



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond

Zaaknummer: 120333-2024

Datum: 8 september 2025

Inleiding

In april 2024 hebben de provincie Limburg en zes Limburgse intercitygemeenten onder de naam "Limburg Centraal" een bidbook opgesteld voor woningbouw rondom de intercitystations. Limburg Centraal voorziet in het toevoegen van grootschalige woningbouw rondom de intercitystations in Limburg. Ten aanzien van Limburg Centraal worden op dit moment door en met het Rijk vervolgonderzoeken en gesprekken gehouden.

Op 3 september 2024 heeft uw college ingestemd met de Roermondse versie van het Limburgse ambitiesdocument "Limburg Centraal". Parallel aan ons eigen Gebiedsprofiel Spoorzone werken we samen met de andere Limburg Centraal gemeenten en de provincie aan een Verstedelijkingsstrategie en een businesscase. Over dat traject bent u in de collegevergadering van 9 september 2025 geïnformeerd.

Limburg Centraal betreft een ambitiesdocument van zes Limburgse steden en moet nu op lokaal niveau nader worden geconcretiseerd en uitgewerkt. Om voor Roermond goed de mogelijkheden en kansen in de spoorzone in beeld te brengen heeft uw college op 5 november 2024 besloten tot het opstellen van een Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond. Het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond wordt gebruikt als de Roermondse inbreng in Limburg Centraal.

Thans is het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond gereed en wordt dit ter besluitvorming aangeboden. Met het vaststellen van het Gebiedsprofiel zijn we er nog niet: op basis van de ambities uit het Gebiedsprofiel gaan we aan de slag met een aantal gebiedsuitwerkingen waar we dan concreter kijken naar invulling en (woningbouw)programma.

Voorstel:

Aan het college wordt voorgesteld:

1. overeenkomstig bijgevoegd concept raadsvoorstel de gemeenteraad voor te stellen het rapport Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond (bijlage 1) vast te stellen;
2. in te stemmen met de voorgestelde prioritering van de kansrijke ontwikkelingen (bijlage 2).
3. in te stemmen met de voorgestelde vervolgacties ten aanzien van het Gebiedsprofiel Spoorzone en deelgebied Spoorzone Zuid en Spoorzone Noord.

Argumenten

1.1 Het gebiedsprofiel Spoorzone Roermond past binnen het ingezet beleid.

Vanwege de grote woningbouwopgave in Nederland (en Limburg) is een Woondeal gesloten met het Rijk. Het ambitiesdocument Limburg Centraal en de Roermondse uitwerking daarvan ten behoeve van extra woningbouw rondom OV-locaties dragen bij aan het behalen van de doelen van de Woondeal.

Parallel hieraan is door onze gemeente de Quicksan Ruimte Wonen en Bedrijvigheid uitgevoerd. Hierin zijn mogelijkheden voor woningbouwlocaties in Roermond onderzocht. Enkele potentiegebieden liggen rondom de OV-locatie. Middels Limburg Centraal (en de bijbehorende randvoorwaarden/wensen zoals het verwijderen van ongebruikte sporen en verbeteren

bereikbaarheid door middel van tunnels en bruggen) komen in de toekomst mogelijk nieuwe woningbouwlocaties in onze gemeente in beeld.

In het Coalitieakkoord “*de stad van ambitie daadkracht en verbinding*” wordt ook aandacht gevraagd voor voldoende woningen in onze gemeente en wordt onder andere ingezet op aanvullende woningbouwlocaties zoals in de Quicksan. Limburg Centraal draagt ook bij aan het behalen van de doelen uit het Coalitieakkoord.

Op 12 oktober 2023 is de Omgevingsvisie Roermond vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn onder andere de volgende speerpunten opgenomen:

- De bereikbare stad; infrastructuur binnen en buiten de stad.
- De gezonde en veilige stad; een gezonde en veilige leefomgeving.
- Zorgzame en veelkleurige stad; voorzieningen, onderlinge zorg en saamhorigheid.
- Woon- en werkstad; Roermond als jonge stad, met een herkenbaar profiel in de regio.
- De duurzame stad; klimaat en duurzaamheid.

