

**Ruimtelijke onderbouwing
Omgevingsvergunning Reutjesweg 49a St. Odiliënberg
Gemeente Roerdalen**

*Afwijkingsbesluit artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo
formalisatie verkoop van niet zelfgekweekte producten*



Planstatus: Vastgesteld
Plan identificatie: NL.IMRO.1669.OVODL2018REUTWG49a-VG01
Plannaam: Reutjesweg 49a Sint Odiliënberg
Datum: 25 september 2019
Opdrachtgever: P & M Flora BV, Reutjesweg 49a, 6077 NA Sint Odiliënberg

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Inleiding	1
1.2.	Aanleiding	2
1.3.	Ligging projectgebied	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	PROJECT- EN GEBIEDSPROFIEL	4
2.1.	Inleiding	4
2.2.	Projectbeschrijving	4
2.3.	Gebiedsprofiel	6
3.	KADERS RUIMTELIJK BELEID	7
3.1.	Inleiding	7
3.2.	Rijksbeleid	7
3.3.	Provinciaal beleid	9
3.4.	Regionaal beleid	12
3.5.	Gemeentelijk beleid	12
4.	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	16
4.1.	Inleiding	16
4.2.	Milieuaspecten	16
4.3.	Externe veiligheid	21
4.4.	Waterhuishouding	22
4.5.	Archeologie	24
4.6.	Cultuurhistorie	24
4.7.	Flora en fauna	24
4.8.	Landschapswaarden	25
4.9.	Verkeer en parkeren	26
4.10.	Kabels en leidingen	27
4.11.	Landschappelijke inpassing en LKM+ bijdrage	27
4.12.	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	31
5.	PROCEDURE EN OVERLEG	32
5.1.	Procedure	32
5.2.	Resultaten vooroverleg	32
5.3.	Zienswijzenprocedure	32
6.	CONCLUSIES	33
6.1.	Inleiding	33
6.2.	Ruimtelijke gevolgen en afweging	33
6.3.	Conclusie	33
7.	BIJLAGEN	34

1. INLEIDING

1.1. Inleiding

In opdracht van P & M Flora BV (hierna: initiatiefnemer) is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor het formaliseren van de verkoop van niet zelfgekweekte producten van perkplantenkwekerij Knippenberg aan de Reutjesweg 49a te Sint Odiliënberg in de gemeente Roerdalen.

De hoofdfunctie van het agrarische bedrijf aan de Reutjesweg is van oudsher de productiekweek en handel in pot- en perkplanten en secundair de huisverkoop c.q. de detailhandel daarin. In de perkplantenkwekerij vindt sinds 1976 tevens buiten het hoofdseizoen verkoop plaats van niet zelf gekweekte producten. Dit gebruik is niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen - 2^e herziening” waar het bedrijf de bestemming “Agrarisch met waarden – Lansschapswaarden-1” heeft. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen heeft zich per brief van 9 januari 2018 bereid verklaard onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de planontwikkeling op basis van een ingediend principeverzoek d.d. 3 oktober 2017.

Om de huidige situatie te legaliseren is het noodzakelijk een ruimtelijke procedure te volgen. De initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente Roerdalen gekozen voor een ruimtelijke procedure met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Er wordt namelijk afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Een dergelijke omgevingsvergunning moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het betreft een Wabo-projectbesluit voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het wettelijk kader kan als volgt toegelicht worden. Artikel 2.1. eerste lid sub c. van de Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Vervolgens bepaalt artikel 2.10 van de Wabo dat de omgevingsvergunning slechts wordt geweigerd, wanneer vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is. In artikel 2.12 van de Wabo staat een opsomming aan mogelijkheden om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Als het gaat om een aanvraag die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid, sub a onder 3 Wabo, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend *“indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat”*. Onderhavig rapport voorziet in deze goede ruimtelijke onderbouwing. Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de planologische gevolgen van het plan op de omgeving onderzocht en afgewogen.

Verder onderscheidt de Wabo twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide. Regel is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. Voor activiteiten genoemd in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo (afwijken bestemmingsplan) is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Die houdt in dat met toepassing daarvan gelegenheid wordt geboden zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbesluit van het college, met vervolgens beroep bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak.

1.2. Aanleiding

Het projectgebied is gelegen aan de Reutjesweg 49a te Sint Odiliënberg, in het buitengebied van de gemeente Roerdalen, ten zuidoosten van de kern Sint Odiliënberg. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom en buiten de rode contour van de kern Sint Odiliënberg. Buiten de contour in het landelijk gebied is het instrumentarium van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing.



Figuur 1: Locatie Reutjesweg 49a (bron: google maps)

Het totale plangebied, bestaande uit de sectie G nummers 162, 163, 164, 166, 167, en 337 bedraagt circa 29.492 m² (inclusief een bedrijfswoning). Zonder bedrijfswoning bedraagt de perceeloppervlakte 27.492 m².

Volgens het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen - 2^e herziening” is het perceel bestemd tot “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden -1” voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Ter plaatse geldt de functieaanduiding “glastuinbouw”. Een dergelijk bedrijf is volgens de planregels toegestaan, omdat het bedrijf zich richt op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen met sierteelt. Om buiten het hoofdseizoen ook een rendabele bedrijfsvoering te hebben vindt er jaarrond verkoop plaats van niet zelf gekweekte producten. Deze verkoop is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

In de ruimtelijke onderbouwing zal aangetoond worden dat er wat betreft de verkoop van niet zelf gekweekte producten geen belemmeringen zijn voor de omgeving en dat het plan ruimtelijk inpasbaar is. In de ruimtelijke onderbouwing worden de verschillende aspecten beschreven, voor zover die van toepassing zijn en met inachtneming van de gemeentelijke randvoorwaarden, zoals verwoord in de brief van de gemeente Roerdalen d.d. 9 januari 2018.

1.3. Ligging projectgebied

Het plangebied is gelegen aan de Reutjesweg 49a, tussen de kernen Sint Odiliënberg en 't Reutje, in het buitengebied van de gemeente Roerdalen. De Reutjesweg is de verbinding vanuit Sint Odiliënberg naar 't Reutje. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. De locatie bestaat uit grond, bedrijfsloodsen, een bedrijfshal (voorzijde) en circa 1,5 hectare glastuinbouwkas. De bedrijfshal ligt vast aan de tuinbouwkas. Deze hal is gebouwd in 1995 en uitgebreid in 2002 en wordt gebruikt voor de verkoop/afrekenpunt van de geteelde producten uit de kwekerij en van de niet zelf gekweekte producten. In de onderstaande figuur/afbeelding is de huidige bebouwing met functies weergegeven.



Figuur 2: Ligging projectgebied huidige situatie (bron: Guido Paumen)

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het project- en gebiedsprofiel beschreven. In hoofdstuk 3 worden het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleidskader beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het project getoetst aan de hand van de planologisch relevante aspecten. Hoofdstuk 5 omvat de procedure en overleg. Tenslotte worden in hoofdstuk 6 de conclusies beschreven.

2. PROJECT- EN GEBIEDSPROFIEL

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal het project en het gebied waarin het initiatief is gesitueerd beschreven worden.

2.2. Projectbeschrijving

Omschrijving huidige bedrijfsactiviteiten

Perkplantenkwekerij Knippenberg is ontstaan in Roermond aan de Thuserhof 25, meer dan 40 jaar geleden. Omdat in Roermond geen uitbreidingsmogelijkheden beschikbaar waren is het bedrijf in 1996 verhuisd naar een nieuwe locatie in Sint Odiliënberg, waar een bestaande (oude) tuinkas van ± 30 are stond. Vanaf 1996 is daar uitgebreid in het kasgedeelte en inmiddels is de totale oppervlakte uitgegroeid naar $\pm 1,5$ hectare glastuinbouw. In 1960 is de kas opgericht door Wolters groentenplanten en vanaf 1976 -1996 voortgezet onder de naam perkplantenkwekerij Wolters, later Knippenberg.

P & M Flora BV is ingeschreven in het handelsregister onder KVK-nummer 62813420 en vestigingsnummer 000031789110 en exploiteert de kwekerij sinds 1 januari 2016 op basis van een exploitatieovereenkomst met de heer en mevrouw Knippenberg.

