

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Omgevingsvergunning nieuwbouw woning Gebrouwhuisweg Swalmen
Zaaknummer: 57498-2023 (e-Suite), 2022-048606 (Rx.Mission)
Datum: 7 december 2023

Voorgesteld besluit

Het college heeft besloten:

1. een standpunt in te nemen op de ingediende zienswijze ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning, conform de bijgevoegde concept 'Nota van zienswijzen en wijzigingen', en;
2. de aangevraagde omgevingsvergunning voor de realisatie van de woning aan de Gebrouwhuisweg te Swalmen onder voorwaarden te verlenen.

Inleiding en samenvatting

Op 29 juni 2021 is principemedewerking verleend aan de bouw van een vrijstaande woning nabij de Eindweg 8 te Swalmen. Bij de principemedewerking zijn kaders meegegeven in verband met de ligging van het perceel in het beschermd dorpsgezicht van Asselt. Aan de hand daarvan heeft aanvrager een bouwplan uitgewerkt (waarover ook een informeel Wabo-vooroverleg heeft plaatsgevonden), waarvoor op 6 september 2022 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

De aanvraag is beoordeeld, waarna van 19 april 2023 tot 31 mei 2023 een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze periode is een zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning ingediend. De zienswijze heeft met name betrekking op de ligging van de locatie in het beschermd dorpsgezicht, en de gevolgen van het bouwplan voor de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden van de locatie. Naar aanleiding van de zienswijze heeft aanvrager de beoogde situering van de woning aangepast. De bestaande waardevolle landschappelijke structuur van en rondom de locatie wordt hiermee beter gerespecteerd.

Het is nu aan uw college om een standpunt in te nemen op de zienswijze, en een besluit te nemen op de aanvraag.

Beschrijving initiatief

De aanvraag ziet op het realiseren van één vrijstaande grondgebonden levensloopbestendige woning op een locatie aan de Gebrouwhuisweg (uitkijkend over de Eindweg) te Swalmen. De woning is voor het overgrote deel geprojecteerd op het kadastrale perceel Swalmen, sectie K, nummer 340. Het kadastrale perceel maakt onderdeel uit van een groep kadastrale percelen, alle gelegen in de nabijheid van de monumentale boerderij aan de Eindweg 8 (ook wel bekend als het 'Gebrouwhuis').

Op de plek waar de woning wordt beoogd, staat momenteel een lage schuur. Deze moet ten behoeve van de bouw van de woning worden verwijderd. Daarnaast is op het perceel aan de Eindweg behorende bij de monumentale boerderij momenteel een boothuis aanwezig. Dit boothuis zal als tegenprestatie voor de bouw van de nieuwe woning worden gesloopt.

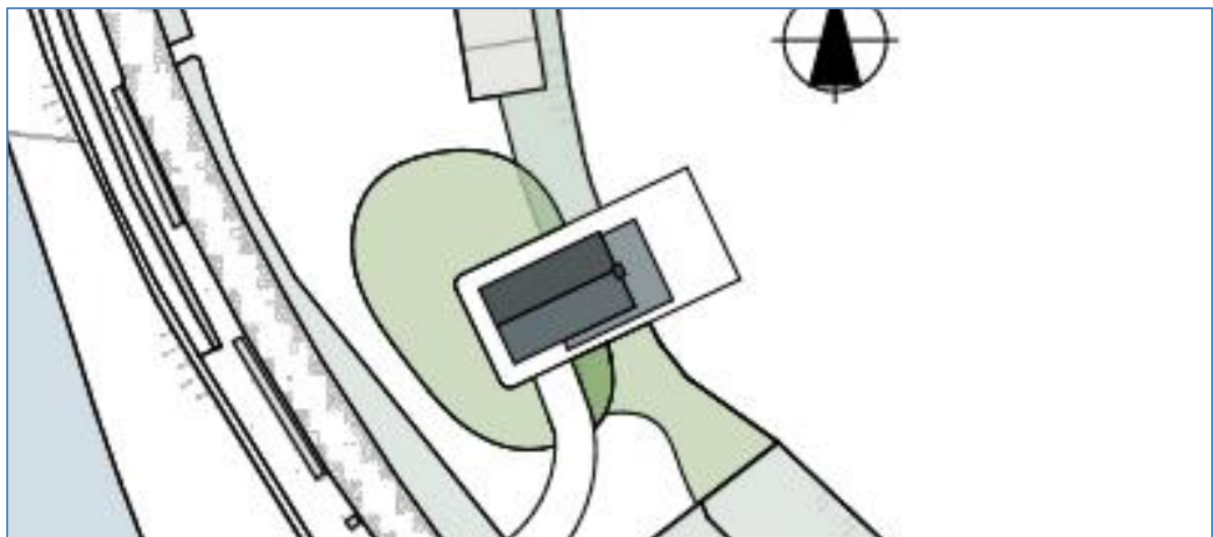
De aanvraag omgevingsvergunning betreft de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wet algemene bepalingen);

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1, sub c Wet algemene bepalingen).