In de Omgevingsvisie Roermond is ten aanzien van de spoorzone reeds het volgende opgenomen: *naast een aantrekkelijke woon- en leefomgeving zijn ook goede verbindingen met omliggende steden noodzakelijk. In het bijzonder is openbaar vervoer daarbij van belang. Het stationsgebied wordt getransformeerd tot regionaal vervoersknooppunt met ruimte voor verschillende functies en voorzieningen.*

Daarnaast steunt de Omgevingsvisie op drie pijlers: Demografie (aantrekkelijk woon en werkklimaat), Klimaatadaptatie en energietransitie (klimaatneutraal met meer groen en meervoudig ruimtegebruik) en Roermond Verbindt (bereikbaarheid behouden en verbeteren). Het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond past binnen de kaders van de Omgevingsvisie en draagt ook bij aan deze speerpunten en pijlers uit de Omgevingsvisie.

De combinatie van enerzijds de goede verbindingen en relatief korte afstand tot Zuid-Oost Brabant en anderzijds de centrale ligging in Limburg/Euregio geven Roermond een uitstekende basispositie die niet alleen de relatie met Zuid-Oost Brabant kan bedienen, maar ook voor Limburg de schakel met Zuid-Oost Brabant vormt. Ook in de economische relaties neemt Roermond die positie in door de aanwezigheid van veel toeleverende bedrijven en het toerisme. Woningzoekenden vinden in dit netwerk in Roermond voorzieningen en een relatief betaalbare woningvoorraad. Deze doelgroepen passen ook in de doorgroeiestad die Roermond is voor arbeidsmarkt en woningmarkt alsmede de behoefte op de arbeidsmarkt. De spoorzone is hiervoor door de ligging aantrekkelijk en biedt de mogelijkheid dit deel van de stad een duidelijk profiel en uitstraling te geven, de ruimtelijke scheiding binnen de stad te verminderen en in de beperkte ruimte aanvullende woningbouw mogelijk te maken.

1.2 Het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond kent 6 ambities

Het gebiedsprofiel Spoorzone Roermond begint met een beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke opgaven aan de hand van thema's, die de kenmerken van het gebied in kaart brengen. Vanuit deze opgave zijn zes ambities geformuleerd die bij de verdere uitwerking een plek krijgen:

1. Benutten bereikbaarheid & voorrang geven aan schone mobiliteit (langzaam verkeer leidend);
2. Ruimte maken voor stedelijk woon-werkmilieu (stedelijke woonmilieus en functiemenging);
3. Creëren van een gezonde leefomgeving (groen spoorpark en STOMP);
4. Realiseren nieuwe oost west verbindingen (verbeteren bereikbaarheid oost-west en noord-zuid);
5. Samen en in samenhang bouwen aan de Spoorzone (allianties aangaan en over eigen grenzen kijken);
6. Verdichten met kwaliteit (eigen identiteit van de spoorzone).

Onderliggende gedachte van het gebiedsprofiel is het Herstellen, Verbinden en Betekenis van de Spoorzone Roermond en daarmee de barrière tussen west- en oost Roermond verkleinen (het “helen” van de stadsdelen).

1.3 Het gebiedsprofiel komt participatief en integraal tot stand

Het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond is tot stand gekomen door een bundeling van gedegen en uitvoerige ruimtelijke analyses. Het vormt het resultaat van intensieve participatie (gesprekken) met inwoners, belangstellenden en diverse stakeholders (zowel intern- als extern) met een blik op de toekomst die vooral moet inspireren. De totstandkoming van het gebiedsprofiel vormt het resultaat van intensieve participatie met tal van stakeholders. Hier volgt een beknopte weergave van de belangrijkste participatiemomenten:

