MEMORIE VAN ANTWOORD

Memorie van Antwoord m.b.t. gestelde vóórvragen ex. artikel 10 van de "Verordening op de raadscommissies gemeente Beekdaelen 2026" van de raadsfractie **Vernieuwingsgroep** ten aanzien van het agendapunt **C.1 Raadsvoorstel inzake: Vaststellen TAM-IMRO Hoeve Terlinden** ter behandeling in de raadscommissie **SLO** van **01.09.2026**

Algemene vragen

Vraag 1:
Hoeveel subsidie heeft de eigenaar in het verleden van de diverse instanties gekregen en heeft hij telkens voldaan aan de daarin gestelde regels?
Komt er met dit voorstel ook een oplossing voor de onaantrekkelijke opslag van diverse materialen en machines om zo het monumentale pand een beter aanzicht te geven?

Antwoord:
In het verleden zijn subsidies verstrekt voor de renovatie van de hoeve. Deze subsidies staan los van het voorliggende omgevingsplan. Voor de hoogte van de verstrekte subsidies en de naleving van de daaraan verbonden voorwaarden verwijst het college naar de betreffende subsidieverstrekkers. Het college heeft geen aanleiding om aan te nemen dat niet aan de geldende subsidievoorwaarden is voldaan.

Met het voorliggende plan wordt ingezet op de herontwikkeling en het behoud van de hoeve. Daarmee wordt tevens beoogd de huidige situatie rondom het monumentale pand te verbeteren. De concrete inrichting en uitvoering, waaronder de opslag van materialen en machines, zal waar nodig in het kader van de verdere plan- en vergunningverlening worden beoordeeld.

Vragen inzake het raadsvoorstel

Vraag 2:
Blz. 1 Samenvatting
De huidige agrarische bestemming wordt omgezet naar een gemengde functie, waardoor nieuwe initiatieven mogelijk worden gemaakt. In het raadsvoorstel wordt niet aangegeven welke initiatieven er mogelijk gemaakt worden. Kun u dit eens verduidelijken?? Er komt ook een nieuwe bouwkavel naast de monumentale hoeve

terug, waarmee de herontwikkeling van de hoeve wordt gestimuleerd. Op welke wijze stimuleert dit de herontwikkeling?

Antwoord:
Op dit moment is enkel agrarisch toegestaan op de locatie. Met dit omgevingsplan is dit nog steeds mogelijk, maar zijn ook de volgende functies mogelijk:
- Horeca;
- Kantoor;
- Dag- en/of verblijfsrecreatie. Denk hierbij aan recreatiewoningen, B&B en/of groepsaccomodaties;
- Maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- Culturele en artistieke activiteiten, denk hierbij aan cursussen en exposities;
- Ambachtelijke en consumentverzorgende (bedrijfs)activiteiten.

Let wel, er is telkens maar één van de activiteiten toegestaan. Het is niet mogelijk om bijvoorbeeld horeca en B&B te combineren.

De bouwkavel wordt naast de monumentale hoeve gesitueerd, zodat nieuwe bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd bij het bestaande bebouwingsensemble. Hiermee wordt voorkomen dat bebouwing op een meer solitaire plek in het omliggende groen ontstaat en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied beter behouden.

Daarnaast ligt de nieuwe bouwkavel in de directe omgeving van de rijksmonumentale hoeve. Nieuwe bebouwing op deze locatie is vergunningplichtig en moet worden beoordeeld in samenhang met de monumentale waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het ensemble. Hierdoor kan de gemeente meer sturen op een zorgvuldige inpassing en de uitstraling van de bebouwing. Op deze wijze draagt de gekozen ligging bij aan een passende en toekomstbestendige herontwikkeling van de hoeve en haar omgeving.

Vraag 3:
Blz 1. Inleiding
Op 29 oktober 2014 is er een intentieovereenkomst opgesteld tussen de gemeente Nuth, de provincie Limburg, Waterschap Roer en Overmaas en de eigenaar van het pand voor de gebiedsontwikkeling van het pand Hoeve Terlinden. Is met dit raadsvoorstel de complete gezamenlijke gebiedsontwikkeling nu ingevuld? Wie heeft zijn aandeel in de intentieovereenkomst al ingevuld en hoe?

