



## VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

---

**Onderwerp:** Tijdelijk gebruik Philipsterrein  
**Zaaknummer:** Z2024-00001364  
**Datum:** 3 oktober 2024

---

### **Voorgesteld besluit**

Het college wordt voorgesteld de raad voor te stellen een positief advies af te geven ten aanzien van de aangevraagde omgevingsvergunning voor het tijdelijk gebruik (gedurende 3 jaar) van de gebouwen A, B, Z en het tussengelegen terrein op het voormalige Philipsterrein aan de Bredeweg 10 te Roermond.

### **Inleiding en samenvatting**

Op 20 september 2022 heeft uw college een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk gebruik (gedurende 2 jaar) van de gebouwen A, B, Z en het tussengelegen terrein op het voormalige Philipsterrein aan de Bredeweg 10 te Roermond. De omgevingsvergunning is verleend voor de duur van 2 jaar, namelijk tot en met 30 september 2024.

Er heeft een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen voor de herontwikkeling van het gebied. Inmiddels is het vast te stellen bestemmingsplan in een eindfase beland en zal de vaststelling in Q4 van 2024 aan de raad worden voorgelegd. Omdat de tijdelijke omgevingsvergunning inmiddels is verlopen, is een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de overbruggingsperiode. Er zijn dan ook op een paar nieuwe functies na, geen verschillen bij deze nieuwe aanvraag ten opzichte van de voorheen geldende omgevingsvergunning. Dit wordt onder het kopje: "Aanvraag omgevingsvergunning" nader toegelicht.

Het is wettelijk gezien niet mogelijk om de verleende omgevingsvergunning te verlengen. Hiervoor dient een nieuwe procedure te worden doorlopen. Voor deze nieuwe aanvraag omgevingsvergunning is nu een bindend advies van de raad nodig. Dit was bij de hieraan voorafgaande omgevingsvergunning niet nodig. Dat komt doordat inmiddels de Omgevingswet in werking is getreden waarbij een aantal wijzigingen zijn aangebracht in de procedures, waaronder ten aanzien van het bindend adviesrecht van de raad.

Het tijdelijk gebruik past binnen de geldende kaders en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij stellen dan ook voor om de raad voor te stellen een positief advies af te geven ten aanzien van de aanvraag. Het voorstel wordt hierna verder toegelicht.

### **Toelichting voorstel**

#### Aanvraag omgevingsvergunning

De ontvangen aanvraag omgevingsvergunning ziet op voor het tijdelijk gebruik (gedurende 3 jaar) van de gebouwen A, B, Z en het tussengelegen terrein op het voormalige Philipsterrein aan de Bredeweg 10 te Roermond. Het doel van het tijdelijk gebruik is in korte tijd nieuwe dynamiek in 't Vrijveld op

gang te brengen. Door openstelling van delen van het terrein kan alvast kennis worden gemaakt met het terrein en groeit de nieuwe identiteit, welke zich in de afgelopen jaren al succesvol heeft kunnen ontwikkelen. Die tijdelijke situatie wil initiatiefnemer voortzetten tot er een onherroepelijk bestemmingsplan is. Het tijdelijk gebruik ziet op:

1. Gebouw A: Urban Sector (in totaal 2.182 m2 BVO):
  - De Muziekloodz en ambachtelijke werkplaatsen (1.416 m2 BVO);
  - Urban Arts & Urban Sports (766 m2 BVO);
2. Gebouw B: Verzamelgebouw (in totaal 5.400 m2 BVO):
  - Creatieve & ambachtelijke bedrijvigheid (2.250 m2 BVO);
  - Vasco Haarsnijderij & Cultuur (75 m2 BVO) *nieuw t.o.v. de vorige omgevingsvergunning*;
  - Stichting OML studio ML5 (300 m2 BVO);
  - Huis van de Kunsten (815 m2 BVO);
  - VSO De Ortolaan (75 m2 BVO) *nieuw t.o.v. de vorige omgevingsvergunning*;
  - La Fabrique Roermond (200 m2 BVO) *nieuw t.o.v. de vorige omgevingsvergunning*;
  - De MAAKplaats (1.235 m2 BVO) *nieuw t.o.v. de vorige omgevingsvergunning*;
  - Recreatie-(Urban)sport-ontspanning (450 m2 BVO) *nieuw t.o.v. de vorige omgevingsvergunning*;
3. Gebouw Z: Verzamelgebouw (1.420 m2 BVO):
  - Duurzaamheidscentrum (530 m2 BVO);
  - Multifunctioneel informatiecentrum met bijbehorende horeca-functie met terras (890 m2 BVO);
4. Gebruik buitenruimte: Kunstwerken, skelterbaan/speelementen, parkeervoorzieningen, toegangsvoorzieningen en een langzame verkeersverbinding tussen de Bredeweg en Dr. Philipslaan.

