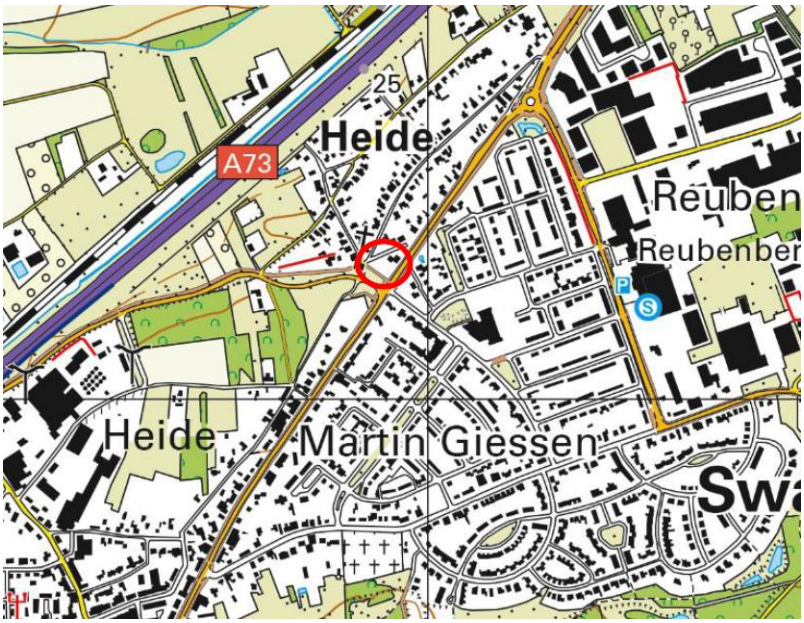
ONDERZOEK - RUIMTELIJKE ORDENING - PLANOLOGISCH ADVIES

Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van een omgevingsvergunning
voor de realisering van 12 appartementen aan de Rijksweg Noord 97
te Swalmen

Afwijkingsbesluit artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo



Opdrachtgever:
Ooldergaard BV
Natronchemieweg 3
6049 CN Herten
Postbus 685

Status:
Ontwerp 15 september 2026

Borgshof 10, 6067 DA Linne
T: 0475 - 463491 M: 06 - 51 93 76 40
✉ adv.theelen@planet.nl www.adviesbureau-theelen.nl
IBAN: NL84 INGB 0682 7534 75 K.v.K. Roermond nr. 13029248 BTW-nr. NL8035.30.298.B01

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 1
1.1. Inleiding 1
1.2. Aanleiding 1
1.3. Ligging projectgebied 2
1.4. Leeswijzer 3

2. PROJECT- EN GEBIEDSPROFIEL 4
2.1. Inleiding 4
2.2. Projectbeschrijving 4
2.3. Gebiedsprofiel 7
2.4 Ruimtelijke inpassing 8

3. KADERS RUIMTELIJK BELEID 10
3.1. Inleiding 10
3.2. Rijksbeleid 10
3.3. Provinciaal beleid 12
3.4. Gemeentelijke kaders 15

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN 19
4.1. Inleiding 19
4.2. Milieuaspecten 19
4.3. Externe veiligheid 24
4.4. Verkeer en parkeren 27
4.5. Archeologie en cultuurhistorie 32
4.6. Natuur en landschap 34
4.7. Water 34
4.8. Flora- en fauna inclusief stikstofberekening 38
4.9. M.e.r.- beoordeling 42
4.10. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal 43

5. PROCEDURE EN OVERLEG 44
5.1. Procedure 44
5.2. Omgevingsdialoog 44
5.3. Zienswijzenprocedure 44

6. CONCLUSIES 45
6.1. Inleiding 45
6.2. Ruimtelijke gevolgen en afweging 45
6.3. Conclusie 47

7. BIJLAGEN 48

1. INLEIDING

1.1. Inleiding

In opdracht van Ooldergaard BV (hierna: initiatiefnemer) te Roermond is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van de realisering van een appartementencomplex met 12 woningen aan de Rijksweg Noord 97 te Swalmen in de gemeente Roermond. Het betreft een Wabo-projectbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) 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.

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.

Voor deze omgevingsvergunning geldt de uitgebreide procedure van de Wabo (artikelen 3.10 t/m 3.14 Wabo). 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 Raad van State.

1.2. Aanleiding

Het project is gesitueerd in de kern Swalmen aan de Rijksweg Noord 97, waar de initiatiefnemer een appartementencomplex in drie bouwlagen, met in totaal 12 appartementen wenst te realiseren op het perceel kadastraal bekend als gemeente Swalmen sectie A nummer 4656. De oppervlakte bedraagt 1.370 m^2. Het perceel is tot 1989 in gebruik geweest als garage met benzineverkooppunt. De bebouwing is volledig gesloopt.

Het schetsplan is in een vroegtijdig stadium stedenbouwkundig afgestemd met de gemeente Roermond. Het schetsontwerp van Janssen Wuts architecten is op 12 mei 2025 door de Commissie Beeldkwaliteit behandeld. Het schetsplan is uitgewerkt in een definitief ontwerp (DO).

De initiatiefnemer is voornemens om op basis van het goedgekeurde ontwerp een plan te realiseren voor 12 appartementen in het segment "betaalbaar" (VON koopsom onder € 405.000,-) met de volgende kenmerken:

- realisering van 4 appartementen op de begane grond, 4 appartementen op de 1e verdieping en 4 appartementen op de 2e verdieping, het betreft levensloopbestendige woningen t.b.v. huur en koop, de verdeling koop/huur wordt bepaald door de verkoopresultaten;
- realisering van in totaal 21 parkeerplaatsen, waarvan 17 op eigen terrein en 4 parkeer-plaatsen in het openbaar gebied.
- realisering van 12 bergingen in het souterrain.

De aanvraag omgevingsvergunning omvat de activiteiten bouwen, handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening en het aanleggen van een uitrit.

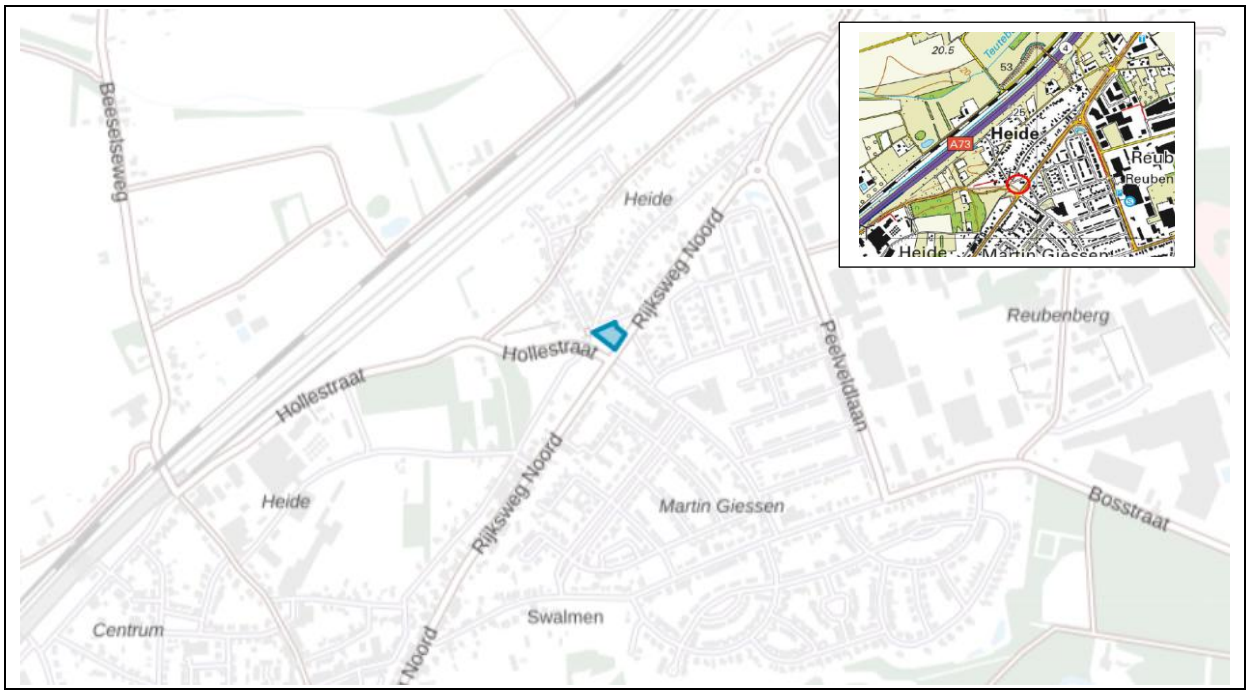
Voor het project is het bestemmingsplan “Kern Swalmen” van toepassing, met de enkelbestemming “Woongebied” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. Het bouwplan is in strijd met de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan “Kern Swalmen”, omdat gestapeld wonen alleen is toegestaan voor zover aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Tevens is het bouwen van nieuwe hoofdbebouwing en/ of het toevoegen van nieuwe woningen niet toegestaan volgens de bouwregels. Tenslotte wordt de toegestane bouw- en goothoogte overschreden.

Het project is daarnaast in strijd met de partiële herziening van het bestemmingsplan "Herziening kern Swalmen", waarbij de archeologische dubbelbestemmingen zijn aangepast. Deze partiële herziening betreft uitsluitend de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" en "Waarde - Archeologie historische kern".

In de ruimtelijke onderbouwing zal aangetoond worden dat er geen belemmeringen zijn voor de omgeving en dat het plan ruimtelijk inpasbaar is.

1.3. Ligging projectgebied

Het projectgebied is gesitueerd buiten de historische kern van Swalmen aan de Rijksweg Noord 96, ter hoogte van het kruispunt met de Hollestraat-Molenweg. Het project ligt aan de Rijksweg N271, van oudsher de verbinding tussen Venlo en Roermond. De Rijksweg N271 is na de realisering van de A73 heringericht en loopt door Swalmen. Het perceel is in gebruik geweest als garage-tankstation van 1932 tot 1989. De locatie is omgeven door hoofdzakelijk woningen met tuinen en infrastructuur.



Situering projectgebied Rijksweg Noord 96 Swalmen



Vooraanzicht huidige situatie locatie Rijksweg Noord 96 Swalmen

Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie kadastraal weergegeven.



Ligging projectgebied/perceel sectie A nummer 4656 (Bron: PDOK-viewer)

1.4. Leeswijzer

Het project is gericht op het realiseren van een appartementencomplex met 12 woningen op het perceel sectie A nummer 4656 te Swalmen. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het project- en gebiedsprofiel beschreven. In hoofdstuk 3 worden het relevante Rijks-, provinciaal 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 situatie
De voormalige bebouwing op het perceel 4656 bestond uit een woonhuis, garage, wasplaats en tankstation tot 1990. Na de bodemsanering in 2023 is het terrein aangevuld en de woning gedeeltelijk gesloopt en afgesplitst van het perceel 4656. Het perceel ligt nu braak.



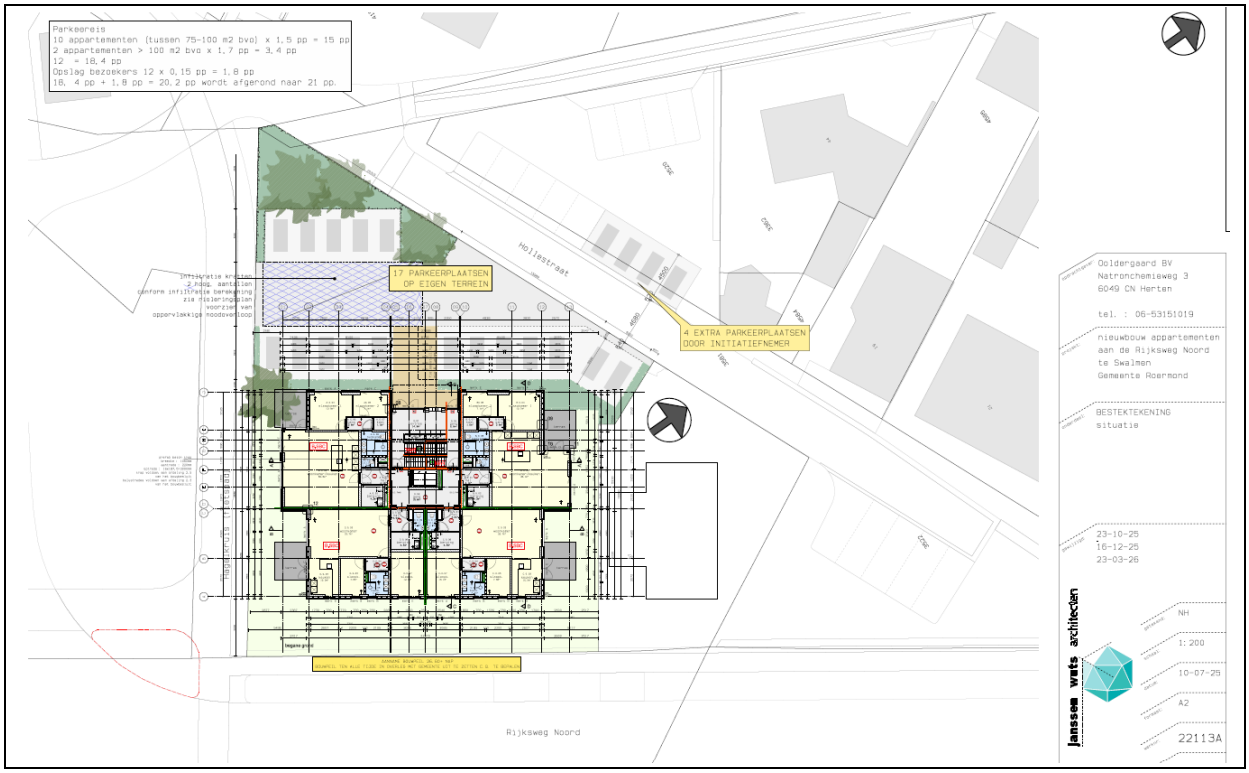
Zicht op de locatie vanuit noorden



Zicht op de locatie vanaf de Hollestraat

Omschrijving nieuwe situatie
Het appartementencomplex met 12 woningen wordt gerealiseerd in 3 bouwlagen met de volgende kenmerken:

- Ingang voor bewoners/bezoekers aan de Hollestraat;
- 17 parkeerplaatsen aan de Hollestraat op eigen terrein en 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- alle woningen zijn levensloopbestendig oftewel 0-tredenwoningen in het huur/koopsegment t.b.v. de doelgroep 55+/senioren met lift;
- de oppervlakte van de 12 appartementen varieert van minimaal 85,2 m^2 tot maximaal 112,2 m^2;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 9,83 meter.

