



gemeente **Roermond**

## Gemeente Roermond

### *Bestemmingsplan "Veestraat 12 Swalmen"*



**Opdrachtgever:**

De heer en mevrouw Doensen  
Veestraat 14  
6071 PR Swalmen

**Status:**

Vastgesteld 5 juli 2018  
NL.IMRO.0957.BP00000293-VG01

## **INHOUD**

**I. Regels**

**II. Verbeelding**

**III. Toelichting**

## I. Regels

# I.

## Regels deel uitmakend van het bestemmingsplan “Veestraat 12 Swalmen” gemeente Roermond

### Inhoud

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1. Begrippen	1
Artikel 2. Wijze van meten	4
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>5</b>
Artikel 3. Tuin	5
Artikel 4. Wonen	6
Artikel 5. Waarde-Archeologie	8
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>10</b>
Artikel 6. Anti-dubbeltelregel	10
Artikel 7. Algemene bouwregels	11
Artikel 8. Algemene gebruiksregels	12
Artikel 9. Algemene afwijkingsregels	13
Artikel 10. Algemene wijzigingsregels	14
Artikel 11. Algemene procedureregels	15
Artikel 12. Overige regels	16
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>17</b>
Artikel 13. Overgangsrecht	17
Artikel 14. Slotregel	18
<b>Bijlagen bij de regels</b>	
Bijlage 1. Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2. Parkeernormen	

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1. Begrippen

**1. plan:**

het bestemmingsplan "Veestraat 12 Swalmen" van de gemeente Roermond.

**2. bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0957.BP00000293-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

**3. aan- en/of uitbouw:**

een aan een hoofdgebouw vast gebouwd bouwwerk, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw; voor de toepassing van deze regels wordt een aan- of uitbouw gelijkgesteld met een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw.

**4. aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

**5. aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**6. aan huis gebonden beroep:**

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para-)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

**7. afhankelijke woonruimte:**

een (deel van een) gebouw waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg is gehuisvest en dat qua ligging een ruimtelijke eenheid met de woning vormt.

**8. archeologische waarde:**

waarde die bestaat uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang is en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt.

**9. bebouwing:**

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**10. bebouwingspercentage:**

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

**11. bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**12. bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**13. bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

**14. bijgebouw:**

een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

**15. bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**16. bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**17. bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**18. bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**19. bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**20. bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**21. gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**22. hoofdgebouw:**

een gebouw dat door zijn constructie, afmetingen of situering, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk op een perceel valt aan te merken.

**23. horeca:**

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, één en ander al dan niet in combinatie met ondersteunende activiteiten of met een vermaakfunctie, met uitzondering van seksinrichtingen.

**24. kleine economie:**

bedrijfsactiviteiten die wat betreft invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn aan een aan huis verbonden beroep, waarvan de omvang en activiteiten zodanig zijn dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

**25. mantelzorg:**

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en / of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

**26. nutsvoorziening:**

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

**27. peil:**

voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**28. prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**29. sexinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of gelegenheid wordt geboden seksuele handelingen te verrichten dan wel vertoningen en/of voorstellingen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan:

1. een prostitutiebedrijf;
2. een raamprostitutiebedrijf;
3. een erotische massagesalon;
4. een seksbioscoop;
5. een sekstheater;
6. een parenclub;

geheel of gedeeltelijke bedrijfsvoering in overwegend seksueel geaarde dienstverlening; al dan niet in combinatie met elkaar.

**30. voorgevelrooilijn:**

denkbeeldige lijn, waarin één (of meer) gevel(s) van een gebouw is/zijn of word(t)(en) geplaatst en die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens.

**31. vrijstaand bijgebouw:**

een bijgebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw.

**32. waterhuishouding:**

het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem.

**33. woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

### 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### 2.4 breedte van een zone langs een watergang

vanaf de insteek van de betreffende zijde van de watergang.

### 2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.6 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### 2.7 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### 2.9 aanvullende bepalingen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 m wordt overschreden.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3. Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor de inrichting en gebruik als een landschappelijke overgangszone tussen de tuin bij de woning en het omliggende gebied.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 Gebouwen

a. op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan, met uitzondering van erfafscheidingen tot een hoogte van ten hoogste 1 meter.

#### 3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

##### 3.3.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanleggen van wegen of andere verhardingen;
- b. het ontginnen, afgraven, ontgronden, egaliseren en ophogen van gronden;
- c. het aanbrengen van houtopstanden;
- d. vellen, rooien of beschadigen van bomen, heggen en overige houtgewassen;
- e. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

##### 3.3.2 Uitzonderingen

Het onder 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. vallen onder de kapvergunningplicht zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- c. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

##### 3.3.3 Toelaatbaarheid

De onder 3.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien aangetoond is dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden van de betreffende en omliggende gronden.

## Artikel 4. Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, alsmede aan huis verbonden beroepen.  
met daarbij behorende:
- b. verkeersvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Op de als 'wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 4.1 genoemde functies worden gebouwd.

#### 4.2.1 Gebouwen

- a. er is maximaal een vrijstaande woning toegestaan;
- b. de woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak opgericht worden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' bedraagt de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de op de verbeelding weergegeven maat;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' bedraagt de goothoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de op de verbeelding weergegeven maat;
- e. het maximale bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60%.

#### 4.2.2 Bijgebouwen

- a. bijgebouwen worden tenminste 3.00 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde gelegen open stallingruimte voor personenauto's betreft;
- b. het totale grondoppervlak van bijgebouwen bedraagt maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- c. de maximale goothoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt 2.70 meter en de maximale bouwhoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt 5.00 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen zonder kap bedraagt 3.00 meter;
- e. de goothoogte van bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3.00 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarbij de hoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1.00 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2.00 meter.

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning behoudens een afhankelijke woonruimte.

## 4.4 Afwijking van de gebruiksregels

### 4.4.1 Kleine economie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.1 voor de uitoefening van bedrijven, vallende onder de kleine economie, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige hinder mag worden toebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;
- b. door de uitoefening van de activiteit het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig mag veranderen, dat het karakter ervan geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dit houdt onder meer in dat er geen grote reclame-uitingen aan of bij de woning geplaatst mogen worden;
- c. de oppervlakte van de woning welke voor de bedrijfsvoering wordt gebruikt niet meer dan 50 % van de begane grond en maximaal 30 % van het totale vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen bedraagt en de totale oppervlakte van de activiteit niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>;
- d. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen, noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of in de omgeving voldoende beschikbare plaatsen zijn;
- e. de uitvoerder van de activiteiten op hetzelfde perceel woont;
- f. detailhandel alleen als ondergeschikte activiteit is toegestaan en uitsluitend van goederen die verband houden met de activiteit waarvoor de ontheffing wordt verleend;
- g. activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldings- c.q. vergunningsplichtig zijn, in beginsel niet worden toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat geen overlast voor de omgeving op zal treden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee qua aard en invloed op de woonomgeving vergelijkbare bedrijven worden toegestaan (Bijlage 1).

## Artikel 5. Waarde - Archeologie

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.
- b. Waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

### 5.2 Bouwregels

- a. Op de voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering of;
- c. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm reiken, of;
- d. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden een oppervlak beslaan van minder dan 100 m<sup>2</sup>.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:
- b. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
- c. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of het verrichte van archeologisch vervolgonderzoek, of;
- d. de voorgenomen werkzaamheden plaatsvinden binnen de bebouwde kom, op een terrein dat kleiner is dan 1.000 m<sup>2</sup> en het terrein niet is gelegen binnen 50 meter van een beschermd archeologisch monument, of;
- e. de voorgenomen werkzaamheden plaatsvinden buiten de bebouwde kom, op een terrein dat kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> en het terrein niet is gelegen binnen 50 meter van een beschermd archeologisch monument.

### 5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 5.4.1 Aanlegverbod

- a. Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen op een grotere diepte dan 40 centimeter, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische vindplaatsen worden uitgevoerd;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze voorwerpen in de grond drijven.

#### 5.4.2 Uitzondering

- a. Het in 5.4.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

### 5.4.3 Voorwaarden voor verlening

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de werken of werkzaamheden plaatsvinden in een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

### 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze bestemming (deels) komt te vervallen, indien als gevolg van archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 6.    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 7. Algemene bouwregels**

### **7.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

#### **7.1.1 Overschrijding voorgeschreven maten**

Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **7.1.2 Minimaal toelaatbare maten**

In die gevallen dat afstanden tot bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **7.1.3 Heroprichting van gebouwen**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.1.1 en 7.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## Artikel 8. Algemene gebruiksregels

### 8.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik voor een seksinrichting;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- d. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.



## **Artikel 9. Algemene afwijkingsregels**

### **9.1 Afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

- a. het afwijken van de maatvoering (inclusief percentages) met ten hoogste 15%;
- b. geringe afwijkingen, van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking niet meer dan 2,00m bedraagt.

### **9.2 Voorwaarden**

#### **9.2.1 Voorwaarden ten aanzien van de situering**

Het bevoegd gezag kan bij verlening van een omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de in 8.1. bedoelde bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

#### **9.2.2 Geen onevenredige afbreuk aan gebruiksmogelijkheden**

De in artikel 9.1. genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 10. Algemene wijzigingsregels

### 10.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

- a. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 25%;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

### **Artikel 11. Algemene procedureregels**

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende tenminste twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

## Artikel 12. Overige regels

### 12.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

### 12.2 Parkeren

#### 12.2.1 Bepaling met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om het parkeren op eigen terrein te kunnen afwickelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor bezoekers, conform de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 2. Voor de toepassing dient de norm uit de kolom 'rest bibeko & bubeko kom' gebruikt te worden.

#### 12.2.2 Afwijking van het benodigd aantal parkeerplaatsen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het in artikel 12.2.1 bepaalde indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

### 12.3 Nadere eisenregeling

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de blootstelling aan giftige stoffen en uitpandige vluchtroutes, nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bouwwerken (gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde)
- b. de inrichting van terreinen;
- c. de bruto vloeroppervlakte (bvo) en de hoogte van de gebouwen;
- d. de wijze van afsluitbaarheid van mechanische ventilatiesystemen.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13. Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwen

##### 13.1.1 Algemeen overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 13.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10%.

##### 13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

##### 13.2.1 Algemeen overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 13.2.2 Wijzigen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 13.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 14. Slotregel**

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan "Veestraat 12 Swalmen"'.

# Bijlage

## Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Richtafstandlijsten

LUIST 1 - ACTIVITEITEN

definitief 29-12-2006

SEI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDEXES												
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BOEM	LUCHT									
22	-																			
	-																			
221	-																			
	-																			
2223	A																			
2223	B																			
2224	-																			
2225	-																			
223	-																			
33	-																			
33	A																			
34	-																			
36	-																			
361	2																			
362	-																			
37	-																			
51	-																			
511	-																			
52	-																			
52	-																			
523	-																			
55	-																			
61, 62	-																			
61, 62	A																			
63	-																			
63	-																			
6322, 6325	-																			
633	-																			
634	-																			
64	-																			
70	-																			
70	A																			
71	-																			
72	-																			
72	A																			
73	-																			
74	-																			
74	A																			
75	-																			
85	-																			
853	2																			
90	-																			
91	-																			
9111	-																			
92	-																			
92	-																			
9251, 9252	-																			
93	-																			
93	-																			
9302	-																			
9305	B																			

## Bijlage 2: Parkeernormen

WONEN (inclusief bezoekers)					
	Type	Eenheid	Centrum	Schil	Rest bibeko & bubeko
Grondgebonden	vrijstaand	<i>per woning</i>	1,8	1,9	2,2
	2 onder 1 kap	<i>per woning</i>	1,7	1,8	2,1
	tussen/hoekwoning	<i>per woning</i>	1,5	1,7	1,9



## II. Verbeelding

### III. Toelichting

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1. Aanleiding planherziening	1
1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	1
1.3. Bij het plan behorende stukken	2
1.4. Leeswijzer	3
<b>HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING</b>	<b>4</b>
2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	4
2.2. Functionele structuur	4
<b>HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER</b>	<b>6</b>
3.1. Rijksbeleid	6
3.2. Provinciaal beleid	7
3.3. Regionaal beleid	9
3.4. Gemeentelijk beleid	10
<b>HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN</b>	<b>13</b>
4.1. Milieuwetgeving	13
4.1.1. Bodem	13
4.1.2. Geluid	14
4.1.3. Luchtkwaliteit	16
4.1.4. Milieuzonering/bedrijvigheid en geur	16
4.2. Externe veiligheid	18
4.3. Waterhuishouding	22
4.4. Archeologie	25
4.5. Cultuurhistorie	27
4.6. Flora en fauna	28
4.7. Landschapswaarden	30
4.8. Verkeer en infrastructuur	30
<b>HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING</b>	<b>31</b>
5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	31
5.2. Ruimtelijke hoofdopzet	31
<b>HOOFDSTUK 6 PLANOPZET</b>	<b>34</b>
6.1. Feitelijke planopzet	34
6.2. Juridische planopzet	34
6.2.1. Planvorm	34
6.2.2. Verbeelding	34
6.2.3. Planregels	35
<b>HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID</b>	<b>38</b>
7.1. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	38
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.2.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	39
7.2.2. Zienswijzenprocedure	39
<b>HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN</b>	<b>40</b>

## HOOFDSTUK 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding planherziening

Het voorliggende plan heeft betrekking op het verkrijgen van een bouwtitel op een deel van een perceel gelegen aan de Veestraat ong. (naast nummer 14) te Swalmen, kadastraal bekend als gemeente Swalmen sectie B nummer 2161. Het perceel valt onder het bestemmingsplan "Kern Swalmen" met de bestemming "Agrarisch". Binnen die bestemming mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd. Het perceel is nu onbebouwd en in gebruik als weiland. Uit historisch kaartmateriaal uit de periode 1910 - heden blijkt dat de onderzoekslocatie altijd een agrarisch gebruik heeft gekend. Het zuidelijk deel van het perceel is in gebruik geweest als particuliere crossbaan.

