# Bestemmingsplan

- Toelichting -

# Peelveldlaan 60 Swalmen

Gemeente Roermond

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

# BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Peelveldlaan 60 Swalmen

Gemeente Roermond

| | |
|---|---|
| IDN-nummer: | NL.IMRO.0957.BP00000315-VG01 |
| Status: | vastgesteld |
| Datum: | 20 maart 2025 |


**Locatie Nijmegen**
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

**Locatie Rosmalen**
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

# Inhoudsopgave


**Hoofdstuk 1 Inleiding 5**

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

**Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 9**

2.1 Ruimtelijke en functionele context 9
2.2 Huidige situatie 10
2.3 Beoogde situatie 11

**Hoofdstuk 3 Beleidskader 15**

3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 17
3.3 Regionaal beleid 19
3.4 Gemeentelijk beleid 20

**Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 25**

4.1 Inleiding 25
4.2 Bodem 25
4.3 Geluid 26
4.4 Bedrijven en milieuzonering 27
4.5 Luchtkwaliteit 29
4.6 Externe veiligheid 31
4.7 Ecologie 34
4.8 Water 39
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 41
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 42

**Hoofdstuk 5 Juridische aspecten 43**

5.1 Inleiding 43
5.2 Uitgangspunten 43
5.3 Toelichting op de planregels 44
5.4 Toelichting op bestemmingen 45
5.5 Algemene regels 46
5.6 Overgangs- en slotregels 46

**Hoofdstuk 6 Haalbaarheid 47**

6.1 Inleiding 47
6.2 Economische uitvoerbaarheid 47

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

**Hoofdstuk 7 Procedure 49**

7.1 Te volgen procedure 49
7.2 Kennisgeving 49
7.3 Vooroverleg met instanties 49
7.4 Ontwerp en vaststelling 49

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Ter plaatse van Peelveldlaan 60 te Swalmen is een voormalig schoolcomplex gelegen. Nadat de voormalige school naar een andere locatie is verhuisd, is het schoolcomplex al langere tijd niet meer in gebruik. Op de locatie was een leegstaand schoolgebouw, een schoolplein, een overdekte fietsenstalling, een aangebouwde (voormalige) kas en bijgebouwen aanwezig. Daarnaast zijn er een binnenplaats met siertuin en hagen, struwelen en diverse bomen op de locatie aanwezig. Ten noorden van het schoolcomplex was een skeelerbaan gelegen, maar deze is reeds verwijderd. Het schoolcomplex is gesloopt en de bomen zijn inmiddels gekapt of worden gekapt. Het plangebied is daarmee al zover bouwrijp gemaakt.

De reden voor de beoogde transformatie en invulling van het gebied is gelegen in het feit dat er binnen de gemeente Roermond een aanvullende behoefte bestaat aan bedrijfskavels (zoals beschreven in paragraaf 3.1.3) en dat de beoogde nieuwe invulling vanuit functioneel oogpunt past binnen de bestaande ruimtelijke structuur, zoals volgt uit paragrafen 2.1 en 2.2.

Hierbij is nadrukkelijk gelet op de specifieke ligging van de locatie, namelijk: binnen het bedrijventerrein De Reubenberg én binnen het invloedsgebied van de woningen gelegen aan de overzijde van de Peelveldlaan.

Het voornemen bestaat daarom om het voormalig schoolcomplex aan de Peelveldlaan 60 te Swalmen te transformeren naar een bedrijfslocatie waar bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 2 en 3.1 zijn toegestaan. Middels een afwijkingsbevoegdheid zijn ook bedrijfsactiviteiten hoger dan milieucategorie 3.1 of bedrijfsactiviteiten welke niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten worden genoemd toegestaan, mits de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in milieucategorie 3.1.

Ten behoeve van de transformatie is het leegstaand schoolgebouw met bijbehorende bijgebouwen en verhardingen gesloopt. De skeelerbaan is reeds verwijderd. De vrijgekomen ruimte wordt ingericht voor één of meerdere bedrijfskavels. Het aantal bedrijfskavels en de afmetingen van de bedrijfskavels worden in een later stadium, op basis van de verkoopmogelijkheden en vraag, bepaald.

Om de ontwikkeling van één of meerdere bedrijfskavels aan de Peelveldlaan 60 te Swalmen planologisch-juridisch mogelijk te maken, dient het vigerend bestemmingsplan te worden herzien. Hiertoe is dit bestemmingsplan opgesteld. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied nog niet exact bekend is, biedt het bestemmingsplan een flexibel kader om de gewenste transformatie mogelijk te maken. Dit document voorziet in de toelichting op het bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

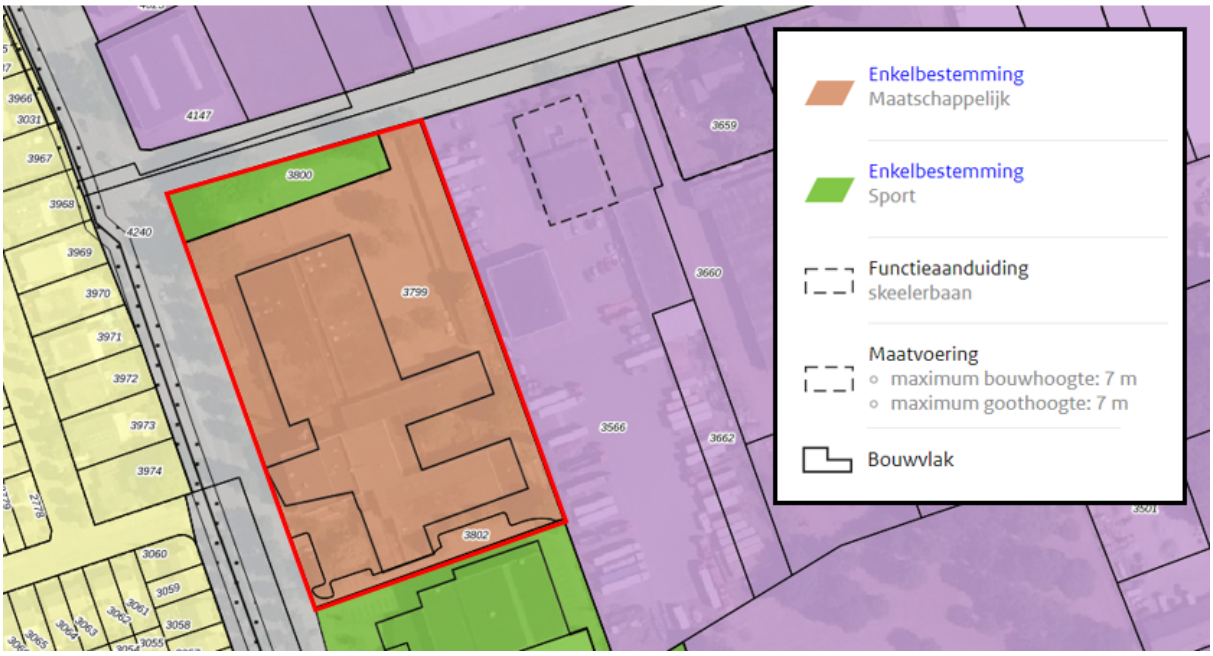
Het plangebied is gelegen aan de Peelveldlaan 60 te Swalmen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Swalmen, sectie B, nummers 3799, 3800 en 3802. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Heydweg. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een bedrijfskavel van het bedrijventerrein Reubenberg. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de ontsluitingsweg behorend bij het sportcentrum wat hier gelegen is. Tot slot wordt de westzijde van het plangebied begrensd door de Peelveldlaan.



*Begrenzing plangebied*

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen 'Kern Swalmen' zoals vastgesteld op 7 juli 2011 en 'Herziening Kern Swalmen' zoals vastgesteld op 25 september 2014, is het plangebied bestemd als 'Maatschappelijk' en 'Sport' en kent het de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op basis van de geldende bestemmingsregels is het planologisch-juridisch gezien niet mogelijk het plangebied als bedrijfskavel(s) in te richten en in gebruik te nemen. Tevens biedt het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden waarmee het voornemen alsnog planologisch-juridisch mogelijk gemaakt kan worden. Om deze reden wordt, om de beoogde bedrijfskavel(s) ter plaatse van Peelveldlaan 60 te Swalmen planologisch-juridisch gezien mogelijk te maken, een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk geacht.




*Uitsnede vigerend bestemmingsplan*

Met de herziening zullen de percelen 3799, 3800 en 3802 worden herbestemd tot 'Bedrijventerrein'.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 eerst een beschrijving van de ruimtelijke en functionele context, de huidige situatie en het beoogde planvoornemen gegeven. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de huidige de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten die van invloed (kunnen) zijn op de opzet en inhoud van het nieuwe bestemmingsplan, zoals milieuaspecten, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, etc. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan met betrekking tot de regels en de verbeelding beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 en 7 respectievelijk de uitvoerbaarheid aangetoond en de doorlopen procedure beschreven.

# Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

## 2.1 Ruimtelijke en functionele context

Het plangebied is gelegen aan de Peelveldlaan 60, aan de noordoostzijde van de kern Swalmen. De Peelveldlaan vormt als het ware de grens tussen de woonbebouwing van de kern Swalmen (aan de westzijde van de Peelveldlaan) en het bedrijventerrein De Reubenberg (aan de oostzijde van de Peelveldlaan). Bedrijventerrein De Reubenberg grenst in het westen en zuidwesten aan de dorpskern van Swalmen, in het noorden aan de Rijksweg Noord (N271) en in het zuidoosten en oosten aan een omvangrijk bosgebied. Het plangebied is aan de westzijde van het bedrijventerrein gelegen. Op korte afstand is een aansluiting op de A73, de snelwegverbinding van Venlo via Roermond naar de A2.




*Globale ligging plangebied aan de Peelveldlaan*

Van oorsprong was bedrijventerrein Reubenberg gesitueerd aan de Reubenberg tussen de Heydweg en Peelveldlaan. Voorheen waren hier, aan de rand van de kern Swalmen, enkele bedrijven gesitueerd, wat ertoe heeft geleid dat het gebied zich uiteindelijk tot bedrijventerrein heeft ontwikkeld. Vanwege bedrijfsverplaatsing uit het gebied Bosstraat (i.v.m. de ontwikkeling van woningbouw aan Bosstraat-Zuid) en de toenemende vraag naar vestigingsmogelijkheden voor bedrijven, is het bedrijventerrein vanaf ca. 2000 uitgebreid in noordelijke richting en is een tweede uitbreiding vanaf 2005 gerealiseerd.

Het bedrijventerrein Reubenberg betreft een lokaal bedrijventerrein in het landelijke gebied. Het terrein biedt ruimte aan lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Het bedrijventerrein Reubenberg huisvest verschillende type inrichtingen, waaronder fabrieken, logistieke bedrijven, aannemers e.d. en diverse (bedrijfs)woningen. De zone direct grenzend aan de Peelveldlaan betreft een overgangszone tussen de woonbebouwing aan de andere zijde van de Peelveldlaan en het bedrijventerrein. In deze zone zijn diverse functies gevestigd, te weten lichte bedrijvigheid een sportcentrum en het voormalig scholencomplex. Deze functies vormen de buffer tussen enerzijds de woonbebouwing en anderzijds de (zwaardere) bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein.

## 2.2 Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van het bedrijventerrein De Reubenberg. Aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied bevinden zich dan ook diverse bedrijfslocaties. Enkel ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Peelveldlaan, bevinden zich woningen. Ter plaatse van het bedrijventerrein zijn bedrijfsactiviteiten van ten hoogste de milieucategorie 3.2 toegestaan.

Het plangebied is gelegen in de oksel van de Peelveldlaan en de Heydweg. In het verleden is het plangebied in gebruik geweest als schoollocatie en binnen het plangebied is dan ook een voormalig schoolgebouw gelegen. Naast het schoolgebouw, zijn binnen het plangebied ook een schoolplein, overdekte fietsenstalling, aangebouwde (voormalige) kas en bijgebouwen aanwezig. Daarnaast bevindt zich een binnenplaats met siertuin en hagen, struwelen en diverse bomen binnen het plangebied. De bomen zijn inmiddels gekapt of worden gekapt. Doordat de school een aantal jaar geleden is verhuisd, is het schoolcomplex al langere tijd niet meer in gebruik. Inmiddels is de bebouwing van het voormalige schoolcomplex gesloopt en is het terrein bouwrijp gemaakt..





*Impressie huidige situatie*

## 2.3 Beoogde situatie

### 2.3.1 Inrichting plangebied

Het voornemen bestaat om een voormalig schoolcomplex ter plaatse van Peelveldlaan 60 te Swalmen te transformeren tot één of meerdere bedrijfskavels. Hiertoe wordt de schoolbebouwing en verharding die nu binnen het plangebied aanwezig is gesloopt c.q. verwijderd. De bomen zijn inmiddels gekapt of worden gekapt. Voor deze bomen geldt een herplantplicht. Deze bomen worden elders herplant. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in dit bestemmingsplan. Ook de inrit vanaf de Peelveldlaan aan de westzijde van het plangebied blijft behouden, maar wordt ter optimalisatie van het parkeren en de ontsluiting wel heringericht (zie ook 2.3.2).

De gronden binnen het plangebied worden door initiatiefnemer bouwrijp gemaakt en vervolgens op de markt gebracht. Afhankelijk van de vraag van één of meerdere bedrijven die zich hier willen vestigen, worden de bedrijfskavels binnen het plangebied ingericht. Het totaal uitgeefbaar oppervlak voor bedrijfskavels binnen het plangebied bedraagt ca. 1,2 ha. Het type bedrijf dat zich binnen het plangebied mag vestigen is een bedrijf dat op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt aangemerkt als een categorie 2 of 3.1 bedrijf. De bedrijfskavels worden ontwikkeld voor het lokaal en/of regionaal MKB.

Gezien het feit dat nog niet bekend is hoeveel en welke bedrijven zich binnen het plangebied zullen vestigen, is de exacte inrichting van het plangebied nog onbekend. In dit bestemmingsplan worden enkel de kaders (gebruik en bouwen) vastgelegd waarbinnen ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen plaatsvinden. Zo geldt per bedrijfskavel een maximaal bebouwingspercentage van 70% en bedraagt de maximale goot-/bouwhoogte binnen het plangebied 12 meter.

