

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening











Swalmdal 2 woningen

Verantwoording en Status

Titel:	Bestemmingsplan Swalmdal 2 woningen, gemeente Roermond
Rapportnummer:	NL.IMRO.0957.BP00000318-VG01
Ontwerp:	26 april 2023
Vastgesteld:	12 oktober 2023

BEUSMANS & JANSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijke onderbouwingen
Planschaderisico-analyses ■ Begeleiding bouwprojecten

I: www.beusmans-jansen.nl T: 077 374 48 17 E: info@beusmans-jansen.nl

© 2023 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn. Alle rechten voorbehouden.

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging van het plangebied 5
1.3 Voorgaand bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Analyse van het plangebied 9
2.1 Ruimtelijke en functionele structuren 9
2.1.1 Ruimtelijke structuur 9
2.1.2 Functionele structuur 9
2.2 Waarden van het plangebied e.o. 9
2.2.1 Natuur en landschap 9
2.2.2 Flora en fauna 12
2.2.3 Cultuurhistorie en archeologie 13

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke ontwikkeling 15
3.1 Projectbeschrijving 15
3.2 Ontsluiting en parkeren 16
3.3 Groen- en watervoorzieningen 18
3.4 Brandveiligheid 19
3.5 Duurzaamheid 19
3.6 Privacy en bezonning 20

Hoofdstuk 4 Beleidskader 21
4.1 Rijksbeleid 21
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 21
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 22
4.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro) 22
4.2 Provinciaal beleid 23
4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg 23
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 24
4.3 Regionaal beleid 25
4.4 Gemeentelijk beleid 26
4.4.1 Toekomstvisie Roermond 2030 26
4.4.2 Duurzaamheidsvisie 27
4.4.3 Bestemmingsplan 27

Hoofdstuk 5 Milieu-planologische aspecten 29
5.1 Milieu effect rapport 29
5.2 Geluidhinder 30
5.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit 31
5.4 Luchtkwaliteit 33
5.5 Externe veiligheid 34

5.5.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi) 34
5.5.2 Vervoer gevaarlijke stoffen 35
5.6 Milieuzonering 37
5.6.1 Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten 37
5.6.2 Invloed milieuhinder op het plangebied 37
5.7 Kabels, leidingen en straalpaden 39
5.7.1 Inleiding 39
5.7.2 Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels 39
5.7.3 Obstakelbeheer- en radarverstoringsgebied 39

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf 40
6.1 Waterbeleid 40
6.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied 40

Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving 44
7.1 Algemeen 44
7.2 Planmethodiek 44
7.3 Verbeelding 44
7.4 Planregels 45

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid, kostenverhaal en planschade 46

Hoofdstuk 9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid 47
9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47
9.2 Procedure 47

Bijlagen

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Verkennend onderzoek asbest

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek, programma van eisen

Bijlage 5 Aeriusberekening

Bijlage 6 Nadere uitwerking waterhuishouding

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het planologisch regime van het perceel kadastraal bekend als gemeente Swalmen, sectie C nummers 1354 en 3842 en plaatselijk als Swalmdal ongenummerd te Swalmen, zodanig aan te passen, dat hier twee vrijstaande nultreden-woningen kunnen worden gerealiseerd, welke binnen deze braak liggende locatie (zullen) worden gesitueerd.

Het kadastrale perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kern Swalmen' en heeft daarin de bestemming 'Woongebied' gekregen met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' op perceel C 1354 en de aanduiding 'Detailhandel' op perceel C 3842; tevens rust op het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie historische kern'. Onder voorwaarden zou binnen het plandeel waarop voornoemde aanduiding rust, medewerking verleend kunnen worden om middels binnenplanse wijziging een woning toe te voegen. Voor het andere perceel is deze mogelijkheid er niet.

De gemeente Roermond heeft bij schrijven van 23 maart 2021 te kennen gegeven mee te willen werken aan deze ruimtelijke ontwikkeling door de vaststelling van een nieuwe en passende planologisch-juridische regeling in de vorm van een regulier bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van 2 vrijstaande nul-treden woningen.

Het voorliggende bestemmingsplan ***'Swalmdal 2 woningen'*** voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor het project.

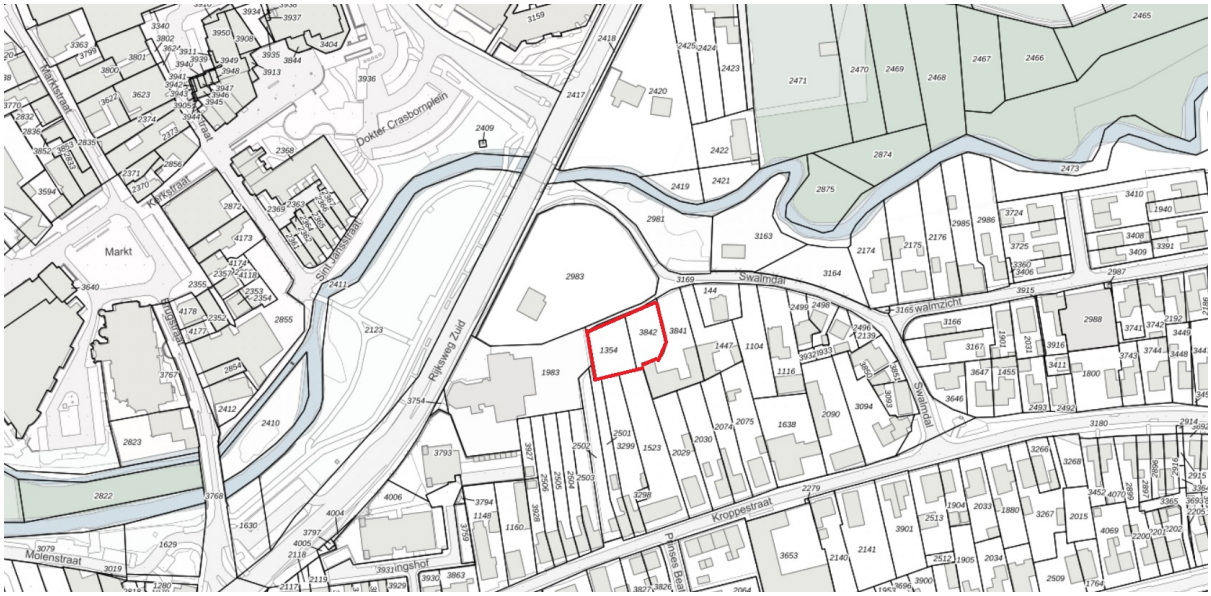
1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Swalmen, sectie C nummers 1354 en 3842 en plaatselijk als Swalmdal ongenummerd te Swalmen. Het plangebied beslaat een oppervlakte van 900 m^2. Op onderstaande luchtfoto en uitsnede uit de kadastrale omgevingskaart is de ligging van de ontwikkelingslocatie weergegeven:



Afbeelding:Ligging plangebied

De kadastrale situatie is op onderstaande afbeelding weergegeven.



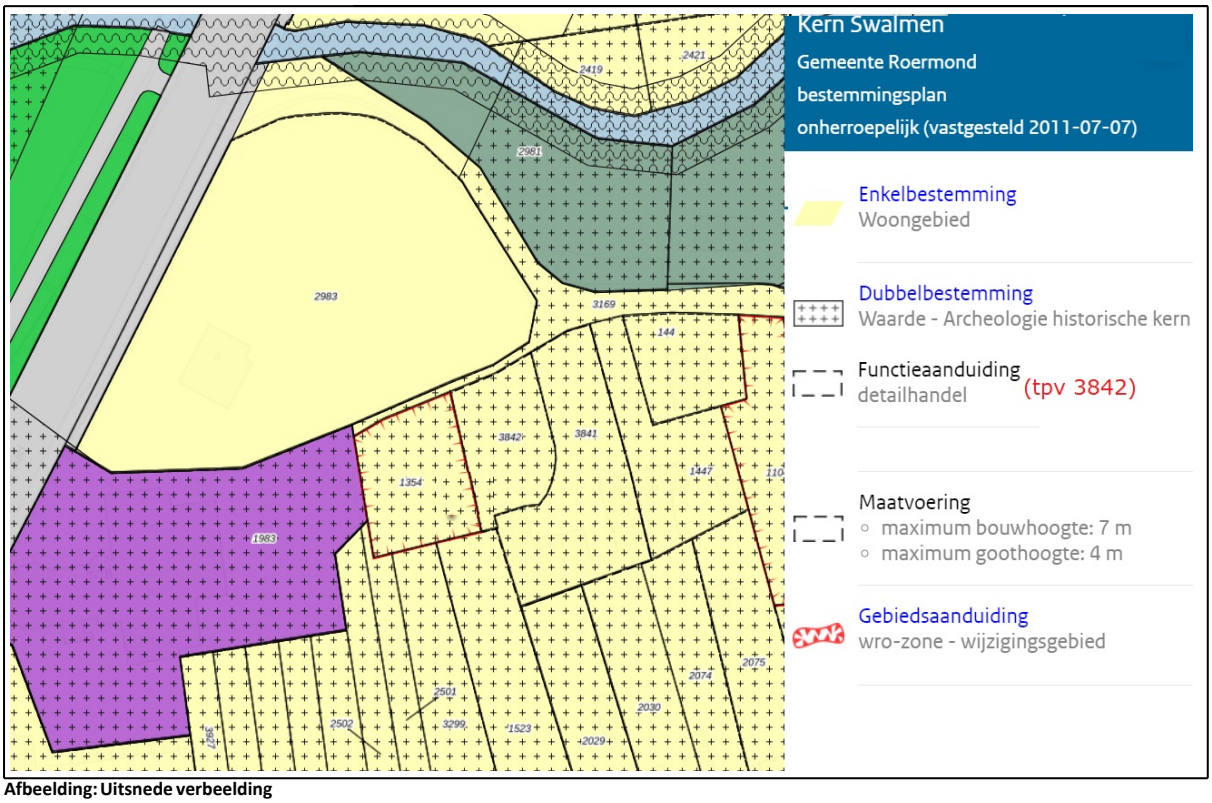
Afbeelding: kadastrale kaart met plangebied

1.3 Voorgaand bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemming	Vaststelling Raad

bestemmingsplan Kern Swalmen	- bestemming ' Woongebied' - aanduiding 'wro-zone-wijzigings-gebied' tpv C 1345 - aanduiding 'detailhandel' tpv C 3842 - dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie historische kern'	7 juli 2011



Afbeelding: Uitsnede verbeelding

Onder voorwaarden zou binnen het plandeel waarop voornoemde aanduiding rust, medewerking verleend kunnen worden om middels binnenplanse wijziging een woning toe te voegen. Voor het andere perceel is deze mogelijkheid er niet.

Daarom is het noodzakelijk om een bestemmingsplanherziening te doen.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een uitgebreide analyse van (de waarden van) het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de ruimtelijke ontwikkeling zelf. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de milieu-planologische aspecten. Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is neergelegd in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 wordt aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat ten slotte in op de gevolgde procedure inclusief de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Analyse van het plangebied

In dit hoofdstuk wordt de feitelijke situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied en omgeving. Ook worden de aanwezige gebiedswaarden (natuur en landschap, flora en fauna en cultuurhistorie) van het plangebied beschreven.

2.1 Ruimtelijke en functionele structuren

2.1.1 Ruimtelijke structuur

De kern Swalmen is gelegen tussen de steden Roermond en Venlo en wordt in het westen begrensd door de Maas en in het oosten door de Duitse grens. Swalmen is in 2007 samengevoegd met de gemeente Roermond. Swalmen dankt zijn naam aan het riviertje de Swalm. De Swalm is een snelstromende bochtenrijke bosbeek, die uit het hoger gelegen grensgebied van Duitsland komt en dwars door de dorpskern stroomt. De Swalm mondt even voorbij Swalmen uit in de Maas. Swalmen zelf is een levendige kern, met een dorpscentrum ten westen van de Rijksweg N271. Met de gereedkoming van de Rijksweg A73 zuid is voor Swalmen de overlast van het doorgaande verkeer verdwenen.

Het plangebied is gesitueerd op korte afstand (ruim 40 meter) van de Swalm en ten oosten van de Rijksweg Zuid. De stedenbouwkundige structuur aan dit deel van het Swalmdal laat geen duidelijke lijn zien; de vormgeving van de woningen is zeer divers.

De openbare ruimte in de directe omgeving (Swalmzicht en Kroppestraat) bestaat uit een beklinkerde weg, met een trottoir aan beide zijden dat van de weg wordt gescheiden door een molgoot. Vanuit Swalmzicht tot aan het plangebied is het Swalmdal een geasfalteerde weg met een relatief smal profiel en een verhoogd trottoir aan één zijde. Het Swalmdal zelf is voor gemotoriseerd verkeer doodlopend en komt voor langzaam verkeer uit op de Rijksweg Zuid, waar een met verkeerslichten beveiligde oversteekplaats is naar het centrum van Swalmen.

2.1.2 Functionele structuur

Het plangebied is midden in een woonwijk gelegen, waar zich naast woonfuncties ook kleine bedrijvigheid en aan huis verbonden beroepen bevinden, passend in een woonomgeving. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een detailhandelsbedrijf gericht op terrasoverkappingen en aan de westzijde aan de Rijksweg Zuid 7 ligt een timmerbedrijf (interieurbouw).

