



Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z21-021733
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Boslaan 1a-1b en Herkenbosserweg 7 t.e.m. 15 Vlodrop
Datum:	7 februari 2023
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. Het bestemmingsplan "Boslaan 1a-1b en Herkenbosserweg 7 t.e.m. 15 Vlodrop" getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPVPD2022BOSLAAN1A-VG01 vast te stellen, zoals dat met ingang van 16 november 2022 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: Staat van Bedrijfsactiviteiten Bijlage 2.2: Staat van Horeca-activiteiten Bijlage 2.3: Kwaliteitsmenu Bijlage 2.4: Landschapsplan Bijlage 2.5: Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis Bijlage 3: Toelichting Bijlage 3.1: Brief gemeente d.d. 23 juni 2020 Bijlage 3.2: Landschapsplan Bijlage 3.3: Advies Kwaliteitscommissie Bijlage 3.4: Ondertekend landschapsplan Bijlage 3.5: Akoestisch onderzoek Bijlage 3.6: Stikstoftoets Bijlage 3.7: Quickscan Flora en fauna

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Dit raadsvoorstel strekt tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Boslaan 1a-1b en Herkenbosserweg 7 t.e.m. 15 Vlodrop'.





2. Inleiding

De eigenaar van de percelen aan de Boslaan 1a-1b en Herkenbosserweg 7 t.e.m. 15 te Vlodrop (ook wel bekend als de locatie "Rothenbach") hebben het voornemen om een aantal ter plaatse gevestigde functies te behouden en tevens een deel van het gebied te (her)ontwikkelen. Een uitgebreide beschrijving van deze functies wordt hierna gegeven in paragraaf 4.1 *"Welke mogelijkheden biedt dit bestemmingsplan?"*.

In de collegevergadering d.d. 1 november 2022 heeft ons college besloten om in te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan "Boslaan 1a-1b en Herkenbosserweg 7 t.e.m. 15 Vlodrop" en dit gedurende zes weken ter inzage te leggen. Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wij stellen uw raad nu voor om het bestemmingsplan vast te stellen.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan "Boslaan 1a-1b en Herkenbosserweg 7 t.e.m. 15 Vlodrop" getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPVDP2022BOSLAAN1A-VG01 vast te stellen, zoals dat met ingang van 16 november 2022 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. Welke mogelijkheden biedt het bestemmingsplan?

Binnen het plangebied worden een aantal functies behouden en ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Om één en ander overzichtelijk te houden, zullen deze worden weergegeven aan de hand van onderstaand kaartje met daarop de perceelnummers.



Perceelnummer 1897 (Herkenbosserweg 7-9)

Deze locatie betreft een woonperceel waarop geen planologische wijzigingen worden doorgevoerd. De woning (die nu wordt bewoond door de ouders van indiener) blijft dus gewoon een woning.

Perceelnummer 1966 (Herkenbosserweg 11-11a)

Momenteel worden op deze locatie detailhandelsactiviteiten geëxploiteerd. Ter plaatse is een winkel gevestigd die in hoofdzaak is gericht op de verkoop van kleding. Ook hier worden de bestaande mogelijkheden uit het bestemmingsplan voortgezet en vinden geen planologische wijzigingen plaats. In het gebied tussen deze winkel en de voormalige manege wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Perceelnummer 1967 (Herkenbosserweg 13-15)

Op deze locatie is in de huidige situatie onder andere een ijssalon gevestigd. Daarnaast was de bestaande bebouwing ter plaatse in het verleden in gebruik ten behoeve van een manegebedrijf. De rijhal met paardenstallen staat echter leeg en wordt door indiener deels gebruikt voor opslagdoeleinden hetgeen het huidige bestemmingsplan ook rechtstreeks toelaat. De constructie van deze bebouwing is nog zodanig goed dat indiener deze wenst te handhaven.



