



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Samenwerkingsovereenkomst met Wonen Zuid project Tegelarijeveld

Zaaknummer: 58373-2023

Datum: 5 juli 2023

Voorstel

1. kennis te nemen van de plannen van Wonen Zuid ten aanzien van gefaseerde herstructurering in de wijk Tegelarijeveld (bijlagen 1 en 2).
2. de bijgevoegde samenwerkingsovereenkomst met Wonen Zuid (bijlage 3) aan te gaan;
3. de raad te informeren door middel van bijgevoegde concept raadsinformatiebrief (bijlage 4).

De burgemeester besluit wethouder Franssen conform bijgevoegd besluit "Vertegenwoordiging bij buitengerechtelijke rechtshandelingen" (bijlage 5) volmacht te verlenen voor de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst.

Inleiding

Op 29 november 2022 heeft Wonen Zuid haar visie op de wijk en haar plannen voor de (ver)nieuwbouw van het Tegelarijeveld gepresenteerd (zie bijlage 4) aan uw college. De plannen van Wonen Zuid zijn gericht op de nieuwbouw en renovatie van haar vastgoed in deze wijk (zie bijlage 3). Wonen Zuid benoemt in haar visie op de wijk de bestaande sociale problematiek: gebrek aan sociale cohesie, leefbaarheid staat onder druk. De inrichting van gemeentelijke openbare ruimte en bredere maatregelen tot de vergroting van de leefbaarheid van de wijk vormen echter geen onderdeel van de visie van Wonen Zuid. Het is juist op dit vlak dat er ambtelijk een gemeentelijke opgave wordt gezien.

Onderhavig voorstel heeft als doel uw college in positie te brengen in dit dossier. We informeren u over de plannen van Wonen Zuid voor de (ver)nieuwbouw van een aantal van haar panden in het Tegelarijeveld. Wonen Zuid is voornemens meer dan 150 woningen te slopen, bijna 70 woningen te renoveren en 128 woningen te verduurzamen. We lichten toe waarom wij ambtelijk meerwaarde zien in een actieve gemeentelijke rol. Ten slotte stellen we een proces voor waarmee uw college hierover tot een besluit kan komen. Als vertrekpunt dient het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst.

Argumenten

2.1 Sluit aan bij doelstellingen Prestatieafspraken en problematieken in de wijk

Gemeente Roermond en Wonen Zuid delen een aantal samenhangende uitdagingen op fysiek, sociaal en economisch gebied die de leefbaarheid in de wijk Tegelarijeveld onder druk zetten. Zoals: de fysieke leefomgeving, kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad, sociaal-maatschappelijke voorzieningen, veiligheid en participatie. Partijen hebben dit al in hun Prestatieafspraken benoemd. De wijk Tegelarijeveld kenmerkt zich door een sterk stenig karakter, waardoor actie gevraagd wordt in het kader van vergroening, hittestress en klimaatadaptatie.

2.2 Sluit aan bij gemeentelijk beleid en wijkvisie van Wonen Zuid

De door Wonen Zuid opgestelde Wijkvisie Tegelarijeveld beschrijft de noodzaak voor herstructurering en deze past binnen de ambities en het beleid van Gemeente Roermond, waaronder de verduurzaming én differentiatie van de woningvoorraad, vergroening van woongebieden, tegengaan van verloedering, het bevorderen van sociale cohesie en het bestrijden van overlast.

Uit recent onderzoek naar de RIGO cirkels van Roermond (leefbaarheidsbarometers) is de wijk Tegelarijeveld naar voren gekomen als relatief zwak.

2.3 Juridische borging van samenwerking

Op basis van hun Uitvoeringsplan is Wonen Zuid voornemens om circa 150 woningen te gaan slopen, 70 woningen te renoveren en 128 woningen te verduurzamen (€38 mln. in max. 17 jaar tijd).

Wonen Zuid is afhankelijk van de gemeente waar het planologische medewerking betreft.

Door middel van een Samenwerkingsovereenkomst (bijlage 3) kunnen partijen op meer effectieve wijze concrete afspraken maken om de gemeenschappelijke doelen in dit plangebied te bereiken.

Kanttekeningen en risico's

2.1. Wonen Zuid heeft een ambitieuze planning

Wonen Zuid heeft strakke planning voor deze wijkontwikkeling (in bijlage 2 per onderdeel genoemd). Het onderzoeken en opteren voor extra doelen op het gebied van vergroening en herpositionering van het wijkgebouw zou de planontwikkeling op onderdelen kunnen vertragen. Dit punt vormt een potentieel risico voor de planning en middelen, want de genoemde wensen zijn mede afhankelijk van nadere besluitvorming.