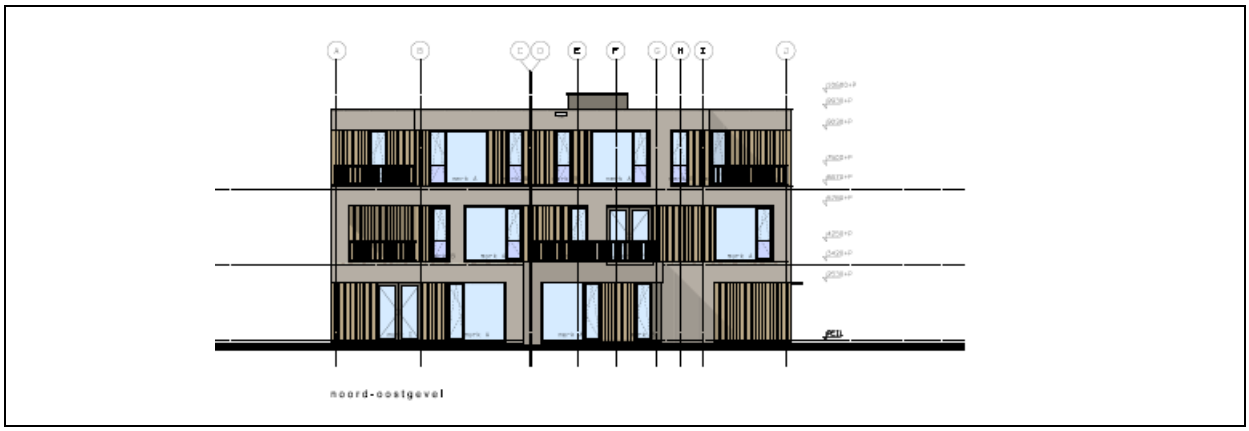


Situering appartementencomplex op perceel (Bron: Janssen Wuts Architecten 23 maart 2026)



Voorgevel (Bron: Janssen Wuts Architecten 23 maart 2026)

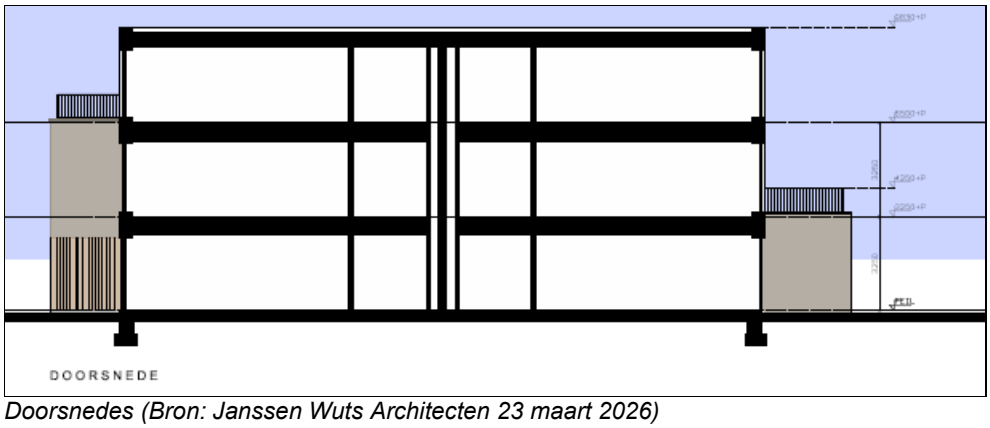
Onderstaand zijn de gevelbeelden weergegeven op basis van het definitief ontwerp, dat ingesloten als bijlage 1.



noord-oostgevel (Bron: Janssen Wuts Architecten 23 maart 2026)



noord-westgevel en zuid-westgevel (Bron: Janssen Wuts Architecten 23 maart 2026)



Doorsnedes (Bron: Janssen Wuts Architecten 23 maart 2026)



Plattegrond kelder en begane grond (Bron: Janssen Wuts Architecten 23 maart 2026)



Plattegrond 1e en 2e verdieping (Bron: Janssen Wuts Architecten 23 maart 2026)

2.3. Gebiedsprofiel

Algemeen
Kenmerkend voor Swalmen is de doorkruising van de noord-zuid gerichte oude Rijksweg (N271) en de groene oost-west verbinding door de sterk meanderende Swalm. Het centrum van Swalmen bevindt zich aan de westelijke zijde van de Rijksweg, met het woongebied Breden Ars-Laakberg-Heide. Aan de oostzijde van de Rijksweg bevinden zich twee grootschalige woonbuurten Heistraat-Schuttekamp en Martin Giessen-Bosstraat, welke vanaf 1950-1960 zijn gerealiseerd. Deze woonwijken zijn gerealiseerd vanuit de radialen Bosstraat en Koppestraat, die van oorsprong hier aanwezig waren.

De oude Rijksweg (N271) is opgesplitst in een noordelijk en zuidelijk deel. Het noordelijke deel van de Rijksweg wordt gekenmerkt door overwegend vrijstaand gelegen woonbebouwing. Meer richting het centrum bevinden zich verspreid tevens enkele horecazaken, maatschappelijke voorzieningen en winkels. Meer richting het centrum en bij de kruising met de Swalm is de bebouwingsdichtheid groter en overheerst op kleine schaal het groene karakter van het Swalmdal.

Huidig grondgebruik in de omgeving van het project
De locatie wordt omgeven door vrijstaande woningen en infrastructuur, zoals de Rijksweg Noord en de Hollestraat.

2.4 Ruimtelijke inpassing

Voor het plan is een stedenbouwkundige onderbouwing opgesteld door Janssen Wuts Architecten met aandacht voor de locatie, schaal/massa, groen/buitenruimte en parkeren/ verkeersontsluiting. De conclusies kunnen als volgt samengevat worden:

- **Karakter van de locatie en inpassing in de omgeving**

Het perceel bevindt zich op een markante locatie aan een belangrijke ontsluitingsweg. Deze ligging geeft het perceel een bijzondere stedenbouwkundige positie, als scharnierpunt tussen verschillende ruimtelijke structuren. Het vormt de hoek van een groter groengebied, begrensd door de Hollestraat en de Rijksweg Noord. Door deze situering vervult het perceel zowel een functionele als visuele rol in de overgang tussen de bebouwde omgeving en het omliggende open groen.

De directe context wordt gekenmerkt door individuele, vrijstaande gebouwen met één of twee bouwlagen en overwegend zadeldaken. Deze panden staan op wisselende afstanden van de weg en zijn gericht op de hoofdstructuur. De omgeving heeft een informeel en groen karakter, met een zachte overgang tussen het publieke domein en de privéterreinen.

Binnen dit stedenbouwkundig kader neemt het ontwerp van het nieuwe gebouw een eigentijdse, doch harmonieuze positie in. Door de bouwmassa compact te houden en een afstand van minimaal vijf meter tot de perceelgrens aan te houden, ontstaat voldoende ruimte richting het kruispunt. Dit versterkt het gevoel van openheid en draagt bij aan een respectvolle inpassing in het straatbeeld.

- **Schaal, massa en architectonische integratie**

Het gebouw krijgt een compacte massaopbouw van drie lagen met een plat dak, wat zorgvuldig is afgestemd op de schaal van de omgeving. Hoewel een plat dak afwijkt van de traditionele zadeldaken in de buurt, zorgt de ingetogen architectuur, in combinatie met natuurlijke en terughoudende kleuren en materialen, voor een harmonieuze aansluiting bij de bestaande bebouwing. Er is bewust gekozen voor baksteen als hoofdmateriaal, vanwege de verankering in de lokale bouwtraditie.

Er is veel aandacht besteed aan de detaillering. Hierdoor ontstaat een levendig straatbeeld, passend bij de informele korrel van de wijk. Tegelijkertijd zorgen de kleurkeuze en materialisatie voor rust en samenhang. De gekozen natuurlijke, ingetogen kleuren zijn direct geïnspireerd op de traditionele composities in de omgeving, wat bijdraagt aan de herkenbaarheid en continuïteit van het straatbeeld.

- **Groene inpassing en buitenruimte**

Het plan hecht veel waarde aan een groene en kwalitatieve inrichting van de buitenruimte. De ruimte rondom het gebouw wordt ontworpen in samenhang met het karakter van het bestaande groengebied. Het terrein behoudt een informele en natuurlijke uitstraling, met een zorgvuldig aangelegde beplanting die de overgang tussen openbaar en privé verzacht.

- **Parkeren en verkeersontsluiting**

Het parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein conform de eis van de gemeente Roermond met een evenwichtige verdeling tussen privé- en bezoekersplaatsen. In totaal worden 17 parkeerplaatsen op het perceel zelf gerealiseerd, aangevuld met 4 plaatsen aan de overkant van de openbare weg, aan te leggen door de initiatiefnemer.

Door de parkeeroplossing op deze manier te organiseren, blijft het straatbeeld aan de voorzijde ter hoogte van de Rijksweg Noord vrij van geparkeerde auto's. Dit versterkt het groene en rustige karakter van de wijk en draagt bij aan een prettige verblijfskwaliteit.

De ontsluiting van het terrein is functioneel en sluit goed aan op de bestaande infrastructuur. Er is bovendien voldoende aandacht besteed aan verkeersveiligheid, zowel voor voetgangers als voor fietsers.

Conclusie
Het plan vormt een evenwichtige toevoeging aan de bestaande stedenbouwkundige structuur en respecteert de kwaliteiten van de locatie. Door een zorgvuldig afgestemde bouwmassa, hoogwaardige materiaalkeuze en integratie van groen en parkeren draagt het ontwerp bij aan een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving.

Met een eindadvies heeft de Adviescommissie Omgevingskwaliteit op 16 maart 2026 ingestemd met het bouwplan.

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 (Omgevingsvisie Limburg 2021) en de beleidsplannen van de gemeente Roermond.

3.2. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Voor het plan is vanuit de nationale beleidskaders de Nationale Omgevingsvisie, kortweg de NOVI van belang. Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in het kader van de Omgevingswet. De Omgevingswet is in werking getreden op 1 januari 2024. Daarbij hoort ook een rijksvisie op de leefomgeving: de NOVI. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven, waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert.

Aan de hand van een toekomstperspectief voor 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI benoemt de volgende nationale belangen:
1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO_2-arm is en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.

18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling, dat geen nationale belangen in het spel zijn. Het voorliggende plan sluit aan bij de belangen zoals beschreven onder de nummers 1, 2, 4 en 5. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen, zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. In het Barro staat aan welke regels de gemeenten en provincies zich moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het Barro heeft gezien de aard en kleinschaligheid van het project geen gevolgen voor het planvoornemen.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro en Ladder voor duurzame verstedelijking)
Bij het voorliggende plan dient een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming plaats te vinden. Dit moet met behulp van de “ladder van duurzame verstedelijking” worden onderbouwd, conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het tweede lid van artikel 3.1.6 luidt 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."* De motiveringsplicht is onder meer van toepassing op woningbouw. Deze verplichting geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied.

Een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik, waarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing vereist is, valt onder het bereik van de Ladder. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro valt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het project voor de realisering van het appartementencomplex met 12 woningen dient op grond van de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 28 juni 2017 (uitspraak 201608869/1/R3) 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. Voor woningbouw is het volgende bepaald:
“Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt”.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling “nieuw” is. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Volgens het vigerende bestemmingsplan “Kern Swalmen” dient binnen de bestemming “Woongebied” volgens de bouwregels in artikel 18.2. tenminste 60% van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt te blijven. De percelen hebben een oppervlakte van circa 1.421 m^2 en de nieuwe bebouwing met 12 woningen in 3 bouwlagen is daarmee intensiever dan de vroegere bebouwing. Het ruimtebeslag van de 12 nieuwe woningen is daarmee intensiever dan op grond van het geldende planologisch regime mogelijk was. Derhalve is er sprake van een “nieuwe stedelijke ontwikkeling”.

Anderzijds is er sprake van een ontwikkeling die plaats vindt op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt aangesloten bij het principe van ‘zorgvuldig ruimtegebruik’.

In het kader van uitvoerbaarheid moet tevens aandacht worden besteed aan de behoefte van het plan. Uit de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving 2022 tot en met 2025 is gebleken dat er in Swalmen een aanzienlijke behoefte bestaat aan appartementen met een lift. In paragraaf 3.4 “Gemeentelijk beleid” zal hierop nader ingegaan worden.

Nu de woningbouwontwikkeling op de locatie van een voormalig bedrijf voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:
‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Vanuit het Barro zijn geen door het Rijk geformuleerde belangen relevant. De projectlocatie is niet gelegen in het stroomvoerend of bergend regime van de Maas. De Beleidslijn Grote Rivieren vormt daarmee geen toetsingskader.

Conclusie
De locatie betreft een bestaand stedelijk gebied met een niet wijzigende wegenstructuur. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor het realiseren van de 12 appartementen aan de Rijksweg Noord 97 te Swalmen. De ontwikkeling voldoet kortom aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3. Provinciaal beleid

Voor de provinciale beleidskaders zal ingegaan worden op de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVL). De POVL vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014). Tevens wordt ingegaan op de ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2021.

1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVL)
De POVL is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De provincie moet beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in het kader van de nieuwe Omgevingswet. De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving worden in de Omgevingsvisie meegenomen.

De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma’s. De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

De zoneringen op grond van het oude POL 2014 zijn in de POVL overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. In de vastgestelde POVL is onderhavig plangebied gelegen in het hoofdtype ‘Bebouwd gebied”, in de categorie “Landelijke kern”. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.



Locatie projectgebied binnen 'overig bebouwd gebied' volgens Omgevingsvisie Limburg

Het geformuleerde beleid in de Omgevingsvisie heeft niet geleid tot aanpassingen van de begrenzing in de bestaande indicatieve kaartbeelden bij het POL 2014. Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende planontwikkeling is er geen sprake van relevante wijzigingen.

Het begrip ‘provinciaal belang’ is niet nader afgebakend in de Omgevingswet. Aan de hand van de volgende criteria wordt bepaald of er een provinciaal belang bestaat:
- er is sprake van de uitvoering van één of meerdere kerntaken van de Provincie;
- er is sprake van een gemeentegrensoverschrijdende/(boven)regionale problematiek;
- er is sprake van een algemeen belang voor de bevolking, de omgevingskwaliteit of het bedrijfsleven in de provincie Limburg.

Deze criteria gelden zowel afzonderlijk van elkaar als in combinatie. Alle woningbouw-ontwikkelingen worden door de Provincie als een provinciaal belang beschouwd. De voorliggende ontwikkeling is tevens (nog) niet opgenomen in de regionale programmering/ planvoorraad in Midden-Limburg. Derhalve is er een provinciaal belang bij het project.

In het voorliggende geval is sprake van een woningbouwontwikkeling. Er vindt een kwaliteitsverbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving plaats, doordat de beoogde ontwikkeling is gekoppeld aan het invulling van een voormalige bedrijfslocatie. De ontwikkeling wordt daarmee passend geacht op deze locatie vanuit de provinciale Omgevingsvisie Limburg.

2. Omgevingsverordening Limburg 2025 (OVL)
Het principe van een duurzame verstedelijking en de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is in de Omgevingsverordening Limburg 2025 vastgelegd.

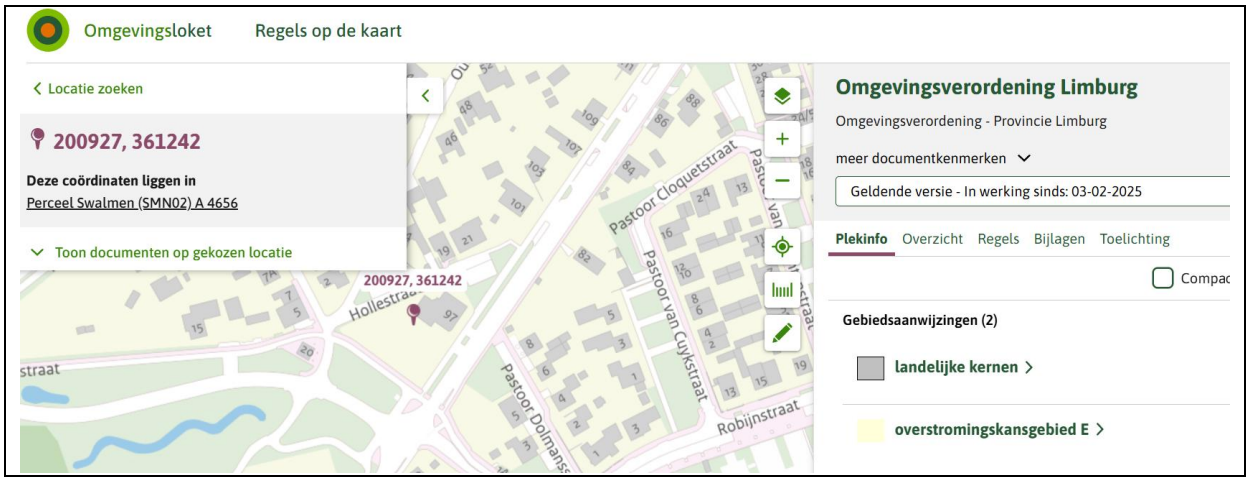
De motivering bij een plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Midden-Limburg;
- het plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- de realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar.

