwerkingsverband Waterwerkregio Parkstad Limburg waarin de zeven Parkstad-gemeenten, Waterschap Limburg, Waterschapsbedrijf Limburg en Waterleiding Maatschappij Limburg deelnemen, heeft daarom het initiatief genomen om klimaatstresstesten op te stellen en risicodialogen te voeren. Dit is de basis van de regionale Klimaatadaptatiestrategie Parkstad Limburg.

Het hemelwater wordt geïnfiltreerd waardoor de omgeving en het plangebied, geen toename aan wateroverlast zullen ervaren. Tevens zijn in de nabije omgeving geen waterwegen gelegen waarbij rekening moet worden gehouden met een risico op overstroming. Het plan is dan ook als klimaatadaptief te beschouwen.

Met de planontwikkeling wordt ingezet op vergroening. Er wordt 7,14 hectare aan goudgroene natuur toegevoegd. De schaduwwerking hiervan heeft hierbij een positief effect op de vermindering van hittestress in de omgeving. Zodoende draagt het plan op bescheiden schaal bij aan een klimaatrobuuste leefomgeving.

Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen is er vanuit het milieuaspect klimaatadaptatie sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Omgevingsveiligheid
4.8.1 Toetsingskader
Het aspect omgevingsveiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden om een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. De algemene regels van het Rijk hiervoor zijn vastgelegd in het Bkl en het Bal.

Kwetsbare gebouwen en locaties
In het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden:
1. zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. kwetsbaar (gebouwen en locaties);

3. beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. De aanwijzing van bovenstaande categorieën ‘gebouwen en locaties’ staat in bijlage VI van het Bkl.

Risicobronnen
Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico’s. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

De gemeente moet regels opnemen in het omgevingsplan voor activiteiten die als risicobronnen worden beschouwd om beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen tegen externe veiligheidsrisico’s. Deze regels met betrekking tot omgevingsveiligheid zijn van toepassing wanneer de gemeente overweegt nieuwe risicobronnen op haar grondgebied toe te staan, evenals wanneer zij de mogelijkheid overweegt om in de nabijheid van een bestaande risicobron nieuwe gebouwen toe te staan. Sommige risicovolle milieubelastende activiteiten zijn vergunningplichtig. De gemeente heeft ook de mogelijkheid om andere categorieën gebouwen of locaties dan die in bijlage VI staan, vergelijkbare bescherming te bieden, en zelfs bepaalde kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

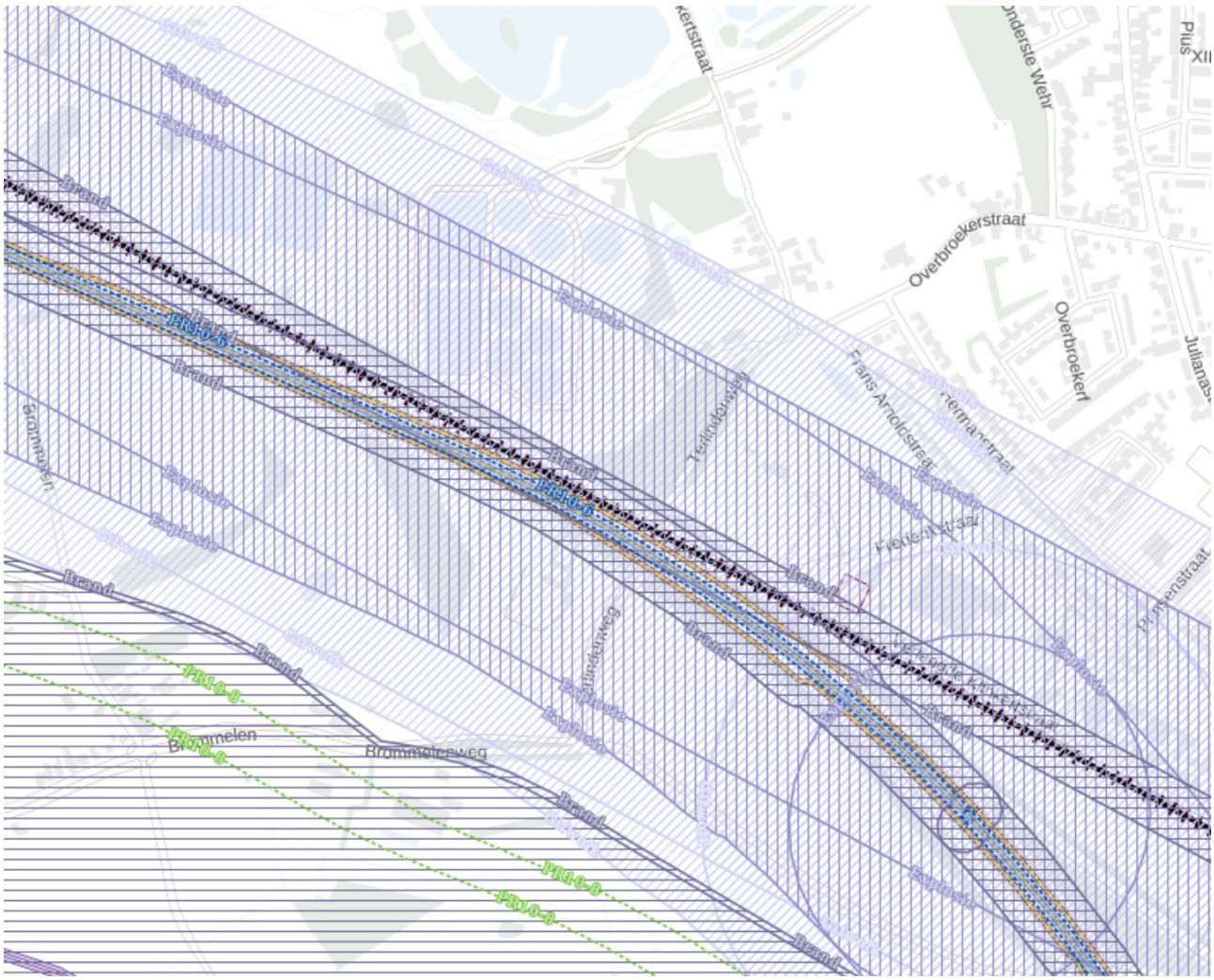
De specifieke instructies hiervoor zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. Tevens zijn hiervoor regels opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente.

4.8.2 Onderzoek
Bij de realisatie van plannen kunnen risicobronnen in de omgeving van het plan van invloed zijn op de gebruiksmogelijkheden van het plangebied. Mogelijke risicobronnen zijn het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, over het water, over het spoor en over de wegen en risicovolle inrichtingen. Deze risicobronnen worden getoetst en gemeten ten opzichte van het plangebied.

Door het IP-O is een risicokaart opgesteld waarin de inrichtingen, buisleidingen en gevaarlijke transportroutes zijn opgenomen. Onderstaand is een uitsnede opgenomen van het plangebied en de omliggende inrichtingen, buisleidingen en gevaarlijke transportroutes.

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedgebied van de rijksweg A76 en het spoortraject Sittard aansl. - Heerlen (route 380). Deze risicobronnen brengen hittestralings-, overdruk- en toxische scenario’s met zich mee. Door de Veiligheidsregio Zuid-Limburg is er advies uitgebracht over onderhavig planvoornemen, dit advies is als bijlage[7] bij onderhavig planvoornemen gevoegd.

