



uw nummer

uw datum

ons nummer

brondoc.nr.

onze datum

verzonden

inlichtingen bij

sector/afdeling

doorkiesnr.

bijlage(n)

betreffende

31595-2021

31595-2021

21 december 2021

23 DEC. 2021

Vergunning Toezicht en Handhaving
(0475) 35 9247

Beslissing principeverzoek Heide 57

Heide 57

6071 LG Swalmen

Geachte

Op 1 maart 2021, aangevuld op 2 april 2021, hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het saneren van uw bedrijf "De Walsberg" op het adres Heide 57 te Swalmen. Kadastraal is het perceel bekend als Gemeente Roermond, sectie A, nummer 2978.

U wilt op deze locatie, na het slopen en saneren van het bestaande bedrijfspand, de bestemming wijzigen naar "wonen" en "tuin", en één of meer woningen toevoegen op dit perceel. Tevens wilt u de bestaande bedrijfswoning laten bestemmen als een 'reguliere' woonbestemming.

Wat zegt het bestemmingsplan?

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kern Swalmen" (vastgesteld op 7 juli 2011), dat in samenhang moet worden gezien met de "Herziening Kern Swalmen" (vastgesteld op 25 september 2014). Hierbinnen kent de projectlocatie de enkelbestemming "Bedrijf" en dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Qua maatvoering geldt op het gehele perceel een maximum bouwhoogte van 7 meter en een maximum goothoogte van 4 meter. Ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning geldt de functieaanduiding "Bedrijfswoning". Ten slotte rust op circa 2m² van het perceel de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – weg 2", waarbinnen in beginsel geen bebouwing mag worden opgericht.

Op grond van de bedrijfsbestemming is het niet rechtstreeks toegestaan om op onderhavige locatie één of meer woningen toe te voegen voor regulier en permanent gebruik. Daarnaast is het niet rechtstreeks toegestaan om de bestaande bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning, omdat deze functieaanduiding ontbreekt.

Het bestemmingsplan bevat voor het onderhavige plan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid waarmee medewerking kan worden verleend. Het is wenselijk om de bedrijfsbestemming te saneren. Aan het verzoek zou daarom medewerking kunnen worden verleend door (buitenplans) van het bestemmingsplan af te wijken middels een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen. Hierbij dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Na een integrale (ruimtelijke) belangenafweging stellen wij voor in principe medewerking te verlenen aan het principeverzoek.

Overwegingen

Ruimtelijk/Stedenbouwkundig

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is herontwikkeling van de bedrijfslocatie tot (vrijstaand) wonen onder voorwaarden niet bezwaarlijk. Transformatie tot wonen is daarbij *alleen mogelijk binnen de bedrijfsbestemming* op het perceel en dus niet binnen de agrarische bestemming.

De bedrijfskavel met de bestaande bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen is circa 70 meter breed en 33-34 meter diep. Naast de huidige vrijstaande bedrijfswoning bestaat er stedenbouwkundig gezien ruimte voor één tot twee vrijstaande woningen. Meer woningen op de kavel doet te veel afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld van de straat, die immers bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels. Ook is het van belang dat (een) nieuwe vrijstaande woning(en) op voldoende afstand van de kavelgrenzen worden gesitueerd.

Bij verdere ontwikkeling is het van belang dat de beoogde woning(en) in het straatbeeld past/passen. Dat betekent dat deze een beperkte goothoogte mogen hebben – 4 meter – en dat deze moeten worden voorzien van een kap(verdieping). Alle woningen in de nabije omgeving hebben hier immers een kapverdieping. Plat afgedekte woningen of bungalows passen niet in het straatbeeld.

Aldus zijn er stedenbouwkundig gezien binnen de huidige bedrijfsbestemming mogelijkheden voor herontwikkeling tot één of twee nieuwe vrijstaande woningen naast de bestaande bedrijfswoning.