- 30 april, 30 mei en 8 oktober 2024, 28 januari, 26 februari, 5 juni, 25 juni, 9 juli en 21 augustus 2025: (bestuurlijk) overleg met ProRail.
- 23 mei en 6 november 2024, 12 februari, 7 april, 13 mei, 22 mei, 27 augustus, 4 september en 17 september 2025: overleggen met woningstichting Nester en ontwikkelaar JPO.
- 15 oktober 2024: overleg met Sijben.
- 6 november 2024: overleg Woningstichting Nester.
- 20 november 2024: overleg team Vastgoed gemeente Roermond.
- 21 november 2024 en 19 maart 2025: overleg Woningstichting Wonen Limburg.
- 21 november 2024: overleg met Kern Architecten.
- 3 december 2024: overleg Woningstichting Wonen-Zuid.
- 4 december 2024, 21 maart, 19 augustus: overleg Waterschap Limburg.
- 7 januari en 17 april 2025: overleg participatiegroep Vrijveld.
- 6 februari, 26 februari, 27 mei 2025: overleg NS Vastgoed.
- 12 februari, 10 april en 5 juni 2025: overleg ontwikkelaar Weerstand (BPD).
- 18 februari 2025: Enexis.
- 19 maart 2025: overleg exploitant Albert Heijn (Heerschap Groep).
- 20 maart en 13 mei 2025: overleg Veiligheidsregio Noord Limburg.
- 14 januari, 27 maart, 22 mei, 2 juni, 26 juni, 11 september 2025: overleg huisartsenkoepel Hagro en Meditta.
- 6 februari, 25 maart, 13 mei en 19 juni 2025: ambtelijke begeleidingsgroep.
- 11 maart 2025: presentatie en werksessie college van B&W.
- 15 april 2025: overleg grondeigenaar bedrijfspanden Dr. Philipslaan 33.
- 7 mei 2025: beeldvormende bijeenkomst met raads- en commissieleden.
- 17 juni 2025: informatieavond voor de inwoners en stakeholders.
- 4 september 2025: (telefonisch) overleg eigenaar Dr. Philipslaan 35-35a.
- 9 september 2025: overleg Waterschap Limburg.
- 22 september 2025: overleg eigenaar Dr. Philipslaan 27-31.
- 23 september 2025: overleg eigenaar Dr. Philipslaan 37.
- 23 september 2025: overleg eigenaar Dr. Philipslaan 39.
- 22 oktober 2025: overleg met Sijben.

1.4 Het gebiedsprofiel geeft meer richting aan het ambitiedocument

In april 2024 is een ambitiedocument opgesteld voor de spoorzone als Roermondse bijdrage aan Limburg Centraal. Dat was echter een ambitiedocument dat in een kort tijdsbestek, en in samenwerking met de andere gemeenten, tot stand is gekomen. Het Gebiedsprofiel Spoorzone is een verdere uitwerking van de ambities van Limburg Centraal en geeft meer richting aan de verder haalbaarheid, maakbaarheid en wenselijkheid van het ambitiedocument Limburg Centraal. Dit is een goede basis voor de verdere uitwerking. Het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond geeft concretere ambities en daarnaast een doorkijk in kansrijke ontwikkelingen en onderzoeksvragen. Het is geen blauwdruk voor een plan, maar een basis voor de verdere deuluitwerkingen.

1.5 Het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond wordt als kaderstellende nota door de raad vastgesteld.

Teneinde het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond status te geven en daarmee ook uitvoeringskracht moet het gebiedsprofiel ook door de gemeenteraad worden vastgesteld, een en ander via bijgevoegd raadsvoorstel en concept raadsbesluit (**bijlage 3 en 4**).