[7] Veiligheidsregio Zuid-Limburg, Advies EV Hoeve Terlinden, rapportnummer 20240822FJ, d.d. 24 augustus 2024



Risicobronnen en scenario's

Over de Rijksweg A76 en het spoortracé route 380 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied (1% letaal) van dit transport. Voor de Rijksweg is niet alleen gekeken naar de stofcategorieën die op grond van de Regeling basisnet vervoerd worden, maar ook naar de realisatiecijfers (de stofcategorieën die daadwerkelijk over de A76 vervoerd zijn).

Hittestraling

Gezien de afstand van het object tot het spoor en de weg is er een grote kans (indien het incident recht voor de deur plaatsvindt) dat bij incidenten met een tankwagon of tankwagen brandbaar gas het object aan de Terlindenweg onherstelbare schade oplopen ten gevolge van de hoge warmtestraling. Het spoor en de rijksweg is een lijnbron, een incident kan dus ook op een grotere afstand plaatsvinden. Met de komst van de Omgevingswet is er sprake van aandachtsgebieden, het brandaandachtsgebied betreft 30 meter aan weerszijden van het spoor. De ontwikkeling ligt niet binnen deze contour, echter zijn de hittestralingseffecten wel degelijk merkbaar en zullen leiden tot schade en mogelijk slachtoffers. Om ervoor te zorgen dat personen binnenshuis beschermd zijn tegen brand en warmtestraling wordt geadviseerd om binnen dit gebied bouwkundige maatregelen te treffen.

De gevolgen binnen het object van het scenario warme BLEVE (voor koude BLEVE gelden redelijk vergelijkbare afstanden) op de weg zijn weergegeven in tabel van het advies. Uit deze tabel blijkt dat bij het gebruik van explosiewerend glas tussen 51,5 -74 meter geen slachtoffers vallen ten gevolge van glasschade, terwijl bij het gebruik van enkel of dubbel glas er nog slachtoffers kunnen vallen ten gevolge van hittestraling door

gebroken glas en door scherfwerking. In dit gebied breekt explosiewerend glas niet, waardoor beide effecten niet optreden en het aantal slachtoffers geringer is. Tussen 74 – 245 meter zal ook dubbel glas geen scherfwerking meer veroorzaken, maar nog wel breken (voor enkel glas is dit tot 460 meter), met als gevolg blootstelling aan een verhoogde hittestraling, die dus door het aanbrengen van explosiewerend glas kan worden voorkomen. Voor het spoor zijn andere afstanden om rekening mee te houden. Explosiewerend glas biedt ook bescherming tegen de overige scenario's die leiden tot een hoge hittestraling op het plangebied.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Mensen zijn vaak niet op de hoogte van de mogelijke gevaren betreffende externe veiligheid. Door risicocommunicatie kunnen de aanwezigen hiervan op de hoogte worden gebracht.

T.b.v. koude BLEVE, fakkelbrand en wolkbrand

De zelfredzaamheid van de aanwezigen is afhankelijk van de afstand van de scenario's tot het object zelf. Is het object zodanig aangestraald dat het object bij de brand betrokken geraakt, dan zal afhankelijk van de incidentlocatie de ontvluchting haaks op de risicobron moeten plaatsvinden om niet blootgesteld te worden aan de hittestraling (van de secundair ontstane branden). Voor het object geldt, gezien de korte afstand, dat het bij de brand betrokken kan raken. Dit betekent dat een veilige vluchtmogelijkheid benodigd is.

T.b.v. warme BLEVE

Indien gealarmeerd wordt voor een dreigende warme BLEVE is de juiste zelfredzaamheidsstrategie voor personen in het object, het object verlaten (ontvluchten) tot een afstand van ongeveer 500 meter in de richting haaks op de risicobron.

Overdruk

Een aantal scenario's kent naast het effect hittestraling, ook het effect overdruk. Het overdrukeffect kan afhankelijk van het scenario, op deze afstand leiden van zware tot gemiddelde schade. Het effect door de hittestraling is echter vaak maatgevend.

Zelfredzaamheid

Het gebouw zal afhankelijk van het incident en de locatie, als gevolg van de overdruk, variëren zwaar beschadigd tot gemiddeld beschadigd raken. De effecten van de hittestraling zijn maatgevend en het gebouw moet verlaten worden, aangezien het gebouw blootgesteld kan worden aan hoge hittestraling. Dit kan leiden tot secundaire branden en door gebroken ramen tot inpandige slachtoffers en schade.

Toxisch

Door een beschadiging aan de tank komt de stof vrij en verdampt direct. Hierdoor ontstaat een toxische wolk. Afhankelijk van de windrichting en windsnelheid verspreidt deze zich over de omgeving, waarin ook het planvoornemen gelegen is.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid bij een giftige wolk is alleen mogelijk indien er tijdige alarmering plaatsvindt of door het zien van een gekleurde wolk, het ruiken van een vreemde geur of het voelen van een prikkelende neus of mond. Hierbij moeten de aanwezige personen de mogelijkheid hebben tot schuilen in gebouwen met voorzieningen

om het binnendringen van giftige gassen te voorkomen of uit te stellen. Hieronder wordt verstaan dat gebouwen uitgevoerd zijn met ventilatiebeperkende maatregelen (uitschakelbare ventilatie die centraal kan worden aangestuurd en luchtinlatende ventilatieopeningen die niet aan de zijde van de risicobron is aangebracht). Zonder het treffen van deze maatregelen zal de concentratie van de vrijgekomen stoffen binnen na verloop van tijd zodanig oplopen dat er slachtoffers vallen.

Bestrijdbaarheid
Afhankelijk van de geschetste scenario's kunnen de effecten van (een) incident(en) met risicovolle activiteiten worden beperkt. Door het beschouwen van de bestrijdbaarheid wordt inzicht gegeven in de mogelijkheden van een operationele inzet en de noodzakelijkheid daarvan.

Bereikbaarheid
Om snel te kunnen optreden dient de brandweer snel gealarmeerd te worden en op plaats van incident te arriveren. Qua bestrijdbaarheid is het niet alleen belangrijk dat het plangebied toegankelijk is, maar ook dat de risicobron bereikbaar is. Voor incidenten op het spoor en de rijksweg is dit ter hoogte van de ontwikkeling goed mogelijk. Verder is er voldoende water nodig om te kunnen blussen of af te schermen.

Brandkranen in de buurt van de risicobronnen kunnen worden ingezet voor een eerste effectbestrijding. Waarschuwen van de aanwezige personen in het effectgebied kan via het waarschuwingsalarmeringsysteem (WAS) of NL-Alert. De locatie valt niet binnen de dekking van een WAS-paal, daardoor is het van belang om via andere kanalen op de hoogte te blijven van actuele gevaren.

Voor de bereikbaarheid geldt dat de ontwikkeling via twee zijden ontsloten dient te worden. Een willekeurig adres moet via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn. Hierdoor kan de brandweer een ongeval altijd bovenwinds benaderen. Zo wordt voorkomen dat, bij een grote brand of bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, de brandweer door de rook of door de gaswolk ter plaatse moet gaan. Het plangebied voldoet hier reeds aan.

