

Ruimtelijke analyse Swalmen



Team Ruimtelijke analyse
25 juli 2024

Inhoud

Casus.....	3
Ligging en omgeving.....	3
Historische ontwikkeling	4
Basisregistratie gewaspercelen	4
Ruimtelijke plannen.....	4
Bestemmingsplan	4
Betekenis van de bestemming voor Land van Ons	6
Aandachtspunten vanuit nabijgelegen bestemmingen	7
Omgevingsvisie.....	7
Kaarten: reliëf, hoogte en bodem	8
Kaarten: Water	9
Waterschap	9
Natuur	10
Recreatie.....	10
Potenties voor herstel biodiversiteit of landschap	10
Conclusie op grond van bovenstaande informatie	11
Bijlagen	12

Casus

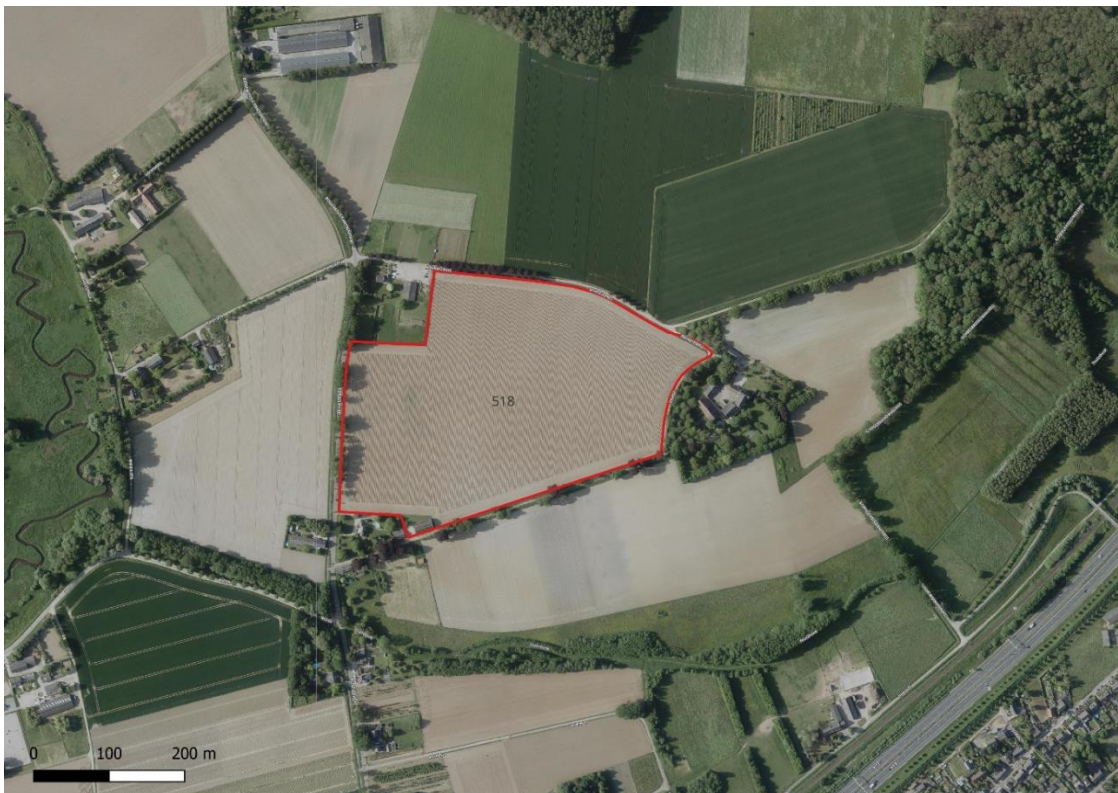
Nabij Swalmen is een perceel van ruim 11 ha te koop. Het perceel is bij LvO onder de aandacht gebracht door de *Coöperatieve vereniging Land van Baexen (LvB)* die hier een collectieve tuinderij - al of niet in samenwerking met Herenboeren - willen beginnen op 2,5 ha. In dit document worden de juridisch-planologische kaders, gesteldheid van water en bodem en de mogelijkheden voor biologische landbouw getoetst.

