

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan 'Blankwater 12 Swalmen'

Zaaknummer: 95162-2022

Datum: 2 november 2023

Inleiding en samenvatting

- Op 21 november 2022 heeft het college principemedewerking verleend aan een herbestemming en een woningsplitsing voor de locatie Blankwater 12, 6071 NV, Swalmen, kadastraal bekend als gemeente Swalmen, sectie D, perceelnummers 1673, 3516 en 3540.
- Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling dient het bestemmingsplan 'Buitengebied Asenray' te worden herzien.
- Het door initiatiefnemer ingediende (ontwerp)bestemmingsplan is ambtelijk beoordeeld;

Voorstel

Aan het college wordt voorgesteld:

1. te besluiten dat voor onderhavige ontwikkeling geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld, omdat geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen;
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Blankwater 12 Swalmen' in procedure te brengen door het gedurende zes weken ter inzage te leggen;
3. De commissie Ruimte met bijgaande conceptbrief te informeren over de start van het bestemmingsplantraject;

Historie

Op 30 juni 2022 is een principeverzoek ingediend voor een woningsplitsing op de locatie Blankwater 12 te Swalmen. Deze locatie staat kadastraal bekend als sectie D, perceelnummers 1673, 3516 en 3540. De verzoekster is hier woonachtig. De woningsplitsing is ten behoeve van één (regulier) appartement.

De locatie Blankwater 12 is gelegen ten noorden van de dorpskern Boukoul en ten zuiden van de dorpskern Asenray. De locatie omvat een aantal grote percelen, omgeven door verschillende natuurgebieden en bossen. Ter plaatse van de onderhavige gronden is een grondgebonden woning en een loods gelegen. De locatie heeft een historische band met de in de nabijheid gelegen blauwe bessenkwekerij, lunchcafé 'Plantage Blankwater' en een groepsaccommodatie (voor tijdelijke werknemers van de kwekerij). Deze bedrijvigheid is kadastraal gelegen op sectie D, perceelnummers 1520 en 1521. Het gebied staat als geheel bekend als 'Landgoed Blankwater'.

Voorheen was de verzoekster de eigenares van de bessenkwekerij. Inmiddels is dat bedrijf overgegaan op haar zoon. Zij heeft geen functie meer binnen het bedrijf en is een andere onderneming gestart ('Simply the Bes') gericht op het promoten van de blauwe bessentelers in Nederland. Hierdoor is er in feite sprake van reguliere bewoning.

Met het verzoek wenst verzoekster een deel van haar woning af te splitsen voor een regulier appartement (oppervlakte van circa 135 m²). Het adres heeft echter een agrarische bestemming op grond waarvan regulier wonen niet is toegestaan. Ten behoeve van regulier wonen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Bestemmingsplan en ruimtelijke afweging

Het planvoornemen is niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Asenray” (vastgesteld d.d. 20 november 2011). Het gebied heeft momenteel de bestemming ‘Agrarisch met waarden – agrarische functie met natuur- en landschapswaarden’. Gelet hierop, is zowel reguliere bewoning als het splitsen van de woning niet toegestaan.

De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een bestemmingsplanprocedure op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voor een bestemmingsplan(herziening) dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de aangeleverde toelichting voor het nieuwe bestemmingsplan blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Het planvoornemen past binnen de geldende beleidskaders en binnen het plangebied zal worden voldaan aan de geldende parkeernormen (Nota Parkeernormen 2021). Gelet op de uitgevoerde onderzoeken zal onderhavig planvoornemen verder niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van toekomstige bewoners of een belemmering voor bedrijven in de omliggende omgeving.

Derhalve kan middels een bestemmingsplanprocedure conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening onderhavige ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

Ruimtelijke afweging

Hieronder volgt een toelichting op de belangrijkste ruimtelijke aspecten. Uiteraard zijn alle ruimtelijke aspecten afgewogen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor wordt verwezen naar de plantoelichting.

Ruimtelijk / landschappelijk

Het plangebied wordt omringd door verschillende natuurgebieden en bossen. Ook heeft het gebied een agrarische invulling door de bestaande bessenkwekerij. Het wijzigen van de agrarische bestemming van het plangebied in een reguliere woonbestemming is echter aanvaardbaar om verschillende redenen. In de voorliggende situatie zijn er geen ruimtelijke bezwaren tegen de herbestemming.

Ter plaatse is reeds sprake van een (grondgebonden) woning. De aanwezigheid van een agrarische bedrijfswoning in directe nabijheid van de kwekerij is, gelet op de aard van de bedrijvigheid, niet noodzakelijk. Daarbij is er feitelijk reeds sprake van reguliere bewoning. In de beoogde situatie zal ook het appartement regulier worden bewoond.