Bluswatervoorzieningen
Er zijn binnen dit plangebied voldoende brandkranen aanwezig. De dichtstbijzijnde brandkraan heeft een capaciteit van 120m3 per uur en de volgende brandkraan heeft een capaciteit van 85m3 per uur. Ook de afstanden zijn toelaatbaar. Echter zullen deze brandkranen gezien de korte afstand van de risicobronnen, de hoge hittestraling en de kans op secundaire branden alleen niet voldoende zijn voor een goede bestrijdbaarheid. In dit geval zal er ook gebruik gemaakt moeten worden van grootwatertransport. Dit kan opgebouwd worden bij de Droomvijver in Hoensbroek. De opbouw van grootwatertransport neemt kostbare tijd in beslag, het nemen van alle eerder genoemde maatregelen is daarom van groot belang.

4.8.3 Conclusie
Maatregelen kunnen de effecten van ongevallen sterk reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. Hoewel het uitvoeren van maatregelen een positief effect zal hebben op de veiligheid, valt daarmee niet uit te sluiten dat zich een incident voor kan doen met slachtoffers op de planlocatie en de omgeving. Het is aan het bevoegd gezag dit 'restrisico' expliciet te accepteren en in het besluit te verantwoorden binnen de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening houdend met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

4.9.2 Onderzoek

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties. Uit onderzoek moet blijken dat aan deze instructieregels wordt voldaan wanneer het planvoornemen gaat over het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. In het kader van de functiewijziging welke plaats vindt aan de Terlindenweg 100, wordt er een bodemonderzoek noodzakelijk geacht. Voor de overige delen van het planvoornemen wordt, gelet op de aard en omvang van het planvoornemen, een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten uit het bodemonderzoek[8] samengevat weergegeven, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

<u>Voorterrein Terlindenweg 100</u>

De bodem bevat visueel waarneembaar baksteenhoudend materiaal, evenals sporen van asfalt en puin, met incidenteel de aanwezigheid van kool- en baksteendeeltjes. Boringen 101 en 102 zijn geplaatst op locaties waar door Geonius eerder sterk verhoogde PAK-concentraties zijn aangetroffen. Uit de analyse van de bijbehorende grondmengmonsters blijkt dat, afgezien van enkele marginale overschrijdingen, geen sprake is van noemenswaardige verontreinigingen. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen aangetoond met PAK, PCB, minerale olie, kobalt en cadmium. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen vastgesteld. Het uitgevoerde asbestonderzoek heeft aangetoond dat er geen asbest aanwezig is in het onderzochte grondmengmonster. Het PFAS-onderzoek wijst op licht verhoogde concentraties.

De onderzoekslocatie bestaat uit een geasfalteerde toegangsweg, een semiverhard parkeergedeelte en onverhard terrein, bestaande uit grasland. Ten westen van de onderzoekslocatie bevindt zich Terlindenweg 100, terwijl ten noorden de A76 gelegen is. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Terlindenweg. Het terrein is vrij toegankelijk. Op dit moment zijn er meerdere motorvoertuigen op het onderzoeksterrein geplaatst. Tijdens het locatiebezoek asbest is het gehele terrein visueel beoordeeld op asbestverdachte materialen. Deze zijn op onderhavige onderzoekslocatie niet waargenomen.

Op basis van onderhavig onderzoek kan worden geconcludeerd dat de reeds bekende gegevens niet meer actueel zijn, gezien de ouderdom van het rapport. Eveneens is de omvang van de eerder aangetroffen PAK verontreiniging onvoldoende vastgesteld.

[8] Geonius, Actualiserend vooronderzoek Terlindenweg 100, rapportnummer MA250176.R01.V1.0, d.d. 9 april 2025

Overige terrein Terlindenweg 100

Ter plaatse van het Rijksmonument vindt tevens een planologische functiewijziging plaats van agrarische bedrijfsdoeleinden naar gemengde doeleinden, hierdoor wordt de mogelijkheid gecreëerd om het herenhuis te herbouwen en een extra woning te realiseren, waardoor nieuwe verblijfsruimen worden toegevoegd. Het gebruik van de locatie gaat hierdoor van agrarische doeleinden naar gemengde doeleinden, waardoor nieuwe (bedrijfs)bebouwing en verblijfsruimten mogelijk worden gemaakt.

Omdat het voorliggende TAM-Omgevingsplan is bedoeld om diverse gebruiksvormen en bebouwing ter plaatse van het deelgebied aan de Terlindenweg 100 te faciliteren en de concrete invulling daarvan ten tijde van de vaststelling van het plan nog niet vaststaat, is er nog geen bodemonderzoek verricht. Wel is een verplichting tot het uitvoeren van dergelijk onderzoek vastgelegd in de regels van het voorliggende TAM-Omgevingsplan, waardoor bij een concreet bouw- en/of gebruiksinitiatief het bodemonderzoek op basis van de juiste uitgangspunten kan worden uitgevoerd.

4.9.3 Conclusie

Gelet op de resultaten uit het bodemonderzoek ter plaatse van het voorterrein van de Terlindenweg 100, dient er een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de PAK-verontreiniging. Door het publiekrechtelijk verplicht stellen van het verrichten van een bodemonderzoek bij het realiseren van een concreet bouw- en/of gebruiksinitiatief ter plaatse van het deelgebied aan de Terlindenweg 100, is het aspect bodem afdoende verzekerd. Voor de overige delen van het planvoornemen wordt, gelet op de aard en omvang van het planvoornemen, een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.10 Activiteiten en milieuzonering

4.10.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

In de VNG-publicatie zijn gebiedstyperingen opgenomen, te weten omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en de omgevingstype gemengd gebied:

1. *Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*
   Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

2. *Omgevingstype gemengd gebied*
   Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De indicatieve bedrijvenlijst in de VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. De richtafstanden in de bedrijvenlijst gelden voor een rustige woonwijk. Bij een omgevingstype gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. Voor een rustige woonwijk geldt dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) 45 dB(A) op de gevels van nabijgelegen geluidsgevoelige objecten mag bedragen. Voor een gemengd gebied geldt dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) 50 dB(A) op de gevels van nabijgelegen geluidsgevoelige objecten mag bedragen.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de functie die het bedrijf (of andere milieubelastende functie) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie). Woningen zijn milieugevoelige functies. Aangezien onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningen dient getoetst te worden of in deze woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en of omliggende bedrijven niet worden gehinderd door de ontwikkeling.

4.10.2 Onderzoek

Indien woningen nabij bedrijfsactiviteiten worden beoogd of de realisatie van bedrijfsactiviteiten in de omgeving van woningen is gewenst, moet beoordeeld worden of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij is milieuzonering een van de te beschouwen aspecten. Milieuzonering wordt enerzijds toegepast met het oog op de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en anderzijds met het oog op het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving. Het aspect milieuzonering wordt getoetst op basis van richtafstanden. Deze richtafstanden en de daadwerkelijke afstanden zullen met de beoogde gebruikswijziging een vergelijkbare impact hebben ten opzichte van hetgeen dat is toegestaan op basis van het vigerende omgevingsplan.