2.2. Wonen Zuid heeft beperkte speelruimte

Niet al het vastgoed in de wijk is in eigendom van Wonen Zuid. Er is ook particulier eigendom én er zal sprake zijn van een gewenste overdracht van gemeentelijk (nu openbaar) grondgebied om het huidige plan mogelijk te maken. Daarnaast spelen meerdere stakeholders een rol in 'leefbaarheid' van de wijk.

2.3. Toekomstige positie van het wijkgebouw

Omtrent het gemeentelijke wijkgebouw en de openbare ruimte is de gemeente als eigenaar aan zet. In de SOK garandeert de gemeente alle grond in het plangebied beschikbaar te stellen die nodig is voor het bouwplan. Wonen Zuid (en de gebruikers) hebben de wens uitgesproken dat de gemeente het wijkgebouw zal verduurzamen c.q. opwaarderen. Op dit moment luidt het beleid voor dit gebouw "instandhouding", maar er zijn vooralsnog geen middelen of plannen vanuit accommodatiebeheer om dit pand te gaan renoveren. Daarom is nu (enkel) als inspanningsverbintenis in de SOK opgenomen dat de gemeente die mogelijkheid zal gaan onderzoeken, zonder nu al harde toezeggingen te doen.

Financiële gevolgen

Onderhavig advies heeft nog geen financiële gevolgen. In een latere fase (realisatiefase) zullen eventuele kosten (openbare ruimte, gronden) en fondsen (subsidiemogelijkheid) worden geduid en in de P&C cyclus worden geraamd, indien van toepassing.

Communicatie en participatie

Partijen realiseren zich dat een actief participatieproces van bewoners, ondernemers en de in de wijk Tegelarijeveld betrokken (maatschappelijke) organisaties en instellingen een belangrijke rol dienen te spelen bij het realiseren van de doelstellingen die zijn verwoord in de samenwerkingsovereenkomst. De communicatie wordt hierop afgestemd in de vorm van een communicatieplan.

Dit laat onverlet dat voor het herhuisvestingstraject voor de te slopen woningen door Wonen Zuid separaat een zorgvuldig proces zal worden ingericht en dat de ruimtelijke plannen telkens de gebruikelijke mogelijkheden voor inspraak, bezwaar en beroep zullen behelsen.

In de planning is tevens een officieel moment voorzien voor de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst, waarna ook de raad wordt geïnformeerd (bijlage 4).

Uitvoering en evaluatie

De stand van zaken en bijbehorend vervolgvorstel luidt als volgt:

1, Ambtelijk overleg over mogelijke samenwerking

In eerste instantie is ambtelijk met Wonen Zuid in contact getreden om met hen de mogelijkheid van samenwerking te bespreken. Een samenwerking waarin op basis van bovenvermelde inventarisatie wordt bepaald hoe de verschillende onderwerpen mogelijk kunnen worden uitgewerkt.

> Bedoelde ambtelijke voorverkenning heeft plaatsgevonden en geresulteerd in de voorliggende concept samenwerkingsovereenkomst.

2, Collegevoorstel

Zodra concreter zicht is op de aard van een mogelijke samenwerking zou deze insteek in overleg met Wonen Zuid worden uitgeschreven en via een collegevoorstel aan uw college voorgelegd.

> Onderhavig collegevoorstel strekt er toe de samenwerking met Wonen Zuid inzake het herstructureringsplan Tegelarijeveld formeel op te starten. Voorgesteld wordt de ondertekening door alle bestuurders te organiseren via een officieel moment, vergezeld van een persbericht met foto.

3, Projectopdracht

Bij goedkeuring van uw college zal de samenwerking projectmatig worden georganiseerd. Hiertoe zal een projectopdracht worden opgesteld door het cluster Ontwikkeling Opgaven. Het cluster Projecten omgeving zal de projectopdracht aannemen en een projectleider toewijzen. Er is bij PO capaciteit aanwezig, en zodra zicht ontstaat op de middelen zullen deze worden geraamd via de P&C cyclus.

> Deze overdracht geschiedt in nauwe samenwerking tussen OO en PO op gebruikelijke werkwijze.

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

Akkoord. Opmerkingen van Financiën en Juridische Zaken zijn in onderhavig voorstel verwerkt.

Bijlagen

1. Presentatie Wonen Zuid Herstructurering Tegelarijeveld
2. Overzicht gefaseerde planning Tegelarijeveld
3. Samenwerkingsovereenkomst Tegelarijeveld
4. Raadsinformatiebrief
5. Concept volmachtbesluit burgemeester

Publicatiedatum voorstel

Regulier