Oorspronkelijk was de aangevraagde woning meer richting de Eindweg gepositioneerd (op het kadastrale perceel 3090). Daarvoor is – zoals reeds beschreven in de inleiding – een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd, waartegen een zienswijze is ingediend. De zienswijze heeft met name betrekking op de ligging van de locatie in het beschermd dorpsgezicht, en de gevolgen van het bouwplan voor de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden van de locatie.

Naar aanleiding daarvan heeft aanvrager de situering van de woning gewijzigd. De woning is nu ten zuidwesten van de monumentale boerderij geprojecteerd, op ca. 40 meter afstand. In de nieuwe situatie wordt de woning gepositioneerd boven op de ter plaatse aanwezige steilrand van ca. 4 meter hoog. In onderstaande afbeeldingen het verschil tussen de oude en nieuwe situatie weergegeven. De eerste afbeelding betreft de originele situering, de tweede afbeelding de aangepaste en nu beoogde situering. De woning wordt dus meer in westelijke richting gepositioneerd. Dit heeft tot gevolg dat de woning niet meer is gelegen aan de Eindweg, maar wordt ontsloten via de Gebrouwhuisweg.



Ruimtelijk / stedenbouwkundige afweging (Beschermd dorpsgezicht)

Vanuit ruimtelijk functioneel oogpunt is het bouwen van een woning passend op deze locatie. De locatie ligt binnen een op grond van de Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage aangewezen bebouwingscluster. In principe komen locaties gelegen binnen de linten en clusters van de structuurvisie in aanmerking voor nieuwe woningbouw initiatieven, waarbij per locatie wel een nog een afweging moet worden gemaakt. Voor wat betreft de stedenbouwkundige afweging geldt in dit geval het volgende:

Vanwege de ligging in het beschermde dorpsgezicht van Asselt zijn bij de principemedewerking uit juni 2021 randvoorwaarden meegegeven, die op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Swalmen' ten aanzien van het beschermd Dorpsgezicht in acht moeten worden genomen. Die hebben onder andere betrekking op steilranden en terrasranden, historische parcellering, en transparantie van bouwpercelen en het omliggende buitengebied.

Op basis daarvan heeft aanvrager een bouwplan uitgewerkt, waarbij de nieuwe woning in eerste instantie was geprojecteerd op het kadastrale perceel 390. Deze locatie leent zich qua parcellering goed voor de situering van de nieuwe woning. Echter, met deze situering zou wel een forse insnede worden gemaakt in de historisch waardevolle steilrand, die ter hoogte van de locatie in noord-zuid richting loopt.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met aanvrager. De uitkomst daarvan is dat de woning meer terugliggend van de Eindweg zal worden gebouwd, op 7 meter van de steilrand. De steilrand, die zoals aangegeven ca. 3 tot 4 meter hoog is, is een belangrijk (historisch) structurerend landschapselement in deze omgeving. Dit is ook de reden dat de woning niet zal worden ontsloten via de Eindweg, maar dat een ontsluiting op de Gebrouwhuisweg zal worden gecreëerd. Op die wijze hoeft de steilrand niet te worden weggegraven om een aansluiting te maken op de inpandige garage. Op de plek waar de woning nu is beoogd, staat momenteel een lage schuur / overkapping. Dit bouwwerk moet worden verwijderd om de woning te kunnen bouwen. Voor wat de stedenbouwkundige invulling van de locatie vindt er dan ook geen onaanvaardbare verdichting plaats.

Voor het overige geldt dat, zoals ook bij de ontwerp-omgevingsvergunning al was afgewogen, dat door de situering van de nieuw te bouwen woning (ook in vergelijking tot het te verwijderen boothuis) sprake zal zijn van een meer evenwichtige verdeling van de gebouwen (zoals het perceel wordt beleefd vanaf de Eindweg). Het zicht op de steilrand blijft gewaarborgd. De woning zal haaks op de steilrand worden gesitueerd. Het gebouw wordt afgedekt met een laag zadeldak, eveneens haaks op de steilrand. Door de bouwvorm wordt geen afbreuk gedaan aan het karakteristieke dorpsgezicht.

Structuurvisie kwaliteitsbijdrage

De onderhavige locatie ligt buiten de bebouwingscontour van Swalmen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond. Buiten de bebouwingscontour is nieuwe woningbouw in principe niet mogelijk, behoudens de in de structuurvisie aangewezen linten en clusters of aansluitend aan deze contour. Voorwaarde is wel dat het betreffende woningbouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is op de specifieke locatie, en dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd aan het buitengebied.