De centrumvoorzieningen bevinden zich aan de westelijke zijde van de Rijksweg Zuid, rondom de Markt, op een loopafstand van 5 minuten vanaf het plangebied.

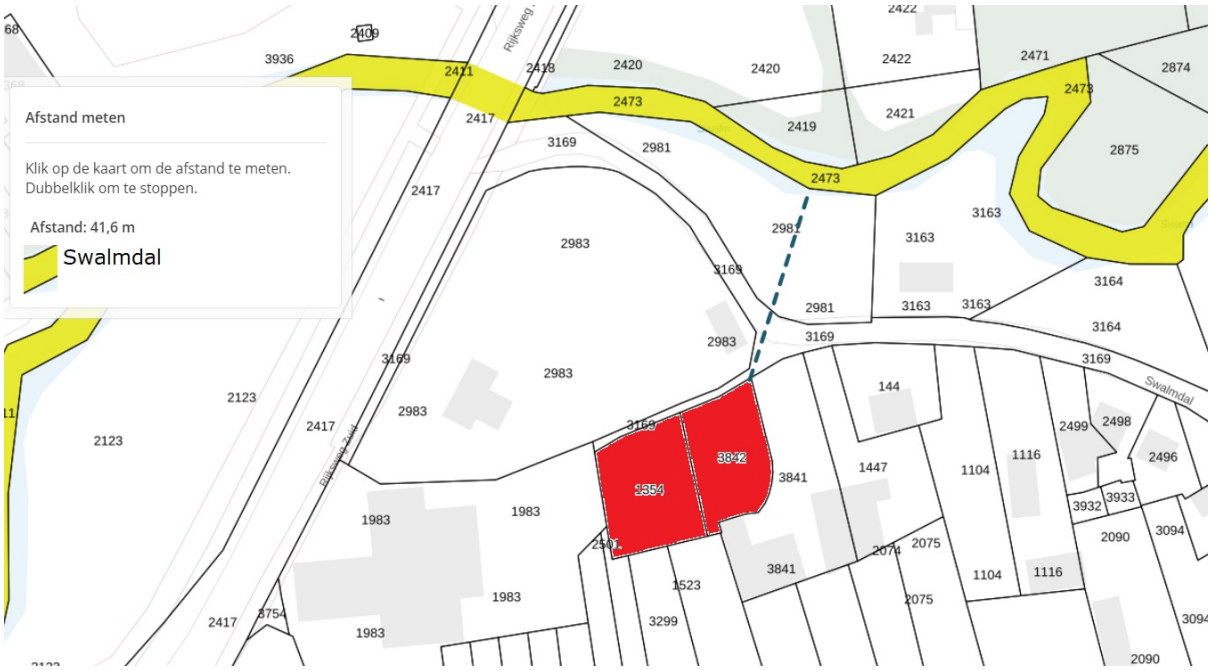
Langs het plangebied loopt een smal wandelpad dat het Swalmdal verbindt met de Kroppestraat.

2.2 Waarden van het plangebied e.o.

2.2.1 Natuur en landschap

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied te zien ten opzichte van Natura 2000-gebieden.

Het okerkleurige vlak heeft betrekking op het natura 2000-gebied Swalmdal(op een afstand van ruim 40 m ten noorden van het plangebied). Op ruim 5 km ten westen ligt het Leudal, 5 km ten zuiden van het plangebied bevindt zich natura 2000-gebied De Meinweg, ten westen waarvan (op ruim 6 km van het plangebied) natura 2000-gebied het Roerdal is gelegen. Op onderstaande afbeeldingen zijn deze gebieden ten opzichte van het plangebied weergegeven:



Afbeelding: Natura 2000-gebied Swalmdal nabij plangebied



Afbeelding: Natura 2000-gebieden in de ruimere omgeving van plangebied (rode stip)

Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten. Er dient te worden aangetoond dat met het beoogde plan geen negatieve effecten worden voorzien op de omliggende Natura 2000-gebieden. Bij een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Wanneer het projecteffect hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar dient een vergunning te worden aangevraagd en is nader aanvullend onderzoek noodzakelijk. De vergunning kan alleen worden verleend indien de zekerheid is verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH_3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de aanvoer van materialen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie ten behoeve van de realisatie van het plan. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan door bewoners en bezoekers.

De berekening van het projecteffect van de beoogde situatie met peiljaar 2021 is verricht met behulp van het programma Aerius Calculator (versie 2020) uitgevoerd in mei 2021 (zie bijlage 5 Aeriusberekening).

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het

onderzoek blijkt dat er geen ontheffing benodigd is voor het aspect stikstof.

Overigens dient te worden opgemerkt dat sinds 1 juli 2021 de bouwfase niet meer hoeft te worden meegenomen in de Aeriusberekening.

In de volgende paragraaf zal ingegaan worden op mogelijke aantasting van flora en fauna.

2.2.2 Flora en fauna

Met de Wet natuurbescherming (Wn) wordt een eind gemaakt aan de discussies over de implementatie van de Europese richtlijnen. In artikel 3.1 Wn wordt direct een link gelegd met de Vogelrichtlijn. Alle vogels die beschermd zijn op grond van artikel 1 Vogelrichtlijn vallen onder het beschermingsregime van de artikel 3.1 Wn, voor zover deze vogels van nature in Nederland voorkomen. Artikel 3.1 eerste lid Wn ziet op het verbod om vogels te doden of vangen. De verboden in de Wn zijn vrijwel letterlijk overgenomen uit de artikelen 5 en 6 Vogelrichtlijn. Net als de in de Vogelrichtlijn zijn de verboden beperkt tot opzettelijke handelingen. Het beschermingsregime voor vogels is iets versoepeld ten opzichte van het systeem onder de Flora en faunawet. Het verbod op het opzettelijk verstoren van vogels is beperkt tot verstoringen die van “wezenlijke invloed” zijn op de staat van instandhouding van de soort. Onder wezenlijke invloed wordt verstaan: “een wezenlijke negatieve invloed op een beschermde soort”. Of daar sprake van is hangt af van de populatie van de diersoort. Hoe zeldzamer de soort hoe groter de kans dat naar bijvoorbeeld een lokale populatie moet worden gekeken. Daarnaast is van belang of de populatie een negatief effect zelf teniet kan doen, bijvoorbeeld of er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn naar een volwaardig leefgebied elders. Als een populatie het effect niet zelf teniet kan doen is de kans groter dat het effect als wezenlijke invloed kan worden aangemerkt.

Bij vogels is verstoring tijdens het broedseizoen niet langer verboden als de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar is.

De wet voorziet in ruime mogelijkheden voor het verlenen van vrijstellingen, ook voor vogels en strikt beschermde soorten. Bij het verlenen van de vrijstelling moet aan dezelfde voorwaarden worden voldaan als bij het verlenen van de vroegere ontheffing.

Een ontheffing van een verbod ex artikel 3.1 Wn kan slechts worden verleend indien:

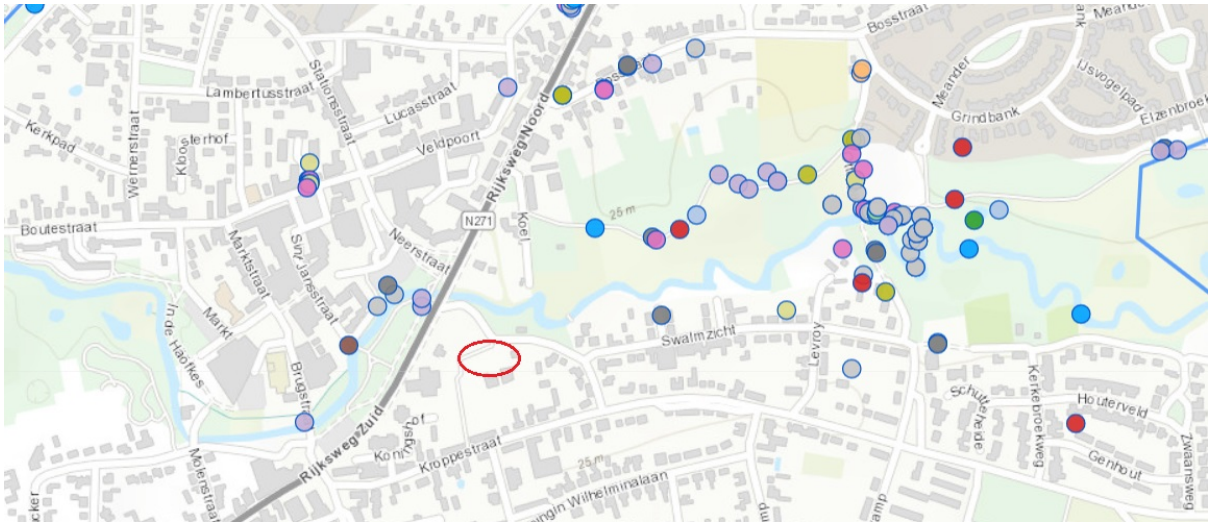
- er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is;
- er geen sprake is van verslechtering van de staat van instandhouding van de soort;
- en er een limitatief opgesomde ontheffingsgrond aan de ontheffing ten grondslag kan worden gelegd.

Quickscan flora en fauna

Het plangebied ligt braak; water is binnen het plangebied niet aanwezig. Het perceel is begroeid met verwilderd gras. Op de locatie bevindt zich geen bebouwing meer. Het perceel wordt bij tijd en wijle gemaaid zodat het er redelijk ordelijk uitziet. Hierdoor is het perceel niet geschikt als broed- of verblijfplaats voor beschermde dieren. Beschermde planten zijn als gevolg van regelmatig maaien ook niet aanwezig.

Op basis van de flora- en faunagegevens uit onder andere het 'Vogelarchief Limburg' is over een heel kalenderjaar (juli 2020 - juli 2021) voor het gebied 'Swalmen' nagegaan welke dier- en

plantensoorten in dit gebied (meer specifiek in en op korte afstand van het plangebied) waargenomen zijn welke bescherming verdienen. Op onderstaande afbeelding zijn de waarnemingen ten opzichte van het plangebied weergegeven:



bron: Waarneming.nl, Stichting Observation International en lokale partners

Hieruit is gebleken dat ter plaatse van het plangebied geen beschermde soorten zijn aangetroffen. In de omgeving van het plangebied zijn ruim voldoende uitwijkmogelijkheden voor alle diersoorten, waarbij uit bovenstaande afbeelding blijkt dat deze broed- en uitwijkmogelijkheden met name zijn te vinden in de natuurrijke omgeving ten noorden van dit deel van de Swalm.

In dit kader wordt nadrukkelijk gewezen op de algemene zorgplicht welke in artikel 3.5 van de Wnb is opgenomen.

Door de sloop-, graaf- en bouwwerkzaamheden buiten de periode van maart tot augustus te starten, is de kans op verstoring van broedende vogels het kleinst. Ook buiten deze periode mogen broedende vogels niet worden verstoord en moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen.

2.2.3 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is - door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld.

Voor dit plangebied is in 2008 door Synthegra Archeologie B.V. een bureau- en verkennend onderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Dit onderzoek en de conclusies zijn vastgesteld door de gemeente Roermond. Voor het plangebied geldt een lage verwachting voor deposities, bruggen, voorden, enzovoort uit het laat-paleolithicum tot en met de midden ijzertijd en een middelhoge verwachting vanaf de late ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen. Binnen het plangebied geldt een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen. Om de hoge verwachtingen te toetsen dient een archeologisch proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Op grond van de resultaten van dit onderzoek neemt het bevoegd gezag een besluit of het terrein kan worden vrijgegeven voor ontwikkeling of dat er aanvullend gravend archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De voorkeur is wel dat het proefsleuvenonderzoek in dat geval een doorstart kan maken naar een definitieve opgraving. Om het onderzoek uit te mogen voeren is op 18 juni 2021 een Programma van Eisen opgesteld en ter goedkeuring aan het bevoegd gezag gestuurd. Dit Archeologisch onderzoek, programma van eisen is als bijlage 4 aan de planstukken toegevoegd.