De hoofdfunctie van het bedrijf is de productiekweek en handel in pot- en perkplanten en secundair de huisverkoop c.q. de detailhandel daarin. De productie, het oppotten/ kweken, start eind februari en de verkoop van de zelf gekweekte producten start in het voorjaar, rondom Pasen. De seizoens-piek loopt van april t/m juni. Een tweede piek ligt rond oktober.

In het handelsregister van de Kamer van Koophandel is het bedrijf als volgt opgenomen:

Rechtsvorm:	Besloten Vennootschap
Statutaire naam:	P&M Flora B.V.
Handelsnamen:	P&M Flora, Kwekerij Knippenberg en Eijkenboom Bloemen
Startdatum onderneming:	05-03-2015
Activiteiten:	SBI-code: 0130 - Teelt van sierplanten SBI-code: 4622 - Groothandel in bloemen en planten, handel in planten en aanverwanten, de exploitatie van tuinbouwbedrijf en kwekerij.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan dient voor de huidige bedrijfsactiviteiten het volgende geconcludeerd te worden:

- De exploitatie van de kwekerij, in de vorm van een agrarisch bedrijf met sierteelt (teelt van tuin- en potplanten) met behulp van kassen en gecombineerd met de handel in deze producten, wordt volledig afgedekt door de bestemmingsplanregels.
- De verkoop-aan-huis van deze producten, zoals deze vanaf 1976 al plaatsvindt in de kassen, is niet geregeld en kan aangemerkt worden als een strijdig gebruik, omdat het maximaal aantal m^2 volgens tabel 4.1 bepaald is op $100 m^2$.
- De huidige verkoop van zelfgekweekte producten in de vorm van de groothandel alsmede de verkoop aan particulieren is passend binnen de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan.
- De initiatiefnemer wenst met het oog op de verdere ontwikkeling van het bedrijf een passende planologische regeling.

Toekomstige situatie

Ook in de toekomstige situatie wordt de bedrijfshal aan de voorzijde met daarin het afrekenpunt voor de consument en het grootste deel van de tuinbouwkas gebruikt voor het kweken en oppotten van perkplanten, waarna deze verplaatst worden naar een afgebakend gedeelte van de kas waar de planten uitgestald worden ten behoeve van de verkoop. Het kweken, oppotten en verkopen past binnen de begripsomschrijving van een agrarisch bedrijf met sierteelt, zoals opgenomen in artikel 1.10 van het vigerend bestemmingsplan.

De verkoop van niet zelf gekweekte producten (de aanverwante detailhandel) in het bedrijf bestaat uit de volgende productgroepen: snijbloemen, groentenplanten, plantenvoeding, potgrond, potten, rieten mandjes, balkonbakken, hangpotten en dergelijke voor het planten van de planten. Het voeren van deze aanverwante detailhandel in de vorm van de niet-zelf gekweekte producten is in de principemedewerking van 9 januari 2018 ruimtelijk gelimiteerd met een maximum oppervlakte van 750 m². De stalling is gesitueerd in de bedrijfshal met afrekenpunt en het afgebakende deel van de kas. In dit afgebakende deel van de kas vindt stalling van zowel eigen als niet eigen gekweekte producten plaats. De aanverwante detailhandel omvat dus nadrukkelijk geen tuincentrumassortiment en geen ondergeschikte horeca-activiteiten. Als gevolg van het feit dat sprake moet zijn van een ondergeschikte activiteit bestaat niet de vrees dat in de toekomst op de locatie grootschalige detailhandels-activiteiten gaan ontstaan.

In het plan vindt geen nieuw ruimtebeslag en/of uitbreiding van bebouwing plaats. Bij de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening" dient de verleende omgevingsvergunning overgenomen te worden in het bestemmingsplan.

Op de onderstaande afbeeldingen is de verkoophal met afrekenpunt en de afgebakende kas weergegeven.



Figuur 3: Verkoophal en kas verkoop zelf geteelde planten

De gewenste situatie is onderstaand weergegeven.



Figuur 4: Nieuwe situatie met toegestane aanverwante detailhandel in verkoophal (bron: Guido Paumen)

2.3. Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Sint Odiliënberg in het buitengebied van Roerdalen. Het plangebied omvat de percelen 162, 163, 164 en delen van de percelen 166, 167 en 337, gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Sint Odiliënberg. De omliggende percelen maken geen deel uit van het plangebied.

In de omgeving van het plangebied overheerst de agrarische functie. De woonbebouwing van de kern Sint Odiliënberg is gesitueerd op een afstand van circa 200 meter en de kern 't Reutje is gelegen op een afstand van circa 500 meter.

Naast het kassencomplex is een bedrijfswoning gesitueerd die bewoond wordt door de eigenaar van het complex. Aan de overzijde van het bedrijf is een burgerwoning aan de Reutjesweg 60 gelegen.

De landschappelijke context van het plangebied kan worden omschreven als ouder bouwland.

3. KADERS RUIMTELIJK BELEID

3.1. Inleiding

Voor een beoordeling van het project is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend ruimtelijk beleid in het algemeen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014), het regionale beleid en de beleidsplannen van de gemeente Roerdalen.

3.2. Rijksbeleid

Voor het project is vanuit het nationale beleidskader de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van het rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro, over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin zijn de 13 nationale belangen opgenomen.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de mogelijkheid de kaders te stellen via o.a. het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen, met daarin opgenomen de 13 nationale belangen. Daarbuiten ligt de verantwoordelijkheid bij de lokale overheden. In het Barro staat aan welke regels de gemeenten en provincies zich moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De nationale belangen zijn:

1. een goed vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en valleys;
2. de hoofdnetwerken voor (duurzame) energie en de energietransitie (overgang van grijze naar groene energie);
3. ruimte voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's en achterlandverbindingen;
6. de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (weg, spoor en vaarwegen) beter benutten;
7. de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen in stand houden, zodat de netwerken blijven functioneren;
8. de milieukwaliteit (lucht, bodem en water) verbeteren en mensen beschermen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;

9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en bescherming tegen (ingrijpende) klimaatveranderingen;
10. behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (zoals de werelderfgoederen);
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor de biodiversiteit
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor het onderhavig plangebied is een nationaal belang relevant:

Nationaal belang 13:

Een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Nationaal belang 13, d.w.z. een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten, is voor het plan relevant. Dit moet met behulp van de “ladder van duurzame verstedelijking” worden onderbouwd, conform artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is wettelijk verankerd in het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De tekst uit het Bro (Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking) van artikel 3.1.6. luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in het Bro als volgt omschreven:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Daarmee moet geconcludeerd worden dat detailhandel een stedelijke functie betreft. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Het project voor de formalisering van de aanverwante detailhandel hoeft op grond van de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 28 juni 2017 (uitspraak 201608869/1/R3) niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd te worden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling een overzichtsuitspraak gedaan over de ladder voor duurzame verstedelijking. De uitspraak bevat de hoofdlijnen van de jurisprudentie van de Afdeling over de eisen waaraan een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen:

“Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro”.

Het voorliggende plan voorziet in de legalisatie van het gebruik van aanverwante detailhandel in de vorm van niet zelf gekweekte producten. Gelet op de gebruikswijziging van het plan is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling met een nieuw ruimtebeslag en/of zodanige functiewijziging dat daardoor alsnog van een stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken. Een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

Voor het overige is sprake van een kleinschalige lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct in het geding zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Vanuit het Barro zijn alleen de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000 gebied) van belang. In paragraaf 4.7 zal hierop nader ingegaan worden. Het plangebied is verder geheel gesitueerd buiten het stroomvoerend of bergend regime van de Maas. De Beleidslijn Grote Rivieren vormt dan ook geen toetsingskader.

Bij de voorbereiding van het voorliggende plan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet strijdig is met het rijksbeleid.

3.3. Provinciaal beleid

Voor de provinciale beleidskaders wordt ingegaan op het POL 2014 dat op 12 december 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals verwoord in het POL 2014, is een integraal plan met een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting.

