

Opsteller Zaak/Document nummer	Janssen-Vallinga, Yvonne Z/26/221298 411427	Datum stuk Afdeling Agendnummer	23 juli 2026 Ruimte
Onderwerp	Vaststellen Omgevingsplan Hoeve Terlinden		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

Aan de gemeenteraad namens burgemeester en wethouders van Beekdaelen

Het vaststellen van het Omgevingsplan Hoeve Terlinden

Samenvatting

De raad wordt voorgesteld het Omgevingsplan ‘Hoeve Terlinden’ vast te stellen. In dit plan wordt de bestaande agrarische bouwkaavel, met meerdere bouwmogelijkheden, verwijderd. Hiervoor komt een nieuwe bouwkaavel naast de Rijksmonumentale hoeve terug, waarmee de herontwikkeling van de hoeve wordt gestimuleerd. De huidige agrarische bestemming wordt omgezet naar een gemengde functie, zodat zowel de agrarische bedrijfsvoering kan worden voortgezet als nieuwe initiatieven mogelijk worden gemaakt.

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. Deze gebiedsontwikkeling is gericht op de restauratie van de Hoeve, het verplaatsen van een bouwvlak t.b.v. continuering van de agrarische bedrijfsvoering, het renatureren van de Geleenbeek, het realiseren van goudgroene natuur en het ter plaatse opwaarderen van het landschap. Deze ontwikkeling wordt gezien als een maatschappelijk van belang zijnde ontwikkeling. Hiermee wordt de bestemming ‘Agrarisch’ omgezet naar de bestemming ‘Gemengd’.

Argumenten

1.1 Verwijderen agrarisch bouwkaavel

Met het plan wordt een bestaand agrarisch bouwkaavel met ruime bouwmogelijkheden verwijderd. Dit kavel wordt door de gemeente als ruimtelijk onwenselijk beschouwd. Door het vervallen van deze mogelijkheden wordt ongewenste bebouwingsdruk weggenomen en ontstaat er meer rust, samenhang en landschappelijke kwaliteit in het gebied.

1.2 Herinrichting natuurgebied

De ontwikkeling sluit aan bij de eerder gemaakte afspraken in de intentieovereenkomst met de initiatiefnemer. In dit kader is het aangrenzende natuurgebied inmiddels al heringericht, waarmee een belangrijke eerste stap uit de overeenkomst is gerealiseerd. Het voorliggende plan vormt daarmee een logische vervolgstap in de uitvoering van de gezamenlijke gebiedsontwikkeling.

1.3 Toekomstbestendigheid Rijksmonumentale hoeve

Door een nieuwe, zorgvuldig ingepaste bouwkaavel 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.

1.4 Omzetten agrarische bestemming naar bestemming gemengd

De omzetting van de agrarische bestemming naar een gemengde functie biedt ruimte voor nieuwe initiatieven, terwijl voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering mogelijk blijft. Hierdoor ontstaat

Opsteller Zaak/Document nummer	Janssen-Vallinga, Yvonne Z/26/221298 411427	Datum stuk Afdeling Agendnummer	23 juli 2026 Ruimte
Onderwerp	Vaststellen Omgevingsplan Hoeve Terlinden		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen en wordt het gebied economisch en functioneel versterkt, zonder dat de landschappelijke kwaliteit wordt aangetast.

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 slaapplekken en het aantal wooneenheden. Bovendien betreft het pand een rijksmonument. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is er een beperking aangebracht in verband met de stapeling van activiteiten. Er is slecht één activiteit toegestaan en geen stapeling. Wel is er een uitzondering opgenomen ten aanzien van ondergeschikte kantoren.

In de regels wordt een artikel opgenomen dat ervoor zorgt dat de voorbereidingsbesluiten ook na de vaststelling van het Omgevingsplan Hoeve Terlinden van kracht blijven.

Kanttekeningen en risico's

1. Na het planologisch mogelijk maken heeft de gemeente minder directe regie op de precieze uitwerking en het tempo van de verdere ontwikkeling. Dit risico wordt echter in belangrijke mate ondervangen doordat het gaat om een Rijksmonumentale hoeve. Voor ingrepen aan het monument blijft een aparte vergunningplicht gelden, waardoor de gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed toezicht houden op de kwaliteit en uitvoering van de werkzaamheden.
2. De provincie heeft een zienswijze ingediend op het ontwerp. De zienswijze richt zich op de doorwerking van provinciale belangen en bevat geen principiële afwijzing van de ontwikkeling, maar vraagt op verschillende onderdelen om een nadere motivering en uitwerking voordat het omgevingsplan kan worden vastgesteld.

De provincie constateert dat de onderbouwing van de twee beoogde plattelandswoningen onvoldoende is. Daarbij ontbreken onder meer het historische onderzoek en het gemeentelijk advies waarop de situering van het te herbouwen herenhuis is gebaseerd. Daarnaast is volgens de provincie onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe het plan voldoet aan de instructieregels voor nieuwe woningbouw uit de Omgevingsverordening Limburg.

