

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan Veestraat Swalmen 3 woningen

Zaaknummer: 74158-2020

Datum: 21 juli 2020

Inleiding

Op 29 juni 2012 is principemedewerking verleend aan de bouw van drie woningen op het perceel sectie B, nummer 2068 aan de Veestraat te Swalmen. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch'. De bouw van burgerwoningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Medewerking kan worden verleend met een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie. De initiatiefnemer heeft een bestemmingsplan laten opstellen. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het plan. Met de initiatiefnemer wordt een realiseringsovereenkomst gesloten. Het bestemmingsplan kan in procedure worden gebracht.

Voorstel

Het college heeft besloten:

1. in te stemmen met het verantwoordingsdocument groepsrisico bestemmingsplan Veestraat Swalmen 3 woningen;
2. met de initiatiefnemer een realiseringsovereenkomst te sluiten voor de bouw van drie woningen op het perceel sectie B, nummer 2068 aan de Veestraat te Swalmen;
3. na ondertekening van de realiseringsovereenkomst het bestemmingsplan in procedure te brengen door het ontwerpplan gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Toelichting

Bestemmingsplan

Het perceel aan de Veestraat ligt in het bestemmingsplan 'Kern Swalmen' en heeft de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De bouw van burgerwoningen is binnen de bestemming 'Agrarisch' niet toegestaan. Het plan past daarom niet in het bestemmingsplan. Medewerking kan worden verleend met een nieuw bestemmingsplan voor de locatie. De initiatiefnemer heeft een bestemmingsplan laten opstellen, het bestemmingsplan 'Veestraat Swalmen 3 woningen'. Uit de toelichting bij dit plan blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

Volkshuisvesting

De principemedewerking voor de bouw van drie woningen is verleend op 29 juni 2012. In 2012 is het plan beoordeeld aan de hand van de op dat moment geldende kaders, waaronder ook de volkshuisvestelijke kaders. In tegenstelling tot nu werd destijds geen geldigheidstermijn aan een principemedewerking verbonden (nu geldt een termijn van één jaar). Medio 2018 heeft de initiatiefnemer aangegeven het plan weer te willen oppakken en initiatiefnemer heeft een bestemmingsplan laten opstellen.

Op basis van de op dit moment geldende “Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021” zou vanuit volkshuisvestelijk oogpunt geen medewerking worden verleend aan de bouw van drie vrijstaande woningen. De bouw van nul-tredenwoningen heeft op dit moment vanuit volkshuisvestelijk oogpunt de voorkeur. Gelet op de verleende principemedewerking kunnen de woningen worden uitgevoerd als ‘gewone’ vrijstaande woningen.

Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond

De locatie ligt buiten de rode contour. Bij ontwikkelingen buiten deze contour is het Limburgs kwaliteitsmenu, nader uitgewerkt in de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond, van toepassing. Op grond hiervan is voor de bouw van de woningen een tegenprestatie vereist om het verlies aan omgevingskwaliteit te compenseren.

In dit geval is module 4.8 Nieuwe (solitaire) woningen van toepassing. Op grond hiervan bedraagt de bijdrage € 100,-- per vierkante meter uitgeefbaar kaveloppervlak. Het perceel wordt gesplitst in drie kavels. Elke kavel krijgt een gedeelte met de bestemming ‘Wonen’ van 500m². Dit betekent dat de totale bijdrage € 150.000,-- bedraagt. Binnen de bestemming ‘Wonen’ moet alle bebouwing worden opgericht. Het overige deel van de kavels krijgt de bestemming ‘Tuin’. Het gedeelte met de bestemming ‘Tuin’ geldt als landschappelijke overgangszone tussen de woningen en het omliggende agrarische gebied, zodat geen aantasting plaatsvindt van de kwaliteit van het buitengebied. Hiervoor is geen tegenprestatie vereist. In de regels van de bestemming ‘Tuin’ is opgenomen dat geen bebouwing mag worden opgericht en geen verhardingen mogen worden aangebracht. Op het moment dat in de bestemming ‘Tuin’ wel bebouwing wordt opgericht, is hiervoor alsnog een kwaliteitsbijdrage vereist.

De initiatiefnemer heeft gekozen voor een financiële bijdrage. De tegenprestatie wordt vastgelegd in een realiseringsovereenkomst.

Vooroverleg

In de interim-belangenstaat 2012-2013 van de provincie is aangegeven in welke gevallen vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vereist is. In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan de Provincie Limburg. De provincie heeft tot op dit moment nog geen opmerkingen kenbaar gemaakt.

Externe Veiligheid

In het kader van de verantwoording van het groepsrisico is het plan voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Limburg Noord (VRLN). Het advies van de VRLN is op 3 december 2019 ontvangen. De VRLN heeft het volgende geadviseerd:

1. Aanleg van een bluswatervoorziening van minimaal 60m³ per uur in de directe nabijheid van het plangebied;
2. materiaalgebruik woning: de grote buitenoppervlaktes moeten voldoen aan brandklasse B van het Bouwbesluit (daken en gevel);
3. communiceren naar de gebruikers van het gebied over de risico's van het LPG-tankstation.

De adviezen van de VRLN worden overgenomen en zijn verwerkt in bijgaand verantwoordingsdocument. Wat betreft de bluswatervoorziening wordt opgemerkt dat recent in het kader van een ander bouwplan aan de Veestraat een bluswatervoorziening van voldoende capaciteit is aangelegd.

Realiseringsovereenkomst

Met initiatiefnemer wordt een realiseringsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt de

tegenprestatie in het kader van de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond vastgelegd. Tevens wordt in de overeenkomst een regeling voor vergoeding van eventuele planschade opgenomen. Een conceptovereenkomst is bijgevoegd. Over de overeenkomst heeft overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer, die met de overeenkomst heeft ingestemd.

Procedure

De bekendmaking van de start van de procedure wordt, na besluitvorming van uw college, gepubliceerd in het Gemeenteblad, op www.roermond.nl en in de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage, waarbij de mogelijkheid bestaat zienswijzen in te dienen. Na afloop van de inzage termijn wordt een standpunt ingenomen op eventueel ontvangen zienswijzen. Het is vervolgens aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over vaststelling van het bestemmingsplan.

De commissie Ruimte wordt door de portefeuillehouder geïnformeerd met een commissie-informatiebrief op het moment dat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. De conceptbrief is bijgevoegd.