Volkshuisvesting

In de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 (hierna: de structuurvisie), vastgesteld op 4 juli 2019, is de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' vastgelegd. Uit de actualisatie van de planvoorraad per 1 januari 2021 volgt dat de planvoorraad groter is dan de toename van het aantal huishoudens in Roermond en dat er daarom in principe geen behoefte meer is aan nieuwe woningbouwplannen. Het toevoegen van nieuwe plannen (of een toename van het aantal woningen van een plan) aan de planvoorraad is hiermee echter niet uitgesloten. Nieuwe plannen dient te worden getoetst aan de structuurvisie en de daarin per segment opgenomen behoefte gekoppeld aan de bestaande plannen en reeds gerealiseerde woningen in dat segment.

Het betreffende plan gaat om de toevoeging van maximaal 2 vrijstaande nultredenwoningen in de koop. Uit de structuurvisie en het onderliggende woningmarktonderzoek uit 2018 blijkt dat er in Swalmen, waar dit plan is gelegen, aanvullende behoefte bestaat van circa 77 grondgebonden nultredenwoningen in de koop. Wordt rekening gehouden met de in de periode 2018 tot en met 2020 gerealiseerde woningen en de bestaande planvoorraad per 1 januari 2021 dan bestaat er nog een aanvullende behoefte in deze categorie in Swalmen van circa 15.

Daarmee bestaat vanuit het oogpunt van volkshuisvesting geen bezwaar tegen onderhavig verzoek.

Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond

De locatie waar de nieuwbouwwoningen worden beoogd, is voor het overgrote deel gelegen buiten de door de provincie vastgestelde contour, waardoor dit initiatief valt binnen het Limburgs Kwaliteitsmenu, nader uitgewerkt in de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond (vastgesteld door de raad op 16 februari 2012). In de Structuurvisie zijn gebieden buiten de contour

aangewezen, de zogenaamde linten en clusters, waar woningbouw gezien de aard van het gebied aanvaardbaar wordt geacht. Binnen deze linten en clusters, en aansluitend aan de contour, is woningbouw mogelijk, mits de ontwikkeling daar ruimtelijk aanvaardbaar is en sprake is van een kwaliteitsbijdrage van het buitengebied. Onderhavige planlocatie is, voor zover het gaat om de beoogde locatie voor het toevoegen van maximaal 2 woningen, gelegen aansluitend aan de contour (zie onderstaand, waarin de groene kleur de contour is). Dit betekent dat woningbouw op deze locatie op grond van de Structuurvisie aanvaardbaar is.



Fig. 1. Ligging van de planlocatie binnen de Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond.

Conform paragraaf 4.8 van de Structuurvisie geldt bij solitaire woningbouwontwikkelingen een kwaliteitsbijdrage van €100,- per m² uitgifbare grond/nieuwe woonbestemming. Voor woonkavels in het buitengebied wordt een oppervlakte gehanteerd van minimaal 500 m², wat neerkomt op een bijdrage van €50.000,- per te realiseren woning.

Hier staat tegenover dat het bestaande bedrijfsgebouw zal moeten worden gesloopt ten behoeve van onderhavig plan. Op grond van de Structuurvisie kan de bijdrage ook worden geleverd in natura, in dit geval door het bestaande pand te slopen. Hierbij geldt op grond van de Structuurvisie een bedrag van €25,- per m² te slopen opstal.

Dit bedrag wordt in mindering gebracht op het hierboven genoemde bedrag.

De exacte hoogte van de kwaliteitsbijdrage wordt aan de hand van het uitgewerkte plan bepaald. U kunt kiezen voor een financiële bijdrage, maar ook voor compensatie in natura ter hoogte van dit bedrag. Als u kiest voor een compensatie in natura, dan dient u een compensatieplan te laten opstellen dat voor advies wordt voorgelegd aan de gemeentelijke kwaliteitscommissie. De te leveren tegenprestatie wordt vastgelegd in een met u te sluiten realiseringsovereenkomst.

Geluid

Heide 57 is gelegen in de zone van de A73 en de Rijksweg Noord. Beide wegen hebben een hoge verkeersintensiteit en worden niet afgeschermd door een bouwwerk. Op het moment dat op onderhavige locatie woningen worden beoogd, dan dient akoestisch onderzoek plaats te vinden waarin de geluidsbelasting van de A73 en de Rijksweg Noord op de nieuwe woningen wordt bepaald.

