gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Vaststelling bestemmingsplan Peelveldlaan 60 Swalmen**
Zaaknummer: **127804-2023**
Datum: **4 februari 2025**

Voorstel
De raad wordt voorgesteld;
1. conform de concept-nota van zienswijzen een standpunt in te nemen op de ontvangen zienswijzen;
2. het bestemmingsplan ‘Peelveldlaan 60 Swalmen’ gewijzigd vast te stellen, en geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding en samenvatting
Op de locatie Peelveldlaan 60 te Swalmen lag vroeger een schoolcomplex. Nadat het Bisschoppelijk College Broekhin te Swalmen naar Reuver is verhuisd, is de locatie al langere tijd niet meer in gebruik. Het schoolcomplex is gesloopt en de bomen zijn inmiddels gekapt. Het plangebied is daarmee al zover bouwrijp gemaakt.

De huidige staat van terrein is vanuit zowel ruimtelijk als maatschappelijk oogpunt gezien ongewenst. Om deze reden bestaat de wens om de locatie een nieuwe, passende invulling te geven. Hierbij dient gelet te worden op de specifieke ligging van de locatie, namelijk: binnen het bedrijventerrein De Reubenberg én tegenover de woningen gelegen aan de overzijde van de Peelveldlaan. Het voornemen bestaat daarom om het terrein van 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. De plannen daarvoor zijn sinds juni 2019 in ontwikkeling. In 2020 is in dit kader een overeenkomst gesloten met OML Bedrijventerrein BV (hierna: OML, of initiatiefnemer). In september 2023 zijn door middel van een addendum aanvullende afspraken over de herontwikkeling gemaakt.

De herontwikkeling tot bedrijvenlocatie (passend bij het bestaande omliggende bedrijventerrein De Reubenberg) is niet mogelijk op basis van het huidig planologisch regime. Daarom moet het bestemmingsplan ‘Kern Swalmen’ gedeeltelijk worden herzien. Hiertoe is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, is de oude Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing op de procedure. Na vaststeling zal het bestemmingsplan Peelveldlaan 60 Swamen van rechtswege onderdeel uitmaken van het omgevingsplan van de gemeente Roermond.

Er zijn diverse zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is nog een aanvullende informatieavond georganiseerd, is het bestemmingplan op onderdelen gewijzigd, en zullen extra (ca. 18) bomen worden aangeplant in Swalmen. Het is nu aan de gemeenteraad om een standpunt in te nemen op de zienswijzen, en een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Ruimtelijk / Stedenbouwkundig

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is de beoogde ontwikkeling passend binnen de bestaande functionele structuur van de omgeving: de locatie wordt grotendeels omgeven door een bestaand bedrijventerrein. In de planregels van het bestemmingsplan is aangesloten bij de planregels die op grond van het bestemmingsplan ‘Kern Swalmen’ al gelden voor de rest van het bedrijventerrein. Dat geldt voor zowel de bouwregels, als het gebruik van de locatie.

Direct ten zuiden van de locatie bevindt zich aan de Peelveldlaan 40 het Sportcentrum Swalmen. Deze locatie wordt niet met dit bestemmingsplan meegenomen. Aan de overzijde van de Peelveldlaan begint het woongebied van de (CBS) buurt Martin Giessen-Bosstraat. Dit betekent dat ter plaatse van de voormalige schoollocatie geen zware bedrijvigheid kan worden toegestaan. Ook hier is in de planregels rekening mee gehouden.

Verkeer

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.

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.

Milieuzonering / Geluid

In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan wordt bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 3.1 uit de VNG uitgave bedrijven en milieuzonering toegestaan. Deze publicatie bevat een algemeen geaccepteerde richtlijn om te bepalen in hoeverre (potentieel) hinderlijke functies beperkend kunnen zijn voor een goed woon- en leefmilieu in hun omgeving. Tot bedrijven in milieucategorie 3.1 worden bijvoorbeeld gerekend distributiecentra, diverse soorten groothandelsbedrijven, en diverse productiebedrijven tot een oppervlak van 200 m2. In een gemengd gebied (waar al sprake is van een functiemenging van bijvoorbeeld bedrijven, woningen en overige functies, zoals de locatie aan de Peelveldlaan), geldt voor bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Daarnaast geldt dat op de rest van het bedrijventerrein volgens het bestemmingsplan ‘Kern Swalmen’ (ook aan de Peelveldlaan) bedrijvigheid in de zwaardere milieucategorie 3.2 toegestaan. Ten opzichte daarvan worden met onderhavig bestemmingsplan dus bedrijfsactiviteiten in een lichtere milieucategorie toegestaan.

