

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan
Veestraat 3 woningen Swalmen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Veestraat 3 woningen Swalmen' heeft van 2 september 2020 tot en met 13 oktober 2020 ter inzage gelegen na voorafgaande publicatie op 1 september 2020 in het Gemeenteblad, in de Staatscourant en op www.roermond.nl. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt door:

1. [REDACTED] gedateerd 27 augustus 2020, ingekomen 27 augustus 2020;
2. [REDACTED] namens [REDACTED], [REDACTED], gedateerd 11 september 2020, ingekomen 14 september 2020;
3. [REDACTED] gedateerd 5 oktober 2020, ingekomen 5 oktober 2020;
4. [REDACTED] gedateerd 5 oktober 2020, ingekomen 5 oktober 2020;
5. [REDACTED] namens [REDACTED], [REDACTED], gedateerd 1 oktober 2020, ingekomen 6 oktober 2020;
6. [REDACTED], namens [REDACTED], [REDACTED], gedateerd 12 oktober 2020, ingekomen 14 oktober 2020.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen onder punt 1 tot en met 5 zijn binnen de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan en daarmee tijdig ontvangen. De zienswijze onder punt 6 is voor het einde van de inzagetermijn ter post bezorgd en binnen een week na afloop van de inzagetermijn ontvangen. Alle ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk.

Hieronder worden de zienswijzen weergegeven en voorzien van een inhoudelijke reactie daarop.

1. [REDACTED]
 - a. In paragraaf 3.4 Waterhuishouding is de toekomstige waterhuishoudkundige situatie beschreven. Alhoewel er geen directe belangen van het waterschap aan het plan verbonden zijn, wordt geadviseerd dezelfde toetsingspunten te gebruiken als het waterschap. Bij de berekening van de noodzakelijke bergingsvoorziening gaat het waterschap uit van een bui van 100 mm in 24 uur. Dit is een iets grotere bui dan door de gemeente wordt gehanteerd. Het waterschap heeft hierbij rekening gehouden met klimaatverandering en de robuustheid van de voorziening. De leegloop/infiltratie van de bergingsvoorziening dient zodanig te zijn dat deze binnen 24 uur weer beschikbaar is om een nieuwe vergelijkbare bui op te vangen.

Standpunt

Paragraaf 3.4 Waterhuishouding van de toelichting van het bestemmingsplan 'Veestraat 3 woningen Swalmen' is aangepast conform de toetsingspunten van het Waterschap Limburg.

Deze zienswijze leidt tot een wijziging van de toelichting ten opzichte van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

2.

- a. Indiener vreest overlast van de woningen naast hem, waar hij nu nog vrij uitzicht heeft.

Standpunt

Het betreft een reguliere woonfunctie die wordt gerealiseerd op het naastgelegen perceel. Dat de toekomstige bewoners overlast veroorzaken is een aanname van indiener. Bij normaal gebruik van de woningen met bijbehorende tuinen door de nieuwe burens is overlast niet te verwachten. Voor wat betreft het verlies aan uitzicht wordt opgemerkt dat het "oude" bestemmingsplan erf- en terrein afscheidingen toelaat tot een hoogte van 2 meter. Aangezien de woning van indiener alleen ramen op de begane grond heeft aan de zijde die zicht geeft op de bedoelde weilanden, was het behoud van het uitzicht van indiener nimmer gegarandeerd. Daarbij bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht en is het normaal maatschappelijk risico dat er in de directe omgeving bebouwing kan komen.

- b. Indiener is van mening dat terughoudend moet worden omgegaan met het bouwen van woningen in het buitengebied. Conform de structuurvisie dient sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering. Indiener ziet niet hoe de kwaliteitsverbetering tot stand komt. Er wordt slechts voorzien in geldelijk gewin voor de initiatiefnemer en er wordt geen rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

Standpunt

Binnen de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond van 16 februari 2012 (hierna: Structuurvisie), is een onderscheid in verschillende gebieden gemaakt binnen de gemeente Roermond, waaronder de rode contour, de stedelijke dynamiek en de linten en clusters. Er gelden verschillende regels ten aanzien van deze gebieden. In deze Structuurvisie zijn gebieden buiten de contour aangewezen, de zogenaamde linten en clusters, waar woningbouw gezien de aard van het gebied aanvaardbaar wordt geacht. Door het vaststellen van linten en clusters zijn de locaties voor het toevoegen van woningen in het buitengebied beperkt. Bij de bepaling van de linten en clusters is aansluiting gezocht bij bestaande bebouwing. Hetgeen indiener stelt dat men terughoudend moet zijn met het bouwen van woningen in het buitengebied is gelet op het voorgaande in de Structuurvisie gewaarborgd. Onderhavige locatie valt binnen de linten en clusters. Binnen deze linten en clusters is woningbouw mogelijk, mits de ontwikkeling daar ruimtelijk aanvaardbaar is en sprake is van een kwaliteitsbijdrage van het buitengebied. Voor wat betreft de kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar ons standpunt onder punt 2 c.