Er is een aanmerkelijke kans dat voor onderhavig plan een hogere waarde procedure moet worden doorlopen. Dit kan echter pas worden geconcludeerd nadat akoestisch onderzoek is uitgevoerd.

Bodemkwaliteit

Conform de Nota bodembeheer dient (in eerste instantie) een vooronderzoek conform NEN 5725 te worden uitgevoerd, inclusief profileringsboringen. Indien uit het vooronderzoek NEN 5725 blijkt dat sprake is van een onverdachte locatie, dan kan het verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 en NEN 5707 achterwege blijven. Indien de locatie daarentegen verdacht is voor bodemverontreiniging, dan dient een verkennend bodemonderzoek volgens de voorschriften NEN 5740 inclusief NEN 5725 en eventueel NEN 5707 te worden uitgevoerd. Het bodemonderzoek moet worden uitgevoerd door een persoon of instelling die daartoe op grond van het Besluit bodemkwaliteit is erkend.

Milieu

In de toelichting op het bestemmingsplan voor het realiseren van de woning(en) dient aandacht te worden besteed aan de aspecten luchtkwaliteit – in de vorm van een NIBM-onderbouwing – en milieuzonering in verband met de nabij gelegen bedrijven, zoals een veehouderij, een LPG-tankstation en het aan de overzijde van de Rijksweg Noord gelegen bedrijventerrein.

Daarnaast dient voor de wijziging (beëindigen bedrijfsactiviteiten) een melding Activiteitenbesluit te worden ingediend. De volgende gegevens ontbreken op dit moment en moeten nog worden ingediend:

Exploiteren inrichting of mijnbouwwerk

- een veranderingsmelding op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer, inclusief een situatietekening voor het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten. Deze melding kunt u doen via het E-loket van het Activiteitenbesluit, dit is te vinden op <https://www.aimonline.nl>.

Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen met [REDACTED]

of [REDACTED]

Externe veiligheid

Het huidige keramische bedrijf is gelegen op circa 130 meter van het midden van de A73 en op circa 170 meter van de spoorlijn Roermond-Venlo. Verder ligt in de nabijheid van het keramisch bedrijf een hogedruk aardgastransportleiding en het LPG-tankstation aan de Rijksweg Noord 122. Gelet op voornoemde afstanden ligt de locatie waar woningbouw verzocht wordt binnen de invloedgebieden van de A73 en de spoorlijn Roermond-Venlo. De locatie ligt buiten de invloedgebieden van de hogedruk aardgastransportleiding en het genoemde LPG-tankstation.

Vanwege de ligging binnen bovengenoemde invloedgebieden dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht geschonken te worden aan het aspect externe veiligheid. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico is van toepassing.

Nu de afstand tot de A73 en spoorlijn Roermond-Venlo minder is dan 200 meter dient de omvang van het groepsrisico door middel van berekening (uitvoeren QRA) te worden vastgesteld. Bovendien dient bepaald te worden of er een toename van het groepsrisico is als gevolg van de bestemmingswijziging op deze locatie.

Er kan worden volstaan met een kwalitatieve beschrijving, zodra aangetoond is dat het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. De toename van het groepsrisico dient bepaald te worden door berekening of door middel van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART).

In artikel 7 van het Bevt is aangegeven dat in de toelichting bij een bestemmingsplan ingegaan dient te worden op bestrijdingsmogelijkheden en zelfredzaamheid.

In artikel 8 van het Bevt is aangegeven dat indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute, dat dan in de toelichting bij dat plan onderscheidenlijk in de ruimtelijke onderbouwing van die vergunning tevens ingegaan dient te worden op:

- a. 1°. de dichtheid van personen in het invloedgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan of besluit wordt vastgesteld, en
2°. de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft;
- b. het groepsrisico op het tijdstip waarop het plan of de vergunning wordt vastgesteld;
- c. de maatregelen ter beperking van het groepsrisico;
- d. de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

In artikel 9 van het Bevt is vermeld dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan het bestuur van de Veiligheidsregio Limburg Noord in de gelegenheid gesteld moet worden om advies uit te brengen.