2.1 Een vervolgtraject kan pas worden ingezet indien er sprake is van een prioritering van de kansrijke ontwikkelingen.

In de eindrapportage zijn kansrijke ontwikkelingen genoemd. Het is niet realistisch om deze alle na vaststelling van de eindrapportage tegelijkertijd op te pakken (zowel qua benodigde capaciteit alsook qua financiële middelen). Derhalve is een prioritering noodzakelijk. In **bijlage 2** is de voorgestelde prioritering alsmede de onderliggende argumentatie daartoe opgenomen. Het college stelt de prioritering vast, maar de raad wordt wel gevraagd om in te stemmen met de voorgestelde prioritering. De prioritering wordt vastgesteld door het college en indien noodzakelijk op basis van voortschrijdende inzichten zou het college kunnen herprioriteren.

2.2 Op basis van het doorlopen proces zijn vervolgstappen inzichtelijk gemaakt

Het gebiedsprofiel geeft naast een analyse van en strategie op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook een inzicht in nader te onderzoeken onderwerpen en gebieden waar al gestart kan worden (de zogenaamde kansrijke ontwikkelingen).

Uiteindelijk is de ontwikkeling van de gehele spoorzone een langjarig proces waarover in deze fase nog veel onzekerheden zijn. Ook is de medewerking van de andere overheden en partijen nodig om de gebiedsontwikkeling tot een succes te maken. Derhalve is het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond geen blauwdruk voor de toekomst maar wordt dit bij de verdere uitwerking gebruikt als kapstok.

Er is een aantal elementen die verdere uitwerking vragen (zoals de mogelijkheden om oost en west beter te verbinden en de capaciteit van onze hoofdontsluitingen). Er zijn echter ook locaties binnen de spoorzone waar al gestart kan worden met de nadere planuitwerking en concretisering (de zogenaamde frontrunners/kansrijke ontwikkelingen). Zie verder 4.1 en 4.2.

3.1 Eerste kansrijke ontwikkeling: Spoorzone Zuid

Eén van de eerste deelgebieden die in aanmerking komen voor een verdere uitwerking is de "Spoorzone Zuid". De reden hiervoor is dat het aantal grondeigenaren in dit gebied maar beperkt is, en dat een aantal grondeigenaren zich al gemeld hebben om te komen tot een herontwikkeling van het hele gebied. Ook het pand van het Waterschap Limburg is gelegen in dit deelgebied. De partijen wensen, op basis van het Gebiedsprofiel Spoorzone, gezamenlijk te komen tot een ontwikkelperspectief voor dit deelgebied. In dat ontwikkelperspectief wordt dan onderzocht welk programma hier haalbaar is (wonen, werken, mobiliteit en verblijven). Het ontwikkelperspectief vormt vervolgens de basis voor het stedenbouwkundig plan en de planologische procedure.

Om een alliantie/coalitie te vormen willen partijen, met de gemeente, toewerken tot een intentieovereenkomst. De intentieovereenkomst wordt, zodra daar overeenstemming over is, aan uw college ter besluitvorming voorgelegd.

3.2 Tweede kansrijke ontwikkeling: Spoorzone Noord

Een ander deelgebied waar de eerste kansen zich aandienen is de "Spoorzone Noord". In deze zone liggen diverse percelen/panden waarvan de eigenaren zich in het verleden al hebben gemeld met initiatieven. Hier ligt een grote kans om samen uit te werken hoe dit gebied verder ontwikkeld kan worden. Hier zal gestart worden met een overleg met de diverse initiatiefnemers en grondeigenaren. De eerste gesprekken zijn inmiddels al geweest danwel gepland.

Kanttekeningen en risico's

Er is bestuurlijke consensus nodig over het vervolg en de kansrijke ontwikkelingen

In het participatietraject voor de totstandkoming van het gebiedsprofiel is uitvoerig aandacht geschonken aan de strategische aanpak als wenselijkheid met betrekking tot de kansrijke ontwikkelingen. Een eventueel vervolgtraject voor de kansrijke ontwikkelingen kan ook alleen succesvol worden doorlopen als er sprake is van een bestuurlijke consensus over het eindrapport Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond. Ook dient een definitieve prioritering gemaakt te worden ten aanzien van de kansrijke ontwikkelingen en daaruit voortvloeiend het formuleren van één (of meerdere) projectopdracht(en). In de vervolgfase zal er tevens een inschatting van de uitvoeringskosten per projectopdracht(en) gemaakt moeten worden. Deze vervolgstappen zijn essentieel om daadwerkelijk tot uitvoering over te kunnen gaan. Het vaststellen van het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond en kansrijke ontwikkelingen is een eerste stap voor het vervolg.