Achtereenvolgens zal ingegaan worden op:

- POL 2014;
- Provinciaal beleid detailhandel;
- Omgevingsverordening Limburg 2014;
- Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

POL 2014

Het geconsolideerde vastgestelde POL 2014 kent acht globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

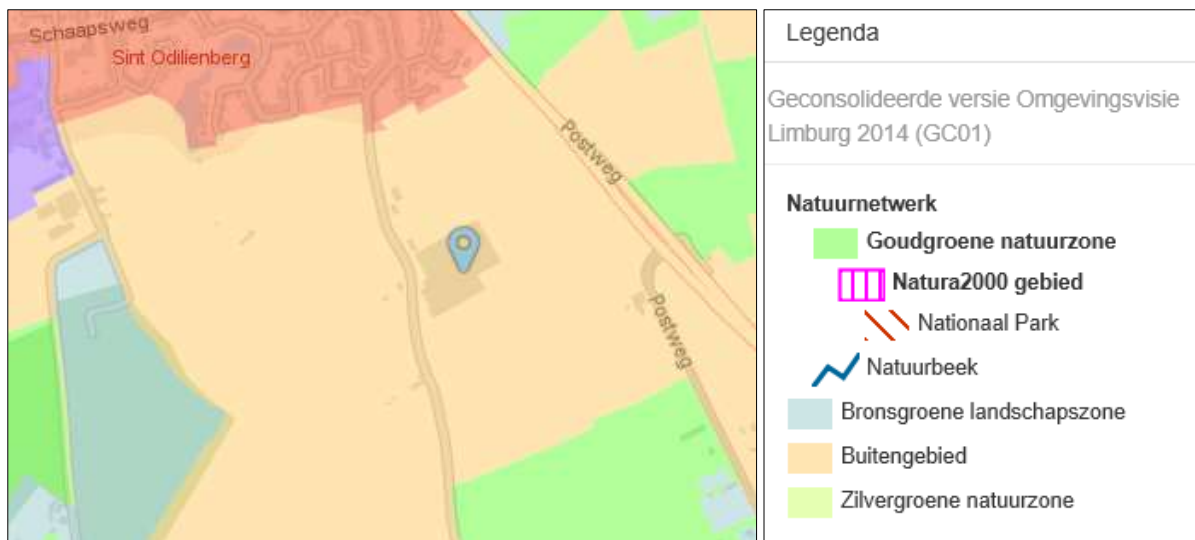
- stedelijk centrum
- stedelijk gebied
- landelijke kern en
- bedrijventerrein

Binnen het landelijk gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- goudgroene natuurzone
- zilvergroene natuurzone
- brongroene landschapszone en
- buitengebied

Voor het aan de orde zijnde plangebied geldt conform het POL 2014 (kaart zonering Limburg) de zone buitengebied binnen het landelijk gebied. Dit betreft alle andere gronden (anders dan goud, zilver en brons) in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter, met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Binnen dit gebiedstype liggen de accenten op: ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, terugdringen milieubelasting vanuit landbouw en kwaliteit en functioneren ondergrond.

Onderstaand is het kaartfragment van het vastgestelde POL 2014 weergegeven met de locatie.



Figuur 5: Uitsnede POL-viewer 2014 met locatie binnen de kaart zonering (blauwe aanduiding)

Het plangebied is gesitueerd buiten de Goudgroene Natuurzone, het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij de flora en faunatoets zal op mogelijke effecten van het plan op de natuurzones nader ingegaan worden.

Provinciaal beleid detailhandel

De provinciale ambitie is een gezonde detailhandelsmarkt die goed inspeelt op maatschappelijke ontwikkelingen (Beleidstekst POL paragraaf 6.3.2.). De provinciale opgave is dan ook een groei in kwaliteit, bij een afnemende kwantiteit, omdat Limburg te veel winkels heeft.

Het centrale begrip in het provinciale beleid, zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014), is dynamisch voorraadbeheer. Daarmee wordt bedoeld dat de voorraden van winkels groot genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te groot.

Op basis van het POL2014 worden voor het thema detailhandel gezamenlijke uitvoeringsafspraken opgesteld die samen het regionaal beleidskader werklocaties gaan vormen. Dit beleidskader bevat ook een invulling van het dynamisch voorraadbeheer. Het dynamisch voorraadbeheer vereist een regionale aanpak. Het detailniveau van dit beleidskader ligt nog niet vast en is onderdeel van het uitwerkingsproces.

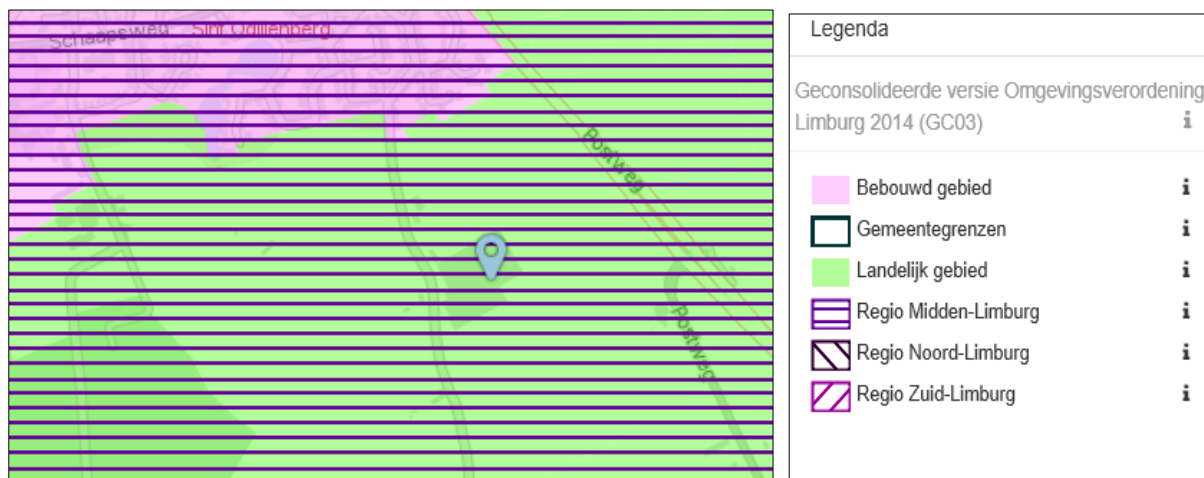
Ondergeschikte detailhandel c.q. thuisverkoop binnen de agrarische bestemming, zoals die op de locatie sinds 1976 plaatsvindt, is volgens het provinciale beleid toegestaan.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL 2014 hoort tevens de 'Omgevingsverordening Limburg 2014'. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. De basis 'Omgevings-verordening Limburg 2014' is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk "Ruimte" aan de omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk "Ruimte" is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Na vaststelling van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 zijn bestuursafspraken regionale uitwerking POL 2014 gemaakt door de gemeenten in regionaal verband (Noord/Midden/Zuid) met acht thema's: wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, landbouw, vrijetijdseconomie, energie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Volgens de afbeelding uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de locatie gesitueerd in het landelijk gebied, regio Midden-Limburg.



Figuur 6: Uitsnede Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014 (GC06) met locatie binnen de zone landelijk gebied (blauwe aanduiding)

In artikel 2.4.3 van de Omgevingsverordening Limburg is het volgende bepaald:

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad detailhandel alsmede aan de bestaande planvoorraad detailhandel anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.3 van POL2014, het beleidskader werklocaties Midden-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 2.

Voor de afweging in het kader van het regionaal detailhandelsbeleid wordt verwezen naar paragraaf 3.4 (regionaal beleid).

De ladder voor duurzame verstedelijking is bij het voorliggende plan niet aan de orde, omdat er geen sprake is van een nieuw planologisch ruimtebeslag, zoals eerder omschreven in paragraaf 3.2..

Resumerend kan gesteld worden dat het plan passend is in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (GC06 d.d. 14 december 2018).

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

De oude POL-aanvulling “Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering”, met het daarbij behorende Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), gaf extra condities en voorwaarden aan, waaronder bepaalde ontwikkelingen mogelijk zijn.