De onderbouwing van het project in relatie tot deze ladder is reeds opgenomen in paragraaf 3.2. (Rijksbeleid). Het plan voldoet aan het gestelde in de omgevingsverordening ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. De bouw van 12 appartementen is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder volgens de jurisprudentie van de Raad van State (uitspraak 201608869/1/R3). Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder.

In de omgevingsverordening zijn bestuursafspraken opgenomen met betrekking tot de regionale uitwerking van het thema “Wonen”. Voor de regio Midden-Limburg geldt een vastgestelde regionale structuurvisie die in de paragraaf gemeentelijk beleid onder 3.4.3. beschreven wordt. Hieruit zal blijken dat het plan passend is in de (regionale) beleidskaders inzake wonen.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2025 met locatie binnen gebied landelijke kern

Volgens de bovenstaande figuur uit de Omgevingsverordening Limburg is het besluitgebied gesitueerd in het bebouwd gebied van een landelijke kern in de regio Midden-Limburg.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan in overeenstemming is met de provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVL) 2021 en de Omgevingsverordening Limburg 2025.

3.4. Gemeentelijke kaders

Voor de gemeentelijke beleidskaders zal achtereenvolgens ingegaan worden op:
1. Toekomstvisie Roermond 2030.
2. Vigerend bestemmingsplan “Kern Swalmen”.
3. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.
4. Beleid “Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)” gemeenteraad Roermond.
5. Omgevingsvisie.

Ad. 1. Toekomstvisie Roermond 2030
Dit beleidsplan is vastgesteld in december 2016 en is een visie op hoofdlijnen rond strategische thema’s die een samenhangend geheel vormen. Een van die thema’s is een prachtige stad met mooie kernen en wijken, waarbij kwaliteitsverbetering van de gebouwde omgeving centraal staat.

Het voorliggend plan sluit aan bij hetgeen wordt nagestreefd in de Toekomstvisie van Roermond. De bouw van maximaal 12 woningen binnen het projectgebied, waarmee wordt aangesloten op de marktvraag, draagt bij aan de compacte stad en een rijke variatie aan woonbuurten.

Ad. 2. Vigerend bestemmingsplan “Kern Swalmen” en “Herziening kern Swalmen”
De locatie heeft volgens het vigerend bestemmingsplan “Kern Swalmen” (vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2011) de volgende hoofdbestemming:
- Artikel 18 “Woongebied ”.

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:
a) wonen, alsmede aan huis verbonden beroepen;
b) gestapeld wonen, uitsluitend toegestaan daar waar ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan sprake is van gestapelde woonbebouwing;

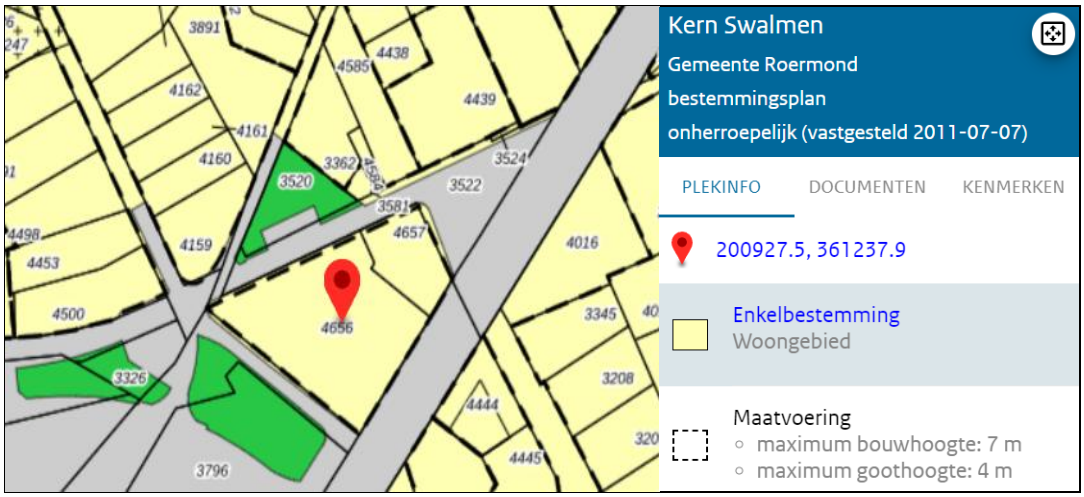
Verder is volgens de bouwregels in artikel 18.2.1. het bouwen van nieuwe hoofdbebouwing en/of het toevoegen van nieuwe woningen niet toegestaan, behoudens het bepaalde onder sub b en vervangende nieuwbouw.

Volgens het bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte 5 meter, daarvan wordt afgeweken met 12,40 meter.

Verder geldt volgens het bestemmingsplan “Herziening kern Swalmen” de volgende dubbelbestemming:
- Artikel 1 “Waarde – Archeologie”.

Deze bestemming is gericht op de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie” mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:
a) vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b) bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm reiken;
c) bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden een oppervlak beslaan van minder dan 100 m².

De verbeelding is onderstaand weergegeven.



Fragment verbeelding bestemmingsplan "Kern Swalmen"

Gelet op het bovenstaande past de realisatie van 12 woningen niet rechtstreeks in het geldende bestemmingsplan. Er zijn geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Medewerking kan alleen verleend worden met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 Wabo, middels een zogenaamd projectbesluit. Deze buitenplanse procedure is alleen mogelijk, indien de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Geconcludeerd kan worden dat het project in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Kern Swalmen".

<u>Ad. 3. Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving 2022 tot en met 2025</u>
De gemeenteraad van Roermond heeft op 22 september 2022 de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna: de structuurvisie) vastgesteld. De structuurvisie is vastgesteld door de zeven afzonderlijke gemeenteraden in de regio. In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2022 tot en met 2025) en met een doorkijk naar de lange termijn vastgelegd. Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten voor staan. In de visie wordt minder dan voorheen de nadruk gelegd op het schrappen van planvoorraad voor woningen en wordt meer de nadruk gelegd op het realiseren van plannen zodat de juiste woningen op de juiste plaats worden gerealiseerd. Ook omvorming van woningbouwplannen naar segmenten die beter bij de behoefte passen is uitgangspunt. Nieuwe plannen dienen getoetst te worden aan de structuurvisie en de daarin per segment opgenomen behoefte, gekoppeld aan de bestaande plannen en reeds gerealiseerde woningen in dat segment. Daarbij wordt ook gekeken naar de in 2023 ondertekende Woondeal Limburg, waarin Rijk, provincie, gemeenten een marktpartijen afspraken hebben gemaakt.

Voor de gemeente is er op basis van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 behoefte aan 3.244 woningen vanaf 1 januari 2021 tot de zogenoemde huishoudentop (in 2043). In de structuurvisie is ook de ambitie uitgesproken om -aanvullend aan deze huishoudenprognose- tegemoet te komen aan aanvullende toekomstige behoefte en behoefte in onder andere Zuidoost Brabant. Voor de periode 2021-2025 is in de structuurvisie 2022-2025 daarom voor de gemeente Roermond een groeiambitie van 325-350 per jaar opgenomen (193-318 meer dan de prognose van september 2021). In de structuurvisie is dus een totale behoefte voorzien van 3.437- 3.562 woningen vanaf 1 januari 2021, zijnde 3.244 plus 193-318 aanvullende ambitie.

Rekening houden met de in 2021 tot en met 2024 gerealiseerde woningen (1.015) is de benodigde planvoorraad dan 2.422 - 2.547 woningen per 1 januari 2025. Uit de huishoudenprognose van september 2023 komt een iets hogere woningbehoefte van ca. 90 huishoudens naar voren.

In de Woondeal Limburg is aangegeven dat partijen inzetten op minimaal 130% plancapaciteit voor de periode 2025-2030 om voldoende rekening te houden met onzekerheden bij planvorming. Dit betekent voor de gehele woningbehoefte een extra benodigde planvoorraad van ca. 750, waarmee een planvoorraad van ca. 3.300 woningen nodig is. De planvoorraad op 1 januari 2025 bedraagt 2.998, inclusief voorliggend plan. Daarmee past dit plan van bruto 12 woningen in de geldende kwantitatieve kaders.

Alle in dit plan opgenomen appartementen met een koopsom VON vallen onder de grens van betaalbare woningen. Voor 2025 komt de bovengrens voor betaalbare koop op € 405.000,-. De verdeling verkoop/verhuur zal worden bepaald door de verkoopresultaten. Uit het meest recente woningbehoefteonderzoek van 2025 blijkt dat er een grote behoefte bestaat aan betaalbare woningen. De verkoopprijs van de appartementen valt in de categorie betaalbare koopwoning. De noodzaak tot het toevoegen van levensloopbestendige woningen aan de voorraad komt naar voren uit de verschillende woningmarktonderzoeken en is opgenomen in de voornoemde structuurvisie, de Woondeal Limburg én in de op 19 december 2024 door de gemeenteraad van Roermond vastgesteld visie ‘Thuis in Roermond. Wonen, welzijn zorg’. Het plan betreft de bouw van 12 koop/huurappartementen met lift. De verdeling koop/huur wordt bepaald door de verkoopresultaten. Alle woningen in het plan zijn nultredewoningen.

Ad. 4. Beleid “Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)” gemeenteraad Roermond
Het plan betreft de realisatie van 12 appartementen aan de Rijksweg Noord 97 te Swalmen. Onderhavig plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Kern Swalmen' nu de realisatie van een woonfunctie met nieuwbouw niet rechtstreeks past in het vigerende bestemmingsplan. Medewerking kan worden verleend met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing, het zgn. 'Wabo-projectbesluit'.

Op 13 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Roermond categorieën van gevallen vastgesteld (2017105312), waarbij een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) vereist is. Een van de gevallen betreft de bouw van meer dan 10 woningen. In onderhavig geval is sprake van 12 woningen, waardoor een VVGB van de gemeenteraad vereist is.

Ad. 5. Omgevingsvisie
De gemeenteraad van Roermond heeft op 12 oktober 2023 de Omgevingsvisie Roermond gewijzigd vastgesteld.

De visie bevat het beleid op hoofdlijnen voor de toekomst van de gemeente Roermond. De visie gaat over de fysieke leefomgeving en richt zich op mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren, ondernemen, maar ook op een gezond en veilig leefklimaat. Voorafgaand aan het opstellen van de omgevingsvisie zijn verschillende beleidsnota’s opgesteld, zoals de Economische visie, de Groenvisie en de Toekomstvisie. Deze visies zijn tot stand gekomen in samenwerking met de inwoners, ondernemers, verenigingen en organisaties van Roermond. Daardoor lag er voor deze omgevingsvisie een goede, gedragen beleidsmatige basis. Deze visie brengt deze verschillende beleidsvisies met elkaar in verband en zorgt voor een overkoepelend integraal afwegingskader voor nieuwe initiatieven.

Binnen de omgevingsvisie en de gemeentelijke grenzen zijn verschillende structuren en landschappen te onderscheiden. Hierdoor kan de gemeente verdeeld worden in drie gebieden met elk hun eigen kwaliteiten en opgaven. In deze visie heten die deelgebieden: Kleurrijk (de stad Roermond), Grensrijk (het oostelijke deel van de gemeente, inclusief de kern Swalmen) en Maasrijk (de Maas en de Maasplassen).

De omgevingsvisie geeft in eerste instantie richting aan de fysieke leefomgeving. Per gebied gelden doelstellingen of regels die van invloed zijn op een ingediend plan en dient de vraag beantwoord te worden of een initiatief bijdraagt aan een of meer gestelde opgaven uit de omgevingsvisie. Verder dient een plan te passen in een goede leefomgeving en moet het voldoen aan de basisnormen op het gebied van veiligheid, gezondheid en milieu.
Tenslotte is voor de haalbaarheid van een plan overleg met de omgeving noodzakelijk. De omgevingsdialoog is in juli 2025 gevoerd en wordt beschreven in hoofdstuk 5.2.

Het voorliggende plan met 12 appartementen wordt doorlopen volgens de wet- en regelgeving van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Geconcludeerd kan worden dat het plan passend is binnen de beschreven gemeentelijke kaders, uitgezonderd het vigerend bestemmingsplan.

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het project is het van belang om na te gaan of realisatie zal leiden tot een mogelijke aantasting van de ruimtelijke structuur en de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan hierbij centraal.

Voor de bestaande en toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:
- milieuaspecten (bodem, geluid, industrielawaai, milieuzonering, geur en luchtkwaliteit);
- externe veiligheid;
- verkeer en parkeren;
- archeologie en cultuurhistorie;
- natuur en landschap;
- water;
- flora- en fauna inclusief stikstofberekening;
- m.e.r.- beoordeling;
- economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

4.2. Milieuaspecten

Bodem
In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied in overeenstemming moet zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Voor de oude percelen Swalmen sectie A, perceelnummer 4633, 4635 en 4636 zijn in de periode 2022 - 2023 verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV. Uit die onderzoeken is gebleken dat op de genoemde percelen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. In het “Nader bodemonderzoek Rijksweg Noord 97 Swalmen” d.d. 16 maart 2023 zie **bijlage 2** is deze verontreiniging nader ingekaderd.

Voor de sanering van de locatie is bij de provincie Limburg (bevoegd gezag) op 1 mei 2023 een BUS (Besluit Uniforme Saneringen) - melding ingediend voor het ontgraven van 485 m^3 grond. De sanering is uitgevoerd in juni 2023. Het evaluatierapport “Grondsanering, locatie Rijksweg Noord 97 Swalmen” van BKK Bodemadvies bv d.d. 28 juni 2023 is ingesloten als **bijlage 3.** Het doel van het evaluatierapport was het vanuit milieukundig oogpunt beschrijven van de uitgevoerde saneringswerkzaamheden, het vastleggen van het bereikte saneringsresultaat en het toetsen van de doelstellingen uit de BUS-melding.

Niet de gehele olieverontreiniging is verwijderd (dieptetraject rond de 3 m -mv). Aangezien er een kelder gerealiseerd wordt, zal deze verontreiniging alsnog gesaneerd moeten worden. De provincie Limburg heeft zodoende een voorwaarde hiervoor opgenomen. Vanwege de aanwezige restverontreiniging in de diepe ondergrond moeten bij het gebruik van de locatie gebruiksbeperkingen in acht worden genomen, in die zin dat graafwerkzaamheden in de mogelijk achtergebleven ernstig verontreinigde grond alleen zijn toegestaan na afstemming met het bevoegd gezag (provincie Limburg). In de omgevingsververgunning zal de aanvulende sanering als voorwaarde worden opgenomen.

Gezien de voorgenomen inrichting van de locatie, waarbij kelders en funderingen aangelegd zullen worden, moet bij graafwerkzaamheden in het gebied waar mogelijk nog een ernstige olieverontreiniging aanwezig is:
- de RUD Zuid minimaal 5 werkdagen vooraf in kennis worden gesteld;
- onder milieukundige begeleiding gewerkt worden;
- eventueel verontreinigd materiaal onder de juiste arbeidscondities ontgraven worden en naar een erkend verwerker afgevoerd;
- een aanvulling op het evaluatieverslag worden ingediend, ook als er uiteindelijk geen verontreiniging wordt aangetroffen.

Voordat de graafwerkzaamheden ter plaatse starten, zal er een startmelding bij de RUD Zuid worden ingediend en moet ter hoogte van de resterende olieverontreiniging gegraven worden onder milieukundige begeleiding.

Geconcludeerd kan worden dat door uitvoering van de sanering het terrein geschikt is gemaakt voor de geplande ontwikkeling. Er is nog sprake van een restverontreiniging met minerale olie in de diepe ondergrond, alwaar de kelder gerealiseerd wordt. Voor het graven in deze verontreiniging zijn door de provincie Limburg voorwaarden gesteld. Voordat de graafwerkzaamheden ter plaatse starten, zal er een startmelding bij de RUD Zuid worden ingediend en moet ter hoogte van de resterende olieverontreiniging gegraven worden onder milieukundige begeleiding.

Geluid
Het nieuwe appartementencomplex betreft een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh), derhalve dient er rekening te worden gehouden met geluid uit de omgeving, zoals wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

De Wgh stelt dat de geluidbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden. Kan hier niet aan worden voldaan dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden.

