



uw nummer

uw datum

ons nummer 13965-2017
casenummer 17.OGO0160
onze datum 24 oktober 2017
verzonden

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM

25 OKT. 2017

inlichtingen bij Dhr. P. Cruts
sector/afdeling RU/Plannen en Projecten
doorkiesnr. (0475) 35 92 97

bijlage(n) 1
betreffende principe-medewerking

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw op 21 juni 2017, namens mevrouw J.P.M. Vintcent (vertegenwoordiger van de familie Vintcent), ingediende principeverzoek inzake de herontwikkeling van het perceel Elmpterbaan 14 te Swalmen, geregistreerd onder nummer 13965-2017, kunnen wij u het volgende mededelen.

Het verzoek betreft de wijziging van de agrarische bestemming van het perceel in een woonbestemming, de bouw van twee vrijstaande woningen en de wijziging van de functie van de bestaande agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Boukoul' en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' en heeft de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 1'. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan, onder voorwaarden, de agrarische bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming.

In principe zijn wij bereid medewerking te verlenen aan uw plan met toepassing van de in artikel 3.7.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Kern Boukoul' opgenomen wijzigingsbevoegdheid, mits er twee levensloopbestendige woningen worden gebouwd en met een wijzigingsplan wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid.

Beoordeling.

Ruimtelijk/stedenbouwkundig

De onderhavige locatie aan de Elmpterbaan ligt aan de rand van Boukoul tussen bestaande woonbebouwing. Het betreft een verouderde en al meerdere jaren niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijfslocatie. De locatie is niet meer te gebruiken als, of alleen tegen hoge kosten nog te ontwikkelen tot, een agrarisch bedrijfslocatie, die voldoet aan de huidige normen. Gezien de ligging van de locatie tussen bestaande woonbebouwing is dit ook niet meer wenselijk. De Elmpterbaan is een straat met grotendeels vrijstaande woningen op meest ruime percelen. Door het realiseren woningen wordt de lintbebouwing gesloten. Omdat het vrijstaande woningen betreft blijft een doorkijk

naar het achterliggende agrarische gebied gehandhaafd. De herontwikkeling tot woningbouwlocatie is dan ook een aanvaardbare ontwikkeling, die past in het gebied.

Ten behoeve van het plan zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, waarmee bij de verdere uitwerking van het plan rekening dient te worden gehouden. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn als bijlage toegevoegd.

Volkshuisvesting

Een van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is dat de Structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving in acht worden genomen.

In de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (hierna: de structuurvisie), vastgesteld op 18 december 2014, is de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd. In de structuurvisie is geconstateerd dat de planvoorraad van de gemeente Roermond ongeveer overeenkomt met de groei van het aantal huishoudens in de periode 2014-2041, gebaseerd op de E'til prognose uit 2013. De actualisatie van de planvoorraad per 1 januari 2017 is op 30 mei 2017 door het college vastgesteld. Hieruit volgt dat er nog sprake is van een overschrijding van het in de structuurvisie opgenomen maximum. Dit betekent dat er 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 niet volledig uitgesloten. Nieuwe plannen dienen getoetst te worden aan de Structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving en de daarin per segment opgenomen behoefte gekoppeld aan de bestaande plannen en reeds gerealiseerde woningen in dat segment.

Op 31 januari 2017 heeft het college namelijk besloten de wijze van beoordeling van nieuwe bouwplannen op basis van de Structuurvisie Wonen, zorg en woonomgeving aan te scherpen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen kleine plannen (particulier initiatief 1 of 2 woningen) en grote plannen (meer dan 2 woningen, projectontwikkelaars). Grote plannen dienen te passen binnen het kwalitatief kader van de structuurvisie én dienen een of meer bijzondere omstandigheden te kennen. Voor kleine plannen geldt de aanvullende vereiste van bijzondere omstandigheden niet.

De aanwezige bedrijfswoning is reeds meegenomen als "woning" in het kader van de bestaande woningvoorraad. Deze omzetting heeft daarom niet te worden gezien als toevoeging van een woning in het kader van de Structuurvisie. Het plan bevat daarom toevoeging van twee vrijstaande woningen en wordt als "klein plan" aangemerkt.

Uit de bij de Structuurvisie behorende kwaliteitsenvelop blijkt dat er in Swalmen/Boukoul nog ruimte is voor vrijstaande koopwoningen. Er is echter voor Swalmen/Boukoul nog voorraad voor handen in dit segment. Hierdoor wordt reeds ingespeeld op de behoefte aan woningen in deze segmenten. Tot dusverre is geadviseerd de beperkte resterende capaciteit voor vrijstaande koopwoningen in beginsel in te vullen via kleine plannen, zoals gedefinieerd in het collegebesluit van 31 januari 2017. Geconstateerd is echter dat de planvoorraad en gerealiseerde woningen de behoefte voor de planperiode heeft overstegen, waardoor ook voor kleine plannen geen ruimte meer bestaat.