Het LKM is per 1 januari 2010 in werking getreden en bij ontwikkeling van functies die in beginsel niet thuishoren in het buitengebied, kan een tegenprestatie verlangd worden voor de mogelijke compensatie van de omgevingskwaliteit.

De uitwerking van het LKM is aan de gemeenten gedelegeerd. Het LKM zal in de paragraaf van het gemeentelijk beleid nader worden uitgewerkt.

Geconcludeerd moet worden dat het initiatief niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie Limburg.

3.4. Regionaal beleid

Voor het regionale beleid zijn de “Bestuursafspraken Midden – Limburg POL 2014” d.d. maart 2018 relevant (zie de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 paragraaf 2.4 Bestuursafspraken regionale uitwerking POL 2014). Doel van deze bestuursafspraken is om te komen tot regionale uitwerkingen voor de diverse thema’s, waaronder het “Werkveld energie en economisch beleid”, waartoe de detailhandel gerekend dient te worden.

Er is regionaal voor Midden-Limburg nog geen vastgesteld plan beschikbaar om voor werklocaties/detailhandel de afstemming en advisering te regelen. In het concept Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg ligt de ondergrens voor regionale afstemming bij detailhandel op 1.000 m² bruto (bvo).

Gezien de omvang en aard van de ontwikkeling, alsmede het reeds bestaande gebruik dat in bestaande bebouwing plaatsvindt, wordt regionale afstemming van het voorliggende plan niet nodig geacht.

Nu het voorliggende plan uitgaat van een gebruikswijziging binnen een bestaand gebouw kan gesteld worden dat het plan passend is binnen de kaders van het regionaal beleid.

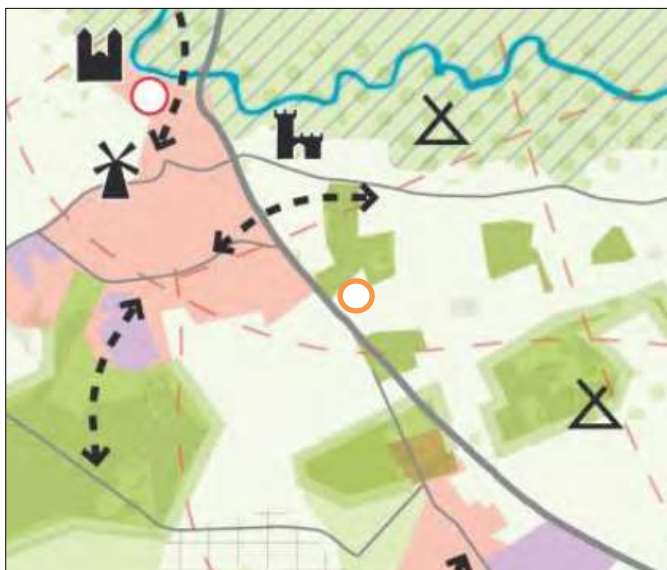
3.5. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Structuurvisie Roerdalen 2030.
2. Gemeentelijk kwaliteitsmenu-LKM+.
3. Vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen 2^e herziening”.

Ad. 1. Structuurvisie Roerdalen 2030.

De gemeentelijke structuurvisie is vastgesteld in de gemeenteraadsvergadering van 20 december 2012 en is een ontwikkelingsperspectief voor de middellange termijn. Het is een plan met thema’s, zoals leven, wonen en werken, die een samenhangend geheel vormen voor de keuzes van de gemeente Roerdalen, de kernen en het buitengebied. Het plan vormt voor het gemeentebestuur het vertrekpunt bij concrete beslissingen en het vaststellen van plannen.



Volgens de structuurvisiekaart is het projectgebied gelegen in een gebied met de aanduiding “primair landbouw/agrarisch met recreatief medegebruik”.

Volgens paragraaf 4.6 van de Structuurvisie (Landbouw en plattelandontwikkeling) is het beleid in dit gebied erop gericht ruime mogelijkheden te bieden aan agrariërs maar wel binnen randvoorwaarden om het waardevolle landschap te beschermen en te verbeteren. De reden voor deze randvoorwaarden is de keuze in deze visie om een aantrekkelijk buitengebied na te streven.

Figuur 7: Ligging projectgebied volgens Structuurvisie Roerdalen 2030

Daarnaast heeft het plan raakvlakken met het thema “Bedrijvigheid” in de structuurvisie volgens paragraaf 4.7. De structuurvisie stelt hierover op pagina 44:

“Bedrijvigheid op het gebied van tuin- en streekproducten wordt een plek geboden in het zoekgebied Vlodrop”.

In dit zoekgebied zijn o.a. de twee reeds bestaande tuincentra binnen de gemeente gelegen. Een tuincentrum op de locatie Reutjesweg 49a is derhalve niet mogelijk. De gemeente heeft zich daarom op het standpunt gesteld dat het voeren van een tuincentrumassortiment, anders dan de eerder genoemde aanverwante detailhandel met een maximum van 750 m², niet is toegestaan.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan past binnen de algemene uitgangspunten van de Structuurvisie.

Ad. 2. Gemeentelijk kwaliteitsmenu-LKM+.

De provincie verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM is uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu voor Roerdalen, dat verankerd is in de gemeentelijke structuurvisie.

Het LKM stelt voorwaarden aan de gemeentelijke uitwerking. Deze voorwaarden zijn:

- De gemeente werkt het LKM als gemeentelijk beleid uit en verankert dit in de gemeentelijke structuurvisie.
- De gemeente respecteert de in het LKM opgenomen drempelwaarden.
- De gemeente maakt gebruik van een regionale kwaliteitscommissie.
- De gemeente rapporteert aan de provincie.

Grondprincipe van het kwaliteitsmenu is, dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteit verbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De provincie verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM is uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu voor Roerdalen, dat verankerd is in de gemeentelijke structuurvisie.

Volgens de uitwerking van het LKM en het LKM+ in de Structuurvisie Roerdalen 2030 voor de afweging van een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied buiten de rode contour, valt de ontwikkeling onder de module 4b (uitbreiding binnen bouwvlak). In dit geval is en blijft er sprake van een agrarisch bedrijf (perkplantenkwekerij), waarbij aanverwante detailhandel is toegestaan. Er is geen sprake van een solitaire nieuwvestiging van een bedrijf of een vervolgfunctie. Voor module 4b geldt een verplichte basiskwaliteit van een ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Een aanvullende LKM+ bijdrage is niet van toepassing in module 4b.

In paragraaf 4.11 zal de Landschappelijke inpassing beschreven worden. In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zijn de afspraken over de landschappelijke inpassing vastgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan voldoet aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu LKM+ zoals verankerd in de Structuurvisie Roerdalen 2030.

Ad. 3. Vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen 2e herziening”.

De planlocatie is gelegen in het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen 2^e herziening” met de enkelbestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden -1” volgens artikel 4. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Roerdalen op 21 april 2016. In artikel 4.1 de bestemmingsomschrijving is bepaald dat de voor “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden -1” aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10; met de daarbij behorende:
- b. voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestvoorzieningen, teel ondersteunende voorzieningen, paardenbakken, erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, recreatieve paden en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen en infiltreren van water.