Tot slot zijn met de initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst reeds afspraken gemaakt over de bedrijfscategorieën die zullen worden toegestaan. Er zijn geen zwaarwegende redenen (gelet op de vorige twee punten) om op deze privaatrechtelijke afspraken terug te komen.

Overige kaders en randvoorwaarden

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er verder geen bijzondere aandachtspunten voor de uitvoering van het plan. Het plan past binnen de overige relevante kaders en (milieukundige) randvoorwaarden. Dit is onderbouwd in de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan (bijlage 3 bij dit voorstel).

Omgevingsdialoog, ontwerpbestemmingsplan en resultaat zienswijzenprocedure

Met de plannen voor de ontwikkeling van deze locatie is begonnen voordat het gemeentelijke beleid omtrent het voeren van een Omgevingsdialoog in werking is getreden (september 2022). Desondanks is de omgeving regelmatig geïnformeerd over de stand van zaken en planontwikkeling.

Hieronder is een opsomming opgenomen van de momenten waarop de omliggende bedrijven en bewoners zijn of worden geïnformeerd door OML en/of de gemeente over de ontwikkeling en planvoorbereiding.

- 17 december 2019 - Bewonersbrief inzake aankondiging nieuwe invulling aan locatie.
- 20 oktober 2020 - Bewonersbrief vanuit OML met mededeling dat OML de locatie heeft gekocht.
- 17 december 2020 - Bewonersbrief inzake melding uitstel sloop ivm aanwezigheid vleermuizen.
- 1 maart 2021 - Bewonersbrief inzake mededeling uitstel sloop ivm geconstateerde aanwezigheid van vleermuizen.
- 3 januari 2023 - Bewonersbrief inzake nieuwe verblijf vleermuizen en aankondiging sloopwerkzaamheden.
- 6 februari 2023 - Enkele vrijwilligers van de Dorpsraad Swalmen begeleid rondom de sloop met toelichting.
- 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 - Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan.
- 10 januari 2024 - Inloopavond voor bewoners en ondernemers in de omgeving
- 26 september 2024 - Tweede informatieavond voor bewoners en ondernemers in de omgeving van Reubenberg

Tijdens de ter inzagelegging zijn 10 zienswijzen ten aanzien het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijzen hebben met name betrekking op de vrees voor het verlies aan uitzicht, mogelijke overlast als gevolg van bedrijvigheid, en verkeersoverlast. Een aantal zienswijzen gaat ook in op het verdwijnen van bomen op het voormalig schoolterrein, en de wens dit verlies aan groen in de omgeving te compenseren.

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en de reacties tijdens de informatieavonden zijn echter wel een aantal belangrijke aanpassingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd:

- In het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan gold voor hele locatie de maximale bouwhoogte 12 meter. Dit is gewijzigd. De maximale bouwhoogte is nu 8 meter aan de kant van de Peelveldlaan, en aan een deel van de kavel aan de Heydweg. Aan de achterzijde, grenzend aan het bestaande transportbedrijf is een bouwhoogte toegestaan van maximaal 12 meter.
- De planregels zijn aangevuld met een bepaling dat de maximale oppervlakte per bedrijfskavel 5.000 m2 mag bedragen. Hiermee is uitgesloten dat het plangebied in gebruik zal worden genomen als één groot bedrijfsperceel. Dit betekent tevens dat er minimaal 3 bedrijfskavels komen.

- Daarnaast is de toeliching en motivering van het bestemmingsplan op onderdelen (o.a. stikstof/gebiedsbescherming, vormvrije m.e.r. beoordeling, en de verwijzing naar de hemelwaterverordening) aangevuld.

In de concept-nota van zienswijzen en wijzigingen (bijlage 2 bij dit voorstel) is een conceptreactie op de ontvangen zienswijzen geformuleerd.