<u>Wegverkeerslawaai</u>
Voor het plan kan inzake het wegverkeerslawaai het volgende gesteld worden:
- het plan valt binnen de geluidzone van de autosnelweg A-73 (buitenstedelijk 3 of 4 rijstroken 400 meter) en ligt op een afstand van circa 290 meter;
- het plan is direct gelegen in de zone (zonebreedte 200 meter) van de Rijksweg Noord met een snelheidsregime van 50 km/uur en een deel van Hollestraat 50 km/uur;
- de Oudeweg, Hagelkruis, Molenweg een deel van de Hollestraat kennen een snelheids-regime van 30 km/uur en zijn niet gezoneerd in het kader van de Wgh. Deze straten dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel beschouwd te worden;
- binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen.

Ter onderbouwing van de geluidbelasting van het wegverkeer is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door K+ Adviesgroep te Echt. Het onderzoek is uitgevoerd om de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie op de gevels te bepalen in het kader van de Wgh. De rapportage is ingesloten als **bijlage 4** en bekend als “Rijksweg Noord 97 Swalmen Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai” d.d. 22 februari 2024 onder rapportnummer Rm230527abA0 met de volgende conclusies:

A-73
- De geluidbelasting ten gevolge van de A-73 is maximaal 48 dB. De waarde ligt niet boven de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wgh legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Rijksweg Noord
- De geluidbelasting ten gevolge van de Rijksweg Noord is maximaal 61 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bij de gemeente Roermond zal een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.

Hollestraat (gezoneerd)
- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 48 dB. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wgh legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Hagelkruis
- Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wgh.
- De geluidbelasting is ten hoogste 40 dB, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Oudeweg
- Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wgh.
- De geluidbelasting is ten hoogste 49 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden dan is de belasting 44 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Molenweg
- Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wgh.
- De geluidbelasting is ten hoogste 46 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden dan is de belasting 41 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

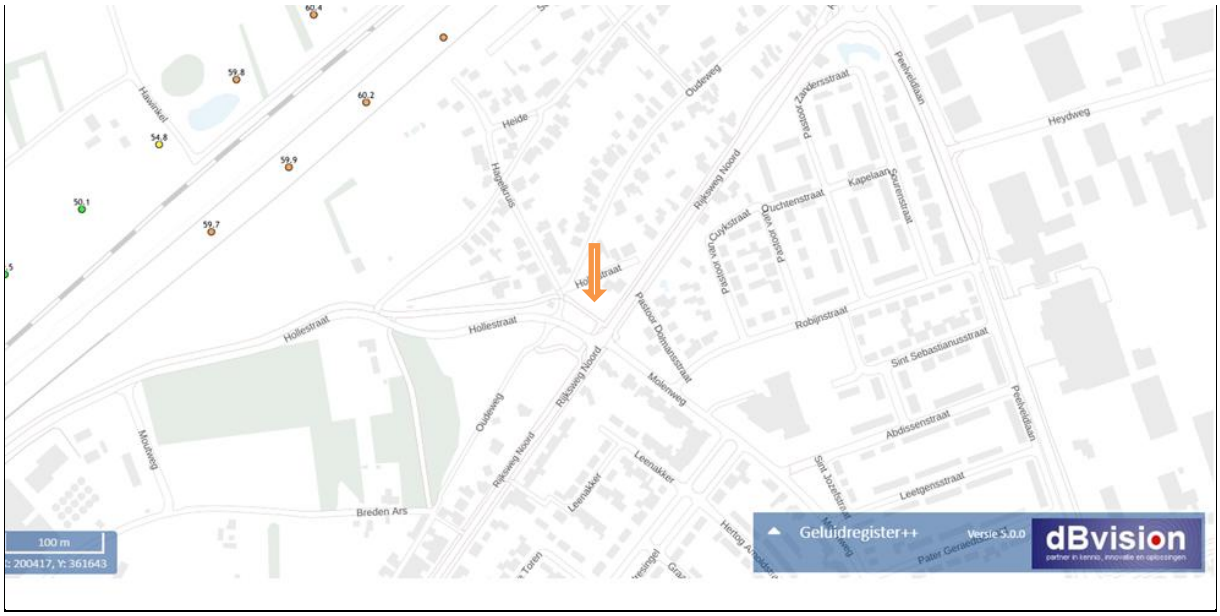
Hollestraat (30 km/h zone gelegen direct achter het plan)
- Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wgh.
- De geluidbelasting is ten hoogste 39 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden dan is de belasting 34 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan akoestisch niet belemmerd wordt vanuit de Wgh. Er moet een hogere waarde vastgesteld worden voor de woningen met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit zal ambtelijk opgestart worden met een procedure tot het nemen van een (ontwerp)besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden. De geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksweg Noord is maximaal 61 dB en de cumulatieve geluidbelasting van het wegverkeerslawaai is maximaal 65 dB.

Uit de gemeentelijke beoordeling van de stukken is gebleken dat het akoestisch onderzoek correct is uitgevoerd. Er moet een hogere waarde vastgesteld worden voor de woningen met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De initiatiefnemer zal hiervoor bij de gemeente een verzoek indienen.

Railverkeerslawaai

Voor het railverkeerslawaai van de spoorlijn Roermond-Venlo dient te worden uitgegaan van het geluidsproductieplafond (ten hoogste 60.2 dB). Dit is de maximale hoeveelheid geluid op de ligging van de weergegeven punten. Aan de hand van deze waarde wordt de breedte van de zone bepaald. Ter plaatse van het plan is het geluidsproductieplafond gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB met een zonebreedte van 200 meter. Het plan ligt op circa 340 meter en dus buiten de zone. Derhalve hoeft railverkeerslawaai voor het plan niet nader beschouwd te worden.



Fragment geluidsproductieplafond (https://www.geluidregister.nl/geluidregister/)

Industrielawaai

Conform artikel 40 van de Wgh ligt er rond een gezoneerd industrieterrein een zone, waarbuiten de geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschrijdt. Indien er een planwijziging in de zone plaatsvindt, waarbij zogenaamde geluidgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd, dient onderzocht te worden of de geluidbelasting t.g.v. het industrieterrein de 55 dB(A) overschrijdt.

In de kern Swalmen liggen twee gezoneerde industrieterreinen (Van Houten Papier en Cargill Moutfabriek BV). Conform deze contouren valt de locatie niet in een zone rond één van de twee industrieterreinen. Verder onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Milieuzonering
Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving.

Voor wat betreft de onderbouwing van bedrijvigheid en nieuwe functies dient te worden uitgegaan van de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009. De brochure geeft minimale afstanden vanaf de grenzen van een bedrijf die aangehouden moeten worden vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Wordt aan de richtwaarden voldaan, dan kan worden aangenomen dat de bedrijvigheid geen belemmering oplevert voor de omgeving. In principe zijn alle woningen, ongeacht of dit bedrijfs- of burgerwoningen zijn, aan te merken als gevoelige objecten.

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich volgens het vigerende bestemmingsplan “Kern Swalmen” geen bedrijven welke een belemmering kunnen vormen voor de planontwikkeling. Andersom worden bestaande bedrijven niet belemmerd in hun functioneren als gevolg van de planontwikkeling.

Geconcludeerd dient te worden dat in de nabijheid van het project geen bedrijven dan wel inrichtingen gesitueerd zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van het project en anderzijds worden de bestaande bedrijven niet beperkt in hun vergunde situatie. Daarmee vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de nieuwe appartementen.

Geurwetgeving
In de directe omgeving bevinden zich eveneens geen belemmerende activiteiten met stank- of geuroverlast van (agrarische) bedrijven. Het project wordt niet belemmerd door de zonering als gevolg van veehouderijen.

Wet luchtkwaliteit
Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wm 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 niveau van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.
Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe ‘Wet luchtkwaliteit’ geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU-derogatie heeft verleend.

In de planvorming van ruimtelijke plannen moet de initiatiefnemer vaststellen of het plan niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hiervoor is een tool gemaakt: de NIBM-tool. Voor de het aantal voertuigbewegingen van en naar de locatie zijn de CROW (augustus 2024) kencijfers verkeersgeneratie geraadpleegd. Om de juiste kencijfers te raadplegen dient eerst de mate van stedelijkheid van het plangebied bepaald te worden. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens van het CBS, waarbij de gemeente Roermond, waarbinnen Swalmen ligt, wordt omschreven als sterk stedelijk (code Stedelijkheid = 2).

Verder is vanwege de ligging uitgaan van de aanduiding ‘Rest bebouwde kom’. Ten aanzien van de 12 (koop)appartementen in het duurdere segment bedraagt volgens de CROW-kencijfers het aantal motorvoertuig-bewegingen van en naar de locatie in een sterk stedelijk gebied en rest bebouwde kom: 12 x 7,5 motorvoertuigbewegingen = 90,0 per etmaal. Onderstaand is de berekening opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	90,0
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,04**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
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

De NIBM-tool bevestigt dat als gevolg van de planontwikkeling er geen nader onderzoek noodzakelijk is. Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 12 appartementen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ van de Wet milieubeheer. Woningbouwlocaties vallen onder de 3% norm indien via een ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen worden ontsloten.

Geconcludeerd kan worden dat de Wet luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de realisering van het project.

4.3. Externe veiligheid

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.

Plaatsgebonden risico (PR)
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats onbeschermd aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer 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.
Bij ruimtelijke besluiten waarbij het groepsrisico relevant is moet het besluit gemotiveerd en verantwoord worden, als maat voor de maatschappelijke impact van een ongeval met veel slachtoffers.

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

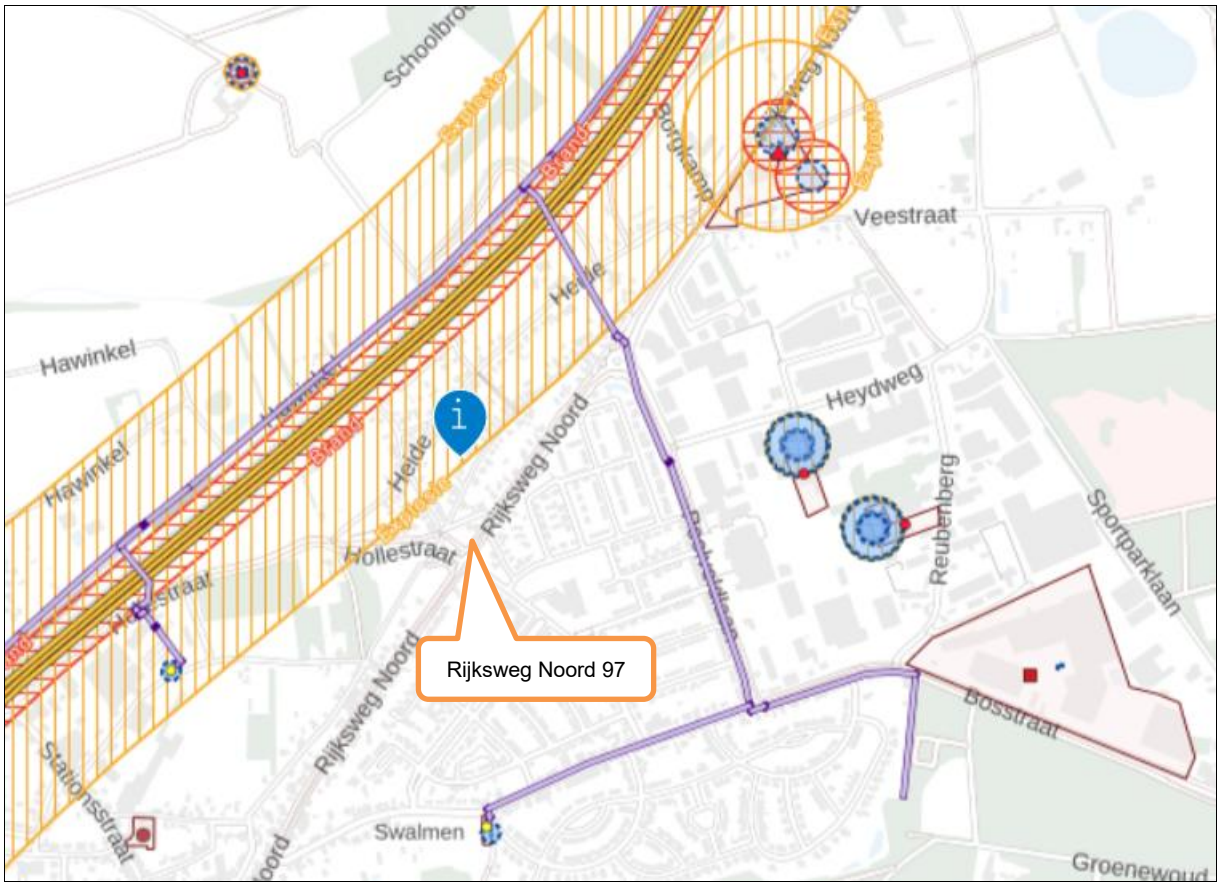
Het beleid voor transport over weg, water en spoor is beschreven in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Basisnet en het besluit externe veiligheid transportroutes.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot buisleidingen weergegeven. Het Bevb is op 1 januari 2011 van kracht geworden.

Visie externe veiligheid Roermond
In de Visie externe veiligheid Roermond (kortweg Visie), die op 10 juni 2010 door de gemeenteraad van Roermond is vastgesteld, zijn de ambities en de visie van de gemeente geformuleerd, die gebruikt worden bij de uitvoering van het externe veiligheidsbeleid binnen de gemeente. Bovendien zijn in de Visie planologische kaders opgesteld voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plan betreft het realiseren van 12 appartementen aan de Rijksweg Noord 97 te Swalmen. In het kader van de externe veiligheidsregelgeving worden appartementen aangemerkt als een kwetsbaar object. Ten behoeve van het plan heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals transportroutes voor gevaarlijke stoffen, buisleidingen en Bevi-bedrijven in of nabij het projectgebied.

Hierbij is gebleken dat er geen Bevi-bedrijven en buisleidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied zijn gelegen:
- Het LPG-tankstation aan de Rijksweg Noord 118 ligt op circa 700 meter van het plan waarbij de plaatsgebonden risicocontour van 45 meter niet reikt tot over de geprojecteerde woningen.
- De dichtstbijzijnde buisleiding van de Gasunie is gesitueerd op circa 340 meter en het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsgebieden van de ze leidingen.
- Uit de risicokaart blijkt dat het projectgebied gelegen is binnen de invloedsgebieden van de A73 en de spoorlijn Roermond-Venlo. De A73 ligt op circa 260 meter en de spoorlijn Roermond-Venlo op circa 350 meter van het projectgebied.
- In de directe nabijheid van de locatie is geen waterweg aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De oude Rijksweg (N271) door de kern Swalmen is niet meer aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen.



Kaartfragment milieubelastende activiteiten risicokaart Limburg

Over het wegvak van de A73 en het baanvak van de spoorlijn Roermond-Venlo ter hoogte van het plangebied worden onder andere toxische vloeistoffen en toxische gassen (categorie LT2 en GT3) vervoerd. Het vrijkomen van dit type stoffen leidt tot een invloedgebied van 880 meter aan weerszijden van de A73 en 995 meter aan weerszijden van het spoor.

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van de A73 en de spoorlijn Roermond-Venlo. Uit de vuistregels, die zijn opgenomen in de publicatie “Handleiding Risicoanalyses Transport” (versie 1.1, 1 april 2015, Rijkswaterstaat) kan worden afgeleid dat de omvang van het groepsrisico ter plaatse van het plangebied lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde als gevolg van de transporten van gevaarlijke stoffen in tankwagens over de A73 en de spoorlijn Roermond-Venlo.

Advies Veiligheidsregio Limburg Noord
De woningen liggen binnen het gebied waar uitsluitend de effecten van een toxisch scenario nog merkbaar zijn. De Veiligheidsregio Limburg Noord (VRLN) heeft voor dit scenario een standaardadvies opgesteld. De inhoud van het standaardadvies is onderstaand weergegeven. De beperkte verantwoording (artikel 7) uit het Besluit externe veiligheid transportroutes is van toepassing. In het kader van deze verantwoording dient er advies gevraagd te worden aan de Veiligheidsregio Limburg Noord. Het standaardadvies van de Veiligheidsregio Limburg Noord voor uitsluitend toxische effecten is als **bijlage 5** toegevoegd.