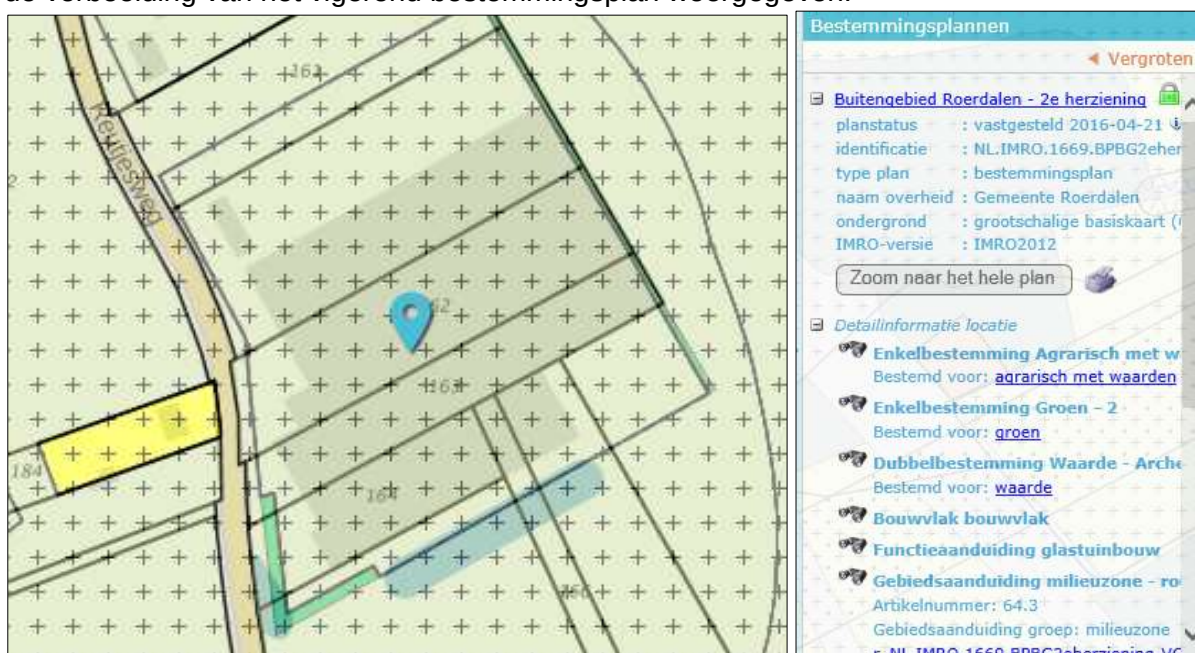
Binnen deze bestemming is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan zoals genoemd in artikel 1.10:

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond (waaronder ook begrepen een paardenfokkerij);
- c. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- d. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- e. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen.

Het plangebied heeft tevens de functieaanduiding "glastuinbouw". Als gevolg hiervan is ter plaatse een glastuinbouwbedrijf toegestaan. Conform artikel 1.50 van de planregels wordt onder glastuinbouw verstaan "de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen. Verder gelden de gebiedsaanduiding "milieuzone roerdalslenk II", een bouwvlak en de dubbelbestemming "Waarde-archeologie-5" volgens artikel 56 en de enkelbestemming "Groen" volgens artikel 15. Vanwege het ontbreken van bouwplannen is een nadere toetsing aan de dubbelbestemming "Waarde-archeologie-5" niet aan de orde.

Het kweken, oppotten, en verkopen is passend binnen de begripsomschrijving van sierteelt (zie sub c zoals beschreven in artikel 1.10). De verkoop van van niet zelf gekweekte producten is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Onderstaand is de uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 8: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen 2^e herziening" met locatie

De gebruikswijziging is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- of vrijstellingsmogelijkheden op grond waarvan medewerking aan het initiatief zou kunnen worden verleend. Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat afwijking van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan voldoet aan de gemeentelijke beleidskaders zoals beschreven, uitgezonderd het bestemmingsplan.

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van de planwijziging is het van belang na te gaan of de wijziging zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het project en omgekeerd staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering/geur);
- externe veiligheid;
- waterhuishouding;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- landschapswaarden;
- verkeer en parkeren;
- kabels en leidingen;
- LKM+ bijdrage;
- economische uitvoerbaarheid.

4.2. Milieuaspecten

Bodem

Voor de realisatie van het project met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient, conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse.

Gezien het feit dat in onderhavig plan geen (bodem-)functiewijziging plaatsvindt, geen vermoeden van een ernstige bodemverontreiniging aanwezig is en er geen bodemingrepen plaatsvinden, wordt in dit kader geen bodemonderzoek noodzakelijk geacht.

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Geluid

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezondeerde industrieterreinen (industrialawaai). Kassen ten behoeve van glastuinbouw of detailhandel betreffen geen geluidgevoelige bestemming. De legalisatie van de detailhandel van niet zelf gekweekte producten heeft geen relatie met het aspect geluid. Het plangebied valt niet in de geluidzone van een spoorweg en/of gezondeerd industrieterrein. Het plangebied is wel gelegen binnen de geluidzone van de Reutjesweg (60 km).

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan akoestisch niet belemmerd wordt vanuit de Wgh.

Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, de bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer. Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool www.nsl-monitoring.nl/viewer die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de normen uit de Wet Milieubeheer zoals weergegeven in tabel 'grenswaarden maatgevende stoffen Wm'. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof ligt tevens onder de grenswaarde. In de onderstaande afbeelding zijn geen rekenpunten in de omgeving van het plangebied aangetroffen (meest belastende wegen).



Figuur 9: Afbeelding luchtkwaliteit op basis van NSL-tool met locatie

Het voorliggende plan voorziet in het formaliseren van het gebruik van de perkplantenkwekerij voor wat betreft aanverwante detailhandel. De ontwikkeling van het plan heeft geen invloed op de heersende luchtkwaliteit, omdat het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de klantenstroom naar het bedrijf niet zal wijzigen als gevolg van de formalisatie. De verkoop van niet zelfgekweekte producten vond al plaats op het bedrijf.

Daarnaast heeft en had het bedrijf een 2-tal pieken in de bezoekersaantallen, voorjaar en in mindere mate najaar. Ter plaatse van het bedrijf is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van I & M in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

De totale verkeersproductie van de perkplantenkwekerij op een piekdag in het seizoen bedraagt in de huidige situatie maximaal 700 voertuigbewegingen. Door de formalisatie van de verkoop van niet zelfgekweekte producten verandert het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting niet, omdat de verkoopsituatie niet wijzigt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		700
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,51
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 10 : NIBM-tool

Op basis van de berekening met de NIBM-tool wordt een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk geacht. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

Bedrijven en milieuzonering/geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied woningen dan wel inrichtingen aanwezig zijn die bij de gebruikswijziging belemmerd kunnen worden door het plan.

Milieuzonering

Om mogelijke hinder van bedrijven te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Voor de beoordeling wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes, namelijk “rustige woonwijk en rustig buitengebied” en “gemengd gebied”. Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt en niet door het plan zelf. Voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden.

Rustige woonwijk en een rustig buitengebied

“Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en 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 stilte gebied of een natuurgebied.”

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. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De richtafstanden dienen verder te worden bepaald tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die met de in geding zijnde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Op basis van de ‘grootste afstand’ tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande figuur.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)	

Figuur 11: Milieucategorie en richtafstanden (bron: VNG)

De perkplantenkwekerij (kassen gasverwarming) valt onder de SBI-code: 0130 - Teelt van sierplanten en betreft een milieucategorie 2 bedrijf waarbij de grootste afstand 30 meter bedraagt vanwege het aspect geluid uitgaande van een rustige woonwijk en een rustig buitengebied.

In de huidige situatie wordt de omgeving van de locatie echter gekenmerkt door overwegend agrarische bedrijvigheid en woningen. Hierom wordt aangesloten bij een omgeving die als een ‘gemengd gebied’ kan worden getypeerd. Bij een gemengd gebied kan de richtafstand met een stap teruggebracht worden en bedraagt deze 10 meter.

Op de locatie aan de linker voorzijde is een bedrijfswoning aanwezig. Deze wordt bewoond door de eigenaren van de gronden en kassen behorend bij de perkplantenkwekerij. Deze eigenaren verhuren de kassen aan de initiatiefnemer. Vanwege het toezichthouden buiten de openingstijden van het bedrijf en tijdens sluiting in de vakantieperiode is er sprake van een functionele binding met het bedrijf. De eigenaren van de bedrijfswoning inspecteren het bedrijf dagelijks op de werking van installaties zoals verwarming, beveiliging etc..

Op basis van de vigerende/te behouden agrarische bestemming zal de bedrijfswoning als zodanig in gebruik blijven. Op dit moment is er geen aanleiding om de status van de bedrijfswoning planologisch te wijzigen naar bijvoorbeeld een plattelandswoning.

De gebruikswijziging heeft geen gevolgen voor de bestaande bedrijfswoning vanuit het aspect milieuzonering.