### 2.3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Ten gevolge van de transformatie van het voormalig schoolcomplex naar één of meerdere bedrijfskavels, neemt het aantal verkeersbewegingen binnen en rondom het plangebied toe. Op basis van de CROW-normen wordt de verkeersgeneratie in de voormalige en de nieuwe situatie ingeschat.

De voormalige verkeersgeneratie ten gevolge van de school wordt op basis van een leerlingenaantal van ca. 1.650 leerlingen berekend op 266 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gebaseerd op een gemiddelde verkeersgeneratie van 16,1 mvt bewegingen per etmaal per 100 leerlingen, uitgaande van de functie 'middelbare school', stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en ligging binnen 'rest bebouwde kom').

Voor de inschatting van de verkeersgeneratie ten gevolge van het mogelijk maken van één of meerdere bedrijfskavels wordt uitgegaan van:

- Een totaal oppervlak van ca. 1,2 ha aan uitgeefbaar terrein;
- Een maximaal bebouwingspercentage van 70%;
- Een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van ca. 8.400 $m^2$;
- Een maximale verkeersgeneratie van 10,9 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 $m^2$ bvo (uitgaande van de functie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief', stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en ligging binnen 'rest bebouwde kom').
- Een maximale verkeersgeneratie van 5,7 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 $m^2$ bvo (uitgaande van de functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief', stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en ligging binnen 'rest bebouwde kom').

Op basis van bovenstaande uitgangspunten en uitgaande van worst case (100% arbeidsintensief/bezoekersextensief) wordt de verkeersgeneratie ten gevolge van de bedrijfskavels ingeschat op ca. 916 motorvoertuigbewegingen (8.400/100 x 10,9) per etmaal. Ten gevolge van de transformatie van het voormalig schoolcomplex naar één of meerdere bedrijfskavels neemt het aantal verkeersbewegingen netto met ca. (916-266=) 650 motorvoertuigbewegingen per etmaal toe. Het aandeel vrachtverkeer en bezoekers bedraagt hierbij 5%.

De Peelveldlaan is een gebiedsontsluitingsweg en leidt het verkeer vanuit de Rijksweg om de kern Swalmen richting Duitsland. Het wegprofiel bestaat uit een rijbaan met twee rijstroken en een afzonderlijke parallelweg voor de woningen. Deze rijbaan en de parallelweg worden van elkaar gescheiden door een groenstrook/berm. Aan de zijde van het bedrijventerrein c.q. plangebied is tevens een vrijliggend fietspad en troittoir gelegen. Op het doorgaande gedeelte van de gebiedsontsluitingsweg zit alleen het doorgaande verkeer en het verkeer voor het bedrijventerrein. Het bestemmingsverkeer voor de woningen wordt afgewikkeld via de parallelweg.

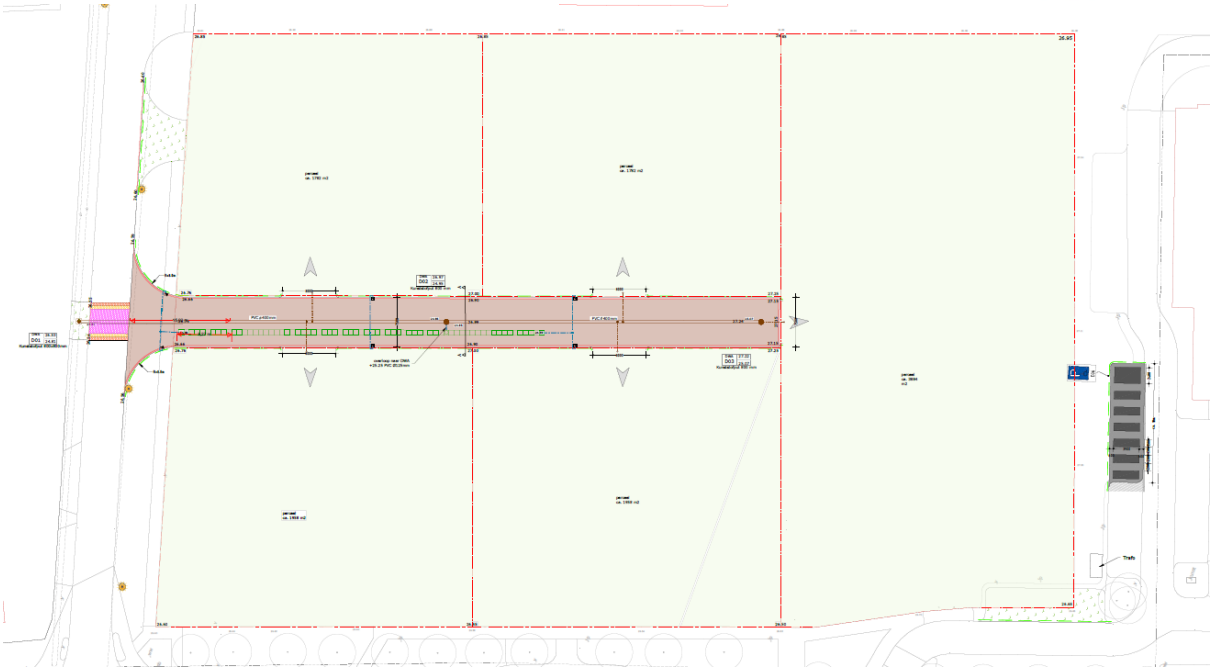
Op basis van de CROW heeft een gebiedsontsluitingsweg binnen de bouwde kom met vrijliggende fietsvoorzieningen een capaciteit van 20.000 mvt/etmaal. De prognose is dat in 2030 de verkeersintenstieit ter hoogte van het plangebied op de Peelveldlaan 2.400 mvt/etmaal is. Richting de Rijksweg Noord en richting Duitsland bedraagt de verkeersintensiteit dan respectievel 3.300 en 1.900 mvt/etmaal. Aangezien het aantal verkeersbewegingen maar met ongeveer 650 bewegingen toeneemt heeft het doorgaande gedeelte van de gebiedsontsluitingsweg nog voldoende capaciteit om deze relatief beperkte toename van de verkeersgeneratie op te vangen.



*Straatprofiel Peelveldlaan*

In de huidige situatie wordt het plangebied ontsloten via een inrit aan de Peelveldlaan en een inrit aan de Heydweg. De inrit aan de Peelveldlaan dient als toegangsweg voor het sportcentrum dat ten zuiden van het plangebied is gelegen. De betreffende inrit blijft behouden, maar wordt wel opnieuw ingericht. Zo worden kleinere inritten vanaf deze toegangsweg gecreëerd, waarmee de ontsluiting voor personenauto's binnen het plangebied wordt geregeld. Ook komen bij de herinrichting van de inrit c.q. toegangsweg de parkeerplaatsen aan de westzijde van het plangebied (aan de Peelveldlaan) te vervallen. In plaats hiervan worden aan de zuidzijde van het plangebied nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan deze zijde van de voormalige school zijn al twee parkeerstroken gesitueerd. Na verplaatsing van de parkeerplaatsen ontstaat hier een rechte, duidelijke parkeerstrook. Door de verplaatsing van de parkeerplaatsen worden onveilige situaties met rijdende en parkerende auto's voorkomen ter plaatse van de inrit aan de Peelveldlaan voorkomen.

Het plangebied c.q. de bedrijven worden ontsloten via de Heydweg. De reeds aanwezige inrit wordt hiervoor verplaatst naar het 'midden' van het plangebied, zodat aan weerszijde van de insteek bedrijven gesitueerd kunnen worden. Het vrachtverkeer wordt via de Heydweg afgewikkeld. Hierdoor hoeft er geen vrachtverkeer af te buigen op de Peelveldlaan. Het voordeel hiervan is dat de doorstroming op deze weg gehandhaafd blijft en er geen kruisingen komen met het fietspad langs de Peelveldlaan.



*Indicatieve inrichting plangebied met ontsluiting (insteek)*

Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de parkeerbehoefte die als gevolg van de ontwikkeling ontstaat. Voor dit planvoornemen geldt dat de exacte invulling c.q. gebruik van het plangebied nog onbekend is, waardoor ook de parkeerbehoefte nog niet berekend kan worden. Bij de nadere planuitwerking dient daarom rekening te worden gehouden met de parkeernormen die gemeente Roermond voor specifieke functies (zoals bedrijven) hanteert. Hierbij geldt dat bij het oprichten van gebouwen of bij verandering van gebruik, het plangebied zodanig dient te zijn ingericht dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Dit is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Ter indicatie van de parkeerbehoefte ten gevolge van het planvoornemen wordt een globale inschatting gemaakt aan de hand van de Nota Parkeernormen 2021 van de gemeente Roermond. Op basis van de Nota Parkeernormen geldt voor de functie bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per 100 $m^2$ bvo. Voor de functie bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per 100 $m^2$ bvo. Op basis van bovenstaande uitgangspunten, een maximaal bvo van 8.400 $m^2$ en een 50/50 verdeling arbeidsintensief/bezoekersextensief en arbeidsextensief/bezoekersextensief, wordt de parkeerbehoefte ten gevolge van de bedrijfskavels globaal ingeschat op ca. 147 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

# Hoofdstuk 3 Beleidskader

## 3.1 Rijksbeleid

Paragraaf Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is komen te vervallen

### 3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) de Nationale Omgevingsvisie (Novi) vastgesteld. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkelinge van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio’s te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locatie bevindt zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave'

In dat kader wordt voortgeborduurd op de SVIR en voorziet onderhavig voornemen in een transformatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij een voormalig schoolgebouw gelegen binnen het bedrijventerrein De Reubenberg wordt herontwikkeld tot bedrijfskavel(s). Hiermee wordt een 'rotte plek' aan de Peelveldlaan verwijderd en vindt een kwaliteitsverbetering plaats, passend binnen de in het gebied aanwezige hinderveroorzakende en hindergevoelige functies. Bij de latere inrichting van het plangebied en de realisatie van de bedrijfsbebouwing binnen het plangebied wordt tevens rekening gehouden met de aspecten duurzaamheid, klimaatbestendigheid en natuurinclusiviteit. Het planvoornemen wordt daarom passend geacht binnen de beleidskaders van de NOVI.

### 3.1.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

1. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
3. grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
4. toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
5. Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
6. verstedelijking in het IJsselmeer;
7. defensie;
8. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
9. hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
10. Elektriciteitsvoorziening;
11. ecologische hoofdstructuur.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Gevolg ontwikkeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. De Barro en het Rarro hebben geen consequenties voor het planvoornemen en vormen derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

### 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening en Ladder van duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een ruimtelijke plan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Gevolg planvoornemen

De transformatie van het voormalig schoolcomplex naar bedrijfskavel(s) wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Om deze reden dient de behoefte aan de ontwikkeling ter plaatse van het plangebied te worden onderbouwd.

Binnen het plangebied is momenteel een leegstaand schoolgebouw aanwezig. Doordat het schoolgebouw al enige tijd leegstaat en de (sociale) controle op het gebouw gering is, vinden er regelmatig onwenselijke en illegale activiteiten plaats. Ook is de uitstraling van het schoolgebouw, wegens een gebrek aan onderhoud, ondermaats. Om deze reden bestaat vanuit zowel de omgeving als de gemeente Roermond de wens het schoolgebouw zo spoedig mogelijk te slopen en tot een nieuwe invulling van het plangebied te komen.

Voor wat betreft het plangebied geldt dat deze onderdeel is van het bedrijventerrein De Reubenberg. Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde direct omgeven door bedrijven die op het terrein gevestigd zijn. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Heydweg met aan de overzijde van de weg eveneens bedrijfslocaties. Enkel aan de aan de westzijde van het plangebied, aan de overzijde van de Peelveldlaan, is woonbebouwing aanwezig. Gezien het feit dat het plangebied in de directe nabijheid van het bedrijventerrein is gelegen en hier hinderveroorzakende bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, is de ontwikkeling van een milieugevoelige functie (zoals woningen) binnen het plangebied niet wenselijk.

In aansluiting op het bestaande bedrijventerrein, is er daarom voor gekozen om het plangebied tot bedrijfskavel(s) te transformeren aansluitend op en passend in de aanwezige ruimtelijke structuur. Hierbij geldt dat op basis van het provinciaal beleid het plangebied reeds als bedrijventerrein is aangemerkt (zie ook paragraaf 3.2). Daarnaast geldt dat de beoogde transformatie enkel als doel heeft om lokale en regionale MKB's een vestigingsplaats te bieden binnen de gemeente Roermond. Aan deze bedrijfskavels bestaat ook een behoefte. De vraag naag bedrijfskavels binnen de gemeente Roermond bedraagt namelijk ca. 37,4 ha. Daarbij geldt tevens dat er met name een vraag bestaat vanuit lokale en regionale MKB's naar bedrijfskavels met een oppervlak van < 2.500 $m^2$. De transformatie van het voormalig schoolcomplex naar (nader in te richten) bedrijfskavels kan daarom in een specifieke behoefte aan bedrijfskavels binnen de gemeente Roermond voorzien. Gezien het feit dat de bedrijfskavel(s) worden ontwikkeld voor de doelgroep 'lokaal en regionaal MKB', wordt de werking van boven regionaal georiënteerde bedrijventerreinen hierdoor niet verstoord.

De exacte invulling van het plangebied is afhankelijk van het bedrijf danwel de bedrijven die zich hier willen vestigen. Om overlast op de bestaande woonbebouwing aan de Peelveldlaan te voorkomen, geldt in ieder geval dat binnen het plangebied (op een afstand van minimaal 30 meter ten opzichte van de woonbebouwing) enkel bedrijvigheid van ten hoogste de milieucategorie 2 is toegestaan. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan tevens bedrijvigheid in de milieucategorie 3.1 worden toegestaan, mits dit niet tot nadelige milieugevolgen voor de omgeving leidt. Hiermee leidt de transformatie van het plangebied tot bedrijfskavel(s) niet tot overlast op de bestaande woningenen.

