



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Heide 57 te Swalmen'

Zaaknummer: 101447-2023

Datum: 13 augustus 2024

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld:

1. het bestemmingsplan 'Heide 57 te Swalmen' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Heide 57 te Swalmen'.

Inleiding en samenvatting

Op 21 december 2021 is principemedewerking verleend voor de herontwikkeling van het perceel aan de Heide 57 te Swalmen. Deze herontwikkeling houdt in dat de bedrijfsbebouwing en de paardenstallen worden gesloopt, waarna vervolgens maximaal twee vrijstaande levensloopbestendige woningen op deze locatie mogen worden toegevoegd. Verder zal de bestaande bedrijfswoning met deze ontwikkeling in gebruik worden genomen als burgerwoning.

De locatie heeft op dit moment hoofdzakelijk een bedrijfsbestemming. Het planvoornemen is gelet hierop niet rechtstreeks toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Swalmen'. De beoogde ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt met een bestemmingsplanprocedure op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De commissie ruimte is op 22 december 2023 met een commissie-informatiebrief over de start van de procedure geïnformeerd (kenmerk 2023.43). Het is nu aan uw raad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Onderhavige ontwikkeling ziet op het beëindigen van bedrijfsmatige activiteiten op de locatie Heide 57 te Swalmen en het transformeren van de locatie tot een reguliere woonlocatie. Met dit plan wordt de bestaande bedrijfswoning herbestemd tot een reguliere woning met tuin en worden twee extra woningbouw kavels gecreëerd ten behoeve van twee levensloopbestendige woningen, omringd met een tuinbestemming. Het bestaande bedrijfsgebouw en de paardenstallen worden hiertoe gesloopt. Met deze ontwikkeling wordt een duurzame en toekomstbestendige invulling gegeven aan de locatie Heide 57 in Swalmen.

Het betreffende perceel aan de Heide 57 is in onderstaande afbeelding aangegeven.



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 van het bestemmingsplan.

Ruimtelijk / Stedenbouwkundig

Met de beoogde ontwikkeling wordt ingespeeld op het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse, omdat de directe omgeving bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels. Het voorliggende plan voorziet hierin. De woningen in de omgeving hebben een goothoogte van circa 4 meter en zijn voorzien van een kap(verdieping). Hiermee wordt ook met voorliggend plan rekening gehouden, zodat de woningen passen in het straatbeeld ter plaatse. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte conform de Nota Parkeernormen 2021 te kunnen afwikkelen.

Volkshuisvestelijk

Uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 blijkt dat de regio Midden-Limburg koerst op de gemiddelde jaarlijkse realisatie van 975-1.150 woningen. Met de realisatie van twee bouwkavels ten behoeve van twee nieuwe woningen in Swalmen wordt bijgedragen aan deze opgave. Daar komt bij dat deze woningen levensloopbestendig zullen worden uitgevoerd. Daarmee past de ontwikkeling binnen de kwalitatieve en kwantitatieve opgave van de regio Midden-Limburg en is het plan in overeenstemming met de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. De specifieke behoefte van de kern Swalmen is zodanig, dat deze groter is dan de planvoorraad. De aanvullende behoefte voor de kern Swalmen betreft onder andere grondgebonden nultredenwoningen. Daarin voorziet dit plan. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt bestaan dan ook geen bezwaren tegen dit initiatief.

Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage

Op grond van de gemeentelijke Structuurvisie kwaliteitsbijdrage is de planlocatie deels – voor zover het de twee nieuw te bouwen woningen betreft – gelegen in het buitengebied, aansluitend aan de

contour. Woningbouw aansluitend aan de contour is mogelijk, mits deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht en sprake is van een kwaliteitsbijdrage van het buitengebied. Wij hebben geconcludeerd dat het initiatief vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst worden met initiatiefnemer afspraken vastgelegd over de te leveren kwaliteitsbijdrage.

Ecologie

Gebiedsbescherming

Voor de beoogde ontwikkeling zijn stikstofberekeningen uitgevoerd met de AERIUS-calculator voor zowel de bouw- als gebruiksfase. Uit de berekeningen blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Derhalve kunnen negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstof worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Om te beoordelen of eventuele aanwezige beschermde soorten planten en/of dieren verstoord worden door de beoogde ontwikkeling, is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Aan de hand van deze Quickscan is vervolgens nader onderzoek uitgevoerd naar de huismus, uitgevoerd conform de voorschriften van het Kennisdocument van de Huismus. Tijdens het onderzoek is geen nest aangetroffen in de loods, waardoor ervan uit mag worden gegaan dat de loods niet wordt gebruikt door de huismus. De sloop van de voormalige bedrijfsloods leidt dus niet tot het verlies van nesten van de huismus en de Wet natuurbescherming wordt hierdoor niet overtreden. Het aspect 'flora en fauna' vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend plan.

Dit nader onderzoek naar de huismus was nog niet gereed op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Dit onderzoek is nu ambtshalve toegevoegd aan de plantoelichting. Op dit punt is het bestemmingsplan dan ook gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft echter geen inhoudelijke gevolgen voor het plan.