<u>Standaardadvies</u>
Het standaardadvies is uniform toepasbaar op alle situaties die binnen de criteria van het standaardadvies toxisch liggen. Door het advies als basis te gebruiken bij de wettelijk verplichte verantwoording van het groepsrisico, is de weging van de zelfredzaamheid van de aanwezige personen bij de ontwikkeling geborgd. Het doel van de te nemen maatregelen is het bieden van voldoende bescherming aan mensen binnenshuis.

Het advies voor de initiatiefnemer is:
- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats, een noodknop waarmee de installatie uitgezet kan worden, zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast of bij een brandmeldinstallatie worden geplaatst.

Het advies naar de gebruikers van het gebouw is:
- Maak de gebruikers bewust van de risico's en het handelingsperspectief: binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten.
- Indien gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.
- Neem het toxisch scenario en handelwijze op in het bedrijfsnoodplan.

Het advies voor de gemeente is:
- Informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobron en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.

Conclusie
Ongeacht de inzet van gemeente en hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein ook, blijft altijd aanwezig.

Het restrisico is in dit geval onder déze omstandigheden en afgezet tegen een breder kader aanvaardbaar. Het is daarom vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord om medewerking te verlenen aan de bouw van de woning.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit externe veiligheid geen belemmeringen gelden voor de planontwikkeling, mits de adviezen uit het standaardadvies van de Veiligheidsregio Limburg Noord voor uitsluitend het toxisch scenario met betrekking tot de mechanische ventilatie, het sluiten van ramen en deuren en de voorlichting aan de gebruikers van de appartementen over de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor en het daarbij behorende handelingsperspectief worden uitgevoerd.

4.4. Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het motiveren van een mogelijk effect van een nieuw initiatief op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Verkeersontsluiting
Het appartementencomplex is geheel gesitueerd op het perceel Swalmen sectie A, perceelnummer 4656. Het nieuwe appartementencomplex is voor auto's bereikbaar via de bestaande infrastructuur van de Hollestraat. De in/uitrit zal voldoen aan de Technische Inrichtingseisen Roermond 2022 en de CROW-normen. Voor voetgangers en bezoekers is de entree voorzien aan de Hollestraat.

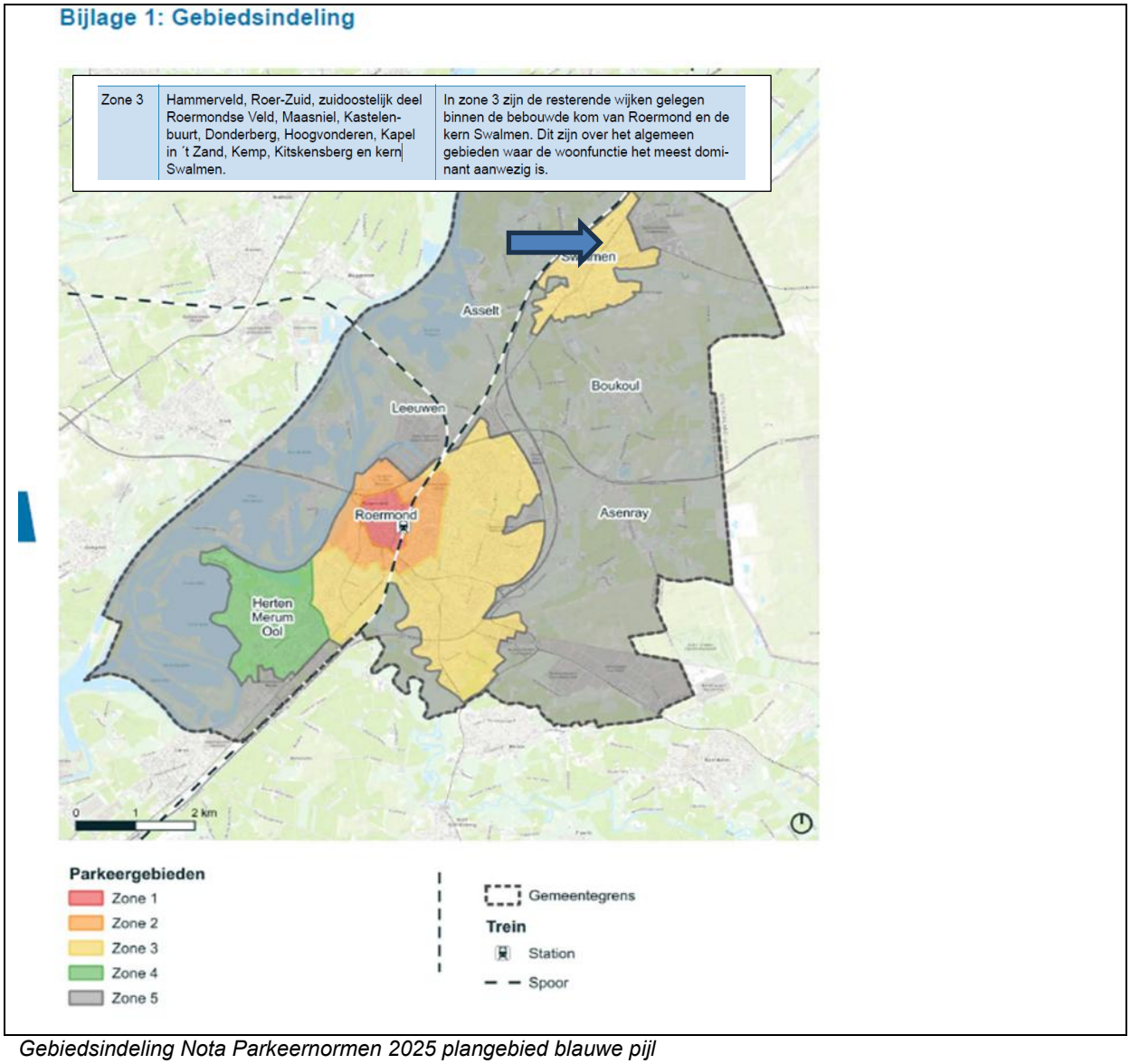
De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de CROW-publicatie augustus 2024 "Parkeerkencijfers 2024". De gemeente Roermond is conform de demografisch kencijfers van het CBS aan te merken als een sterk stedelijke gemeente. De locatie van het plan is gelegen in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom".

Ten aanzien van de 12 appartementen bedraagt volgens de Crow kencijfers het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar de locatie bij een sterk stedelijk gebied en schil centrum: 12 x 7,5 motorvoertuigbewegingen per appartement = 90,0 per etmaal.

De bestaande infrastructuur ter plaatse is van voldoende omvang om de extra verkeersbewegingen naar de 12 woningen op te vangen.

Autoparkeren
In oktober 2025 is de Nota Parkeernormen 2025 vastgesteld. Deze betreft een actualisatie van de Nota Parkeernormen 2021. Het doel van de nota blijft om voldoende parkeerplaatsen op de juiste locaties te realiseren.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen of bij verandering qua gebruik worden parkeernormen gehanteerd als norm voor het minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen voor een gebouw of functie binnen een plangebied. In Roermond worden 5 zones onderscheiden, het plangebied is gesitueerd in zone 3. Dit betreft de wijken binnen de bebouwde kom van Roermond en de kern Swalmen zie onderstaande gebiedsindeling uit de nota Parkeernormen 2025.



Gebiedsindeling Nota Parkeernormen 2025 plangebied blauwe pijl

Het plan gaat uit van 12 appartementen met in totaal 17 pp op eigen terrein aan de zijde van de Hollestraat. De oppervlakte van de 12 appartementen is als volgt verdeeld:

- 10 appartementen (tussen 75 en 100 m^2 bvo) met een norm van 1,5 pp = 15 pp
- 2 appartementen > 100 160 m^2 bvo) met een norm van 1,7 pp = 3,4 pp

Voor de opslag van de bezoekers dient worden uitgegaan van 12 x 0,15 pp= 1,8 pp. Dit resulteeert in 18,4 pp + opslag bezoekers 1,8 pp= 20,2 pp en wordt afgerond volgens de systematiek Parkeernormen 2025 naar 21 pp.

Dit resulteert in een parkeerbehoefte van afgerond 21 parkeerplaatsen.

Bijlage 2: Autoparkeernormen

Wonen (exclusief bezoekersnorm)

Functie	Eenheid	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Huis, vrijstaand	per woning	1,00	1,50	1,90	2,20	2,50
Huis, twee-onder-een-kap	per woning	1,00	1,40	1,80	2,10	2,30
Huis, tussen/hoek	per woning	1,00	1,30	1,70	1,90	2,10
Appartement, > 100 m2 bvo	per woning	1,00	1,30	1,70	2,00	2,20
Appartement, 75-100 m2 bvo	per woning	1,00	1,10	1,50	1,60	1,80
Appartement, < 75 m2 bvo	per woning	0,90	1,00	1,40	1,60	1,70
Sociale huur (huurliberalisatiegrens)	per woning	0,70	0,80	1,20	1,40	1,50
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	per woning	0,00	0,00	0,00	0,10	0,30
Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)	per woning	0,15	0,75	1,00	1,00	1,10
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	per woning	0,40	0,40	0,40	0,40	0,50

Wonen: bezoekers van bewoners

Functie	Eenheid	Zones 1 & 2	Zones 3 & 4	Zone 5
Bezoekersparkeernorm	per woning	0,10	0,15	0,20

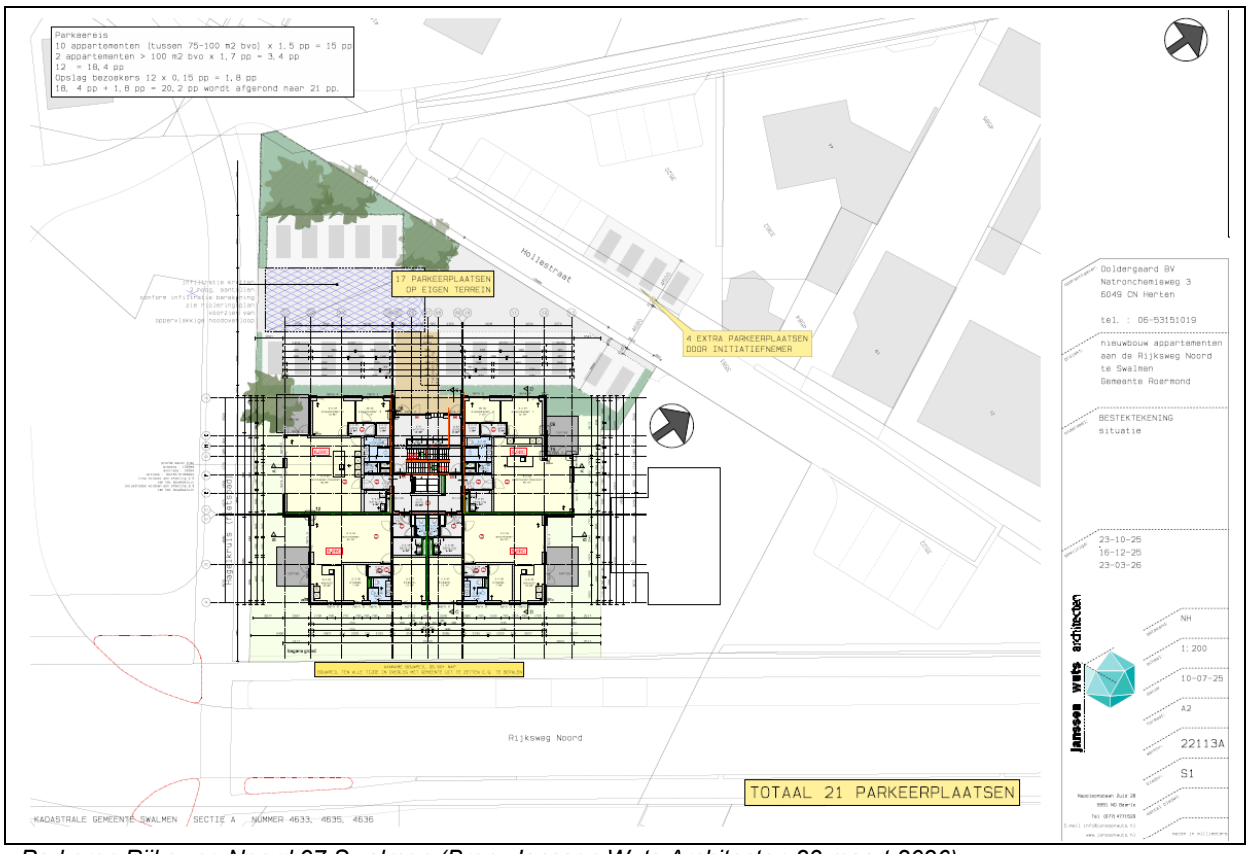
Autoparkeernormen appartementen

Voor het plan is een parkeerdrukmeting uitgevoerd in mei 2024 opgesteld door Adviesbureau Brouwers en vastgelegd in een document d.d. 3 juni 2024, versie 1 zie **bijlage 6**. Uit het parkeeronderzoek wordt geconcludeerd dat de parkeerbehoefte voor de appartementen op verschillende momenten opgevangen kan worden in de directe omgeving. In dit onderzoek werd uitgegaan van 13 appartementen, het plan is aangepast naar 12 appartementen op grond van de gevoerde omgevingsdialoog.

De parkeerplekken op eigen terrein laten een parkeerdruk zien variërend van ca. 35 tot bijna 60%. De parkeerdruk van de openbare plekken ligt beduidend lager met cijfers van ca. 20% oplopend tot maximaal 43%.

Op eigen terrein is er ruimte om 17 parkeerplaatsen te realiseren, terwijl er volgens de nota parkeernormen 2025 van de gemeente Roermond een aantal van 21 plekken noodzakelijk is. Dit betekent dat er 4 parkeerplekken op openbaar terrein beschikbaar moeten zijn, zonder dat het parkeren binnen de huidige infrastructuur onder druk komt te staan. Aan de Hollestraat worden de 5 bestaande openbare parkeerplaatsen uitgebreid naar 9. Dit betreft gemeentegrond en hiervoor zullen met de afdeling Beheer en Openbare Ruimte afspraken worden gemaakt over de feitelijke realisatie.

Het restant van de 4 parkeerplaatsen kan daarmee binnen een loopafstand van 100 meter van het nieuwe complex opgevangen worden in de openbare ruimte. De capaciteit bedraagt daar 21 parkeerplaatsen zie onderstaande afbeelding.



Parkeren Rijksweg Noord 97 Swalmen (Bron: Janssen Wuts Architecten 23 maart 2026)

Fietsparkeren

Conform bijlage 5 van de “Nota parkeernormen 2025” dient een woningbouwontwikkeling te voorzien in fietsparkeerplaatsen. Het plan bestaat uit 12 appartementen. Per woning dient te worden voorzien in 4 fietsparkeerplaatsen per appartement. Elke appartement heeft een berging waarin ruimte is voor 4 fietsparkeerplaatsen.

Onderstaand zijn de fietsparkeernormen opgenomen.