Er wordt geconcludeerd dat het planvoornemen voorziet in de benodigde kwaliteitsverbetering, waarmee een 'rotte plek' op het bedrijventerrein De Reubenberg een nieuwe invulling krijgt die passend is binnen de aanwezige hinderveroorzakende en hindergevoelige functies in het gebied. Hiermee wordt aan de toetsing van de Ladder voldaan.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

In de de provinciale omgevingsvisie (vastgesteld 1 oktober 2021) is het plangebied, net als in het POL, aangemerkt als stedelijk gebied (bedrijventerrein). De kwaliteit van Limburgse bedrijventerreinen is niet overal aan de maat. Het gevolg is dat verouderde bedrijventerreinen leegstaande plekken en panden bevatten. In sommige gevallen leidt dit tot verloedering en criminele activiteiten. Daarnaast beschikken gemeenten vaak niet over de financiële middelen of spankracht om in samenwerking met de vele eigenaren bestaande bedrijventerreinen op te knappen en structureel te onderhouden. Tegelijkertijd dringen bedrijven aan op de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Gemeenten kunnen zo in een dilemma terechtkomen.

Het is de ambitie van de provincie Limburg om ook in de toekomst te beschikken over genoeg werklocaties en goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven: bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Samen met gemeenten en/of eigenaren werkt de provincie de komende jaren toe naar werklocaties die zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht aan de maat zijn. Daarbij wil de provincie zo efficiënt mogelijk omgaan met het ruimtebeslag.

Er wordt gekozen voor compacte werklocaties om ruimtegebruik en landschappelijke inpassing te optimaliseren. Hierbij wordt de voorkeursvolgorde volgens de NOVI gehanteerd:

1. gebruik ruimte op bestaande terreinen;
2. ontwikkeling nieuwe terreinen aansluitend aan stedelijk gebied;
3. andere buitenstedelijke locaties.

Hiermee wordt niet alleen bij de nationale lijn (NOVI) aangesloten, maar ook bij de eigen 'Limburgse principes' (met name de principes 'meer stad, meer land' en 'zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden'). Nieuwe bedrijven vestigen zich dus bij voorkeur op bestaande werklocaties. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt gestuurd op uitbreiding aan de grenzen van bestaande werklocaties. Voor gevestigde bedrijven kan daarbij maatwerk aan de orde zijn. Gemeenten zijn hierbij als eerste partij aan zet, maar wel in onderlinge regionale afstemming. Pas als dit geen oplossing biedt, wordt in overleg met de gemeenten de derde stap bekeken: de mogelijkheden voor nieuwe locaties voor bedrijventerreinen.

Gevolg planvoornemen

Dit planvoornemen ziet toe op de transformatie van een voormalig schoolcomplex naar één of meerdere bedrijfskavels. Hierbij geldt dat het plangebied is gelegen binnen het bestaand bedrijventerrein De Reubenberg. Door de transformatie wordt aan een 'rotte plek' op het bedrijventerrein een nieuwe, passende invulling gegeven. Hierbij worden de belangen van omliggende bedrijven en gevoelige functies (zoals de woningen aan de overzijde van de Peelveldlaan) niet geschaad. De bedrijfskavels worden mogelijk gemaakt voor lokale en regionale MKB's. Zoals besproken in de paragrafen 3.1.3 en 3.3.1 voorziet het planvoornemen daarmee in een concrete behoefte en is regionale afstemming niet aan de orde. Immers er is sprake van de vestiging van nieuwe bedrijven op een bestaande werklocatie. Tot slot geldt dat bij de latere inrichting van het plangebied en de realisatie van de bedrijfsbebouwing binnen het plangebied tevens rekening wordt gehouden met aspecten als duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Het planvoornemen wordt daarom passend geacht binnen de beleidskaders van de POVI.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Gelijktijdig met het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Daarin heeft de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid uit het POL2014 plaatsgevonden. Hoewel in oktober 2021 inmiddels de nieuwe Omgevingsvisie Limburg is vastgesteld en voorsorterend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in januari 2023 ook al de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is vastgesteld, geldt vooralsnog de Omgevingsverordening Limburg 2014. De nieuwe verordening treedt pas in werking na bekendmaking, hetgeen wordt gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op dat moment vervalt de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Het beleid zoals opgenomen in het POL 2014 is meer geconcretiseerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Bedrijventerreinen

Ten aanzien van de inrichting en het beheer van bedrijventerreinen is in de omgevingsverordening opgenomen dat (artikel 2.4.5):

- de ruimte op bedrijventerreinen zorgvuldig en duurzaam gebruikt dient te worden. Daarbij past structureel beheer via parkmanagement;
- functiemenging op bedrijventerreinen bij kan dragen aan de kwaliteit van die terreinen en aan een optimaal ruimtegebruik. Dat geldt zeker op campussen waar een menging van functies bijdraagt aan een uitnodigende werkomgeving. Op grote logistieke en productielocaties is functiemenging minder voor de hand liggend;
- voor vestiging van zelfstandige kantoren en detailhandel op bedrijventerreinen geen plaats is;
- de milieugebruiksruimte (geluidszones, risicocontouren, geurcirkels) van bedrijven en bedrijfsterreinen beheerd wordt met het oog op en duurzame inpassing van bedrijven in hun omgeving.

Daarnaast zijn geen bedrijfkavels toegestaan met een oppervlakte van meer dan 5 ha. Ook mogen bedrijfskavels niet worden samengevoegd indien hierdoor bedrijfskavels groter dan 5 ha. ontstaan. Tevens is

naar aanleiding van de informatieavond d.d. 26 september 2024 dit maximum oppervlak van een bedrijfskavel bijgesteld naar 5.000 m2 zodat de gronden niet aan één bedrijf verkocht kunnen worden waardoor er zich maar één bedrijf vestigd. Hiermee is geborgd dat er meerdere (kleinschalige) bedrijven zich zullen vestigen.

Gevolg ontwikkeling

Onderhavig planvoornemen ziet toe op de transformatie van een voormalig schoolcomplex naar één of meerdere bedrijfskavels. De locatie is gelegen binnen bedrijventerrein Reubenberg en is op basis van het provinciaal beleid reeds als 'bedrijventerrein' aangeduid. Gezien de directe nabijheid van hinderveroorzakende functies (bedrijven op het bedrijventerrein Reubenberg) is de ontwikkeling van een hindergevoelige functie, zoals woningen, op deze locatie niet wenselijk. Door het voormalig schoolcomplex binnen het bedrijventerrein te transformeren naar bedrijfskavel(s) is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik passend in de ruimtelijke structuur en wordt ook voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook 3.1.3). In paragraaf 3.3.1 is gemotiveerd dat het plan voldoet aan de principes van dynamisch voorraadbeheer. Tot slot geldt dat in Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten is onderbouwd dat het planvoornemen niet tot nadelige milieueffecten voor de omgeving leidt.

Ten aanzien van de omvang van de bedrijfskavels kan gesteld worden dat het plangebied zelf een totaal oppervlakte van ongeveer 1,3 ha. heeft, waardoor het niet mogelijk is om bedrijfskavels te realiseren die groter zijn dan 5 ha. Dit is alleen aan de orde als het gehele plangebied samengevoegd wordt met belendende bedrijfspercelen. De kans hierop wordt nihil geacht. Daarnaast wordt het plangebied zodanig ingericht dat voorzien wordt in bedrijfskavels met een beperkte omvang voor met name lokale bedrijvigheid. Om te borgen dat er door het samenvoegen van bedrijfskavels geen bedrijfskavel ontstaat groter dan 5 ha. is in de regels uiteindelijk bepaald, mede naar aanleiding van de informatieavond d.d. 26 september 2025, dat bedrijfskavels een maximale oppervlakte van 5.000 $m^2$ mogen hebben (artikel 3.2.1, lid b).

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een beschermde landschaps- of natuurzone. Geconludeerd wordt dat het planvoornemen niet in strijd is met de regels uit de Omgevingsverordening.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Beleidskader Werklocaties Midden-Limburg

In mei 2019 is het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg vastgesteld. Het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg is opgesteld om vraag en aanbod van werklocaties naar de toekomst toe in balans te brengen en de bijbehorende afspraken vast te leggen. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sterke economische initiatieven en kansen op dat vlak.

Het beleidskader is na vaststelling door de gemeenteraden, naast een afsprakenkader voor regionale samenwerking binnen de Samenwerking Midden-Limburg (hierna: SML), een zelfbindend kader voor de gemeenten. Het is richtinggevend voor het eigen beleid van de gemeenten, onder andere bij de uitwerking van structuur- of omgevingsvisies en bestemmingsplannen. Tevens zorgt het beleidskader en bijbehorende visiekaarten ervoor, dat voor ondernemers en vastgoedeigenaren voorzienbaar is hoe met de planologische ruimte omgegaan zal worden.

Op basis van het Regionaal beleidskader geldt dat indien nieuwe initiatieven (o.a. voor bedrijventerreinen) niet binnen de huidige planologische mogelijkheden passen, afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Onder de drempelwaarden geldt hiervoor de normale juridisch-planologische procedure, waarbij vrijwel altijd de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. Belanghebbenden (waaronder de SML-gemeenten en Provincie) kunnen binnen dit reguliere traject eventuele zienswijzen indienen. De drempelwaarden betreffen voor:

- Bedrijventerreinen: 1.500 $m^2$ bvo;
- Winkels: 1.000 $m^2$ bvo;

- Kantoren: 500 m² bvo (overeenkomstig POL).

Boven de drempelwaarden geldt ook de juridisch-planologische procedure, maar wordt eerst regionaal afgestemd met regiogemeenten en provincie. Deze afstemming verloopt via bepaalde procedurestappen.

Voor lokale situaties (voorraad en plannen) onder de drempelwaarden is regionale afstemming niet noodzakelijk. De verantwoordelijkheid voor de beoordeling en juridisch-planologische behandeling van lokale situaties ligt dan bij de individuele gemeenten.

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in de transformatie van een voormalig schoolcomplex (ca. 1,2 ha.) naar één of meerdere bedrijfskavels ter plaatse van het bedrijventerrein De Reubenberg in Roermond. Op basis van het Regionaal beleidskader wordt dit bedrijventerrein aangemerkt als bedrijventerrein in landelijk gebied. De bedrijventerreinen landelijk gebied liggen in de landelijke gemeenten en zorgen voor een diverse opvang van kleinschalige en middelgrote bedrijven in de sfeer van (overwegend lichte) productie, handel en dienstverlening.

Het bedrijventerrein De Reubenberg is lokaal georiënteerd. Ook de te realiseren bedrijfskavel(s) ten gevolge van de transformatie zijn beoogd voor lokale en regionale MKB's, aansluitend op de bestaande ruimtelijke structuur. Er wordt met de realisatie van de bedrijfkavels nadrukkelijk niet voorzien in grootschalige regionale bedrijvigheid. Bij de opsplitsting in meerdere bedrijfskavels is sprake van een omvang tussen de 3.000 en 6.000 $m^2$. De kans en verwachting wordt klein geacht dat er zich maar 1 bedrijf van 1,2 ha. zal vestigen. Gezien het feit dat het planvoornemen enkel betrekking heeft op het mogelijk maken van bij voorkeur meerdere bedrijfskavels voor het MKB tot maximaal 5.000 m2, is regionale afstemming niet aan de orde ondanks dat sprake is van overschrijding van de drempelwaarde. De normale juridisch-planologische procedure, waarbij tevens aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is getoetst (zie ook paragraaf 3.1.3), wordt ten behoeve van het planvoornemen doorlopen. Binnen dit reguliere traject kunnen belanghebbenden (waaronder de SML-gemeenten en Provincie) eventuele zienswijzen indienen.

Tevens worden de bedrijfskavels zodanig ingericht dat sprake is van dynamisch voorraadbeheer. Dit houdt in dat de indeling en de realisatie van de bedrijfsgebouwen multi-use is. De bedrijfsgebouwen worden casco zo weinig mogelijk bedrijfssprecifiek gebouwd, zodat het snel geschikt te maken is voor de vestiging van andere bedrijven. Er is daarbij sprake van 'alles op de eigen kavel' (alle aan het bedrijf gerelateerde activiteiten vinden plaats op de eigen kavel inclusief opslag en parkeren) en geen overmatige reserveruimte verkoop aan bedrijven.

Er wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet in strijd is met het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg. Hierbij dient opgemerkt te worden dat wanneer uit nadere planvorming blijkt dat één of meerdere bedrijfskavels wordt benut voor een (boven) regionaal georiënteerde functie, waarbij tevens de genoemde drempelwaarden wordt overschreden, alsnog regionale afstemming dient plaats te vinden. In het regionaal overleg zal worden bepaald in hoeverre saldering bijdraagt aan de oplossing van een probleem (zoals een overschot aan een specifieke functie) en of de toepassing ervan proportioneel en haalbaar is.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Strategische visie Roermond 2020

De Strategische Visie Roermond 2020 beschrijft het gewenste toekomstbeeld van de gemeente Roermond en is vastgesteld op 30 oktober 2008. De visie omvat doelstellingen, standpunten, sterke punten en onderscheidende kenmerken en geeft op hoofdlijnen aan waar de gemeente Roermond in 2020 wil staan. In 2020 dient Roermond een stad te zijn voor alle leeftijden, voor alle bevolkingsgroepen, waar het goed wonen, werken, vertoeven en recreëren is.

De strategische visie is uitgewerkt in een zestal aandachtsgebieden, waarin de komende jaren geïnvesteerd dient te worden:

- Roermond: Levende stad. Voor alle leeftijdscategorieën dient de stad de juiste voorzieningen te bieden zodat een bijzonder karakter en een grote aantrekkingskracht behouden blijft.
- Roermond: Regio stad. De functie van Roermond als centrumstad voor de regio dient in de toekomst verder te worden versterkt. Hiervoor wordt onder meer geïnvesteerd in (EU)regionale bedrijventerreinen. Het huidige voorzieningenniveau van de gemeente dient zoveel mogelijk in stand te worden gehouden en waar mogelijk te worden uitgebreid.
- Roermond: Sociale stad. Er dient geïnvesteerd te worden in veiligheid en sociale problematiek.
- Roermond: Economisch sterke stad. In dit kader dient onder meer geïnvesteerd te worden in hoogwaardige (ouderen) zorg, verbetering van vestigingsklimaat voor bedrijven door een kwalitatieve woon-, cultuur-, en leefomgeving te creëren en bereikbaarheid.
- Roermond: Prachtige stad. Kansen ten aanzien van toerisme en recreatie dienen optimaal te worden benut. Hiertoe dient geïnvesteerd te worden in de kwaliteit van de woon-, cultuur-, en leefomgeving.
- Roermond: De gemeente. Betrokkenheid van de burgers bij besluitvorming en de kwaliteit van besluitvorming dient gewaarborgd te blijven.