Figuur 11: Bestaande bedrijfswoning Reutjesweg 49a Sint Odiliënberg

Aan de overzijde van de weg ligt een woning (nr. 60) op circa 25 meter afstand van het bedrijf. Conform de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' bedraagt de richtafstand van glastuinbouw (of een tuincentrum) voor het aspect geluid 30 meter tot een geluidgevoelige bestemming, uitgaande van een rustige omgeving. Uitgaande van een gemengd gebied bedraagt de richtafstand 10 meter. Hieraan wordt voldaan. De meeste bedrijfsactiviteiten op het perceel vinden plaats op een afstand van meer dan 30 meter van de betreffende woning aan de Reutjesweg 60, zodat ook aan deze grotere richtafstand kan worden voldaan.

Zoals reeds in de paragraaf Luchtkwaliteit gesteld is, zal door de formalisatie van de verkoop van niet zelfgekteunde producten een toename van het verkeer van en naar de inrichting niet aan de orde zijn, waardoor de indirecte (geluid)hinder niet nader onderbouwd behoeft te worden.

Geconcludeerd kan worden dat in de nabijheid van het plangebied geen woningen gesitueerd zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van de gebruikswijziging.

Geur

Bij de gebruikswijziging van de perkplantenkwekerij is het aspect geur niet aan de orde. Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor de planrealisatie.

4.3. Externe veiligheid

Het plan gaat uit van het realiseren van een gebruikswijziging, zonder dat hierbij sprake is van het toevoegen van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object in het kader van de externe veiligheid (artikel 1, lid 1, sub a van het Besluit externe veiligheid inrichtingen Bevi). In artikel 1 van het Bevi is een definitie opgenomen van een beperkt kwetsbaar object. Beperkt kwetsbare objecten zijn o.a.:

- winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van minder of gelijk aan 2.000 m².

In het onderhavige geval handelt het om een agrarisch bedrijf met verkoop van zelfgekweekte producten aan particulieren.

Beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) beoordeeld te worden op een eventuele toename als gevolg van een ruimtelijk plan.

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor veranderingen van het groepsrisico in een invloedsgebied dient een verantwoording afgelegd te worden over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming is betrokken. Het beschouwen van het groepsrisico van het plan is niet aan de orde, omdat de gebruikswijziging niet voorziet in het toevoegen van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object.

Het beleid voor inrichtingen (bedrijven) is vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden.

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water.

In het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) dat op 1 januari 2011 in werking is getreden is het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, vastgelegd.

Omgeving plangebied

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het plangebied. Hieruit is het volgende gebleken:

- binnen als nabij het plangebied bevinden geen inrichtingen (bedrijven) liggen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren;
- binnen als nabij het plangebied liggen geen transportassen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving, de N293 (provinciale weg) is gesitueerd op een afstand van meer dan 200 van het bedrijf, het plangebied ligt wel in het invloedsgebied van deze weg (355 meter, i.v.m. het vervoer van brandbare gassen); op grond van het Bevt, artikel 7, moet in de toelichting ingaan worden op de mogelijkheden om een eventueel incident met gevaarlijke stoffen te bestrijden en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid. Deze mogelijkheden zijn met de gevraagde wijziging in gebruik niet aanwezig. De zelfredzaamheid is niet beperkt en de mogelijkheden voor bestrijding van eventuele effecten veranderen ook niet.

- ten zuiden van het projectgebied zijn op circa 200 meter afstand twee hogedruk aardgas transportleidingen van de Gasunie gesitueerd, het betreft de leidingen nr. 210589 en nr. 175804. De locatie bevindt zich binnen het invloedsgebied van deze leidingen; een nadere toets aan het Bevb is niet nodig is, omdat het hier niet gaat om nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.



Figuur 12: Fragment risicokaart provincie Limburg

Naar aanleiding van de uitgevoerde inventarisatie kan worden gesteld dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de planwijziging. Er hoeft geen invulling gegeven te worden aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

4.4. Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met het aspect water. In bestemmingsplannen is dit een ruimtelijk relevant aspect.

Algemeen beleid

Op nationaal niveau is het "Nationaal waterplan" (NWP) van belang. Het NWP is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2016-2021. Het 2^e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het NWP omvat de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Water is een belangrijk ordenend principe, welk een zwaarwegend sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte. De NWP2 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De verschillende partijen hebben derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem.

Provinciaal beleid

In het kader van het POL 2014 zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld ten aanzien van het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied volgens het POL. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Provinciale Staten van Limburg hebben op 11 december 2015 het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 vastgesteld. Onder het motto 'Samen werken aan water' wordt gedurende een periode van 6 jaar meer dan een half miljard euro geïnvesteerd in de ontwikkeling van een klimaatbestendig en ecologisch gezond watersysteem en een duurzame watervoorziening voor de Limburgse samenleving. Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende 6 jaar worden uitgevoerd.

Waterschap Limburg

Het plangebied is gesitueerd in het werkgebied van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas. Per 1 januari 2017 is dit waterschap na een fusie opgegaan in het Waterschap Limburg.

Voor het plangebied is de leggerkaart Zuid Limburg en Keur van het waterschap van toepassing. De leggerkaart Zuid Limburg en de Keur betreffen de legger (december 2016) en Keur van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas, zoals die juridisch zijn vastgesteld. Waterschap Limburg werkt nog aan één nieuwe waterschapsverordening die van kracht wordt op het moment dat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt.

Uit de leggerkaart Zuid Limburg (volgens de website van Waterschap Limburg) blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen een aandachtsgebied en/of primaire watergangen. Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of waterwingebied, en niet in een overig kwetsbaar gebied.

Beleid gemeente Roerdalen

Het beleid van de gemeente Roerdalen is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. Bij nieuwbouw en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer).

In het kader van de waterhuishouding dient nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt omgegaan in het plangebied. Het waterschap Limburg en de gemeente Roerdalen eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.

Zoals reeds aangegeven zal de gebruikswijziging niet gepaard gaan met extra bebouwing. Het plan brengt geen extra verharding met zich mee. Het hemelwater van het complete bedrijf wordt volgens het LIP (zie paragraaf 4.11) reeds geheel afgekoppeld en opgevangen/geïnfiltreerd op eigen terrein.

De bestaande waterbuffer is bedoeld voor de opvang van hemelwater afkomstig van het voorterrein. De capaciteit is daar op afgestemd. In de praktijk blijkt tijdens zware buiten dat hemelwater afkomstig van de Reutjesweg, ten noorden en zuiden van het plangebied, ter hoogte van het plangebied via het voorterrein naar de buffer toe stroomt. De buffer is hier niet op berekend. Dit heeft in achterliggende jaren regelmatig tot wateroverlast geleid.

Extra aanvullende maatregelen uit het LIP zijn gericht op het herinrichten van de wegberm, met aanleg van infiltratievoorzieningen in de berm (grindkoffers of greppels indien de ligging van leidingen dit toestaat) en de aanleg van waterdrempels ter hoogte van de inritten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect water. Het plan is vanwege de beperkte omvang niet voorgelegd aan het Waterschap Limburg voor een verplichte watertoets.

4.5. Archeologie

Voor het archeologiebeleid in de gemeente Roerdalen geldt in eerste instantie een door de gemeenteraad vastgesteld beleid d.d. 16 december 2010, bestaande uit een Archeologieverordening 2010 en archeologische verwachtingskaart. Deze topografische kaart van het gemeentelijke grondgebied bevat de archeologische monumenten en archeologische verwachtingsgebieden. Tevens bevat de kaart ondergrenzen met betrekking tot grondroerende werkzaamheden.

Op de archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied een 'lage verwachting voor droge en natte landschappen'. De waarde aanduiding op de kaart voor droge en natte landschappen betreft WA-5, met een ondergrens van $>1.000 \text{ m}^2$ bij een bodemingreep dieper dan 40 cm.

Er vindt geen nieuwe bodemverstoring plaats, het betreft hier een functiewijziging. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.6. Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt het plangebied aangemerkt als buitengebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een dorpskern. Binnen het plangebied en de omgeving daarvan bevinden zich geen panden die zijn geïnventariseerd als beeldbepalend. Ook zijn er geen (rijks)monumenten aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de gebruikswijziging t.b.v. de verkoop van niet zelf gekweekte producten.