Voor een toelichting van de bovengenoemde functies wordt verwezen naar het document "Ruimtelijke motivering programma tijdelijk gebruik, 2<sup>e</sup> fase", d.d. 7 oktober 2024, zie bijlage 3 bij dit voorstel.

### **Omgevingsplan**

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld', dat van rechtswege onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Roermond. Hierna volgt een toetsing per gebruikswijziging aan het omgevingsplan en worden de strijdigheden benoemd:

1. Gebouw A: De Urban Arts & Sports en de Muziekloodz zijn niet rechtstreeks toegestaan;
2. Gebouw B: De invulling ten behoeve van de creatieve & ambachtelijke bedrijvigheid is rechtstreeks passend, mits de functies binnen de kaders uit de begrippenlijst passen. Vasco Haarsnijderij & Cultuur, Stichting OML studio ML5, Huis van de Kunsten, VSO De Ortolaan, La Fabrique Roermond, de MAAKplaats en Recreatie-(Urban)sport-ontspanning zijn niet rechtstreeks toegestaan.
3. Gebouw Z: Het duurzaamheidscentrum, multifunctioneel informatiecentrum en de horeca-functie met terras, zijn niet rechtstreeks toegestaan.
4. Gebruik buitenruimte: Kunstwerken en een skelterbaan/speelementen zijn niet rechtstreeks toegestaan. Parkeervoorzieningen, een langzame verkeersverbinding tussen de Bredeweg en Dr. Philipslaan en bijbehorende toegangsvoorzieningen zijn wel rechtstreeks toegestaan.

Gelet op het voorgaande is het tijdelijk gebruik niet toegestaan op grond van de geldende planologische regeling. Op 20 september 2022 is daarom op grond van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een eerste tijdelijke omgevingsvergunning verleend, waarmee toen is afgeweken van het bestemmingsplan. Deze eerste tijdelijke omgevingsvergunning is inmiddels verlopen.

Daarom is op 17 juli 2024 opnieuw een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het tijdelijk gebruik van deze locatie. Omdat op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden, is dit

een aanvraag omgevingsvergunning om af te mogen wijken van het omgevingsplan. Het gaat in dit geval om een aanvraag voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna ook: Bopa).

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties (onder de Ow de opvolger van het begrip 'goede ruimtelijke ordening') is dus het alomvattende criterium waarop de aanvraag moet worden beoordeeld.

Daarnaast valt de aanvraag onder de categorie van gevallen, waarvoor de raad zichzelf op 17 februari 2022 een bindend adviesrecht heeft toegekend op grond van artikel 16.15a Ow. Het gaat namelijk om de functiewijziging naar kantoren, horeca en maatschappelijke voorzieningen van meer dan 1.500 m2 BVO.

Voordat de omgevingsvergunning voor de aangevraagde Bopa kan worden verleend, moet uw college de raad om een positief advies vragen ten aanzien van de aanvraag. Het toetsingskader voor het advies is de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Daarvan is sprake in de aangevraagde situatie. Onder het kopje 'Afweging' wordt dat nader toegelicht.