Zolang het archeologisch onderzoek nog niet heeft geleid tot vrijgave van het plangebied, zal de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie historische kern' over het plangebied behouden blijven.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke ontwikkeling

3.1 Projectbeschrijving

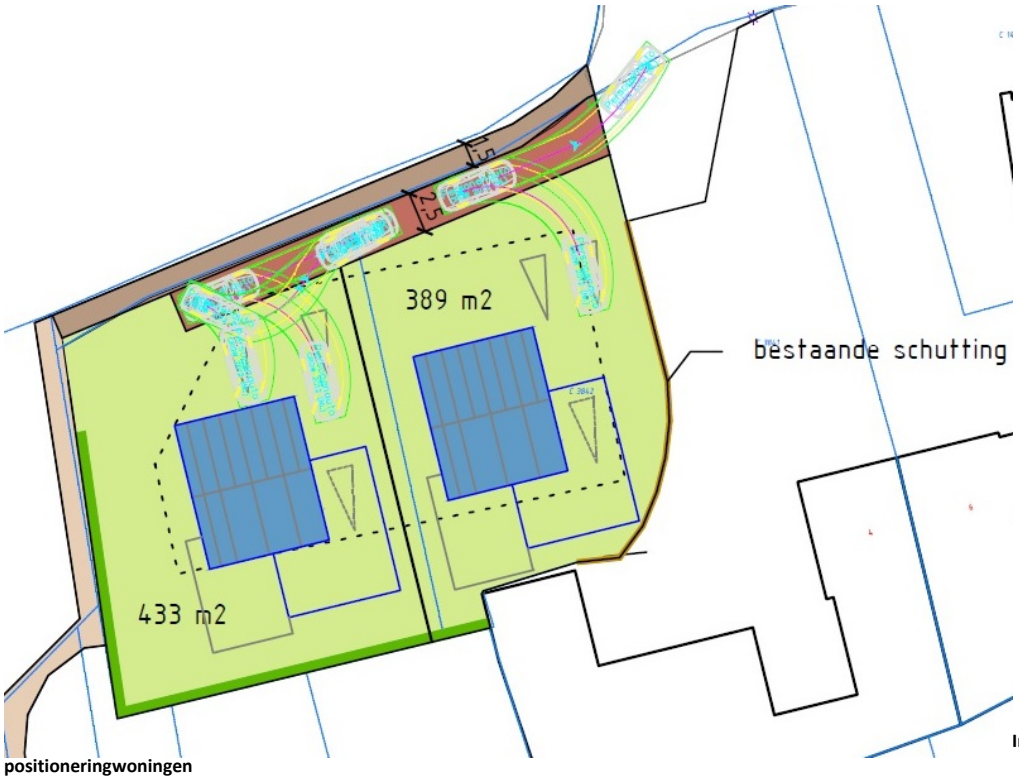
Initiatiefnemer is voornemens om het planologisch regime van het perceel kadastraal bekend als gemeente Swalmen, sectie C nummers 1354 en 3842 en plaatselijk als Swalmdal ongenummerd te Swalmen, zodanig aan te passen, dat hier twee vrijstaande nultreden-woningen kunnen worden gerealiseerd, welke binnen deze braak liggende locatie (zullen) worden gesitueerd.

Op dit moment zit het perceel er uit als op onderstaande foto is te zien:



Huidige situatie plangebied

De door initiatiefnemer voorgestelde woningen zijn op onderstaande indicatieve schets weergegeven, waarbij rekening is gehouden met het wegverkeerslawaai afkomstig van de Rijksweg, aan de westelijke zijde van het plangebied:



Indicatieve positioneringwoningen

Qua verschijningsvorm is nog niet bekend hoe de woningen zullen worden vormgegeven, omdat de kavels als bouwrijpe kavels zullen worden verkocht. De koper zal naar eigen inzicht en wensen de woning vorm geven, passend binnen de kaders van onderhavig bestemmingsplan. In de planregels is geborgd dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 7 meter. Ook aan het bouwvolume is een absoluut maximum van 600 m^3 gesteld om te voorkomen dat een te grote oppervlakte van het perceel voor bebouwing wordt gebruikt.

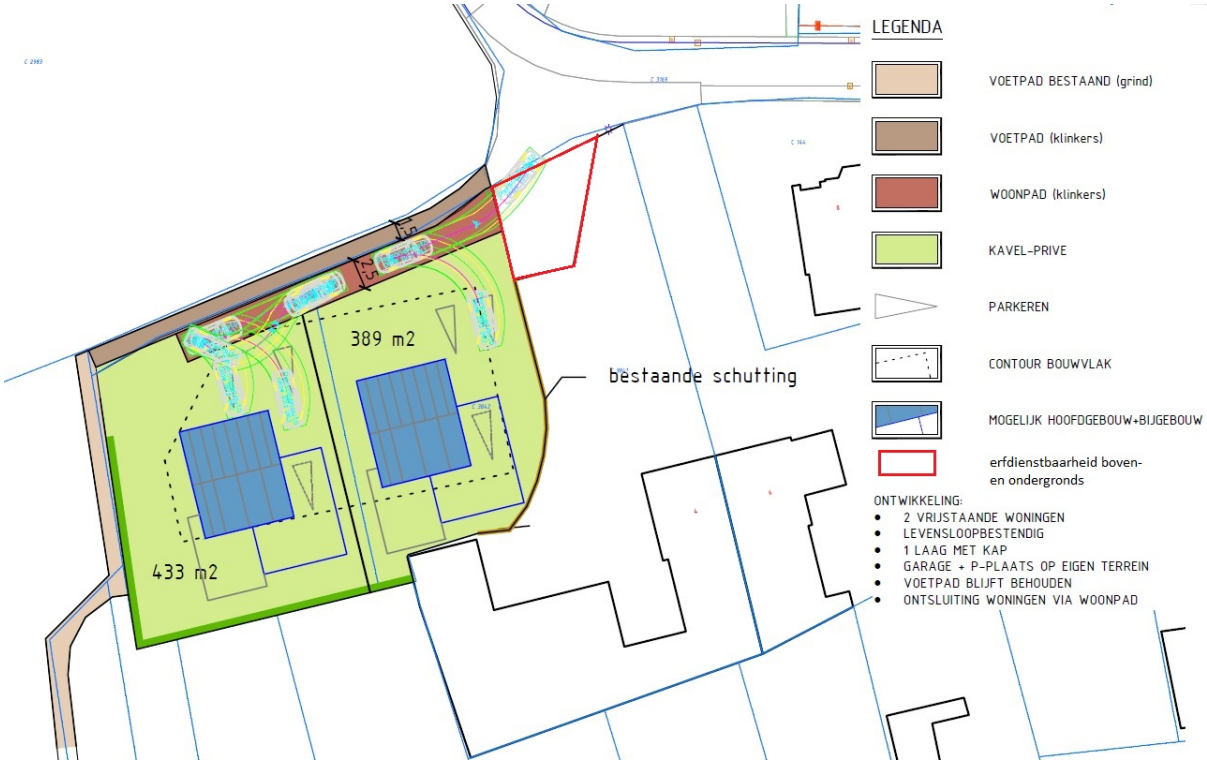
3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting:

De nieuw te realiseren woning wordt ontsloten op het Swalmdal, zijnde een voor gemotoriseerd verkeer doodlopende weg. Via het Swalmdal is met de fiets en te voet de Rijksweg Zuid te bereiken; ter plaatse is een met verkeerslichten beveiligde oversteekplek en wordt de oostelijke zijde van Swalmen verbonden met de westelijke zijde alwaar de centrumfuncties te vinden zijn. Met gemotoriseerd verkeer zal het Swalmdal in zuidelijke richting moeten worden gevolgd, welke aanhaakt op de Kroppestraat, van waaruit via de Prinses Julianalaan de Rijksweg Zuid opgereden kan worden, waar het verkeer wordt opgenomen in de grotere verkeersstromen in noord-zuidrichting. Ter hoogte van de kernen Roermond en Beesel kan de A73 worden bereikt.

Het voetpad dat aan twee zijden langs het plangebied loopt en uitkomt aan de Kroppestraat, zal behouden blijven. Om beide nieuwe bouwpercelen met auto's te kunnen bereiken, zal langs het eerste deel van het voetpad een beklinkerd woonpad worden aangelegd met een breedte van 2,5 m waardoor beide woonpercelen bereikbaar worden gemaakt. Op het voorste deel van

het kadastrale perceel C 3841 rust een erfdienstbaarheid ter ontsluiting van het perceel van initiatiefnemer. Deze erfdienstbaarheid is eind 2022 uitgebreid voor het ondergronds gebruik ten behoeve van kabels en leidingen, een en ander neergelegd in een notariële akte. Op onderstaande afbeelding is de situering van de erfdienstbaarheid en de voorziene perceelsontsluiting weergegeven:



Perceelsontsluiting

Artikel 6.37 van het Bouwbesluit bepaalt dat gebouwen bereikbaar dienen te zijn voor hulpverleningsdiensten (brandweer, ambulance, politie). Tussen de openbare weg en de toegang van een woning dient een verbindingsweg te worden gerealiseerd die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten. Deze verbindingsweg heeft een breedte van ten minste 4,5 meter, waarvan ten minste 3,25 meter is verhard, welke verharding geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram. Boven dit verbindingspad mogen tot een hoogte van ten minste 4,2 meter geen obstakels staan of hangen en het pad dient te zijn voorzien van een doeltreffende afwatering.

Het bestaande voetpad heeft een breedte van 1,5 meter; samen met de toegangsweg van 2,5 meter welke moet voldoen aan voornoemde belasting, zal er nog een strook van 0,5 meter van de nieuwe woonpercelen vrijgehouden dienen te worden voor de doorgang van hulpverleningsdiensten.

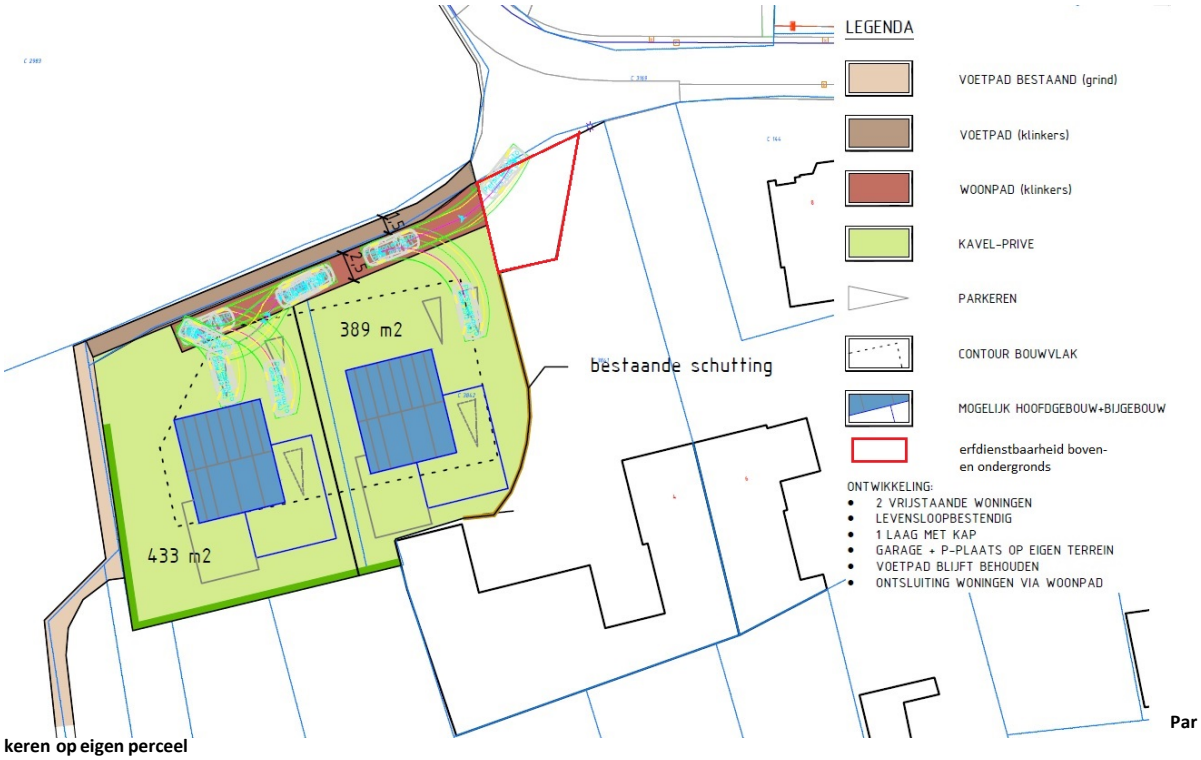
Het project leidt tot extra verkeersbewegingen als gevolg van het feit dat er twee woningen worden toegevoegd. De verwachte verkeersgeneratie bedraagt circa 9 bewegingen per woning per etmaal meer dan in de bestaande situatie. De verkeersbewegingen zullen beperkt blijven tot bewoners- en bezoekersverkeer. De toename van het aantal verkeersbewegingen is dus zodanig beperkt dat dit geen wezenlijke consequenties heeft voor de wegenstructuur en verkeersveiligheid, anders dan hierboven vermeld.

In de omgeving van het plangebied zijn openbaar vervoersmogelijkheden in de vorm van een bushalte (buslijn 66) aan de Rijksweg Zuid ter hoogte van nummer 7, op een afstand van circa 150 meter van het plangebied.

Parkeren bij de nieuwe woning:

De parkeernormen van de gemeente Roermond zijn neergelegd in de Nota Parkeernorm 2021 en betreft voor grondgebonden woningen 2,4 parkeerplaats per woning. In totaal zijn er op basis van dit beleid dus 4,8 (=5) parkeerplaatsen nodig.

Op onderstaande afbeelding zijn de parkeerplaatsen (grijze driehoeken) indicatief weergegeven:



Parkeren op eigen perceel

Door deze situering aan te houden, blijft het ontsluitingspad vrij van voertuigen zodat er ingeval van calamiteiten voor hulpdiensten de mogelijkheid is om beide woningen goed te kunnen bereiken. De sleeplijnen tonen aan dat in- en uit manoeuvreren geen problemen oplevert.

3.3 Groen- en watervoorzieningen

Het plangebied zal als reguliere woonpercelen worden ingericht, met bijbehorende tuinen. De nieuwe woningen zullen zoveel mogelijk in gebiedseigen groen gezet worden.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater voorzien, anders dan eventueel een open hemelwaterinfiltratievoorziening waarover meer in hoofdstuk 6.

Door zoveel mogelijk de natuurlijke omgeving in het plangebied te brengen, wordt een goede

overgang naar het natuurgebied Swalmdal gemaakt. Hierbij kan, naast het zo weinig mogelijk verharden van het perceel en aanbrengen van beplanting en bomen die voor schaduw en dus verkoeling zorgen, gedacht worden aan vegetatiedaken die in de woning zorgen voor stabielere temperaturen en tevens het hemelwater vertraagd afvoeren op de infiltratievoorziening op eigen perceel.