Per brief van 21 maart 2017 heeft de gemeente Roermond zich bereid verklaard onder nadere voorwaarden medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan "Kern Swalmen". Voor de gewenste ontwikkeling, d.w.z. het verkrijgen van een bouwtitel voor het oprichten van een woning, dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden, omdat het vigerende bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid bevat.

### 1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

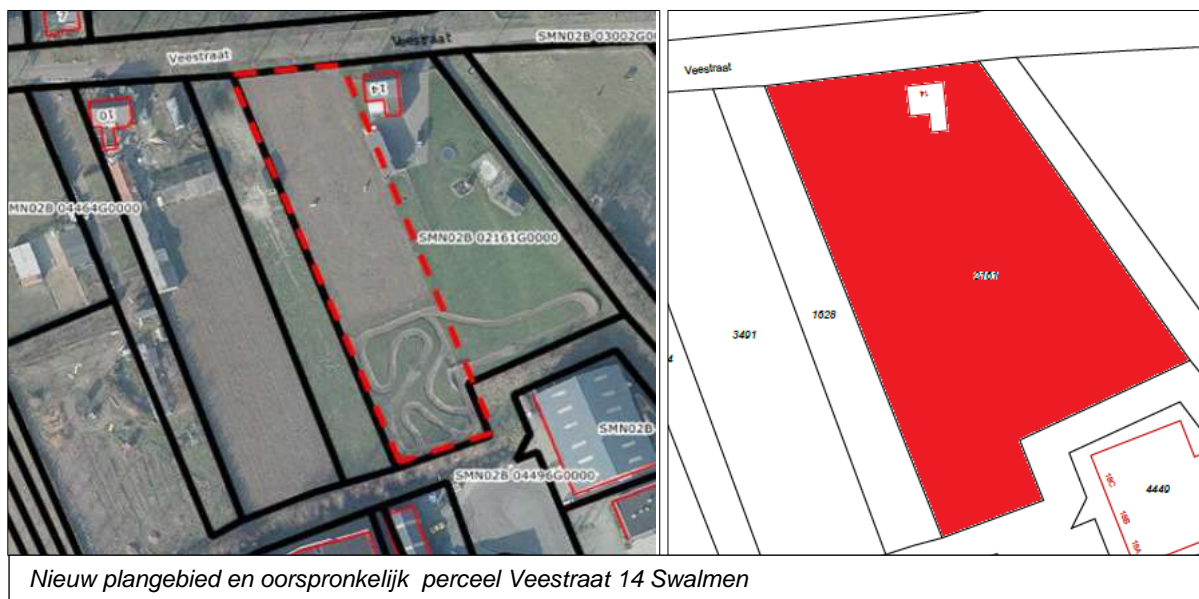
#### *Ligging*

De locatie is gelegen aan de Veestraat, dit is een lokale ontsluitingsweg ten noorden van het bedrijventerrein Reubenberg en oostelijk van de N271 in de kern Swalmen. Het betreft een af te splitsen gedeelte van het perceel met het kadastrale nummer sectie B nr. 2161, met een oppervlakte van circa 3.500 m<sup>2</sup>.



## Begrenzing

De plangrens wordt gevormd met huisnummer Veestraat 14 en perceel nr. 1628. Onderstaand is het nieuwe plangebied weergegeven met de oorspronkelijke kadastrale begrenzing.



Nieuw plangebied en oorspronkelijk perceel Veestraat 14 Swalmen

## Juridische status

Het vigerende bestemmingsplan “Kern Swalmen” kent aan de locatie de bestemming “Agrarisch” toe. Het verzoek voor de bouw van een woning is in strijd met het bestemmingsplan. Om de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

### 1.3. Bij het plan behorende stukken

Het voorliggende plan omvat de volgende hoofdonderdelen:

1. De planregels.
2. De verbeelding.
3. Toelichting behorend bij het plan met deelonderzoeken, planbeschrijving en planmotivatie.

Als separate bijlagen zijn een bodemonderzoek, een archeologisch bureauonderzoek en archeologisch verkennend booronderzoek ingesloten. Voor het aspect externe veiligheid zijn twee bijlagen opgenomen (Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Veestraat 12 en Advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord).

### 1.4. Leeswijzer

Achtereenvolgens komt in de hoofdstukken het volgende aan de orde:

Hoofdstuk 2 omvat een gebiedsbeschrijving van de locatie.

Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de verschillende beleidskaders.

Hoofdstuk 4 gaat in op de onderzoeksaspecten voor de locatie, met de daarbij behorende randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen.

Hoofdstuk 5 behandelt de toekomstige planologische situatie.

Hoofdstuk 6 omvat de juridische planopzet.

Hoofdstuk 7 handelt over de economische uitvoerbaarheid van het plan, het wettelijk overleg en de procedure.

Hoofdstuk 8 omvat de bijlagen waarin de (deel)onderzoeken zijn opgenomen.

## HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De kern Swalmen is gelegen tussen de steden Roermond en Venlo en wordt in het westen begrensd door de Maas en in het oosten door de Duitse grens. Swalmen is in 2007 samengevoegd met de gemeente Roermond, na een herindeling. Swalmen dankt zijn naam aan het riviertje de Swalm. De Swalm is een snelstromende bochtenrijke bosbeek, die uit het hoger gelegen grensgebied van Duitsland komt en dwars door de dorpskern stroomt. De Swalm mondt even voorbij Swalmen uit in de Maas.

Het plangebied is gesitueerd in het noordelijk deel van de kern Swalmen, net buiten de bebouwde kom, ten oosten van de N271, waar de kern overgaat in het buitengebied van Swalmen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Veestraat. De oostzijde wordt begrensd door een woning. Ten westen van het plangebied grenst de locatie aan een agrarisch perceel. Het plangebied ligt ten zuiden van het bedrijventerrein Reubenberg. De Veestraat ter plaatse heeft een ruimtelijke structuur, waarbij de bebouwing gevormd wordt door vrijstaande woningen en (voormalige) agrarische bedrijven op ruime percelen.

Uit het uitgevoerde historisch bodemonderzoek (zie paragraaf 5.2.) en het historisch bouwarchief is gebleken dat de locatie niet bebouwd en verhard is geweest.

### 2.2. Functionele structuur

De Veestraat is een lokale verkeersweg met een smal wegprofiel vanaf de N271 in oostelijke richting naar het buitengebied en de Duitse grens. Ter plaatse van het plangebied gaat de 30 km-zone (vanaf de N271) over in een 60 km-zone. In de omgeving van het plangebied is de hoofdfunctie wonen, afgewisseld met een agrarische functie. Het plangebied ligt aan de voorzijde ingeklemd tussen de vrijstaande woningen Veestraat 14 en 10 en grenst aan de achterzijde aan het bedrijventerrein Reubenberg.

Onderstaand zijn enkele afbeeldingen van het plangebied en de omgeving opgenomen.



*Zicht op plangebied vanaf voorzijde Veestraat richting bedrijventerrein Reubenberg*





*Plangebied vanuit achterzijde bedrijventerrein Reubenberg*



*Zicht op woning Veestraat 12 vanuit plangebied*



*Zicht op agrarisch gebied noordzijde plangebied*



## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zullen de verschillende beleidskaders beschreven worden. Achtereenvolgens wordt het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014), het regionaal en gemeentelijk en beleid behandeld.

### 3.1. Rijksbeleid

Voor het plan is vanuit de nationale beleidskaders alleen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant.

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van het rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid.

In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro, over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6..

De tekst uit het Bro luidt als volgt: *‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:*

1. *Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.*
2. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.*

3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld'.

Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang zal in de toelichting van het ruimtelijk plan de Ladder voor duurzame verstedelijking op juiste wijze moeten worden toegepast. De bouw van één woning is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). De realisatie van één woning, zoals in onderhavig plan, betreft een kleinschalig initiatief van een particuliere bouwer.

Vanuit het Barro zijn geen door het Rijk geformuleerde belangen relevant. De projectlocatie is niet gelegen in het stroomvoerend of bergend regime van de Maas. De Beleidslijn Grote Rivieren vormt daarmee geen toetsingskader.

Bij de voorbereiding van het voorliggende plan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming verzekerd.

De kleinschalige planontwikkeling is geen rijksverantwoordelijkheid en er zijn geen directe rijksdoelen in het geding. Het rijksbeleid heeft geen directe doorwerking op de ontwikkeling van het plangebied welke gericht is op het realiseren van een woonbestemming.

### 3.2. Provinciaal beleid

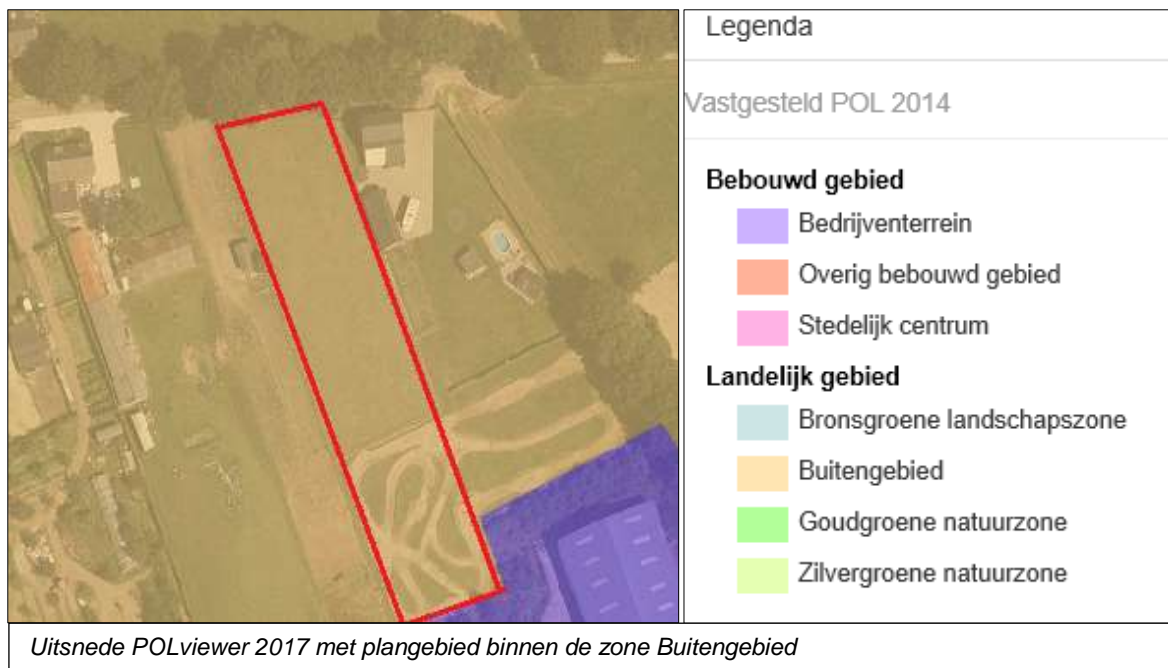
Voor de provinciale beleidskaders wordt ingegaan op het POL 2014 dat het POL 2006 vervangt. Op 12 december 2014 is het POL 2014 door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Daarnaast is de vastgestelde Omgevingsverordening Limburg 2014 relevant. Met de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt beoogd om de doorwerking van het provinciaal beleid naar gemeenten en andere partners te borgen. De Omgevingsverordening omvat regels en een toelichting o.a. ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen. Om te kunnen voldoen aan de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Limburg 2014 dient het initiatief nader te worden gemotiveerd in het kader van de Ladder duurzame verstedelijking, welke als een provinciaal (ruimtelijk) belang aangemerkt dient te worden.

#### *Vastgesteld POL 2014*

Het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals verwoord in het POL 2014 is een integraal plan met een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting. Het POL 2014 kent acht globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Binnen het landelijk gebied onderscheiden we de volgende zones:

- goudgroene natuurzone
- zilvergroene natuurzone
- bronsgroene landschapszone en
- buitengebied

Voor het aan de orde zijnde plangebied geldt conform het POL 2014 de zone "Buitengebied" binnen het landelijke gebied. Dit betreft alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.



In dit geval is er sprake van de bouw van een extra woning binnen het bestaand buitengebied en buiten de grens van de stedelijke dynamiek. Het plan voor het toevoegen van een woning valt daarom onder de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), waarbij het kwaliteitsverlies gecompenseerd dient te worden.