### **Afweging**

Er is in de aangevraagde situatie sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de aanvraag is een onderbouwing gevoegd, waarin dit is onderbouwd (bijlage 3 bij dit voorstel). Hierna worden een aantal aspecten nog nader toegelicht:

#### *Ruimtelijk / stedenbouwkundig*

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen randvoorwaarden ten aanzien van de aanvraag: de bestaande bouwmassa wijzigt immers niet. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn de tijdelijke voorzieningen op deze locatie passend. Volgens het omgevingsplan is op de huidige locatie reeds bedrijvigheid in de milieucategorie 1 tot en met 3 toegestaan. Middels deze tijdelijke ontwikkeling, wordt o.a. een duurzaamheidscentrum, horeca en Urban-Sportfunctie toegestaan. Gelet op de reeds toegestane bedrijvigheid in verhouding tot de functies die er nu bijkomen geldt dat dit initiatief voor wat betreft de aard en invloed op de omgeving, geen ruimtelijke onaanvaardbare consequenties zal hebben. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er tot op heden ook nog geen overlastsignalen naar aanleiding van het tijdelijk gebruik zijn ontvangen. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig tijdelijk gebruik passend is op deze locatie.

#### *Gebiedsvisie*

Op 7 juni 2021 is de Gebiedsvisie 't Vrijveld Noord & voormalig Philipsterrein Roermond vastgesteld door de gemeenteraad. In hoofdstuk 5 van deze visie is de transformatiestrategie van het terrein op hoofdlijnen beschreven. Deze gebiedsvisie stelt kaders en ambities die voor een langer termijn gelden voor dit gebied. Door de openstelling en het tijdelijk gebruik (Placemaking) kan alvast kennis worden gemaakt met het terrein en dit kan een bijdrage leveren aan het gewenste toekomstperspectief voor het terrein.

#### *Horecabeleid*

Het Ruimtelijk Economisch Kader Horeca Roermond is van toepassing. In dit kader worden vraagstukken behandeld over ruimte voor uitbreiding van horeca en de locatie voor horeca. Weerstand (het voormalig Philipsterrein) wordt hierin genoemd als een ontwikkelingsgebied, waarin meer horeca-aanbod wenselijk kan zijn. Dit aanbod is dan ondersteunend aan de andere functies, zoals wonen, werken en recreëren. Voor uitbereiding met nieuwe horeca is fasering relevant, zodat voorzieningen 'meegroeien' met de bredere gebieds- ontwikkeling. Aangegeven wordt dat er 1.150

m2 BVO aan horeca gereserveerd is voor dit gebied, met een ondersteunend karakter voor het gebied. De horecafunctie die onderdeel uitmaakt van de aanvraag (La Fabrique Roermond) is ondersteunend aan de nieuwe ontwikkelingen op het Philipsterrein. Hiermee wordt een vernieuwend concept mogelijk gemaakt op een unieke locatie en is het initiatief passend in het geldende beleid inzake horeca.

#### *Sport en cultuur*

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de behoefte aan een ruimte voor Urban Sport / Culture. Met het realiseren van de (tijdelijke) voorzieningen binnen het voormalige Philipsterrein wordt hierin voorzien. Gelet hierop passen de ontwikkelingen op het gebied van Urban Sport in het geldende beleid inzake sport. Daarnaast is het zeer wenselijk vanuit cultuur dat het Huis voor de Kunsten in Roermond op deze locatie is gevestigd. Opgemerkt wordt dat eventuele toekomstige verplaatsingen gelet op de tijdelijkheid van het besluit voor risico is voor de gebruikers.

#### *Duurzaamheidscentrum*

Onderdeel van de aanvraag is de tijdelijke vestiging van het duurzaamheidscentrum Roermond (De Groene Transformator). Dit fysiek centrum is de uitkomst van de Denktank Roermond Duurzaam (2020). Te meer is het een antwoord op de duidelijke behoefte aan een fysieke locatie en informatiepunt onder inwoners, waar het bereiken van de beleidsdoelen zoals gesteld in de Duurzaamheidsvisie (2017) en de projecten in het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid (2020-2024) gekatalyseerd kunnen worden. Hieronder vallen ook de doelen van onze Transitievisie Warmte (2022) en kwesties zoals de aanpak energiearmoede. Juist met de actuele problematiek is de realisatie van dit centrum als bekend en centraal punt benodigd binnen onze gemeente.