Externe werking

Binnen het onderhavige plangebied worden diverse functies beoogd. Dit betreft in het algemeen activiteiten gericht op verblijfsrecreatie, dagrecreatie, culturele en artistieke activiteiten, waaronder cursussen en exposities, praktijd en kantoor aan huis, bedrijven in de milieucategoriën 1 en 2, ambachtelijke en ambachtelijke en consumentverzorgende activiteiten. De externe werking betreft de vraag of de beoogde nieuwe functie binnen onderhavig plan niet zal leiden tot hinder voor bestaande of toekomstige hindergevoelige functies.

Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) kunnen deze functies in het algemeen worden gecategoriseerd onder de milieucategorieën 1 en 2. Voor deze milieucategorieën dient een minimale richtafstand van 30 meter tot gevoelige objecten in de omgeving te worden aangehouden. Het beoogde planvoornemen vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving.

In de directe nabijheid van het deelgebied aan de Terlindenweg 100 zijn geen gevoelige objecten (burgerwoningen) aanwezig. De dichtstbijzijnde burgerwoning is gelegen aan Brommelen 6 te Wijnandsrade, op circa 100 meter afstand van het plangebied. Wat betreft de herbouw van het voormalige herenhuis en de extra woning, worden deze woningen beschouwd als behorende tot de gehele inrichting aan de Terlindenweg 100 en bestemd als 'plattelandswoningen'. Voor de bedrijfsmatige activiteiten binnen deze inrichting zijn deze woningen niet maatgevend.
Daarnaast dient volledigheidshalve opgemerkt te worden dat er geen sprake is van onaanvaardbare geluidhinder die wordt veroorzaakt door de nieuwe verkeersbewegingen van het planvoornemen op de omgeving. Een nadere toetsing aan de interne werking is derhalve niet aan de orde.

Interne werking
Naast de externe werking is er ook een interne werking als het gaat om het beoogde planvoornemen. De interne werking ziet erop toe dat medewerking aan het beoogde planvoornemen pas mogelijk is indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied Nuth’. In de omgeving van het plangebied is sprake van voornamelijk agrarische en natuurfuncties. Derhalve wordt het gebied getypeerd als een rustige woonwijk.

Ten noorden van de Terlindenweg 100, aan de andere zijde van de A76, bevinden zich twee mogelijk relevante bestaande bedrijfsactiviteiten: een rioolwaterzuiveringsinstallatie en het sportveldencomplex van FC Hoensbroek.

Rioolwaterzuiveringsinstallatie
Op circa 50 meter ten noorden van het deelgebied aan de Terlindenweg 100, aan de overzijde van de A76, bevindt zich een rioolwaterzuiveringsinstallatie. In het bestemmingsplan ‘Buitengebied' (gemeente Heerlen) is er een geurzone voor deze RWZI op de plankaart opgenomen. Deze contouren ligt buiten het deelgebied aan de Terlindenweg 100.

Sportveldencomplex FC Hoensbroek
Op circa 115 meter ten noordoosten van het plangebied aan de Terlindenweg 100, aan de overzijde van de A76, bevindt zich het sportveldencomplex van FC Hoensbroek. Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) dient voor een 'veldsportcomplex, met verlichting' (SBI-2008: 931) vanwege het aspect geluid een minimale richtafstand van 50 meter te worden gehanteerd. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan, waardoor de aanwezigheid van dit sportveldencomplex geen belemmeringen oplevert voor de voorliggende planontwikkeling.

4.10.3 Conclusie
Vanuit het milieuaspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Weging van het waterbelang
4.11.1 Toetsingskader
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor het omgevingsplan blijft de weging van waterbelangen verplicht en dient het milieuaspect water een integraal onderdeel van het omgevingsbeleid te vormen. Dit proces krijgt onder de naam ‘weging van waterbelangen’ een plaats bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (voorheen bekend als de watertoets).

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater. De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat per initiatief de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken (artikel 5.37 lid 1 van het Bkl). Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is. Voor ieder ruimtelijk plan is een formele weging van het waterbelang noodzakelijk. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan door het bevoegd gezag tijdelijk gebruik worden gemaakt van de regels zoals opgenomen in de bruidsschat (onder afdeling 22.3 milieubelastende activiteiten bruidsschat omgevingsplan). De regels veranderen pas op het moment dat het bevoegd gezag voor een bepaald gebied het omgevingsplan vaststelt.

4.11.2 Onderzoek

Afvalwater

Het onderhavige plangebied is momenteel niet aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Het is mogelijk om aan te sluiten op een transportriolering van het waterschap, welke achter het plangebied richting de RWZI in Hoensbroek loopt. Deze aansluiting, of een andere voorziening voor het verwerken van afvalwater, komt voor rekening van de aanvrager.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, indien nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks in de bodem infiltreren.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en afgevoerd naar een te realiseren hemelwatervoorziening. Waar mogelijk zal de gemeente de eigenaar stimuleren om het hemelwater dat valt op bestaande dakverharding af te koppelen.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering en alles zoveel mogelijk klimaatadaptief aan te leggen. Het opgevangen hemelwater dient binnen de eigen perceelsgrenzen te worden afgehandeld. Dit water kan worden hergebruikt, bijvoorbeeld via een grijswatercircuit. Overtollig hemelwater dient op eigen terrein te worden gebufferd om vervolgens in de bodem te infiltreren.

Op 1 april 2019 zijn de nieuwe Beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019 in werking getreden. Deze beleidsregels bepalen dat bergings- en infiltratievoorzieningen minimaal moeten worden gedimensioneerd op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van eens in de 100 jaar, gebaseerd op het gemiddelde klimaatscenario 2050. Voor Zuid-Limburg (Heuvelland) geldt bij maatwerk een buiduur van twee uur, zijnde 80 mm.

Bij de voorliggende planontwikkeling wordt nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt met een oppervlak van 2.500 m² aan de zuidzijde van de Rijksmonumentale hoeve en de beeldbepalende tuinmuur. Daaromheen wordt erfverharding mogelijk gemaakt met een oppervlak van circa 5.000 m². Dit betekent dat er een hemelwatervoorziening met een capaciteit van (7.500 m² x 80 mm) 600 m³ moet worden gerealiseerd. Bij een concreet bouwplan dient tevens een concrete uitwerking van de vereiste hemelwatervoorziening te worden voorgelegd. Binnen de grenzen van het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in een adequate buffercapaciteit.

Daarnaast kan worden overwogen om het hemelwater af te laten vloeien naar een zijtak van de Geleenbeek. Het maaiveld loopt in zuidwestelijke richting af naar deze zijtak, die eigendom is van het Waterschap Limburg. In overleg met het waterschap zou het schone opgevangen hemelwater van het onderhavige plangebied naar deze zijtak kunnen afvloeien, waarvoor een vergunningplicht geldt.

Het te (her)bouwen herenhuis zal een oppervlak hebben van circa 126 m². Hoewel er in de bestaande situatie al sprake is van erfverharding, dient ook het hemelwater van dit nieuwe dakoppervlak te worden opgevangen. Dit betreft circa (126 m² x 80 mm) 10 m³ hemelwater. Gezien de beperkte hoeveelheid hemelwater afkomstig van dit nieuwe dakoppervlak, is het meer voor de hand liggend om een separate opvangvoorziening, zoals infiltratiekratten, te realiseren.

