



Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z22-032666
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Herkenbosserweg 2, Vlodrop - uitbreiding tuincentrum
Datum:	4 maart 2024
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. Het bestemmingsplan "Herkenbosserweg 2, Vlodrop – uitbreiding tuincentrum" getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPHerkenbw2-VG01 vast te stellen, zoals dat met ingang van 22 december 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen; 2. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.
Bijlage(n):	Bijlage 1: Verbeelding Bijlage 2: Regels Bijlage 2.1: Kwaliteitskader Roerdalen Bijlage 2.2: Staat van Horeca activiteiten Bijlage 2.3a: Rapportage landschappelijk inpassingsplan Bijlage 2.3b: Landschappelijk inpassingsplan Bijlage 3: Toelichting Bijlage 3.1: Opzet bedrijfsindeling Bijlage 3.2: Vooronderzoek bodem Bijlage 3.3: Memo stikstofonderzoek Bijlage 3.4: AERIUS aanlegfase Bijlage 3.5: AERIUS toekomstige situatie Bijlage 4: MER-aanmeldingsnotitie Bijlage 5: (concept)raadsbesluit

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Dit raadsvoorstel strekt tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Herkenbosserweg 2, Vlodrop – uitbreiding tuincentrum"





2. Inleiding

De exploitant van het tuincentrum aan de Herkenbosserweg 2 te Vloderp is voornemens om aan de zuidzijde van het bestaande bedrijf een uitbreiding te realiseren. Deze uitbreiding ziet op het vergroten van de buitenverkoopruimte en het realiseren van extra parkeerplaatsen, waarbij tevens een landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Daarbij wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat geen extra bebouwing wordt toegevoegd (want het gaat dus om buitenverkoopruimte). Doel van dit bestemmingsplan is om deze ontwikkeling ter plaatse planologisch mogelijk te maken, want thans rust op het betreffende perceel de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1". Op de details van de nieuwe invulling wordt verder in dit raadsvoorstel ingegaan.

In de collegevergadering d.d. 12 december 2023 heeft ons college besloten om in te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan "Herkenbosserweg 2, Vloderp – uitbreiding tuincentrum" en dit gedurende zes weken ter inzage te leggen. Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend en heeft de Provincie Limburg aangegeven met het plan te kunnen instemmen. Wij stellen uw raad nu voor om het bestemmingsplan vast te stellen.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan "Herkenbosserweg 2, Vloderp – uitbreiding tuincentrum" getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPHerkenbw2-VG01 vast te stellen, zoals dat met ingang van 22 december 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
2. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

4. Argumenten

4.1. Locatie en plan

Het tuincentrum is gelegen aan de Herkenbosserweg 2 te Vloderp. Het voornemen is om het perceel aan de zuidoostzijde bij het bedrijf te betrekken. Dit perceel is op onderstaande luchtfoto oranje omlijnd.



De reden voor de uitbreiding van het bedrijf is tweeledig. Enerzijds worden de parkeermogelijkheden aan de voorzijde uitgebreid en anderzijds wordt beoogd de buitenverkoopruimte te vergroten. De uitbreiding van de parkeerplaats zou een goede oplossing bieden voor de parkeerdrukke die nu op topdagen aanwezig is. Op die dagen wordt het onverharde deel aan de noordwestzijde van het bedrijf als “overloopparkeerplaats” gebruikt. Dat is zowel vanuit bedrijfstechnisch als ruimtelijk oogpunt geen gewenste situatie. De beoogde eindsituatie van het plangebied (inclusief landschappelijke inpassing) ziet er dan als volgt uit.



Herkenbosserweg 2, Vlodrop

Legenda boomsoorten

Qr = Quercus robur
Fs = Fagus sylvatica
Te = Tilia europaea
Tv = Tilia cordata
Plantmaat: 14–16 HO



4.2. Goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding, regels en toelichting. Deze zijn als bijlage aan dit voorstel gehecht.

Voor de inhoudelijke afweging en argumenten van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de toelichting. Hierin wordt nader ingegaan op de verschillende relevante beleidskaders, de ruimtelijke en functionele aspecten, overwegingen met betrekking tot relevante milieukaders (omgevingsaspecten), de juridische positie en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. De toelichting is positief beoordeeld. Ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen de herziening van het bestemmingsplan.