- c. Omwonenden kijken nu uit op een prachtig weiland. Hoewel de woningen worden omsloten door een tuin, kan dit toch allerm minst een kwaliteitsverbetering voor het buitengebied genoemd worden. Indiener is van mening dat, wanneer ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden in het buitengebied, er een bijdrage geleverd dient te worden aan dit buitengebied, te denken aan functies die men graag terug ziet in het buitengebied, zoals recreatie en agrarisch. Wonen hoort hier alleen bij wanneer er sprake is van bijvoorbeeld landhuizen. Dat is evenwel niet het geval: er worden hier een drietal woningen ontwikkeld waarbij slechts de eigenaar van de grond winst behaalt. Het buitengebied wordt er slechts mee benadeeld: immers wordt er aan landschapsontsiering gedaan en valt niet in te zien hoe deze woningen passen binnen een goede ruimtelijke ordening. Indiener is van mening dat geen sprake is van kwaliteitsverbetering van het buitengebied en dat het plan om die reden niet kan worden vastgesteld.

Standpunt

Een verzoek wordt beoordeeld zoals het wordt ingediend, in dit geval de bouw van drie vrijstaande woningen. Dat andere functies zoals agrarisch, recreatief of de bouw van een landhuis naar mening van indiener meer wenselijk of passend zijn in het gebied, is hierbij niet relevant. Ieder plan dat wordt ingediend dient te worden beoordeeld.

In de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond (hierna: Structuurvisie) zijn gebieden buiten de door de provincie vastgestelde contour aangewezen, de zogenaamde linten en clusters, waar woningbouw gezien de aard van het gebied aanvaardbaar wordt geacht. De Veestraat ligt aan de rand van de kern Swalmen ten noorden van het bedrijventerrein Reubenberg. Het betreft een gebied met verspreid liggende woningen op ruime percelen en enkele agrarische bedrijven. Hoewel de Veestraat voor een groot deel nog een landelijk karakter heeft is er niet echt sprake van een volledig buitengebied. Ook een woonfunctie past in het buitengebied. Er worden in dit geval drie vrijstaande woningen gebouwd op percelen met een oppervlakte van gemiddeld 1.100m². Per bouwperceel is een gedeelte met een woonbestemming aangewezen waarbinnen alle bebouwing moet worden opgericht. De overige gronden krijgen de bestemming "Tuin". Om het landelijk karakter van de Veestraat zoveel mogelijk te behouden is in het bestemmingsplan ook een regeling opgenomen dat binnen de bestemming "Tuin" geen bebouwing mag worden opgericht.

Dit betekent dat het grootste deel van de percelen onbebouwd moet blijven en groen moet worden ingericht. Hoewel de bebouwing in de Veestraat door dit plan toeneemt is er gezien de beoogde woningen geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het landelijk gebied. Doordat het vrijstaande woningen betreft, blijft ook het zicht naar het achterliggende gebied voor een groot deel behouden.

De tegenprestatie die de initiatiefnemer op grond van de Structuurvisie moet leveren is juist bedoeld om het verlies aan omgevingskwaliteit door de bouw van de woningen te compenseren. De Structuurvisie biedt de mogelijkheid om deze tegenprestatie als financiële bijdrage te storten in het Kwaliteitsfonds of in natura door de aanleg van natuur. Een combinatie van beiden is ook mogelijk. De bijdrage in natura kan worden geleverd op het perceel zelf of in de directe omgeving, maar ook elders binnen de gemeente Roermond. Op grond van de Structuurvisie is het niet verplicht om de compensatie in natura op of in de directe omgeving van het perceel uit te voeren. Gezien de hoogte van de bijdrage is het in de meeste gevallen ook niet mogelijk om een compensatie in natura ter plaatse of in de directe omgeving uit te voeren. De keuze van de wijze van compensatie is aan de initiatiefnemer, die in dit geval heeft gekozen voor een financiële bijdrage aan het Kwaliteitsfonds. Met de middelen uit het Kwaliteitsfonds worden door de gemeente natuurontwikkelingsplannen gefinancierd binnen het grondgebied van de gehele gemeente Roermond. Hierbij wordt getracht de middelen in te zetten in het gedeelte van de gemeente, in dit geval Swalmen, waar de financiële bijdrage ook is geleverd. Er is dus wel sprake van een kwaliteitsverbetering in onderhavige situatie.

Overigens is het standpunt van indiener ten aanzien van het oprichten van landhuizen opvallend. Met de toevoeging van de drie woningen die het (ontwerp)bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken, wordt de bestaande rijwoningen aan de Veestraat, waaronder de woning van indiener, voortgezet. De woning van indiener is echter geen landhuis, waardoor het oprichten van een landhuis direct naast de woning van indiener niet logisch is. Er is juist voor gekozen om nieuwe woningen toe te staan met een omvang die ongeveer gelijk is aan de woning van indiener, zodat een harmonieus straatbeeld ontstaat.

- d. Een enkele bijdrage aan het kwaliteitsfonds is naar het oordeel van belanghebbende onvoldoende. Immers is dan onvoldoende zeker dat het woon- en leefklimaat van

belanghebbende en zijn burens niet achteruit gaat. Belanghebbende concludeert dat zijn woon- en leefklimaat ernstig aangetast wordt door de ontwikkelingen en dat slechts een financiële compensatie in een algemene pot te algemeen is om als compensatie te kunnen dienen.

Standpunt

Het plan betreft de bouw van drie vrijstaande woningen. Indiener geeft niet aan waardoor dit plan zou kunnen leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden. In de huidige situatie is namelijk een agrarische functie mogelijk op deze locatie. In de nieuw beoogde situatie wordt de agrarische functie gewijzigd naar een woonfunctie, passend bij de reeds aanwezige woonfunctie op het perceel van indiener.