In het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om de huidige ijssalon in het gebouw met de rijhal en stallen te situeren en aan de wegzijde detailhandel toe te voegen. Daarbij is van belang dat indiener de toe te voegen oppervlakte aan detailhandel van 506m² volledig heeft gecompenseerd door deze oppervlakte aan detailhandel op te kopen aan de Burgemeester Geradtsstraat 31 te Posterholt (voormalige doe-het-zelf-winkel) en daar te laten onttrekken. Het betreft een gedateerde en niet toekomstbestendige detailhandelslocatie waar nu de bestemming Wonen wordt opgenomen. Dat is ook de reden waarom de locatie aan de Burgemeester Geradtsstraat 31 te Posterholt op de verbeelding is meegenomen.

Ten aanzien van de toegevoegde detailhandelsmogelijkheden is in overleg met de Provincie een brancheringsregeling opgenomen in de planregels. Dit komt erop neer dat de ter plaatse te vestigen detailhandel moet zijn gerelateerd aan dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve activiteiten in het Meinweggebied, zoals fiets-/mountainbikeverhuur c.q. expertisecentrum, outdoor-activiteiten en daarmee vergelijkbare detailhandel, waarbij de relatie met het buitengebied, het buitenleven en/of de natuur wordt gezocht. Met andere woorden: geen plaatselijke bakker of beenhouwer op deze locatie.

Perceelnummer 1957 (Boslaan 1a)

Op dit perceel was in het verleden een prostitutiebedrijf gevestigd. Indiener heeft deze locatie recent aangekocht en de aanwezige bebouwing gesloopt. Op dit moment betreft het dus een braakliggend terrein. Indiener heeft het voornemen om op deze locatie een recreatieve herontwikkeling door te voeren in de vorm van een kleinschalige natuurlijke camperplaats. Daartoe biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om ter plekke 10 camperplaatsen te realiseren met een sanitairgebouw ten behoeve van de gasten van het kampeerterrein. Opgemerkt wordt dat wel degelijk op het (hogere) segment van de campers wordt gemikt. Daarom is in de regels bij het bestemmingsplan opgenomen dat bij een camper maximaal 1 bijzettent mag worden geplaatst. Ter plaatse kamperen in tentjes (zonder camper) is dus niet toegestaan. Tevens is het maximaal aantal camperplaatsen van 10 expliciet opgenomen.

Perceelnummer 1958 (Boslaan 1b)

Het gebouw op dit perceel behoorde oorspronkelijk bij het prostitutiebedrijf. In het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om dit gebouw te gebruiken als hobbymatige opslag voor de ouders van indiener die wonen op het perceelnummer 1897 (zoals hiervoor reeds aangegeven). Het houden van dieren is hier niet toegestaan.

4.2. Afstemming met Provincie

Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan heeft veelvuldig overleg met de Provincie plaatsgevonden. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat het bestemmingsplan een aantal thema's raakt waarvoor de Provincie het bevoegd gezag is. Daarbij moet met name worden gedacht aan het Natura-2000 gebied (Meinweg) waar het plangebied direct aan grenst, de



toename van het aantal m² aan detailhandel (dat uiteindelijk is gecompenseerd met de locatie aan de Burgemeester Geradtsstraat 31 te Posterholt) en het specifieke beleid inzake winkelgebieden dat in de Omgevingsvisie is opgenomen. De genoemde afstemming met de Provincie heeft ertoe geleid dat de motivering van het bestemmingsplan meermaals is uitgebreid. Uiteindelijk heeft op 5 oktober 2022 op locatie een overleg plaatsgevonden waarbij indiener, gemeente en Provincie aanwezig waren. Tijdens dat overleg zijn de verschillende elementen van het plan nogmaals overlopen en dit heeft ertoe geleid dat alle partijen konden instemmen met het bijgevoegde bestemmingsplan. Dit is door de Provincie nogmaals bevestigd in haar reactie d.d. 21 december 2022. Hierin geven zij aan dat de gemaakte opmerkingen in voldoende mate in het plan zijn meegenomen en dat zij bijgevolg geen aanleiding zien om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

4.3. Zienswijzen

Naast de positieve reactie van de Provincie is het van belang om erop te wijzen dat voor het overige geen zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan zijn ingediend.