Het perceel is kadastraal bekend als Swalmen I518 met een omvang van 112.816 m².

Ligging en omgeving

Het perceel ligt nabij de buurtschap Wieler in gemeente Roermond, aan de overzijde van de A73 bij Swalmen. Het perceel wordt omgrensd door de Beeselseweg (westzijde) en de Bakhoeverweg (noord-, oost- en zuidzijde). De Bakhoeverweg is aan de zuidzijde onverhard. De noordgrens van het perceel is ook de gemeentegrens met gemeente Beesel. Ten oosten van het perceel ligt groepsaccommodatie "Le Grange Baxhof", een historische hoeve. Aangrenzend aan het perceel ligt in de noordwesthoek een hoveniersbedrijf met stallen en weiljes en in de zuidwesthoek een woning met ruime tuin.

Een opstal in de zuidelijke hoek maakt onderdeel uit van het perceel. Als onderdeel van de boogde aankoop door LvO zal LvB de opstal (schuur) met ondergrond kopen, om deze te gebruiken voor de aan te leggen tuinderij. Met de gemeente Roermond is vooroverleg gestart om de toegang te verleggen naar de westzijde van het perceel en mogelijkheden om een verhard pad en parkeerstrook in te richten bij de schuur.



Ten westen van het perceel, op circa 300 meter, loopt de Swalm, een beek die ruim een kilometer verderop uit mondt in de Maas. Dit is een Natura2000 gebied. De Teutebeek loopt circa 150 meter

ten zuiden van het perceel en mondt even verderop uit in de Swalm. De Teutebeek is geen Natura 2000 gebied, maar wel in 2015 heringericht (vernatting) om natuurwaarden te versterken. Aan de overzijde van de Teutebeek ligt de infrabundel van A73 en het spoor tussen Roermond en Venlo. De afstand tot station Swalmen en het dorp is circa 800 meter, direct naar het zuiden over de Beeselseweg. Het perceel ligt op korte fietsafstand van Roermond .

Historische ontwikkeling

Op de website <https://www.loegiesen.nl/toponiemen/Baxhof.htm> is de historie van de Baxhof beschreven. Hieruit blijkt dat het perceel al in de 16^e eeuw was ontgonnen. Op basis van topo tijdreis wordt geconcludeerd dat het perceel in de 20^e eeuw bestond uit meerdere percelen. In de tweede helft van de eeuw zijn de opstallen in de hoeken bij de Beeselseweg gebouwd en zijn de kavels samengevoegd. Vanaf eind jaren '50 tot eind jaren '80 was het perceel in gebruik als boomgaard, waarna het is omgezet in akkerland. Onderstaand de inrichting met boomgaarden midden jaren '70:



Basisregistratie gewaspercelen

De afgelopen jaren is sprake geweest van wisselteelt: suikerbieten (elke vier jaar), wintertarwe (elk tweede jaar) en consumptieaardappelen (elke vier jaar). In 2022 is in afwijking daarvan maïs geteeld. Ook in 2024 staat er maïs.