Antwoord:
Met het voorliggende omgevingsplan wordt het planologische deel van de beoogde gebiedsontwikkeling ingevuld. Daarmee wordt een belangrijke stap gezet in de uitvoering van de in 2014 gemaakte afspraken.

De intentieovereenkomst bevatte afspraken en verantwoordelijkheden voor meerdere betrokken partijen. Niet alle onderdelen daarvan zijn planologisch van aard of maken onderdeel uit van het voorliggende omgevingsplan. Daarnaast is het dossier gedurende de looptijd op onderdelen gewijzigd en nader uitgewerkt.

Het college kan daarom niet stellen dat met dit raadsvoorstel ieder onderdeel van de oorspronkelijke intentieovereenkomst volledig is ingevuld. Wel wordt met het voorliggende plan het gemeentelijke planologische aandeel in de beoogde ontwikkeling verder ingevuld en wordt de basis gelegd voor de verdere herontwikkeling van Hoeve Terlinden.

Vraag 4:
Blz. 1 1.3 Toekomstbestendigheid
Door een nieuwe, zorgvuldig ingepaste bouwkavel toe te staan bij de Rijksmonumentale hoeve, wordt de herontwikkeling en toekomstbestendigheid van dit waardevolle cultuurhistorische ensemble bevorderd. Dit draagt bij aan behoud en versterking van het karakter van het gebied en voorkomt verloedering of langdurig verval. Kunt u nader toelichten dat een bouwkavel hiervoor kan zorgen. De verloedering is nu al meer dan tien jaar en er gebeurt niks.

Antwoord:
De gemeente kan niet garanderen dat het toestaan van een nieuwe bouwkavel leidt tot de daadwerkelijke herontwikkeling van de hoeve. Het enkele toestaan van een bouwkavel voorkomt op zichzelf ook geen verloedering. De gemeente kan de eigenaar bovendien niet uitsluitend vanwege de bestaande situatie verplichten om tot herontwikkeling over te gaan, voor zover daarvoor geen wettelijke grondslag bestaat.

De bouwkavel kan wel een bijdrage leveren aan de haalbaarheid van de herontwikkeling, doordat hiermee een mogelijkheid wordt geboden om de ontwikkeling van het erf financieel aantrekkelijker te maken. Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing geconcentreerd bij de bestaande hoeve, waardoor het omliggende groene karakter zo veel mogelijk wordt behouden.

Het is daarom juister om te spreken van een mogelijke stimulans voor herontwikkeling en niet van een garantie dat verloedering wordt voorkomen. De gemeente blijft daarbij binnen haar wettelijke mogelijkheden toezien op het behoud van de monumentale waarden en de ruimtelijke kwaliteit.

Vraag 5:
Blz 2; Samenvattend biedt de functie 'Gemengd' ruime mogelijkheden, maar zijn er duidelijke beperkingen van kracht. Zo gelden maxima voor de bruto vloeroppervlakte van bepaalde activiteiten, het aantal slaapplaatsen en het aantal wooneenheden. Kunt u dit nader toelichten? Welke activiteiten kunnen er dan plaatsvinden? Wat wordt bedoeld met slaapplaatsen? Wat wordt bedoelt met wooneenheden? Wat wordt bedoeld met een stapeling van activiteiten?

Antwoord:
Zie onder andere ook vraag 2.

Met slaapplaatsen wordt het aantal beschikbare slaapplaatsen bedoeld bij bijvoorbeeld een eventuele B&B of groepsaccommodatie. Met wooneenheden worden

de zelfstandige woningen bedoeld die bedoeld zijn voor bewoning door één huishouden.

Met stapeling van activiteiten wordt bedoeld dat binnen de functie 'Gemengd' niet meerdere verschillende activiteiten tegelijkertijd kunnen worden gerealiseerd. Per locatie is telkens één van de in de planregeling toegestane activiteiten toegestaan. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk om binnen dezelfde locatie zowel horeca als een B&B of kantoorfunctie te realiseren. De planregeling bevat hiervoor duidelijke beperkingen.

