gemeente **Roermond**

| | |
|---|---|
| uw nummer | - |
| uw datum | - |
| ons nummer | 101447-2023 |
| onze datum | 21 december 2023 |
| verzonden | 22 DEC. 2023 |
| inlichtingen bij | C. Slijpen |
| cluster | Vergunning Toezicht en Handhaving |
| doorkiesnr. | 0475 - 359 247 |
| bijlage(n) | - |
| betreffende | Commissie-informatiebrief inzake ontwerpbestemmingsplan Heide 57 te Swalmen |

AAN
de leden van de commissie RU

Geachte leden,

Met deze commissie-informatiebrief wil ik u informeren dat de bestemmingsplanprocedure is gestart voor de locatie Heide 57 te Swalmen. Het ontwerpbestemmingsplan ligt van woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 ter inzage.

**Planbeschrijving**
Het plan biedt het planologisch kader voor de transformatie van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning op het adres Heide 57 te Swalmen. Tevens maakt dit plan de bouw van maximaal twee vrijstaande levensloopbestendige woningen mogelijk, op de locatie waar nu nog bedrijfsbebouwing en paardenstallen zijn gesitueerd die worden gesloopt.

**Ontwerpbestemmingsplan**
De realisatie van het plan is niet mogelijk op grond van de vigerende bestemmingsplannen 'Kern Swalmen'. Aan het initiatief kan medewerking worden verleend door voor de locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Initiatiefnemer heeft hiertoe een bestemmingsplan laten opstellen, het bestemmingsplan 'Heide 57 te Swalmen'.

Gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 hechten wij er veel waarde aan om het ontwerpbestemmingsplan vóór deze datum ter inzage te leggen. Plannen die in 2024 ter inzage worden gelegd, kunnen namelijk niet onder de huidige wetgeving worden doorlopen, maar moeten worden behandeld op grond van de Omgevingswet. Dat leidt tot onzekerheden en aanpassingen, wat ongewenste vertraging in het planproces met zich meebrengt. Dit brengt echter ook mee dat het bestemmingsplan op in elk geval één plandeel nog verder in orde moet worden gebracht, alvorens het plan ter vaststelling aan de raad kan worden aangeboden. Dit betreft het uitvoeren van vervolgonderzoek naar de huismus bij de bestaande bedrijfsloods. De resultaten van dit nader onderzoek kunnen namelijk ertoe leiden dat een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aan de orde is, waarvoor Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg het bevoegd gezag is. Als dat het geval is, zal het bestemmingsplan pas ter vaststelling worden aangeboden op het moment dat deze ontheffing is aangevraagd.

**Ruimtelijk/stedenbouwkundig**
Onderhavige ontwikkeling ziet op het beëindigen van bedrijfsmatige activiteiten op de locatie Heide 57 te Swalmen en het transformeren van de locatie tot een reguliere woonlocatie. Met dit plan wordt de bestaande bedrijfswoning herbestemd tot reguliere woning met tuin en worden twee extra woningbouwkavels gecreëerd ten behoeve van twee levensloopbestendige woningen omringd met een tuinbestemming. Het bestaande bedrijfsgebouw en de paardenstallen worden hiertoe gesloopt. Met deze ontwikkeling wordt een duurzame en toekomstbestendige invulling gegeven aan de locatie Heide 57 in Swalmen.

Met onderhavige ontwikkeling wordt ingespeeld op het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse, omdat de directe omgeving bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels. Het voorliggende plan voorziet hierin. De woningen in de omgeving hebben een goothoogte van circa 4 meter en zijn voorzien van een kap(verdieping). Hiermee wordt ook met voorliggend plan rekening gehouden, zodat de woningen passen in het straatbeeld ter plaatse. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om parkeren op eigen terrein te kunnen afwikkelen.

**Volkshuisvestelijk**
Uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 blijkt dat de regio Midden-Limburg koerst op de gemiddelde jaarlijkse realisatie van 975-1.150 woningen. Met de realisatie van twee bouwkavels ten behoeve van twee nieuwe woningen in Swalmen wordt bijgedragen aan deze opgave. Daar komt bij dat deze woningen levensloopbestendig zullen worden uitgevoerd. Daarmee past de ontwikkeling binnen de kwalitatieve en kwantitatieve opgave van de regio Midden-Limburg en is het plan in overeenstemming met de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. De specifieke behoefte van de kern Swalmen is zodanig, dat deze groter is dan de planvoorraad. De aanvullende behoefte voor de kern Swalmen betreft onder andere grondgebonden nultredenwoningen. Daarin voorziet dit plan. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt bestaan dan ook geen bezwaren tegen dit initiatief.

**Overige kaders en randvoorwaarden**
Vanuit de overige (omgevings)aspecten, zoals parkeren, akoestiek, milieuzonering, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en erfgoed volgen geen nadere ruimtelijke randvoorwaarden ten aanzien van dit initiatief. Hetgeen omtrent deze aspecten is overwogen, is terug te vinden in de plantoelichting die onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanstukken. Zoals eerder aangegeven dient er nog een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van huismussen.

**Omgevingsdialoog**
Ter voorbereiding van de planvorming heeft initiatiefnemer contact gehad met de direct omwonenden over het beoogde bouwplan dat met voorliggend plan kan worden gerealiseerd. De omwonenden hebben te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

**Anterieure grondexploitatieovereenkomst**
De ontwikkeling geschiedt voor rekening en risico van ontwikkelaar. Met initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten over de te leveren kwaliteitsbijdrage op grond van de gemeentelijke Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond. In deze overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat eventuele planschadeclaims voor rekening van initiatiefnemer komen. Ook eventuele maatregelen aan de openbare ruimte als gevolg van het bouwplan komen voor rekening van initiatiefnemer. De anterieure overeenkomst dient te zijn gesloten uiterlijk op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de raad.

**Procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024. Eenieder heeft de mogelijkheid om gedurende de inzagetermijn een zienswijze naar voren te brengen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Elektronisch Gemeenteblad.

Na afloop van de inzagetermijn is het aan de gemeenteraad om een standpunt in te nemen op eventueel ontvangen zienswijzen en om een besluit te nemen over vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Een en ander wordt als hamerstuk aan de raad voorgelegd, zonder dat voorafgaand de commissie Ruimte wordt geconsulteerd, in het geval géén zienswijzen worden ingediend. Indien een commissielid het onderwerp toch wil bespreken in de commissie, ongeacht of er zienswijzen worden ingediend, dan dient diegene binnen 4 weken na verzending van deze brief een schriftelijk verzoek tot agendering bij de griffie in te dienen.

Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

de wethouder voor economie, stedelijke ontwikkeling en financiën

D.W.H. (Dirk) Franssen