Ruimtelijke plannen

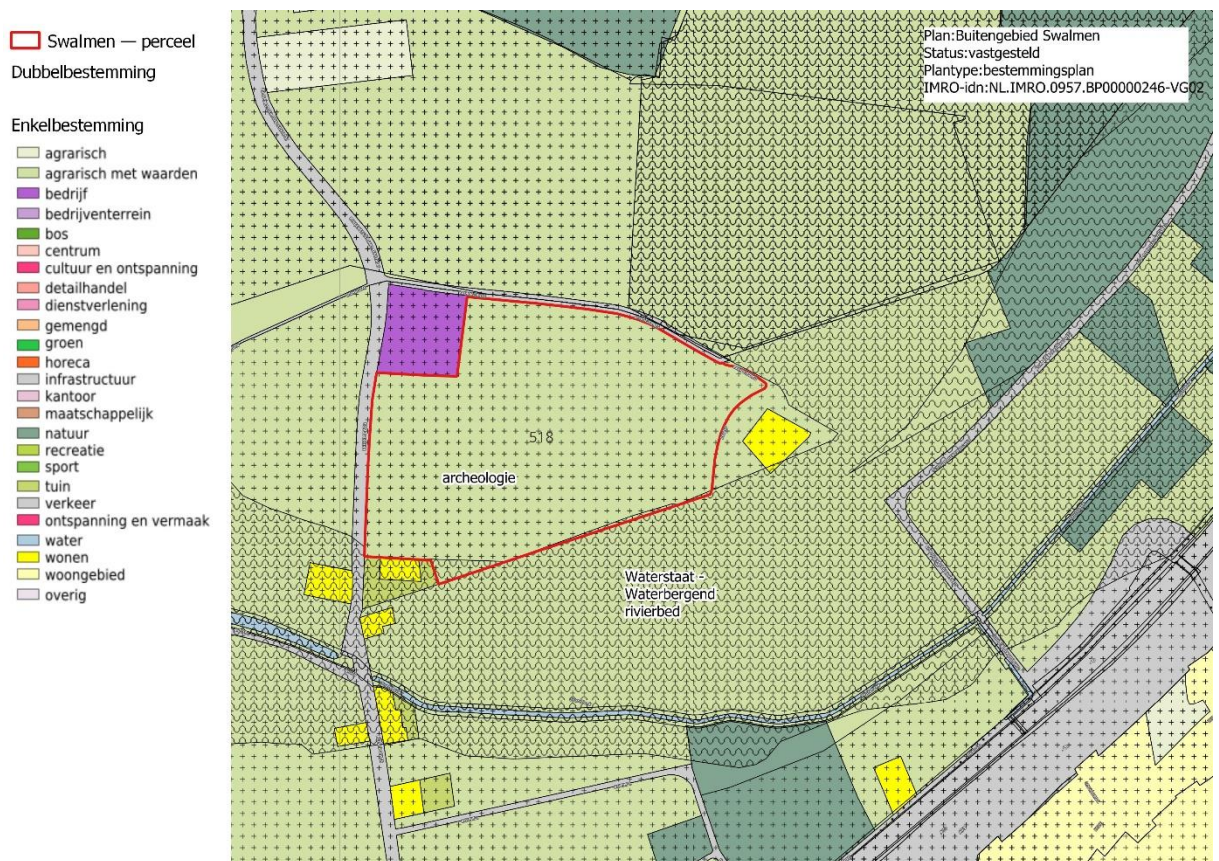
Bestemmingsplan: Bestemmingsplan Buitengebied Swalmen, gemeente Roermond

Status bestemmingsplan: Vastgesteld 13 oktober 2016. De Raad van State heeft een uitspraak gedaan waarbij een facet van het plan is vernietigd, maar dit heeft geen betrekking op het perceel.

Bestemming:

- Enkelbestemming: [Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden](#)
- Dubbelbestemming: [Waarde - Archeologie](#)

➤ Dubbelbestemming: [Waterstaat - Waterbergend rivierbed](#) [enkel de zuidelijke punt]



Toelichting op bestemming

De gronden met bestemming Agrarisch met waarden zijn bestemd voor:

- agrarische bedrijfsuitoefening uitsluitend in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijven en productiegerichte paardenhouderijen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

met daarbij behorende:

- verkeervoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik.

Op de als 'Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden' bestemde gronden mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' bouwwerken ten dienste van de onder 3.1 genoemde functies worden gebouwd.

De bestemming Waarde – Archeologie beschermt de archeologische waarden in de ondergrond. Dat leidt tot een verbod op:

- 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;
- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze voorwerpen in de grond drijven.

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- een oppervlak beslaan van minder dan 100m²;
- op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

De voor Waterstaat - Waterbergend rivierbed aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de berging van het Maaswater, de afvoer en berging van oppervlaktewater, sediment en ijs, de waterhuishouding en het vergroten van de afvoercapaciteit en bescherming en behoud van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed. Binnen deze dubbelbestemming zijn de volgende werkzaamheden niet toegestaan (zonder omgevingsvergunning):

- het ontginnen, afgraven, ontgronden, egaliseren, ophogen en verharderen van gronden;
- het (half)verharderen van paden en wegen;
- vellen, rooien of beschadigen van bomen, heggen en overige houtgewassen;
- het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het aanbrengen van houtopstanden;
- het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen;
- het verlagen of verhogen van het waterpeil.