Gevolg planvoornemen

Dit planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een voormalige schoollocatie naar een bedrijfslocatie. Met de herontwikkeling wordt een leegstaand schoolgebouw gesloopt, waardoor er een 'rotte plek' aan de Peelveldlaan verdwijnt. In plaats hiervan wordt een bedrijfslocatie ontwikkeld waar bedrijvigheid (lokaal en regionaal MKB) in ten hoogste de milieucategorie 3.1 wordt toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat de ontwikkeling de bedrijfslocatie tot overlast op de nabij gelegen woningen aan de Peelveldlaan leidt.

Het planvoornemen past in de strategische visie doordat de herontwikkeling bijdraagt aan een economische sterke en prachtige stad.

### 3.4.2 Toekomstvisie Roermond 2030

Op 22 december 2016 is de Toekomstvisie Roermond 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. De toekomstvisie is in een interactief proces met burgers en bedrijven in Roermond tot stand gekomen. In de Toekomstvisie Roermond 2030 staan drie rode draden centraal. In 2030 moet Roermond een stad zijn van ontmoeten (1), verbinden (2) en samenwerken (3). Deze rode draden lopen dwars door de verschillende thema's heen die in de toekomstvisie worden benoemd. Inwoners en partners in de stad kozen namelijk vijf thema's die zij voor de nabije toekomst het belangrijkst vinden en die in hun ogen centraal zouden moeten staan in de toekomstvisie: De vijf thema's betreffen:

- Thema 1: Een thuis voor de jeugd.
- Thema 2: Stad die je actief houdt.
- Thema 3: Roermond zorg(t) voor elkaar.
- Thema 4: Stad van retail, leisure en industrie.
- Thema 5: Historische binnenstad aan het water.

In de Toekomstvisie is opgenomen dat Roermond in 2030 wordt gekenmerkt door betrokken Roermondenaren, lokale ondernemers en bedrijven, medewerkers van maatschappelijke organisaties, bestuurders, gemeenteraadsleden en ambtenaren.

Ten aanzien van 'Thema 4: Stad van retail, leisure en industrie' is opgenomen dat Roermond in 2030 een sterke regionale speler is. Bedrijfsleven en onderwijs in de regio werken slim samen en de gemeente is daarbij een daadkrachtige en creatieve verbinder. De stad is koploper in retailinnovatie, wat voor extra aantrekkingskracht zorgt. Roermond wordt steeds internationaler. In retail en in de maakindustrie zorgt een mix van kleine en grote bedrijven voor een innovatieve dynamiek. Samen met het onderwijs uit de regio voeden zij het ondernemerschap bij de bevolking. Ondernemerschap dat gestalte krijgt op de verschillende werklocaties die de stad rijk is, van binnenstad tot Roerstreek. De werklocaties zijn de visitekaartjes van de Roermondse economie.

Roermond is van oudsher een stad waar het midden- en kleinbedrijf goed gedijt. In 2030 zorgt een mix van

grote en kleine bedrijven voor een waardevolle dynamiek in de lokale netwerken van ondernemers en bedrijven. Waar innovatieve kleine bedrijven met hun wendbaarheid en grotere bedrijven met hun massa en investeringsvermogen elkaar aanvullen, ontstaan mooie dingen. In de samenwerking tussen bedrijfsleven, onderwijs en overheid is er voor deze mkb-bedrijven een belangrijke rol.

Gevolg planvoornemen

Onderhavig planvoornemen sluit aan bij hetgeen dat wordt nagestreefd in de Toekomstvisie van Roermond, namelijk het bieden van een aantrekkelijke vestigingslocatie voor o.a. lokale ondernemers en bedrijven. Het planvoornemen is hiermee in lijn met bovenstaand beleid.

### 3.4.3 Nota Archeologie

In de 'Monumenten- en Archeologieverordening 2011', vastgesteld door de raad op 7 juli 2011, wordt het beleid van de gemeente op de beleidsterreinen monumentenzorg en archeologie geregeld. De belangrijkste zaken die in de verordening geregeld worden zijn:

- hoe de aanwijzing tot gemeentelijk monument in zijn werk gaat;
- gemeentelijke subsidiemogelijkheden op het vlak van monumentenzorg en archeologie;
- voor welke ingrepen aan een monument een omgevingsvergunning vereist is;
- archeologisch beleid;
- mogelijkheden voor vrijstelling van archeologisch onderzoek.

In deze nota is de gemeentelijke archeologievisie en het beleid voor de komende jaren geformuleerd. Leidraad daarbij is dat archeologie een integraal onderdeel vormt bij afwegingen betreffende de ruimtelijke ordening. In 2008 is de 'Archeologieatlas' vastgesteld door de gemeenteraad. Deze atlas vormt de basis voor het archeologiebeleid dat transparant is voor burgers en investeerders en verantwoord omgaat met het ondergrondse erfgoed. Op basis van de atlas is de 'Archeologie beleidskaart opgesteld. Op deze kaart wordt een onderscheid gemaakt in drie gebieden: 'Historische kern', 'Gebied met hoge archeologische verwachting' en 'Overige gebieden'. Het het plangebied is gewaardeerd als zijnde 'Overige gebieden'.

Per gebied worden verschillende eisen gesteld aan het archeologisch onderzoek. In de Nota Archeologie worden de drie fasen van archeologisch onderzoek beschreven. De eerste fase betreft het vooronderzoek. De tweede fase betreft het uitvoeren van vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. De laatste fase is een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische opgraving. Uit de in de planregels opgenomen dubbelbestemmingen blijkt of een vooronderzoek noodzakelijk is. Uit het vooronderzoek blijkt of verder onderzoek moet plaatsvinden. Voor het archeologisch vervolgonderzoek zijn de in de nota genoemde onderzoeksthema's van belang.

Gevolgen planvoornemen

In paragraaf 4.9.1 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

### 3.4.4 Groenvisie

Op 22 december 2016 heeft de gemeenteraad van Roermond de Groenvisie Roermond vastgesteld. De gemeente Roermond heeft veel stenige stedelijke omgevingen met wanden en daken die getransformeerd kunnen worden naar groen en ziet daar een mooie uitdaging. Roermond heeft de ambitie om dé groene architectuurstad te worden. Om dit te bereiken worden in de Groenvisie kansen benoemd en inspirerende voorbeelden gegeven voor groene architectuur, waarbij de gemeente het voortouw neemt met strategische groenprojecten. De koppeling tussen groen en architectuur vraagt om een zorgvuldige afstemming, bouwkundig en communicatief. Elke situatie is anders en dat daagt uit tot verrassende en innovatieve oplossingen.

Tegelijkertijd zet de Groenvisie in op duurzame groenstructuren voor de openbare ruimte. Groenstructuren die aantrekkelijk zijn en zo robuust dat ze voor lange tijd bijdragen aan een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. De gemeente wil de landschappelijke structuren herkenbaar maken in de stad en meer bomen

krijgen de kans om monumentaal te worden. De gemeente gaat voor een ecologisch waardevolle, klimaat- en ziektebestendige openbare groenstructuur die klaar is voor de toekomst. Om de ambitie voor de groene buitenruimte waar te maken, zijn spelregels opgesteld, toetsingscriteria voor kwaliteit. Deze spelregels zijn noodzakelijk om richting te kunnen geven aan nieuwe ontwikkelingen en het in stand houden van het huidige openbaar groen. Goede spelregels zorgen er ook voor dat de beschikbare financiële middelen gerichter ingezet kunnen worden.

Gevolgen planvoornemen

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling gaat er geen openbaar groen verloren. Wel was de insteek om de bestaande te behouden maar deze zijn onlangs gerooid of worden gerooid omdat de bomen in slechte staat verkeren. Wel is er een herplantplicht van deze bomen.

# Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

## 4.1 Inleiding

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een ontwikkeling. Het is van belang dat onderhavige planvoornemen plaats vindt binnen een goed leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Dit hoofdstuk gaat hier nader op in.

## 4.2 Bodem

Onderhavig planvoornemen ziet toe op de ontwikkeling van één of meerdere bedrijfskavels ter plaatse van een voormalige schoollocatie aan de Peelveldlaan te Swalmen. Conform de Wet ruimtelijke ordening, is het noodzakelijk inzichtelijk te maken of de kwaliteit van de bodem hier geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Het plangebied is reeds bestemd als 'Maatschappelijk' en derhalve kan beargumenteerd worden dat, gezien reeds sprake is van een milieugevoelige functie op de locatie, een bedrijfsfunctie hier dan ook al is toegestaan. Dit wordt middels een historisch bodemonderzoek NEN5725 onderbouwd. Econsultancy heeft een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd (d.d. 30 november 2020, rapportnr. 11816.001) om de kwaliteit van de bodem inzichtelijk te maken en te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en/of NEN 5707. De bevindingen en conclusies zijn in deze paragraaf overgenomen. Tevens is het historisch bodemonderzoek als Bijlage 1 bij deze toelichting toegevoegd.

Bodem

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor het voorgenomen gebruik binnen het plangebied. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Tot slot geldt dat indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie" of de regionale bodemkwaliteitskaart, van toepassing zijn.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Asbest

Er zijn gedurende het milieuhygiënisch onderzoek geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op binnen het plangebied te verwachten. Echter geldt dat het op basis van het onderzoek niet mogelijk is de asbestverdachtheid van de locatie (wegens de aanwezige puinlagen in de bodem) te ontkrachten. In een latere fase, alvorens de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de grond aanvangen, zal dan ook een asbestonderzoek conform NEN5707/5897 uitgevoerd worden.

In dat kader is aanvullend een verkennend onderzoek asbest in bodem/puin (d.d. 1 augustus 2022, rapportnummer 11816.007) uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 2 bij deze toelichting toegevoegd. Uit dit verkennend onderzoek is gebleken dat de vooraf gestelde hypothese dat het plangebied als 'verdacht' dient te worden beschouwd deels wordt aanvaard. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt in het onderzoek echter gesteld dat er géén aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest, geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

## 4.3 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een omgevingsvergunning een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien de ontwikkeling een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing.

Dit planvoornemen voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van één of meerdere bedrijfskavels ter plaatse van een voormalige schoollocatie. Een bedrijf is geen geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) en is akoestisch onderzoek met betrekking tot wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. Wel wordt een bedrijf aangemerkt als een geluidveroorzakende functie. Om deze reden dient de geluidbelasting ten gevolge van de toekomstige bedrijvigheid binnen het plangebied op gevoelige functies die in de omgeving zijn gelegen (zoals de woningen aan de overzijde van de Peelveldlaan) inzichtelijk gemaakt te worden.

Voor wat betreft de beoordeling van de geluidbelasting ten gevolge van de toekomstige bedrijvigheid binnen het plangebied, geldt dat nog niet exact bekend is welke bedrijven zich binnen het plangebied zullen vestigen. Wel geldt dat met dit bestemmingsplan enkel bedrijfsactiviteiten van ten hoogste de milieucategorie 2 en 3.1 binnen het plangebied worden toegestaan (bedrijfsactiviteiten hoger dan milieucategorie 3.1 kunnen middels een afwijkingsbevoegdheid ook worden toegestaan, mits dit niet tot nadelige milieugevolgen voor de omgeving leidt). Op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering en uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied', geldt voor deze bedrijfsactiviteiten een maximale richtafstand van 30 meter voor geluid. Met de inrichting van het plangebied wordt er voor gezorgd dat aan deze minimale richtafstand tussen de hinderveroorzakende en hindergevoelige functies wordt voldaan. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.4 Bedrijven en milieuzonering.

Daarnaast is tevens gekeken naar de toename van het verkeer en de gevolgen ten aanzien van geluid op de nabijgelegen woningen. Zoals onderbouwd in paragraaf 2.3.2 Verkeer en parkeren neemt de verkeersgeneratei met ongeveer 650 motorvoertuigbewegingen toe met een aandeel van 5% vrachtverkeer. Gezien de verkeersintensiteit van 2400 mvt/etm (prognose 2030) komt hiermee de verkeersintensiteit van de Peelveldlaan op ongeveer 3.050 mvt/etm. Dit betekent een toename van 1 dB op basis van de algemene formule10 * log (N2/N1), waarbij N1 de oude situatie is en N2 de nieuwe. Dit resulteert dus in 10 * log (3050/2400) = 1,0 dB. Er is geen wetgeving die specifiek kijkt naar de verhoging in geluidsbelasting door alleen maar een toename in het verkeer. Als aangrijpingspunt kan gekeken worden naar de wetgeving omgaande de reconstructie van een weg. Deze geldt indien er aanpassingen gedaan worden aan de weg zelf.

Deze geluidstoename is derhalve acceptabel als dit vergeleken wordt met een reconstructie van een weg in het kader van de Wgh waarbij 1,5/2 dB als acceptabele toename wordt aangehouden/beschouwd.

*“reconstructie van een weg: een of meer wijzigingen op of aan een aanwezige weg ten gevolge waarvan uit akoestisch onderzoek als bedoeld in artikel 77, eerste lid, onder a, en artikel 77, derde lid, blijkt dat de berekende geluidsbelasting vanwege de weg in het toekomstig maatgevende jaar zonder het treffen van maatregelen ten opzichte van de geluidsbelasting die op grond van artikel 100 dan wel het bepaalde krachtens artikel 100b, aanhef en onder a, als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting geldt met 2 dB of meer wordt verhoogd”*

Conclusie

Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht aangezien geen sprake is van het oprichten van een geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Op basis van de hoogst toelaatbare bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied (milieucategorie 2 en 3.1, met afwijking naar hoger dan milieucategorie 3.1), de bijbehorende richtafstand voor geluid (30 meter binnen gemengd gebied) en de

ligging van gevoelige functies op een afstand van minimaal 30 meter ten opzichte van de bedrijfsactiviteiten, wordt ten aanzien van het aspect 'geluid' het planvoornemen haalbaar geacht. Hierbij geldt dat wanneer een bedrijf zich daadwerkelijk binnen het plangebied wil vestigen, de geluidbelasting van het bedrijf op de omgeving nader inzichtelijk dient te worden gemaakt bij de vergunningverlening. Daarnaast is de geluidstoename als gevolg van de verkeersgeneratie dus kleinder dan 2 dB. Oftewel, een toename van 1 dB wordt als acceptabel beschouwd zonder dat hier verdere maatregelen voor hoeven worden getroffen.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieuafstanden zijn bepaald.

Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied).

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Onderhavig plangebied is gelegen aan de rand van een bestaand bedrijventerrein. Direct tegenover het plangebied is een rustige woonwijk gelegen. Echter kan gemotiveerd worden dat de eerste lijnsbebouwing van deze woonwijk aan de Peelveldlaan, als overgangszone, gelegen is binnen het omgevingstype gemengd gebied. Zo geldt ten eerste dat in onderhavige situatie gevoelige functies direct naast belastende functies voor komen. De woningen grenzen immers aan het bedrijventerrein (maximaal milieucategorie 3.2), het voormalige schoolcomplex (milieucategorie 2) en het sportcentrum (milieucategorie 3.1). De bijbehorende richtafstanden, uitgaande van van gemengd gebied, bedragen respectievelijk 50 meter, 10 meter en 30 meter. De bestaande woningen zijn hiermee al gelegen binnen de invloedsfeer van deze functies. Ten tweede kan gesteld worden dat de Peelveldlaan deel uitmaakt van de hoodinfrastructuur van Swalmen (gebiedsontsluitingsweg). Het betreft een belangrijke ontsluitingsweg vanaf de Rijksweg Noord voor enerzijds het aangrenzende bedrijventerrein (oostzijde) en anderzijds de aangrenzende woonwijk (westzijde). De verkeersintensiteit ter hoogte van het plangebied bedraagt 2200 mvt/etmaal (2018). Ook hiervoor geldt dat de bestaande woningen in de invloedsfeer van deze gebiedsontsluitingsweg gelegen zijn. Het woon- en leefklimaat van deze woningen (1e lijnsbebouwing) aan de Peelveldlaan is hiermee reeds dermate verstoord

dat voor deze woningen gemotiveerd kan worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied en de richtafstand met 1 stap verkleind kan worden. Dit houdt in dat voor milieucategorie 3.1 uitgegaan kan worden van een richtafstand van 30 meter in plaats van 50 meter.

Toetsing effecten op omliggende functies

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van één of meerdere bedrijfskavels waar bedrijfsactiviteiten van ten hoogste de milieucategorie 2 zijn toegestaan (bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 3.1 kunnen middels een afwijkingsbevoegdheid ook worden toegestaan, mits dit niet tot nadelige milieugevolgen voor de omgeving leidt). Een bedrijf wordt niet aangemerkt als hindergevoelige functie en hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied hoeven daarom niet nader te worden onderzocht. Verder geldt dat de ontwikkeling van één of meerdere bedrijfskavels binnen het plangebied niet leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Wel geldt dat een bedrijf zelf een veroorzaker van hinder is. Om deze reden dienen hindergevoelige functies in de omgeving van het plangebied te worden beschouwd.

Zoals gezegd worden binnen het plangebied bedrijfsactiviteiten van ten hoogste de milieucategorie 3.1 toegestaan. Op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering geldt voor de milieucategorie 3.1 bij het omgevingstype gemengd gebied een grootste richtafstand van 30 meter tussen het bedrijf en de gevoelige functie.

Ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied zijn bedrijven behorend bij het bedrijventerrein De Reubenberg aanwezig. Bedrijven worden niet aangemerkt als milieugevoelige functie en toetsing aan de richtafstand is voor deze bedrijven daarom niet aan de orde. Direct ten zuiden van het plangebied is een sporthal gelegen. Ook een sporthal wordt niet als milieugevoelige functie aangemerkt. Toetsing aan de richtafstand is daarom ook in dit geval niet aan de orde. Verder geldt dat ten oosten van het plangebied (ter plaatse van Heydweg 4) een bedrijfswoning is gelegen. Een bedrijfswoning wordt aangemerkt als milieugevoelige functie. De afstand tussen de bedrijfswoning en het plangebied bedraagt 30 meter, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan.

Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Peelveldlaan, is woonbebouwing aanwezig. Woningen worden aangemerkt als een milieugevoelige functie. De afstand tussen de bestaande achtergevel woonbebouwing aan de Kapelaan Sourenstraat en de westelijke plangrens bedraagt ca. 39 meter (zie onderstaand figuur). Hiermee wordt aan de richtafstand van 30 meter voldaan. Deze woningen hebben een bouwdiepte van ongeveer 12 meter en de hoofdgebouwen mogen op basis van de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan met maximaal 20% worden vergroot voor dezelfde functie. Dit houdt in dat deze woningen met ongeveer 2,5 meter mogen worden uitgebreid waardoor de achtergevel op ca. 36,5 meter komt te liggen. Hiermee wordt dan nog steeds voldaan aan de richtafstand van 30 meter. De woningen aan de Peelveldlaan zijn met de voorgevel richting het plangebied gelegen. De afstand van de voorgevel van deze woningen tot de grens van het plangebied bedraagt ongeveer 33 meter. Aangezien deze woningen aan de voorzijde niet mogen worden uitgebreid wordt voor deze woningen eveneens voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

Daarnaast was in de voormalige situatie toen er nog een schoolcomplex voor voortgezet onderwijs gevestigd was ook al sprake van een milieucategorie 2 activiteit met een richtafstand van 30 meter, uitgaande van een rustige woonomgeving. Hiermee wijzigt er in feite niet qua richtafstand tussen de 'oude' en 'nieuwe' situatie

Onderstaand figuur geeft de afstand vanaf de plangrens tot aan de omliggende gevoelige functies weer. Hierbij is aan de westzijde van het plangebied tevens een indicatie gegeven van de afstand van 30 meter vanaf de plangrens richting de woonbebouwing.




*Indicatie inrichting plangebied*

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

## 4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIBM

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Aan de hand van een inschatting van de verkeersgeneratie kan met behulp van de NIBM-tool worden berekend of een project NIBM is. NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of $CO_2$ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL.

In paragraaf 2.3.2 reeds is beschreven dat de netto toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de transformatie van het voormalig schoolcomplex naar één of meerdere bedrijfskavels ca. 650 motorvoertuigbewegingen per etmaal (worst case) bedraagt. Op basis van deze toename in het aantal

verkeersbewegingen wordt aan de hand van de NIBM-tool geconcludeerd dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

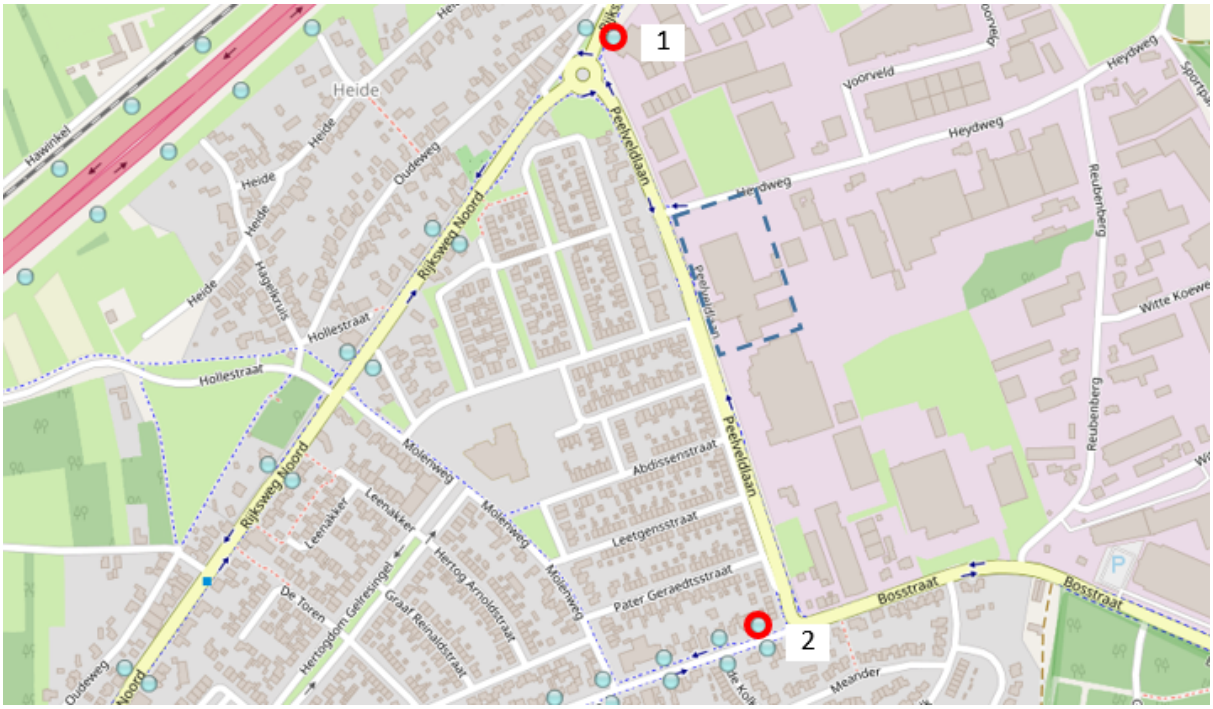
**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

| | | |
|---|---|---|
| | Jaar van planrealisatie | 2024 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| | Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | 650 |
| | Aandeel vrachtverkeer | 5,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | $NO_2$ in µg/m$^3$ | **0,67** |
| | $PM_{10}$ in µg/m$^3$ | **0,12** |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m$^3$ | | 1,2 |
| **Conclusie** | | |
| **De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig** | | |

*Uitsnede NIBM-tool*

Fijnstof

Voor wat betreft de beoordeling van het leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dient er gelet te worden op de fijnstofconcentraties ter plaatse. Hiervoor is de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) geraadpleegd. Direct nabij het plangebied is geen rekenpunt gelegen. Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit ter plaatse, zijn daarom de fijnstofconcentraties ter plaatse van nabijgelegen rekenpunten beoordeeld. Uit de NSL-monitoringskaart blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO2, PM10 (beide 40 ìg/m3) en PM2,5 (20 ìg/m3) ter plaatse van de rekenpunten niet wordt overschreden (zie onderstaande afbeelding). Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uur gemiddelde concentratie is maximaal 7,144 (8), waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. De concentratie fijnstof heeft geen negatieve gevolgen voor het leefklimaat ter plekke van het plangebied. Het aspect fijnstof vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.




| Rekenpunt 1 | NO2 | PM10 | PM2,5 |
|---|---|---|---|
| Totale concentratie [µg/m³] | 19,95 | 19,41 | 12,108 |
| Aantal normoverschrijdingsdagen | - | 7,144 | - |

| Rekenpunt 2 | NO2 | PM10 | PM2,5 |
|---|---|---|---|
| Totale concentratie [µg/m³] | 17,251 | 18,646 | 11,846 |
| Aantal normoverschrijdingsdagen | - | 6,624 | - |

*Uitsnede viewer NSL-monitoringstool*

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van zware industrie of een concentratiegebied van intensieve veehouderijen. Derhalve wordt redelijkerwijs aangenomen dat ten aanzien van luchtkwaliteit sprake is van een goed leefklimaat voor de te ontwikkelen bedrijfskavels op deze locatie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

## 4.6 Externe veiligheid

### 4.6.1 Wettelijk kader

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een

vliegtuig op of nabij een luchthaven;

- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Om de mogelijke risico's in kaart te brengen is een inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied uitgevoerd waarbij gebruik is gemaakt van de 'Risicokaart Nederland' - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten). Op basis van de risicokaart is inzichtelijk gemaakt welke risicobronnen zich in de omgeving van het plangebied bevinden.




*Uitsnede Risicokaart met plangebied bij blauwe contour*

Het plangebied is binnen het invloedsgebied van de rijksweg A73, de spoorlijn Roermond - Venlo en een aardgasleiding van Gasunie gelegen. Om deze reden dient het groepsrisico ten gevolge van het planvoornemen te worden beschouwd. Onderstaande paragrafen gaan daar nader op in. Hierbij geldt tevens dat in het verleden binnen het plangebied een schoolcomplex aanwezig was. Dit planvoornemen voorziet in de transformatie van het schoolcomplex in één of meerdere bedrijfskavels. De verwachting is daarom dat het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft netto gezien niet toeneemt maar zelfs afneemt en het groepsrisico niet wordt verhoogd.

### 4.6.2 Rijksweg A73 en spoorlijn Roermond - Venlo

Op basis van de Risicokaart wordt geconcludeerd dat het plangebied op circa 420 meter afstand van de rijksweg A73 en op circa 470 meter afstand van spoorlijn Roermond-Venlo is gelegen. Het plangebied is daarmee binnen de invloedsgebieden van de weg A73 en de spoorlijn gelegen.

Conform de 'Visie Externe Veiligheid Roermond' (VEVR) dient het groepsrisico van de A73 en de spoorlijn te worden verantwoord. Het plangebied is namelijk gelegen binnen zone IV (>300) meter ten opzichte van de genoemde transportassen. Bij zone IV dient alleen rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk.

Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan in de zone IV tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);

- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Roermond nabij de grote risicobronnen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in de beleidsvisie externe veiligheid. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het besluitgebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in dit gebied bijzonder klein is.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar desbetreffende onderdelen van de visie Externe veiligheid van de gemeente Roermond.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt ‘schuilen’ de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld, zijn hierbij parameters. Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij ‘optimale’ weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquill-klasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen. Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelinginstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Daarnaast is het van belang dat werknemers tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding of via Cell-Broadcast.

### 4.6.3 Buisleiding

Direct ten westen van het plangebied (ter plaatse van de Peelveldlaan) is een buisleiding (Z-509-11) van Gasunie gelegen. Voor de hogedruk aardgastransportleidingen is het maatscenario een (externe) beschadiging waardoor gas vrijkomt dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt. Bij een fakkelbrand is de warmtestraling maatgevend voor de afstandsbepaling. Dit maatscenario is van belang binnen het invloedsgebied van de leiding. Het plangebied is binnen dit invloedsgebied (1% legaliteitsgrens 70 meter en 100% legaliteitsgrens 50 meter) gelegen. Conform het planologisch kader als beschreven in de Visie externe veiligheid wordt ingegaan op de functies die binnen het plangebied worden toegestaan, de inrichting van het plangebied en niet ruimtelijke maatregelen.