Het LKM is doorvertaald in het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de “Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond”. In de paragraaf gemeentelijk beleid zal dit aspect nader verdiept en gemotiveerd worden. Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) gaat uit van het compensatiebeginsel. Het grootste deel van het buitengebied van Limburg is niet bedoeld om vol te bouwen. Waar bouwen wel kan, betekent dat toch vaak een aantasting van de open ruimte, het landschap of het uitzicht. Daarom kan dat alleen als er tegelijk een kwaliteitsverbetering plaatsvindt.

Bij de gemeentelijke principe-medewerking uit maart 2017 is de toepassing van het LKM als een belangrijke voorwaarde gesteld.

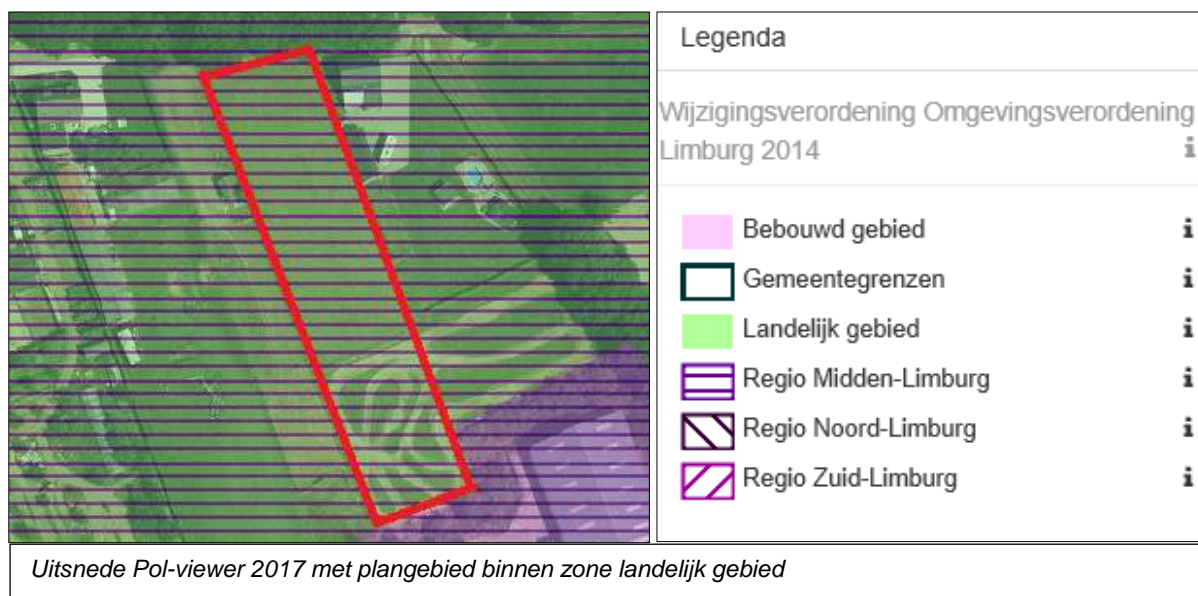
### *Omgevingsverordening Limburg 2014*

Het principe van een duurzame verstedelijking en de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is in Omgevingsverordening Limburg vastgelegd.

Op 11 november 2016 hebben Provinciale Staten van Limburg de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Met de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt nu, zoals in POL2014 is vastgelegd, invulling gegeven aan de borging van de bestuursafspraken regionale uitwerking POL 2014 in de Omgevingsverordening door middel van zogenoemde voorzorgsbepalingen.

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. De bouw van één woning is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder volgens de jurisprudentie van de Raad van State (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156).

Volgens de onderstaande afbeelding uit de Omgevingsverordening Limburg 2016 is de locatie gesitueerd in het buitengebied regio Midden-Limburg.



### *Provinciaal belang*

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen bij het thema “Wonen” buiten het “bestaand bebouwd gebied” is vooroverleg met de provincie noodzakelijk. Door de ligging binnen het “landelijk gebied” is er een provinciaal belang bij de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

### **3.3. Regionaal beleid**

De gemeenteraad van Roermond heeft op 18 december 2014 de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld. De Structuurvisie is een samenhangende rapportage, met daarin opgenomen de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsrichtingen, uitgewerkt op gemeentelijk niveau. De Structuurvisie is vastgesteld door de zeven afzonderlijke gemeenteraden.

Per gemeente is in de Structuurvisie een zogenaamde kwaliteitsenvelop opgenomen, die richting geeft aan de kwalitatieve opgave op het gebied van wonen en wonen met zorg in de te onderscheiden kernen en wijken voor de korte termijn (2014 - 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 – 2023).

Met betrekking tot de kwalitatieve woningbehoefte kan verder worden gerefereerd aan het in de structuurvisie opgenomen marktbeeld. Hieruit komt naar voren dat er in de kern Swalmen nog behoefte is aan het segment vrijstaande koopwoningen.

In het plangebied, behorend tot de kernen Platteland Oost van de gemeente Roermond (Swalmen/Boukoul), wordt één woning gerealiseerd in het vrijstaande koopsegment binnen de woonzone “Landelijk Dorps”. Er is daarbij sprake van een particulier opdrachtgeverschap, zodat het bouwplan zal gaan voldoen aan de specifieke woonwens van de toekomstige grondeigenaren.

Daarnaast heeft de gemeente Roermond sinds januari 2017 het beleid om de beoordeling van nieuwe bouwplannen aan te scherpen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen kleine plannen (particulier initiatief 1 of 2 woningen) en grote plannen (meer dan 2 woningen). Voor kleine plannen geldt dat de te bouwen woning(en) dienen te passen binnen het kwalitatief kader van de Structuurvisie.

Het plan past hiermee kwantitatief en kwalitatief binnen de structuurvisie.

### 3.4. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Strategische visie Roermond 2020.
2. Beleidsregel "Aan huis verbonden beroepen en kleine economie".
3. Vigerend bestemmingsplannen "Kern Swalmen" en "Herziening kern Swalmen".
4. Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond.

#### *Ad. 1. Strategische visie Roermond 2020.*

Dit beleidsplan is vastgesteld in oktober 2008 en is een plan op hoofdlijnen rond strategische thema's die een samenhangend geheel vormen. Een van die thema's is een prachtige stad met mooie kernen en wijken, waarbij kwaliteitsverbetering van de gebouwde omgeving centraal staat, met behoud en waar mogelijk versterking.

De planherziening past binnen de algemene uitgangspunten van de strategische visie.

#### *Ad. 2. Beleidsregel "Aan huis verbonden beroepen en kleine economie".*

Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roermond is bij besluit van 27 juni 2006 de beleidsregel 'Aan huis verbonden beroepen en kleine economie' vastgesteld. Hierin wordt aangegeven welke bedrijfsmatige activiteiten als 'een aan huis gebonden beroep' en welke als zogenaamde 'kleine economie' beschouwd kunnen worden.

#### *Aan huis verbonden beroepen*

De zogenaamde 'aan huis verbonden beroepen' vallen binnen de woonbestemming als de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. Voor de toepassing van de beleidsregel wordt als definitie aangehouden: *"de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para)-medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden verstaan de uitoefening van detailhandel"*.

De zogenaamde vrije beroepen, die onderdeel uitmaken van de 'aan huis verbonden beroepen', worden geacht binnen de woonbestemming te passen als de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. Onder vrije beroepen worden onder meer begrepen de beroepen van arts, advocaat, notaris en makelaar.

### *Kleine economie*

Overige bedrijvigheid die niet valt onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen is, wordt aangemerkt als kleine economie. De definitie van kleine economie is: "bedrijfsactiviteiten die wat betreft invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn aan een aan huis gebonden beroep, waarvan de omvang en de activiteiten zodanig zijn, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend".

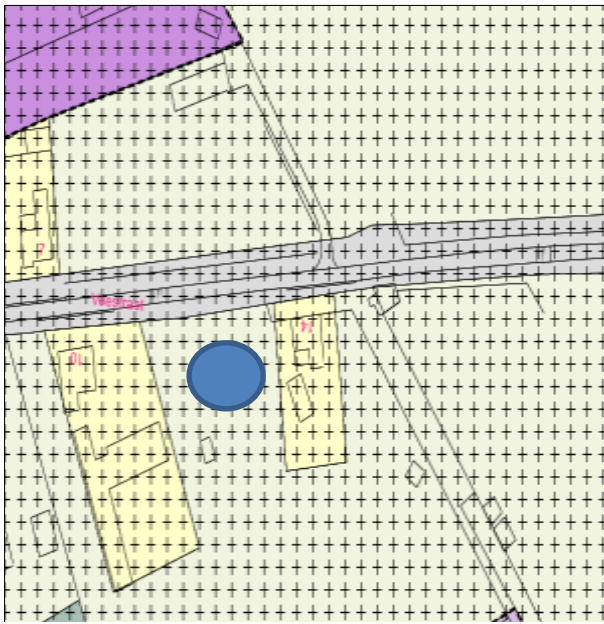
De activiteiten die tot de kleine economie behoren zijn niet rechtstreeks toegestaan binnen de woonbestemming. Het is mogelijk om een ontheffing te verlenen mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

### *Ad. 3. Vigerend bestemmingsplan "Kern Swalmen" en "Herziening kern Swalmen".*

De planlocatie is gelegen in het vigerend bestemmingsplan "Kern Swalmen", met de bestemming "Agrarisch" volgens artikel 3. Tevens geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Het vigerende plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Roermond op 7 juli 2011.

Artikel 3.1. van de bestemmingsbepalingen regelt dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor grondgebonden agrarisch gebruik zonder bebouwing. Het bouwen van een burgerwoning is binnen de bestemming "Agrarisch" niet toegestaan. De overige bestemmingen in de omgeving van het plangebied zijn:

- Veestraat enkelbestemming "Verkeer" artikel 14;
- Woningen Veestraat 14 en 10 enkelbestemming "Woongebied" artikel 18;
- Bedrijventerrein Reubenberg enkelbestemming "Bedrijventerrein" artikel 6;
- Veestraat/Aan de Wolfsboom enkelbestemming "Agrarisch bedrijf" artikel 4;
- Rijksweg-Noord 118-122 Carcenter/tankstation enkelbestemming "Bedrijf" artikel 5.

	<p>Tevens geldt de partiële herziening van het bestemmingsplan "Herziening Kern Swalmen" vastgesteld op 25 september 2014, waarbij de archeologische dubbelbestemmingen zijn herzien. De dubbelbestemming voor het plangebied betreft artikel 1 "Waarde-Archeologie".</p> <p>Deze partiële herziening betreft uitsluitend de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" en "Waarde - Archeologie historische kern". Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting zijn specifieke regels met betrekking tot archeologie in de planregels opgenomen.</p> <p>De overige regels van het bestemmingsplan "Kern Swalmen", zoals dit op 7 juli 2011 is vastgesteld, blijven gelden.</p>
<p><i>Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Kern Swalmen"</i></p>	

### *Ad. 4. Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond.*

De uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is door de gemeente Roermond vastgelegd in de "Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond", vastgesteld door de gemeenteraad van Roermond op 16 februari 2012.

De locatie is gelegen buiten de door de provincie vastgestelde rode contour, waardoor het plan valt binnen LKM, dat nader uitgewerkt is in de "Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond". De planwijziging is gericht op het realiseren van een nieuwe solitaire woning. Solitaire woningbouw is volgens de Structuurvisie alleen mogelijk op een locatie binnen een bestaand lint of cluster of aansluitend aan de contour, zoals deze in het verleden vastgesteld is.

Het perceel is in de Structuurvisie aangemerkt als onderdeel van een lint of cluster, waarbij volgens paragraaf 4.8 van de Structuurvisie als kwaliteitsbijdrage een financiële compensatie geldt van € 100,- per m<sup>2</sup> uitgeefbaar kaveloppervlak.

Voor het plan wordt uitgegaan van een totale kavel van circa 3.500 m<sup>2</sup>, inclusief een woonbestemming (woning) van maximaal 500 m<sup>2</sup>, zodat de compensatie € 50.000,- bedraagt. De initiatiefnemer kan ook kiezen voor een compensatie in natura ter hoogte van dit bedrag. In het voorliggende plan is gekozen voor een financiële bijdrage. De bijdrage wordt vastgelegd in een af te sluiten realiseringsovereenkomst met de initiatiefnemer.

Geconcludeerd kan worden dat de planwijziging voldoet aan de uitgangspunten van het LKM en de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond.

## HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN

Voor het bepalen van de effecten van de planwijziging is het van belang na te gaan of de wijziging zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het project en omgekeerd staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering/bedrijvigheid en geur);
- externe veiligheid;
- waterhuishouding;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- landschapswaarden;
- verkeer en infrastructuur.

### 4.1. Milieuwetgeving

#### 4.1.1. Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Voor het plan is een vooronderzoek uitgevoerd, met het doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740, door middel van een archiefonderzoek, een interview met de eigenaar/gebruiker en een terreininspectie. Het vooronderzoek is verricht conform de NEN 5725:2009 Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij een verkennend en nader onderzoek.

Het historisch bodemonderzoek is in april 2017 uitgevoerd door Econsultancy BV en bekend onder rapportnummer 3944.002 met de volgende conclusies:

- Op de onderzoekslocatie zijn geen mogelijke bronnen voor een grond- en/of grondwaterverontreiniging aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.
- Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van en bouwplannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven conform de Nota bodembeheer Regio Maas en Roer géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Het uitgevoerde bodemonderzoek is ingesloten als **bijlage 1**.