Vraag 6:
Blz. 2 Het gebied wordt economisch en functioneel versterkt zonder dat de landschappelijke kwaliteit wordt aangetast. Kunt u dit eens onderbouwen?

Antwoord:
De economische en functionele versterking ontstaat doordat naast de agrarische functie ook andere passende functies mogelijk worden gemaakt. Tegelijkertijd wordt het bestaande bouwvlak verderop in het open veld verwijderd. Hierdoor wordt nieuwe bebouwing geconcentreerd bij de bestaande bebouwing en wordt het open en landschappelijke karakter van het gebied zoveel mogelijk behouden.

Vraag 7:
Blz 2. Er staat dat de provincie bezwaar had tegen de bouw van 2 woningen. In het raadsvoorstel zelf wordt niet gesproken over de bouw van 2 woningen? Kunt u dit verduidelijken?
Blz 2. De provincie geeft aan dat afstemming met de RCE ontbreekt. Is deze afstemming inmiddels uitgevoerd en kan deze gevolgen hebben na vaststelling

Antwoord:
De provincie geeft aan dat er onvoldoende is onderbouwd waar de tweede plattelandswoning precies wordt gerealiseerd. Hiermee hebben zij geen bezwaar tegen de bouw van twee woningen. In het plan is ruimte opgenomen voor maximaal drie wooneenheden. Aangezien er nog geen concreet plan ligt kan niet worden onderbouwd waar de tweede plattelandswoning precies wordt gerealiseerd.

Er heeft nog geen afstemming met de RCE plaatsgevonden. Hiervoor is op dit moment ook geen aanleiding, omdat er nog geen concreet bouwplan ligt. De RCE kan pas inhoudelijk adviseren over een concreet plan en de gevolgen daarvan voor de monumentale waarden. Indien een concreet plan wordt ingediend, kan de benodigde afstemming en advisering alsnog plaatsvinden.

Vraag 8:
Blz.2 Waarom is ervoor gekozen om in het omgevingsplan al ruime mogelijkheden voor recreatieve en kantoorfuncties op te nemen, terwijl volgens de provincie de concrete onderbouwing en regionale afstemming hiervoor nog ontbreken?

Antwoord:
Er ligt op dit moment geen concreet plan voor de invulling met recreatieve of kantoorfuncties. Dit is opnieuw intern besproken met de collega's van Economie en Vrijetijdseconomie. Naar aanleiding hiervan is ervoor gekozen om in het plan geen cumulatie van deze functies toe te staan. Hierdoor is een ruimere, nog niet concreet onderbouwde planregeling niet langer aan de orde. Om die reden wordt in het raadsvoorstel niet afzonderlijk ingegaan op vrijetijdseconomie, kantoren en recreatieve functies.

Vraag 9:
Blz 2. Ten aanzien van landschap en cultuurhistorie stelt de provincie dat onvoldoende is aangetoond dat de voorgenomen nieuwbouw past binnen de monumentale en landschappelijke waarden van het rijksmonument Hoeve Terlinden en het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De provincie verzoekt om een verdere uitwerking van het bouwplan en een nadere motivering van de effecten op de kernkwaliteiten van het gebied. Waarom zouden wij dan nu het raadsvoorstel goed moeten keuren. Waarom wordt dit niet eerst uitgewerkt?

Antwoord:
Er ligt momenteel nog geen bouwplan. Er dient eerst een nieuw initiatief te komen. Hierna wordt dit verder uitgewerkt. Deze functies komen voort uit de ontwikkelrichting en niet uit een actueel initiatief.