Historisch overzicht

- 20 februari 2024 – Collegebesluit deelname aan Limburg Centraal en werksessie
- 23 april 2024 – Collegebesluit instemmen Ambitiedocument
- 23 april 2024 – Commissie informatiebrief inzake Limburg Centraal
- 13 juni 2024 – Commissie informatiebrief vervolgtraject Limburg Centraal
- 3 september 2024 – Collegebesluit instemmen Roermondse versie Ambitiedocument
- 23 september 2024 – Commissie informatiebrief Gebiedsvisie Spoorzone Roermond
- 5 november 2024 – Collegebesluit vaststellen Plan van Aanpak Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond.
- 11 maart 2025 – werksessie college Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond.
- 7 mei 2025 – beeldvormende bijeenkomst raads- en commissieleden.

Financiële gevolgen

Het opstellen van het gebiedsprofiel is binnen de begrote middelen in de begroting 2025 gebeurd. Voor de verdere uitwerking van de plannen zijn ook nog in de begroting van 2026 middelen gereserveerd. Indien de gemeente gaat participeren in gebiedsontwikkelingen waar middelen voor nodig zijn wordt daarover nog een nieuw voorstel voorbereid. Dat is op dit moment echter onbekend.

Communicatie en participatie

Participatie

Het opstellen van het gebiedsprofiel is een gezamenlijk proces waarbij participatie een kernonderdeel vormt. De totstandkoming van het voorliggende gebiedsprofiel vormt het resultaat van intensieve participatie met tal van stakeholders (zie ook argument 1.3 voor een overzicht). Ook bij het vervolgtraject (uitwerking) is participatie belangrijk.

Communicatie

Het gebiedsprofiel Spoorzone Roermond vertelt door middel van een rapport een verhaal waaraan veel inwoners en ondernemers een bijdrage hebben geleverd. Aanvullend op dit rapport wordt, net als bij de andere gebiedsprofielen, een filmreportage gemaakt, die een beeld geeft van het proces en de stakeholders. De film wordt nog samengesteld maar is naar verwachting medio oktober gereed om te delen met de raadsleden. Er is een aparte informatiepagina ingericht op de website van de gemeente Roermond. Na vaststelling dient de projectpagina bijgewerkt te worden met het definitieve plan. Op social media wordt de videoreeks van het gebiedsprofiel getoond om zo aandacht te vragen voor het gebiedsprofiel. Ook van belang om de stakeholders te informeren over de vaststelling en het verdere proces.

Uitvoering en evaluatie

Het opstellen van het gebiedsprofiel is gestart in januari 2025. Vanwege de kaderstellende functie van het gebiedsprofiel wordt het eindrapport ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden (oktober 2025).

Een van de eerste gebieden waar we starten met de nadere verkenning is Spoorzone Zuid. Met de grootste grondeigenaren (Nester, JPO en Waterschap) zijn al meerdere gesprekken geweest. Een eerste stap is het aangaan van een intentieovereenkomst om afspraken te maken over de verdere gezamenlijke uitwerking van het plangebied in een ontwikkelperspectief.

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

- Communicatie: de opmerkingen zijn verwerkt.
- Inkoop: niet van toepassing op dit voorstel.
- Financiën: de opmerkingen zijn verwerkt.
- Juridische Zaken: de opmerkingen zijn verwerkt.

Publicatiedatum voorstel

Regulier.

Bijlagen

- Bijlage 1 - Rapport Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond
- Bijlage 2 - Overzicht prioritering kansrijke ontwikkelingen
- Bijlage 3 - Raadsvoorstel
- Bijlage 4 - Concept raadsbesluit