4.7. Flora en fauna

Voor het plan is het noodzakelijk na te gaan welke natuurwaarden (flora en fauna) aanwezig zijn in het plangebied in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wn). De gebruikswijziging t.b.v. de verkoop van niet zelf gekweekte producten gaat niet gepaard met uitbreiding van de bebouwing.

Voor de gebiedsbescherming kan het volgende gesteld worden:

- *Natura 2000-gebieden*

Het plangebied is gelegen op circa 1,2 km van Natura-gebied Roerdal. Gezien de grote afstand en het kleinschalige karakter van het planvoornemen zijn geen nadelige effecten te verwachten voor het Natura 2000-gebied Roerdal.

▪ *Natuur Netwerk Nederland*

Het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen 'ecologische hoofdstructuur') is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur in feite voorrang heeft. In Limburg is het provinciaal natuurbeleid is verankerd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014). Het provinciaal natuurbeleid gaat uit van drie typen gebieden: goudgroene natuurzones (de 'parels' onder de natuurgebieden), zilvergroeene natuurzones (met een minder hoge concentratie aan natuurwaarden) en bronsgroene landschapszones (rivier-, beek- en droogdalen en overige sterk hellende terreinen voor zover niet gelegen in de twee voornoemde natuurzones).

De goudgroene zones vormen het Limburgse deel van het Nationaal Natuurnetwerk: hiervoor geldt een beschermingsregime (het zogenaamde 'nee-tenzij principe'), verder uitgewerkt in paragraaf 2.6 van de Geconsolideerde versie (GC05) van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Het plangebied bevindt zich geheel binnen de zone "buitengebied" op een afstand van 400 meter van de zuidelijk gelegen Goudgroene natuurzone. Het planvoornemen leidt niet tot een aantasting van deze zone.

Beleidsregel Natuurcompensatie Provincie Limburg

Omdat het planvoornemen niet leidt tot een vernietiging van het ter plaatse aanwezige natuurbeheertype is geen compensatie noodzakelijk.

▪ *Beschermde planten en dieren*

Ten aanzien van wettelijk beschermde flora- en faunasoorten valt op het bedrijf door de aanwezigheid van de glastuinbouw en de bestaande bedrijfsmatige activiteiten niet te rekenen met de aanwezigheid van beschermde planten en dieren. Mogelijke soorten vinden in de omgeving van het bedrijf meer geschikte verblijfsplaatsen in het agrarisch gebied.

Geconcludeerd kan worden dat de gebruikswijziging niet belemmerd wordt door de Wet Natuurbescherming.

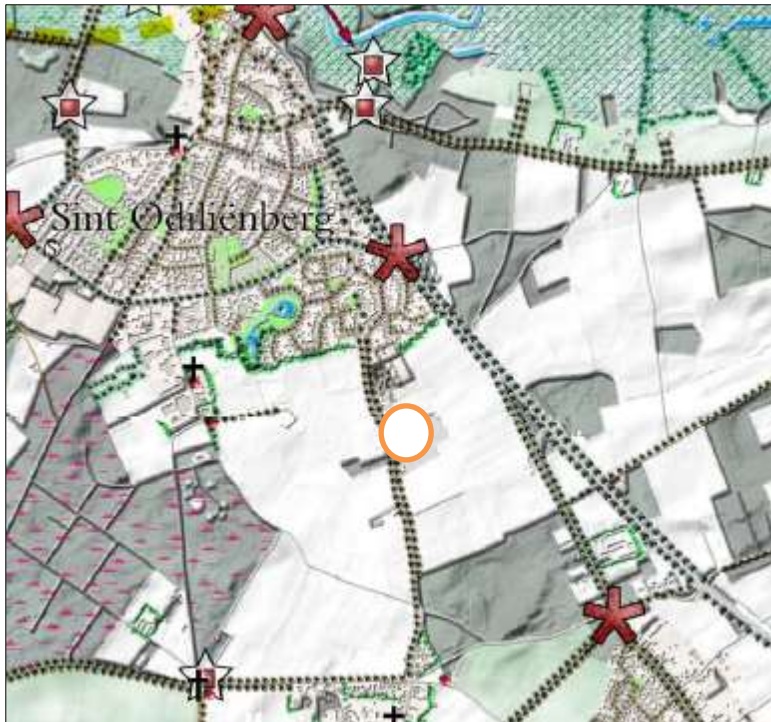
4.8. Landschapswaarden

Het project is gesitueerd in het buitengebied van Roerdalen. Het plangebied ligt buiten de Goudgroene Natuurzone, het Limburgse deel van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied maakt geen deel uit van de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (goudgroene en zilvergroeene landschapszone).

Het landschap van de gemeente Roerdalen is afwisselend en gevarieerd. De volgende landschappelijke eenheden zijn te onderscheiden:

- De Meinweg;
- Het rivierdal van de Roer;
- Het beekdal van de Vlootbeek;
- Het Midenterras van Maas en Roer.

In het kader van het gemeentelijk "Groenstructuurplan" (2009) is de huidige groenstructuur in de gemeente in kaart gebracht. Daarbij zijn ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarden geïnventariseerd. Het plangebied is aangemerkt als 'bos en houtkanten' in het buitengebied. In en rond het plangebied bevinden zich geen monumentale bomen volgens het Groenstructuurplan. De laanbeplanting langs de Reutjesweg is aangemerkt als "bomenstructuur langs erftoegangsweg categorie 2".



Figuur 13: Fragment Groenstructuurplan Roerdalen met locatie

Als zodanig heeft het plan geen onaanvaardbare gevolgen op de bestaande landschapswaarden van de Reutjesweg en omgeving. Volgens het LIP wordt de bestaande bomenrij versterkt.

4.9. Verkeer en parkeren

Het aspect infrastructuur valt uiteen in de volgende elementen:

1. Bereikbaarheid
2. Parkeren

Ad. 1

De bereikbaarheid van het bedrijf aan de Reutjesweg zal als gevolg van de gebruikswijziging niet veranderen. De locatie blijft voor de diverse verkeersdeelnemers normaal toegankelijk vanaf de Reutjesweg.

Ad. 2

Bij een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat er voorzien is in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voor het parkeren t.b.v. de perkplantenkwekerij kan worden aangesloten op de "CROW-publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Het bedrijf is, wat betreft de genoemde kencijfers, vergelijkbaar met een groencentrum en valt onder de hoofdgroep "winkelen en boodschappen". Groencentra zijn bedrijven met als achtergrond een hoveniersbedrijf of plantenkwekerij en geen tuincentra. Voor een dergelijk bedrijf in het buitengebied bedraagt de gemiddelde parkeernorm minimaal 2,85 parkeerplaats per 100 m² bvo. Als gevolg van de formalisatie voor de aanverwante detailhandel, met een oppervlakte van 750 m², resulteert dit in een parkeerbehoefte van circa 21 (afgerond) parkeerplaatsen. Het parkeren is in de huidige situatie gesitueerd op het voorterrein met een capaciteit van maximaal 35 parkeerplaatsen exclusief het overloop parkeren aan de linker voorzijde.

In de huidige situatie vindt overloop parkeren reeds plaats op het niet verharde terreindeel aan de linkervoorzijde van het bedrijf. De overloopcapaciteit bedraagt in de huidige situatie circa 20 parkeerplaatsen. Na een herinrichting conform het LIP bedraagt de capaciteit maximaal 25 overloopparkeerplaatsen.



Figuur 14: Parkeren in huidige situatie

Het bedrijf kent in het hoofdseizoen, vanaf begin april tot en met eind mei, een piek in de verkoop van de zelf gekweekte planten. In die piekperiode zal als gevolg van het aantal bezoekers de parkeerbehoefte aanzienlijk toenemen. In het kader van de landschappelijke inpassing (zie paragraaf 4.11) is een inrichtingsvoorstel gedaan om het parkeren op eigen terrein te optimaliseren met een maximale capaciteit van 60 parkeerplaatsen. Door uitvoering van het LIP (versie 31102018) met één duidelijke hoofdentree en een parkeerverwijzing zal de toekomstige verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid ter plaatse sterk verbeteren.

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering opleveren voor de planrealisatie.