Op de informatieavond van 26 september 2024 is ook de bomenkap aan de orde gekomen. Tijdens de avond is door afgevaardigden van de Dorpsraad Swalmen en Milieu en Heemkundevereniging aangegeven mee te willen denken over andere en betere locaties in Swalmen en omgeving, waar compensatie van de bomen zou kunnen plaatsvinden. De portefuiellehouder heeft dit aanbod aangenomen. Daarna is in overleg met medewerkers van de gemeente de haalbaarheid van extra bomenaanplant op de aangedragen locaties onderzocht. Op basis hiervan zijn zes geschikte plantlocaties gevonden: aan de Reubenberg, nabij de wadi aan de Robijnstraat, bij de Toren, Schutteboom, Grindbank en het Otterpad. Er wordt gestreefd om in oktober 2025 op deze locaties circa 18 bomen te kunnen planten.

De exacte plantlocatie en/of aantal blijft afhankelijk van de mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen. De Dorpsraad Swalmen en de Milieu en Heemkundevereniging zijn hierover reeds per brief op de hoogte gesteld.

Anterieure Grondexploitatieovereenkomst
Het is een wettelijke verplichting op grond van artikel 6.12 jo. 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening om de kosten die tot de grondexploitatie behoren te verhalen. Omdat sprake is van de bouw van één of meer bedrijven dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal, de fasering en de locatie-eisen zijn vastgelegd in een anterieure grondexploitatieovereenkomst.

Op 12 oktober 2020 is een anterieure overeenkomst gesloten met OML waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal, de fasering en de locatie en op 19 september 2023 een addendum waarin afspraken zijn vastgelegd over de bomencompensatie. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is hierdoor niet noodzakelijk.

Procedure
De gemeenteraad wordt voorgesteld een standpunt in te nemen op de ontvangen zienswijzen, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen. Een raadsbesluit is bij dit voorstel gevoegd. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekend gemaakt in het Elektronisch Gemeenteblad. Hierin wordt aangekondigd dat het plan wederom gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het raadsbesluit wordt ook per brief bekendgemaakt aan de indieners van de zienswijzen.

Historisch overzicht
- Eind 2019 is het Bisschoppelijk College Broekhin te Swalmen, gelegen aan de Peelveldlaan 60, leeg komen te staan als gevolg van verhuizing naar nieuwbouw te Reuver.
- Op 25 juni 2019 heeft ons college besloten een traject met Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg (OML) in te zetten om te komen tot (her)ontwikkeling van de locatie Peelveldlaan 60 tot bedrijfskavels.

- Op 21 juli 2020 heeft ons college besloten het de eigendom van de locatie Peelveldlaan 60 te Swalmen terug te nemen. Plaatselijk bekend als sectie B nr. 3799 (11.435 m2) en sectie B nr. 3800 (1.200 m2), voorheen in gebruik door Stichting Onderwijs Midden Limburg als voorziening voor onderwijshuisvesting van BC Broekhin Swalmen.
- Op 4 september 2020 heeft ons college besloten om een anterieure overeenkomst te sluiten met OML. Tevens de opdracht voor de sloopwerkzaamheden meervoudig onderhands aan te besteden en te gunnen aan de inschrijver met de laagste prijs, mits deze past binnen de raming.
- Op 23 maart 2021 heeft ons college besloten de opdracht voor het tijdelijk vastgoedbeheer te verstrekken aan De Kabath vastgoedbeheer. De sloop kon namelijk niet worden uitgevoerd vanwege de aanwezigheid van vleermuizen .
- Op 12 juli 2022 heeft ons college besloten om het tijdelijke vastgoedbeheer te verlengen.
- Op 12 september 2023 heeft ons college besloten een addendum op de grondexploitatieovereenkomst te sluiten aangaande een herplantplicht van gekapte bomen op de locatie.
- De commissie Ruimte is op 18 december 2023 over de start van de procedure geïnformeerd door middel van een commissieinformatiebrief.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 ter inzage gelegen.
- Op 10 januari 2024 heeft een eerste informatieavond plaatsgevonden.
- Op 26 september 2024 heeft een tweede informatieavond plaatsgevonden.

Advies bedrijfsvoering
Het cluster bedrijfsvoering is eerder betrokken en heeft positief geadviseerd op de grondexploitatieovereenkomst en het addendum daarop.

Kanttekeningen en risico's
Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen
Bijlage 1 - concept raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Peelveldlaan 60 Swalmen
Bijlage 2 - concept nota van zienswijzen en wijzigingen
Bijlage 3 - toelichting en regels bestemmingsplan Peelveldlaan 60 Swalmen
Bijlage 4 - verbeelding bestemmingsplan Peelveldlaan 60 Swalmen
Bijlage 5 - bijlagen bij de bestemmingsplantoelichting

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

J. van Putten Y.F.W. Hoogtanders