### 4.1.2. Geluid

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrielawaai).

De Wgh stelt dat de geluidsbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden. Kan hier niet aan worden voldaan dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden. Achtereenvolgens zal ingegaan worden op het wegverkeer, het railverkeer en industrielawaai in de omgeving van het plangebied.

#### Wegverkeer

Conform de Wgh is er aan weerszijde van een weg, met een voorgeschreven snelheid van 50 km/uur of meer, een geluidzone aanwezig. De breedte van de zone wordt bepaald door de randvoorwaarden welke in art. 74 van de Wet geluidhinder worden gesteld. Indien er bij een planwijziging in de zone geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, worden geprojecteerd, dient onderzocht te worden of de geluidsbelasting (Lden) t.g.v. de weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Is dit het geval dan dient er een hogere grenswaardenprocedure doorlopen te worden, zodat het college van B & W een hogere grenswaarde kan verlenen. Dit kan tot maximaal de hoogst toelaatbare geluidsbelasting, welke in verschillende situaties anders kan zijn.

Voor het plangebied met de nieuwe woning aan de Veestraat gelden de volgende afstanden voor het wegverkeer:

- Autosnelweg A73

De afstand van het plangebied tot de A73 bedraagt circa 370 meter, rechtgemeten over de Veestraat. De geluidzone van de A73 is 400 meter. Het plangebied ligt net binnen de geluidzone van deze weg. De A73 is ter hoogte van de Veestraat voorzien van geluidschermen. Voor de bestaande woningen (eerstelijnsbebouwing) tussen de A73 en het en de Rijksweg Noord (N271) zijn in 2008 hogere grenswaarden verleend, omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden werd. Nu deze bestaande woningen dichterbij de A73 zijn gesitueerd mag geconcludeerd worden dat voor het nieuwe plangebied aan de Veestraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden zal worden.

- Rijksweg Noord (N271)

Overeenkomstig artikel 74 van de Wgh heeft een weg een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg. De breedte van de zone wordt, overeenkomstig artikel 75 van de Wet, aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook. De afstand van het plangebied gemeten via de Veestraat tot de N271 met 2 rijstroken en een maximumsnelheid van 50 km-uur bedraagt circa 190 meter.

Uit een door de gemeente Roermond uitgevoerde berekening aan de hand van het verkeersmodel van de gemeente is de geluidbelasting t.g.v. de Rijksweg Noord bij de Veestraat 12 doorgerekend. Deze komt uit op circa 42 dB(A) en is daarmee een stuk lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). De Veestraat heeft minder dan 500 motorvoertuigen per etmaal waarbij ook meer dan 90% personenverkeer zal zijn. Daarbij komt dat men hier gewoon asfalt (DAB) heeft en een wettelijk toegestane snelheid van 30 km/uur waardoor de geluidbelasting t.g.v. de Veestraat ook lager is dan 48 dB(A).

De doorrekening is ingesloten als **bijlage 2**. Hiermee is het wegverkeerslawaai geen belemmering voor de realisatie van de woning.

- **Veestraat**

Ter hoogte van het plangebied is de Veestraat een 30 km-uur weg. De planlocatie is gelegen binnen de invloedssfeer van deze weg. Een weg is niet zoneplichtig als voor de weg een maximum snelheid van 30 km/h geldt (artikel 74 lid 2b Wgh).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidbelasting vanwege de niet-zoneplichtige wegen (30 km/h) inzichtelijk gemaakt te worden. Conform artikel 75, lid 2 van de Wet geluidhinder valt de bouwlocatie in de zone van de Veestraat. Daar echter de etmaalintensiteit lager is dan 500 motorvoertuigen/etmaal zal de geluidbelasting op de nieuwbouwwoning niet boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB komen. Conform berekening is de geluidbelasting op de woning zonder aftrek ex art. 110g 50 dB als de etmaalintensiteit 500 motorvoertuigen/etmaal is. Met voornoemde aftrek is deze 45 dB. Geconcludeerd wordt dat vanwege de 30 km/h-weg sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Veestraat 30 km-zone

### Railverkeerslawaai

Het plangebied valt niet in de geluidzone (200 meter) van de spoorlijn Roermond-Venlo, welke op een afstand van circa 420 meter is gelegen. Een onderzoek naar het railverkeerslawaai is in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet aan de orde.

### Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidscontour van een gezoneerd industrieterrein. In de kern Swalmen liggen twee gezoneerde industrieterreinen (Van Houtum Papier en Cargill Moutfabriek BV). Conform deze contouren valt de planlocatie niet in een zone rond één van de twee industrieterreinen. Verder onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat de planwijziging akoestisch niet belemmerd wordt.

### 4.1.3. Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, de bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal één woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' van de Wet milieubeheer. Woningbouwlocaties vallen onder de 3% norm indien via een ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen worden ontsloten.

Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

### 4.1.4. Milieuzonering/bedrijvigheid en geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn die het realiseren van de woning kunnen belemmeren en andersom of de aanwezige bedrijven in de omgeving van de nieuw op te richten woning niet belemmerd worden door het plan.

#### *Milieuzonering/bedrijvigheid*

Om mogelijke hinder van bedrijven te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

De richtafstanden dienen verder te worden bepaald tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die met de in geding zijnde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig

buitengebied”. Op basis van de ‘grootste afstand’ tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande figuur.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m

*Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)*

Nu het plan als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling aangemerkt moet worden, dienen de richtafstanden voor de betrokken bedrijven in de omgeving van het project bepaald te worden.

- Bedrijventerrein Reubenberg enkelbestemming “Bedrijventerrein” artikel 6.  
De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels van het vigerende bestemmingsplan “Kern Swalmen” met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

De dichtstbijzijnde woningen ten opzichte van het bedrijventerrein zijn de woningen Veestraat nummer 4 en 10, waarbij de afstand tussen de grens van de bedrijvenbestemming en de situering van deze woningen circa 12 meter bedraagt. Voor de richtafstand van het bedrijventerrein zijn deze bestaande woningen maatgevend en op kortere afstand gelegen ten opzichte van het bedrijventerrein dan de nieuwe te realiseren woning met een afstand van circa 95 meter. Omdat de bestaande woningen dicht bij het bedrijventerrein liggen zal er door de komst van de nieuwe woning Veestraat 12 geen sprake zijn van een beperking van de bestaande bedrijvigheid op het bedrijventerrein.

- Veestraat19/Aan de Wolfsboom enkelbestemming “Agrarisch bedrijf” artikel 4.  
Dit betreft een milieucategorie 2 bedrijf, waarbij de minimale afstand volgens de VNG-publicatie 30 meter dient te zijn. De afstand tussen het bouwvlak van dit bedrijf en de nieuwe woning aan de Veestraat 12 bedraagt circa 200 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

- Rijksweg-Noord 118-122 Carcenter/tankstation/autosloperij enkelbestemming “Bedrijf” artikel 5.  
De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorieën 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels van het vigerend bestemmingsplan met een richtafstand van minimaal 50 meter. De afstand van de nieuwe woning tot het bedrijf bedraagt circa 70 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

### Geur

Aan de Veestraat 32 is Van der Linden Poultryfarms BV gevestigd, dit betreft een milieucategorie 4.1 bedrijf met een milieuvergunning, waarbij het aspect geur de bepalende factor is en de afstand minimaal 200 meter dient te zijn. De afstand tot de nieuwe woning bedraagt circa 400 meter, waardoor de nieuwe woning niet binnen de geurcontour is gelegen. Tevens is er een plan ontwikkeld om het bedrijf ter plaatse te beëindigen in het kader van de gebiedsontwikkeling Swalmen, met als compensatie vijf bouwkvavels aan de westzijde van de Veestraat.

Aan de Veestraat 23 is een paardenhouderij gevestigd. De paardenhouderij valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor geurgevoelige objecten geldt een minimale afstand van het dichtstbijzijnde emissiepunt van een dierenverblijf tot de gevel van een gevoelig object van minimaal 50 meter. De nieuwe woning ligt op circa 350 meter van de paardenhouderij. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven dan wel inrichtingen gesitueerd zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van de woning en anderzijds worden de bestaande agrarische bedrijven en inrichtingen niet ingeperkt in hun vergunde situatie.

### 4.2. Externe veiligheid

Het plan gaat uit van het realiseren van één woning, die kan worden aangemerkt als een kwetsbaar object in het kader van de externe veiligheid.

#### *Beleid*

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) beoordeeld te worden op een eventuele toename als gevolg van een ruimtelijk plan.

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor veranderingen van het groepsrisico in een invloedsgebied dient een verantwoording afgelegd te worden over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming is betrokken.

Het beleid voor inrichtingen (bedrijven) is vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden.

Het beleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportmodaliteiten staat beschreven in het "Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)" (als onderdeel van het Basisnet). In het Bevt is bepaald dat er in principe geen beperkingen gesteld hoeven te worden in het geval dat er ontwikkelingen plaatsvinden op meer dan 200 meter afstand van een transportroute.

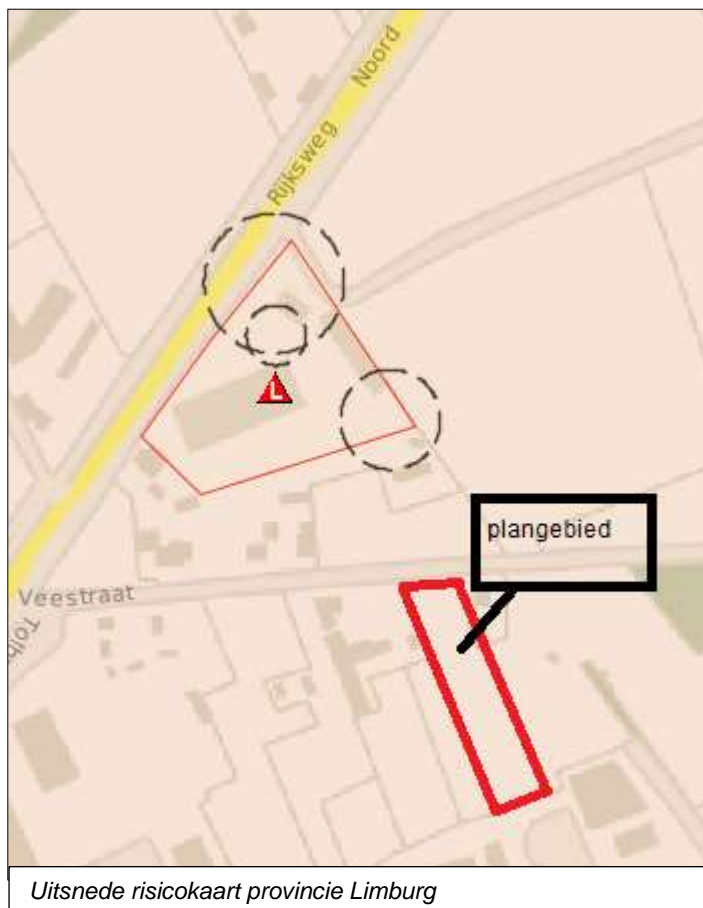
In het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) dat op 1 januari 2011 in werking is getreden is het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, vastgelegd.

#### *Visie externe veiligheid Roermond*

In juni 2010 is door de gemeenteraad de "Visie externe veiligheid Roermond" vastgesteld, met daarin de ambities en de visie van de gemeente Roermond, die gebruikt worden bij de uitvoering van het externe veiligheidsbeleid binnen de gemeente. Bovendien zijn in de Visie standaard planologische kaders opgesteld voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voor projectlocaties die gelegen zijn op een afstand van meer dan 300 meter vanaf transportroutes gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik, omdat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 300 meter slechts een geringe bijdrage levert aan de hoogte van het groepsrisico

### *Risicovolle activiteiten*

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het plangebied. Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de risicokaart van de Provincie Limburg.



Uitsnede risicokaart provincie Limburg

### *Bevi-inrichtingen*

In de omgeving van het plangebied is een Bevi-inrichting aanwezig in de vorm van het LPG-tankstation van Auto- en metaalrecycling Roermond aan de Rijksweg Noord 118. Het LPG-tankstation ligt op circa 140 meter van het plangebied en het plangebied ligt binnen 150 meter van het LPG-reservoir. De plaatsgebonden risicocontouren (PR 10-6-contouren van 45 meter) van het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir (PR 10-6-contouren van 25 meter) strekken zich uit tot over het plangebied. Het invloedsgebied van 150 meter dient gemeten te worden van het LPG-vulpunt en van het LPG-reservoir. De nieuwe woning ligt derhalve binnen het invloedsgebied van het LPG-reservoir. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan zijn, met behulp van de LPG-rekentool, groepsrisicoberekeningen uitgevoerd voor de huidige en de toekomstige situatie (na ontwikkeling bestemmingsplan). Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico in beperkte mate toeneemt. Het groepsrisico overschrijdt, in de huidige en bestaande situatie, de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet. Bovendien ligt het berekende groepsrisico in zowel de bestaande als toekomstige situatie onder de 10% van de oriëntatiewaarde. Vanwege deze ligging binnen het invloedsgebied dient er invulling gegeven te worden aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

De Verantwoording van het groepsrisico d.d. 16 november 2017 is bijgevoegd als **bijlage 3**. Het advies van de Veiligheidsregio Limburg Noord (VRLN) d.d. 19 oktober 2017 is als **bijlage 4** ingesloten.