4.3. Afstemming met Provincie

Cruciaal onderdeel bij de ontwikkeling van dit plan is de afstemming met de Provincie. Wij hebben dit plan in het kader van het vooroverleg besproken met de Provincie. Een aantal opmerkingen van de Provincie is in het plan verwerkt, maar er was één aspect waarover (tot voor kort) geen overeenstemming werd bereikt en dat betreft de omvang van de te leveren compensatie. Zoals in het landschappelijk inpassingsplan wordt aangegeven, is de initiatiefnemer bereid om aan de zuidoostzijde een landschappelijke inpassing met een breedte van 10 meter te realiseren. Dat is wat ons betreft aan te merken als een forse inspanning aangezien de totale breedte van het perceel circa 42,5 meter bedraagt. Bijna 25% van het perceel wordt dus ingezet ter compensatie.

Hoewel de Provincie in het vooroverleg hier niet mee kon instemmen, hebben zij in hun reactie



op het ontwerp-bestemmingsplan d.d. 1 februari 2024 het volgende aangegeven:

“Hoewel wij graag een robuustere groenstrook hadden gezien, waarden wij de planologische vastlegging van de groenbestemming van 10 meter breed aan de rand van het plangebied. Wij zien dus geen aanleiding om ten aanzien van dit plan een zienswijze in te dienen.”

De Provincie gaat dus alsnog akkoord met de landschappelijke inpassingsstrook van 10 meter breed. Ook de Omgevingscommissie heeft – onder voorwaarde van de aanplant van een aantal extra bomen – ingestemd. Deze voorwaarde is in de definitieve versie van het landschappelijk inpassingsplan verwerkt.

4.4. Zienswijzen

Naast de reactie van de Provincie zijn geen overige zienswijzen ontvangen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.5. Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze hebben betrekking op de motivering en brengen geen inhoudelijke wijzigingen met zich mee. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- actualisatie stikstofonderzoek;
- aanpassing landschappelijk inpassingsplan conform de voorwaarden van de Omgevingscommissie;
- schrapping van artikel 4.3.2 sub a uit de regels, aangezien ter plaatse geen bouwvlak aanwezig is en deze bepaling dus overbodig was;
- aanvulling met betrekking tot de berging van hemelwater op het perceel.

5. Kanttekeningen

5.1. Planschade

Indien de bestemmingsplanprocedure volledig is doorlopen en het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, ontstaat er een risico op planschade. Met initiatiefnemer is ten behoeve hiervan een anterieure overeenkomst gesloten. Een eventuele tegemoetkoming in planschade kan hiermee op de indiener worden afgewenteld. Indiener heeft de genoemde overeenkomst reeds ondertekend.

6. Financiën

De kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de indiener op grond van de legesverordening. Verder zal de eventuele tegemoetkoming in planschade op basis van de anterieure overeenkomst worden verhaald op indiener. In de



antérieure overeenkomst is tevens de bijdrage opgenomen in het kader van Kwaliteitskader Roerdalen, zoals vastgelegd in bijlage II van de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050'.

7. Communicatie

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan zal dat op de wettelijke wijze worden gepubliceerd. Extra communicatie is ten aanzien van dit plan niet voorzien.

8. Planning en uitvoering

Indien uw raad met dit voorstel instemt, wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zij die beroep instellen, kunnen tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Zodra de Afdeling uitspraak heeft gedaan op het verzoek en/of na het onbenut verstrijken van de beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk.

9. Privacy

Er worden geen persoonsgegevens verwerkt.

10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen volgens de wettelijke eisen die o.a. de Wet ruimtelijke ordening hieraan stelt. Aangezien het ontwerp-bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, is de Omgevingswet hierop niet van toepassing.

Verder is ook rekening gehouden met het beleid zoals dat op het niveau van het Rijk, de Provincie en onze gemeente is vastgesteld.

11. Bijlagen

Bijlage 1: Verbeelding

Bijlage 2: Regels

Bijlage 2.1: Kwaliteitskader Roerdalen

Bijlage 2.2: Staat van Horeca activiteiten

Bijlage 2.3a: Rapportage landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2.3b: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3: Toelichting

Bijlage 3.1: Opzet bedrijfsindeling

Bijlage 3.2: Vooronderzoek bodem

Bijlage 3.3: Memo stikstofonderzoek



Bijlage 3.4: AERIUS aanlegfase
Bijlage 3.5: AERIUS toekomstige situatie
Bijlage 4: MER-aanmeldingsnotitie
Bijlage 5: (concept)raadsbesluit

Sint Odiliënberg, 26-03-2024

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije

mr. M.D. de Boer-Beerta