Ecologie

In de omgeving van het plangebied zijn recente waarnemingen van beschermde soorten bekend. Door middel van een quickscan kan worden beoordeeld of deze soorten (mogelijk) in het bedrijfsgebouw en/of de stallen aanwezig zijn.

Voor onderhavig plan hoeft geen Aeriusberekening te worden uitgevoerd, nu vanuit het oogpunt van stedenbouw reeds is aangegeven dat hier maximaal twee nieuwbouwwoningen kunnen worden gerealiseerd en het feit dat voor de bouw een drempelwaarde van 0,05 mol voor twee jaren geldt.

Erfgoed

Het perceel kent de dubbelbestemming "Waarde-archeologie". Dit betekent, mede gelet op de ligging en oppervlakte van het perceel, dat voorafgaand aan sloop- of bouwwerkzaamheden archeologisch (voor)onderzoek moet worden verricht.

Parkeren

Bij de ontwikkeling dient te zijn voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, conform de Nota Parkeernormen 2021. Per vrijstaande woning geldt op deze locatie een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. Tevens dient rekening te worden gehouden met de in Bijlage 5 bij deze nota opgenomen omrekenfactoren, zodat er zekerheid is dat er genoeg ruimte is.

Dialoog

Ten slotte willen wij u nadrukkelijk meegeven om de bewoners van de buurt te betrekken in het verdere proces, in het kader van burger- c.q. buurtparticipatie. Wij vinden het belangrijk dat de omgeving wordt betrokken bij dit bouwplan.

Conclusie

Gelet hierop wordt in principe medewerking verleend aan het buitenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan middels een bestemmingsplan, voor het realiseren van maximaal twee woningen naast de bestaande (bedrijfs)woning binnen de bedrijfsbestemming op het perceel aan de Heide 57 te Swalmen, en tevens het gebruik van deze bestaande bedrijfswoning te wijzigen naar een reguliere woning.

Procedure

Het is aan verzoeker om de documenten ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure aan te leveren. Dit betreft de planregels, de toelichting, de verbeelding en de benodigde onderzoeken. Op basis van de ingediende stukken zullen wij een besluit nemen omtrent het in procedure brengen van het plan. De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Alvorens de gemeenteraad kan worden voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen, dient een procedure te worden doorlopen, waarbij de mogelijkheid bestaat tot het indienen van zienswijzen. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging wijzigingen aan te brengen in de door u gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

Realiseringsovereenkomst

Alvorens het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht, dient een realiseringsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening met u te worden gesloten. In deze overeenkomst wordt de tegenprestatie in het kader van de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond geregeld. Indien nodig, wordt hierin eveneens het verhaal van de gemeentelijke kosten geregeld van maatregelen aan de openbare ruimte als gevolg van het bouwplan. In de overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat eventuele uit de te verlenen planologische medewerking voortvloeiende planschadeclaims voor uw rekening komen. Deze overeenkomst moet zijn gesloten voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat.

Geldigheid principemedewerking

Wet- en regelgeving wijzigt regelmatig. Ook omstandigheden, die van invloed zijn geweest op onze overweging om in principe medewerking te verlenen, veranderen. Dit betekent dat wij een einddatum verbinden aan deze principemedewerking. Deze principemedewerking geldt voor de duur van één jaar na de verzenddatum. Heeft verzoeker binnen één jaar na de verzenddatum van deze brief geen concept bestemmingsplan ingediend ten behoeve van het initiatief, dan vervalt deze principemedewerking. Wanneer vervolgens – door of vanwege het handelen van verzoeker, of het nalaten daarvan, tijdens de procedure – de voortgang stagneert (dat wil zeggen gedurende een periode van 2 maanden stilligt) en er (nog) geen overeenkomst met verzoeker is aangegaan, vervalt na het verstrijken van die termijn eveneens de principemedewerking. Dit betekent overigens niet dat het bouwplan definitief niet mogelijk is, maar dat een nieuwe afweging van het verzoek plaatsvindt.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande informatie nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] via telefoonnummer [REDACTED]

Burgemeester en wethouders van Roermond,
De loco secretaris, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]