Uitwerking hemelwatervoorziening
Bij de uitwerking van de hemelwatervoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de bovenstaande kengetallen. Gezien de grootte van het plangebied en het feit dat de westelijk van het plangebied gelegen gronden eveneens eigendom zijn van de eigenaar van de hoeve, is er voldoende ruimte beschikbaar voor het realiseren van adequate hemelwatervoorziening(en). Bovendien, gezien het in zuidwestelijke richting aflopende terrein, de ruime afstand tot burgerwoningen en de aanwezigheid van een zijtak van de Geleenbeek, worden geen problemen met het hemelwater voor derden verwacht.

Opvang schoon hemelwater
In de hemelwatervoorziening dient uitsluitend schoon hemelwater te worden opgevangen, zonder toevoeging van verontreinigde stoffen. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. Een infiltratievoorziening fungeert tevens als bodempassage, waardoor het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen voordat het infiltreert.

4.11.3 Conclusie
Al het hemelwater voor de nieuwe verhardingen zal worde opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein. Tevens zal het bestaand verhard oppervlak worden afgekoppeld. Het planvoornemen is tevens afgestemd en akkoord bevonden met het Waterschap Limburg. Vanuit het milieuaspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Natuur en landschap
4.12.1 Toetsingskader
Natuur maakt onder de Omgevingswet onderdeel uit van de fysieke leefomgeving, een van de kernbegrippen van de Omgevingswet (artikel 1.2, lid 2, onder h). Onder Artikel 5.1, lid 1 (Ow) is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, tevens is onder Artikel 5.1, lid 2 opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten. Tenzij anders geregeld in het omgevingsplan, waterschap verordening, omgevingsverordening of ministeriele regeling.

In het Bal staat de uitwerking van algemene regels voor activiteiten die rechtstreeks werken, waaronder een vergunningplicht voor zogenaamde Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten (hoofdstuk 11, Bal). In dit hoofdstuk zijn tevens de regels voor vergunningsvrije gevallen opgenomen evenals de mogelijkheden tot maatwerk. Indien er geen vrijstelling geldt van de vergunningsplicht, dient er een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Onderscheid wordt gemaakt tussen een enkelvoudige of meervoudige aanvraag (in het geval er sprake is van een flora- en fauna-activiteit en een natura 2000-activiteit).

Natura 2000
Om de natuur te beschermen heeft het Rijk regels over activiteiten die een Natura 2000-gebied kunnen benadelen opgesteld. Degene die de activiteit verricht, moet nagaan of nadelige gevolgen uit te sluiten zijn.

Natuurnetwerk Nederland

De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform artikel 2.44, lid 4 van de Omgevingswet en artikel 7.6, lid 1 van het Bkl. Vanuit de Omgevingsverordening draagt de provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met omringende agrarisch gebieden te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Houtopstanden en soortenbescherming

De regels voor bescherming van houtopstanden en bomenrijen staan opgenomen in Afdeling 11.3 Bal. Hierin staat dat het vellen van houtopstanden is beschermd door algemene meldplicht (art. 11.126 Bal) en herplantplicht (art. 11.129 Bal) voor houtopstanden vanaf 10 are of meer evenals bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen, buiten de zogeheten 'bebouwingscontour houtkap'. De bebouwingscontour houtkap moet worden aangewezen in het omgevingsplan (art. 5.165b Bkl). Tevens is er sprake van specifieke zorgplicht (art. 11.116 Bal) die geldt voor het vellen van houtopstanden, het herbeplanten van grond of nadat een houtopstand op een andere manier teniet is gegaan.

Voor de soortbescherming zijn de paragrafen 11.2.2 t/m 11.2.4 van toepassing, hier zijn de verschillende soortenbeschermingsregimes opgenomen:

- Omgevingsvergunning soorten Vogelrichtlijn (11.2.2 Bal);
- Omgevingsvergunning soorten Habitatrichtlijn (11.2.3 Bal);
- Omgevingsvergunning andere soorten (11.2.4 Bal).

Getoetst dient te worden of het planvoornemen leidt tot schadelijke handelingen die leiden tot een vergunning plichtig geval. De schadelijke handelingen Vogelrichtlijn zijn opgenomen in artikel 11.37 van het Bal, schadelijke Habitatrichtlijn in artikel 11.46 Bal en schadelijke handelingen andere soorten in artikel 11.54 van het Bal.

Stikstofdepositie

De Omgevingswet heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voortoets. Projecten en activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

Op grond van art. 2.15a van de Ow heeft het Rijk omgevingswaarden voor stikstofdepositie vastgesteld. Deze omgevingswaarden zijn bedoeld als resultaatverplichtingen. Het uiteindelijke doel hiervan is om de stikstofdepositie op termijn te verminderen tot het niveau dat noodzakelijk is voor een gunstige staat van instandhouding van de natuurlijke habitats.

Bij de bepaling van de stikstofdepositie kan een activiteit door het veroorzaken van stikstofdepositie in een Natura 2000- gebied als een Natura 2000-activiteit moet worden aangemerkt. Dit volgt uit artikel 4.15 lid 1

van de omgevingsregeling. De methode voor het berekenen van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden is de AERIUS-calculator van toepassing. Mocht er aan de hand van een stikstofberekening blijken dat er geen stikstofdepositie ontstaat hoger dan 0,00 mol/ha/jaar bij omliggende Natura 2000 gebieden dan is een passende beoordeling aan de hand van het omgevingsplan niet nodig, aangezien er geen significante gevolgen verwacht zijn.

4.12.2 Onderzoek

Flora en fauna

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een quickscan flora en fauna[9] uitgevoerd. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van een agrarisch perceel nabij hoeve Terlinden aan de Terlindenweg 100 te Wijnandsrade, kan worden uitgesloten dat de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Omgevingswet en natuurgebieden.

Gezien de afstand en de aard van de ingreep worden als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve effecten verwacht op de meest nabijgelegen natuurgebieden (LNN/Natura 2000). De onderzoekslocatie wordt als migratieroute wordt gebruikt door de das, ree en vos. Indien mogelijk zou er ten zuiden van de nieuwe schuur een dun struweel van inheemse soorten kunnen worden aangeplant om de overgebleven ruimte te verbeteren. Hierdoor zou de migratieroute meer beschut zijn van de naastgelegen weg en dus “verlegd” kunnen worden. Indien hier fruit- of besdragende soorten worden aangeplant biedt dit tevens als voedselbron in bepaalde jaargetijden.

Stikstofdepositie

Met behulp van de vigerende Aerius Calculator 2024, is de stikstofdepositie[10] bepaald op de nabij gelegen natuurgebieden. Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het Geleenbeekdal op circa 650 meter ten zuidoosten.

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling sloop en nieuwbouw van woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en gebruiksfase op de omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd. Onderhavig document en bijgevoegde Aerius-bijlagen geven hier invulling aan. Uit de resultaten blijkt dat de stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt voor het planjaar 2026. Daarmee zijn er uit oogpunt van stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van de plannen.

