



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Blankwater 12 Swalmen

Zaaknummer: 95162-2022

Datum: 19 maart 2024

Voorstel

U wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Blankwater 12 Swalmen' ongewijzigd vast te stellen, en geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 29 november 2022 is principemedewerking verleend aan de splitsing van een agrarische bedrijfswoning op de percelen de percelen Swalmen, sectie D nummers 1673, 3516 en 3540.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het ter plaatse geldende bestemmingsplan worden herzien. Hiertoe is door initiatiefnemer een bestemmingsplan ingediend, het bestemmingsplan 'Blankwater 12 Swalmen'.

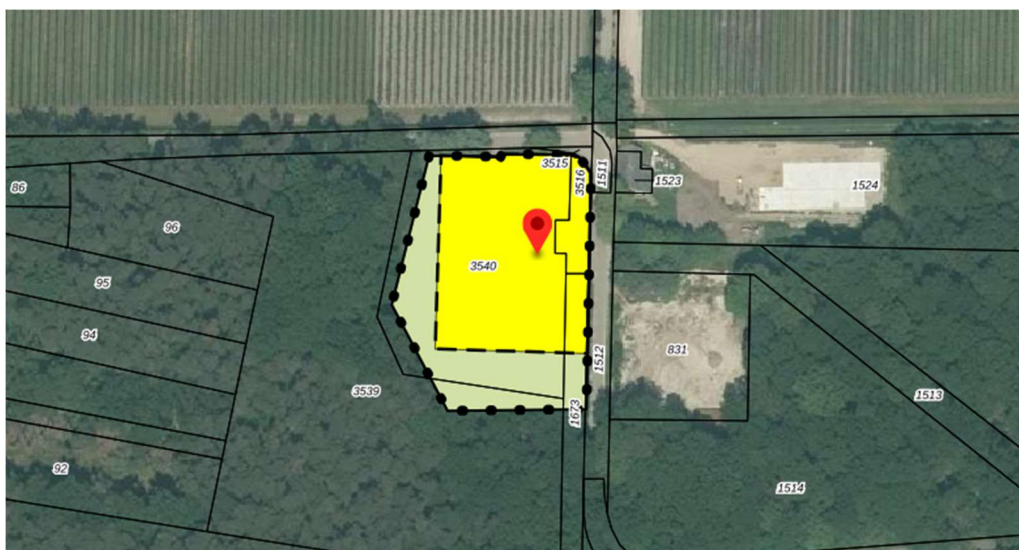
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 13 december 2023 tot en met dinsdag 23 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De commissie ruimte is op 23 november 2023 over de start van de procedure geïnformeerd. De portefeuillehouder heeft in de commissie RU van 13-3-2024 gemeld dat er geen zienswijzen zijn en dat dit voorstel conform geëigende procedure als hamerstuk aan de Raad wordt aangeboden. Het is nu aan uw gemeenteraad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Toelichting

Planbeschrijving

Initiatiefnemer wenst een deel van haar woning af te splitsen voor een regulier appartement (oppervlakte van circa 135 m²). Het adres heeft echter een agrarische bestemming op grond waarvan regulier wonen niet is toegestaan. Ten behoeve van regulier wonen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het betreffende perceel aan de Blankwater 12 is in onderstaande afbeelding aangegeven.



Uitsnede bestemmingsplan Blankwater 12 Swalmen

Ruimtelijk / landschappelijk

Het plangebied wordt omringd door verschillende natuurgebieden en bossen. Ook heeft het gebied een agrarische invulling door de bestaande bessenkwekerij. Het wijzigen van de agrarische bestemming van het plangebied in een reguliere woonbestemming is echter aanvaardbaar om verschillende redenen. In de voorliggende situatie zijn er geen ruimtelijke bezwaren tegen de herbestemming.

Ter plaatse is reeds sprake van een (grondgebonden) woning. De aanwezigheid van een agrarische bedrijfswoning in directe nabijheid van de kwekerij is, gelet op de aard van de bedrijvigheid, niet langer noodzakelijk. Daarbij is er feitelijk reeds sprake van reguliere bewoning. In de beoogde situatie zal ook het toe te voegen appartement regulier worden bewoond. Het appartement zal zoals aangegeven binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Daarmee vormt de 'Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond', welke de raad op 25 februari 2012 heeft vastgesteld, geen verdere randvoorwaarde voor de ontwikkeling. Deze structuurvisie beoogt de omgevingskwaliteit van het buitengebied te waarborgen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat geen nieuwe bebouwing mogelijk is in gebieden die gelegen zijn binnen de zogenaamde 'rode contour'. De onderhavige locatie is gelegen binnen deze contour. Het verzoek ziet op een woningsplitsing, waarbij er geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. Hierdoor valt het initiatief buiten het toepassingsbereik van de structuurvisie. Dat gezegd hebbende, leidt de ontwikkeling ook niet tot veranderingen in het bestaande omgevingsbeeld ('Landgoed Blankwater') ter plaatse.

Volkshuisvestelijk

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt wordt het af te splitsen deel van de woning beschouwd als appartement, aangezien de bestaande tuin slechts ten behoeve van de 'originele' woning zal worden gebruikt. Volgens de 'Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025', welke de raad op 22 september 2022 heeft vastgesteld, en het onderliggende woningmarktonderzoek, geldt voor de dorpskern Boukoul dat er aan huurappartementen zonder lift geen tekort of overschot is. Er is enkele jaren geleden één appartement zonder lift gerealiseerd. Momenteel zijn er geen andere plannen in die categorie. Op basis van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek kunnen geen nauwkeurige uitspraken worden gedaan omtrent de behoefte aan één of twee woningen. Gelet hierop, is er volkshuisvestelijk gezien geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Milieu

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn relevante milieuaspecten, zoals geur, geluid, luchtkwaliteit, en veiligheid, in de plantoelichting beschouwd. Hierbij is er geconcludeerd dat genoemde aspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Aangenomen wordt dat een goed woon- en leefklimaat voor bewoners binnen het plangebied zal zijn gewaarborgd en dat de omliggende bedrijvigheid (de blauwe bessenkwekerij en het autodemontagebedrijf) niet gehinderd zullen worden in hun bedrijfsvoering.

Overige kaders

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er verder geen bijzondere aandachtspunten voor de uitvoering van het plan. Het plan past binnen de overige relevante kaders en (milieukundige) randvoorwaarden. Dit is onderbouwd in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2 bij dit voorstel).

Omgevingsdialoog, ontwerpbestemmingsplan en resultaat zienswijzenprocedure

De woningsplitsing is niet mogelijk op grond van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Asenray'. Om het huidige bestemmingsplan ter plaatse te herzien, heeft initiatiefnemer het bestemmingsplan 'Blankwater 12 Swalmen' opgesteld. Op de voorbereiding en publicatie van het (ontwerp)bestemmingsplan is de wettelijke procedure als opgenomen in paragraaf 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Omwonenden zijn, in het kader van de omgevingsdialoog, door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van de plannen. Alle betrokkenen hebben geen bezwaren tegen de ontwikkeling. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van woensdag 13 december 2023 tot en met dinsdag 23 januari 2024 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 12 december 2023 in het Elektronisch Gemeenteblad.

Er is geen zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Grondexploitatieovereenkomst en exploitatieplan

Voorliggend plan heeft betrekking op een initiatief voor splitsing van een agrarische bedrijfswoning in 2 reguliere burgerwoningen. Gelet op de beperkte omvang van het project en de reeds aanwezige infrastructuur, is er geen sprake van wettelijk verplicht kostenverhaal. Er hoeft dus geen exploitatieplan vastgesteld te worden, of een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten te worden.

Wel is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele planschadekosten voor rekening en risico komen van initiatiefnemer.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verzekerd.

Procedure

Omdat er geen zienswijze is ingediend, wordt dit voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan als hamerstuk aan de raad aangeboden, zoals ook beschreven in de commissie-informatiebrief van 23 november 2023.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekend gemaakt in het Elektronisch Gemeenteblad. Hierin wordt aangekondigd dat het plan weer gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële gevolgen

Er is een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Historie

- Op 30 juni 2022 is een principeverzoek ingediend voor een splitsing van de agrarische bedrijfswoning op Blankwater 12, 6071 NV Swalmen in 2 reguliere woningen. Kadastraal is deze woning gelegen op de percelen sectie D, nummers 1673, 3516 en 3540;
- Op 21 november 2022 heeft het college principemedewerking verleend aan een herbestemming en een woningsplitsing voor deze locatie.
- Op 23 november 2023 is de Commissie Ruimte over de start van de procedure geïnformeerd via een commissie-informatiebrief.
- Op 12 december 2023 heeft uw college besloten dat dat ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure 'Blankwater 12 Swalmen' geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, en dit besluit met het ontwerpbestemmingsplan 'Blankwater 12 Swalmen' en deze stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Kanttekeningen en risico's

Hoewel over het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend, bestaat de mogelijkheid voor eenieder om alsnog een zienswijze in te dienen bij terinzagelegging van het vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast hebben belanghebbenden ook nog de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen vaststelling van het bestemmingsplan, ook wanneer zij geen zienswijze hebben ingediend.

Uitvoering en evaluatie

Na vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging zal het besluit worden gepubliceerd in het Elektronisch Gemeenteblad.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

de secretaris,

de burgemeester,

J. van Putten

Y.F.W. Hoogtanders

Bijlagen:

- Bijlage 1 - concept raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan Blankwater 12 Swalmen
- Bijlage 2 - toelichting bestemmingsplan Blankwater 12 Swalmen
- Bijlage 3 - regels bestemmingsplan Blankwater 12 Swalmen
- Bijlage 4 - verbeelding bestemmingsplan Blankwater 12 Swalmen
- Bijlage 5 - bijlagen bij de regels bestemmingsplan Blankwater 12 Swalmen
- Bijlage 6 - bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan Blankwater 12 Swalmen
- Bijlage 7 - commissie-informatiebrief d.d. 23 november 2023