In geval van schade als gevolg van een onherroepelijke omgevingsvergunning, zoals het bederf van uitzicht, vermindering van woongenot en waardedaling van woningen, kan op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een verzoek om planschade worden ingediend. Een eventuele planschadevergoeding staat geheel los van een bijdrage aan het kwaliteitsfonds.

- e. Tegenover het plangebied ligt een tankstation. Conform de VNG-richtlijnen behoort dit tankstation tot categorie 3.1 van de bedrijvenlijst en dient derhalve een minimale afstand van 50 meter te worden opgenomen. Ook zit er een autosloperij in de omgeving en een carcenter. Daarnaast is er naast het perceel nog een agrarisch bedrijf te vinden. Indiener is van mening dat niet wordt voldaan aan de richtlijnen die de VNG stelt ten aanzien van de afstand tot een tankstation en autosloperij. Hoewel het autobedrijf zijn activiteiten aan het afbouwen is, is dit planologisch niet geregeld. Derhalve kan niet gegarandeerd worden dat de activiteiten niet opnieuw toenemen en derhalve wordt voorzien in enorme hinder voor de nieuwe woningen. Tevens wordt niet voldaan aan de afstandseis tot het tankstation. Op die manier kan het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen niet worden gegarandeerd. Vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak schrijft voor dat slechts gemotiveerd van de VNG kan worden afgeweken. Dat wordt op dit moment evenwel niet gedaan. Er is geen enkele onderbouwing opgenomen waarom kan worden afgeweken van de VNG-richtlijnen op dit punt en tevens is niet in te zien waarom dit tot de mogelijkheden zou behoren. Indiener is van mening dat er nagenoeg geen ruimtelijke afstand zit tussen de autosloperij, het tankstation en het plangebied. Daarmee zal gigantische overlast ontstaan voor de nieuwe bewoners en kan het woon- en leefklimaat niet geborgd worden. Tevens kunnen de eigenaren van het tankstation en de autosloperij de dupe worden van deze woningontwikkeling. Immers betreft een woning een gevoelig object in de zin van de milieuwetgeving en verdient deze derhalve bescherming. Op dit moment wordt er geen enkel blijk gegeven van die bescherming en wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt die haaks staat op een goed woon- en leefklimaat. Dit woon- en leefklimaat kan ook allerminst gegarandeerd worden.

Standpunt

Door indiener wordt over de autosloperij en het tankstation aan de Rijksweg gesteld dat er geen onderbouwing ten aanzien van de milieucategorie 3.1 volgens de VNG-indeling is opgenomen. In paragraaf 4.1.3. van de toelichting behorende bij onderhavig bestemmingsplan is echter wel een motivering opgenomen. Aangegeven is dat aan de richtafstand van 50 meter niet voldaan wordt, omdat de bestaande woningen Veestraat ■ en ■ dichtbij het bedrijf gelegen zijn dan de drie nieuwe woningen. Bij de bestaande woningen Veestraat ■ en ■ heeft dit niet geleid tot extra akoestische maatregelen t.o.v. de autosloperij en is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De geldende richtlijn is 50 meter voor gevaar. Van deze afstand mag gemotiveerd worden afgeweken. De kortste afstand tussen het hekwerk van het LPG-reservoir en het bouwvlak is

circa 41 meter. Er wordt ruim voldaan aan de plaatsgebonden risicocontouren die genoemd zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen. De PR 10-6 contour van het LPG-reservoir reikt tot 25 meter vanaf het reservoir.

Gelet hierop gelden er geen belemmeringen ten aanzien van het LPG-tankstation en onderhavig planvoornemen. Indiener stelt dat niet onderbouwd is afgeweken van de VNG-richtlijn. Dit is echter wel het geval. De betreffende onderbouwing is opgenomen in paragraaf 4.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan, alsmede in de onderzoeken voor het aspect externe veiligheid (bijlage 5) die bij het bestemmingsplan zijn gevoegd. In het verantwoordingsdocument is aangegeven waarom het verantwoord is om medewerking te verlenen. Er wordt voldaan aan de PR 10-6 contour en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden.

- f. Het tankstation bevat tevens een LPG-tank en onduidelijk is of wordt voldaan aan de eisen conform de tabel en artikel 1 Revi worden opgelegd als afstand tussen - bijvoorbeeld - een LPG-tank en een gevoelig object zoals een woning. Indiener stelt vast dat het gaat om woningen en dat een LPG-tank alsmede een tankstation een potentieel gevaarlijke situatie op kan leveren. Indiener is van mening dat onvoldoende is onderzocht of deze woningen kunnen worden gerealiseerd met het oog op de veiligheid. Immers is een feit van algemene bekendheid dat tankstations, maar ook LPG-tanks, een gevaarlijke omgeving kunnen zijn. Hieraan is naar mening van indiener onvoldoende rekenschap gegeven en staat onvoldoende vast dat de veiligheid gegarandeerd wordt.

Standpunt

De kortste afstand tussen het hekwerk van het LPG-reservoir en het bouwvlak is circa 41 meter. Er wordt ruim voldaan aan de plaatsgebonden risicocontouren die genoemd zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen. De PR 10-6 contour van het LPG-reservoir reikt tot 25 meter vanaf het reservoir

- g. Ook in het kader van de veiligheid betwijfelt indiener of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Immers worden de woningen direct tegenover de autosloperij en het tankstation gerealiseerd. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat dit goede woon- en leefklimaat in ieder geval niet kan worden vastgesteld.

