



**gemeente
vaals**

RAADSVOORSTEL

Datum:	31 juli 2026	Naam:	M. Pittie
Datum vergadering:	21 september 2026	Portefeuillehouder:	I. Savelberg-Jussen
Agendapuntnr.:			
Behandeld door:	VRM		
Zaak:			
Documentnummer	26.0005449		



Openbaar

Onderwerp:

Vaststelling TAM-omgevingsplan Rott 31 te Vijlen

Voorstel

1. Het TAM-IMRO omgevingsplan "Rott 31" overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981 .TAMRott31-VGOI met bijbehorende bestanden en bijgevoegde motivering, regels en plankaart conform artikel 16.29 en 16.30 Omgevingswet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-TAM-IMRO-omgevingsplan vast te stellen.

Inleiding

Het initiatief betreft het bouwen van een schuur, wellnessvoorzieningen, terrassen, parkeergelegenheid, speel- en dierweide met dierenverblijf op Rott 31 te Vijlen. Op de locatie ligt een carréboerderij uit 1883, ook wel bekend als 'Hoeve Villare.' In Hoeve Villare zijn vakantieappartementen en een familiehuis aanwezig. Op 8 juli 2025 heeft het College een positief principestandpunt ingenomen over het planvoornemen.

Op 16 december 2025 heeft het College het plan in ontwerp gebracht. Naar aanleiding van dit ontwerp zijn 3 zienswijzen ontvangen. Deze zijn beantwoord in de bijgevoegde zienswijzennota.

Beoogd effect

Het vaststellen van een (gewijzigd) planologisch kader voor het perceel Rott 31 te Vijlen.

Argumenten

1. Argumenten behorende bij voorstel 1

1.1. Deze wijziging is nodig om het plan te realiseren

Het planvoornemen voor het realiseren van de schuur met wellnessvoorzieningen en dierenverblijf, is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' vanwege de functie: 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.

De aanvraag voorziet daarom in een uitbreiding van de bestaande recreatieve functie van Hoeve Villare ten behoeve van de bouw van een schuur, wellnessvoorzieningen, terrassen, parkeergelegenheid en speel- en dierweide met dierenverblijf. Voor het bouwen van de (wellness)schuur en het dierenverblijf is een bouwvlak nodig.

Door vaststelling van dit plan worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden juridisch-planologisch op een correcte wijze vastgelegd en geborgd.

1.2 Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bestaat tegen het planvoornemen geen bezwaar

Vanuit een oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen een goede ruimtelijke ordening) is er geen bezwaar tegen deze ontwikkelingen. Dat wil onder meer zeggen dat alle belangen die ter zake spelen, goed zijn afgewogen. Er wordt voldaan aan onderzoeksverplichtingen en motiveringsvereisten (dit blijkt uit de toelichting op het tijdelijk omgevingsplan).

Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is ter toetsing voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuid-Limburg (ODZL), het Waterschap, de provincie Limburg, de stadsbouwmeester en de Gemeentelijke Adviescommissie Mergelland (GAM). Deze hebben allen het plan akkoord bevonden.

1.3. De zienswijzen geven op onderdelen aanleiding tot wijzigingen in het TAM-omgevingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen, wordt voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen betreffen deels wijzigingen in de planregels en verbeelding, en deels zijn stukken als bijlage toegevoegd. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota. Deze maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel.

Kanttekeningen

Nadat het TAM-IMRO omgevingsplan in ontwerp is gelegd, is 'Hoeve Villare' in de verkoop gezet. Inmiddels is er sprake van een voorlopige koopovereenkomst. In de koopovereenkomst is een kettingbeding opgenomen, dat de kopers de anterieure overeenkomst met alle verplichtingen overnemen.

Financiën

Voor de ontwikkeling van het project is een anterieure overeenkomst ondertekend, waarbij onder meer is overeengekomen dat eventuele nadeelcompensatie door initiatiefnemer wordt voldaan. Voor de behandeling van de aanvraag TAM-IMRO worden leges gegeven conform de legesverordening.

Communicatie

Wijzigingen van het omgevingsplan dienen we bekend te maken (publiceren) en beschikbaar te stellen via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Dit is onder de Omgevingswet de centrale landelijke voorziening voor de publicatie van omgevingsdocumenten, die er voor zorgt dat deze ook te raadplegen zijn in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en het Omgevingsloket.

Het ontwerp omgevingsplan heeft vanaf 19 december 2025 6 weken ter inzage gelegen. Na vaststelling zal het plan worden bekendgemaakt via de gebruikelijke kanalen. De indieners van de zienswijze ontvangen een afschrift van het besluit.

Participatie

In het kader van participatie is een omgevingsdialoog gevoerd (buren Rott 33). De bijlage is te vinden in de vast te stellen bijlages behorend bij het plan.

Uitvoering

Na vaststelling zal het plan worden bekendgemaakt via de gebruikelijke kanalen.

Het besluit staat na bekendmaking voor 6 weken open voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- 26.0005500 raadsbesluit Rott 31
- 26.0005079 bijlage zienswijzennota Rott 31
- Motivering, regels, verbeelding en bijlages