Op de voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van deze dubbelbestemming.

Betekenis van de bestemming voor Land van Ons

De restricties die volgen uit de bestemming Waarde Archeologie lijken voor LvO niet heel groot. Diepe grondbewerking als diepploegen is niet toegestaan, maar past ook niet in de filosofie van LvO. Natuur-inclusieve landbouw is goed mogelijk, alleen teelt met veel bomen / struiken, bijvoorbeeld een voedselbos zal verder onderzoek en nader overleg met de gemeente vereisen.

Als met de restricties wordt rekening gehouden, is archeologisch onderzoek waarschijnlijk niet nodig. Een bepaalde verhoging van het waterpeil is mogelijk wel toelaatbaar vanuit archeologie. Mocht archeologisch onderzoek toch gewenst zijn, dan is het aan te bevelen dit onder professionele begeleiding te laten uitvoeren door de Heemkundevereniging Maas- en Swalmdal.

Het bouwen van gebouwen is niet mogelijk binnen de agrarische bestemming. Over het juist vergund zijn van de schuur (staat er al sinds de jaren '60) aan de zuidwestkant heeft overleg plaats gehad met de gemeente. Deze opstal is niet als zodanig opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Eventuele hieruit voortvloeiende risico's op dit vlak liggen bij de Coöperatieve vereniging Land van Baexen (LvB) die de opstal met ondergrond zal kopen.

De zuidelijke punt heeft een dubbelbestemming voor waterberging. Hiermee ontstaat een extra belemmering voor activiteiten. Gezien de beperkte overlap van het bestemmingsvlak met het

perceel zal dit niet tot aanzienlijke belemmeringen leiden omdat alternatieve locaties beschikbaar zijn. De aanwezige opstal is slecht te rijmen met de functie als waterberging, al is het aan de rand van het bergingsgebied.

Aandachtspunten vanuit nabijgelegen bestemmingen

Het hoveniersbedrijf in de noordwestelijke hoek is als zodanig bestemd. Het perceel heeft een ruim bouwvlak, maar mag slechts voor 10% bebouwd worden. Wel zijn er mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan, zonder omgevingsvergunning kunnen verschillende bouwwerken worden gebouwd, met een omgevingsvergunning kunnen recreatiewoningen, bed & breakfast en tijdelijke huisvesting van werknemers worden gerealiseerd. Dat kan betekenen dat hier direct naast het perceel nieuwbouw wordt gepleegd.

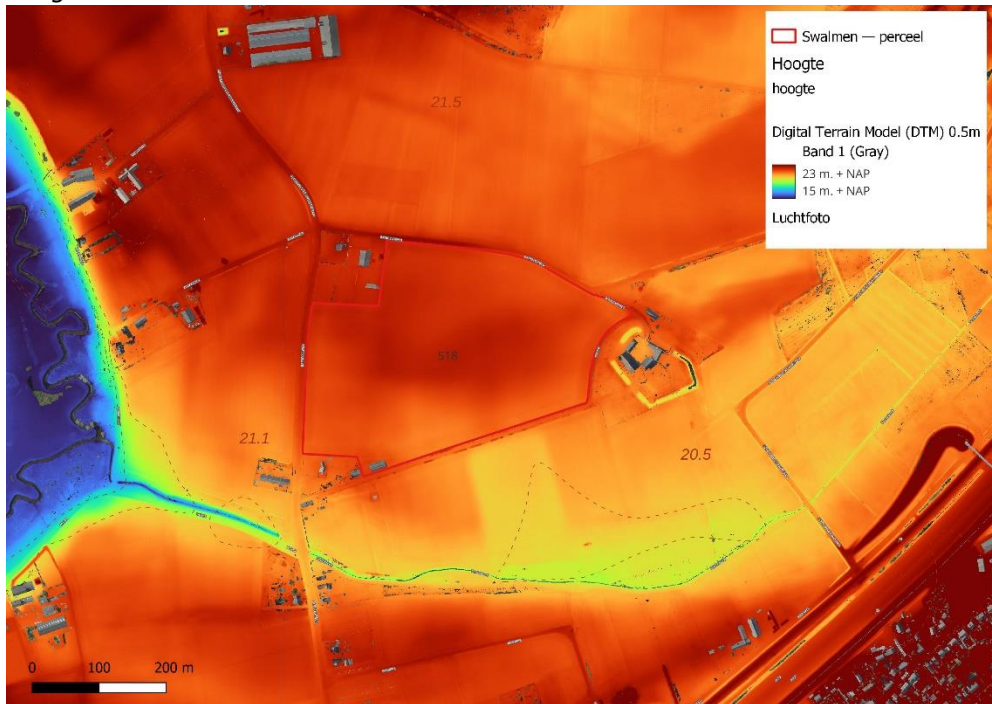
Omgevingsvisie: Omgevingsvisie Roermond – 12 oktober 2023 (vastgesteld)