Bijlage 5: Fietsparkeernormen

Wonen (exclusief bezoekersnorm)

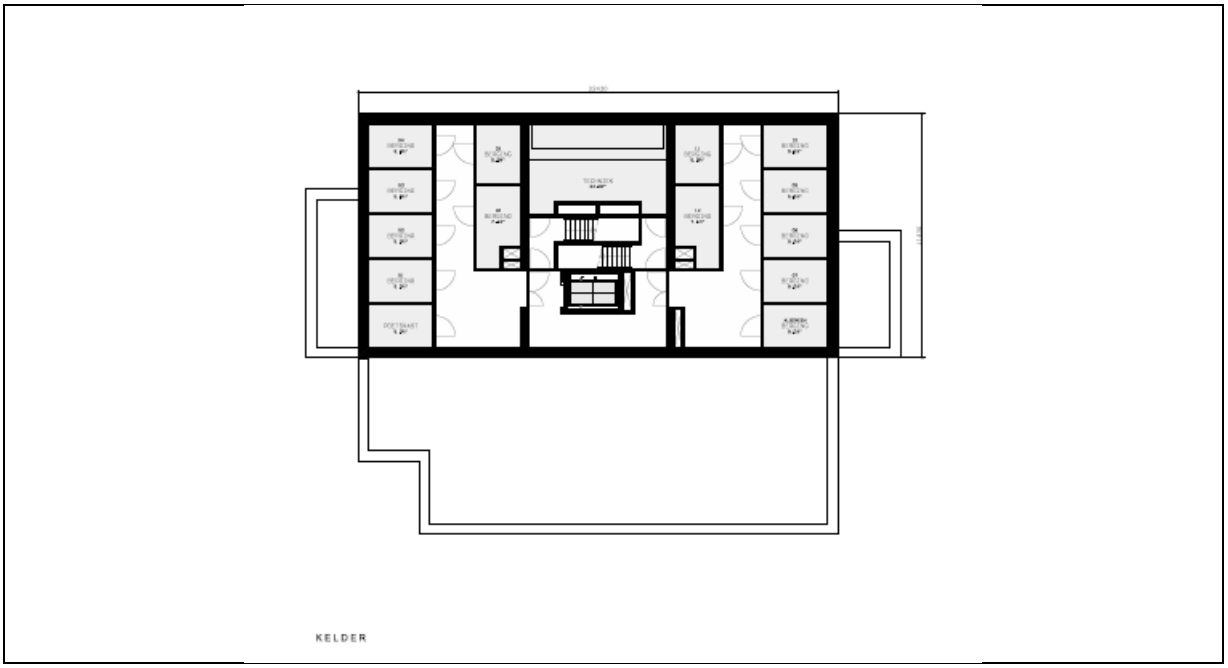
Functie	Eenheid	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Huis, vrijstaand	per woning	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Huis, twee-onder-een-kap	per woning	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Huis, tussen/hoek	per woning	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Appartement, > 100 m2 bvo	per woning	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Appartement, 75-100 m2 bvo	per woning	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
Appartement, < 75 m2 bvo	per woning	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Sociale huur (huurliberalisatiegrens)	per woning	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	per kamer	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)	per woning	0,30	0,30	0,50	0,50	0,50
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	per woning	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

** in overleg met de gemeente*

Wonen: bezoekers van bewoners

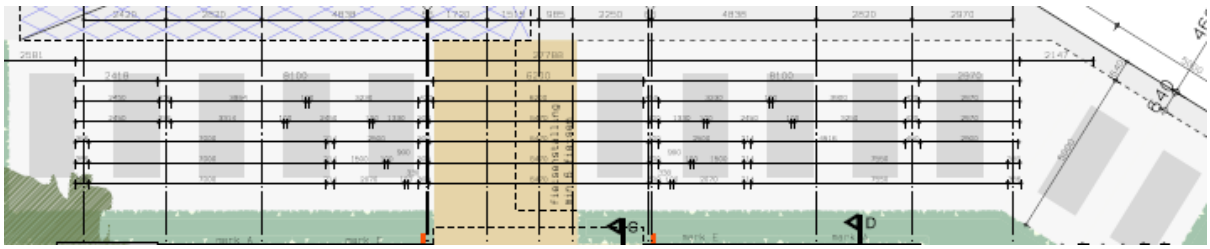
Functie	Eenheid	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Bezoekersparkeernorm	per woning	0,30	0,30	0,25	0,20	0,20

** in overleg met de gemeente*



12 bergingen in kelder de Rijksweg Noord 97 Swalmen (Bron: Janssen Wuts Architecten 23 maart 2026)

Daarnaast dient ieder appartement 0,25=fietsparkeerplaatsen te hebben voor bezoekers. In totaal resulteert dit in (12* 0,25 =3,0) 3 fietsparkeerplaatsen in de omgeving van de entree. Met 6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers wordt voldaan aan de “Nota parkeernormen 2025”.



Detail 6 fietsparkeerplaatsen voor ingang (Bron: Janssen Wuts Architecten 23 maart 29026)

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren met 17 te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein en 4 parkeerplaatsen in het openbare gebied aan de Hollestraat voorzien kan worden. Het fietsparkeren voor de bewoners wordt opgenomen in de 12 bergingen. Voor de bezoekers worden 6 fietsparkeerplaatsen voor de ingang geplaatst.

Het aspect infrastructuur vormt op grond van het bovenstaande geen belemmering voor realisering van het project.

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Het Roermondse beleid inzake archeologie is vastgelegd in de Erfgoedverordening 2018, zoals vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad d.d. 25 oktober 2018. Op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Roermond (2011) ligt het plangebied in de zone met een hoge archeologische verwachting. In het vastgestelde bestemmingsplan “Herziening Kern Swalmen” heeft de projectlocatie volgens artikel 1 van de regels een dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” ter bescherming van archeologische belangen.
Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
b. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm reiken, of;
c. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden een oppervlak beslaan van minder dan 100 m².

Bij alle ingrepen in de bodem dient zorg te worden besteed aan potentieel aanwezige archeologische resten, overeenkomstig de hiervoor opgenomen dubbelbestemmingen. Er is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten in projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,4 meter onder maaiveld.

Door Aeres Milieu BV zijn een 2-tal archeologische studies uitgevoerd voor het plan:

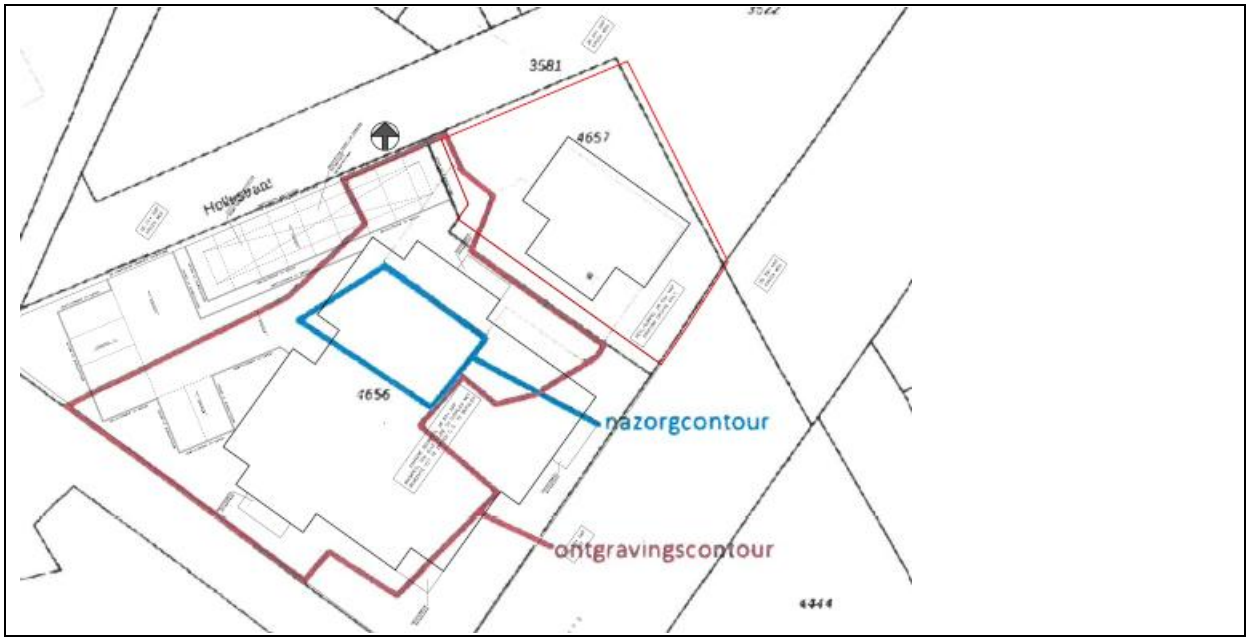
- Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek verkennende fase, Rijksweg Noord te Swalmen, 2214-5656 14 december 2023 zie **bijlage 7.1.;**
- Archeologisch bureau- en inventariserend, veldonderzoek verkennende fase door middel van boringen, Rijksweg Noord te Swalmen, 2214-5656, 19 februari 2024 zie **bijlage 7.2.**

Het archeologische onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek naar de historie en bodemgesteldheid van de onderzoekslocatie. Aanvullend hierop is een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase d.m.v. boringen op het perceel uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw in het plangebied bestaat uit (deels) intacte bodemprofielen. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrondkunnen worden aangetroffen.

Eventueel aanwezige archeologische resten worden direct vanaf het maaiveld verwacht (een buffer van 30 centimeter in acht nemend). Omwille hiervan wordt er een vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuven-onderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Roermond).

Op de onderstaande situatietekening is het gesaneerde (juni 2023) en geroerde gebied van het plan aangegeven:
- Ontgraven oppervlakte 795 m^2.
- Maximale ontgravingsdiepte t.o.v. maaiveld 1,60 meter.



Tekening met de bebouwingscontour over de saneringscontour sectie A nr. 4646 Swalmen (bron: Janssen-Wuts architecten 16082024 op basis van evaluatieverslag BUS-nummer 2023-143 provincie Limburg d.d. 19 februari 2024)

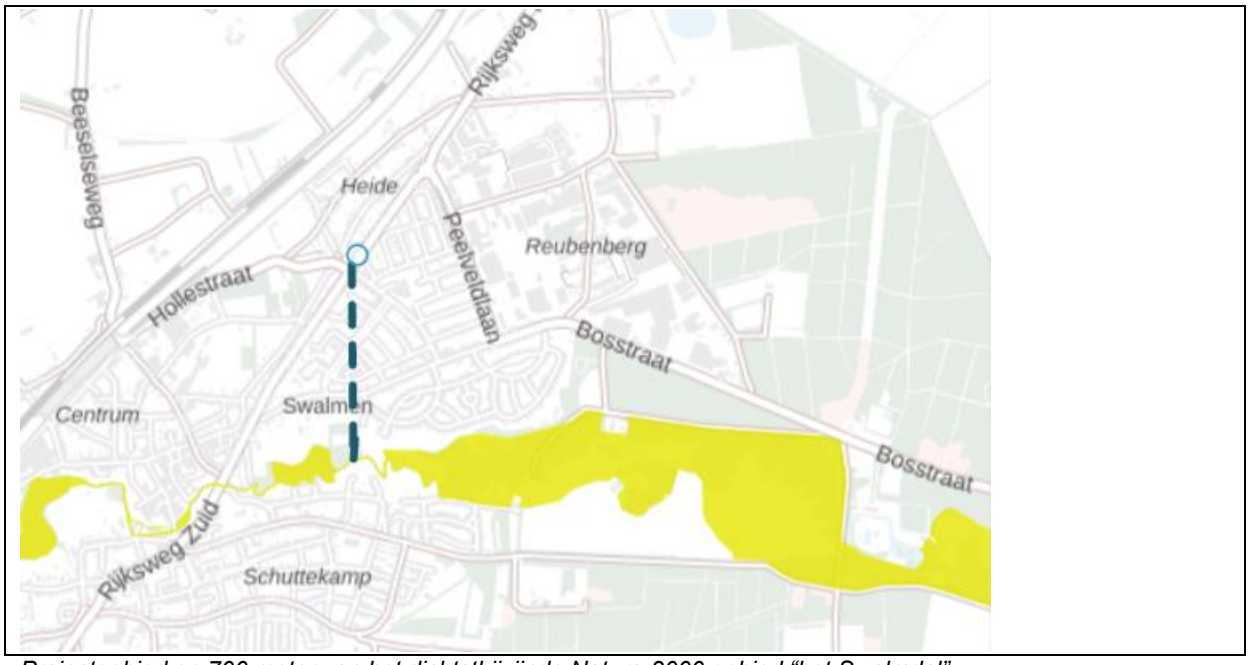
Daarop zijn de contouren van de op te richten bebouwing ingetekend. Bij de beschrijving van het aspect bodem in paragraaf 4.2 is geconstateerd dat niet de gehele olieverontreiniging is verwijderd. Als gevolg van de realisering van de kelder zal er aanvullend gesaneerd worden. Deze nog uit te voeren sanering heeft gevolgen voor het aspect archeologie en de vervolgwerkzaamheden. Bij de vergunningverlening zal als voorwaarde opgenomen worden dat een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd zal worden op basis van een op te stellen Programma van Eisen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

Cultuurhistorie
In de directe omgeving van het project zijn geen rijks- en of gemeentelijke monumenten aanwezig. Waardevolle cultuurhistorische elementen ontbreken eveneens. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het plan.

4.6. Natuur en landschap

Het project is gesitueerd in de bebouwde kom van Swalmen en wordt aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Het projectgebied maakt geen deel uit van een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied.



Projectgebied op 700 meter van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied "het Swalmdal"

Het projectgebied is gesitueerd op circa 700 meter afstand van het Natura 2000-gebied 'Swalmdal', daarnaast is nog op geruime afstand (5 km) het Natura 2000-gebied de 'Meinweg' gelegen. Er zijn in de directe bebouwde omgeving van het project geen bijzondere landschapswaarden aanwezig welke als gevolg van de realisering van het project aangetast kunnen worden.

4.7. Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met het aspect water. In ruimtelijke plannen is dit een 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 2022-2027. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het NWP beschrijft 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. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de Rijkswateren en Rijksvaarwegen voor de periode 2022-2027. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterprogramma voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid
In het kader van het de provinciale beleidskaders zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld ten aanzien van het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een grondwaterbeschermingsgebied. Er is geen primair oppervlaktewater aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal waterprogramma 2016-2021. Het Provinciaal Waterprogramma werkt door in de Provinciale Omgevingsverordening en in omgevingsvisie en plannen van gemeenten en het waterbeheerprogramma van het Waterschap Limburg.

Beleid Waterschap Limburg en gemeente Roermond
Voor het waterschap is de legger, samen met de waterschapsverordening, hèt instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een (digitale) kaart. De projectlocatie is niet gelegen binnen de grenzen van waterwegen, oppervlaktewater, beken, waterkeringen, buffers, etc.

Op grond van artikel 2.5 Omgevingswet is het waterschap verplicht om een Waterschaps-verordening vast te stellen. Het algemeen bestuur van Waterschap Limburg heeft op 7 juli 2021 de Waterschapsverordening Waterschap Limburg en de onderhoudsregeling Waterschap Limburg vastgesteld.

Het beleid van het waterschap en de gemeente Roermond is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. De gemeente Roermond heeft een Water- en Rioleringsplan Roermond 2025 - 2029 opgesteld, waarin het beleid ten aanzien van vuil-, grond- en hemelwater is vastgelegd. Dit is grotendeels overeenkomstig met het beleid van het Waterschap.

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 Roermond eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.

Er zijn geen directe waterbelangen, zoals primair water in of nabij het plangebied en er vindt geen lozing of diepte-infiltratie plaats. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.
De planontwikkeling heeft gezien de bestaande situatie weinig impact op het bestaand watersysteem. Het beleid van Waterschap Limburg schrijft voor de afhandeling van regenwater de trits ‘opvangen, bergen en infiltreren’ voor. Dit beleid is opgenomen in de Keur van het Waterschap.

Watersysteem
Voor het bepalen van de waterhuishoudkundige situatie van de nieuwe planontwikkeling is door Aeres milieu BV in 2023 een onderzoek uitgevoerd, ingesloten als **bijlage 8** en bekend onder projectnummer AM23513 “Infiltratie onderzoek Rijksweg Noord te Swalmen” d.d. 12 december 2023.

<u>Omgeving</u>
De ligging van het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur. Het projectgebied ligt in het noordelijk deel van de kern Swalmen. Met behulp van de leggerkaart van Waterschap Limburg is nagegaan of er zich in de omgeving van de projectgebied oppervlaktewateren bevinden. Op de onderstaande afbeelding is te zien dat de Swalm circa 700 meter ten zuiden van het plan ligt, dit betreft een A-watergang. Op of nabij het plangebied is er geen oppervlaktewater aanwezig. Binnen of vlakbij het projectgebied zijn geen grondwater-onttrekkingen of aangelegde infiltratievoorzieningen bekend. De locatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied.