Standpunt

Indiener licht niet toe waarom de veiligheid in het geding zou komen door middel van onderhavig planvoornemen. Volledigheidshalve wordt verwezen naar het standpunt onder punt 2e en f waarin is aangegeven dat aan de geldende regels wordt voldaan en geen sprake is van een inbreuk op een goed woon- en leefklimaat van omwonenden.

- h. Ook is er sprake van andere functies in de nabije omgeving, zoals bijvoorbeeld een agrarische functie en een bedrijventerrein. Onduidelijk blijft of deze functies het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen niet zodanig aantast dat er geen sprake meer is van een goed woon- en leefklimaat. Indiener twijfelt ten eerste of hier thans rekening mee is gehouden.

Standpunt

In de toelichting behorende bij onderhavig bestemmingsplan is uitvoerig aangetoond en omschreven dat er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op het goed woon- en

leefklimaat van de omgeving. Hier is dus wel delijke rekening mee gehouden. Indiener licht niet verder toe waarom dit niet het geval zou zijn.

- i. Indiener stelt vast dat het plangebied op ongeveer 1 kilometer van een natura2000-gebied is gelegen. Hoewel de planontwikkelaar daarmee vaststelt dat er derhalve geen significante effecten te verwachten zijn, trekt indiener dit in twijfel en stelt zich op het standpunt dat in ieder geval door middel van een Aeries-calculator dient te worden aangetoond dat er geen significante effecten zullen optreden.

Standpunt

Er is een stikstofberekening uitgevoerd en toegevoegd aan het bestemmingsplan "Veestraat 3 woningen Swalmen", met de meest recente AERIUS-calculator op 30 november 2020. De rekenresultaten voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase bedragen niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Gelet hierop zal het onderhavige plan geen relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

- j. Indiener stelt vast dat er in de omgeving van het plangebied beschermde diersoorten rondlopen in de zin van de soortenbescherming. Zo heeft indiener uilen gezien en zijn ook andere dieren aanwezig op en rond het plangebied. Indiener stelt vast dat onvoldoende is geborgd dat deze diersoorten niet gehinderd zullen worden bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden dan wel gestoord worden in hun natuurlijke habitat. Onvoldoende duidelijk is dat wordt voldaan aan de soortenbescherming in de Wnb. Onderzoek hieromtrent ontbreekt en dat dit minimaal alsnog dient te worden uitgevoerd alvorens kan worden uitgesloten dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is. Ook stelt indiener vast dat onvoldoende onderzoek is verricht om aan te tonen dat de ontwikkeling past in het plangebied, temeer nu allerm minst duidelijk is dat de diersoorten beschermd worden tijdens de bouw en hun verblijf op en rond het plangebied.

Standpunt

De initiatiefnemer heeft een Quicksan flora en fauna laten uitvoeren, rapport BNL Advies, d.d. 15 december 2020, versie 20141.QFF01. en toegevoegd aan het bestemmingsplan "Veestraat 3 woningen Swalmen". Uit dit rapport blijkt dat geen aanvullend onderzoek nodig is en dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

- k. Indiener is van mening dat steeds meer overlast ontstaat in de omgeving door rioolproblemen en vreest dat ook deze ontwikkeling - de aansluiting van 3 extra woningen op het riool - zal leiden tot overlast in de zin van rioolproblemen. Indiener verzoekt derhalve om garanties dat deze problemen niet zullen ontstaan.

Standpunt

Het regenwater van de drie woningen wordt afgekoppeld. Het regenwater wordt niet geloosd op het riool maar op eigen terrein opgevangen en verwerkt. Alleen het vuilwater wordt geloosd op het riool. De extra belasting van huishoudelijk afvalwater op het riool van deze drie woningen is nihil en heeft geen negatieve invloed op de afvoercapaciteit van het bestaande riool.

- l. Indiener krijgt, als het plangebied inderdaad wordt omgezet, een drietal nieuwe burens en verliest zijn vrije uitzicht. Indiener verzoekt om garanties dat overlast tot een minimum wordt beperkt en dat zijn uitzicht, bijvoorbeeld door middel van een groen haag, enigszins gecompenseerd wordt.

Standpunt

Ten aanzien van het verlies van het vrije uitzicht wordt verwezen naar standpunt 2a. Nu sprake is van de realisatie van een woonfunctie en het perceel van indiener ook over een woonfunctie beschikt is het niet van belang in het kader van een goede ruimtelijke ordening dat een groene haag wordt gecompenseerd.

- m. Niet duidelijk is of de weg en de infrastructuur de extra verkeersbelasting kan dragen. Tevens is niet duidelijk of de extra inritten die worden voorzien bij de woningen niet zullen leiden tot verkeersonveilige situaties. Indiener wenst zekerheid te verkrijgen dat het plan niet zal leiden tot verkeersproblemen en/of gevaarlijke situaties en ziet op dit moment geen waarborgen teneinde dit te garanderen.

Standpunt

De Veestraat is een erftoegangsweg. Gezien het smalle profiel (3,5 m) van de Veestraat wordt voor deze weg een maximum intensiteit van ca. 2500 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) gehanteerd. Dat is de helft van een goed gedimensioneerde weg.

Het verkeersmodel laat voor de Veestraat een intensiteit zien van 1400 (mvt/etm) (basisjaar 2018). Deze intensiteiten worden in grote mate gegenereerd door de activiteiten op het einde van de Veestraat, welke 1000 (2x500) mvt/etm genereren, namelijk een camping en manege (en enkele woningen).

