

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Principeverzoek Blankwater 12 Swalmen

Zaaknummer: 95162-2022

Datum: 14 november 2022

Aanleiding

Op 30 juni 2022 is een principeverzoek ingediend voor een woningsplitsing op de locatie Blankwater 12. De woning, die een grote omvang kent, is momenteel bestemd als (agrarische) bedrijfswoning. Feitelijk is de woning echter al in gebruik als reguliere woning. Het gebruik van de locatie ten behoeve van regulier wonen is, vanwege milieutechnische redenen, alleen mogelijk indien de agrarische bedrijfsbestemming wordt opgeheven. Daarvoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Daarom wordt het besluit tot verlenen van principemedewerking aan uw college voorgelegd.

Uw college wordt voorgesteld:

1. in principe medewerking te verlenen aan een herbestemming van de locatie Blankwater 12 naar een reguliere woonbestemming, waarbij 2 woningen worden toegestaan, door middel van een bestemmingsplan;
2. verzoeker te informeren met bijgevoegde conceptbrief.

Toelichting voorstel

Inhoud principeverzoek

Op 30 juni 2022 is een principeverzoek ingediend voor een splitsing van de woning op Blankwater 12 te Swalmen, kadastrale sectie D, nummers 1673, 3516 en 3540. De verzoekster is de bewoonster van de woning. In het verleden was zij de eigenares van de nabijgelegen bessenkwekerij. Met haar verzoek wil zij 2 reguliere woningen planologisch mogelijk maken. Er is geen sprake meer van bedrijfsmatig wonen, zoals bedoeld in het bestemmingsplan: verzoekster heeft geen functionele band meer met de kwekerij. Ook is een nabijgelegen bedrijfswoning geen noodzakelijkheid voor de kwekerij, gelet op de aard van de bedrijvigheid. Het verzoek ziet op het wijzigen van de bestemming van voornoemde percelen in een reguliere woonbestemming. Binnen de bestaande bouwmassa wordt vervolgens een woningsplitsing beoogd.

Bestemmingsplan

De locatie van verzoekster is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Asenray' (vastgesteld d.d. 20 november 2011). Op basis hiervan kent de locatie de (enkel)bestemming 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met natuur- en landschapswaarden' en een bouwvlak.

Ingevolge artikel 4.1 van het bestemmingsplan is de locatie onder meer bestemd voor agrarische bedrijfsuitoefening in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijven en productiegerichte paardenhouderijen.

Het onderhavige verzoek is in strijd met artikel 4.1 onder h. van het bestemmingsplan, nu daaruit volgt dat ten hoogste één agrarische bedrijfswoning (met bijbehorende bijgebouwen) is toegestaan. Regulier wonen is in strijd met de bestemming. Daarnaast is het (al dan niet inpandig) toevoegen van een woning niet toegestaan.

Afwijken van het bestemmingsplan

Aan het verzoek kan medewerking worden verleend door het ter plaatse geldende bestemmingsplan gedeeltelijk te herzien, en voor de percelen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen (een zogenaamd postzegebestemmingsplan). Dit is noodzakelijk, omdat er op het perceel ook een bedrijfsloods aanwezig is. Indien het uitoefenen van agrarische bedrijfsactiviteiten in de directe nabijheid van de woningen toegestaan blijft, kan dit op termijn leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatsen. Daarom is een volledige herbestemming wenselijk. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Hieronder wordt de wenselijkheid om medewerking te verlenen aan het verzoek nader toegelicht.

Afwegingen

Ruimtelijk

De omgeving Blankwater heeft een landelijk, agrarisch karakter. Er vindt onder andere blauwe bessen teelt plaats. De omgeving is omringd door verschillende natuurgebieden en bossen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is een transformatie van de desbetreffende percelen naar een reguliere woonbestemming echter op verschillende gronden te verantwoorden.

Op de eerste plaats is er het vooruitzicht dat het aantal agrarische bedrijven (weliswaar met name intensieve vee- varkenshouderijen) in Nederland zal afnemen in de aankomende jaren, met het oog op de opgave van de nationale politiek betreffende de vermindering van de stikstofuitstoot. Een transformatie van agrarisch bestemde gronden is vanuit dat opzicht een pré.

Daarnaast zijn er in de voorliggende situatie geen ruimtelijke bezwaren tegen een dergelijke transformatie. Op de locatie is reeds sprake van een (grondgebonden) woning. Een transformatie naar een reguliere woonbestemming in combinatie met een woningsplitsing heeft geen gevolgen voor de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de omgeving. Het verzoek leidt niet tot veranderingen in het huidige omgevingsbeeld, aangezien het verzoek niet gepaard gaat met een aanbouw aan of verbouwing van de woning. Naar verwachting worden er geen omliggende bedrijven in hun milieuruimte beperkt. Dit moet wel nader worden aangetoond.

Structuurvisie kwaliteitsbijdrage 2012

De 'Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond', welke vastgesteld is op 25 februari 2012, vormt geen verdere randvoorwaarde voor het verzoek. De structuurvisie beoogt de omgevingskwaliteit van het buitengebied te borgen, waarbij als uitgangspunt geldt dat geen nieuwe bebouwing mogelijk is in het buitengebied (binnen de 'rode contour' gelegen). De onderhavige locatie is gelegen binnen deze contour, maar het voorliggend verzoek ziet op een woningsplitsing zonder aanbouw, waardoor het plan buiten de toepassingsfeer van de structuurvisie valt.

Volkshuisvesting

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt wordt het af te splitsen deel van de woning gezien als appartement, aangezien de tuin er geen deel van zal uitmaken. Volgens de 'Structuurvisie wonen Midden-Limburg

2022-2025', welke is vastgesteld op 22 september 2022, en het onderliggende woningmarktonderzoek geldt in 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 vanuit volkshuisvestelijk oogpunt geen bezwaar tegen het plan.

Overige aspecten

Verzoekster zal moeten aantonen dat omliggende bedrijven niet in hun milieuruimte worden beperkt. Vanuit overige omgevingsaspecten volgen naar verwachting geen beperkende randvoorwaarden ten aanzien van het initiatief.

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt geadviseerd om in principe medewerking te verlenen aan het buitenplannen afwijken van het geldend bestemmingsplan met een bestemmingsplan voor het wijzigen van de locatie Blankwater 12 6071 NV Swalmen, kadastrale sectie D, nummers 1673, 3516 en 3540 in een reguliere woonbestemming, waarbij tevens 2 reguliere woningen worden toegestaan.

Vervolg

Het is aan verzoekster om de documenten ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure aan te leveren. Dit betreft de planregels, de toelichting, de verbeelding en de benodigde onderzoeken. Verzoekster wordt hierin de reactie op het principeverzoek (bijlage 2 bij dit voorstel) op gewezen.

Kanttekeningen en risico's

Tegen het besluit tot principemedewerking staat geen bezwaar of beroep open. Rechtsmiddelen staan pas open in een bestemmingsplanprocedure of een daaropvolgend vergunningentraject.

Historisch overzicht

Niet van toepassing.

Communicatie en participatie

Over het principeverzoek heeft geen participatietraject plaatsgevonden. In de brief met principemedewerking zal initiatiefneemster verzocht worden om de omgeving over de verdere planvorming te betrekken. Inbreng vanuit de omgeving kan leiden tot een verdere planoptimalisatie.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

Bijlage 1 - Principeverzoek Blankwater 12

Bijlage 2 - Conceptbrief principemedewerking aan initiatiefneemster