Voor het onderhavig plan is echter het volgende van belang:

- De capaciteit bevat zowel vrijstaande woningen als twee-onder-een-kappers;
- Voor Swalmen / Boukoul geldt dat veel voorraad aanwezig is in het segment twee-onder-een-kappers en minder in het segment vrijstaand;

- Specifiek voor Boukoul geldt juist dat er enkele vrijstaande woningen in voorraad zijn en dat deze niet levensloopbestendig worden uitgevoerd;
- Voor deze locatie is – gelet op de ligging in de dorpskern – een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de situatie dat het agrarisch bedrijf zou stoppen, met het doel de functie in Wonen te wijzigen;
- Medewerking aan een wijzigingsplan uitblijft wanneer er – onder andere – strijd is met de structuurvisie.

Gelet op het bijzondere karakter van het plan – de wijzigingsbevoegdheid voor wijziging van een agrarische functie in de woonkern naar een woonfunctie – wordt het verdedigbaar geacht medewerking te verlenen, mits er twee levensloopbestendige woning worden gebouwd.

Overige aspecten.

Parkeren:

Voor de nieuw toe te voegen woningen dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor een vrijstaande woning geldt op grond van de nota Parkeernormen 2014 een norm van 2,2 parkeerplaatsen per woning.

Externe veiligheid:

Het aspect externe veiligheid is niet van toepassing. De locatie ligt niet binnen een veiligheidszone en/of een plasbrandaandachtsgebied, die zijn beschreven in het Bouwbesluit. Bovendien ligt de locatie niet binnen invloedsgebieden en binnen de plaatsgebonden risicocontour van risicovolle activiteiten.

Procedure.

Initiatiefnemers dienen voor hun rekening een wijzigingsplan inclusief de benodigde onderzoeken (onder meer een bodemonderzoek, een akoestisch onderzoek en een archeologisch onderzoek) te laten opstellen.

Na indiening van het wijzigingsplan worden deze stukken beoordeeld. Indien de stukken akkoord zijn bevonden, wordt het plan in procedure gebracht door een ontwerpwijzigingsplan ter inzage te leggen, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat tot het indienen van zienswijzen.

Na afloop van de inzagetermijn wordt een definitief besluit genomen over het plan, waarbij voor zover nodig en mogelijk rekening wordt gehouden met eventueel ingediende zienswijzen.

Realiserings- of planschadeovereenkomst.

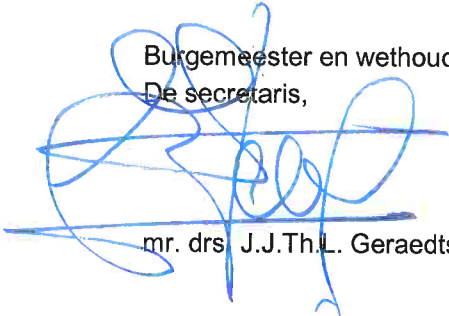
Indien er als gevolg van het plan maatregelen aan de openbare ruimte noodzakelijk zijn, komen de kosten hiervan voor rekening van initiatiefnemers. Hiervoor wordt met initiatiefnemers een realiseringsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt tevens opgenomen dat eventuele planschadeclaims voor rekening van initiatiefnemers komen. Als er geen sprake is van maatregelen aan de openbare ruimte, wordt er alleen een planschadeovereenkomst gesloten.

Termijn 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 P. Cruts, tel.nr. (0475) 35 92 97.



Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts



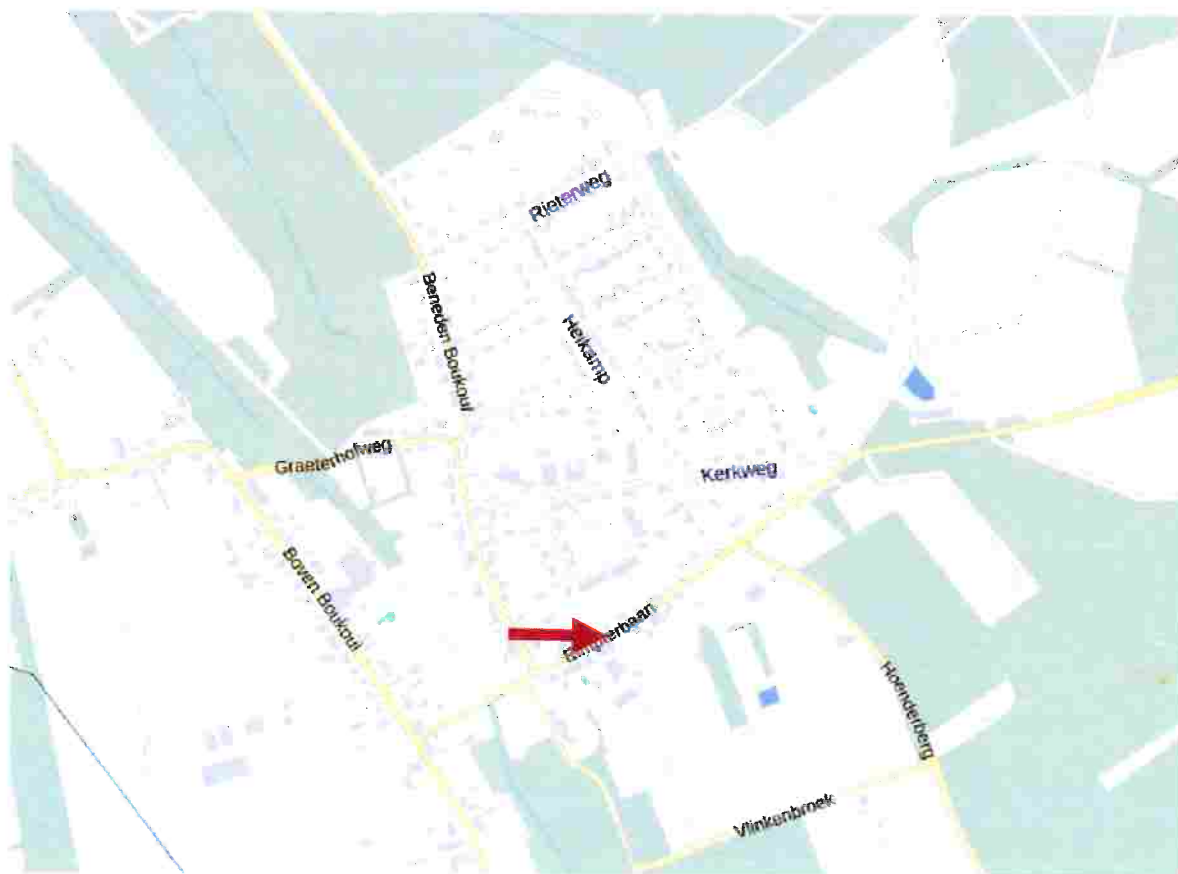
De burgemeester,

M.J.D. Donders – de Leest

Stedebouwkundig kader Elmpterbaan 14 Swalmen

Algemeen

De Elmpterbaan 14 is een agrarische bedrijfslocatie die al reeds vele jaren niet meer als dusdanig in gebruik is. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het veranderen van de functie van de locatie naar woongebied. Het perceel is circa 6250m² groot.



Gebiedsbeschrijving

Het perceel bevindt zich aan de rand van de kern Boukoul. Boukoul is een kerdorp dat is gelegen ten zuidoosten van de voormalige gemeente Swalmen. Boukoul wordt gekenmerkt door wonen in een kern omringt door een agrarisch en boslandschap.

De Elmpterbaan kenmerkt zich door haar diversiteit aan woonhuizen. Deze bebouwing is in de loop van de jaren tot stand gekomen en bestaat uit grondgebonden woningen in 1 of 2 lagen met kap.

Het smalle profiel zonder reguliere trottoirs geeft de Elmpterbaan een dorps karakter.

Stedenbouwkundige aspecten

Ten behoeve van de sanering van het agrarisch bedrijf is het mogelijk om 2 woningen toe te voegen, gelegen aan de Elmpsterbaan.

Deze woningen moeten aan de volgende randvoorwaarden voldoen:

- maximale goothoogte 6 meter;
- maximale nokhoogte 8 meter;
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter;
- bouwdiepte maximaal 12 meter.

Eventuele bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak gecreëerd worden, mits minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn. De bijgebouwen mogen maximaal 3 meter hoog zijn bij de toepassing van een plat dak. In het geval van een bijgebouw met kap mag de nokhoogte 5 meter zijn, de goothoogte maximaal 2,70m.

Het oppervlakte van de bijgebouwen mag maximaal 10% van het oppervlakte van het perceel bedragen met een maximum van 200m².

Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Daarbij moeten minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Onderstaande verbeelding is indicatief. Door de grootte van het huidige perceel is het mogelijk dat de toekomstige perceelsgrenzen anders gesitueerd zullen zijn.