4.12.3 Conclusie

Op basis van de aard en omvang van het planvoornemen zal het aspect natuur en landschap geen belemmering vormen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

[9] NIPA, Quickscan flora en fauna Hoeve Terlinden, rapportnummer N221108-2, d.d. 24 maart 2025
[10] Aelmans, AERIUS-berekening Terlindenweg 100 te Wijnandsrade, rapportnummer: ROM250099.002/GHO, d.d. 20 november 2025

4.13 Luchtkwaliteit

4.13.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

CIMLK

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. Sinds 1 januari 2023 vervangt het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het NSL. Middels dit nieuwe instrument kan de luchtkwaliteit berekend en gemonitord worden onder de Omgevingswet.

NIBM

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO_2 en PM_{10} nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze ‘standaardgevallen NIBM’ vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO_2 en/of PM_{10}. Aandachtsgebieden voor zowel NO_2 als PM_{10} staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM_{10} zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl). Een rijksomgevingswaarde bestaat uit grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden.

4.13.2 Onderzoek

Het projectgebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO2 als PM10 of voor alleen PM10. Nader onderzoek is daarom niet benodigd. De eisen waaraan de luchtkwaliteit dient te voldoen zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving, § 5.1.4.1 “Kwaliteit van de buitenlucht”. Uit artikel 5.53 volgt dat een plan als “niet in betekenende mate luchtkwaliteit” kan worden aangemerkt en in beginsel is vrijgesteld van toetsing aan de wettelijke omgevingswaarden als sprake is van een verhoging van de kalenderjaarge-

middelde concentratie stikstofdioxide en PM10 van 1,2 µg/m3 of minder. Artikel 5.54 stelt vervolgens dat gebouwen met ten hoogste 1.500 woningen als niet in betekenende mate kunnen worden gezien. Het planvoornemen voorziet niet in het realiseren van 1.500 woningen, waardoor het project als niet in betekenende mate kan worden aangeduid.

4.13.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14 Geluid

4.14.1 Toetsingskader

Het planvoornemen betreft het aanpassen van de begrenzing van de reeds bestaande woonfunctie op beide locaties. Er is daarmee geen sprake van de toevoeging van een geluidsgevoelige functie.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluidsregels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Geluid door activiteiten

In Bijlage XXII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

4.14.2 Onderzoek

Het Bkl bevat instructieregels voor geluid van (spoor)wegverkeer op geluidgevoelige gebouwen. Wanneer het plangebied ligt in een geluidaandachtsgebied moet onderzocht worden of afwijkende geluidwaarden en/ of maatregelen genomen moeten worden voor een aanvaardbaar geluidniveau ter plaatse van de geluidgevoelige gebouwen. Het geluid wordt voor alle relevante locaties berekend conform de standaard rekenmethode uit de meet- en rekenmethode geluid wegen (bijlage Ive Omgevingsregeling). De rekenresultaten worden getoetst aan het stelsel van standaardwaarden en grenswaarden uit het omgevingsplan of uit het Bkl. Deze resultaten worden berekend op basis van de gehele ontwikkeling.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een akoestisch onderzoek[11] uitgevoerd. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Wegverkeer
Het geluid als gevolg van wegverkeer op de rijkswegen overschrijdt de standaardwaarde van 50 dB op de gevels van het gebouw met maximaal 21 dB. Om deze reden dienen maatregelen onderzocht te worden om aan de standaardwaarde te voldoen. De maatregelen dienen in aanmerking genomen te worden als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.

Op een aantal beoordelingspunten wordt de grenswaarde van 60 dB eveneens overschreden. De geluidbelasting op de gevels terugbrengen door maatregelen is echter niet mogelijk c.q. wenselijk.
Door de betreffende geveldelen als “niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen”, conform Artikel 5.78y van het Bkl uit te voeren, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Railverkeer
Voor de spoorlijn Sittard - Heerlen geldt dat de standaardwaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB op één gevel wordt overschreden. Om deze reden dienen maatregelen onderzocht te worden om aan de standaardwaarde te voldoen. De maatregelen dienen in aanmerking genomen te worden als
die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.

Industrielawaai
Voor industrielawaai geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB op gevel noord wordt overschreden met maximaal 4 dB en op gevel west met maximaal 2 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug.

Maatregelen
Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of de geluidoverdracht tussen geluidbron en ontvanger belemmerd kan worden. Het aanleggen van een geluidwal of -scherm ontmoet in de onderhavige situatie echter overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Een afschermende voorziening dient namelijk dicht bij de bron of ontvanger geplaatst te worden, meer dan 2 meter hoog te zijn en kost bovendien afhankelijk van de uitvoering € 500,- tot € 2.000,- per meter, waarmee het niet realistisch is dat het bouwplan deze extra kosten kan dragen.
Een andere mogelijke overdrachtsmaatregel is het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger. Daar een verdubbeling van deze afstand slechts 3 dB reductie oplevert, is het vergroten van deze afstand niet te kwalificeren als zijnde doeltreffend.

Bij bronmaatregelen wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Mogelijke maatregelen zijn:

- stillere voertuigen: alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en dus niet realistisch;
- verlaging van de maximum snelheid: hierop heeft de initiatiefnemer van het bouwplan geen invloed;

[11] Aelmans, Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting Terlinderweg 100, rapportnummer ROM250098.003/JME, d.d. 11 april 2025

- aanbrengen van geluidreducerend wegdek: toepassing van geluidreducerend wegdek ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten van € 150,- tot € 300,- per strekkende meter kan dragen. Op de Rijksweg A76 is ter hoogte van de planlocatie al ZOAB aanwezig.

4.14.3 Conclusie

Op enkele gevels wordt de standaardwaarde overschreden, de grenswaarde wordt eveneens op twee gevels overschreden. Maatregelen om het geluid te reduceren tot de standaardwaarde stuiten op bezwaren van diversen aard. Twee geveldelen dienen als 'niet geluidgevoelige gevel' uitgevoerd te worden.

De voorkeursgrenswaarde van 50 dB wordt overschreden op het plangebied, de maximale ontheffingswaarde van 55 dB niet. Derhalve wordt verzocht om een hogere waarde van 54 dB te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder voor het gebouw.

Omdat het gezamenlijk geluid hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.15 Verkeer en parkeren

4.15.1 Toetsingskader

Een toevoeging of wijziging van functies op locaties zorgt vaak voor een verandering van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van een gebied. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden. Dit geldt ook bij omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) (publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De activiteit dient in dit geval aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst.

Verder bevatten omgevingsvisies van gemeenten een visie op verkeer op gemeentelijk niveau. Daarin worden vaak mobiliteit, bereikbaarheid en verkeersveiligheid als belangrijk geacht. Planinitiatieven dienen daaraan te worden getoetst.

4.15.2 Onderzoek

Om een plan ruimtelijk uitvoerbaar te maken, moet er worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied, moet het plangebied goed worden ontsloten en moeten de omliggende ontsluitingswegen het extra verkeer goed kunnen verwerken. Het voldoen aan voldoende parkeermogelijkheden wordt onderbouwt op basis van de gemeentelijke parkeernormen, de verkeersgeneratie wordt op basis van de CROW-cijfers (kencijfers CROW-Parkeerkencijfers 2024) berekend.