3.4 Brandveiligheid

In het Bouwbesluit 2012 zijn regels gesteld ten aanzien van brandveiligheid van onder andere woongebouwen. Aan deze regels zal worden getoetst op het moment dat de omgevingsvergunning voor de woning worden aangevraagd. In beginsel kan echter wel aan de regels worden voldaan.

3.5 Duurzaamheid

De ambities ten aanzien van duurzaamheid in de Duurzaamheidsvisie en het coalitieakkoord.

De binnen het plangebied te realiseren woningen zullen in ieder geval energieneutraal zijn. In het bestemmingsplan kunnen alleen regels worden opgenomen die bijdragen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Voor de uitleg van dit begrip is in de rechtspraak het criterium ‘ruimtelijk relevant’ ontwikkeld. Alleen regels die ruimtelijk relevant zijn, kunnen in het bestemmingsplan opgenomen worden. Algemeen erkend wordt dat energietransitie een ruimtelijke impact heeft, maar de visie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat hiertoe geen regels in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

De gemeente Roermond zal daarom het aspect 'duurzaamheid' en 'energieneutraalheid' opnemen in de met initiatiefnemer overeen te komen anterieure overeenkomst.

In onderhavig plan zijn de volgende duurzaamheidsmaatregelen voorzien cq daar waar een afweging mogelijk is, worden overwogen:

- de woningen worden niet aangesloten op gas (elektrisch koken);
- de woningen zullen worden aangesloten op een aardwarmtepomp ter verwarming en koeling van de woningen;
- in de woningen wordt balansventilatie toegepast (warmte-terugwin-installatie);
- de woningen zullen een substantiële hoeveelheid energie opwekken middels zonnepanelen;
- de woningen worden zeer goed geïsoleerd en hebben een zeer lage warmtevraag;
- hergebruik van hemelwater voor beregening van de tuin of doorspoelen van sanitair;
- vegetatiedaken (voorzover plat uitgevoerd) ter buffering van hemelwater en koeling van de woning.

3.6 Privacy en bezonning

Voor een onaanvaardbare aantasting van privacy bij belendende percelen hoeft niet gevreesd te worden. De afstand tussen en de ligging van de nieuwe woningen tot de woningen op de belendende percelen, alsmede de vormgeving van de woningen, is zodanig dat er vanuit de nieuwe woningen geen inkijk is op belendende, privacygevoelige delen van percelen. Weliswaar zal het gebruik van het perceel intensiever zijn, maar dit is niet zodanig dat dit onaanvaardbare schending van privacy tot gevolg heeft.

Ook de situering ten opzichte van de zon is zodanig dat er op woningen in de omgeving geen onaanvaardbare toename is van schaduw.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is een onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk tot een strategische visie op de fysieke leefomgeving. Het doel is om alle onderdelen van de fysieke leefomgeving met elkaar in samenhang te brengen. Ook gemeenten en provincies maken een omgevingsvisie vanwege deze nieuwe wet.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie

Het klimaat verandert. De gevolgen hiervan worden steeds duidelijker merkbaar. Denk aan de steeds drogere zomers, de hevigere regenval en stijgende zeespiegel. Op deze en andere gevolgen van de klimaatverandering moet tijdig worden ingespeeld. Tegelijkertijd moet de overstap worden gemaakt naar duurzame energie. Het is de bedoeling dat ons land in 2050 een duurzame energievoorziening heeft. Iedereen draagt hier zelf aan bij door bijvoorbeeld zoveel mogelijk woningen aardgasvrij te maken. Maar er zullen ook aanpassingen nodig zijn, bijvoorbeeld met windenergie, die moeten worden ingepast in het landschap. Mensen in de omgeving moeten ook voordelen ervaren van geplaatste windmolens.

De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden

Nederland heeft een sterke internationale concurrentiepositie. Vanuit die positie wordt gewerkt aan een nieuw economisch verdienmodel dat duurzaam is en circulair. Door grondstoffen te hergebruiken in de bouw bijvoorbeeld. De overstap naar duurzame energie en het zorgen voor een gezond milieu zijn belangrijk. Ook zullen bedrijven zich hier goed moeten kunnen vestigen met voldoende ruimte voor bedrijvigheid. Daarvoor is het van belang om alle verschillende aspecten te betrekken die hierbij een rol spelen, zodat duurzaam geld verdiend kan blijven.

Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken

Veel mensen zijn op zoek naar een geschikte, betaalbare woning. Iedereen wil graag wonen in een prettige omgeving. Een omgeving met voldoende groen en met aandacht voor veiligheid en gezondheid. Denk bijvoorbeeld aan groen en fonteinen op plekken waar het erg warm kan worden (hittestress). Tegelijkertijd is het belangrijk dat de woningen goed bereikbaar zijn door goede fiets- en wandelpaden en aansluiting op het wegennet en het openbaar vervoer. Kortom, het gaat niet alleen om voldoende woningen, maar ook om een aantrekkelijke woonomgeving.

Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog wordt gebracht, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd moeten de kwaliteiten van het landschap worden behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

In hoofdstuk 3 van onderhavige plantoelichting zijn de aspecten duurzaamheid, kwaliteit van leefomgeving, bereikbaarheid, groen en water uitgebreid aan de orde gesteld. Tevens in relatie met hoofdstuk 5 kan gesteld worden dat in onderhavig bouwproject voldoende aandacht is voor de afwegingen die op basis van de nationale omgevingsvisie dienen te worden gemaakt.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat:

- 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

In casu is er sprake van een toevoeging van 2 woningen binnen het stedelijk gebied, hetgeen geen stedelijke ontwikkeling betreft en daarom is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

4.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In het Barro zijn een aantal onderwerpen opgenomen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt:

- rond rijksvaarwegen wordt ruimte geborgd voor de veiligheid van scheepvaart;
- rond de Maastakken wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige rivierverruiming;
- rond verschillende hoofdwegen en op enkele locaties wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;
- op verschillende locaties wordt ruimte gereserveerd voor (kern)energiecentrales en zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- de provincies wordt opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- in het IJsselmeer wordt verstedelijkingsruimte beperkt mogelijk gemaakt;
- het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes worden ruimtelijk beschermd;
- rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het

hoofdwegennet, het hoofdspoorwegennet en de militaire radars, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Rarro.

Op onderhavig project werken geen van de in het Barro genoemde rijksbelangen rechtstreeks door.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-) water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven).

De Omgevingsvisie is op 1 oktober 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. Met betrekking tot het aspect Wonen is de volgende ambitie in de Omgevingsvisie neergelegd:

Omdat de woonbehoeften veranderen, maar ook omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven ten aanzien van wonen en leefomgeving, zijn deze meer gericht uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk. Vanuit de wetgever is onze provinciale rol wat betreft dit thema beperkt. Vanwege het brede maatschappelijke belang van de opgave kiest de provincie voor een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol.

Wij bekijken woningbouwontwikkelingen vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij onze keuzes houden we rekening met samen hangende belangen zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc. Daarnaast bezien we de woningopgave altijd in samenhang met veiligheid en leefbaarheid. Met het stimuleren van de verduurzamingsopgave en het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen zien wij meekoppelkansen voor een klimaatbestendige en klimaatadaptieve woonomgeving.

We vinden het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking benutten we de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Daarvoor werken we samen met andere beleidsvelden.

Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van flexibele woonvormen. Tijdelijk permanente bewoning toestaan in recreatieparken voor de huisvesting van internationale werknemers en/of woonurgenten voor de duur van maximaal tien jaar en onder (nader te bepalen) voorwaarden als verdienmodel voor toekomstige herontwikkeling of sanering van het park, of het herbestemmen van monumentale bebouwing in het buitengebied zijn hiervan voorbeelden.

Bij planvorming voor uitbreiding van de woningvoorraad wordt de ladder voor duurzame

verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaand vastgoed consequent gehanteerd. Toevoegingen aan de Limburgse woningmarkt moeten niet alleen van de juiste soort zijn (voldoen aan de specifieke lokale woningbehoefte) en op de juiste locatie zijn, maar moeten in veel gevallen ook gepaard gaan met sloop, zodat de kwantitatieve verhouding in balans blijft.

Onderhavig plan past binnen die ambities van de provincie Limburg, doordat beide woningen wordt toegevoegd binnen bestaand bebouwd gebied en zullen worden gerealiseerd naar de wensen en de specifieke behoeften van de oudere kopers.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg is in 2014 gewijzigd vanwege de vaststelling van het POL 2014, waarin was bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening zou worden toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg heeft betrekking op 'wonen' en kent de volgende bepalingen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
   a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
   b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.

In dit kader zijn de leden 2 en 5 van toepassing. Zoals in paragraaf 4.3 (Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024) van onderhavige plantoelichting aan de orde zal komen, is er in casu sprake van bouwen naar reële behoefte (er hebben zich al kopers gemeld) en worden woningen toegevoegd die qua kwaliteit, woningomvang en perceelsomvang beantwoorden aan een feitelijk aanwezige behoefte voor senioren en tevens qua prijs marktconform is.

Voor het plangebied zijn er verder geen beperking opgenomen. Het project is dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg “Bouwen aan de toekomst” 2022 t/m 2025

Deze structuurvisie, welke door de gemeenteraad van Roermond is vastgesteld op 22 september 2022, richt zich primair op wonen. Met het woningmarktonderzoek is een uitvraag gedaan naar de wensen van de inwoners.

Het woningmarktonderzoek dat aan de structuurvisie ten grondslag heeft gelegen, geeft aan dat in de huursfeer met name appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen in de prijsklassen huur tot € 710 per maand populair zijn.

In de koopsfeer vormen de vrijstaande woningen, de 2^1 kap / geschakelde woningen en de grondgebonden seniorenwoningen de top 3 van de wensenlijst. Voor vrijstaande woningen is de prijsklasse vanaf € 200.000 populair met een duidelijke voorkeur voor de prijsklasse € 275.000 – € 375.000. Voor de 2^1 kappers en geschakelde woningen gaat de voorkeur uit naar de prijsrange € 150.000 - € 275.000 en de grondgebonden seniorenwoningen worden het meest gevraagd in de prijsklasse € 150.000 tot € 275.000.

Ruim de helft (53%) van het aantal verhuisgeneigde huishoudens geeft aan behoefte te hebben aan levensloopbestendige woningen.

Het onderzoek schetst het beeld dat mensen met een verhuiswens veelal een woning zoeken in de huidige woonkern dan wel willen verhuizen binnen de huidige gemeente. Een substedelijk woonklimaat en/of een dorps woonklimaat al dan niet met een centrumfunctie met voorzieningen genieten daarbij regionaal bezien de voorkeur.

In de structuurvisie zijn afwegingscriteria opgenomen die de gemeenten naar eigen inzicht kunnen toepassen en/of aanvullen.

Als naar de kwantitatieve behoefte gekeken wordt, blijkt dat er duidelijke verschillen zijn in de situatie per gemeente. Opvallend is dat in Roermond de huishoudenstop veel later dan in andere gemeenten aan de orde is: in 2039. Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de periode 2018 tot en met 2028/2029 nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden met 2,5%.

Het aantal jongerenhuishoudens en huishoudens in de middengroep (tot 65 jaar) neemt af. Het aantal ouderenhuishoudens neemt fors toe. De woningbehoefte wordt dan ook grotendeels door de groeiende groep ouderenhuishoudens bepaald.

De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur- als in de koopsector.

Voor de afbouw van de planvoorraad wordt meer tijd genomen en van de mogelijkheid om nieuwe plannen toe te voegen die aansluiten bij de kwalitatieve behoefte wordt gebruik gemaakt. Aanvullend moet worden geconstateerd dat het aantal huishoudens in Midden-Limburg de afgelopen jaren meer is gegroeid dan het netto toegevoegde aantal woningen. Hierdoor is de druk op de woningmarkt toegenomen.

Op basis van de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 en het onderliggende

woningmarktonderzoek uit 2018 kan voor Swalmen de ruimte voor grondgebonden nul-tredenwoningen per 1 januari 2018 ingeschat worden op 77. Op basis van de in de periode 2018-2022 gerealiseerde aantallen woningen en planvoorraad per 1 januari 2023 (exclusief voorliggend plan) is er nog ruimte voor toevoegingen van 26 grondgebonden nul-tredenwoningen in de koopsector.

Het onderhavige plan ziet in de realisering van twee grondgebonden nultredenwoningen op een inbreidingslocatie. Het onderhavige initiatief draagt dan ook bij aan het toevoegen van woningen waarnaar blijkens het woningmarktonderzoek duidelijke vraag is, op een plek die hiervoor zeer geschikt is vanwege de ligging in een woonwijk en op relatief korte afstand van alle voorzieningen.