#### *Externe veiligheid*

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient de Veiligheids Regio Limburg-Noord nog te adviseren en zal ambtelijk een verantwoordingsdocument voor het tijdelijk gebruik worden opgesteld. In dit document zal onder andere worden aangegeven dat de aanvrager bij de besluitvorming informatie krijgt over de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoorlijnen en weg. Tevens wordt aan de aanvrager informatie verstrekt over de handelingsperspectieven bij incidenten met gevaarlijke stoffen en wordt gevraagd om de informatie te delen met de gebruikers van het plangebied. Er zullen voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden om de veiligheid binnen het plangebied te vergroten.

#### *Bodem*

Gefaseerd zijn meerdere bodemonderzoeken en luchtonderzoeken uitgevoerd. Deze hebben betrekking op het buitenterrein en verder op de eventuele aanwezigheid van chemische dampen in de gebouwen A en B alwaar veel chemicaliën gebruikt zijn in het verleden.

Buitenterrein: Op het buitenterrein bevindt zich een ophooglaag van ongeveer 1 meter. De bodem blijkt verontreinigd met PCB. Dit is niet overal het geval. Er zit een grote variatie in de concentraties aan PCB. Voor de functies zoals voorzien in het tijdelijk gebruik zijn er geen spoedeisende risico's op het buitenterrein. Zodoende is er geen noodzaak om preventief te saneren maar gelden er wel gebruiksbependingen. Bij graafwerkzaamheden geldt dat er saneringsprocedures gevolgd moeten worden.

Gebouwen A, B en Z: In gebouw Z hebben in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Hier rust zodoende geen verdachtheid op qua uitdamping van chemicaliën. In de

gebouwen A en B zijn diverse soorten chemicaliën gebruikt waaronder PCB. Er is breed ingezet op het meten van eventuele aanwezige stoffen die vanuit de muren of vloeren kunnen uitdampen naar de binnenlucht. Er zijn bij die metingen geen ontoelaatbare concentraties aangetoond. Wel is zeer plaatselijk PCB in de binnenlucht gemeten in een gehalte die de maximaal toelaatbare concentratie benadert. Om er zeker van te zijn dat er in de toekomst geen overschrijding zal zijn, zijn de muren nabij die meting reeds voorzien van een voorzetwand met een holle ruimte welke in direct contact staat met de buitenlucht. Daarnaast is de voormalige impregneerruimte en de kelder niet toegankelijk. Met de uitgevoerde onderzoeken en de te nemen maatregelen is er geen belemmering voor het tijdelijk gebruik van het buitenterrein en de gebouwen A, B en Z.

#### *Parkeren en verkeer*

De centrale middenas tussen de Bredeweg in het oosten en Dr. Philipslaan in het westen zijn toegankelijk gemaakt voor langzaam verkeer en expeditie verkeer en hulpdiensten. Er zijn twee toegangen, namelijk de hoofdentree aan de Bredeweg 10 en de nevenentree tussen Dr. Philipslaan 126 en 210. Er wordt voldaan aan de geldende parkeernormen uit de Nota Parkeernormen 2021 voor zowel autoparkeren (135 parkeerplaatsen) als fietsparkeren (103 fietsparkeerplekken) op eigen terrein. Daarnaast blijkt uit de ruimtelijke motivering dat sprake is van een acceptabele situatie ten aanzien van de doorstroming bij de ontsluiting aan de Bredeweg. Inmiddels is ter plaatse van de toegang aan de Bredeweg 10 een uitbuiging van het fiets/voetpad gerealiseerd, zodat er een opstelstrook van circa 6 meter aanwezig is voor in – en uitrijdend verkeer, om zodoende de verkeersveiligheid te waarborgen. Gelet hierop zijn ervan uit parkeer- en/of verkeersaspecten geen belemmeringen aanwezig.

#### *Overige omgevingsaspecten*

Vanuit de overige omgevingsaspecten, zoals ecologie, akoestiek, milieu en erfgoed volgen geen nadere randvoorwaarden ten aanzien van deze aanvraag.