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. Tevens wordt aangegeven dat afstemming met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) nog dient plaats te vinden.

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, marktontwikkeling, gemeentelijke visie en regionale afstemming. Daarnaast is onvoldoende duidelijk welke functies uiteindelijk

Opsteller Zaak/Document nummer	Janssen-Vallinga, Yvonne Z/26/221298 411427	Datum stuk Afdeling Agendanummer	23 juli 2026 Ruimte
Onderwerp	Vaststellen Omgevingsplan Hoeve Terlinden		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

worden gerealiseerd, waardoor de ruimtelijke aanvaardbaarheid niet goed kan worden beoordeeld.

Op het onderdeel ecologie concludeert de provincie dat de natuurtoets op diverse onderdelen onvolledig is. De provincie vraagt onder meer om een geactualiseerde natuurtoets, een nadere onderbouwing van de effecten op de das en de voorgestelde mitigerende maatregelen, een beoordeling van de werkzaamheden aan de bestaande bebouwing en een nadere uitwerking van de beoogde natuurontwikkeling en het toekomstige beheer daarvan.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is het Omgevingsplan op onderdelen aangepast. Er is geen stapeling van activiteiten meer mogelijk, waardoor cumulatie van verschillende initiatieven niet langer mogelijk is. Ondergeschikte kantoren zijn wel toegestaan als dit ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

Voor het overige zijn wij van oordeel dat de zienswijze grotendeels is gericht op de uitwerking van een concreet (bouw)plan. Het voorliggende Omgevingsplan voorziet echter uitsluitende in een planologisch kader en niet in een uitgewerkt bouwplan. De door de provincie gevraagde nadere uitwerkingen, zoals de exacte situering van bebouwing, de landschappelijke inpassing, de cultuurhistorische afweging, ecologische onderzoeken en marktonderbouwingen, kunnen pas plaatsvinden wanneer een concreet initiatief wordt ingediend. Deze aspecten worden daarom beoordeeld bij een toekomstige aanvraag om een omgevingsvergunning. De gemeente is van mening dat het detailniveau dat de provincie vraagt niet past bij de aard van een Omgevingsplan, maar bij de daaropvolgende vergunningprocedure.

Financiën

De gemeente is opdrachtgever voor het opstellen van het Omgevingsplan en heeft de hieraan verbonden kosten gedragen. Deze kosten waren vooraf bekend en zijn binnen de beschikbare begrotingsruimte opgevangen. Met het ter inzage leggen van het plan zijn verder geen aanvullende financiële consequenties voor de gemeente verbonden.

Vervolgtraject en verantwoording

Bij de vaststelling van het omgevingsplan worden de ingediende zienswijzen betrokken en wordt het plan, al dan niet gewijzigd, vastgesteld door de raad van gemeente Beekdaelen. Het vaststellingsbesluit wordt vervolgens bekendgemaakt. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag van bekendmaking beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen deze termijn geen beroep wordt ingesteld, treedt het omgevingsplan in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Wanneer binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, treedt het plan niet in werking voordat op dit verzoek is beslist.

Communicatie

Na vaststelling door het college wordt het omgevingsplan 'Hoeve Terlinden', inclusief de bijbehorende stukken en het vaststellingsbesluit, gedurende zes (6) weken ter inzage gelegd. Gedurende deze

Opsteller Zaak/Document nummer	Janssen-Vallinga, Yvonne Z/26/221298 411427	Datum stuk Afdeling Agendnummer	23 juli 2026 Ruimte
Onderwerp	Vaststellen Omgevingsplan Hoeve Terlinden		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)

Bijlage 1 – Planregels TAM-Omgevingsplan Terlinden 100 te Wijnandsrade;
 Bijlage 2 – Motivering TAM-Omgevingsplan Terlinden 100 te Wijnandsrade;
 Bijlage 3 – Bijlage motivering TAM-Omgevingsplan 100 te Wijnandsrade;
 Bijlage 4 – Verbeelding;
 Bijlage 5 – Archeologisch rapport;
 Bijlage 6 – Vooronderzoek bodem;
 Bijlage 7 – Selectiebesluit archeologie;
 Bijlage 8 – Quickscan flora en fauna;
 Bijlage 9 – Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting;
 Bijlage 10 – Geactualiseerd geuronderzoek Hoeve Terlinden;
 Bijlage 11 – Voortoets stikstof locatie;
 Bijlage 12 – Intentieovereenkomst;
 Bijlage 13 – Zienswijze Provincie Limburg;
 Bijlage 14 – Zienswijzeverslag.

Dit voorstel bieden wij u hierbij ter besluitvorming aan.

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine & De burgemeester Dhr. ing. E. Geurts