Functies

Binnen het invloedsgebied van de aardasleiding worden functies met een hoge mate van zelfredzaamheid en/of lage personendichtheid en/of lage kwetsbaarheid (kleinschalige kantoren en voorzieningen, bedrijven) bevorderd. Extra kwetsbare functies met een laag zelfredzaamheidsniveau, (grote zorgcomplexen, ziekenhuizen, basisscholen, peuterspeelzalen, kinderdagverblijf) zijn uitgesloten.

Inrichting plangebied

De inrichting van het plangebied is nog onbekend. Bij de nadere planuitwerking dient vanwege het groepsrisico in ieder geval rekening te worden gehouden met de verdeling van de personendichtheid binnen

het plangebied. Hierbij geldt dat de personendichtheid van de leiding af dient te verdichten en dat objecten met een hoge personendichtheid binnen het plangebied worden verspreid. Bij de indeling van (bedrijfs)bebouwing dienen kwetsbare functies (bijvoorbeeld kantoorruimte, kantines) zoveel mogelijk van de buisleiding af (risicoluwe zijde) te worden gesitueerd. Daarnaast geldt dat binnen en rondom het plangebied dient te worden voorzien in een goede verkeerskundige ontsluiting voor hulpdiensten (deze moeten van twee kanten kunnen aanrijden). Verder moet voldaan worden aan de Handleiding bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid en dienen minimaal twee vluchtroutes van de risicobron af te worden gerealiseerd voor aanwezigen.

Met het planvoornemen zullen er minder personen binnen het plangebied verblijven dan in de situatie toen er nog sprake was van een schoolcomplex waardoor de persoonsdichtheid afneemtin de nieuwe toekomstige situatie. Daarnaast betreffen het werknemers van de bedrijven in plaats van leerlingen waarvaan aangenomen mag worden dat deze minder begeleid moeten worden bij een eventuele calamiteit. Daarnaast wordt de ontsluiting van het plangebied geoptimaliseerd door de aanleg van een insteek vanaf de Heydweg. Deze weg wordt buiten de 100% legaliteitsgrens gesitueerd zodat er sprake is van een goede verkeerskundige ontsluiting voor hulpdienst en daarmee de bedrijven gelegen aan de Peelveldlaan van de achterzijde kunnen bereiken en niet via de Peelveldlaan zelf.

Niet ruimtelijke maatregelen

Bij de nadere planuitwerking / uitwerking van de bouwplannen dienen bouwtechnische maatregelen te worden beschouwd die de schuilmogelijkheden (in geval van een fakkelbrand) bij gebouwen die veel mensen huisvesten vergroten. Deze maatregelen zijn ruimtelijk niet te verankeren, maar worden als aandachtspunt meegegeven aan een initiatiefnemer. Tot slot dient aandacht te worden besteed aan organisatorische (o.a. rampenbestrijdingsplannen) en communicatie (o.a. Cell Broadcast) maatregelen om de zelfredzaamheid in geval van een calamiteit te vergroten.

### 4.6.4 Conclusie

Het plangebied is binnen de invloedsgebieden van de rijksweg A73, de spoorlijn Roermond - Venlo en een gasleiding van Gasunie gelegen. In bovenstaande paragrafen is het groepsrisico toegelicht c.q. verantwoord. Hierbij geldt tevens dat het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft (en daarmee het groepsrisico) niet toeneemt maar zelfs afneemt ten gevolge van het planvoornemen. Het betreft immers een transformatie van een voormalig schoolcomplex naar één of meerdere bedrijfskavels. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

## 4.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit wordt geregeld in de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Het natuurbeschermingsrecht is verder te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden.

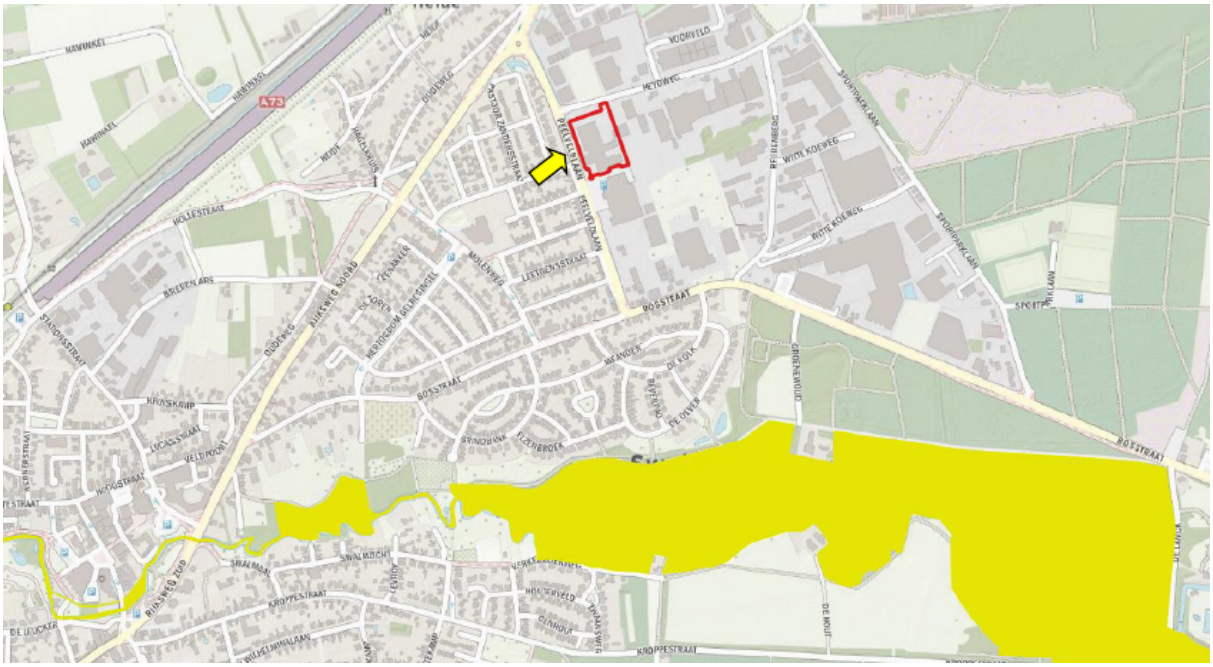
Econsultancy heeft een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (d.d. 2 december 2020, rapportnr. 11816.005). De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen sloop van het schoolgebouw binnen het plangebied en heeft tot doel om in te schatten of er binnen of nabij het plangebied planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingrepen. De resultaten van de quickscan zijn in deze paragraaf beschreven. De quickscan is tevens als Bijlage 4 bij de toelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd.

### 4.7.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Indien eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit waarvoor tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist, dan haakt de natuurtoets aan bij de omgevingsvergunning. Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Swalmdal, bevindt zich op circa 600 meter afstand ten zuiden van het plangebied.




*Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied*

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen binnen het plangebied zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (circa 600 meter) echter niet op voorhand uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof wordt noodzakelijk geacht. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening (Aerius-calculator).

In dat kader is aanvullend dan ook een stikstofdepositieonderzoek met bijbehorende aeriusberekeningen uitvoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 3 aan de toelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd. Uit dit

onderzoek is op basis van de aeriusberekingen gebleken dat ten opzicht van de referentiesituatie in de ingeschatte bouw- en gebruiksfase in geen enkel Natura 2000-gebied sprake is van meer dan 0,00 mol N/ha/jr stikstofdepositie. Geconcludeerd kan worden dat ten opzichte van de referentiesituatie er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van de herinrichting van het plangebied. De beoogde werkzaamheden zijn derhalve niet vergunningsplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Natuurnetwerk Nederland

In Limburg worden de goud- en zilvergroene natuurzone en de bronsgroene landschapszone gehanteerd. De goudgroene natuurzone vormt het Limburgse deel van het Nationaal Natuurnetwerk en hierbinnen streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur en de ontwikkeling van nieuwe natuur. Binnen de zilvergroene natuurzone staat het benutten van kansen voor natuur en landschap centraal, maar deze zone maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. De functionaliteit en effectiviteit van de goudgroene natuurzone wordt wel ondersteund. De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle elementen rondom bestaande natuurgebieden. Echter, de zilvergroene natuurzones en bronsgroene landschapszones maken wel onderdeel uit van het Provinciaal Natuurnetwerk.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. Het plangebied ligt echter wel in de nabijheid van een deel van de goudgroene natuurzone, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. De meest nabijgelegen goudgroene natuurzone bevindt zich circa 450 meter ten (zuid)oosten van het plangebied. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.




*Ligging plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland*

Het plangebied ligt op circa 450 meter afstand van een onderdeel van het Natuurnetwerk. Door de voorgenomen plannen binnen het plangebied zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk wordt niet noodzakelijk geacht.

### 4.7.2 Houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. In deze paragraaf wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en herplantplicht conform artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of er vervolgmaatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

De gekapte en nog te kappen bomen binnen het plangebied vielen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De houtopstand binnen het plangebied is gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht.

Voor gekapte de bomen geldt dat deze herplant dienen te worden. Dit vindt elders plaats (perceelsgrens met sportcentrum en Oosttangent). Dit is middels een voorwaardelijke verplichting geregeld in dit bestemmingsplan.

### 4.7.3 Soortenbescherming

De aanwezigheid van geschikt habitat binnen het plangebied voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

| Soortgroep | | Geschikt habitat | Ingreep verstorend | Nader onderzoek | Ontheffings-aanvraag | Bijzonderheden / opmerkingen* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Broedvogels | algemeen | ja | ja | nee | nee | het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren |
| | huismus | ja | mogelijk | ja | afhankelijk van nader onder-zoek | aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van huismus wordt noodzakelijk geacht |
| Vleermuizen | verblijfplaatsen | ja | mogelijk | ja | afhankelijk van nader onder-zoek | aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen wordt noodzakelijk geacht |
| | foerageergebied | ja | nee | nee | nee | voldoende alternatief in omgeving |
| | vliegroutes | nee | nee | nee | nee | - |
| Grondgebon-den zoogdie-ren | algemeen | ja | mogelijk | nee | nee | aandacht voor zorgplicht ten aanzien van soorten als egel, mol en verschillende muizensoorten |
| | steenmarter | ja | mogelijk | *nee | *nee | *mits tijdens aanvullend onderzoek naar vleermuizen geen indicaties voor vaste rust- en / of voortplantingsplaats wordt aangetrof-fen |
| Amfibieën | | ja | mogelijk | nee | nee | aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad |
| Reptielen | | minimaal | minimaal | nee | nee | aandacht voor algemene zorgplicht ten aanzien van mogelijk incidenteel voorko-mende hazelworm |
| Vissen | | nee | nee | nee | nee | - |
| Libellen en vlinders | | nee | nee | nee | nee | - |
| Overige ongewervelden | | nee | nee | nee | nee | - |
| Vaatplanten | | nee | nee | nee | nee | - |

*Overzicht geschiktheid plangebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen*

Op basis van onderhavige quickscan dient voor uitvoering van de plannen duidelijkheid te worden verkregen over de eventuele functie van de bebouwing binnen het plangebied voor gebouwbewonende vleermuizen en huismus. Een aanvullend onderzoek naar de aan- of afwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger wordt noodzakelijk geacht conform het vleermuisprotocol 2021. Een aanvullend onderzoek naar nestlocaties van huismus wordt noodzakelijk geacht conform het Kennisdocument Huismus.

Tevens heeft het plangebied potentieel een functie voor steenmarter. Voor steenmarter geldt in Limburg een vrijstellingsperiode van 15 augustus tot en met februari. Indien tijdens het aanvullend onderzoek naar vleermuizen indicaties voor de aanwezigheid van een vaste rust- en / of voortplantingsplaats van steenmarter worden aangetroffen, wordt geadviseerd om in deze vrijstellingsperiode te werken om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming vanwege het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en / of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht voor zoogdieren, amfibieën en een mogelijk incidenteel voorkomende hazelworm.

### 4.7.4 Aanvullend ecologisch onderzoek

Naar aanleiding van de resultaten en conclusies van de quickscan flora en fauna is aanvullende ecologisch onderzoek uitgevoerd naar verblijfplaatsen van de huismus en gebouwbewonende vleermuizen. De resultaten van het aanvullend ecologisch onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. Het aanvullend ecologisch onderzoek is tevens als Bijlage 5 bij de toelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Resultaten huismus

Tijdens geen van de veldbezoeken zijn roepende huismusmannetjes aangetroffen binnen het plangebied. Tevens zijn geen andere indicaties aangetroffen voor de aanwezigheid van een nestlocatie van huismus, bijvoorbeeld middels invliegende huismussen en/of aanvliegende huismussen met nestmateriaal in de bek. In de directe omgeving zijn tevens geen roepende mannetjes aangetroffen. In het te verwijderen groen zijn ten tijde van de veldbezoeken geen (roepende) huismussen aangetroffen. Daarmee kan geconcludeerd worden dat deze geen essentiële functie hebben voor in de omgeving verblijvende huismussen.

Resultaten steenmarter

Tijdens geen van de veldbezoeken zijn sporen van de steenmarter aangetroffen, bijvoorbeeld in de vorm van uitwerpselen, prooiresten en/of zichtwaarnemingen van individuen. Bij intensief gebruik van een locatie door deze soort zijn dergelijke sporen vrij eenvoudig aan te treffen. Gelet op het ontbreken hiervan kan worden gesteld dat de locatie niet in gebruik is door de steenmarter. Een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van steenmarter kan op de locatie dan ook worden uitgesloten.

Resultaten gebouwbewonende vleermuizen

Gedurende het vleermuisonderzoek is één kraamverblijfplaats met circa 22 individuen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld aan de voorzijde van de bebouwing onder de golfplaten boven de ramen, aan de top van de voorgevel. Ook zijn er twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld aan de noordelijke- en zuidelijke voorzijde van het pand. Gedurende alle rondes zijn er foeragerende en passerende gewone dwergvleermuizen en laatvliegers waargenomen rond de locatie, tijdens één van de rondes zijn tevens passerende rosse vleermuizen waargenomen, met name aan de westzijde en zuid(oost)zijde van de onderzoekslocatie.