De VRLN adviseert de onderstaande beheersmaatregelen te nemen:

1. Zorg voor voldoende bluswatervoorzieningen in de nabijheid van het plangebied het modelbeleid bereikbaarheid en bluswatervoorziening VRLN. Momenteel zijn deze in onvoldoende mate aanwezig om efficiënt te kunnen optreden bij een incident met een LPG tankwagen. Voor een adequate incidentbestrijding zijn voldoende bluswatervoorzieningen voor gebouwbrandbestrijding noodzakelijk. We adviseren daarbij een extra bluswatervoorziening van minimaal 60m<sup>3</sup> per uur in de directe nabijheid van het plangebied.
2. Hou bij het materiaalgebruik van de woning rekening ermee dat grote buitenoppervlaktes voldoen aan brandklasse B van het Bouwbesluit (daken en gevels).
3. Communiqueer over de risico's van het LPG tankstation naar de gebruikers van het plangebied.

Het bestaande en toekomstige groepsrisico is berekend met de LPG-rekentool in de Verantwoording. Uit de berekeningen blijkt dat er een beperkte toename is van de omvang van het groepsrisico. Het groepsrisico overschrijdt, in de huidige en bestaande situatie, de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet. Bovendien ligt het berekende groepsrisico in zowel de bestaande als toekomstige situatie onder de 10% van de oriëntatiewaarde.

### *Mogelijke maatregelen ter beperking van het groepsrisico bij de risicobron*

Bronmaatregelen zijn niet te treffen in het kader van deze ruimtelijke procedure en worden om die reden dan ook niet nader beschouwd in de Verantwoording.

### *Mogelijke maatregelen ter beperking van het groepsrisico in het ruimtelijk besluit*

Gelet op de geringe bijdrage van het plangebied aan de omvang van het groepsrisico worden geen maatregelen overwogen om het groepsrisico te beperken binnen dit ruimtelijk besluit.

### *Mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval*

#### BLEVE-scenario

Een koude BLEVE kan veroorzaakt worden door een externe beschadiging. Het gas (bv LPG) komt instantaan vrij en ontsteekt direct. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Een warme BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tankwand. Gas komt vrij en ontsteekt.

#### Bestrijdbaarheid

De inzet van de brandweer is gericht op het voorkomen van een BLEVE (dreigende BLEVE = blussen brand (hittestralingsbron) of koelen/afschermen van de tank), redden, verlenen van eerste hulp aan slachtoffers en blussen van de in de omgeving ontstane branden nadat de BLEVE heeft plaatsgevonden.

Voor de bestrijdbaarheid is het noodzakelijk dat er de beschikking is over voldoende bluswatervoorzieningen. In de bestaande situatie is de primaire bluswatervoorziening ter hoogte van het plangebied ontoereikend. Daarom zal de gemeente er voor zorgen dat in de directe nabijheid het plangebied een extra bluswatervoorziening van minimaal 60 m<sup>2</sup> per uur. Bij de planvorming is externe veiligheid beschouwd, evenals andere ruimtelijke afwegingskaders. Hierdoor kan er gesteld worden dat in redelijkheid sprake is van een aanvaardbare situatie. Een beschouwing van andere mogelijkheden is derhalve dan ook niet aan de orde.

### *Mogelijkheden tot zelfredzaamheid*

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicobron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.



### *Buisleidingen*

Op meer dan 400 meter van het plangebied zijn buisleidingen gelegen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied is gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontouren (PR 10-6-contouren) van deze leidingen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsgebieden van deze leidingen.

### *Transportroutes gevaarlijke stoffen*

Op circa 380 meter van het plangebied is de autosnelweg A73 gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. In de Regeling Basisnet is aangegeven of een transportroute een veiligheidszone heeft. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico van deze weg op het midden van de weg is gelegen.

Het invloedgebied van de A73 reikt tot over het plangebied. Gelet op de grote afstand tussen het plangebied en de bovengenoemde transportroute zal er door de toevoeging van een extra woning geen toename plaatsvinden van het groepsrisico, vanwege de grote afstand tot de plaats van een mogelijk incident.

De spoorlijn Roermond-Venlo is gelegen op circa 420 meter van het plangebied. Gelet op deze afstand kan gesteld worden dat het plangebied gelegen is buiten de plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6-contour). De locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn.

### *Verantwoording*

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is aangegeven dat het groepsrisico niet in alle gevallen volledig verantwoord hoeft te worden. De verplichting tot volledig verantwoord worden geldt niet voor ruimtelijk relevante besluiten die betrekking hebben op een gebied dat in zijn geheel op meer dan 200 meter vanaf de buitenrand van de transportroute ligt. De 200 meter afstand is opgenomen in het Bevt. Een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200 meter levert slechts een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. Daarom is het niet effectief om in het gebied op grotere afstand dan 200 meter van een transportroute mogelijkheden voor ruimtelijke maatregelen te onderzoeken om het groepsrisico te verkleinen. De verantwoording voor een ontwikkeling op meer dan 200 meter van een transportroute kan zich beperken tot de aspecten bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

### *Conclusie*

Als gevolg van de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Veestraat 12" neemt het groepsrisico in beperkte mate toe. In het afwegingsproces inzake de toename van het groepsrisico zijn de overwegingen gemaakt die zijn beschreven in de paragrafen 6 en 7 van bijlage 3.

In opdracht van de gemeente wordt er in de directe nabijheid van het plangebied een extra primaire bluswatervoorziening met een minimale capaciteit van 60 m<sup>3</sup> per uur gerealiseerd.

De gemeente zal er op toezien dat voor de grote buitenoppervlaktes materialen worden toegepast die voldoen aan Brandklasse B van het Bouwbesluit.

De bewoners van het plangebied worden geïnformeerd over de mogelijke risico's van het LPG-tankstation.

Ongeacht de inzet van gemeente en hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein ook, blijft altijd aanwezig.



Alles overwegende wordt geconcludeerd dat het vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord is om het bestemmingsplan "Veestraat 12 Swalmen" te ontwikkelen. Het restrisico is in dit geval onder déze omstandigheden en afgezet tegen een breder kader aanvaardbaar.

### 4.3. Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met het aspect water. In bestemmingsplannen is dit een ruimtelijk relevant aspect.

#### *Algemeen beleid*

Op nationaal niveau is het "Nationaal waterplan" (NWP) van belang. Het NWP is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het NWP is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen. Water is een belangrijk ordenend principe, welk een zwaarwegend sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte.

De WB21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De verschillende partijen hebben derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem.

#### *Provinciaal beleid*

In het kader van het POL 2014 zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld ten aanzien van het aspect water. Het plangebied ligt verder buiten het bergend regime van de Maas en binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Provinciale Staten van Limburg hebben op 11 december 2015 het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 vastgesteld. Onder het motto 'Samen werken aan water' wordt gedurende een periode van 6 jaar meer dan een half miljard euro geïnvesteerd in de ontwikkeling van een klimaatbestendig en ecologisch gezond watersysteem en een duurzame watervoorziening voor de Limburgse samenleving. Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende 6 jaar worden uitgevoerd.

#### *Waterschap Limburg*

Het plangebied is gesitueerd in het werkgebied van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas. Per 1 januari 2017 is dit waterschap na een fusie opgegaan in het Waterschap Limburg.

Voor het plangebied is de leggerkaart Zuid Limburg en Keur van het waterschap van toepassing. De leggerkaart Zuid Limburg en de Keur betreffen de legger (27 november 2012) en Keur van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas zoals die juridisch zijn vastgesteld. Waterschap Limburg werkt nog aan één nieuwe waterschapsverordening die van kracht wordt op het moment dat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt.

Uit de leggerkaart Zuid Limburg (volgens de website van Waterschap Limburg) blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen een aandachtsgebied.

### *Beleid gemeente Roermond*

Het vastgestelde gemeentelijk Rioleringsplan (GRP 2017-2021) is relevant voor de voorgenomen ontwikkeling van de woning. Roermond is een van de partners in het samenwerkingsverband Waterketen Limburgse Peelen. In het Waterketenplan Limburgse Peelen zijn gezamenlijke ambities opgenomen. Deze ambities zijn leidend voor de het beheer van de Waterketen in de komende jaren en ook bepalend voor de richting van het GRP. Het GRP bevat het beleidskader, waarbinnen de gemeente haar taak voor de rioleringszorg dient uit te voeren.

De doelen uit het GRP 2017-2021 kunnen als volgt omschreven worden:

- Samenwerking in de waterketen door partijen.
- Beschermen van de bronnen van drinkwater.
- Negatieve effecten van afvalwater worden niet afgewenteld en gezamenlijk invulling geven aan ambitie 'van helder naar schoon water'.
- Zuivering van stedelijk afvalwater zoveel mogelijk aan de bron.
- Burgers en bedrijven hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het hemelwater dat op eigen terrein valt, de gemeente voor het hemelwater op openbaar gebied. Door robuuste systemen aan te leggen, waarbij zowel ondergronds als bovengronds meer ruimte wordt gemaakt voor water.
- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat het hemelwater gescheiden aangeleverd wordt bij de perceelsgrens, vervolgens afkoppelen, infiltreren of vasthouden.
- Het zo natuurlijk mogelijk beheren van grondwater.
- Gemeenten en waterschap zijn van elkaar afhankelijk om voldoende oppervlaktewater van goede kwaliteit te hebben, zowel binnen als buiten het bebouwd gebied.

Het beleid van de gemeente Roermond is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het hemelwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden met de volgende uitgangspunten:

- Bij nieuwbouw moeten hemelwater en vuilwater afzonderlijk worden aangeboden. Onder nieuwbouw wordt verstaan: gebouwen en verhard oppervlak.
- De kleur van leidingen voor hemelwaterafvoer moet grijs zijn.
- Het is verboden zonder toestemming van de rioleringsbeheerder aan te sluiten op hemelwaterafvoerleidingen van kolken en goten.
- Schoon hemelwater moet zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd in de bodem.
- Zoveel als mogelijk bovengrondse hemelwaterbuffering en/of infiltratievoorzieningen toepassen (regenton, greppels).

De infiltratie-en bergingsvoorziening in het plan dienen gedimensioneerd te worden conform 84 mm gerekend over het aantal m<sup>2</sup> (T=100 jaar).

### *Toekomstige waterhuishoudkundige situatie*

Voor de voorgenomen nieuwbouw van de woning is een indicatief infiltratieonderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu BV onder rapportnummer AM17376 d.d. 20 oktober 2017 zie **bijlage 5**. Door middel van dit infiltratieonderzoek is bepaald of infiltratie mogelijk is ter plaatse en hoe groot een aan te leggen voorziening moet zijn op basis van het schetsontwerp.

Uit het infiltratieonderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- Het grondwaterpeil binnen de locatie is tijdens het veldonderzoek aangetroffen op ca. 4,2 m-mv (ca. 22 m +NAP). Bij nieuwbouw is in verband met de afstroom een vloerniveau van minimaal 10 cm boven het maaiveld geadviseerd. Ter plaatse is er geen grondwateroverlast te verwachten. Vanuit het beleid is voor bebouwing met kruipkelder de gewenste drooglegging 1 meter. Hieraan wordt ter plaatse ruimschoots voldaan.
- Uit de meetresultaten en de boorprofielen blijkt dat ter plaatse een zeer goede infiltratiesnelheid aanwezig is. Derhalve kan ter plaatse een kleinere voorziening aangelegd worden voor de toekomstige planontwikkeling.
- Voor een bui van T=10 dient een berging aanwezig te zijn van 50 mm. Tevens dient inzichtelijk te zijn wat er bij een bui van T=100 (84 mm) gebeurt. Voor de nieuwbouw is ruim ingeschat een berging van 37,5 m<sup>3</sup> benodigd. Het eenvoudigste is dit in een greppel op te vangen. Als zichtbaar water onwenselijk is, kan ook een groter gedeelte van de tuin iets (vb. 10 cm) verlaagd worden waarbinnen dan het water kan infiltreren over een groter oppervlak. Een ondergrondse voorziening, grindkoffer of IT-leiding kan ook toegepast worden.

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en onverhard. In het plangebied kan maximaal één vrijstaande woning met bijgebouwen worden gerealiseerd. Volgens de regels van het voorliggende bestemmingsplan kan er maximaal 60% van het bouwperceel bebouwd worden. Het bouwperceel bedraagt circa 500 m<sup>2</sup>, hetgeen impliceert dat er ca. 350 m<sup>2</sup> bebouwing gerealiseerd mag worden. Hieraan dient nog erfverharding van ca. 400 m<sup>2</sup> toegevoegd te worden, zodat er in totaal ca. 750 m<sup>2</sup> verharding wordt toegevoegd. Het onderhavig project voorziet in de realisatie van minder dan 2.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Dit betekent dat het plan niet aangemeld hoeft te worden bij het watertoetsloket ter verkrijging van een positief wateradvies. De gemeente Roermond is in deze de toetsende instantie.

Op basis van het verhard oppervlak in het plangebied en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave in totaal circa 37,5 m<sup>3</sup>. De voorziening dient tevens zodanig te worden gedimensioneerd en ingericht dat deze na 24 uur weer volledig leeg is en beschikbaar voor een vervolgbui.

Het afval(vuil)water zal op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden aangesloten.