Verkeer

Het deelgebied aan de Terlindenweg 100 wordt momenteel ontsloten via een brede in-/uitritconstructie van circa 10 meter breed op de Terlindenweg. Deze overzichtelijke in-/uitritconstructie blijft gehandhaafd in de beoogde situatie. Ter plaatse van de Rijksmonumentale hoeve wordt een breed scala aan gebruiksmogelijkheden mogelijk gemaakt. Deze gebruiksmogelijkheden zullen leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie. Hoe groot deze verkeersgeneratie zal zijn, is op voorhand niet in te schatten, aangezien de exacte invulling van de hoeve nog onduidelijk is.

Gezien de aard van de bestaande in-/uitritconstructie op de Terlindenweg en het heersende verkeersbeeld op deze weg, mag worden aangenomen dat er geen problemen zullen ontstaan met betrekking tot de verkeersafwikkeling, doorstroming en veiligheid als gevolg van de voorliggende planontwikkeling.

Parkeren

In het voorliggende TAM-Omgevingsplan wordt een breed scala aan gebruiksmogelijkheden gefaciliteerd voor de Rijksmonumentale hoeve. Om de toekomstige parkeerbehoefte op te vangen, is de ruimte tussen de hoeve en de Terlindenweg aangewezen voor parkeren. Het betreffende terrein heeft een oppervlak van circa 2.000 m² en zou ruimte kunnen bieden aan ongeveer 80 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt voorzien in aanvullende parkeergelegenheid aan de achterzijde van de hoeve (westzijde), bereikbaar via de inrit op de Terlindenweg, langs de zuidzijde van de te behouden tuinmuur, en vervolgens in noordelijke richting. Parkeren in de nabijheid van de nieuw te realiseren bebouwing wordt eveneens mogelijk gemaakt, afhankelijk van een concreet bouw- of gebruiksinitiatief.

De (her)bouw van het voormalige herenhuis en de extra te realiseren woning impliceren een parkeerbehoefte van circa 4 personenvoertuigen. Gezien de grootte van het totale plangebied mag worden aangenomen dat deze parkeerbehoefte in de directe nabijheid van het te herbouwen herenhuis kan worden opgevangen.

Hierdoor is het mogelijk om nabij de hoeve ruim 100 personenvoertuigen te stallen. In het zuidelijke deel van het deelgebied aan de Terlindenweg 100 is parkeren eveneens toegestaan; de concrete invulling daarvan is afhankelijk van een bouw- of gebruiksinitiatief. In beginsel mag worden aangenomen dat er ter plaatse voldoende ruimte beschikbaar is.

Om parkeerproblemen te voorkomen vanwege de toegestane functies binnen de Rijksmonumentale hoeve, wordt in de regels van dit TAM-Omgevingsplan een algeheel gebruiksverbod opgenomen. Dit verbod houdt in dat het verboden is om gronden of bouwwerken te gebruiken indien niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de geldende parkeernormen.

4.15.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande, kan er worden geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen. Er is met betrekking tot dit aspect sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.16 Geur

4.16.1 Toetsingskader

Geurhinder is onderdeel van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 Bkl ‘Geur’, onderdeel van paragraaf 5.1.4 ‘Beschermen van de gezondheid en van het milieu’. Geurhinder kan door verschillende bedrijfs- of hobbyactiviteiten veroorzaakt worden. Hierbij valt te denken aan veehouderijen en andere agrarische activiteiten maar ook bijvoorbeeld rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor een evenwichtige toedeling van geurhinder dient het aspect geur onderzocht te worden;

- indien geurveroorzakende activiteiten in de buurt van bestaande geurgevoelige gebouwen en/of locaties worden toegelaten;
- indien geurgevoelige gebouwen en/of locaties in de buurt van bestaande geurveroorzakende activiteiten worden toegelaten.

Geurveroorzakende activiteiten

Het Bkl geeft enkel voor drie bedrijfsmatige activiteiten aan welke geurbelasting of afstand acceptabel wordt geacht:

- zuiveringtechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2);
- houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3);
- enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4).

Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend, enkel de algemene bepalingen van subparagraaf 5.1.4.6.1 zijn hierbij van toepassing. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur afkomstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

De geurveroorzakende activiteiten dienen te voldoen aan de regels van het tijdelijk omgevingsplan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Geurgevoelige gebouwen en locaties

Op grond van art. 5.91 lid 1 Bkl is er sprake van een geurgevoelig gebouw als een gebouw of een gedeelte van een gebouw een van de volgende functies onderbrengt:

a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Echter kan de gemeente in het omgevingsplan ook andere gebouwen, zoals logiesgebouwen of gevangenissen, of gedeeltes daarvan als geurgevoelig aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (art. 5.91 lid 4 Bkl). Daarnaast wordt op grond van artikel 5.91 lid 3 Bkl een nog niet bestaand gebouw, dat mag worden gebouwd op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, ook al als geurgevoelig gebouw beschouwd.

4.16.2 Onderzoek

Voor onderhavig project wordt op grond van art. 5.91 lid 1 Bkl een geurgevoelig gebouw gerealiseerd. In de omgeving van onderhavig planvoornemen is een rioolzuiveringsinstallatie aanwezig. In het kader van de

voorgenomen ontwikkeling is er een geuronderzoek[12] uitgevoerd. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Gelet op het verricht onderzoek naar de invloed van het aspect geur van de RWZI ten behoeve van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Hoensbroek Noord 2016' en de daaruit voorgenomen 'milieuzone - geurzone 1' in het bestemmingsplan 'Buitengebied', kan worden geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt op het voornemen om bij Hoeve Terlinden een tweede woonfunctie op te nemen. Hoeve Terlinden ligt buiten deze geurzone. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is met betrekking tot het aspect geur sprake van een goed woon en leefklimaat.

Verder kan geconcludeerd worden dat mogelijke ontwikkelingen van de RWZI Hoensbroek t.a.v. het aspect geur niet beperkt worden door de ontwikkelingen bij Hoeve Terlinden. Zoals hierboven al is aangegeven liggen er namelijk meerdere gevoelige gebouwen op kortere afstand van de RWZI en deze zijn daarmee al maatgevend.

4.16.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.17 Trilling

4.17.1 Toetsingskader

Trilling kan nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het kan effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt daarom (delen van) gebouwen en de mensen die daarin verblijven tegen trillingen van activiteiten. De aanwijzing van trilling gevoelige gebouwen staat in artikel 5.80 Bkl. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en de bijbehorende nevengebruiksfuncties.

Er zijn verschillende soorten trillingen met verschillende bronnen. De Omgevingswet maakt bij de instructieregels over trillinghinder door activiteiten onderscheid tussen:

- continue trillingen (trillingen die gedurende een lange tijd aanwezig zijn, door bijvoorbeeld machines of druk wegverkeer);
- herhaald voorkomende trillingen (kortdurende trillingen die periodiek voorkomen, door bijvoorbeeld treinverkeer).

Bronnen van trillingen zijn verkeer over de weg of het spoor, machines in de industrie en bouw- en sloopactiviteiten. Deze bronnen veroorzaken een trilling die voelbaar is in gebouwen. Dit gebeurt bijvoorbeeld via de vloer en de wanden. Trillingen kunnen op grote afstand hinder of schade opleveren.

