gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Vaststelling bestemmingsplan Veestraat 3 woningen Swalmen**
Zaaknummer: **117789-2019**
Datum: **23 februari 2021**

Inleiding

Het bestemmingsplan "Veestraat 3 woningen Swalmen" betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming om de bouw van 3 woningen mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn zienswijzen over het ontwerpplan ingediend. Als gevolg van de zienwijzen is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Ook zijn de bouwregels op een aantal punten ambtshalve gewijzigd. Als gevolg hiervan moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerp.

Voorstel

1. een standpunt in te nemen over de zienswijzen conform de bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. het bestemmingsplan "Veestraat 3 woningen Swalmen" gewijzigd vast te stellen.

Toelichting

Er is een verzoek ingediend om drie woningen te mogen bouwen op een perceel aan Veestraat te Swalmen. Het perceel sluit aan op bestaande woningen.
De beoogde bouwlocatie ligt in het bestemmingsplan "Kern Swalmen" en heeft de bestemming "Agrarisch". Het bouwen van burgerwoningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Om de bouw van burgerwoningen mogelijk te maken moet de agrarische bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming. Initiatiefnemer heeft voor deze bestemmingsplanwijziging een bestemmingsplan laten opstellen, het bestemmingsplan "Veestraat 3 woningen Swalmen". Uit de toelichting bij dit bestemmingsplan blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Het perceel ligt buiten de door de provincie vastgestelde rode contour, waardoor dit initiatief valt binnen het Limburgs Kwaliteitsmenu, nader uitgewerkt in de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond, die door de gemeenteraad in 2012 is vastgesteld. In deze Structuurvisie zijn gebieden buiten de contour aangewezen, de zogenaamde linten en clusters, waar woningbouw gezien de aard van het gebied aanvaardbaar wordt geacht. Binnen deze linten en clusters is woningbouw mogelijk, mits door de initiatiefnemer compensatie plaatsvindt. Het gebied aan de Veestraat, waarin onderhavige kavel ligt, is aangewezen als een cluster. Dit betekent dat woningbouw op deze locatie aanvaardbaar is. Initiatiefnemer levert hiervoor een compensatie in de vorm van een financiële bijdrage aan het kwaliteitsfonds. De compensatie is vastgelegd in een realiseringsovereenkomst.

Het onderhavige perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 3.500m2 en wordt gesplitst in drie kavels van gemiddeld ongeveer 1100m2. Per kavel krijgt een gedeelte van 500m2 de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming dient alle bebouwing te worden opgericht en de overige gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld als tuin bij de woning. Het overige deel van elke kavel krijgt de bestemming 'Tuin'. Om het landelijke en open karakter van het gebied te waarborgen dienen de gronden met de bestemming 'Tuin' te worden ingericht en gebruikt als een landschappelijke overgangszone tussen de tuin bij de woning en het omliggende gebied. Binnen de bestemming 'Tuin' mag geen bebouwing worden opgericht en mogen geen verhardingen worden aangebracht. Gelet hierop is de woning ingepast in het landelijke gebied en is er van een aantasting van het landelijk karakter van het gebied geen sprake.

Op 1 september 2020 is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Veestraat 3 woningen Swalmen" bekendgemaakt in de Staatscourant, in het Gemeenteblad en op www.roermond.nl. Het ontwerp heeft van 2 september tot en met 13 oktober 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen over het ontwerpplan. Gedurende deze termijn zijn zes zienwijzen ingediend.
De zienswijzen zijn samengevat in de bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen. Over de ingediende zienswijzen is een reactie geformuleerd in de betreffende nota. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn twee aanvullende onderzoeken uitgevoerd, namelijk een Quickscan Flora en Fauna en een Aeriusberekening (stikstofdepositie). Uit beide onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw van de woningen. Beide onderzoeken worden als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd en de resultaten van de onderzoeken zijn in de toelichting verwerkt. Ook is de waterparagraaf aangepast aan de meest recente normen van het Waterschap Limburg. Verder zijn in de bouwregels van de bestemming "Wonen" ambtshalve een aantal ondergeschikte wijzigingen aangebracht. Het gaat hierbij om artikel 4.2.1 lid a, c en e.

Het project wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de aanvrager. Met initiatiefnemer is een realiseringsovereenkomst gesloten waarin de compensatie is vastgelegd en het verhaal van eventuele planschade is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Procedure
Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekend gemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en via digitale weg op www.roermond.nl. Hierin wordt aangekondigd dat het plan weer gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris,	De burgemeester,
ir. J.A.G.M. van Aaken	M.J.D. Donders – de Leest

Bijlage(n): Nota van zienswijzen en wijzigingen
Concept raadsbesluit