Het achterterrein van het perceel wordt als tuin heringericht. Dit terreindeel is van voldoende omvang om al het hemelwater ter plaatse te infiltreren. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen (afgekoppeld van het riool) en naar een plek in de tuin worden geleid. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal een definitieve keuze gemaakt worden voor de infiltratievoorziening.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen nadelig gevolgen heeft voor het aspect water. Het plan is vanwege de beperkte omvang niet voorgelegd aan het Waterschap Limburg voor een verplichte watertoets.

#### 4.4. Archeologie

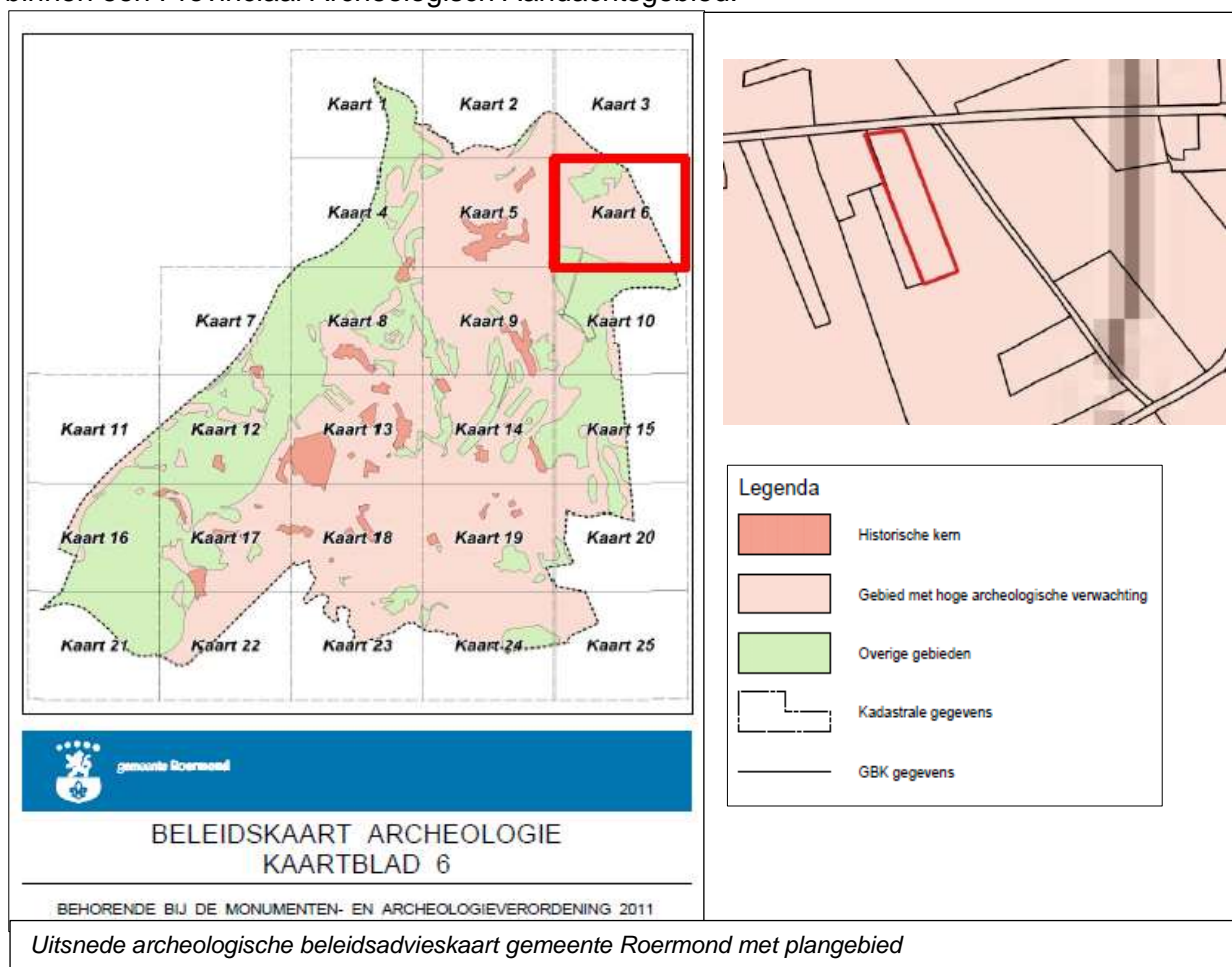
Het plangebied wordt op basis van de beleidskaarten (RAAP-rapport 1741) behorend bij de Nota Archeologie 2011 van de gemeente Roermond aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachting. De gebieden met deze waardering zijn doorvertaald in het vigerende bestemmingsplan “Herziening Kern Swalmen” en worden beschermd door de dubbelbestemming “Waarde Archeologie” volgens artikel 1 van dit plan.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Roermond ligt het plangebied binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting. Binnen deze gebieden dient, bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -mv en een onderzoekslocatie groter dan 100 m<sup>2</sup>, vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het plangebied heeft een hoge trefkans op de aanwezigheid van archeologische waarden.

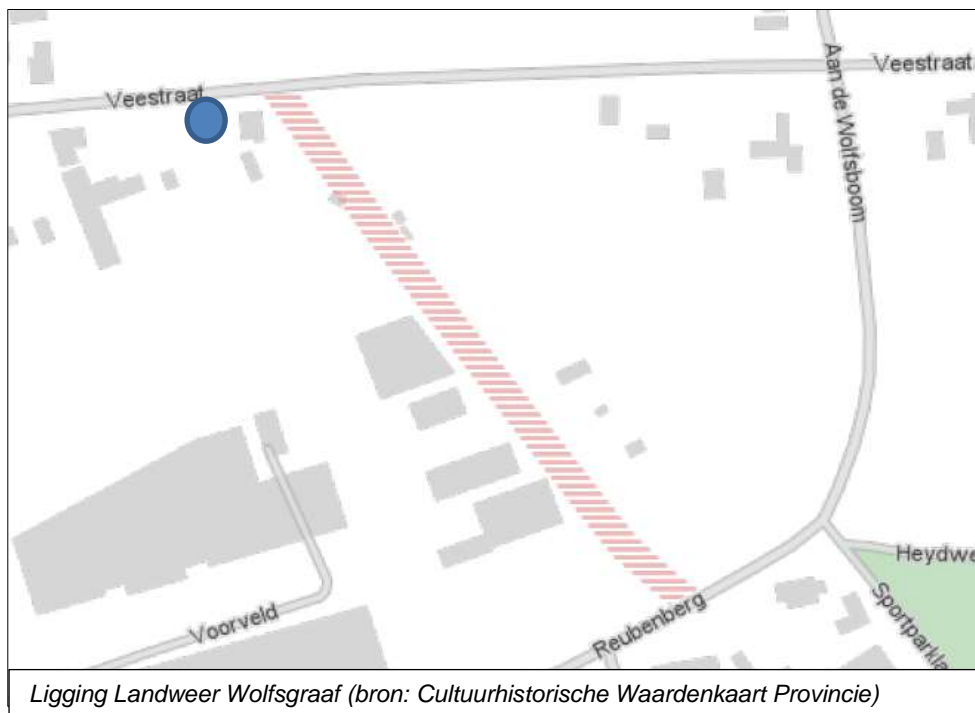
##### *Archeologisch bureauonderzoek*

Door Econsultancy is een archeologisch bureauonderzoek, Veestraat ongenummerd (naast nr. 14) te Swalmen uitgevoerd onder rapportnummer 3944.001 d.d. 20 april 2017. Het onderzoek is ingesloten als **bijlage 6**.

De oppervlaktestoring is beperkt tot de nieuwe bouwkavel van 500 m<sup>2</sup> (grenzend aan de Veestraat) als onderdeel van het totale perceel van circa 3.500 m<sup>2</sup>. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom, op een terrein dat groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>. Op basis van het beschikbare gedetailleerde historische kaartmateriaal is te zien dat het plangebied in ieder geval de afgelopen 200 jaar onbebouwd is geweest. Volgens de Provinciaal Archeologisch Aandachtsgebied kaart van de provincie Limburg ligt het plangebied niet binnen een Provinciaal Archeologisch Aandachtsgebied.



Het plangebied is wel gelegen binnen 50 meter van het beschermd gemeentelijke archeologisch monument de Landweer Wolfsgraaf nr. 15773. Dit betreft een terrein van zeer hoge archeologische waarde uit de late middeleeuwen. De Wolfsgraaf is aangelegd rond 1450 en bestond toen uit een wal die waarschijnlijk begroeid was met doornstruiken en die als doel had om Swalmen tegen rondtrekkende bandieten en soldaten te beschermen. De landweer Wolfsgraaf bestond uit minstens vier delen en lag ten noordoosten, oosten en zuiden van Swalmen. Het verbond natte moerasgebieden met elkaar over hoge gronden en vormde op die manier een verdedigingswerk rond de heerlijkheid Swalmen. Het pad dat gelegen is ten oosten van het plangebied loopt maakt nog onderdeel uit van een historische infrastructuur die de Veestraat verbindt met de Heydweg.



Econsultancy adviseert om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek, teneinde de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting aan te vullen en te toetsen. Tevens is het inventariserend veldonderzoek bedoeld om kansrijke zones te selecteren voor vervolgonderzoek en kansarme zones ervan uit te sluiten. Ook dient het verkennend booronderzoek om een betrouwbaar beeld te krijgen van de mate van intactheid van het bodemprofiel en worden door middel van het karterende booronderzoek archeologische indicatoren opgespoord door de opgeboorde archeologisch relevante bodemlagen te zeven (maaswijdte 4 mm).

Door middel van het verkennend booronderzoek dient te worden vastgesteld of er binnen het plangebied archeologische resten in situ te verwachten zijn. Bovenstaand advies is van Econsultancy. De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Roermond). Het bevoegd gezag neemt vervolgens een besluit.

### *Archeologisch verkennend booronderzoek*

Door Econsultancy is een archeologisch verkennend booronderzoek, Veestraat ongenummerd (naast nr. 14) te Swalmen uitgevoerd onder rapportnummer 3944.003 d.d. 30 mei 2017. Het onderzoek is ingesloten als **bijlage 7**.

Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek blijft de gespecificeerde archeologische verwachting voor het als grasveld in gebruik zijnde noordelijke en centrale deel van het plangebied gehandhaafd. Voor het zuidelijke deel van het plangebied dat als crossbaan in gebruik is wordt de gespecificeerde archeologische verwachting bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Op basis van het behoud van een middelhoge tot hoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn. Daar waar het bodemprofiel is verstoord, binnen het als crossbaan gebruikte deel van het plangebied, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht.

### *Advies gemeente Roermond*

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken heeft de gemeente Roermond geadviseerd dat verder archeologisch onderzoek met proefsleuven nu niet noodzakelijk is. De dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" zal worden gehandhaafd op het hele perceel.

In 1983 heeft de Heemkundevereniging Maas- en Swalmdal onderzoek verricht naar de landgraaf, zij achten de kans op het aantreffen van archeologische vondsten gering. Gezien deze gepreciseerde verwachting is archeologisch onderzoek nu niet noodzakelijk. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten kan echter nooit volledig worden uitgesloten. De uitvoerder/bouwer zal er daarom op gewezen moeten worden dat men bij bodemverstorende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de Minister (in de praktijk de RCE en het bevoegd gezag, in deze de gemeente Roermond) conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

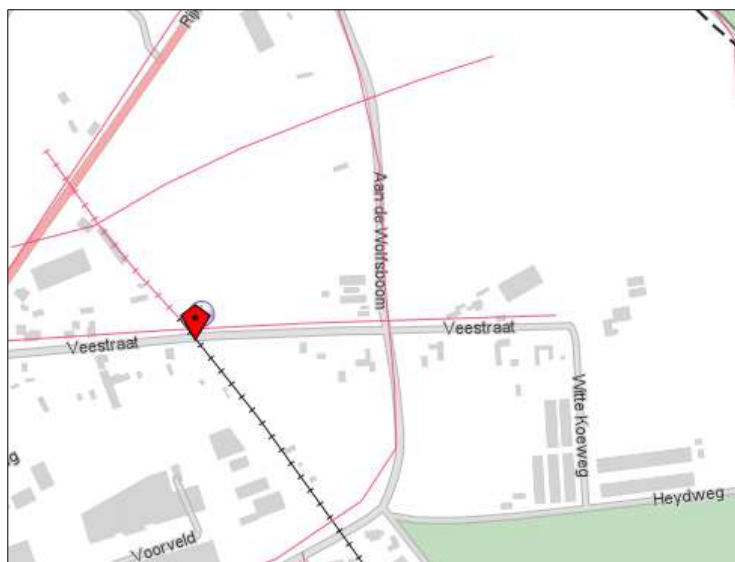
Daarom zal bij de vergunning voor de bouwwerkzaamheden de voorwaarde worden opgenomen dat de Heemkundevereniging Maas- en Swalmdal de grondroerende werkzaamheden dient te begeleiden. Hiervoor moet 14 dagen voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden contact worden opgenomen met de Heemkundevereniging.