Concluderend kan worden gesteld dat er voor wat betreft het aspect volkshuisvesting vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt geen belemmeringen zijn ten aanzien van deze woningbouwontwikkeling.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Roermond 2030

Op 22 december 2018 is de Toekomstvisie Roermond 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. Roermond heeft een rijk verleden als kerkelijk en bestuurlijk centrum en als internationale handelsstad. Een verleden dat weerspiegeld wordt in de historische binnenstad. Roermond is een stad met een 'hands on'-mentaliteit. Deze draait grotendeels om handel en industrie. De bijzondere kwaliteiten van Roermond, haar historische binnenstad en de Maasplassen, maken in combinatie met het Designer Outlet Center dat handel is uitgegroeid tot retail & leisure. Roermond heeft daarmee aantrekkingskracht op mensen uit de regio en zelfs op mensen van ver over de grens. In de regio neemt Roermond een belangrijke positie in. Als centrumstad is het de plaats waar mensen uit de regio komen winkelen, onderwijs volgen en hun vrije tijd besteden. Het is de stad waar belangrijke regionale voorzieningen zijn als het ziekenhuis en de rechtbank. Roermond is ook een echte werkstad. Als de regionale werkstad is Roermond aantrekkelijk voor starters op de arbeidsmarkt. Zodoende is de bevolking van de stad relatief jong, zeker in vergelijking met omliggende gemeenten.

Roermond is een compacte stad met een rijke variatie aan stadslandschappen en woonbuurten. De stad is meer-kernig met herkenbare gemeenschappen. Er is een rijkdom aan natuur in de directe omgeving en de Maasplassen bieden een uitgestrekt waterlandschap aan de westkant van de stad. De stad is goed aangesloten op landelijke netwerken van autoverkeer en openbaar vervoer. In de stad bouwen 'oude' bewoners samen met nieuwkomers een samenleving op.

Om in te spelen op de kansen en uitdagingen heeft de gemeente de toekomstvisie Roermond 2030 opgesteld. Een toekomstvisie die voor vijf thema's het toekomstbeeld schetst: jeugd, ouderen, zorg, economie en de historische binnenstad en het water. Deze thema's zijn in samenwerking met inwoners van Roermond en partners in de stad gekozen en inhoud gegeven.

Meest cruciaal binnen deze visie zijn de drie roden draden die dwars door de vijf thema’s heen lopen: ontmoeting, verbinding en samenwerking.

De visie voorziet dat vitale ouderen in Roermond in 2030 een actieve bijdrage leveren aan de samenleving en daarmee zijn ze van grote waarde. Ook biedt Roermond als stad van leisure en recreatie volop mogelijkheden voor de vrijetijdsbesteding van ouderen. Voor senioren is het goed toeven in Roermond en biedt de stad een prettige woonomgeving. Met speciale aandacht

voor het welbevinden voor haar oudere bewoners is Roermond een seniorvriendelijke stad. De unieke kracht zit voor Roermond echter in de verbinding tussen jong en oud. De levendigheid van de stad en de generatie-overstijgende netwerken in de gemeenschap maken dat Roermond een stad is die je actief houdt.

Onderhavig project is niet strijdig met deze toekomstvisie. Door de toevoeging van twee vrijstaande nultredenwoningen voor senioren, in het centrum van één van de grote kernen van de gemeente wordt een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving gecreëerd voor deze doelgroep, en biedt daarmee de basis voor een prettig woon- en leefklimaat nabij het centrum van Swalmen, waar 'ontmoeting, verbinding en samenwerken' het eerste gevolg van zijn. Voor senioren is ook de vrijetijdsbesteding van belang welke gevonden kan worden in extensieve recreatie in het natuurgebied Swalmdal dat op korte afstand van het plangebied ontsloten wordt.

4.4.2 Duurzaamheidsvisie

Op 30 maart 2017 heeft de gemeente Roermond de duurzaamheidsvisie vastgesteld. Deze duurzaamheidsvisie ziet op drie thema's, namelijk:

- Het probleem klimaatverandering oplossen;
- Een einde maken aan extreme armoede;
- Ongelijkheid en onrecht bestrijden.

Voor wat betreft ruimte, wonen en bouwen is de navolgende doelstelling geformuleerd.

De beschikbare ruimte in Roermond wordt efficiënt en duurzaam gebruikt. De kwaliteit van de ruimte wordt verhoogd, wat wil zeggen dat Roermond inzet op de toegankelijke en bruikbare buitenruimte voor een breed spectrum aan doelgroepen. In Roermond worden vanaf 2020 alleen nog maar bouwplannen ontwikkeld die energieneutraal zijn maar bij voorkeur Nul op de Meter, materiaalgebruik en groen in relatie tot elkaar. Roermond zet in ieder geval in op zonne-energie als variant van duurzame opwekking, waarbij ook de mogelijkheden (zoals windenergie) buiten de stedelijke bebouwing niet worden uitgesloten maar in voorkomend geval worden onderzocht. De in het plangebied beoogde woningen zijn toekomst- en levensloopbestendig en worden gasloos opgeleverd, waarmee de woningen voldoen aan de duurzaamheidsvisie.

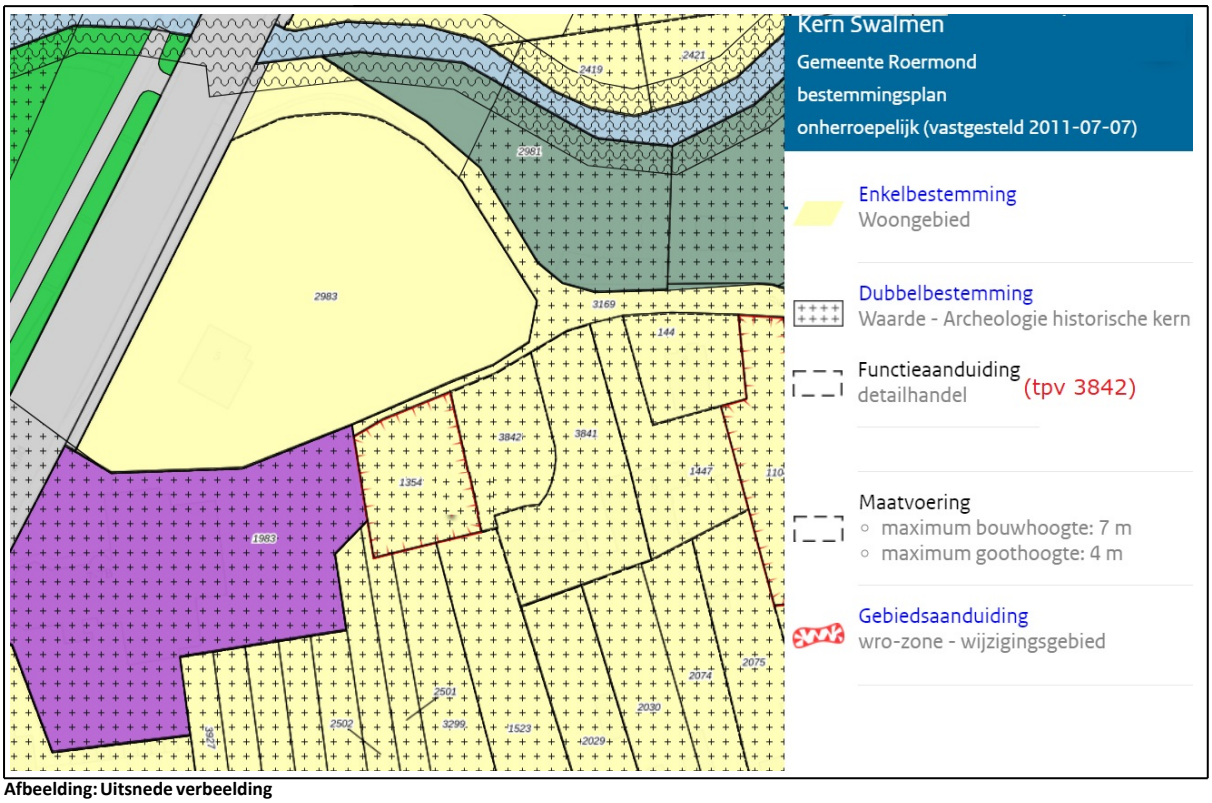
Zoals ook in de vorige paragraaf is aangegeven, zullen de beide woningen zodanig worden gerealiseerd dat ze voldoen aan deze duurzaamheidsvisie.

4.4.3 Bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemming	Vaststelling Raad

bestemmingsplan Kern Swalmen	- bestemming ' Woongebied' - aanduiding 'wro-zone-wijzigings-gebied' tpv C 1345 - aanduiding 'detailhandel' tpv C 3842 - dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie historische kern'	7 juli 2011



Afbeelding: Uitsnede verbeelding

Onder voorwaarden zou binnen het plandeel waarop voornoemde aanduiding rust, medewerking verleend kunnen worden om middels binnenplanse wijziging een woning toe te voegen. Voor het andere perceel is deze mogelijkheid er niet.

Daarom is het noodzakelijk om een bestemmingsplanherziening te doen.

Hoofdstuk 5 Milieu-planologische aspecten

5.1 Milieu effect rapport

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Dit houdt in dat in afwijking van voorheen voor iedere activiteit die wordt genoemd in kolom 1, ook al blijft deze onder de drempelwaarde van gevallen in kolom 2, een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 1 1.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingspro-ject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloer-oppervlakte van 200.000 m^2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Uit bijlage onderdeel D, Besluit milieueffectrapportage

Wanneer een woningbouwplan wordt getoetst aan onderdeel D en wordt gekeken in kolom 2 van de D-lijst, is hier een drempelwaarde opgenomen voor '100 ha' of '2000 woningen'.

In casu behoeft geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen. De activiteit voor de bouw van 2 woningen in een gebied met een oppervlakte van 900 m^2 en zonder enige andere ontwikkeling valt duidelijk niet binnen de definitie van kolom 1, 'een stedelijk ontwikkelingsproject' waarbij de drempelwaarde van 2000 woningen of 100 ha (kolom 2) wordt overschreden.

Overigens worden alle milieurelevante aspecten die betrekking hebben op onderhavig project, in deze ruimtelijke onderbouwing beschouwd, zodat met alle belangen en waarden voldoende rekening wordt gehouden.

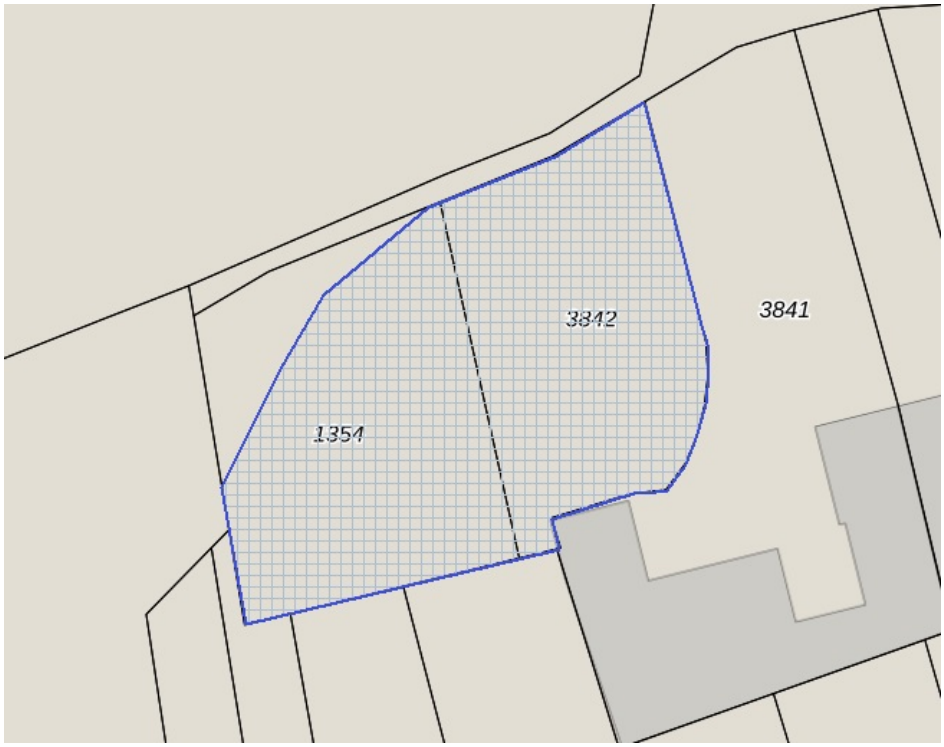
5.2 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

De straten ten oosten van de Rijksweg Zuid zijn aangewezen als wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h. De Rijksweg Zuid zelf, alsook de Rijksweg Noord en (een deel van) de Neerstraat welke richting het centrum van Swalmen leidt, zijn wegen waarop een maximale snelheid van 50 km/h geldt.

Het plangebied valt binnen de langs deze wegen gelegen geluidszone.

Op 23 juni 2021 is door Econsultancy BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bepalen van de gevelbelasting en het woon- en leefklimaat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Kroppestraat, Prinses Beatrixstraat, Swalmdal, Swalmzicht, Neerstraat) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader en is er bepaald op welke grenzen op de percelen de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting niet wordt overschreden. Op de grenzen zijn toetspunten ten behoeve van 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2020.2. Deze grenzen zijn op onderstaande afbeelding weergegeven:



Vlak waarbinnen hoogste toelaatbare geluidsbelastingniet wordt overschreden

Wanneer de nieuwe woningen binnen dit vlak worden geprojecteerd hoeft er geen hogere waarden te worden vastgesteld. Er gelden dan vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Het onderzoek is integraal als bijlage1, Akoestisch onderzoek, toegevoegd.

Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak waarbinnen de woningen dienen te worden gepositioneerd, ligt geheel binnen bovenstaand vlak waarbinnen de hoogst toelaatbare geluidsbelasting niet wordt overschreden. Hierdoor is het niet noodzakelijk dat een verzoek om hogere grenswaarden wordt ingediend.

Spoorweglawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen gesitueerd. Het spoortraject Roermond-Venlo ligt op een afstand van ruim 700 meter ten westen van het plangebied.

5.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige plan wordt binnen het plangebied een nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten in de vorm van een woning.

Voordat door middel van een omgevingsvergunning nieuwe functies mogelijk worden gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

Op 1 februari 2021 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy BV (rapportage is als bijlage2, Verkennend bodemonderzoek toegevoegd). In dit onderzoek is het volgende geconcludeerd:

> *'Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem mogelijk verontreinigd is.*
>
> *De bodem bestaat voornamelijk uit matig siltig en zwak tot matig grindig, matig fijn zand. De bovengrond (tot maximaal 1,0 m -mv) is bovendien zwak humeus. De ondergrond vanaf 1,3 m -mv bestaat uit sterk zandige en zwak veenhoudende klei en zeer grof grind. De bovengrond is plaatselijk zwak baksteenhoudend, zwak dakpanhoudend, zwak kolengruishoudend en/of zwak betonhoudend. Zeer plaatselijk zijn er zinkassen in de ondergrond aanwezig. Enkele boringen zijn gestuit op grind en/of volledig baksteen.*
>
> *Uit de XRF resultaten blijkt dat de aangetroffen zinkassenlaag ter plaatse van de peilbuis sterk verontreinigd is met koper en zink. Deze zinkassenlaag betreft géén bodem (percentage bodemvreemd materiaal > 50 %). De bodemlaag onder deze zinkassenlaag is analytisch geverifieerd. Uit de analyseresultaten (MM03) blijkt dat de bodem onder deze zinkassenlaag enkel licht verontreinigd is met metalen (koper, lood en zink).*
>
> *De overige zintuiglijk verontreinigde bovengrond is licht verontreinigd met diverse zware metalen en PAK. De zintuigelijk schone ondergrond is analytisch niet verontreinigd. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.*
>
> *Er zijn op basis van het vooronderzoek aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Dit op basis van de voormalige bebouwing die op de onderzoekslocatie aanwezig is geweest.*
>
> *Conclusie en advies*
>
> *De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.*
>
> *Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie verdacht voor verontreinigingen met asbest in de bodem. Voor de locatie geldt dat er een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN5707 dient te worden uitgevoerd.*
>
> *Algemeen*
>
> *Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.*
>
> *Daarnaast dient bij grondwerkzaamheden plaatselijk rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een zinkassenlaag in de ondergrond.'*

Het verkennend onderzoek naar asbest is uitgevoerd in maart 2021, eveneens door Econsultancy BV en het volgende is geconcludeerd:

> *'Tijdens het onderzoek zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen.*

Analytisch is in de volledige puinlaag een licht verhoogd asbestgehalte gemeten van 6 mg/kg d.s.. In de zwak puinhoudende bodem is analytisch geen asbest aangetroffen.

De aangetroffen asbestgehalte in de volledige puinlaag (6,0 mg/kg d.s.) overschrijdt het criterium voor nader asbestonderzoek (50 mg/kg d.s.) niet.

Conclusie en advies

Op basis van de analyseresultaten bestaat er géén aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodem- of asbestonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er géén belemmeringen voor de voorgenomen transactie van de onderzoekslocatie.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.'

Ook deze rapportage is als bijlage 3, Verkennend onderzoek asbest aan de planstukken toegevoegd.

De bodemkwaliteit staat niet aan het project in de weg.

5.4 Luchtkwaliteit

De regels inzake luchtkwaliteit kennen het onderscheid tussen 'kleine' en grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en NO_2 bijdragen- een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

De Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' bevat regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Het onderhavige project valt met de bouw van twee woningen zonder meer onder de Regeling NIBM.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)

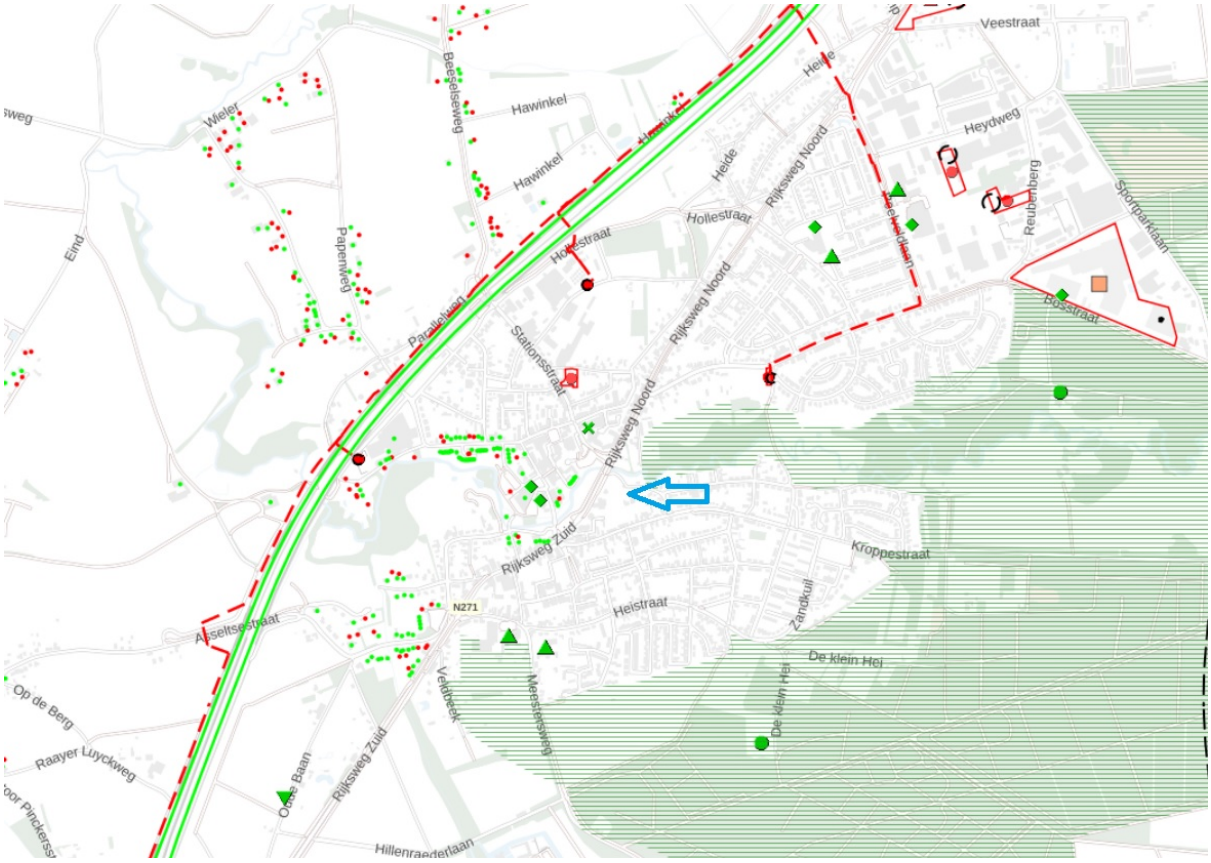
De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij onder meer om inrichtingen in het kader van het Besluit risico's zware ongevallen 1999, LPG-tankstations, inrichtingen waar gevaarlijke (afval)stoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage van meer dan 10.000 kg worden opgeslagen, inrichtingen met een koel-of vriesinstallatie met meer dan 400 kg ammoniak. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10^{-6}**/jr.

Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde “categoriale inrichtingen”) en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assement (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologisch besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6}/jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6}/jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6}/jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

De woningen zijn te kwalificeren als een ***kwetsbaar object***. Volgens onderstaande uitsnede van de Risicokaart van de provincie Limburg liggen in de directe omgeving van het plangebied (binnen een straal van 300 meter) geen risicovolle inrichtingen.



Uitsnede uit risicokaart Limburg; plangebied ter plaatse van blauwe pijl

5.5.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Daarmee wordt de opdracht aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten nadrukkelijk vastgelegd om rekening te houden met de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In het basisnet is de omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd.

De dichtstbijzijnde weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de A73. De afstand tot het plangebied bedraagt ruim 650 m.

Het plangebied bevindt zich verder ruim 700 m van de spoorlijn Roermond-Venlo. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico blijkt dat de PR-contour 10^{-6}/jr.is gelegen op 10 meter van de as van de spoorlijn. Het plangebied ligt hier ruim achter. In het kader van het opstellen van het Basisnet Spoor (Regeling Basisnet) is dit tracédeel onderzocht en de plaatsgebonden risicocontour bedraagt niet meer dan 10 meter. Het projectgebied is daarmee duidelijk niet gelegen binnen deze risicocontour. Uit die inventarisatie blijkt dat het plaatsgebonden risico ten allen tijde lager is dan de grenswaarde 10^{-6}/jaar.

De afstand tot de Maas bedraagt zelfs circa 2,5 km.

Op basis van artikel 7 van het Bevt dient in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg of

spoorweg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval ingegaan op:

a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg of spoorweg, en
b. voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg of spoorweg een ramp voordoet.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in voornoemd gebied stelt het bevoegd gezag het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid advies uit te brengen (artikel 9 Bevt).

Op 1 juli 2020 heeft de Veiligheidsregio Noord Limburg een standaardadvies 'externe veiligheid bij toxische scenario's in Limburg Noord' opgesteld, dat uniform toepasbaar is op alle situaties die binnen de criteria van het standaardadvies toxisch liggen; de ruimtelijke ontwikkeling ligt op een afstand van meer dan 200 meter en maximaal 1500 meter verwijderd van een risicobron. Door het advies als basis te gebruiken bij de wettelijk verplichte verantwoording van het groepsrisico, is de weging van de zelfredzaamheid van de aanwezige personen bij de ontwikkeling geborgd. Het doel van de te nemen maatregelen is het bieden van voldoende bescherming aan mensen binnenshuis.

Het advies voor de initiatiefnemer is:

- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats een noodknop waarmee de installatie uitgezet kan worden zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast of bij een brandmeldinstallatie worden geplaatst.

Het advies naar de gebruiker van het gebouw is:

- Maak de gebruikers bewust van de risico's en het handelingsperspectief: binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten.
- Indien gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.
- Neem het toxisch scenario en handelwijze op in het bedrijfsnoodplan (in casu niet relevant omdat het geen bedrijfsgebouw betreft).

Het advies voor de gemeente is:

- Informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobron en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.

Ook in de Visie externe veiligheid Roermond is bepaald dat binnen dit gebied het mechanisch ventilatiesysteem van nieuwe woningen voorzien dient te zijn van de mogelijkheid om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen, ingeval van een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Het aspect externe veiligheid staat dus niet aan het project in de weg, mits bij de realisatie van de nieuwe woningen met neme rekening wordt gehouden met de mogelijkheid om mechanische ventilatie handmatig af te zetten en initiatiefnemer de kopers informeert over deze veiligheidswaardborg.

5.6 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

5.6.1 Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Op grond van deze Staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het plangebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze Staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een ***richtafstand*** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk' , 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

5.6.2 Invloed milieuhinder op het plangebied

Het plangebied bevindt zich in de woonwijk ten oosten van het centrum van Swalmen en betreft een inbreidingslocatie, gelegen tussen burgerwoningen en kleinschalige en binnen een woonwijk passende bedrijfsactiviteiten en uitoefening van beroepen aan huis.

Gezien de ligging van de provinciale weg dwars door het centrum van Swalmen op korte afstand van het plangebied gecombineerd met enkele nabijgelegen bedrijfsmatige functies, kan gemotiveerd worden dat er sprake is van een dynamisch gebied met enige functiemenging.

In de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van het plangebied bevinden zich enkele maatschappelijke bestemmingen welke geheel passend zijn in een woonomgeving en

een bedrijf. Het betreft achtereenvolgens de volgende locaties:

Adres	soort bedrijf	richtafstand	feitelijke afstand
Rijksweg Zuid 7-7b	***interieurbouwer (aannemersbedrijf b.o. < 1000 m²)***	***30 m (10 m ingeval van functiemenging)***	***0 m***
Rijksweg Zuid 13	PaloDesign atelier en winkel	10 m (0 m ingeval van functiemenging)	0 m
Swalmdal 16	De Woonmobiel (geen activiteiten op deze locatie)	10 m (0 m ingeval van functiemenging)	70 m
Swalmdal 4	detailhandel	10 m (0 m ingeval van functiemenging)	0 m
Kroppestraat 53	cafetaria	10 m (0 m ingeval van functiemenging)	50 m

De richtafstanden in relatie tot het interieurbouwbedrijf worden ook uitgaande van een gemengd gebied niet gehaald. Het betreft een éénmansbedrijf waar geen volledige werkweken meer gedraaid lijken te worden. Op het achtererf worden wat materialen opgeslagen, maar gezien het feit dat de te verwerken materialen in interieurs verwerkt worden, ligt het niet voor de hand dat er veel hout buiten wordt opgeslagen; overige opslag is redelijkerwijs overwegend niet bedrijfsmatig en zorgt in elk geval niet voor overlast van omwonenden. De exploitant is op de hoogte gesteld van de ontwikkeling maar zal ook bij het voeren van de omgevingsdialoog nog worden geïnformeerd.

Het bedrijf wordt door onderhavige ontwikkeling niet extra belemmerd in de bedrijfsvoering, doordat voor het interieurbouwbedrijf de grootste beperking is gelegen in de woningen aan de Rijksweg Zuid 5 en 15-22.