#### **Termijn omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de duur van 3 jaar. Gelet op deze omstandigheid wordt deze omgevingsvergunning dan ook verleend met een geldigheid van 3 jaar.

#### **Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

#### **Historisch overzicht**

- Voor deze locatie heeft de gemeenteraad bij besluit d.d. 7 juni 2021 besloten om de Gebiedsvisie 't Vrijveld Noord & voormalig Philipsterrein Roermond vast te stellen.
- Het college van B&W heeft bij besluit d.d. 12 juli 2022 in mandaat principemedewerking verleend voor het tijdelijke gebruik (gedurende 2 jaar) van de gebouwen A, B, Z en het tussengelegen terrein op het voormalige Philipsterrein aan de Bredeweg 10, 6042 GG te Roermond.
- Op 20 september 2022 heeft het college van B&W een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijke gebruik (gedurende 2 jaar) van de gebouwen A, B, Z en het tussengelegen terrein op het voormalige Philipsterrein aan de Bredeweg 10 te Roermond. De omgevingsvergunning is verleend voor de duur van 2 jaar, namelijk tot en met 30 september 2024.
- Het ontwerp-bestemmingsplan 'Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)' heeft ter inzage gelegen tot 30 januari 2024.

- Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning is op 17 juli 2024 ingediend. Op 12 september 2024 zijn aanvullende gegevens aangeleverd op verzoek.

### **Financiële gevolgen**

Niet van toepassing, nu er geen financiële gevolgen zijn bij het verzoek van een positief advies van de raad voor een aanvraag omgevingsvergunning.

### **Communicatie en participatie**

Onder de Omgevingswet kan het voeren van een omgevingsdialoog verplicht worden gesteld voor bepaalde activiteiten, wanneer buitenplannen van het omgevingsplan wordt afgeweken. De raad heeft de activiteiten waarbij in de gemeente Roermond een omgevingsdialoog verplicht is, op 17 februari 2022 aangewezen. Deze aanwijzing is gebaseerd op artikel 16.55 lid 7 Ow. Het betreft in de eerste plaats een indieningsvereiste. Zonder (verslag van) een omgevingsdialoog, hoeft een aanvraag bij die activiteiten niet in behandeling te worden genomen.

Voorliggende aanvraag valt onder de door de raad aangewezen activiteiten: het betreft namelijk een functiewijziging naar kantoren, horeca en maatschappelijke voorzieningen van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> BVO. Er heeft reeds participatie plaatsgevonden ten behoeve van de tijdelijke voorzieningen, zie hiervoor bijlage 4 bij dit voorstel. Tot nu toe hebben twaalf Omgevingslabs plaatsgevonden in de periode 2019-2023 over de totale herontwikkeling van het Philipsterrein. Specifiek voor het tijdelijk gebruik heeft een Omgevingslab plaatsgevonden op 31 januari 2022. Voor de verdere uitwerking van de uiteindelijke herontwikkeling wordt verzoeker verzocht deze gesprekken te continueren en aandacht te besteden aan de inbreng vanuit de omgeving. Voor de nieuwe tijdelijke vergunning is geen nieuw omgevingsdialoog gevoerd, nu het tijdelijk gebruik reeds is afgestemd met de omwonenden en er geen overlastsignalen kenbaar zijn gemaakt in de huidige tijdelijke situatie.

### **Uitvoering en evaluatie**

Het besluit van uw college en de raad wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

### **Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)**

Niet van toepassing, nu de organisatie zodanig is ingericht dat de advisering van ruimtelijke zaken door de afdeling VTH wordt behandeld, ook voor wat betreft de onderwerpen die vallen onder bedrijfsvoering.

### **Bijlagen**

- Bijlage 1: concept raadsvoorstel positief advies omgevingsvergunning tijdelijk gebruik Philipsterrein
- Bijlage 2: concept raadsbesluit positief advies omgevingsvergunning tijdelijk gebruik Philipsterrein
- Bijlage 3: onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning tijdelijk gebruik Philipsterrein
- Bijlage 4: verslaglegging omgevingslab tijdelijk gebruik Philipsterrein