Daarnaast vormt de ‘Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond’, welke de raad op 25 februari 2012 heeft vastgesteld, geen belemmering voor de ontwikkeling. Deze structuurvisie beoogt de omgevingskwaliteit van het buitengebied te waarborgen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat geen nieuwe bebouwing mogelijk is in gebieden die gelegen zijn binnen de zogenaamde ‘rode contour’. De onderhavige locatie is gelegen binnen deze contour. Het verzoek ziet op een woningsplitsing, waarbij er geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. Hierdoor valt het initiatief buiten het toepassingsbereik van de structuurvisie. Dat gezegd hebbende, leidt de ontwikkeling ook niet tot veranderingen in het bestaande omgevingsbeeld (‘Landgoed Blankwater’) ter plaatse.

Volkshuisvestelijk

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt wordt het af te splitsen deel van de woning beschouwd als appartement, aangezien de bestaande tuin er geen deel van zal uitmaken. Volgens de ‘Structuurvisie

wonen Midden-Limburg 2022-2025', welke de raad op 22 september 2022 heeft vastgesteld, en het onderliggende woningmarktonderzoek, geldt voor de dorpskern Boukoul dat er aan huurappartementen zonder lift geen tekort of overschot is. Er is enkele jaren geleden één appartement zonder lift gerealiseerd. Momenteel zijn er geen andere plannen in die categorie. Op basis van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek kunnen geen nauwkeurige uitspraken worden gedaan omtrent de behoefte aan één of twee woningen. Gelet hierop, is er volkshuisvestelijk gezien geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Milieu

Ten aanzien van de ontwikkeling zijn de relevante milieuaspecten, zoals bodemkwaliteit, geur, akoestiek, luchtkwaliteit, en externe veiligheid, beschouwd. Om de aspecten bodemkwaliteit en akoestiek te beoordelen, is er onderzoek uitgevoerd. Op basis van genoemde onderzoeken en de beschouwingen kan er worden geconcludeerd dat er vanuit milieukundig oogpunt geen belemmering zijn voor de ontwikkeling. Er kan worden aangenomen dat een goed woon- en leefklimaat voor bewoners binnen het plangebied zal zijn gewaarborgd. De omliggende bedrijvigheid (de blauwe bessenkwekerij en het autodemontagebedrijf) zullen verder niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering.

Procedure

De bekendmaking van de start van de formele procedure zal, na besluitvorming van uw college, worden gepubliceerd in het gemeenteblad en op www.roermond.nl. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage, waarbij de mogelijkheid bestaat zienswijzen in te dienen. Na afloop van de inzage termijn zal een standpunt worden ingenomen op eventueel ontvangen zienswijzen. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Onder het kopje 'Communicatie en participatie' wordt een nadere toelichting gegeven over de communicatie inzake de terinzagelegging.

De commissie Ruimte zal door de portefeuillehouder met een commissie-informatiebrief worden geïnformeerd over de start van de bestemmingsplanprocedure.

Kanttekeningen en risico's

Op dit moment niet van toepassing.

Historisch overzicht

- Op 30 juni 2022 is een principeverzoek ingediend voor een splitsing van de agrarische bedrijfswoning op Blankwater 12, 6071 NV Swalmen in 2 reguliere woningen. Kadastraal is deze woning gelegen op de percelen sectie D, nummers 1673, 3516 en 3540.
- Op 21 november 2022 is principemedewerking verleend aan het principeverzoek, door middel van een bestemmingsplanherziening.

Financiële gevolgen

De ontwikkeling geschiedt voor rekening en risico van ontwikkelaar.

Communicatie en participatie

De initiatiefneemster heeft de eigenaren van de omliggende bedrijven geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Alle betrokkenen hebben geen bezwaren tegen de ontwikkeling.

Uitvoering en evaluatie

Op dit moment niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1 – Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Blankwater 12 Swalmen

Bijlage 2 – Toelichting ontwerpbestemmingsplan Blankwater 12 Swalmen

Bijlage 3 – Regels ontwerpbestemmingsplan Blankwater 12 Swalmen

Bijlage 4 – Omgevingsdialoog ontwerpbestemmingsplan Blankwater 12 Swalmen

Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek ontwerpbestemmingsplan Blankwater 12 Swalmen

Bijlage 6 – Tekening splitsing woning ontwerpbestemmingsplan Blankwater 12 Swalmen

Bijlage 7 – Verkennend bodemonderzoek ontwerpbestemmingsplan Blankwater 12 Swalmen