Ontwerpbestemmingsplan en omgevingsdialoog

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking is getreden. Op voorliggende procedure is echter nog de Wet ruimtelijke ordening van toepassing, aangezien de bestemmingsplanprocedure is gestart vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het bestemmingsplan zal na vaststelling deel uitmaken van (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan van de gemeente Roermond.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan 'Kern Swalmen'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, heeft initiatiefnemer dan ook het bestemmingsplan 'Heide 57 te Swalmen' opgesteld. Op de voorbereiding en publicatie van het (ontwerp)bestemmingsplan is de wettelijke procedure als opgenomen in paragraaf 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

In het kader van de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer ter voorbereiding op de beoogde ontwikkeling contact gehad met de direct omwonenden over het initiatief. De omwonenden zijn op de hoogte gesteld van de plannen en hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 19 december 2023 in het Elektronisch Gemeenteblad.

Resultaat zienswijzenprocedure en ambtshalve wijzigingen

Er zijn géén zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het bestemmingsplan is dan ook niet gewijzigd naar aanleiding van zienswijzen. Wel is het aanvullende

onderzoek naar de huismus toegevoegd aan de plantoelichting. Dit onderzoek was namelijk nog niet gereed op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Het bestemmingsplan wijzigt dus ten opzichte van het ontwerp, in die zin dat er een aanvullend onderzoek is toegevoegd aan de plantoelichting. Mede gelet op het resultaat van dit onderzoek, heeft dit echter geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.

Anterieure grondexploitatieovereenkomst

Voorliggend plan heeft betrekking op een initiatief voor het toevoegen van twee vrijstaande woningen en het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning. Gelet op de beperkte omvang van het project en de reeds aanwezige infrastructuur, is er geen sprake van wettelijk verplicht kostenverhaal. Er hoeft in dat kader dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld, of een anterieure grondexploitatieovereenkomst te worden gesloten. Echter, gelet op de ligging van het perceel, bezien in relatie tot de gemeentelijke Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage, zijn er wel afspraken gemaakt over de te leveren kwaliteitsbijdrage op grond van dit beleid. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is tevens vastgelegd dat eventuele planschadeclaims voor rekening en risico komen van initiatiefnemer. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verzekerd.

Vervolg procedure

Omdat er geen zienswijze is ingediend, wordt het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan als hamerstuk aan uw raad aangeboden, zoals ook is beschreven in de commissie-informatiebrief van 22 december 2023.

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen (vanwege het feit dat het aanvullend onderzoek naar de huismus aan de plantoelichting wordt toegevoegd, dit betreft dus geen inhoudelijke wijziging) en geen exploitatieplan vast te stellen. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekend gemaakt in het Elektronisch Gemeenteblad. Hierin wordt aangekondigd dat het plan wederom gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële gevolgen

Met initiatiefnemer is een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten. Hierin zijn de afspraken vastgelegd over de te leveren kwaliteitsbijdrage op grond van de gemeentelijke Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage. Tevens is in deze overeenkomst vastgelegd dat eventuele planschadeclaims als gevolg van deze ontwikkeling voor rekening van initiatiefnemer komen.

Historie

- Op 21 december 2021 heeft het college principemedewerking verleend om op deze locatie twee woningen te mogen bouwen en de bestaande bedrijfswoning te mogen gebruiken als reguliere woning.
- Op 12 december 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Heide 57 te Swalmen' in procedure te brengen door het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen. Tevens is besloten om een ontwerp hogere waardenbesluit gedurende zes weken ter inzage te leggen en is besloten dat dat ten behoeve van deze ontwikkeling geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.
- Op 22 december 2023 is de Commissie Ruimte over de start van de procedure geïnformeerd via een commissie-informatiebrief.

Kanttekeningen en risico's

Hoewel er ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen naar voren zijn gebracht, kunnen belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State alsnog beroep instellen tegen het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan. Deze omstandigheid vloeit voort uit vaste jurisprudentie van de Afdeling ('varkens in nood'-jurisprudentie) en is in die zin dan ook niet uniek ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan.

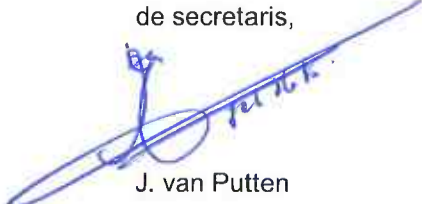
Uitvoering en evaluatie

Na vaststelling door uw raad zal het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging zal het besluit worden gepubliceerd in het Elektronisch Gemeentebblad.

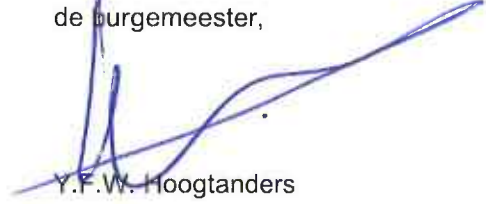
Burgemeester en wethouders van Roermond,

de secretaris,

de burgemeester,



J. van Putten



Y.F.W. Hoogtanders

Bijlagen:

Bijlage 1 – concept raadsbesluit 'Vaststelling bestemmingsplan Heide 57 te Swalmen'

Bijlage 2 – concept plantoelichting met bijlagen 'bestemmingsplan Heide 57 te Swalmen'

Bijlage 3 – concept regels met bijlagen 'bestemmingsplan Heide 57 te Swalmen'

Bijlage 4 – concept verbeelding 'bestemmingsplan Heide 57 te Swalmen'

Bijlage 5 – commissie-informatiebrief d.d. 22 december 2023 (kenmerk 2023.43)