De Heemkundevereniging Maas- en Swalmdal legt de bevindingen vast door middel van digitale foto's en een eindrapportage. De eindrapportage wordt tevens toegezonden aan de gemeente. Wanneer van belang zijnde archeologische sporen of voorwerpen worden aangetroffen dan betreft initiatiefnemer/Heemkundevereniging Maas- en Swalmdal (na overleg met het bevoegd gezag) bij de verdere ontgraving een senior archeoloog.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie voldoende onderbouwd is en geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanwijziging.

## **4.5. Cultuurhistorie**

Volgens de cultuurhistorische kaart van de provincie Limburg wordt het plangebied aangemerkt als bouwland/veld. Daar landbouw voor een lange tijd de voornaamste levensvoorziening voor Swalmen vormde, is de nog aanwezige hoogwaardige landbouwgrond, de oude infrastructuur(Landweer) en de verkaveling van waarde.



Tracé Landweer Wolfsgraaf (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Limburg)

De aanwezige Landweer Wolfsgraaf is opgenomen op de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Limburg.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de planontwikkeling, omdat de bestaande waardevolle cultuurhistorische elementen gehandhaafd blijven.

#### 4.6. Flora en fauna

Voor de bestemmingsplanwijziging is het noodzakelijk na te gaan welke natuurwaarden (flora en fauna) aanwezig zijn in het plangebied en de omgeving daarvan.

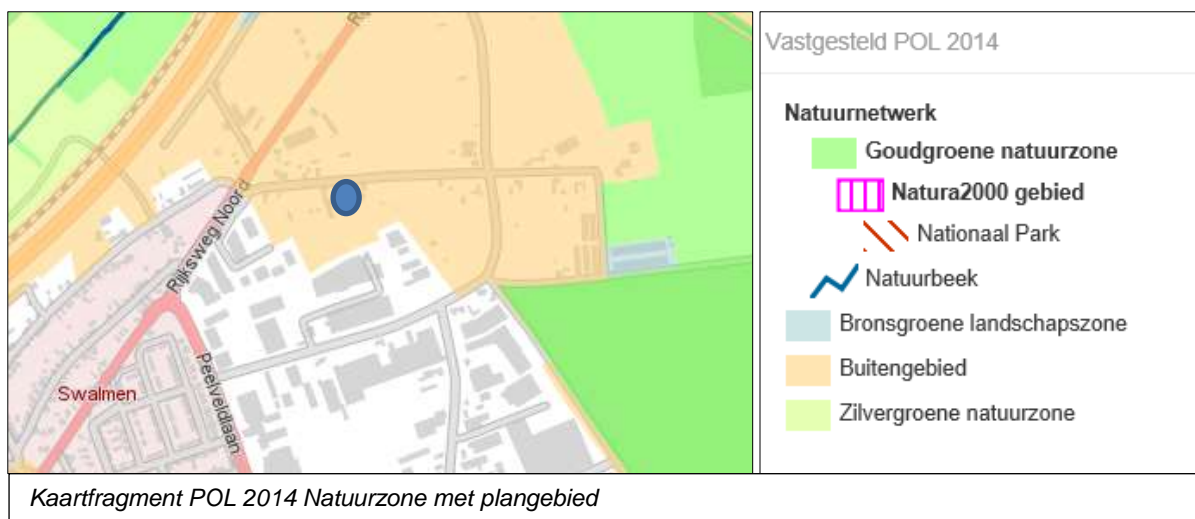
De Wet natuurbescherming (Wn), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden en de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten. Voor het plangebied is de gebiedsbescherming en de soortenbescherming relevant.

Het voorliggende bestemmingsplan wordt opgesteld om een ruimtelijke ingreep, de bouw van een woning, mogelijk te maken. Volgens historisch kaartmateriaal (bron: bodemonderzoek) uit de periode uit de periode 1910 – heden was de locatie, alsmede de omgeving ervan, destijds in agrarisch gebruik en heeft voor zover bekend altijd een agrarische bestemming gehad. Gedurende de periode 2000 tot heden is de onderzoekslocatie geleidelijk ontwikkeld tot een weiland en een particuliere crossbaan waarbinnen géén verhardingen zijn toegepast.

##### *Gebiedsbescherming*

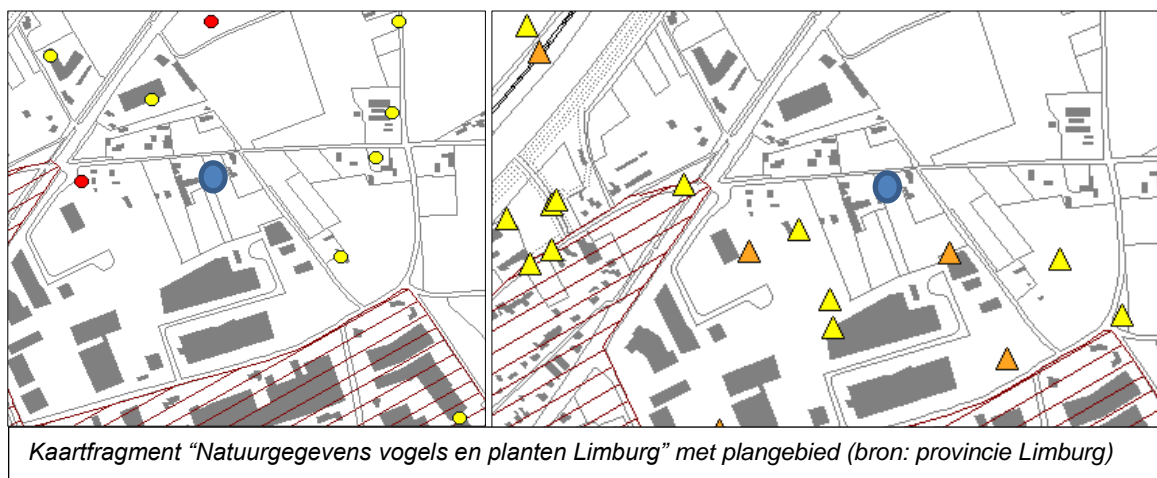
Het plangebied is gesitueerd buiten de Goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Swalmdal op circa 1 km afstand. Het plangebied ligt op ruim 300 meter afstand van de dichtstbijzijnde Goudgroene Natuurzone, het Limburgse deel van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat is bestemd voor nog te ontwikkelen natuur.





## Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit het onderhavig perceel, dat onbebouwd en onverhard is. Op het perceel is uitsluitend gras aanwezig. Er zijn geen waterpartijen en bomen aanwezig op het perceel. Rondom het plangebied komen meerder soorten vogels en planten voor. Binnen het plangebied zijn volgens de geraadpleegde gegevens geen zeldzame of beschermde broedvogels en planten waargenomen. In of in de directe omgeving van het plangebied komen geen “rode-lijst-soorten” voor.



De menselijke verstoring heeft plaatsgevonden door bebouwingsactiviteiten in de omgeving van het plangebied in het verleden en de aanwezigheid van verkeer, waardoor dieren en planten zich op de kavel niet permanent vestigen. Gezien de aard van het plangebied is uit te sluiten dat eventueel beschermde soorten enkel hun leefgebied in het plangebied hebben. Een ontheffingsaanvraag is niet aan de orde.



### 4.7. Landschapswaarden

Het project is gesitueerd in het noordelijk deel van de kern Swalmen en kan worden getypeerd als oud bouwland. Het plangebied is thans in gebruik als grasland. Het wordt omheind door een hekwerk. Er is geen bebouwing of beplanting in het plangebied aanwezig. Er zijn in de directe omgeving geen bijzondere landschapswaarden aanwezig, behalve de aanwezige bomenrij aan de Veestraat en de reeds beschreven Landweer Wolfsgraaf.

De woning zal worden ontsloten via een te realiseren inrit aan de Veestraat. De aanwezige bomen in de berm van de Veestraat zullen worden behouden.

### 4.8. Verkeer en infrastructuur

Het voorliggende plan heeft geen invloed op de infrastructuur ter plaatse. De nieuwe woning is bereikbaar via de Veestraat met een nieuwe inrit. In overleg met de gemeente zal de plaats van de inrit bepaald worden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

Het parkeren voor de bewoners en de bezoekers van de woning dient geheel op eigen terrein plaats te vinden, omdat aan de Veestraat geen ruimte beschikbaar is voor de aanleg van parkeerplaatsen. Op eigen terrein dienen volgens Nota Parkeernormen 2014 van de gemeente Roermond 2,2 (1,8 bewoners en 0,3 bezoekers) parkeerplaatsen per vrijstaande woning aangelegd te worden.

De nieuwe woning wordt tot het duurder segment gerekend en bevindt zich in de zone "restant bebouwde kom". De benodigde parkeerruimte (afgerond 3 parkeerplaatsen) is in voldoende mate aanwezig op het perceel. Een garage behorend bij de woning wordt niet meegeteld als parkeerplaats. Het parkeren kan plaatsvinden op de oprit voor de garage, mits deze een lengte van ten minste vijf meter heeft. De planwijziging heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect verkeer en infrastructuur.

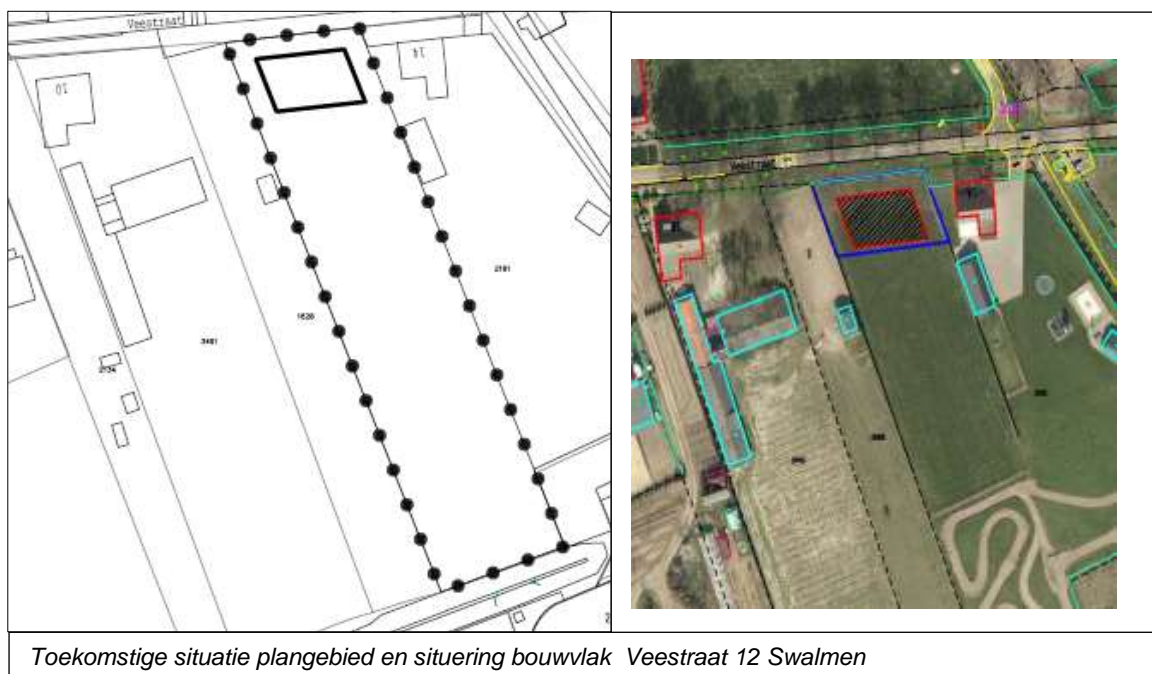
## HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

### 5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het planvoornemen bestaat uit het planologisch mogelijk maken van de bouw van een vrijstaande woning op een deel het perceel sectie B, nummer 2161 te Swalmen. Het doel is het realiseren van een woning. Voor het plan wordt uitgegaan van een totale kavel van circa 3.500 m<sup>2</sup> inclusief een woonbestemming (woning) van maximaal 500 m<sup>2</sup>.

### 5.2. Ruimtelijke hoofdopzet

Voor het bouwplan is geen ontwerp beschikbaar. De gemeente Roermond heeft een stedenbouwkundig kader opgesteld.



Er is een woonbestemming van 500 m<sup>2</sup> ingetekend. Daarbinnen is een bouwvlak gedefinieerd. Dit vlak wordt bepaald door een afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 5 meter die aan beide zijden vrijgehouden moet worden. Daarnaast is het bouwvlak 12 meter diep. De voorgevelrooilijn ligt in het verlengde van de bestaande woning op nummer 14.

Het bouwvlak (gearceerd) geeft het zoekgebied aan waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden. Voor de bijgebouwen geldt dat zij binnen het aangegeven perceel van 500 m<sup>2</sup> en 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd moeten worden. De ruimte tussen het aangegeven bouwvlak en de zijdelingse perceelgrenzen mag dus ingezet worden ten behoeve van de realisatie van bijgebouwen, mits deze minimaal 1 meter achter de voorgevel liggen.

De bestemming “Wonen” omvat dat deel van het plangebied waarbinnen de woonbebouwing opgericht mag worden, met tevens het intensiever gebruikte gedeelte van de tuin waarbij verharding (ten behoeve van bijvoorbeeld terrassen e.d.) gerealiseerd mag worden.

De bestemming “Tuin” omvat de gronden van het overige deel van het plangebied welke bedoeld zijn als landschappelijke overgangszone tussen de tuin bij de woning en het omliggende gebied.