De intensiteiten op de Veestraat zullen dus gedurende het jaar variëren, met een maximum van 1400 mvt/etm, een camping is natuurlijk seizoensgebonden. In de periode dat de camping gesloten is, zullen de intensiteiten op de Veestraat lager liggen dan de 1400 mvt/etm.

Een vrijstaande woning genereert 8,2 mvt/etm volgens de CROW. Voor drie vrijstaande woningen betreft het 25 mvt/etm. Met de toevoeging van drie woningen blijft de Veestraat beneden de acceptabele grens van 2500 mvt/etm.

De bomen langs het perceel moeten worden gehandhaafd en bij de situering van de opritten van de woningen moet hiermee rekening worden gehouden. De inritten zullen naar verwachting niet tot verkeersonveilige situaties leiden. Ook op andere plekken langs de Veestraat zijn inritten tussen bomen gesitueerd.

- n. Er dreigt schaduwhinder te ontstaan voor indiener. De uitvoering van het plan beperkt de inval van zonlicht op zijn perceel. Hierdoor wordt zijn woongenot aangetast en brengt dit schade toe aan de beplanting. Indiener is van mening dat de gemeente vooraf moet onderzoeken in hoeverre de lichtinval wordt beperkt en het plan moet aanpassen om die beperkingen zoveel mogelijk te voorkomen.

Standpunt

Het meest dichtbij gelegen bouwvlak (ten opzichte van Veestraat ■) is gelegen op 8 meter van de zijdelingse erfgrens en 11 meter ten opzichte van de woning van Veestraat ■. Dit is voor vrijstaande woningen een hele acceptabele en gangbare maat zonder dat er negatieve effecten ontstaan op de bezonning. Bovendien is de verkaveling dusdanig (woning is ten oosten van de Veestraat ■ gelegen) dat het grootste deel van de dag geen negatieve effecten op de bezonning

plaatsvindt. Alleen in de vroege ochtend in de zomer en lente is er bij zonsopkomst een zeer minimale invloed te verwachten. In de winter en de herfst komt de zon zodanig op dat er in het geheel geen invloed te verwachten is.

De goot- en bouwhoogte is beperkt (respectievelijk 5 en 8,5 meter). Wat betreft de afstand, de bouwhoogte en de verkaveling is slechts in geringe mate sprake van schaduwwerking.

Deze zienswijze leidt tot een wijziging van de toelichting ten opzichte van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Er worden namelijk een Quicksan flora en fauna en een stikstofberekening toegevoegd. De conclusies uit de onderzoeken worden verwerkt in de toelichting.

3. [REDACTED]

- a. Door het wijzigen van de bestemming en het bouwen van 3 woningen zal de omgeving dusdanig veranderen dat er extra overlast zal optreden en het woongenot zal verminderen. De woningen worden recht voor de woning van indiener gebouwd waardoor het uitzicht volledig vervalst.

Standpunt

Het betreft een reguliere woonfunctie die wordt gerealiseerd. Dat de toekomstige bewoners overlast veroorzaken is een aannahme van indiener. Bij normaal gebruik van de woningen met bijbehorende tuinen door de nieuwe burens is overlast niet te verwachten. Voor wat betreft het verlies aan uitzicht wordt opgemerkt dat het "oude" bestemmingsplan erf- en terreinafscheidingen toelaat tot een hoogte van 2 meter, waardoor het uitzicht van indieners nimmer gegarandeerd was. Bovendien was het uitzicht van indieners al beperkt door de woning aan de Veestraat [REDACTED] en de bebouwing en beplanting van het daarachter liggende bedrijf. Daarbij bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. en is het normaal maatschappelijk risico dat er in de directe omgeving bebouwing kan komen.

- b. Meer woningen zullen zorgen voor meer verkeersbewegingen wat de rust in de omgeving ook niet ten goede komt. Evenals de druk op het verouderde gemengde rioolstelsel. Door het bebouwen van elk stukje grond zal de kwaliteit van het buitengebied hard achteruit gaan. In de structuurvisie wordt beschreven dat er terughoudend omgegaan dient te worden met het plaatsen van woningen in het buitengebied, er dient sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering. Het bebouwen van dit perceel, met 3 woningen, zien wij dan ook niet als kwaliteitsverbetering maar het is enkel financieel gewin voor huidige grondeigenaar. Dit financiële gewin van een persoon mag dan ook niet boven het woongenot van de huidige bewoners worden gesteld.

Standpunt

Ten aanzien van het rioolstelsel wordt verwezen naar ons standpunt onder 2 k. Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar ons standpunt onder punt 2 e.

- c. Indieners hebben hun woning aangekocht om rustig en landelijk te kunnen wonen. Het wijzigen van de bestemming van diverse percelen in de straat zal zorgen voor een flinke achteruitgang in het woongenot en een waardevermindering van de huidige woningen. De financiële bijdrage aan het Kwaliteitsfonds zal niet bijdragen aan een verbetering van het leefklimaat, het is naar mening van indieners een financieel gewin voor de gemeente Roermond. Van eerdere bijdrages voor het Kwaliteitsfonds, is nog niks gespendeerd aan de verbetering van het leefklimaat in de straat of in de omgeving.

Standpunt

Ten aanzien van de waardevermindering wordt verwezen naar ons standpunt onder punt 2 d. Ten aanzien van de Kwaliteitsbijdrage wordt verwezen naar ons standpunt onder punt 2 c.