Vraag 10:
Blz, 2-3 Met betrekking tot vrijetijdseconomie en kantoren acht de provincie de planregeling te ruim. Volgens de provincie ontbreekt een concrete onderbouwing van de beoogde recreatieve en kantoorfuncties, waaronder een bedrijfsontwikkelingsplan, marktonderbouwing, gemeentelijke visie en regionale afstemming. Daarnaast is onvoldoende duidelijk welke functies uiteindelijk worden gerealiseerd, waardoor de ruimtelijke aanvaardbaarheid niet goed kan worden beoordeeld. In het raadsvoorstel wordt daarnaast niet gesproken over vrijetijdseconomie - kantoren - recreatie functies- enz. Waarom niet?

Antwoord:
Zie vraag 8.

Vraag 11:
Blz. 3 De provincie vraagt om een nadere onderbouwing van de natuurontwikkeling. Het college geeft aan dat circa 7,14 hectare natuur inmiddels feitelijk is gerealiseerd. Op welke wijze is deze gerealiseerde natuur juridisch geborgd (vastgelegd) anders zou de provincie dit niet vragen?

Antwoord:
De circa 7,14 hectare natuur is feitelijk gerealiseerd. De juridische borging daarvan is niet één-op-één geregeld via het voorliggende omgevingsplan. De gerealiseerde natuur maakt daarmee echter niet zonder meer onderdeel uit van de nieuwe ontwikkeling; het betreft natuur die reeds is aangelegd en aanwezig is.

Vraag 12:
Blz. 3. Is de provincie niet bekend met het onderscheid tussen een omgevingsplan en een omgevingsvergunning? Is er na de afdoening van de zienswijze van de provincie nog contact geweest met de provincie over de afdoening?

Antwoord:
Er is contact geweest met de provincie over de zienswijze. Naar aanleiding hiervan zijn er kleine aanpassingen gedaan.

Bijlage 1:

Vraag 13:
Algemeen; voor 1 januari 2032 moet TAM-IMRO naar STOP/TPOD omgezet worden. Gezien het langdurige traject wat tot nu toe is belopen, is de vraag of er goed rekening is gehouden met een overgang naar deze nieuwe standaard? (Geldt ook voor andere bijlagen die hierop betrekking hebben)

Antwoord:
TAM-IMRO is een tijdelijke maatregel. Om die reden moest het plan vóór 1 januari 2026 ter inzage liggen. Dit is gebeurd. Derhalve mag dit plan nog volgens deze regeling voortgezet worden. Het plan is hiermee conform de Omgevingswet.

Vraag 14:
Blz. 6: Komt een planologisch adviesbureau ook weleens tot de conclusie dat er bij een plan geen evenwichtige toedeling van functies aan locaties is?

Antwoord:
Ja, tot deze conclusie kan een adviesbureau komen. Echter, is dit bij dit plan niet het geval.

Vraag 15:
Blz. 13: Het kadastrale perceel tussen de hoeve en de Terlindenweg, eigendom van de gemeente Beekdaelen, wordt ook "gemengd" om te voorzien in een deel van de parkeerbehoefte. Blijft het perceel eigendom van de gemeente? Om hoeveel parkeerplekken gaat het?

Antwoord:
Op dit moment is nog niet bepaald hoeveel parkeerplaatsen op het perceel worden gerealiseerd. Dit is afhankelijk van de uiteindelijke inrichting en de concrete invulling van het perceel.

Vraag 16:
Blz. 56: De gemeenteraad moet toezien op of er betekenisvolle participatie heeft plaatsgevonden. Een verslag hierover ontbreekt. Hoe kunnen we dan dit omgevingsplan hierop beoordelen?

Antwoord:
De participatie heeft nog niet plaatsgevonden, omdat er op dit moment nog geen concreet ontwikkelingsplan ligt. De participatie zal plaatsvinden bij de verdere concrete uitwerking van de ontwikkeling. Op dat moment kunnen omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken bij de voorgenomen invulling en uitvoering.

Bijlage 8: Quickscan flora en fauna

Vraag 17:
Deze quickscan is gericht op het bouwen van een schuur op landbouwgrond. In hoeverre is deze quickscan relevant voor onderhavig plan?

Antwoord:
De quickscan ziet niet uitsluitend op het bouwen van een schuur op landbouwgrond, maar is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. De quickscan is daarmee relevant voor het voorliggende plan.