Korte samenvatting: De omgevingsvisie bevat het beleid op hoofdlijnen voor de gehele fysieke leefomgeving. Relevante uitspraken uit de omgevingsvisie zijn:

- De erkenning van de beekdalen als belangrijkste structuurdrager van het landschap, als verbinding tussen groengebieden en ecologische hoofdstructuur.
- Uitgangspunten voor ontwikkelingen zijn onder meer;
 - beschermen en versterken van landschappelijke kwaliteiten
 - versterken van het natuurnetwerk en biodiversiteit.
- Inzet op een betere fiets- en wandelstructuur [...]. Ook willen we de beekdalen van de Roer, de Maasnielderbeek en de Swalm en nabijgelegen bos- en natuurgebieden beter onderling verbinden en ontsluiten. We willen de toegankelijkheid van het buitengebied voor de inwoners van Roermond vergroten door meer recreatieve en aantrekkelijke fietsroutes te realiseren. Daarmee kan het omliggende landschap meer worden gebruikt voor recreatie.
- Streven naar een toekomstbestendig beheer en ontwikkeling van de ondergrond.
- integrale afweging met betrekking tot hoogwaterveiligheid.
- We stellen samen met onze partners een plan op voor het herstel van de beeksystemen en we onderstrepen hierbij het belang van het robuust en veerkrachtig inrichten van het watersysteem in het buitengebied. Dit doen we door ruimte voor het watersysteem te reserveren.

Kaarten: reliëf, hoogte en bodem

hoogtekaart



De glooiende afloop van het perceel richting de Teutebeek is een relevant aspect voor het te maken beheerplan.

Geomorfologie

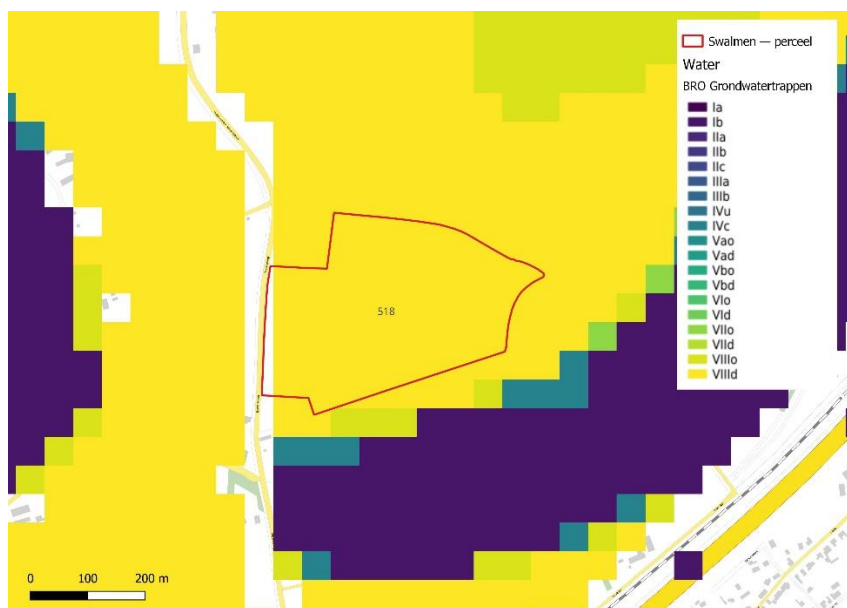


Bodemkaart



Kaarten: Water

Grondwatertrap (zie bijlage 1)



Waterschap

Er zijn, na de uitgevoerde herinrichting (vernatting) van de Teutebeek in 2015, geen verdere concrete plannen van het Waterschap bekend.