Binnen de bestemming “Tuin” mag geen bebouwing worden opgericht en mogen geen verhardingen en waterpartijen worden aangebracht. Van een intensief gebruik van deze gronden mag geen sprake zijn. Daarmee wordt voorkomen dat er vergunningsvrij gebouwd wordt op dit deel van het perceel met de bestemming “Tuin”, omdat de definitie van het begrip “erf” als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van bijlage II bij het Bor, niet hetzelfde erf betreft als binnen de bestemming “Wonen”.

De dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” omvat de gronden van het perceel i.v.m. de archeologische waarden.

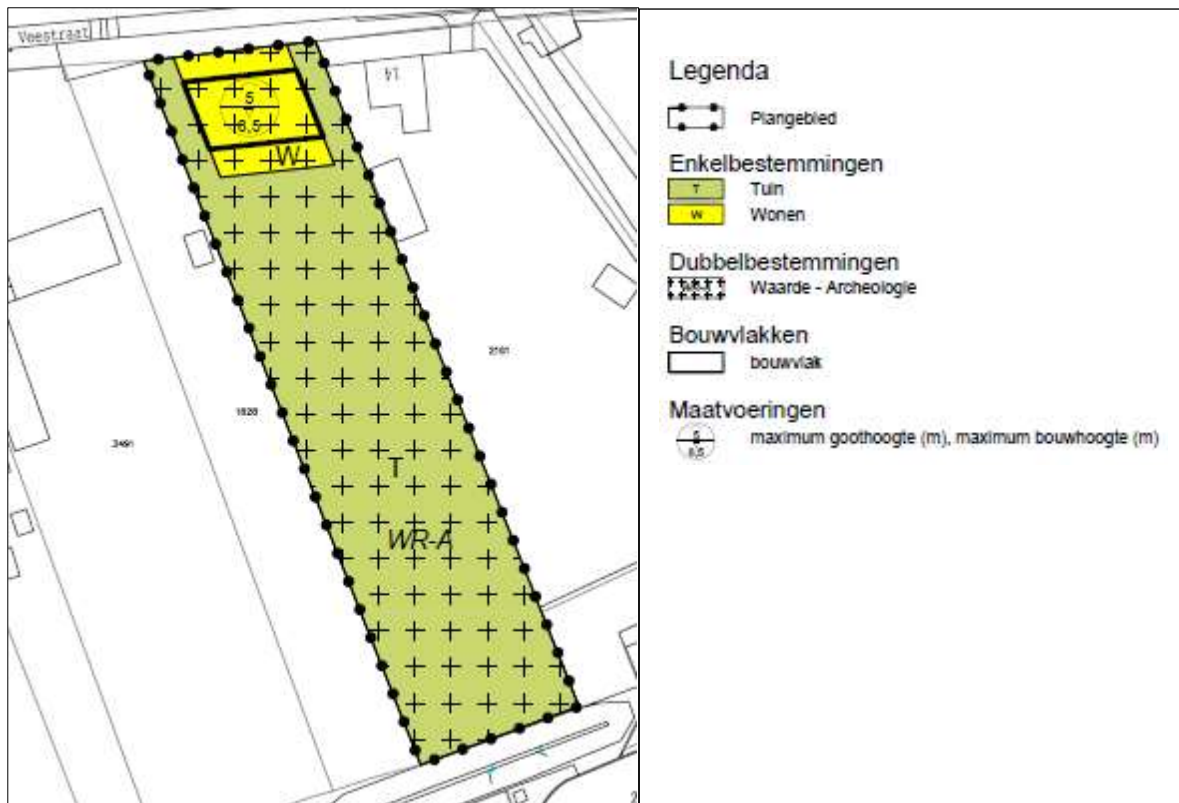
Voor de overige maatvoering van hoofdgebouwen en bijgebouwen wordt aangesloten bij de bestemming “Wonen” uit het vigerende bestemmingsplan “Kern Swalmen” en het stedenbouwkundig kader waarbij het onderstaande van toepassing is:

- er is maximaal één vrijstaande woning toegestaan met verplichte kap;
- de woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak opgericht worden;
- één gevel wordt geplaatst in, danwel tot maximaal 5,00 meter achter de naar wegzijde gekeerde grens ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- de goothoogte mag niet meer dan 5,00 meter bedragen;
- de nokhoogte bedraagt maximaal 8,50 meter;
- het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt ten hoogste 60%;
- het totale grondoppervlak van bijgebouwen bedraagt maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- de goothoogte van en bijgebouw mag niet meer dan 3,00 meter bedragen, behoudens ter plaatse van de aan de woning gebouwde zijde van een aangebouwd bijgebouw.

Overige planregels zijn conform het vigerende bestemmingsplan:

- vestiging van een aan huis gebonden beroep is rechtstreeks toegestaan;
- de uitoefening van bedrijven vallend onder kleine economie is mogelijk via een omgevingsvergunning;
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, die voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn.

Onderstaand is de verbeelding weergegeven.



Uit de toelichting is gebleken dat er vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen planontwikkeling.

### HOOFDSTUK 6 PLANOPZET

#### 6.1. Feitelijke planopzet

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zal de planopzet onderstaand beschreven worden.

De vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen wordt mogelijk gemaakt door hantering van de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) en de digitale uitwisseling DURP.

Het voorliggende plan bestaat uit planregels, een verbeelding en de toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels m.b.t. bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

#### 6.2. Juridische planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend.

Als ondergrond voor de verbeelding is een uitsnede van de GBK-Nederland gebruikt. De regels en de verbeelding regelen het gebruik van gronden, de bouwmogelijkheden en het gebruik van de bebouwing. De indeling is conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP 2012. De planregels zijn verder voor een deel overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan “Kern Swalmen” en het Handboek bestemmingsplannen 2009, gemeente Roermond.

##### 6.2.1. Planvorm

De planvorm betreft een herziening.

##### 6.2.2. Verbeelding

De plankaart is bekend onder nr. NL.IMRO.0957.BP00000293-VG01

### 6.2.3. Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, die als volgt toegelicht kunnen worden:

#### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

##### 1. Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen en begrippen opgenomen die in de planregels voorkomen.

##### 2. Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden de bepalingen en regels voor de afzonderlijke bestemming gegeven met drie artikelen:

##### 3. Tuin

Dit betreft een hoofdbestemming voor de gronden die bedoeld zijn als landschappelijke overgangszone tussen de tuin bij de woning en het omliggende gebied. Hierin is de volgende opbouw aangehouden:

###### - Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving gegeven van de functies die aan de gronden zijn toegewezen.

###### - Bouwregels:

Hierin wordt bepaald dat geen bebouwing mag worden opgericht.

###### - Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

Hierin is een aanlegverbod voor het uitvoeren van werken opgenomen.

##### 4. Wonen

Dit betreft de hoofdbestemming met een bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning en het bijgebouw opgericht kan worden.

Hierin is de volgende opbouw aangehouden:

###### - Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving gegeven van de functies die aan de gronden zijn toegewezen.

###### - Bouwregels:

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

###### - Afwijking van de bouwregels:

Hierin wordt aangegeven op welke wijze afgeweken kan worden.

###### - Specifieke gebruiksregels:

Hierin wordt het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven.

###### - Afwijking van de gebruiksregels:

Hierin wordt aangegeven op welke wijze afgeweken kan worden van de gebruiksregels.

### 5. Waarde-Archeologie

Dit betreft een dubbelbestemming die in het plan opgenomen is, om naast de basisbestemming (Wonen) rekening te houden met de archeologische belangen. Ter bescherming en behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden is deze dubbelbestemming opgenomen.

Hierin is de volgende opbouw aangehouden:

#### - Bestemmingsomschrijving:

Hierin is opgenomen dat de aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en het behoud van de in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

#### - Bouwregel:

Hierin is bepaald dat op de aangewezen gronden geen bebouwing mag worden opgericht, met uitzondering van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande gebouwen of bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm reiken.

#### - Afwijken van de bouwregels:

Hierin wordt aangegeven van welke bouwregels door het college van burgemeester en wethouders afgeweken kan worden.

#### - Omgevingsvergunning:

Hierin is opgenomen dat voor werkzaamheden of werken ter bescherming van de archeologische waarden een vergunning van burgemeester en wethouders noodzakelijk is.

#### - Wijzigingsbevoegdheid:

Hierin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bestemming "Waarde-Archeologie".

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat algemene regels over het plan:

### 6. Anti-dubbeltelbepaling

Met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels te voorkomen.

### 7. Algemene bouwregels

Dit artikel bevat bepalingen over afstanden en maten.

### 8. Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft aan wat onder verboden gebruik van grond en opstallen wordt verstaan.

### 9. Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan burgemeester en wethouders, met in acht neming van de in dit artikel omschreven randvoorwaarden, afwijken van de in regels gegeven maten en percentages.

### 10. Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling maakt het mogelijk maatvoering en situering met betrekking tot de bestemming te wijzigen.

### 11. Algemene procedureregels

In dit artikel is een regeling voor de procedure opgenomen.

### 12. Overige regels

Deze bepaling verwijst naar overige wettelijke en gemeentelijke regels.

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

#### 13. Overgangsrecht

In dit artikel is geregeld onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en bestaand gebruik van gronden in afwijking van het plan mogen worden gecontinueerd.

#### 14. Slotregel

Dit artikel geeft aan hoe de regels kunnen worden aangehaald.

Bijlage 1 behorend bij de regels omvat de Staat van Bedrijfsactiviteiten van toe te laten bedrijven in het kader van de kleine economie.

Bijlage 2 behorend bij de regels omvat de gemeentelijke parkeernormen.



## HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Voor het plangebied heeft de gemeente met de initiatiefnemer een realiseringsovereenkomst gesloten met daarbij de financiële bijdrage en de kwaliteitsverbetering volgens het LKM en de "Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond". Op grond van deze overeenkomst wordt het gehele project voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Onder realisering wordt verstaan de bouw van de nieuwe woning. Het is daarom niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen. Er worden geen aanpassingen aan de openbare ruimte gedaan. Omdat het bestemmingsplan slechts betrekking heeft op de realisatie van één woning en derhalve geen percentage woningbouwcategorieën bevat, is het niet mogelijk om door middel van een exploitatieplan nadere eisen te stellen aan de uitvoerbaarheid.

In de realiseringsovereenkomst is tevens opgenomen dat uit de gevraagde planologische wijziging planschade kan voortvloeien. In verband met mogelijke vergoedingen van planschade als bedoeld in art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, op basis waarvan de kosten voor planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

### 7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de kleinschaligheid van het plan wordt de gemeentelijke inspraakprocedure niet gevolgd.

De kennisgeving van het bestemmingsplan ex artikel 1.3.1. Bro zal plaatsvinden door middel van een publicatie via [www.roermond.nl](http://www.roermond.nl).

De procedure van het bestemmingsplan is in het kort als volgt:

1. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt ter visie gelegd.
2. Een ontwerp-bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Iedereen kan zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad.
3. Binnen 12 weken na afloop van de termijn van tervisielegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.

4. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
5. Inwerkingtreding vindt plaats op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

### 7.2.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1. Bro moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd worden met het waterschap, eventueel met andere gemeenten en met betrokken rijks- en provinciale diensten.

Het plan is voorgelegd aan de provincie Limburg, omdat bij de planontwikkeling provinciale belangen aan de orde zijn.

Het plan is vanwege de beperkte omvang niet voorgelegd aan het Waterschap Limburg voor een verplichte watertoets.

### 7.2.2. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure voor het plan verloopt via de procedure, zoals neergelegd in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerpbestemmingsplan "Veestraat 12 Swalmen" heeft vanaf 13 december 2017 tot en met tot en met 23 januari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen na voorafgaande publicatie in het elektronisch gemeenteblad, de Staatscourant en op [www.roermond.nl](http://www.roermond.nl)

Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend door:

-De heer en mevrouw Wijnhoven-van den Heuvel, Veestraat 10, 6071 PR Swalmen mede namens Veestraat 7, 5 en 6.

De nota van zienswijzen en de standpuntenbepaling zijn ingesloten als **bijlage 8**. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad van Roermond heeft het plan op 5 juli ongewijzigd vastgesteld.

### HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN

**Bijlage 1:**

Historisch bodemonderzoek Veestraat ong. (naast nr. 14), Econsultancy BV d.d. 19 april 2017 rapportnummer 3944.002

**Bijlage 2:**

Berekening geluidbelasting Veestraat 12, gemeente Roermond 7 september 2017

**Bijlage 3:**

Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Veestraat 12 Swalmen d.d.16 november 2017

**Bijlage 4:**

Advies Veiligheidsregio Limburg Noord d.d. 19 oktober 2017

**Bijlage 5:**

Indicatief infiltratieonderzoek Veestraat 12 Swalmen, Aeres Milieu BV, d.d. 20 oktober 2017 rapportnummer AM17376

**Bijlage 6:**

Archeologisch bureauonderzoek Veestraat ong. (naast nr. 14), Econsultancy BV d.d. 20 april 2017 rapportnummer 3944.001

**Bijlage 7:**

Archeologisch verkennend booronderzoek, Veestraat ong. (naast nr. 14), Econsultancy BV d.d. 30 mei 2017 rapportnummer 3944.003

**Bijlage 8:**

Nota van zienswijzen d.d. 5 juli 2018