De afstand van de nieuwe woningen tot aan het bedrijfsgebouw waarbinnen de (mogelijk) hinder veroorzakende werkzaamheden dienen te worden verricht door het interieurbedrijf bedraagt ruim 30 m. De woning aan de Rijksweg Zuid 5 ligt op een afstand van 15 m van deze werkplaats. De timmerwerkzaamheden in dit bedrijf worden geacht te voldoen aan de akoestische eisen die worden gesteld in het Activiteitenbesluit, zodat ter plaatse van de gevels van de woning op 15 m afstand geen overschrijdingen ontstaan; in dat geval zullen ook op 30 m afstand geen overschrijdingen ontstaan en kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7 Kabels, leidingen en straalpaden

5.7.1 Inleiding

Ruimtelijk relevante leidingen en straalpaden worden op de plankaart en in de planvoorschriften geregeld. Leidingen met ongevaarlijke stoffen zoals hoofdwatertransportleidingen, afvalwatertransport-/rioolpersleidingen zijn in beginsel niet opgenomen in het bestemmingsplan, tenzij door de leidingbeheerder de noodzaak voor opname is aangetoond. Een vereiste voor opname in het bestemmingsplan is dat de opgave van de ligging van de leidingen op digitale wijze dient te geschieden. Dit in verband met het bepalen van de exacte ligging.

5.7.2 Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen de gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

In de omgeving van het plangebied (straal van 500 m) bevinden zich geen leiding- of hoogspanningkabeltracés welke belemmerend zijn voor het project.

5.7.3 Obstakelbeheer- en radarverstoringsgebied

Het plangebied bevindt zich niet binnen een straalpad van telecomvoorzieningen en binnen een radarverstoringsgebied.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Waterbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Roermond als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.

Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.

2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.

Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.

3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.

Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.

4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit.

Schoonhouden, scheiden, zuiveren.

5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.

Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.

6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.

Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.

7. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.

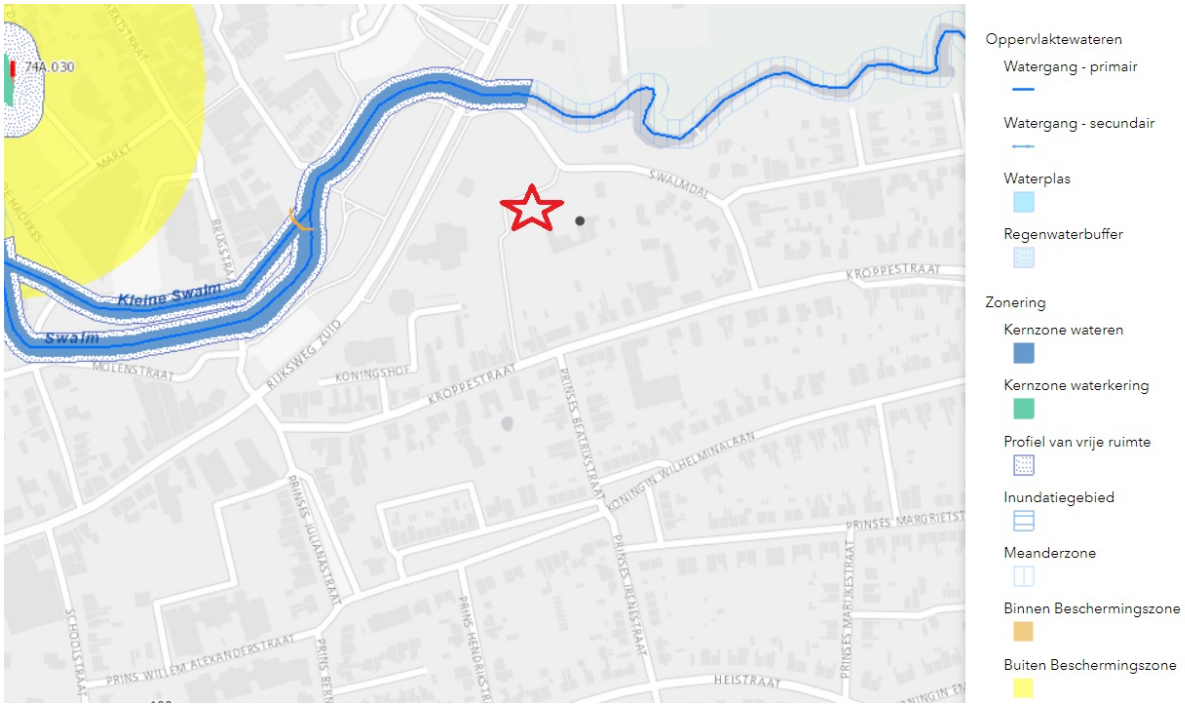
Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur.

8. Beheer en onderhoud regelen.

Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de Swalm, buiten het profiel van vrije ruimte en de meanderzone, zoals op onderstaande uitsnede uit de legger is te zien.



Uitsnede legger Waterschap Limburg

Het plangebied ligt volgens het Algemeen Hoogtebestand Nederland op een hoogte van 21 m boven NAP.

Binnen het plangebied moet een duurzaam waterhuishoudkundig systeem aanwezig zijn om de hoeveelheid regenwater te verwerken dat gelet op het ter plaatse aan de orde zijnd (nieuw) afvoerend verhard oppervlak van globaal 500 m² (bebouwing inclusief niet-waterdoorlatende erfverhardingen) binnen het plangebied valt.

De feitelijke grondwaterstand in januari 2021 is gemeten op een diepte van 1,9 m onder het maaiveld. De gemiddeld stand van het freatisch grondwatervlak ligt op 19,5 m boven NAP, hetgeen betekent dat dit op 1,5 m onder het maaiveld ligt.

De bodem bestaat tot 1,2 a 1,5 m -mv overwegend uit matig fijn, sterk siltig zand en is bovendien zwak grindig. De bodem is daarnaast wisselend tot ca. 1,0 m -mv zwak humeus. Onder de toplaag van zand wordt een dunne, sterk zandige kleilaag aangetroffen met daaronder zeer grof grind. Hoe ver het grindpakket aanwezig is en/of doorloopt is niet inzichtelijk. De infiltratiecapaciteit zal vooralsnog niet heel hoog zijn.

Hiertoe is op 3 augustus 2022 door Geonius een nader onderzoek (bijgevoegd als bijlage 6) verricht, waarin het volgende is geconcludeerd:

> *'Op basis van de beschikbare gegevens, wordt de waterstand in de Swalm tijdens een hoogwater (bij dreigende wateroverlast) nabij de projectlocatie door Geonius ingeschat op ca. NAP +21,8 m (nabij maaiveld). Gezien de korte afstand tot de Swalm en de goed doorlatende grindlaag (Formatie van Beegden) waarin de Swalm zich insnijdt, kunnen in die situatie vergelijkbare grondwaterstanden in het grindpakket worden verwacht. Wanneer de slecht doorlatende kleilaag op de projectlocatie wordt afgegraven en vervangen door een goed doorlatende zandlaag, kan er bij (extreem) hoogwater in de Swalm kwelwater omhoogkomen tot het niveau van het huidige maaiveld.*

<u>Advies infiltratievoorziening</u>: De GHG bevindt zich op ca. 1,0 m- maaiveld, hierdoor is er weinig ruimte beschikbaar voor toepassing van een ondergronds systeem zoals infiltratiekratten. Indien tijdens een hoogwater hoge waterdrukken optreden in de grindlaag, voordat het infiltratiesysteem voldoende met hemelwater is gevuld, kan de kleilaag opbarsten.

Als alternatief bergings-/infiltratiesysteem wordt een bovengronds systeem zoals een wadi of infiltratievijver aangeraden. Ook kan berging op een plat dak worden overwogen.

Hoewel infiltratieonderzoek nog uitgevoerd dient te worden, zal water in de wadi of infiltratievijver gezien de fijnzandige en siltige ondergrond waarschijnlijk traag infiltreren. In dat geval is een leegloopvoorziening middels een vertraagde afvoer naar de riolering of oppervlaktewater benodigd om beschikbaarheid voor een volgende bui te waarborgen. Waterschap Limburg staat toe dat hiermee maximaal 2 l/s/ha wordt geloosd.

Ook een noodoverstort wordt aanbevolen, zodat hemelwater bij zware buiten gecontroleerd naar elders kan afstromen. Een overstort aan maaiveld ligt voor de hand. Gezien de hoogteligging van het terrein, dient afstroming richting de lager gelegen openbare weg (Swalmdal) te worden geborgd, bijvoorbeeld middels goten en verhoogde opsluitbanden om afstroming naar het lager gelegen perceel ten noorden van de erftoegangsweg te voorkomen. Door lokale maatregelen (herprofileren, perceelscheidingen) kan ook afstroming van hoger gelegen percelen naar de locatie worden beperkt.

Als vervolgstap wordt aanbevolen de doorlatendheid van de ondergrond te onderzoeken (infiltratieonderzoek) en het systeem (inclusief noodoverstort en eventuele leegloopvoorziening) nader uit te werken op basis van de uiteindelijke afmetingen van de afwaterende oppervlaktes.'

Voor de bepaling van de capaciteit van de gekozen infiltratievoorziening dient, conform het beleid van het waterschap Limburg, het afwateringssysteem gedimensioneerd te worden op een bui van 100 millimeter. Dit betekent dat de voorziening over een bergend vermogen van circa 25 m^3 per woning dient te beschikken (0,1 x verhard oppervlak).

Er zal worden voorzien in een bovengrondse infiltratievoorziening met voldoende omvang, gerelateerd aan het nu nog niet bekend zijnde verharde oppervlak, waardoor de kans op problemen als gevolg van hemelwater zoveel mogelijk voorkomen zal worden. Deze open infiltratievoorziening zal geïntegreerd worden in de tuinen behorende bij de woningen en kan gerealiseerd worden in de vorm van een vijver, verlaging in het erf (wadi) op een zodanige wijze dat omliggende percelen hiervan geen hinder ondervinden. Ook kunnen groene daken hemelwater bufferen. Een laagje regenwater op een groen dak heeft naast een bufferend effect ook een verkoelende werking in de zomer. Het peil van de woningen en de inrichting van de percelen zal zodanig worden vormgegeven dat noch de nieuwe woningen, noch de omliggende percelen hinder ondervinden van afstromend hemelwater.

Kortom, de buffering en vertraagde infiltratie van hemelwater is binnen het plangebied oplosbaar. In de uitwerking van de bouwplannen op basis van onderhavig bestemmingsplan dient de concrete wijze van hemelwateropvang van voldoende capaciteit concreet beoordeeld te worden. Indien gekozen wordt voor een vijver of wadi, dan zal een infiltratieonderzoek uitgevoerd dienen te worden. Wordt er gekozen voor een gesloten bovengronds systeem met

afvoer op momenten dat de tuin weer vocht kan verdragen of een systeem waarbij hemelwater wordt hergebruikt voor bijvoorbeeld het doorspoelen van toiletten, dan kan afgezien worden van een infiltratieonderzoek.

Zoals uit voorgaande blijkt, is de (omgeving van de) locatie kwetsbaar in geval van hevige en/of langdurige regenval. De gemeente Roermond is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van hemelwateroverlast, en heeft geen inspanningsverplichting om eventuele hemelwateroverlast ter plaatse van de nieuwe woonpercelen tegen te gaan.

Afvoer van huishoudelijk afvalwater dient plaats te vinden via het aanwezige rioleringssysteem.

Bouwmaterialen

De gemeente Roermond streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Er zal derhalve, voorzover relevant, geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting
- planregels;
- verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was , is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied. De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

7.2 Planmethodiek

Er is, volgens de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik.

Verder is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek van het bestemmingsplan Kern Swalmen.

7.3 Verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi.

Opgemerkt wordt nog dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen, immers de wijze van raadplegen is ook verschillend. Inhoudelijk zijn geen verschillen te vinden.

7.4 Planregels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels.

De Inleidende regels (hoofdstuk 1) bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In de Begrippen (artikel 1) wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik.

In het artikel over de "Wijze van meten" (artikel 2) worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de doeleindenomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Indien er sprake zou kunnen zijn van conflicterende belangen, is er een nadere detaillering van de doeleinden opgenomen waarin wordt vermeld welke doeleinden prevaleren. Vervolgens wordt in de bebouwingsregeling aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven dat gronden en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt. Voor de duidelijkheid is in een aantal situaties aangegeven die in ieder geval in strijd met de bestemming worden geacht.

In de Algemene regels (hoofdstuk 3) zijn opgenomen de Anti-dubbeltelbepaling, de algemene bouwregels, de algemene afwijkingsregels, de algemene wijzigingsregels, de algemene procedureregels voor wijzigingen, ontheffingen en nadere eisen en de overige regels.

In de Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid, kostenverhaal en planschade

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is;

óf in de volgende bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen:

- het totaal der exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000; óf
- er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening; óf
- de verhaalbare kosten als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening betreffen uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

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, zijn er geen verhaalbare kosten als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening.

In een tussen de gemeente Roermond en initiatiefnemer af te sluiten overeenkomst, zal het planschadeverhaal worden geregeld. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Roermond komt maar voor rekening van de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zal tevens worden bepaald dat daar waar op het moment van het afsluiten van de overeenkomst ingevolge de Wro nog de mogelijkheid van het indienen van een verzoek om planschadevergoeding geldt, hieronder na in werking treding van de Omgevingswet ook het verzoek om nadeelcompensatie valt.