Verder ligt het plangebied buiten de 'Buiten Beschermingszone' van de Swalm. Hierdoor is de regelgeving omtrent de buitenbeschermingszones niet van belang bij dit project.



Locatie project op leggerkaart Waterschap

Bodemopbouw

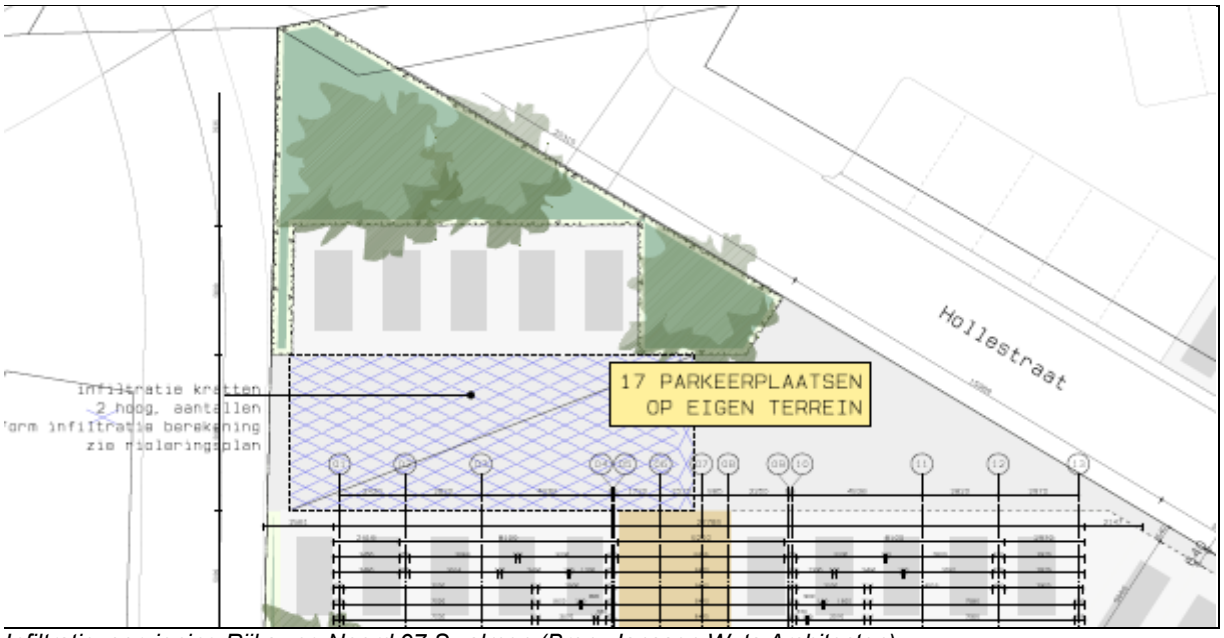
Uit de verzamelde profielboringen blijkt dat de bovengrond hoofzakelijk uit matig fijn, matig humeus, matig siltig zand bestaat met een dikte van ca. 0,25-0,4 meter dikte. Globaal gezien bestaat de ondergrond uit matig siltig, matig fijn zand welke op ca. 1,2 m-mv minder siltig wordt.

Ter plaatse is een gemeentelijk vrijvervalstelsel aanwezig, waarop de voormalige bebouwing deels aangesloten was. Door de uitgevoerde sloop kan hemelwater momenteel ter plaatse in de bodem wegzijgen.

Gezien de voorgenomen woningbouw, met als insteek een infiltratievoorziening op het perceel, zijn in het veld metingen uitgevoerd om meer inzicht te verkrijgen in de lokale bodemsamenstelling en de doorlatendheid (kwaardes). Uit de resultaten van het infiltratieonderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onverzadigde zone onder de humeuze toplaag (ca. 0,5 m-mv) een goede horizontale infiltratiesnelheid aanwezig is, maar dat de verticale doorlatendheid beperkt is. Gezien de gemeten infiltratiewaardes is de toepassing van een infiltratievoorziening ter plaatse toepasbaar.

Infiltratiecapaciteit

Aan de hand van het ontwerp is het toekomstig verhard oppervlak van de ontwikkeling vastgesteld. Op basis van het planvoornemen bedraagt het toekomstig verhard oppervlak ca. 941,8 m^2 (zie bestektekening B5 riolering d.d. 2 juli 2025). Derhalve dient er voor het plan een berging van ca. 941,8 m^2 x 0,1m=) 94,2 m^3 gerealiseerd te worden. Deze infiltratievoorziening wordt onder het parkeerterrein op eigen terrein aangelegd en bestaat uit 248 gestapelde kratten.



Infiltratievoorziening Rijksweg Noord 97 Swalmen (Bron: Janssen Wuts Architecten)

Bij de uitwerking van het bouwplan dient in het maaiveldprofiel tevens een oppervlakkige noodoverloop ingepast te worden, zodat overlast bij boven normatieve piekbelasting vermeden wordt. Het eigen parkeerterrein kan bijvoorbeeld tevens als aanvullende piekberging fungeren.

De infiltratievoorziening kan daarmee gerealiseerd op eigen terrein onder de parkeerplaats en niet op de Wadi die naast het terrein ligt.

De uiteindelijke verwerkingswijze met de HWA-leidingen dient door de constructeur uitgewerkt te worden conform de geldende normen en dient ter toetsing voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag. Verantwoordelijkheden van o.a. onderhoud dienen van te voren worden vastgelegd, zodat de werking van voorzieningen in stand gehouden wordt.

<u>Riolering</u>
Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater toenemen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE.

Per appartement wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,5 x 120 liter = 300 liter per dag per appartement wordt geloosd.

Conform het planontwerp zullen er in totaal 12 appartementen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van circa 3,6 m³/dag.

Het plan hoeft niet aangemeld te worden bij het watertoetsloket ter verkrijging van een positief wateradvies vanwege de beperkte omvang. De gemeente Roermond is in deze derhalve de toetsende instantie.

Geconcludeerd kan worden dat realisering van het project niet belemmerd wordt vanuit het aspect water.

4.8. Flora- en fauna inclusief stikstofberekening

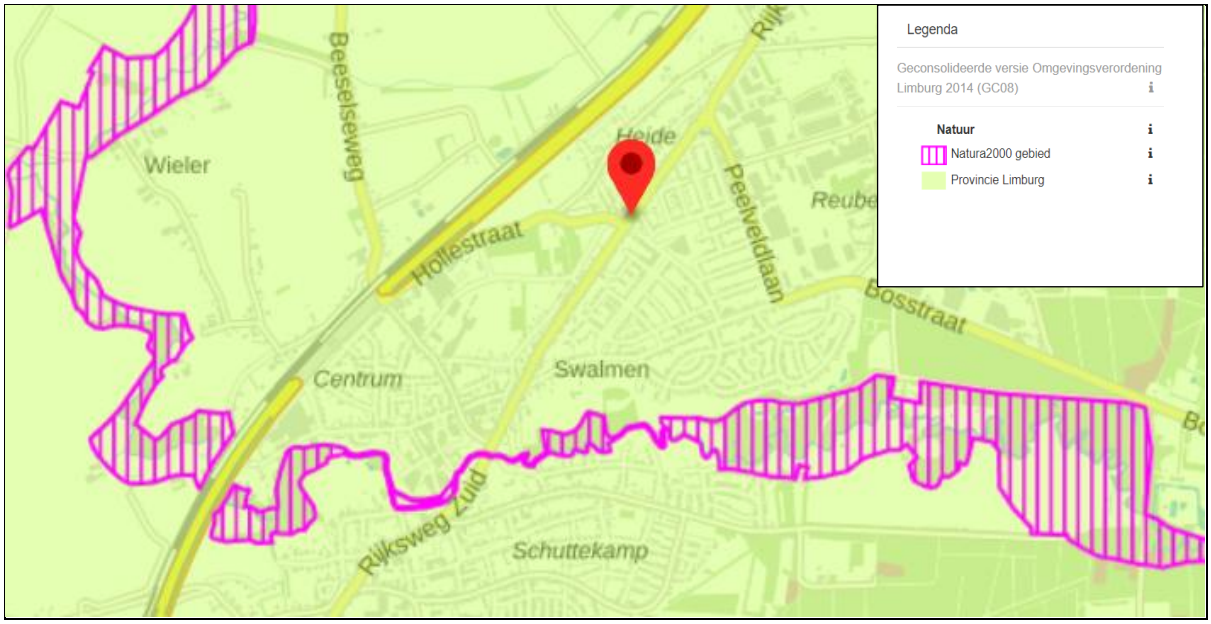
Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse van het plangebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. Inzichtelijk moet gemaakt worden of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden en soorten en aangegeven welke stappen doorlopen dienen te worden als natuurwaarden mogelijk in het geding komen.

Het plan dient derhalve getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming (Wn) en het provinciale gebiedsbeschermingsregime in de Omgevingsverordening Limburg 2021.

Gebiedsbescherming
Afwegingskader Wet natuurbescherming
Het projectgebied maakt geen deel uit van een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. Het projectgebied is gesitueerd op circa 700 meter afstand van het Natura 2000-gebied 'Swalmdal'. Ten aanzien van Natura 2000 gebieden dient zekerheid geboden te worden omtrent het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel de verstoring van soorten.

Een verstoringsfactor als gevolg van de werkzaamheden in het plangebied die mogelijk reiken tot aan het Natura 2000 Swalmdal is stikstofdepositie. Eventuele nadelige effecten op dit Natura 2000 gebied worden door middel van het uitvoeren van een Aerius berekening nader onderbouwd in de paragraaf soortenbescherming.

Door de aard van het tussenliggende gebied met stedelijke bebouwing en de aard van de werkzaamheden (sloop en nieuwbouw) kunnen verstoringseffecten met een negatief of significant negatief effect op de kwalificerende soorten en/of habitattypen op voorhand uitgesloten worden.

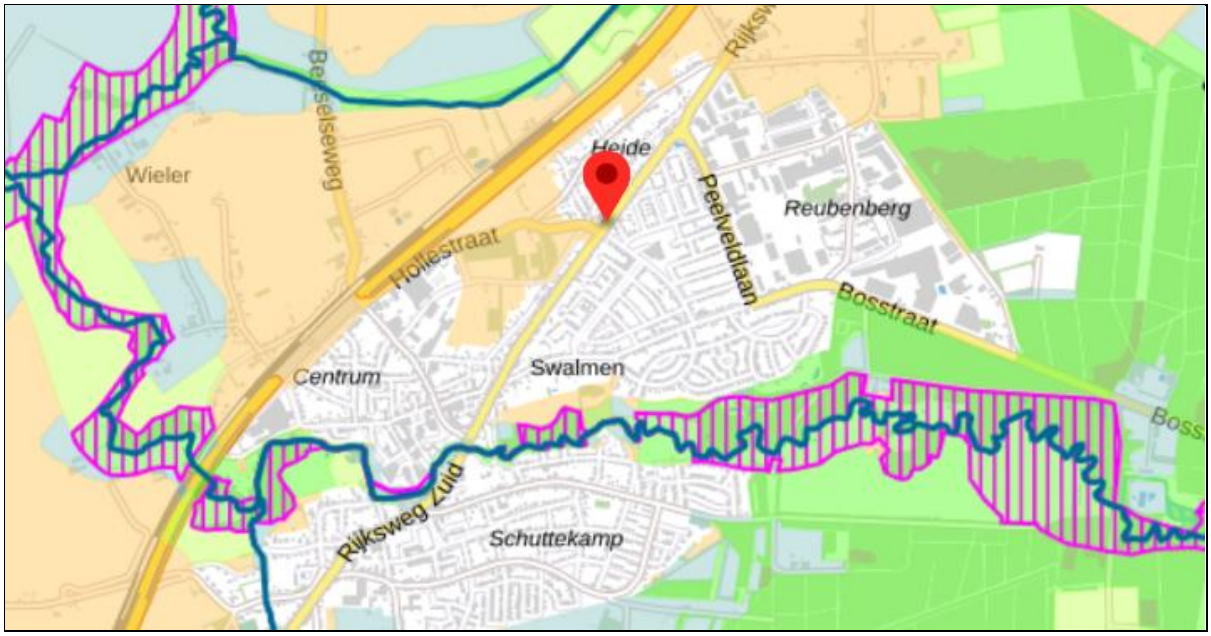


Ligging Natura 2000 gebied Swalmdal t.o.v. projectgebied rode bullet

Door de voorgenomen ontwikkeling worden geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast. De beleidsregel natuurcompensatie is niet aan de orde.

Afwegingskader Omgevingsverordening Provincie Limburg 2021

In het provinciaal natuurbeleid worden drie natuurzones onderscheiden, de natuurbeekzones, de groenblauwe mantel (voorheen: de Bronsgroene landschapszone en de Zilvergroene natuurzone) en het Natuurnetwerk Limburg incl. Natura-2000 gebied (voorheen: Goudgroene natuurzone) Het plangebied ligt buiten de groenblauwe mantel en het natuurnetwerk. Negatieve effecten op het natuurnetwerk zijn uitgesloten aangezien hier geen werkzaamheden in verricht gaan worden. De groenblauwe mantel richt zich op het versterken van natuur en landschapswaarden. Het plan is gesitueerd in het bebouwd gebied van de landelijke kern Swalmen.



Ligging projectgebied t.o.v. provinciale natuurzones

Het project is buiten deze zones gesitueerd. Vervolgonderzoek in het kader van de Provinciale Natuurzones Limburg wordt niet noodzakelijk geacht.

Stikstofdepositie

Omdat stikstofemissie in de realisatie- en gebruiksfase mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura-2000 gebieden, dient een toets te worden uitgevoerd of het realiseren en het gebruik van de 12 woningen mogelijk vergunningplichtig is in het kader van de Wet natuurbescherming.

Effecten kunnen in beginsel alleen optreden door zogenaamde externe werking, waarbij veranderingen en activiteiten binnen het plangebied kunnen leiden tot veranderingen van de milieusituatie in de natuurgebieden. Voor de 12 woningen betreft het de uitstoot van stikstof als gevolg van het realiseren en het gebruik hiervan. Dit betekent dat moet worden beoordeeld of een natuurvergunning is vereist als gevolg van de uitstoot van stikstof tijdens de realisatie- en gebruiksfase.

Voor de 12 appartementen moet worden beoordeeld of een natuurvergunning is vereist als gevolg van de uitstoot van stikstof tijdens de aanleg- en gebruiksfase. Het Natura 2000-gebied ‘Swalmdal’ ligt op circa 700 meter afstand het meest nabij het plan. De overige relevante Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 5 kilometer.

Door Aelmans is een stikstofonderzoek uitgevoerd bekend onder project ROM230437.005/FSC d.d. 6 januari 2026 zie **bijlage 9.1**. De realisatiefase voor de 12 appartementen omvat: de grondwerkzaamheden, de aanleg van nutsvoorzieningen en infiltratievoorziening, het bouwen zelf als ook het aanbrengen van de parkeerplaatsen en overige verharding en de aanleg van groenvoorzieningen. Voor de realisatiefase is een reële inschatting gemaakt van de werkzaamheden met mobiele werktuigen (alleen die met verbrandingsmotoren) en de verkeersbewegingen van en naar de locatie.

Voor de gebruiksfase zijn bij de nieuwe woningen geen bronnen aanwezig die NOx- en/of NH3-emissies veroorzaken (gasloos). De enige bron die vervolgens wel nog NOx- en NH3-emissie veroorzaakt is het verkeer van en naar de woningen.

De inputgegevens van zowel de realisatiefase als de gebruiksfase zijn ingevoerd in de meest recente versie van Aerius calculator 2025.0.1_20251007_db4f14956b. Voor beide situaties, realisatie en gebruik, zijn afzonderlijke berekeningen gemaakt. De Aeriusberekening voor de realisatiefase is opgenomen in **bijlage 9.2.** en de Aeriusberekening voor de gebruiksfase in **bijlage 9.3**. Uit de berekeningen blijkt dat er als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van de 12 appartementen geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op de Nederlandse Natura 2000-gebieden. Er is nergens een toename > 0,00 mol per ha. per jaar.