5. Kanttekeningen

5.1. Planschade

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

5.2. Tijdsverloop

In deze procedure is het relevant om te verwijzen naar het tijdsverloop dat heeft plaatsgevonden. De eerste informele contacten over dit plan hebben reeds plaatsgevonden in 2018, waarna in 2019 de eerste concept-plannen zijn opgesteld. Vervolgens is het contact wel behouden, maar indiener is van mening dat zijn plan niet met de nodige voortvarendheid is opgepakt. Dat heeft ertoe geleid dat hij eind januari 2022 een brief aan ons college heeft gestuurd waarin hij zijn ongenoegen uit. Deze brief is ook in de collegevergadering besproken. Vanaf dat moment (februari 2022) is het plan met hogere prioriteit behandeld en dit heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan nu ter vaststelling kan worden aangeboden. De periode tussen februari 2022 en nu is met name gebruikt om te voldoen aan de hoge eisen die de Provincie aan dit plan stelt. Na de brief van januari 2022 is er veel tijd en moeite geïnvesteerd om de contacten te herstellen en het is uiteraard de bedoeling om dat ook in de toekomst zo te houden.

5.3. Verkeerssituatie

Dit bestemmingsplan is op regelmatige basis besproken met de portefeuillehouder en daarbij is ook de verkeerssituatie aan bod gekomen. De portefeuillehouder gaf aan dat er in augustus 2022 een verzoek richting de Provincie is gestuurd om het snelheidsregime op een aantal locaties aan



te passen. De locatie bij Rothenbach is er daar één van. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is dat expliciet bij de Provincie onder de aandacht gebracht zodat het verzoek tot het aanpassen van het snelheidsregime daarmee extra wordt gemotiveerd. Beide sporen zijn dus op elkaar afgestemd, maar een concrete reactie op het verzoek is nog niet ontvangen.

5.4. Ambtshalve wijzigingen

Aangezien de Provincie heeft aangegeven dat de provinciale belangen op een goede manier worden gewaarborgd en verder geen zienswijze is ingediend, is er geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk te wijzigen ten opzichte van de ontwerpfasen. Uiteraard hebben we wel rekening te houden met de meest recente regelgeving en jurisprudentie. Dat is dan ook de reden waarom er (ten opzichte van de ontwerpfasen) een geactualiseerd onderzoek inzake stikstof in de bouwfasen aan de stukken is toegevoegd. Ten tijde van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan gold hiervoor nog een vrijstelling, maar daar kan op basis van recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inmiddels geen gebruik meer van worden gemaakt.

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 te sluiten anterieure overeenkomst worden verhaald op indiener.

7. Communicatie

Het bestemmingsplan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd, waarbij tevens wordt gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift binnen een termijn van zes weken. Verdere (extra) communicatie ten aanzien van het bestemmingsplan is niet voorzien.

8. Planning en uitvoering

Indien uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, wordt dit 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. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen volgens de wettelijke eisen die o.a. de Wet ruimtelijke ordening hieraan stelt. Verder is ook rekening houden met het beleid zoals dat op het niveau van het Rijk, de Provincie en onze gemeente is vastgesteld.

10. Bijlagen

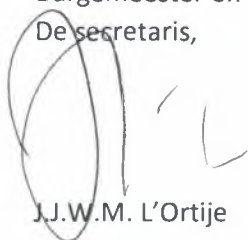
Bijlage 1: Verbeelding
Bijlage 2: Regels
Bijlage 2.1: Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2.2: Staat van Horeca-activiteiten
Bijlage 2.3: Kwaliteitsmenu
Bijlage 2.4: Landschapsplan
Bijlage 2.5: Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis
Bijlage 3: Toelichting
Bijlage 3.1: Brief gemeente d.d. 23 juni 2020
Bijlage 3.2: Landschapsplan
Bijlage 3.3: Advies Kwaliteitscommissie
Bijlage 3.4: Ondertekend landschapsplan
Bijlage 3.5: Akoestisch onderzoek
Bijlage 3.6: Stikstoftoets
Bijlage 3.7: Quicksan Flora en fauna

Sint Odiliënberg, 7 februari 2023

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,



J.J.W.M. L'Ortije



mr. M.D. de Boer-Beerta