Het perceel ligt in een cluster. Dit betekent dat woningbouw op deze locatie in beginsel aanvaardbaar is. Als kwaliteitsbijdrage voor solitaire woningbouw geldt een normbedrag van € 100,- per m² uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming (paragraaf 4.8 van de structuurvisie). De tegenprestatie

is bepaald op grond van het nieuw te bebouwen deel van het perceel. Daarbij geldt ook, dat conform paragraaf 3.5 van de structuurvisie € 25 van het normbedrag mag worden afgetrokken, per m2 te slopen opstal.

De aangevraagde woning kent een oppervlak van 104,4 m2. Het te slopen boothuis kent een oppervlak van 45 m2. De kwaliteitsbijdrage bedraagt derhalve $((104,4 * € 100,--) - (45 * € 25,--)) = € 9275,--$. Dit bedrag moet door aanvrager worden gestort in het gemeentelijk kwaliteitsfonds. Hiertoe is een grondexploitatieovereenkomst aangegaan met aanvrager.

Rivierbed

De locatie maakt deel uit van het gedeelte van het rivierbed waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken. Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Indien dit optreedt, kan er geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk.

Overige omgevingsaspecten en (ruimtelijke) kaders

Vanwege de gewijzigde positionering van de woning, is er (vanwege de archeologische verwachtingswaarde van de nieuwe locatie) een archeologisch proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Daarvoor is een programma van eisen opgesteld. Het uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek conform het programma van eisen wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er verder geen bijzondere aandachtspunten voor de uitvoering van het plan. Het plan past binnen de overige relevante kaders en (milieukundige) randvoorwaarden. Dit is onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag (bijlage 3 bij dit voorstel).

Resultaten zienswijzenprocedure

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 19 april 2023 tot 31 mei 2023 ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze periode is een zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning ingediend. De zienswijze geeft geen aanleiding om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Naar aanleiding van de zienswijze heeft aanvrager zijn aanvraag wel aangepast. Het resultaat van de aanpassing (en de afweging hieromtrent) is hiervoor al beschreven.

Tussen aanvrager en indiener van de zienswijze heeft geen overleg plaatsgevonden. Dit is wel aangeboden door aanvrager, maar de indiener van de zienswijze is niet op dat aanbod ingegaan.

De zienswijze is samengevat in de bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen. In dat document is ook een standpuntbepaling opgenomen. U wordt voorgesteld om conform de Nota van zienswijzen en wijzigingen een standpunt in te nemen op de ingediende zienswijze.

Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Uw college wordt voorgesteld om de omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. Eén voorwaarde heeft betrekking op de uitvoering van een archeologisch proefsleuvenonderzoek, als gevolg van de gewijzigde ligging van de woning. De overige voorwaarden waren reeds aan het ontwerp-besluit verbonden en hebben betrekking enkele technische (uitvoerings)aspecten.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 13 juli 2017 heeft de gemeenteraad conform artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) besloten dat voor de realisatie van (bouw)projecten of functiewijzigingen in het buitengebied (inclusief hieraan gerelateerde voorzieningen), uitsluitend indien de ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage en waarbij het maximaal 10 woningen betreft, een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Omdat in het voorliggende geval de bouw van één woning is aangevraagd, is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist.

Vervolg

Indien u conform dit voorstel beslist, dan wordt de omgevingsvergunning verleend. De beslissing op de aanvraag en de standpuntbepaling op de zienswijzen zal worden gecommuniceerd aan aanvrager en de indieners van de zienswijzen. Het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Elektronisch Gemeentebblad. Tegen dat besluit staat beroep open bij de Rechtbank Limburg.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Historisch overzicht

- Op 29 juni 2021 is principemedewerking verleend aan de bouw van een vrijstaande woning nabij de Eindweg 8 te Swalmen;
- Op 21 juni 2022 is het Wabo-vooroverleg voor het bouwplan afgerond.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Communicatie en participatie

Op de voorbereiding en publicatie van de omgevingsvergunning is de wettelijke procedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing in samenhang gezien met afdeling 3.4 van de Awb. Onder het kopje 'Resultaat zienswijzenprocedure' is beschreven op welke wijze de zienswijze heeft geleid tot aanpassingen aan het plan.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Niet van toepassing.

Publicatiedatum voorstel

Regulier.

Bijlagen

Bijlage 1 - Concept Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bijlage 2 - Concept besluittekst omgevingsvergunning

Bijlage 3 - Ruimtelijke onderbouwing