Conclusie

Met betrekking tot de voorgenomen plannen ter plaatse van de locatie is er sprake van opzettelijke beschadiging, vernieling en/of verstoring van één kraamverblijfplaats en twee paarver-blijfplaatsen en (milde) winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Bij uitvoering van de sloop is er dan ook sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming.

Ten behoeve van de uitvoering dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de Provincie Limburg voor het opzettelijk beschadigen, vernielen en verstoren van één kraamverblijfplaats en twee zomer- en (milde) winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis (artikel 3.5, lid 2 en lid 4). Daarnaast zal door het treffen van maatregelen de functionaliteit van de vaste rust- en voortplantingsplaatsen behouden moeten blijven en schade aan individuen moeten worden voorkomen. De maatregelen dienen ter onderbouwing van de ontheffingsaanvraag te worden vastgelegd in een activiteitenplan.

Inmiddels is de ontheffing verleent, zijn de noodzakelijke maatregelen getroffen en is de bebouwing gesloopt waardoor het plangebied bouwrijp is gemaakt.

## 4.8 Water

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als waterparagraaf worden beschouwd.

### 4.8.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer: Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet) water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen: Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de volgende tritsen:
  1. vasthouden-bergen-afvoeren
  2. schoonhouden-scheiden-schoonmaken
- Ruimte en water verbinden: Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Het doel is dat de scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of elkaar versterken. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

### 4.8.2 Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

### 4.8.3 Gevolg planvoornemen

Het plangebied is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg. Volgens het Waterschap Limburg hoeven kleine ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket. Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 1.000 m² nieuw bebouwd oppervlak, mits het plangebied niet binnen een (door het Waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt.

Onderhavig planvoornemen ziet toe op de transformatie van een voormalige schoolocatie naar één of meerdere bedrijfskavels. De voormalige schoollocatie is vrijwel geheel verhard c.q. bebouwd. In het kader van de transformatie vindt sloop van de voormalige schoolbebouwing plaats en wordt het plangebied ten behoeve van de toekomstige bedrijviheid heringericht. Gezien nog niet bekend is welke bedrijven zich binnen het plangebied zullen vestigen, is de exacte invulling van het plangebied nog onbekend. Echter, gezien het feit dat in de huidige situatie het plangebied vrijwel geheel verhard c.q. bebouwd is, wordt redelijkerwijs geconcludeerd dat de toename van nieuw bebouwd oppervlak minder dan 1.000 $m^2$ bedraagt. Derhalve is geen wateradvies noodzakelijk.

Waterschap Limburg hanteert zowel een voorkeursvolgorde voor waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren) als voor waterkwantiteit (hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool). In aansluiting op het landelijk beleid hanteert Waterschap Limburg het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden – bergen – afvoeren" doorlopen.

Bij nieuwbouw wordt in eerste instantie gekozen voor het niet aansluiten van hemelwater op het rioolwaterstelsel. Het afval- en hemelwater dienen in de mate van het mogelijke gescheiden van elkaar gehouden te worden. In onderhavig geval zal het afval- en hemelwater ten gevolge van de bedrijfskavels c.q. bedrijfsbebouwing gescheiden worden aangeboden aan het bestaande gemengde riool nabij het plangebied. Er worden geen knelpunten verwacht voor aansluiting op het bestaande riool aangezien het voormalige scholencomplex reeds hierop aangesloten was. De aanleghoogtes van het systeem dienen nader bepaald te worden in overleg met de gemeente. Door het afval- en hemelwater gescheiden aan te bieden aan het gemengde riool wordt vast voorgesorteerd op de mogelijkheid dat in de toekomst het gemengde riool wordt vervangen door een gescheiden stelsel. In dat geval zijn de bedrijfskavels c.q. bedrijfsbebouwing reeds in staat het afval- en hemelwater gescheiden aan te bieden.

Voor wat betreft hemelwaterberging geldt het uitgangspunt dat 'nieuw' verhard oppervlak (daken en verharding) niet meer op het gemengd rioolstelsel mag worden aangesloten, maar dat het hemelwater volledig afgekoppeld moet worden. In de 'Verordening afvoer hemel- en grondwater' van de gemeente Roermond is bepaalde dat voor een inbreidingslocatie, met een oppervlak van meer dan 1.000 $m^2$, de

minimale capaciteit van de hemelwaterberging voldoende moet zijn voor een bui van 100 l per m2 per 24 uur over het nieuw verhard oppervlak, waarvan 80 l per m2 in 2 uur. Het uitgangspunt daarbij is verwerking op eigen terrein.

Uitgaande van een plangebied ter grootte van ca. 1,2 ha. dat volledig kan worden verhard, wordt de bergingsopgave t.b.v. een bui van 100 mm in 24 uur ingeschat op 1.200 $m^3$. Om inzichtelijk te maken of hemelwaterberging binnen het plangebied tot de mogelijkheden behoort, is door Econsultancy middels een geohydrologisch onderzoek (d.d. 3 december 2020, rapportnr. 11816.004, zie ook Bijlage 6) onderzocht of de bodem binnen het plangebied geschikt is voor infiltratie van hemelwater. Op basis van het geohydrologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de doorlatendheid van de bodem over het algemeen geclassificeerd wordt als goed tot zeer goed doorlatend, waarbij k-waarden van 2,2 - >10 m/dag zijn aangetoond.

Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen het plangebied, mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. Geadviseerd wordt om voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde te hanteren van maximaal 1,5 m/dag. Als rekenwaarde geldt het gemiddelde van alle metingen vermenigvuldigd met een veiligheidsfactor van 0,5. Hierbij is rekening gehouden met de sterk siltige bijmengingen en de aanwezigheid van brokken leem en gleyverschijnselen in de ondergrond.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen worden verwacht. Op basis van de omvang van het plangebied en het geohydrologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat hemelwaterinfiltratie binnen het plangebied mogelijk is. Gedacht kan worden aan waterhuishoudkundige voorzieningen als sedum dak, infiltratiekratten, wadi's. Geadviseerd wordt bij verdere planuitwerking ter plaatse van een beoogde infiltratievoorziening nader onderzoek te doen naar de meest geschikte diepte en in welke bodemlaag de beste mogelijkheden liggen voor de toepassing van hemelwaterinfiltratie.

## 4.9 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.9.1 Archeologie

Als wettelijk toetsingskader in Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Het plangebied kent een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op basis van deze bestemming geldt dat bodemverstorende ingrepen binnen de bebouwde kom kleiner dan 1.000 $m^2$ en niet gelegen binnen 50 meter van een beschermd archeologisch monument zijn toegestaan. Ook geldt dat bodemverstorende ingrepen zijn toegestaan indien deze plaatsvinden ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem.

Gevolg planvoornemen

Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als schoollocatie. De bodem binnen het plangebied is reeds evident verstoord ten gevolge van de eerdere realisatie van de schoolbebouwing en de inrichting van het schoolterrein. De bodemverstorende ingrepen die met dit plan zijn beoogd zijn weliswaarder groter dan 1.000 $m^2$, maar vinden ter plaatse van een reeds evident verstoorde bodem plaats. In het kader van zorgvuldigheid en op advies van de gemeente Roermond is toch een archeologisch onderzoek (d.d. 8 augustus

2023 rapportnummer 19598.001) uitgevoerd. Dit archeologisch onderzoek is als Bijlage 7 bij deze toelichting toegevoegd. Uit dit archeologisch onderzoek is gebleken dat gezien de archeologische verwachting binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijkis om deze te toetsen. Aangezien verwacht wordt dat alleen een sporenniveau zonder vondstlaag aanwezig is is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Echter uit het veldonderzoek is gebleken dat het bodemprofiel van het plangebied tot in de top van de Maasterrasafzettingen is verstoord tot een diepte van 1,20 tot 1,50 meter minus maaiveld. Om het planvoornemen te realiseren zullen de bodemverstorende ingrepen zich beperken tot een diepte van maximaal 1,20 meter. In de regels is dan ook bepaald dat ondergronds bouwen niet is toegestaan en de diepte van de bouwputten of fundering voor de realisatie van de bedrijfsgebouwen of de aanleg van verhardingen dan wel hemelwatervoorzieningen niet meer mag bedragen dan 1,20 meter minus maaiveld.

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### 4.9.2 Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Binnen het plangebied is de bebouwing van een voormalige schoollocatie gelegen. De bebouwing dateert uit de jaren '70 van de vorige eeuw en wordt niet als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Limburg wordt geconcludeerd dat er zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen binnen het plangebied bevinden.

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planMER-plichtig, projectMER-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij activiteiten die voorkomen in één van de opgenomen categorieën, maar niet de omvang hebben van de bijbehorende drempelwaarden, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Het bestemmingsplan ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van het plangebied tot bedrijventerrein is m.e.r.-beoordelingsplichtig. Deze activiteit is opgenomen in onderdeel D, categorie 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Voor het bestemmingsplan is dan ook een aanmeldnotitie ten behoeve van de m.e.r.-beoordeling opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Deze aanmeldnotitie doorloopt, voorafgaand aan het bestemmingsplan, een separate procedure. Op basis van de aanmeldnotitie heeft het bevoegd gezag (de gemeente) besloten dat er geen aanleiding of noodzaak is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De aanmeldnotitie is als Bijlage 8 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

# Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

## 5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

## 5.2 Uitgangspunten

### 5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

### 5.2.2 Planonderdelen

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een BGT/DKK ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de gebruiks- en bouwmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en gebaseerd op de regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Kern Swalmen' (inclusief herziening).

De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

## 5.3 Toelichting op de planregels

### 5.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen.

Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen. Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

### 5.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid;

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies genoemd. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze

bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (zijnde algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of een afzonderlijke bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

## 5.4 Toelichting op bestemmingen

### 5.4.1 Bestemming Bedrijventerrein

Ten behoeve van de bedrijfskavel(s) is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven uit de categorieën 2 en 3.1 toegestaan. Binnen deze bestemming zijn, onder andere vanwege de gewenste flexibiliteit, ook de openbare groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen opgenomen.

## 5.5 Algemene regels

### 5.5.1 Anti-dubbeltelregeling

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

### 5.5.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene bouwregels. Deze zijn dus niet opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen.

### 5.5.3 Algemene afwijkingsregels

Behalve de specifieke afwijkingsregels, opgenomen binnen de bestemmingsregels, kent het plan ook een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

### 5.5.4 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels betreffen het strijdig gebruik.

### 5.5.5 Algemene wijzigingsregels

De specifieke en algemene wijzigingsbevoegdheden hebben als doel het bestemmingsplan van flexibiliteit te voorzien. Via gedeeltelijke planwijziging, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, kan worden besloten tot wijziging van het plan, zonder dat daarvoor een normale (integrale) herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

### 5.5.6 Algemene procedureregels

De procedureregels zijn opgenomen voor de in het plan geregelde afwijkingen, omgevingsvergunning voo rhet uitvoeren van werken of werkzaamheden en nadere eisen. De procedure ten aanzien van wijzigingsbevoegdheden is in de Wro beschreven.

## 5.6 Overgangs- en slotregels

### 5.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

### 5.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

# Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

## 6.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse omgevingsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Dit wordt geregeld door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Roermond en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst worden de principes op basis waarvan de bedrijfskavel(s) worden gerealiseerd en de afwenteling van eventuele planschadeclaims geregeld. Voor de gemeente zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

## 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit planvoornemen voorziet ter plaatse van de Peelveldlaan 60 te Swalmen in een kwaliteitsverbetering door een verloederd c.q. verpauperd schoolcomplex te slopen en hier één of meerdere bedrijfskavels op te richten. De gebruiksmogelijkheden voor de bedrijfskavels zijn afgestemd op de omliggende woningen: er worden binnen het plangebied enkel bedrijfsactiviteiten van ten hoogste de milieucategorie 2 toegestaan (bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 3.1 kunnen middels een afwijkingsbevoegdheid ook worden toegestaan, mits dit niet tot nadelige milieugevolgen voor de omgeving leidt), waardoor de bijbehorende grootste richtafstand tussen de bestaande woningen en te realiseren bedrijfskavel(s) (zijnde 30 meter) blijft gehandhaafd. Het woon- en leefklimaat binnen en rondom het plangebied blijft hiermee gehandhaafd.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van ter inzage legging kunnen bewoners, bedrijven, dorps- en stadsraden en andere geïnteresseerden of belanghebbenden reageren op het plan. In dezelfde periode is ook overleg gevoerd met andere overheden over het plan. De resultaten van de ter inzage legging kunnen leiden tot aanpassingen, verbeteringen of wijzigingen van het plan.

# Hoofdstuk 7 Procedure

## 7.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

a. Voorbereiding:
   1. Vooroverleg met instanties
   2. Watertoets
   3. Inspraak (niet verplicht)
b. Ontwerp:
   1. 1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
c. Vaststelling:
   1. Vaststelling door de Raad
   2. 2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
d. Beroep:
   1. (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
   2. Reactieve aanwijzing
   3. Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzageligging van het ontwerpbestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

## 7.2 Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Peelveldlaan 60 Swalmen'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan in verband met de ontwikkeling van één of meerdere bedrijfskavels ter plaatse van Peelveldlaan 60 te Swalmen.

## 7.3 Vooroverleg met instanties

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op de transformatie van een voormalige schoollocatie naar één of meerdere bedrijfskavels op een bestaand bedrijventerrein binnen bestaand bebouwd gebied. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van één of meerdere bedrijfskavels binnen bedrijventerrein Reubenberg en is passend binnen het vigerend beleid. Er zijn hiermee geen rijks-, provinciale en gemeentelijke belangen in het geding. Om deze reden is er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De vooroverlegpartners zijn wel geinformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

## 7.4 Ontwerp en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. In totaal zijn er 10 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in een nota van zienswijzen (Bijlage 9) samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast qua toegestane maximum goot-/bouwhoogte. Deze is nu gedifferentieerd waarbij de goot-/bouwhoogte aan de straatzijde (Peelveld en Heydweg) maximaal 8 meter mag bedragen, tot een diepte van 50 meter vanaf de aan de weg gekeerde

bestemmingsgrens. Daarachter mag de maximum goot-/bouwhoogte 12 meter bedragen. Dit is op de verbeelding aangeduid en in de regels aangepast.