- d. Momenteel staan er op een steenworp afstand van dit perceel, ter plaatse van het bouwplan Aan het Groenewoud, 8 vergelijkbare bouwkavels te koop. Het wijzigen van het bestemmingsplan en het toestaan van nog meer bouwkavels zal alleen zorgen voor leegstand. Deze leegstand voegt niks toe maar zorgt alleen maar voor achteruitgang van de leefomgeving.

Standpunt

Ieder plan wordt op zich beoordeeld. Of elders in de gemeente (al dan niet op korte afstand) bouwkavels te koop staan is hierbij niet relevant. Van bouwen voor leegstand is ook geen sprake. Als een kavel niet wordt verkocht, wordt er ook geen woning gebouwd.

- e. Aan de achterkant van het perceel bevindt zich een autosloperij en een tankstation met LPG-tank. Conform de VNG-richtlijnen behoort het tankstation tot categorie 3.1 van de bedrijvenlijst. Er dient een minimale afstand van 50 meter te worden gehanteerd. In het bestemmingsplan "Veestraat Swalmen 3 woningen" Theelen, wordt duidelijk aangegeven dat de huidige afstand niet voldoet aan de gestelde eisen. Afwijken van de regels mag alleen met een gefundeerde onderbouwing. Deze onderbouwing ontbreekt volledig waardoor afwijking niet is toegestaan. Eenieder dient zich te houden aan gestelde regels waardoor de wijziging van het bestemmingsplan op basis van dit punt geen doorgang mag vinden. Een wijziging van het bestemmingsplan zal in dit geval dus enkel zijn berust op financieel gewin van de huidige grondeigenaar. Indien de bestemmingsplanwijziging wordt doorgedrukt, zal dit de geloofwaardigheid van gemeente Roermond niet ten goede komen.

Standpunt

Ten aanzien van de onderbouwing inzake de VNG-richtlijn wordt verwezen naar ons standpunt onder punt 2e. Gelet hierop is sprake van een goede ruimtelijke ordening en kan medewerking worden verleend aan onderhavige ontwikkeling. Het financieel belang van de eigenaar speelt geen rol bij de belangenafweging die heeft plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

- f. In de omgeving bevinden zich beschermde diersoorten, waarvan gemeente Roermond op de hoogte is. Bij de uitbreiding van industrieterrein Reubenberg zijn er al maatregelen genomen voor de aanwezige uil. Extra bebouwing zal het leefgebied van deze beschermde diersoort behoorlijk aantasten. Zonder extra maatregelen mag de bestemmingsplanwijziging dus niet plaatsvinden. In het gebied leven tevens steenmarters, welke eveneens behoren tot de beschermde diersoorten. Extra bebouwing in dit gebied werkt niet mee aan de bescherming van deze diersoort.

Standpunt

Ten aanzien van de beschermde diersoorten wordt verwezen naar ons standpunt onder punt 2 j. Geconcludeerd kan worden dat er in het kader van ecologie geen belemmeringen aanwezig zijn voor onderhavig planvoornemen.

- g. De huidige inrichting van de Veestraat voldoet niet aan de gestelde eisen van een 30 km-zone waardoor de gereden snelheid veel hoger is dan de maximale toegestane snelheid. Meer woningen zullen zorgen voor meer druk op de huidige inrichting. Hierdoor zullen er verkeersonveilige situaties ontstaan.

Standpunt

Ten aanzien van de inrichting van de Veestraat wordt verwezen naar ons standpunt onder 2 m. Dat er in de huidige situatie op de Veestraat sneller wordt gereden dan de maximaal toegestane snelheid, staat los van onderhavig besluit.

- h. De nieuwe inritten worden gesitueerd tussen de bestaande eikenbomen waardoor er te weinig zicht is op de weg. De veiligheid van de omwonenden en overige weggebruikers kan dus niet worden gegarandeerd. Het verwijderen van een of meerdere bomen behoort uiteraard niet tot de mogelijkheden aangezien de omgeving al genoeg wordt aangetast.

Standpunt

Ten aanzien van de inritten wordt verwezen naar ons standpunt onder 2 m.

Deze zienswijze leidt tot een wijziging van de toelichting ten opzichte van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Een Quicksan flora en fauna wordt aan de toelichting toegevoegd. De conclusies uit het onderzoek wordt verwerkt in de toelichting.

4. [REDACTED]

Indieners hebben de woning Veestraat [REDACTED] bewust gekocht om vrij en landelijk te wonen. Langzaamaan werd de Veestraat omringd door steeds zwaardere industrie en sinds een paar jaar vergund de gemeente Roermond ook nieuwbouw. Uiteraard veranderen omgevingen, dat is verder ook niet het punt. Waar wij de gemeente Roermond wel op willen wijzen is dat er niet zo maar "wederom" de salamitechniek wordt toegepast. Er wordt heel mooi geschreven dat er sprake is van kleinschalige ontwikkeling op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de Veestraat zijn er echter nog diverse percelen "vrij" die omgetoverd kunnen worden tot bouwgrond. Mocht dit zo zijn krijgen we hier te maken met een woonfabriek. En dit is nou juist waar de "oud bewoners" van de Veestraat niet voor hebben gekozen. Indieners zijn dan ook van mening dat op bovengenoemd perceel het plaatsen van 1 woning meer dan genoeg is. Dat zou meer passend in de omgeving zijn. De gemeente Roermond kan een beperking opleggen aan de landeigenaren om in deze omgeving een maximaal aantal nieuwbouw woningen toe te staan. Zodat de Veestraat in de toekomst niet het aangezicht gaat krijgen van de Oudeweg. Er zijn overigens nog 11 ruime bouwkvelds aan het Groenewoud te Swalmen beschikbaar. Het is dus niet noodzakelijk dat een straat zoals de Veestraat verder verpest hoeft te worden met nieuwbouw. Om het een en ander even heel oneerbiedig weer te geven. Wij als bewoners vinden dat de huidige veranderingen (lees besluiten) die bij voorbaat en zonder overleg met de huidige bewoners, ons door de strot worden geduwd.