In beginsel moet binnen een afstand van 100 meter van een treinspoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan[13].

[12] Aelmans, Geuronderzoek Hoeve Terlinden, rapportnummer ROM250097.002/FSC, d.d. 18 maart 2025
[13] https://iplo.nl/thema/trillingen/trillingen-instrumenten/omgevingsplan/nieuwbouw-langs-spoor/

4.17.2 Onderzoek

Het uitvoeren van een trillingsonderzoek is geen wettelijke verplichting. Gelet op de bestaande situatie ter plaatse van de Terlindenweg 100 en de toekomstige situatie, kan er gesteld worden dat de situatie vergelijkbaar zal zijn voor het aspect trillingen. Een trillingsonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.17.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect trilling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5 Inspraak en overleg

5.1 Participatie

5.1.1 Reacties participatie en verwerking in plan

In het kader van het planvoornemen wordt er participatie gevoerd, zodra de resultaten hiervan beschikbaar zijn wordt dit onderstaand opgenomen.

5.2 Vooroverlegreacties

De wijziging van het omgevingsplan zal door de gemeente aan de vaste overlegpartners worden voorgelegd. Eventuele reacties worden beantwoord en waar nodig in het plan verwerkt.

5.3 Procedure en zienswijzen

De wijziging van het omgevingsplan wordt door de gemeente op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Tegen de wijziging van het omgevingsplan kunnen gedurende zes weken zienswijzen worden ingediend. Eventuele zienswijzen worden beantwoord en waar nodig wordt het omgevingsplan aangepast.

De gemeenteraad beslist of het omgevingsplan wordt vastgesteld. Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en ligt het omgevingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Een omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt, tenzij bij het besluit een later tijdstip is bepaald (Afdeling 16.7. van de Omgevingswet). De Omgevingswet bevat geen artikel 8.4 van de Wro (schorsende werking verzoek om een voorlopige voorziening) vergelijkbare bepaling.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Er is sprake van een bouwplan. Tussen gemeente en initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarmee de financiële uitvoerbaarheid van het plan wordt gewaarborgd en het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd is.

7 Juridische planopzet

7.1 Algemeen

Het voorliggende omgevingsplan is opgezet volgens een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), namelijk TAM-IMRO. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de techniek voor planvorming zoals gebruikt onder de Wro tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening Ruimtelijkeplannen.nl.

Het omgevingsplan bestaat uit een motivering, regels, en verbeelding, waarbij de planregels en de verbeelding juridisch bindend zijn. De motivering heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. Het geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, alsmede de interpretatie en toepassing van het omgevingsplan.

Eventuele bijlagen maken ook onlosmakelijk onderdeel uit van het omgevingsplan. De verbeelding bestaat uit een (digitale) kaart waarop functies en aanduidingen zijn weergegeven. De planregels van het omgevingsplan zijn de juridische regels waarin is opgenomen wat juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

De planregels bevatten de navolgende onderdelen:

- Hoofdstuk I: inleidende regels, wat de begrippen en wijze van meten bevat;
- Hoofdstuk II: regels over functies. De functies zijn op alfabetische volgorde opgenomen. De regels bevatten een omschrijving van de functie en regels voor het bouwen, gebruik en eventueel over milieu (bodem, geluid, geur enzovoort);
- Hoofdstuk III: Algemene regels. Dit zijn de regels die gelden voor alle functies, bijvoorbeeld algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene regels voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten.
- Hoofdstuk IV: overgangs- en slotbepalingen.

7.2 Toedelen van functies aan locaties

7.2.1 Agrarisch

Een als 'Agrarisch' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie en duurzaam agrarisch bedrijfsmatig gebruik met bijbehorende voorzieningen;
b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
c. behoud en herstel van aanwezige steilranden;
d. (onverharde) paden, bestaande erfverhardingen, kavelpaden, wegen en parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen, tuinen en erfbeplantingen;
f. behoud en herstel van aangeplante en beoogde groenstroken langs veldwegen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens
h. wateropvang/-buffering en infiltratie;
i. extensief recreatief medegebruik;
j. evenementen.

7.2.2 Gemengd

Een als 'Gemengd' aangewezen locatie heeft als functie(s) een doelmatig hergebruik van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen, met de daarbij behorende voorzieningen, ten behoeve van:

a. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. plattelandswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en het daarbij opgenomen maximum aantal, daaronder mede begrepen:

1. mantelzorg;
2. aan huis verbonden beroepen of bedrijven, overeenkomstig het als Bijlage 1 opgenomen Overzicht aan huis gebonden bedrijf en beroep, en met in achtneming van het bepaalde in artikel 4.4.2;
3. praktijk en kantoor aan huis.

c. zelfstandige horeca, met dien verstande dat het totaal toegelaten BVO niet meer mag bedragen dan 500 m²;
d. zelfstandige kantoren, voor zover wordt voldaan aan artikel 5.4.3;
e. ondergeschikte kantoren, voor zover wordt voldaan aan artikel 5.4.5;
f. dag- en/of verblijfsrecreatie, in de vorm van recreatiewoningen, bed & breakfast, en/of groepsaccommodaties, voor zover wordt voldaan aan artikel 5.4.4;
g. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
h. culturele en artistieke activiteiten, waaronder cursussen en exposities;
i. ambachtelijke en consumentverzorgende en daarmee qua milieubelasting en ruimtelijke effecten vergelijkbare (bedrijfs)activiteiten;
j. tevens het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
k. een parkeerterrein ter plekke van de aanduiding 'parkeerterrein';
l. productiegebonden detailhandel;
m. statische opslag;

met de daarbij behorende:

1. (onverharde) paden, kavelpaden, wegen en parkeervoorzieningen;
2. groenvoorzieningen, tuinen en erfbeplantingen;
3. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/-buffering en infiltratie.

7.2.3 Natuur

Een als 'Natuur' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuur (ecologie, flora en fauna) en de bijbehorende natuurlijke groeiplaats;
b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden, natuurwaarden en hydrologische waarden;
c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. extensief recreatief medegebruik.

7.2.4 Leiding

Een als 'Leiding' aangewezen locatie heeft, naast de andere voor die gronden aangewezen functies (basisfuncties), tevens bestemd voor:

a. de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding ‘hartlijn leiding – riool’;
b. groenvoorzieningen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen waarbij de functiebreedte gemeten aan weerszijden uit het hart van de leiding 5 meter bedraagt.

7.2.5 Waarde – Archeologie

Een als 'Waarde - Archeologie' aangewezen locatie is, behalve voor de andere daar voorkomende functie, mede bestemd voor behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor:

a. de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen;
b. de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde;
c. zoals deze monumenten, vindplaatsen en verwachtingswaarden.

Separate bijlagen

Bijlage 1: Archeologisch rapport

Bijlage 2: Vooronderzoek bodem

Bijlage 3: Selectiebesluit archeologie

Bijlage 4: Quickscan flora en fauna

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting

Bijlage 6: Geuronderzoek

Toelichting

Regels

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch
Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

movares smart urban engineering