4.10. Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat kabels en leidingen geen belemmering opleveren voor plan.

4.11. Landschappelijke inpassing en LKM+ bijdrage

In het landschappelijk inpassingsplan (LIP) “Reutjesweg 49A” van Tuin- en landschaps-architect Guido Paumen is de bestaande landschappelijke situatie in en om het plangebied beschreven. Het definitieve landschapsplan (versie 31102018) is ingesloten als **bijlage 1**. De landschappelijke context is te kenschetsen als “ouder bouwland”. Het ruimtelijk kader wordt anno 2018 gevormd door:

- de bebouwing en beplanting op omliggende erven;
- het ten zuidoosten gelegen bos;
- de bomenrijen langs de Reutjesweg.

Het feitelijke plangebied bestaat uit drie zones: de kas, de bijbehorende loods en het voterrein.



Figuur 15: Situatie plangebied (bron: LIP 31102018 Guido Paumen)

Bij het LIP is getracht de inpassing van het voterrein te verbeteren. De reden hiervoor is dat een inpassing van de noordwestkant, noordoostkant en zuidoostkant fysiek niet mogelijk is. Het voterrein is als volgt te zoneren:

- een strook gazon aan de noordkant;
- een gebied met halfverharding ten zuidoosten hiervan;
- een zone met verharding, bestaande uit klinkers en beton aan de zuidkant;
- een infiltratiebuffer en een strook gras tussen de buffer en de verharding aan de zuidwestkant van het voterrein.



Figuur 16: Voorterrein (bron: LIP 31102018 Guido Paumen)

De inpassing van het plangebied zal worden versterkt door de volgende elementen:

- Versterken van de aanwezige zonering van het terrein; explicieter aangeven van het verschil tussen het hoofdentreegebied en de overloopzone door de aanplant van bomen.
- Definiëren van de ingangen door de aanplant van geschoren hagen tussen de ingangen.
- Herinrichten van de wegberm en aanleg van infiltratievoorzieningen in de berm (grindkoffers of greppels indien de ligging van leidingen dit toestaat) en de aanleg van waterdrempels ter hoogte van de inritten.

In de uitwerking staan de volgende elementen centraal:

- Het parkeren met maximaal 35 parkeerplaatsen zal geoptimaliseerd worden ter hoogte van de hooftentree op het verharde terrein.
- In de overloopzone zijn nog eens circa 25 parkeerplaatsen beschikbaar op gras en halfverharding waardoor de totale parkeercapaciteit maximaal 60 parkeerplaatsen bedraagt.
- Aan de rand van de parkeerplaats zal het bedrijf zich nadrukkelijker gaan presenteren met een bloemenplint en 3 vlaggenmasten.



Figuur 17: Inrichtingsschets (bron: LIP 31102018 Guido Paumen)

Het plan is voorgelegd aan de gemeentelijke kwaliteitscommissie met een advies d.d. 30 oktober 2018.

Advies omgevingscommissie:

Advies 30-10-2018:

Aanvaardbaar onder voorwaarde.

De LKM commissie kan in principe instemmen met het voorliggende inpassingsplan. De commissie geeft aan om weg en privéterrein duidelijk te markeren. Tevens geeft de commissie aan om de nog te plaatsen vlaggenmasten te beperken tot maximaal 3 stuks, de te planten bomen een maat groter te nemen en bovendien 1 extra boom aan te planten. Het heeft de voorkeur deze bomen in dezelfde lijn te planten als de aanwezige laanbomen van de gemeente. De commissie verzoekt om te zijner tijd een aanvullend gesprek te voeren over de gevelaanpassingen van de voorliggende gebouwen.

Geconcludeerd kan worden dat met het LIP voldaan wordt aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu LKM+, zoals verankerd in de Structuurvisie Roerdalen 2030. Het LIP maakt onderdeel uit van een anterieure overeenkomst.

4.12. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente, indien sprake is van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan, de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Voorliggend plan heeft betrekking op een initiatief voor een gebruikswijziging, waarvan de cumulatieve oppervlakte minder dan 1.500 m² bvo bedraagt. Volgens artikel 6.2.1 Bro is er derhalve geen sprake van een bouwplan en is er geen exploitatiebijdrage verschuldigd. Derhalve is er geen sprake van verhaalbare kosten als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Uit de gevraagde planologische wijziging kan planschade voortvloeien. In verband met mogelijke vergoedingen van planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten, op basis waarvan de kosten voor planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen. Ten behoeve van de plankosten, het risico op planschade en het LIP is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Gelet op het vorenstaande kan in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het plan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5. PROCEDURE EN OVERLEG

5.1. Procedure

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een artikel 2.12, lid 1 sub a van de Wabo.

Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3, de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd moet worden, met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens hoofdstuk 4 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb).

5.2. Resultaten vooroverleg

De Provincie Limburg is in het kader van het vooroverleg betrokken, er is een provinciaal belang aanwezig i.v.m. het beleidsthema “detailhandel” buiten de winkelconcentratiegebieden.

Onderstaand de vooroverlegreactie van de provincie Limburg, per e-mail ontvangen op 22 februari 2019:

“De vergunning is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van de vergunning geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u de vergunning op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van de vergunning een zienswijze in te dienen”.

Het Waterschap Limburg heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

5.3. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure verloopt via de procedure zoals neergelegd in de Awb (afdeling 3.4). Het ontwerpbesluit voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening met bijbehorende stukken heeft vanaf 8 augustus 2019 tot en met 19 september 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie in het Electronisch gemeentebblad en op www.roerdalen.nl en in de Staatscourant.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

6. CONCLUSIES

6.1. Inleiding

Het planvoornemen bestaat uit een gebruikswijziging voor het formaliseren van de verkoop van niet zelfgekte producten met een maximum oppervlakte van 750 m² van perkplantenkwekerij Knippenberg aan de Reutjesweg 49a te Sint Odiliënberg in de gemeente Roerdalen. Het doel is om met een omgevingsvergunning dit afwijkende gebruik planologisch te regelen. De beoogde ontwikkeling is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing die aan het principebesluit van de gemeente Roerdalen d.d. 9 januari 2018 voldoet.

Afsluitend worden de effecten van het project beschreven met:

- ruimtelijke gevolgen en afweging;
- conclusie.

6.2. Ruimtelijke gevolgen en afweging

Voor het Rijksbeleid is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij het ruimtelijke besluit van toepassing. Gelet op de kleinschaligheid van het plan, zonder toename van het bebouwd oppervlak, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Door de ligging binnen de zone “buitengebied” met detailhandel in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 is er een provinciaal belang bij de realisatie van het project. Het plan is voorgelegd aan de Provincie en deze heeft ingestemd.

De gebruikswijziging is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- of vrijstellingsmogelijkheden op grond waarvan medewerking aan het initiatief zou kunnen worden verleend. Met een omgevingsvergunning zal worden afgeweken van het bestemmingsplan. De verkoop van niet zelf gekweekte producten is qua assortiment begrensd en vindt uitsluitend plaats in een afgebakende ruimte (de verkoophal van maximaal 750 m²).

Voor het plan is een landschappelijke inpassing (LIP) opgesteld conform het Gemeentelijk Kwaliteits Menu. In het LIP is het parkeren bij het bedrijf geoptimaliseerd. Geconcludeerd kan worden dat met het LIP voldaan wordt aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu LKM+, zoals verankerd in de Structuurvisie Roerdalen 2030. Het LIP maakt onderdeel uit van een privaatrechtelijke overeenkomst.

Vanuit de beschreven planologisch relevante aspecten zijn geen belemmeringen aanwezig voor realisering van het project en andersom worden de bestaande waarden en de ruimtelijke structuur niet onevenredig aangetast.

6.3. Conclusie

Alles overwegende dient geconcludeerd te worden dat aan het project medewerking verleend kan worden vanwege het feit dat er geen negatieve consequenties voor de directe omgeving optreden en het project uit ruimtelijk-planologisch oogpunt aanvaardbaar is. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

7. BIJLAGEN

Bijlage 1:

Landschappelijke inpassing “Reutjesweg 49A”, versie 31102018, Ir Guido W.F.M. Paumen