Natuur

De percelen zijn geen onderdeel van Natura2000 of van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het Swalmdal is wel Natura2000 gebied. De nabije Teutebeek, kort ten zuiden van het perceel, is onderdeel van Natuurnetwerk Nederland (ecologische hoofdstructuur). Dit gedeelte van de Teutebeek is in 2015 door het toenmalige waterschap Peel en Maasvallei heringericht. De beek heeft vanaf het Beesels Broek, ten oosten van perceel I518, tot de Maas een natuurfunctie gekregen. Bedoeling is dat de beek het water langer vast houdt, waardoor de verdroging van natuurgebied het Beesels Broek afneemt. Mogelijk is iets te doen met de ecologische relaties tussen de beek en perceel I518.



Geel: Natura 2000 (Swalmdal), Groen: Natuurnetwerk Nederland (Teutebeek).

Recreatie

--	--

Het perceel is lopend goed bereikbaar vanaf station Swalmen en per fiets vanuit Roermond. Natuurgebied Beesels Broek (80 hectare elzen- en populierenbos van Staatsbosbeheer en Limburgs Landschap) ligt een paar honderd meter ten oosten van het perceel.

Potenties voor herstel biodiversiteit of landschap

Het team biodiversiteit verwacht ruim voldoende mogelijkheid voor versterking van de biodiversiteit. Door het biologisch telen op tuinderij en akker, andere gewaskeuzes, meer wisselteelt toepassen, toevoegen van landschapselementen. De nabijheid van natuurgebieden biedt kans op wederzijdse positieve beïnvloeding. De (andere) natuurwaarden en het landschappelijk schoon in Limburg vormen ook een verrijking binnen het huidig pallet van LvO percelen. Gezien de plannen om het gebied te vernatten, zou onderzocht kunnen worden of we daar op in kunnen spelen met nattere teelten. Op dit moment is het gebied nogal diep ontwaterd. Er is een beregeningsput bij de opstal waarmee het perceel indien nodig beregend kan worden. Biologische landbouw op dit perceel nabij beken is verder positief voor de biodiversiteit doordat geen chemische gewasbeschermingsmiddelen en stikstof meer afspoelen.

Conclusie op grond van bovenstaande informatie

De ligging en grootte van het perceel I518 in Swalmen bieden goede mogelijkheden voor versterking van de biodiversiteit, gedifferentieerde teelt, en vergroting van landschappelijke kwaliteiten.

Er zijn geen belemmeringen voor het realiseren van de doelen van Land van ons: het verbod op diepploegen past in de eigen opvatting van Land van Ons en het (beperkte) juridisch-planologische risico van de schuur in de zuidwesthoek wordt gedragen door de Coöperatieve vereniging Land van Baexen (LvB) die de opstal met ondergrond zal kopen.

De nabijheid van natuurgebied Beesels Broek en de Teutebeek zijn positieve omgevingsfactoren. De ligging nabij Swalmen en Roermond en de goede OV- en fietsbereikbaarheid is positief voor de werving van vrijwilligers.

Bijlagen

Bijlage 1 – Tabel Grondwatertrappen

Grondwatertrap (Gt)	Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) in cm-mv	Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) in cm-mv
Ia	< 25	< 50
Ic	> 25	< 50
IIa	< 25	50 - 80
IIb	25 - 40	50 - 80
IIc	> 40	50 - 80
IIIa	< 25	80 - 120
IIIb	25 - 40	80 - 120
IVu	40 - 80	80 - 120
IVc	> 80	80 - 120
Va	< 25	> 120
Vao	< 25	120 - 180
Vad	< 25	> 180
Vb	25 - 40	> 120
Vbo	25 - 40	120 - 180
Vbd	25 - 40	> 180
VI	40 - 80	> 120
Vlo	40 - 80	120 - 180
Vld	40 - 80	> 180
VII	80 - 140	> 120
VIIo	80 - 140	120 - 180
VIIId	80 - 140	> 180
VIII	> 140	> 120
VIIIo	> 140	120 - 180
VIIIId	> 140	> 180