Overigens is de gemeente Roermond verplicht zijn verantwoording te nemen en zorg te dragen voor een goede infrastructuur. Op dit moment krijgen de oud bewoners enkel het gevoel dat de gemeente de nieuwe verleende vergunningen gebruikt om even lekker te cashen. Wordt er ook eens gedacht aan aanpassing riolering, inrichting verkeer (veiligheid, wat al jaren niet goed is), onderhoud gehele omgeving e.d.

Standpunt

Ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar de standpunten onder 2 b, 2 c en 3 d.

5. [REDACTED]

- a. Deze woningen liggen in de invloedssfeer van het bedrijf van indiener en zullen het bedrijf beperken in zijn bedrijfsuitvoering. Mogelijke wijzigingen in de bedrijfsvoering kunnen beperkt worden door de bouw van de drie nieuwe woningen. Het bedrijf dat is opgenomen in milieucategorie 3, komt daarmee steeds meer in een puur woongebied te liggen.

Standpunt

Dit punt is door indiener niet nader gemotiveerd. Bij de beoordeling van het woningbouwplan kan geen rekening worden gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bedrijfsvoering van het bedrijf. Nu er al twee woningen dichtbij het bedrijf zijn gesitueerd dan de beoogde nieuwbouw, vormen deze twee woningen de beperkende factor.

- b. In het verleden is in diverse procedures vastgesteld dat het bedrijf bij de huidige werkwijze geen overlast geeft aan de bestaande woningen maar indiener wil wel vastgelegd zien dat het geen financiële en andere gevolgen ondervindt van mogelijke onterechte klachten. Ook de toepassing van de Europese richtlijn "Omgevingslawaaï" kan door de bouw van deze drie woningen, grenzend aan het bedrijf "Volter en Vestjens bv", in het gedrang komen. Er wordt door het bouwen van drie woningen volgens dit ontwerpbestemmingsplan, een ongewenste situatie gecreëerd.

Standpunt

Bij de toetsing van het plan voor de woningen kan alleen worden uitgegaan van de op dit moment geldende situatie van het bedrijf. Als er in de toekomst klachten komen over het bedrijf zal uit onderzoek moeten blijken of deze klachten wel of niet terecht zijn. Vooraf kan niet worden vastgelegd dat het bedrijf geen financiële of andere gevolgen ondervindt van mogelijk klachten.

- c. Bovendien is de bouw van drie vrijstaande woningen, zoals dat mogelijk is volgens het ontwerp bestemmingsplan in strijd met de Structuurvisie Wonen Midden Limburg van 2019. Deze visie legt prioriteit bij woningen voor senioren zoals patiwoningen en appartementen.

Standpunt

Op grond van de geldende "Structuurvisie wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2021" (hierna: de structuurvisie) is er zowel gemeente-breed als voor de kern Swalmen behoefte aan nul-tredenwoningen. Als voor deze locatie nu een principeverzoek werd ingediend, zou vanuit volkshuisvestelijk oogpunt dan ook alleen medewerking kunnen worden verleend voor de bouw van nul-tredenwoningen.

De principemedewerking voor het onderhavige plan dateert van 29 juni 2012. Deze principemedewerking ziet op de bouw van vrijstaande woningen. In 2012 werd nog geen geldigheidstermijn aan een principemedewerking verbonden, waardoor een principemedewerking zijn geldigheid behoudt. Op grond van deze principemedewerking kunnen daarom in dit geval vrijstaande woningen worden gebouwd. Dit wil niet zeggen dat de woningen niet als nul-tredenwoningen kunnen worden uitgevoerd.

- d. Een bijkomend bezwaar is dat de drie te bouwen woningen binnen de invloedssfeer van de LPG- opslagtank van het bedrijf "Wolter en Vestjens bv" liggen. Zij voldoen weliswaar nog net aan de richtlijn van 25 m afstand tot aan de ondergrondse LPG tank, maar bij een verwachte wijziging van de regelgeving kan dit leiden tot een zeer onwenselijke situatie, die in elk geval niet voor rekening van mijn cliënt moet komen.

Standpunt

Hierbij wordt verwezen naar ons standpunt onder punt 2 e en f. Bovendien kan geen rekening worden gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen van de regelgeving.

- e. Op grond van het vorenstaande en eventueel nader aan te vullen concludeert indiener dat het ontwerpbesluit om verschillende redenen niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Indiener behoudt zich het recht voor om bij een mondelinge behandeling deze zienswijze nader aan te vullen en toe te lichten. In elk geval zullen diverse deskundigen op de ruimtelijke aspecten en veiligheidsaspecten de onderbouwingen nader kunnen toelichten.