Tevens is er een reactie van de provincie Limburg (per mail, d.d. 29 januari 2024) ontvangen. Hierin maakt de povincie de opmerking dat in de Omgevingsverordening 2014 wordt gesteld dat er geen bedrijfskavels zijn toegestaan met een oppervlakte van meer dan 5 hectare en ook dat bedrijfskavels niet samengevoegd kan worden indien hierdoor bedrijfskavels groter dan 5 hectare kunnen ontstaan. Dit is niet benoemd in de toelichting en geborgd in de regels volgens de provincie.

Het plangebied zelf heeft een totaal oppervlakte van ongeveer 1,2 ha., waardoor het niet mogelijk is om bedrijfskavels te realiseren die groter zijn dan 5 ha. Dit is alleen aan de orde als het gehele plangebied samengevoegd wordt met belendende bedrijfspercelen. De kans hierop wordt nihil geacht. Daarnaast wordt het plangebied zodanig ingericht dat voorzien wordt in bedrijfskavels met een beperkte omvang voor met name lokale bedrijvigheid. Om te borgen dat er door het samenvoegen van bedrijfskavels geen bedrijfskavel ontstaat groter dan 5 ha. is in de regels bepaald dat bedrijfskavels een maximale oppervlakte van 5 ha. mogen hebben (artikel 3.2.1, lid b). In paragraaf 3.2.2 van deze toelichting is dit nader benoemd. Naar aanleiding van de informatieavond d.d. 26 september 2024 is dit maximum oppervlak van een bedrijfskavel bijgesteld naar 5.000 m2 zodat de gronden niet aan één bedrijf verkocht kunnen worden waardoor er zich maar één bedrijf vestigd. Hiermee is geborgd dat er meerdere (kleinschalige) bedrijven zich zullen vestigen.

Tot slot is aanvullend nog een stikstofdepositieonderzoek met bijbehorende aeriusberekeningen uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in paragraaf 4.7.1. Het onderzoek zelf is als Bijlage 3 bij de toelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 20 maart 2025 gewijzigd vastgesteld.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

# Bestemmingsplan

- Regels -

# Peelveldlaan 60 Swalmen

Gemeente Roermond

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

# BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Peelveldlaan 60 Swalmen

Gemeente Roermond

| | |
|---|---|
| IDN-nummer: | NL.IMRO.0957.BP00000315-VG01 |
| Status: | vastgesteld |
| Datum: | 20 maart 2025 |

**Locatie Nijmegen**
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

**Locatie Rosmalen**
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **Hoofdstuk 1** | **Inleidende regels** | **5** |
| Artikel 1 | Begrippen | 5 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 11 |
| **Hoofdstuk 2** | **Bestemmingsregels** | **13** |
| Artikel 3 | Bedrijventerrein | 13 |
| **Hoofdstuk 3** | **Algemene regels** | **15** |
| Artikel 4 | Anti-dubbeltelbepaling | 15 |
| Artikel 5 | Algemene bouwregels | 16 |
| Artikel 6 | Algemene gebruiksregels | 17 |
| Artikel 7 | Algemene afwijkingsregels | 18 |
| Artikel 8 | Algemene wijzigingsregels | 19 |
| Artikel 9 | Algemene procedureregels | 20 |
| **Hoofdstuk 4** | **Overgangs- en slotregels** | **21** |
| Artikel 10 | Overgangsrecht | 21 |
| Artikel 11 | Slotregel | 22 |

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Peelveldlaan 60 Swalmen' met identificatienummer NL.IMRO.0957.BP00000315-VG01 van de gemeente Roermond.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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:

de 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 bebouwing:

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

### 1.7 bebouwingspercentage:

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

### 1.8 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

### 1.9 bedrijfsactiviteit:

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

### 1.10 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

### 1.11 bedrijfsontwikkeling:

het binnen of buiten het bouwvlak aanpassen van bedrijfsmatige activiteiten danwel omschakeling c.q. nieuwvestiging van agrarische inrichtingen;

### 1.12 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

### 1.13 begane grond:

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

### 1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

### 1.15 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0957.BP00000129-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

### 1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### 1.17 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;

### 1.18 bijgebouw:

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

### 1.19 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;

### 1.20 bouwperceel:

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

### 1.21 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

**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 cultuur en ontspanning:**

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder podiumkunsten en bioscopen, musea en toeristische attracties, muziek- en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra waaronder begrepen galeries en ateliers;

**1.24 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;

**1.25 detailhandel in auto's:**

detailhandel in auto's en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en /of materialen;

**1.26 dienstverlening:**

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

**1.27 discotheek/dancing:**

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie; biedt tevens gelegenheid tot dansen en beluisteren van overwegend mechanische muziek. Hieronder valt tevens een nachtclub;

**1.28 evenement:**

al of niet periodiek terugkerende publieke gebeurtenis op het gebied van sport, cultuur, folklore, handel, recreatie, liefdadigheid, religie, gezondheid, wetenschap, amusement en vergelijkbare gebeurtenissen;

**1.29 gebouw:**

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

**1.30 geluidzoneringsplichtigeinrichting:**

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit Omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

**1.31 gevellijn:**

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

### 1.32 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;

### 1.33 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, één en ander al dan niet in combinatie met ondersteunende activiteiten of met een vermaaksfunctie, met uitzondering van seksinrichtingen;

**horeca, categorie 1:**

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt;

**horeca, categorie 2:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden of afgehaald kunnen worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

**horeca, categorie 3:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede in voorkomende gevallen het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen; Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

**horeca, categorie 4:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren: Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning);

**horeca, categorie 5:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

### 1.34 kantoor:

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard;

### 1.35 nutsvoorzieningen:

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

### 1.36 ondergeschikt:

het in verband met een andere hoofdactiviteit uitoefenen van activiteiten in die mate dat duidelijk herkenbaar is dat die hoofdactiviteit de kernactiviteit is die op het perceel plaatsvindt en het uitoefenen van de bedoelde andere activiteiten alleen plaatsvindt als beperkt en ondergeschikt onderdeel van en voortvloeiende uit de hoofdactiviteit;

### 1.37 ondergeschikte detailhandel:

het in verband met een andere hoofdactiviteit op een perceel uitoefenen van detailhandel in goederen die verband houden met het plaatselijke productieproces in die mate dat duidelijk herkenbaar is dat die hoofdactiviteit de kernactiviteit is die op het perceel plaatsvindt en het uitoefenen van detailhandel in goederen die verband houden met het plaatselijke productieproces alleen plaatsvindt als beperkt en ondergeschikt onderdeel van en voortvloeiende uit de hoofdactiviteit;

### 1.38 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;

### 1.39 perceelgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

### 1.40 prostitutie:

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

### 1.41 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:

- een prostitutiebedrijf;
- een raamprostitutiebedrijf;
- een erotische massagesalon;
- een seksbioscoop;
- een sekstheater;
- een parenclub;
- geheel of gedeeltelijke bedrijfsvoering in overwegend seksueel geaarde dienstverlening;
- al dan niet in combinatie met elkaar;

### 1.42 voorgevellijn:

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

### 1.43 vrijstaandbijgebouw:

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

### 1.44 wet/wettelijke regelingen:

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan, tenzij anders bepaald;

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Meetwijze

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

b. 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;

c. 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;

d. 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 onderschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

e. 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;

f. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

g. de breedte van een zone langs een watergang:
vanaf de insteek van de betreffende zijde van de watergang.

### 2.2 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 Bedrijventerrein

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorie 2 en 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, detailhandel, bedrijven die vallen onder het Bevi, propaantanks met een inhoud kleiner dan 13 m³ waarvan de veiligheidsafstanden, zoals aangegeven in artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit tot buiten de bouwperceelsgrens reiken en horecabedrijven;
b. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals (ondergrondse) infiltratie- en bergingsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

c. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en open terreinen;
d. verkeersvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen, waarbij geldt dat per bedrijf gezorgd dient te worden voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, conform de regeling als beschreven in artikel 5.2;
g. nutsvoorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. het maximale bebouwingspercentage per bouw- c.q. bedrijfsperceel bedraagt maximaal 70%;
b. het oppervlak van een bedrijfskavel/bedrijfsperceel mag maximaal 5.000 m² bedragen;
c. (bedrijfs)woningen en bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen zijn niet toegestaan;
d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de op de verbeelding aangegeven hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m),maximum bouwhoogte (m)';
e. de afstand tot enige perceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 m met dien verstande dat de afstand tot het hart van de weg ten minste 8,00 m bedraagt;
f. in afwijking van het bepaalde onder sub a. t/m c. geldt voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen dat:
    1. de maximale bouwhoogte 3,00 m bedraagt;
    2. de oppervlakte maximaal 15 m² bedraagt;
g. ondergronds bouwen is niet toegestaan;
h. de diepte van de bouwputten of fundering, met uitzondering van puntverstoringen, voor de realisatie van de bedrijfsgebouwen of de aanleg van verhardingen dan wel hemelwatervoorzieningen mag niet meer bedragen dan 1,20 meter minus maaiveld.

#### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte mag niet meer dan 10,00 m bedragen met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 2,00 m mag bedragen;

b. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de blootstelling aan giftige stoffen en brandbare stoffen en uitpandige vluchtroutes, nadere eisen te stellen aan:

a. de situering van bouwwerken (gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde);
b. de inrichting van terreinen;
c. de bruto vloeroppervlakte (bvo) en de hoogte van gebouwen;
d. de wijze van afsluitbaarheid van mechanische ventilatiesystemen.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder a.:

a. voor een bebouwingspercentage van 80%, mits dit percentage vanuit bedrijfseconomische dan wel andere bedrijfsomstandigheden noodzakelijk is, waarbij voldoende parkeergelegenheid en opslagmogelijkheden behouden blijven.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Voorwaardelijke verplichting

Bedrijfsactiviteiten met de bijbehorende gebouwen en voorzieningen als bedoeld in 3.1 en mogen uitsluitend uitgevoerd c.q. gebouwd en in gebruik genomen worden indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Er dienen 19 bomen herplant te worden en 1 boom behouden te blijven conform het compensatieplan bomen in Bijlage 2 bij deze regels en instand worden gehouden.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1;
b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1, maar niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

c. de uitoefening van ondergeschikte detailhandel mits het betreft:
    1. handel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd of grotendeels bewerkt, alsmede goederen die in directe relatie staan met de aard van het bedrijf, waarbij maximaal 10% van het bebouwd oppervlak, met een maximum van 400 m², voor detailhandel mag worden gebruikt; voedings- en genotmiddelen zijn van deze afwijking uitgesloten;
    2. de handel in auto's uitsluitend ten behoeve van uit de bebouwde kom van Swalmen te verplaatsen garagebedrijven en/ of autohandel.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

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 5 Algemene bouwregels

## 5.1 Algemene bepaling voor bestaande afstanden en andere maten

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

## 5.2 Bepaling met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

### 5.2.1 Bepaling met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van 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. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen 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. Voor de toepassing dienen de norm uit de kolom 'rest bebouwde kom' gebruikt te worden.

### 5.2.2 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:

a. Indien functiewijziging of nieuwbouw plaatsvindt op de gronden na (eventuele) herziening van de Nota Parkeernormen 2021, deze herziening leidend is voor het bepalen van de parkeercriteria;
b. 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 een (omgevings)vergunning, vrijstelling of ontheffing was vereist, wordt voldoende parkeergelegenheid geacht aanwezig te zijn.

### 5.2.3 Afwijken van het benodigd aantal parkeerplaatsen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 5.2.1 en 5.2.2 bepaalde indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

# Artikel 6 Algemene gebruiksregels

## 6.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. seks- en horeca-inrichtingen, tenzij deze specifiek zijn toegestaan in de bestemmingsomschrijving of via een afwijking door middel van een omgevingsvergunning;
b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) alsmede propaantanks met een inhoud kleiner dan 13 m³ waarvan de veiligheidsafstanden zoals aangegeven in artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit buiten de bouwperceelsgrens liggen.

# Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

## 7.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken:

### 7.1.1 Algemene afwijking15%

Van de desbetreffende bepalingen van het plan voor het met 15% afwijken van de toegelaten maximum maten ten aanzien van enige maatvoering.

### 7.1.2 Afwijkingen c.q. overschrijdingen bestemmingsgrenzen

Voor geringe afwijkingen c.q. overschrijdingen van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

### 7.1.3 Zend-, ontvangst- en/of sirenemasten

Voor het oprichten van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten voor zover deze van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte, gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, niet meer bedraagt dan 15,00 m voor privé-gebruik en niet meer dan 40,00 m voor gemeenschappelijk gebruik.

### 7.1.4 Waterretentiebekkens

Voor het oprichten van waterretentiebekkens, met dien verstande dat:

a. de inhoud niet meer bedraagt dan 4.000 m³;
b. ingeval van ondergrondse bekkens:
    1. de bovenzijde van de bekkens minimaal 0,50 m onder het aangrenzende maaiveld blijft;
    2. de putdeksels op maaiveldniveau gelegen zijn.

### 7.1.5 Evenementen

Voor evenementen, voorzover:

a. de in de bestemmingsomschrijving beschreven gebiedswaarden niet onevenredig worden aangetast;
b. er geen mogelijkheid aanwezig is om het evenement te houden op het binnen de gemeente aangewezen evenemententerrein of het terrein niet geschikt is voor dit specifieke evenement.

## 7.2 Voorwaarden afwijkingsregels

a. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de onder 7.1.3 en 7.1.4 bedoelde bouwwerken en voorzieningen ten einde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
b. De in 7.1 genoemde afwijkingen door middel van een omgevingsvergunning mogen slechts worden verleend indien hierdoor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

## Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 25%, indien in verband met een ingekomen bouwaanvraag deze wijziging nodig is;
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, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmingsvlak met niet meer dan 25% wordt gewijzigd;
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 de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan worden gewijzigd.

## Artikel 9 Algemene procedureregels

### 9.1 Nadere eisen

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

a. het ontwerpbesluit ligt gedurende tenminste twee weken voor een ieder ter inzage ter gemeentesecretarie;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in een 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 naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 10 Overgangsrecht

### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

### 10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid 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.
4. Het eerste lid 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Peelveldlaan 60 Swalmen'.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl