gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Vaststelling bestemmingsplan Swalmdal 2 woningen**
Zaaknummer: **137524-2021**
Datum: **29 agustus 2023**

Voorstel
U wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Swalmdal 2 woningen' ongewijzigd vast te stellen, en geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
Op 23 maart 2021 is principemedewerking verleend aan de bouw van twee vrijstaande woningen op de percelen de percelen Swalmen, sectie C nummers 1354 en 3842 (lokaal bekend als Swalmdal ongenummerd) te Swalmen.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het ter plaatse geldende bestemmingsplan worden herzien. Hiertoe is door initiatiefnemer een bestemmingsplan ingediend, het bestemmingsplan 'Swalmdal 2 woningen'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 31 mei 2023 tot en met dinsdag 11 juli 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De commissie ruimte is op 7 juni 2023 over de start van de procedure geïnformeerd. Het is nu aan uw gemeenteraad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Toelichting

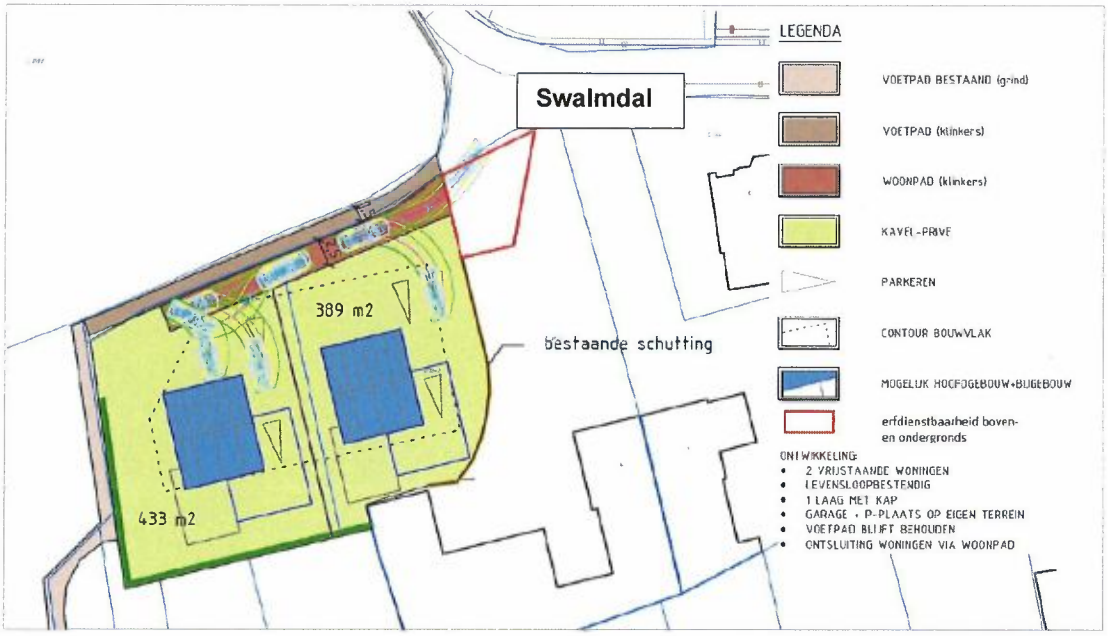
<u>Planbeschrijving</u>
De planlocatie betreft een perceel met een oppervlak van ca. 900 m2 aan de Swalmdal te Swalmen. Op dit perceel wordt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

Het betreffende perceel aan de Swalmdal is in onderstaande afbeelding aangegeven.



Ruimtelijk / Stedenbouwkundig:
De locatie ligt in een woonwijk, in de kern Swalmen. Het toevoegen van twee vrijstaande woningen is vanuit ruimtelijk oogpunt passend op deze locatie. Qua verschijningsvorm is nog niet bekend hoe de woningen zullen worden vormgegeven, omdat de kavels als bouwrijpe kavels zullen worden verkocht. De toekomstige woningen moeten uiteraard wel voldoen aan de bouwregels uit het bestemmingsplan. De goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen, en de bouwhoogte mag niet dan 7 meter bedragen. Het maximale bouwvolume per kavel is 600 m3. Hiermee wordt voorkomen dat een te groot oppervlak van het perceel voor bebouwing gebruikt wordt. Met in acht name van deze bouwregels voorziet het plan in een goede stedenbouwkundige inpassing in de bestaande omgeving.

Ontsluiting
De beide woningen zullen worden ontsloten door een (nog aan te leggen) beklinkerd woonpad met een breedte van 2,5 meter. Dit woonpad bevindt zich op eigen terrein, en behoort niet tot het openbaar gebied. De gemeente zal deze grond niet overnemen. Er is een erfdienstbaarheid gevestigd om ook privaatrechtelijk de ontsluiting van de percelen te garanderen. In onderstaande afbeelding is de ontsluiting (en ook de perceelsindeling) weergegeven.



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).

De bouw van de woningen is niet mogelijk op grond van het huidige bestemmingsplan 'Kern Swalmen'. Om het huidige bestemmingsplan ter plaatse te herzien, heeft initiatiefnemer het bestemmingsplan 'Swalmdal 2 woningen' 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.

Omgevingsdialoog, ontwerpbestemmingsplan en resultaat zienswijzenprocedure
Omwonenden zijn, in het kader van de omgevingsdialoog, door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van de plannen. Met de eigenaar van een naburige woning is uitgebreid gesproken en middels uitbreiding van de erfdienstbaarheid staat deze achter het project. Ook met de gebruiker van het bedrijfspand Rijksweg Zuid 7-7b is gesproken en deze draagt ook kennis van de ontwikkeling. De bedrijfsactiviteiten vormen geen belemmering voor de nieuwe woningen en vice versa.

De nieuwe woningen bevinden zich ten opzichte van overige omringende woningen ofwel op een afstand van meer dan 50 meter ofwel gaan ze schuil achter een dichte beukenhaag van 3 à 4 meter hoog.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van woensdag 31 mei 2023 tot en met dinsdag 11 juli 2023 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 30 mei 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 de bouw van 2 woningen. 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 7 juni 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
Niet van toepassing.

Historie
- Op 23 maart 2021 is principemedewerking verleend aan de bouw van twee woningen op de locatie aan de Swalmdal door middel van een bestemmingsplanherziening;
- op 23 mei 2023 heeft uw college besloten dat dat ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure 'Swalmdal 2 woningen' geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, en dit besluit met het ontwerpbestemmingsplan 'Swalmdal 2 woningen' en deze stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen;

- het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van woensdag 31 mei 2023 tot en met dinsdag 11 juli 2023;
- op 7 juni 2023 heeft wethouder Franssen de commissie ruimte over de start van de procedure geïnformeerd.

Kanttekeningen en risico's
Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie
Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

de secretaris, de (wnd) burgemeester,

J. van Putten O. Hoes

Bijlagen:
Bijlage 1 - concept raadsbesluit
Bijlage 2 - toelichting en regels bestemmingsplan Swalmdal 2 Woningen
Bijlage 3 - verbeelding bestemmingsplan Swalmdal 2 Woningen
Bijlage 4 - bijlagen bij bestemmingsplantoelichting
Bijlage 5 - commissie-informatiebrief d.d. 7 juni 2023