Standpunt

Indiener was in de veronderstelling dat in casu de bezwaarprocedure van toepassing is met een bijbehorende hoorzitting. Aan indiener is toegelicht dat het hierbij om de procedure van een zienswijze gaat en dat er geen hoorzitting zal plaatsvinden. Indiener heeft zijn stelling niet nader gemotiveerd. Gelet op het gestelde in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en het gestelde in de standpunten zoals hiervoor weergegeven, voldoet het plan aan de geldende wet- en regelgeving, ook voor wat betreft ruimtelijke aspecten en veiligheidsaspecten.

Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.

- a. Indienster waardeert het wonen aan de Veestraat enorm, vanwege de rustige, landelijke omgeving en woont hier inmiddels al 68 jaar. De komst van wederom één of meerdere woningen tasten het rustieke karakter van de straat aan. Daarnaast wordt het uitzicht van cliënte beperkt en zal het verkeer in de straat toenemen. De Veestraat is een rustige, smalle erftoegangsweg waar twee auto's niet naast elkaar passen. Auto's moeten dan ook voortdurend uitwijken, waardoor indienster regelmatig op zij moet springen voor een uitwijkende auto als zij in de voortuin aan het werken is. Een toename van verkeer in deze straat is dan ook niet passend. Indienster is van mening dat haar woon- en leefklimaat wordt aangetast. Uit eerdere uitspraken over het bouwen van woningen aan de Veestraat in Swalmen heeft de Raad van State uitgesproken dat u de belangen van omwonenden bij een goed woon- en leefklimaat en het belang bij het behoud van het landelijk karakter van het buitengebied moet afwegen. Het betreft een gebied met verspreid liggende woningen op ruime percelen en enkele agrarische bedrijven. De ruimtelijke uitstraling van 3 woningen op circa 10 meter afstand van elkaar is niet passend in de Veestraat.

Standpunt

Gezien de ligging van de woning van indienster ten opzichte van het onderhavige perceel is er geen sprake van verlies van uitzicht. Voor wat betreft de overige aspecten wordt verwezen naar het standpunt onder 2 m.

- b. 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 planwijziging is gericht op het realiseren van drie woningen. 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. De toelichting gaat er van uit dat het betreffende perceel in de Structuurvisie is aangemerkt als onderdeel van een lint of cluster. Dit wordt door indiener betwist. In de op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerde Structuurvisie blijkt dat de clusters en linten zijn weergegeven op de kaart in bijlage 4. In bijlage 4 is echter geen kaart te zien. Daarnaast gaat het Limburgs Kwaliteitsmenu uit van het compensatiebeginsel. Het grootste deel van het buitengebied van Limburg is niet bedoeld om vol te bouwen, aangezien dit een aantasting van de open ruimte, het landschap en het uitzicht betekent. Er dient dan ook een kwaliteitsvertreter plaats te vinden. Deze kwaliteitsverbetering wordt gelet op de Structuurvisie vertaald in een financiële bijdrage. Dit is reeds in de omgeving vaker aan de orde geweest. De bouw van de huizen aan de Veestraat 12 en 16 hebben geresulteerd in een zogenaamde "kwaliteitsverbetering" door het betalen van een financiële compensatie en bij de uitbreiding van het industrieterrein de Reubenberg is een groenstrook in het bestemmingsplan voorzien, die niet is gerealiseerd. Al deze ontwikkelingen hebben nimmer geresulteerd in groencompensatie voor de oude bewoners aan de Veestraat.

Standpunt

Hierbij wordt verwezen naar ons standpunt onder punt 2 c ten aanzien van het de kwaliteitsverbetering. Vanuit de Structuurvisie geldt geen verplichting om een kwaliteitsverbetering op dezelfde locatie aan te brengen.

- c. Tot slot is niet duidelijk hoe de provincie Limburg tegen het plan aan kijkt, ondanks dat de toelichting van het plan stelt dat het plan is voorgelegd aan de provincie.

Standpunt

De provincie Limburg heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op het plan te reageren. Hierdoor mag er vanuit worden gegaan dat de provincie akkoord is.

Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het bestemmingsplan aangebracht.

Planregels

In de planregels zijn de volgende artikelen als volgt gewijzigd:

Artikel 4.2.1. onder a wijzigen in: Er mag maximaal één woning per bouwvlak worden opgericht.

Artikel 4.2.1 onder c: de tekst "maximale bouwhoogte" vervangen door "maximum bouwhoogte" en de tekst "maximale goothoogte" vervangen door "maximum goothoogte".

Artikel 4.2.1 onder e wijzigen in: het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60% per bouwperceel.

Artikel 4.4 onder a: na afhankelijke het woord 'woonruimte' toevoegen.

Toelichting

Paragraaf 3.4 Waterhuishouding van de toelichting van het bestemmingsplan 'Veestraat 3 woningen Swalmen' is aangepast conform de toetsingspunten van het Waterschap Limburg.

Paragraaf 4.1.3 Milieuzonering/bedrijvigheid en geur van de toelichting is aangepast. Op pagina 19 is bij Geur de tekst aangepast omdat het bedrijf Veestraat 32 niet meer bestaat.

Bijlagen bij toelichting

Bij de bijlagen bij de toelichting zijn de volgende bijlagen toegevoegd:

Bijlage 11 : Aeriusscalculator

Bijlage 12: Quickscan Flora en Fauna

De resultaten van de Aeriusscalculator en de Quickscan Flora en Fauna zijn opgenomen in paragraaf 4.6 van de toelichting.

Roermond, 8 april 2021