Hoofdstuk 9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de invulling van het plangebied is rekening gehouden met de belangen van omwonenden en omliggende functies.

Omwonenden zijn, in het kader van de omgevingsdialoog, door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van de plannen. Een verslag van deze omgevingsdialoog is aan het bevoegd gezag ter hand gesteld.

9.2 Procedure

Elk nieuw bestemmingsplan ontstaat uit een initiatief. De totstandkoming begint met de beslissing dat een bestemmingsplan zal worden opgesteld.

Conform artikel 3.1.1. Bro worden de provincie Limburg en Waterschap Limburg in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Artikel 3.8 Wro regelt de procedure van het bestemmingsplan. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij zijn een aantal aanvullingen:

1. kennisgeving, zoals bedoeld in artikel 3:12 Awb, dient tevens te worden gepubliceerd in de Staatscourant en langs elektronische weg te worden verzonden;

2. het ontwerpbestemmingsplan dient te worden verstuurd aan het Rijk, provincie, waterschappen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;

3. kennisgeving aan de eigenaren van percelen welke de bestemming in de naaste toekomst zal worden verwezenlijkt;

4. door een ieder kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht;

5. de gemeenteraad beslist binnen 12 weken na de ter inzagetermijn, omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit betreft een termijn van orde.

Binnen twee weken wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Indien door Gedeputeerde Staten (GS) een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen, dan vindt bekendmaking plaats binnen zes weken na vaststelling. Dit geldt tevens indien de gemeenteraad wijzigingen aanbrengt in het ontwerp. In deze gevallen zend het college na vaststelling onverwijld een afschrift van het raadsbesluit aan GS.

Indien het Rijk of de provincie gebruik wil maken van haar aanwijzingsbevoegdheid gaat deze termijn niet op. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan, met uitsluiting van het onderdeel waarop het aanwijzingsbesluit ziet, samen met het aanwijzingsbesluit bekend gemaakt.

Het besluit treedt in werking 1 dag na afloop van de beroepstermijn.

Overleg

In het kader van het wettelijk overleg heeft overleg plaatsgevonden met provincie Limburg. De provincie heeft op 26 april 2023 te kennen gegeven dat de beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Omgevingsdialoog

Met de eigenaar van Swalmdal 4 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.

Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken, tot en met 11 juli 2023, voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening











Swalmdal 2 woningen

Verantwoording en Status

Titel:	Bestemmingsplan Swalmdal 2 woningen, gemeente Roermond
Rapportnummer:	NL.IMRO.0957.BP00000318-VG01
Ontwerp:	26 april 2023
Vastgesteld:	12 oktober 2023

BEUSMANS & JANSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijke onderbouwingen
Planschaderisico-analyses ■ Begeleiding bouwprojecten

I: www.beusmans-jansen.nl T: 077 374 48 17 E: info@beusmans-jansen.nl

© 2023 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn. Alle rechten voorbehouden.

Inhoudsopgave

Regels 4

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 10
Artikel 3 Woongebied 10
Artikel 4 Waarde - Archeologie historische kern 13

Hoofdstuk 3 Algemene regels 15
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 15
Artikel 6 Algemene bouwregels 16
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 17
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 18
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 19
Artikel 10 Algemene procedureregels 20
Artikel 11 Overige regels 21

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 23
Artikel 12 Overgangsrecht 23
Artikel 13 Slotregel 24

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Swalmdal 2 woningen' van de gemeente Roermond.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0957.BP00000318-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aan- en/of uitbouw

een aan een hoofdgebouw vast gebouwd bouwwerk, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw; voor de toepassing van deze regels wordt een aan- of uitbouw gelijkgesteld met een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw.

1.6 Aan-huis-verbonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para-)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

1.7 Afhankelijke woonruimte

een (deel van een) gebouw waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg is gehuisvest en dat qua ligging een ruimtelijke eenheid met de woning vormt.

1.8 Archeologische waarde

waarde die bestaat uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

1.9 Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 Bedrijfsactiviteit

het beroepsmatig uitoefenen van bedrijvigheid met gebruikmaking van machines dan wel door middel van handwerk en geen kantoor zijnde.

1.11 Begane grond

bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het (straat)peil ligt, dan wel de bouwlaag boven een souterrain.

1.12 Bestaand

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig of wordt gebouwd op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen.
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan of het betreffende planonderdeel inwerking is getreden.

1.13 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bevi

Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit Besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het besluit verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met de externe veiligheid als ze een milieuvergunning verlenen of een bestemmingsplan maken.

1.16 Bijgebouw

een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

1.17 Bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.18 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 Bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 Bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.21 Bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.22 Bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.23 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 Dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.25 Gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 Gevellijn

lijn, zoals aangegeven op de verbeelding, die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.27 Hoofdgebouw

een gebouw dat door zijn constructie, afmetingen of situering, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken.

1.28 Kleine economie

bedrijfsactiviteiten die wat betreft invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn aan een aan huis gebonden beroep, waarvan de omvang en de activiteiten zodanig zijn dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.29 Nul-treden woning

woning geschikt voor senioren waarvan het basis-woonprogramma (woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en natte cel) op één woonlaag zonder trappen is te bereiken.

1.30 Nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.31 Overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport.

1.32 Peil

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.33 Perceelgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.34 Prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.35 Seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of gelegenheid wordt geboden seksuele handelingen te verrichten dan wel vertoningen en/of voorstellingen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan:

a. een prostitutiebedrijf;
b. een raamprostitutiebedrijf;
c. een erotische massagesalon;
d. een seksbioscoop;
e. een sekstheater;
f. een parenclub;
g. geheel of gedeeltelijke bedrijfsvoering in overwegend seksueel geaarde dienstverlening;

al dan niet in combinatie met elkaar.

1.36 Voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.37 Vrijstaand bijgebouw

een bijgebouw dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw.

1.38 (primaire) watergang

al of niet overdekt water dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen en af te voeren, zoals opgenomen in de legger van het Waterschap Limburg.

1.39 Waterhuishouding

het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem.

1.40 Woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 de breedte van een zone langs een watergang:

vanaf de insteek van de betreffende zijde van de watergang.

2.8 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, alsmede aan huis verbonden beroepen;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen (ondergrondse) infiltratie- en bergingsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

c. gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en open terreinen;
d. tuinen en erven;
e. verkeersvoorzieningen;
f. verblijfsgebieden;
g. groenvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
    1. uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan van het type 'nul-treden';
    2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximale aantal als opgenomen op de verbeelding niet mag worden overschreden;
b. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte maximum goothoogte';
c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in, of maximaal 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gesitueerd;
d. het volume van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 600 m^3;
e. de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen dient tenminste 3,00 m te bedragen.

3.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen dienen tenminste 3,00 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde open stallingsruimte voor personenauto's betreft;
b. het totale grondoppervlak van bijgebouwen bedraagt maximaal 70 m^2 per bouwperceel;
c. bijgebouwen mogen met een kap worden gerealiseerd met een goothoogte van maximaal 2,70 m en een bouwhoogte van maximaal 5,00 m of met een plat dak waarbij de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen. Indien de bijgebouwen aansluitend aan de woning worden

gerealiseerd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1,00 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 m bedragen;
c. in uitzondering op het bepaalde onder a. mag bij hoekpercelen voor de voorgevellijn de hoogte van de erfafscheiding aan een wegzijde ten hoogste 2,00 m bedragen, mits deze tenminste 1,00 m achter de perceelsgrens wordt geplaatst.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.3 voor het bij hoekpercelen op de perceelsgrens plaatsen van de daar bedoelde erfafscheiding onder de voorwaarden dat de erfafscheiding:

a. het vrije uitzicht van het wegverkeer niet mag belemmeren en voor het wegverkeer ook niet op andere wijze hinder of gevaar mag opleveren, en/of
b. geen fundamentele inbreuk op de groene danwel open structuur mag plegen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.1 voor de uitoefening van bedrijven, vallende onder kleine economie, met dien verstande dat:

1. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
2. er geen onevenredige hinder mag worden toegebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;
3. door de uitoefening van de activiteit het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig mag veranderen, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest, dit houdt onder meer in dat er geen grote reclame-uitingen aan of bij de woning geplaatst mogen worden;
4. de totale oppervlakte van de activiteit mag niet meer bedragen dan 25 m². Het te gebruiken oppervlak dient op een tekening te worden aangegeven die bij het besluit wordt gevoegd;
5. er geen sprake is van een verkeersaantrekkende activiteit, die de woonomgeving onevenredig belast en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra

parkeerplaatsen, noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of er in de omgeving voldoende beschikbare plaatsen zijn;

6. de uitvoerder van de activiteit ter plaatse dient te wonen;
7. detailhandel alleen als ondergeschikte activiteit is toegestaan en uitsluitend van goederen die verband houden met de activiteit waarvoor deze omgevingsvergunning wordt verleend;
8. alleen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan welke vallen onder categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de planregels.

Artikel 4 Waarde - Archeologie historische kern

4.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Archeologie historische kern' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden;
b. Waar een enkelbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de enkelbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie historische kern' aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm reiken;
c. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden een oppervlak beslaan van minder dan 100 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:

a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie historische kern' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen op een grotere diepte dan 40 centimeter, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische vindplaatsen worden uitgevoerd;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze voorwerpen in de grond

drijven.

4.4.2 Uitzondering

Het onder 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

4.4.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. de werken of werkzaamheden plaatsvinden in een evident eerder verstoorde bodem, of;
b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze dubbelbestemming (deels) komt te vervallen, indien als gevolg van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in a. en b. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

6.2 Infiltratie

6.2.1 Infiltratieplicht

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien voor de aanwezige functie op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van hemelwater.

6.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige infiltratievoorziening wordt voorzien.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik voor een seksinrichting;
b. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
c. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
d. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

a. het afwijken van de maatvoering (inclusief percentages) met ten hoogste 15%;
b. geringe afwijkingen, van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking niet meer dan 2,00 m bedraagt.

8.2 Voorwaarden

8.2.1 Voorwaarden ten aanzien van de situering

Het bevoegd gezag kan bij verlening van een omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de in 8.1 bedoelde bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

8.2.2 Geen onevenredige afbreuk aan gebruiksmogelijkheden

De in artikel 8.1 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

a. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 25%;
b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht;
c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van tervisielegging van het vastgesteld plan worden gewijzigd.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

a. het vastgesteld besluit ligt gedurende tenminste twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
b. burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging van het vastgesteld besluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het vastgesteld besluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

11.2 Parkeren

11.2.1 Bepaling met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van het gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid, wanneer wordt voldaan aan de parkeercriteria zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021, waarbij geldt dat ingeval de Nota Parkeernormen 2021 binnen de planperiode wordt herzien, deze herziening leidend is voor het bepalen van de parkeercriteria.

11.2.2 Voorwaardelijke verplichting / specifieke gebruiksregel

Het gebruik van de gronden conform de in dit bestemmingsplan toegekende bestemming(en) is alleen dan toegestaan indien is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid, wanneer wordt voldaan aan de parkeercriteria zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021, of aan een verleende omgevingsvergunning, waarbij geldt dat:

1. indien functiewijziging of nieuwbouw plaatsvindt op de gronden ná (eventuele) herziening van de Nota Parkeernormen 2021, deze herziening leidend is voor het bepalen van de parkeercriteria;

2. voor bestaand gebruik van de gronden ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, de parkeercriteria worden gehanteerd conform de verleende (omgevings)vergunning, dan wel conform de verleende vrijstelling of ontheffing.

Wanneer voor bestaand gebruik op het moment van aanvang daarvan geen (omgevings)vergunning, vrijstelling of ontheffing was vereist, wordt voldoende parkeergelegenheid geacht aanwezig te zijn.

11.2.3 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 en 11.2.2:indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

11.3 Nadere eisenregeling

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing

a. van de blootstelling aan giftige stoffen en uitpandige vluchtroutes, nadere eisen stellen aan:
b. de situering van bouwwerken (gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde)
c. de inrichting van terreinen;
d. de bruto vloeroppervlakte (bvo) en de hoogte van de gebouwen;
e. de wijze van afsluitbaarheid van mechanische ventilatiesystemen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Swalmdal 2 woningen'.

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES				
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10		1	1 P	1			
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10		1	1 G	1			
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30		2	2 G	1			
2224		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30		2	2 G	1	B		
2225		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30	D	2	2 G	1	B		
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10		1	1 G	1			
23	-													
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30		2	1 G	1			
34	-													
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10		1	1 P	1			
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30		2	1 G	1	B		
37	-													
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10		1	1 P	1			
52	-													
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN												
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10		1	1 P	1			
55	-													
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT												
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10		1	2 P	1			
63	-													
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER												
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10		1	2 P	1			
633		Reisorganisaties	0	0	10	0	10		1	1 P	1			
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10	D	1	1 P	1			
64	-													
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED												
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10		1	1 P	1			
71	-													
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10		1	1 P	1			
73	-													
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	D	1	2 P	1			
75	-													
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG												
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30		2	2 P	1			
90	-													
91	-	DIVERSE ORGANISATIES												
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10		1	1 P	1			
92	-													
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE												
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10		1	2 P	1			
93	-													
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING												
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10		1	1 P	1			
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C 0	10	D	1	1 P	1			