Gelet op de afstand tot de buitenlandse Natura 2000-gebieden zijn 16 rekenpunten (automatisch bepaald door het rekenprogramma) meegenomen in beide berekeningen. Uit de berekeningen blijkt dat er als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van de 12 appartementen ook geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op de buitenlandse Natura 2000-gebieden. Er is nergens een toename > 0,00 mol per ha. per jaar.

Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Soortenbescherming
Het plangebied ligt in stedelijke bebouwing van de kern Swalmen en wordt omsloten door woningen en wegen. Op de toekomstige bouwkavel is vrijwel alle bestaande groen in mei 2023 verwijderd om de bodemsanering mogelijk te maken. Het perceel is gedeeltelijk ontgraven en aangevuld. Aan de zijde van de Hollestraat bevindt zich een solitaire conifeer. Bomen en/of waterpartijen ontbreken evenals gebouwen en/of onderkomens. Het perceel was in gebruik als erf bij de bestaande woning Rijksweg Noord 97a Swalmen.

Met behulp van de Beschermde Soorten Indicator (BeSI) van BIJ12 is een rapport opgesteld met nummer 323958 d.d. 1 december 2025 zie **bijlage 10.** De toestand van het perceel is ongewijzigd gebleven ten opzichte van de uitgevoerde bodemsanering in 2023. Uit het rapport komt naar voren dat de volgende soorten mogelijk gebruik maken van het plangebied:

- Vogels: Boerenzwaluw, gierzwaluw, huismus, kauw, steenuil en Turkse tortel:

Deze soorten leven vooral op het boerenland, in gebouwen en struiken/hagen. In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig en ontbreekt groen. Het terrein is braakliggend. In de tuinen van de omliggende woningen is wel groen aanwezig. Daarmee kunnen deze soorten mogelijk aangrenzend aan het plangebied leven.

- Zoogdieren: gebouwbewonende vleermuizen, huispsitsmuis en steenmarter:

Vleermuizen verblijven in gebouwen, onder andere achter betimmering en daklijsten, in spouwmuren, of onder dakpannen. In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig. Daarmee kunnen deze soorten aangrenzend aan het plangebied leven. Op de te ontwikkelen kavel zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen uitgesloten. Nader onderzoek naar negatieve effecten op gebouwbewonende en gewone vleermuizen wordt niet nodig geacht.

- Huisspitsmuis:

De huisspitsmuis leeft in allerlei soorten gebieden. Voorwaarde is dat de bodem bedekt is met planten. In het plangebied is de bodem niet bedekt met planten. Daarmee kan deze soort aangrenzend aan het plangebied leven in de tuinen van de bestaande woningen. In alle provincies geldt voor de huisspitsmuis het hele jaar een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Niettemin geldt de zorgplicht.

- Steenmarter:

De steenmarter is een beschermde diersoorten in Nederland. De steenmarter leeft over het algemeen dicht bij de mens en neemt regelmatig zijn intrek in huizen, op zolder, in een spouwmuur, in stallen en schuren. Daarmee kan deze soort aangrenzend aan het plangebied leven in de tuinen van de bestaande woningen en de bergingen. Het zijn nachtdieren die overdag slapen in donkere, droge en veilige ruimtes, zoals zolders, spouwmuren, takkenhopen of onder motorkappen. Een verblijf op het openterrein is uit te sluiten. Nader onderzoek naar de steenmarter wordt dan ook niet nodig geacht. Tevens geldt er in de provincie Limburg een (gedeeltelijke) vrijstelling voor de steenmarter, van 15 augustus tot en met februari.



BIJ12 Werkt voor provincies

ip

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Aanvraagdatum : 01-12-2025

Rapportnummer : 323958

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)

Soorten uitgesplitst naar beschermingsregels

Vogelrichtlijn

Boerenzwaluw
- Hirundo rustica
- Kansenkaart in gebruik sinds: 30-11-2022

Gierzwaluw
- Apus apus
- Kansenkaart in gebruik sinds: 28-11-2022

Huismus
- Passer domesticus
- Kansenkaart in gebruik sinds: 29-11-2022

Kauw
- Corvus monedula
- Kansenkaart in gebruik sinds: 29-11-2022

Steenuil
- Athene vidalii
- Kansenkaart in gebruik sinds: 02-12-2022

Turkse tortel
- Streptopelia decaocto
- Kansenkaart in gebruik sinds: 28-11-2022

Habitatrichtlijn

Gebouwbewonende vleermuizen
- Gebouwbewonende vleermuizen
- Kansenkaart in gebruik sinds: 24-03-2023

Overige wettelijk beschermde of rode lijst soorten

Huisspitsmuis
- Crocidura russula
- Kansenkaart in gebruik sinds: 28-11-2022

Steenmarter
- Martes foina
- Kansenkaart in gebruik sinds: 30-11-2022

Op basis van de bovenstaande informatie is er geen aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren naar beschermde soorten.

In het kader van de Wn zijn er, uitgaande van het bovenstaande, geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen plan te verwachten. De Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland liggen op te grote afstand om negatieve effecten te mogen verwachten.

Bescherming van houtopstanden
De bescherming van houtopstanden betreft voornamelijk een voortzetting van de Boswet en richt zich op de instandhouding van het bosareaal. Dit aspect is niet relevant voor de planontwikkeling.

Conclusie
Op basis van het bovenstaande is er geen aanleiding om een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna. Er kan zonder voorziene problemen gestart worden met het bouwrijp maken van de kavel en de bouw van de 12 appartementen.

4.9. M.e.r.- beoordeling

Deze ruimtelijke onderbouwing ziet op de realisatie van 12 woningen. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling op voorhand verplicht is hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) geldt een directe mer-plicht. Voor gevallen in lijst D (zoals in voorliggend geval) geldt in eerste instantie een vormvrije m.e.r.-beoordeling en die kan uiteindelijk wel leiden tot een mer-plicht. In het plangebied voorgenomen ontwikkeling ziet op het realiseren van 12 nieuwe woningen.

Doorwerking plangebied
De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename van 12 wooneenheden. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied.

Conclusie
De ontwikkeling heeft een relatief beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt binnen de kern Swalmen. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.10. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien:
- het kostenverhaal anderszins is verzekerd; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- 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; óf

in de volgende bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen:
- het totaal der exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000; óf
- er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening (Bro); óf
- de verhaalbare kosten als bedoeld in het Bro betreffen uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

Voorliggend plan heeft betrekking op een initiatief voor de realisatie van 12 appartementen. De verhaalbare kosten als bedoeld in het Bro betreffen uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte. Bovendien is geen exploitatiebijdrage verschuldigd. Derhalve is er geen sprake van verhaalbare kosten als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

Nu voor het plan een omgevingsvergunning nodig is, is de buitenplanse omgevingsvergunning het schadeveroorzakend besluit. Voor de gevraagde planologische wijziging zal door de gemeente Roermond met de initiatiefnemer een overeenkomst nadeelcompensatie afgesloten op basis van artikel 15.2 Omgevingswet, waarvan de kosten voor een nadeelcompensatie voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

Daarmee is het verhaal van de kosten van het plan in dit gebied verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

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 voorbereidings-procedure gevolgd moet worden, met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens hoofdstuk 4 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb).

5.2. Omgevingsdialoog

Omgevingsdialoog
De initiatiefnemer heeft de omgeving (27 adressen) schriftelijk geïnformeerd over het plan op 1 juli 2025 met tekeningen en een toelichting op de planvorming zie **bijlage 11.1.**

In een 2e inforonde, gehouden op 11 december 2025 te Swalmen is een "info-avond" met de omgeving georganiseerd, zodat iedereen die geïnteresseerd was kon zien wat er gebouwd gaat worden, de stukken kon inzien, en vragen kon stellen en of opmerkingen kon plaatsen. Van de uitgenodigde personen waren 26 personen aanwezig. Tevens is er ook een bezonningsstudie aan de bewoners gepresenteerd. Er zijn 4 bezonningsmomenten gepresenteerd: namelijk, 21 maart/21 juni/23 september en 22 december, met de volgende tijden, 09.00/12.00/15.00/18.00 uur.

Het verslag van de 2e inforonde d.d. 6 januari 2026 is ingesloten als **bijlage 11.2.**

Geconcludeerd kan worden dat de info-avond op een constructieve basis is ingestoken.
Het informeren en beantwoorden van vragen is op deze wijze informeel goed geweest.
Voor iedereen is er de gelegenheid geweest om zijn zaken kenbaar te maken en info te vragen.

5.3. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure verloopt via de procedure zoals neergelegd in de Awb (afdeling 3.4). Het ontwerpbesluit voor de activiteiten bouwen, handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening en het aanleggen van een inrit heeft vanaf …..2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie in het Electronisch gemeenteblad en op www.roermond.nl en in de Staatscourant.

Gedurende de termijn van de ter inzagelegging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.
PM

6. CONCLUSIES

6.1. Inleiding

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van de realisering van 12 appartementen aan de Rijksweg Noord 97 te Swalmen. Afsluitend worden de effecten van het project beschreven met:

- ruimtelijke gevolgen en afweging;
- conclusie.

6.2. Ruimtelijke gevolgen en afweging

De gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van een appartementencomplex op het perceel kadastraal bekend als gemeente Swalmen sectie A, perceelnummer 4656.

Voor het Rijksbeleid is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij het ruimtelijke besluit van toepassing. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking levert op dat er sprake is van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte door binnen het bestaand stedelijke gebied te intensiveren t.b.v. een woonsegment waaraan behoefte is. Het ruimtebeslag van de 12 nieuwe woningen is groter dan op grond van het geldende planologisch regime mogelijk was. Derhalve is er sprake zijn van een “nieuwe stedelijke ontwikkeling”. Nu de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, is voldaan aan de Ladder.

Door de ligging in het bebouwd gebied van Swalmen is er een provinciaal belang bij de ontwikkeling van het appartementencomplex. Inhoudelijk bestaat er met de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVL) geen strijdigheid. De toetsing aan het provinciale belang levert geen belemmering op.

Voor de gemeentelijke kaders bestaat er strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan “Kern Swalmen”, vanwege de afwijking met de bouwregels van de bestemming “Woongebied”, omdat (nieuwe) woningen niet toegestaan zijn.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen basis om medewerking te verlenen. Met een omgevingsvergunning zal worden afgeweken van het bestemmingsplan. Vanuit de beschreven planologisch relevante aspecten zijn geen belemmeringen aanwezig voor realisering van het project en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening met de volgende conclusies:

- Voor het aspect “bodemkwaliteit” is na een uitgevoerde sanering in 2023 gebleken dat de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling van het perceel. Er is nog sprake van een restverontreiniging met minerale olie in de diepe ondergrond, welke voor aanvang van de bouw gesaneerd zal worden.

- Voor het aspect “geluid wegverkeerslawaai” is geconcludeerd dat door de ligging binnen verschillende geluidzones er geen belemmeringen aanwezig zijn, uitgezonderd de Rijksweg Noord. De geluidbelasting ten gevolge van de Rijksweg Noord is maximaal 61 dB en de cumulatieve geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai is maximaal 65 dB. Bij de gemeente Roermond dient een verzoek te worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.

- Geconcludeerd dient te worden dat in de nabijheid van het project geen bedrijven dan wel inrichtingen gesitueerd zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van het project en anderzijds worden de bestaande bedrijven niet beperkt in hun vergunde situatie. Daarmee vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de nieuwe appartementen.

- Door de beperkte omvang van het plan met 12 appartementen vormt het aspect “luchtkwaliteit” geen belemmering voor de realisering van het plan.

- Het aspect “externe veiligheid” is in voldoende mate onderbouwd en geconcludeerd kan worden dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen gelden voor de planontwikkeling. Het standaardadvies van de Veiligheidsregio Limburg Noord voor uitsluitend toxische effecten is toegevoegd aan het plan. De Veiligheidsregio Limburg Noord heeft ingestemd met het plan.

- Op grond van de berekende parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van de 12 appartementen is gebleken dat met 17 te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein en 4 parkeerplaatsen in het openbare gebied aan de Hollestraat in de extra parkeerbehoefte voorzien kan worden op grond van de Nota Parkeernormen 2025.

- Het fietsparkeren van de 12 appartementen wordt ondergebracht in de bergingen op kelderniveau. Het fietsparkeren voor bezoekers is gesitueerd voor de entree van het gebouw.

- Voor het aspect “archeologie” is uit een bureaustudie met booronderzoek gebleken dat de locatie volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Roermond (2011) gelegen is in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat ondanks de sanering in het centrale deel van het plangebied de bodemopbouw in het gehele plangebied bestaat uit (deels) intacte bodemprofielen. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen. Met de gemeente Roermond is overeengekomen dat met een proefsleuvenonderzoek bij de ontgraving van de bouwput er voldoende waarborgen gesteld zijn i.v.m. de archeologische belangen.

- Uit de nadere onderbouwing van het aspect “water” is gebleken dat infiltratie van het hemelwater in het mogelijk is op het eigen terrein met een berging van 94,2 m^3 onder de parkeerplaats.

- Voor het aspect flora en fauna is gebleken dat er voor het plangebied vanuit de gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen aanwezig zijn.

- Op basis van een uitgevoerd stikstofonderzoek kan geconcludeerd worden dat voor de realisatie en -gebruiksfase van de 12 appartementen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden ten gevolge van NOx- en NH3 uitstoot door het verkeer uitgesloten moeten worden.

- Op grond van de gevoerde omgevingsdialoog moet geconcludeerd worden dat de omgeving op een constructieve wijze geïnformeerd is over het plan met een 2-tal sessies.

- De economische uitvoerbaarheid van het plan en het mogelijke verhaal van planschadekosten zal voldoende afgezekerd worden met een realiseringsovereenkomst tussen de gemeente Roermond en de initiatiefnemer.

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:
Definitief ontwerp, Janssen Wuts Architecten d.d. 23 maart 2026

Bijlage 2:
Nader bodemonderzoek Rijksweg Noord 97 Swalmen, Milieu adviesbureau Heel d.d. 16 maart 2023

Bijlage 3:
Grondsanering, locatie Rijksweg Noord 97 Swalmen, BKK Bodemadvies bv d.d. 28 juni 2023

Bijlage 4:
Rijksweg Noord 97 Swalmen “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai” d.d. 22 februari 2024, K+ Adviesgroep onder rapportnummer Rm230527abA0

Bijlage 5:
Standaardadvies Veiligheidsregio Limburg Noord voor toxische effecten

Bijlage 6:
Parkeerdrukmeting Rijksweg-Noord, Adviesbureau Brouwers BV, projectnummer ROE-165-01, d.d. 3 juni 2024

Bijlage 7:
7.1 Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek verkennende fase, Rijksweg Noord te Swalmen, 2214-5656 14 december 2023, Aeres Milieu BV
7.2 Archeologisch bureau- en inventariserend, veldonderzoek verkennende fase door middel van boringen, Rijksweg Noord te Swalmen, 2214-5656, 19 februari 2024, Aeres Milieu BV

Bijlage 8:
Infiltratie onderzoek Rijksweg Noord Swalmen, Aeres milieu BV projectnummer AM23513 d.d. 12 december 2023

Bijlage 9:
9.1. Memo voortoets stikstof Rijksweg Noord ong. Swalmen, Aelmans, project ROM230437.005/FSC d.d. 6 januari 2026
9.2. Aeriusberekening realisatiefase d.d. 6 januari 2026
9.3. Aeriusberekening gebruiksfase 2027 d.d. 6 januari 2026

Bijlage 10:
Rapport Beschermde Soortenindicator (BeSi), 1 december 2025, rapportnummer 323958

Bijlage 11:
11.1 Stukken omgevingsdialoog 2 juli 2025
11.2 Verslag inloopavond 11 december 2025