



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Ontwikkeling Van Appeven fase 2

Zaaknummer: 75328-2024

Datum: 25-06-2024

Beslispunten

Het college heeft besloten:

1. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader Ool te vervangen door het Stedenbouwkundig raamwerk voor de ontwikkeling van Van Appeven fase 2;
2. Een addendum op de intentieovereenkomst "Herontwikkeling locatie Groeneweg te Herten" aan te gaan om afspraken vast te leggen over de verdere ontwikkeling van Van Appeven fase 2.

Inleiding

Op 1 september 2022 is het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van 13 vrijesector kavels (op grond waar voorheen een boomgaard stond) aan de Groeneweg en Maasstraat in Ool onherroepelijk geworden. Momenteel zijn de eerste woningen in aanbouw. Deze ontwikkeling is een onderdeel van de herontwikkeling van de huidige bedrijfslocatie van Van Appeven Fruitsappen aan weerszijden van de Groeneweg te Ool.

Oorspronkelijk was het voornemen het als één plan te ontwikkelen, maar vanwege ontwikkelingen rondom de mogelijke vestiging van een basisschool op het zuidelijk deel van de Groeneweg is besloten de ontwikkeling op te knippen. Uiteindelijk is besloten dat de basisschool zich niet gaat vestigen op het zuidelijke deel waardoor initiatiefnemer opnieuw is gaan kijken naar de ontwikkeling van het zuidelijke deel.

Met de ontwikkeling van het zuidelijke gedeelte wordt ook de bedrijfsbeëindiging mogelijk gemaakt welke 5 jaar na ondertekening van de anterieure grondexploitatieovereenkomst (uiterlijk 18 januari 2027) beëindigd dient te zijn.

In 2020 is het Ruimtelijk Kwaliteitskader Ool door het college vastgesteld. Het RKO biedt maar zeer beperkte mogelijkheden voor een woningbouw ontwikkeling op deze locatie. Om tot een ontwikkeling te komen, passend op deze locatie, is door de gemeente Roermond een grondige stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van Ool uitgevoerd, waarop een stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk is opgesteld. Voorgesteld wordt om voor deze locatie het RKO te vervangen door het opgestelde raamwerk, en daarmee een ontwikkeling mogelijk te maken.

Voor de duiding is op de afbeelding op de volgende pagina het noordelijke deel van de ontwikkeling te zien (momenteel in uitvoering) en het gebied (in blauw omlijnd) waarvoor nu de stedenbouwkundige invulling en haalbaarheid wordt onderzocht:



Argumenten

1.1 Het RKO wordt vervangen door het stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk

Het RKO biedt enkel de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 5 woningen op deze locatie (bijlage 4). Een ontwikkeling van deze beperkte omvang is, in deze tijd, financieel niet haalbaar. Om tot een ontwikkeling te komen, passend binnen de intentieovereenkomst (2019) en passend op deze locatie, is door de gemeente een landschappelijk en stedenbouwkundig raamwerk opgesteld (bijlage 5). Dit raamwerk geeft de ontwikkelaar duidelijkheid over de mogelijkheden op deze locatie, en biedt randvoorwaarden om te komen tot een haalbaar plan.

2.1 Het is noodzakelijk de oorspronkelijke intentieovereenkomst te vernieuwen

De oorspronkelijke intentieovereenkomst (daterend uit 2019 – bijlage 1 bij dit voorstel) liep tot 30 november 2021 en is daarmee reeds enige tijd verlopen. Aanleiding daarvoor is zoals in de inleiding reeds geschetst een aanvullend onderzoek naar de mogelijke vestiging van een basisschool. Na het besluit dat de basisschool zich hier niet gaat vestigen is de eigenaar gaan kijken naar een woningbouwontwikkeling ter plaatse. Hiervoor is het noodzakelijk de oorspronkelijke intentieovereenkomst te vernieuwen. Dit is gedaan middels het opstellen van een addendum op de intentieovereenkomst (bijlage 2 bij dit voorstel).

2.2 Het onderzoeksgebied wordt vergroot met de naastgelegen buitenstalling

Tegen het zuidelijke onderzoeksgebied aan ligt een perceel dat momenteel in gebruik is voor buitenstalling (caravans en boten). Om ter plaatse de ruimtelijke kwaliteit en mogelijkheden voor herontwikkeling te vergroten is initiatiefnemer gevraagd de mogelijkheden te onderzoeken om de locatie van de buitenopslag mee te nemen in het onderzoek naar de herontwikkeling. Het betreft de gele driehoek op afbeelding van de vorige pagina. De eigenaar van dit perceel heeft aangegeven mee te willen denken over een alternatieve invulling van deze locatie waarmee in de intentieovereenkomst het onderzoeksgebied met deze locatie vergroot is.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Historisch overzicht

- Op 22 oktober 2019 heeft het college besloten een intentieovereenkomst aan te gaan met initiatiefnemer om de locatie van Van Appeven te herontwikkelen tot woningbouw;
- Op 2 februari 2021 heeft het college besloten deze intentieovereenkomst tot 30 november 2021 te verlengen;
- Op 18 januari 2022 heeft het college besloten een anterieure grondexploitatieovereenkomst (bijlage 3) aan te gaan voor de ontwikkeling van het noordelijk gedeelte;
- Op 7 juli 2022 is het bestemmingsplan "Groeneweg Maasstraat" vastgesteld door de gemeenteraad voor de ontwikkeling van 13 vrijesector kavels op het noordelijk gedeelte.

Financiële gevolgen

Dit voorstel kent geen financiële gevolgen.

Communicatie en participatie

De verantwoordelijkheid voor de communicatie en participatie met omwonenden en belanghebbenden betreffende het plan en de aan te passen openbare ruimte ligt primair bij de initiatiefnemer. De gemeente ziet toe op tijdige en correcte communicatie en participatietraject en ondersteunt de initiatiefnemer wanneer nodig hierbij. Vooralsnog heeft geen communicatie en participatie met de omgeving plaatsgevonden, maar dit vormt een nadrukkelijk onderdeel bij de verdere uitwerking van de plannen.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

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

Vanuit bedrijfsvoering (financiën en juridisch) is positief geadviseerd. Ten aanzien van financiën kent dit voorstel geen financiële gevolgen en het addendum op de overeenkomst is in overleg met juridisch opgesteld.

Publicatiedatum voorstel

Publicatie kan regulier plaatsvinden.

Bijlagen

Bijlage 1 – Intentieovereenkomst "Herontwikkeling locatie Groeneweg te Herten";
Bijlage 2 – Addendum intentieovereenkomst "Herontwikkeling locatie Groeneweg te Herten" concept 24 juni 2024;
Bijlage 3 – Anterieure grondexploitatieovereenkomst "Locatie Groeneweg te Roermond";
Bijlage 4 – Ruimtelijk Kwaliteitskader Ool;
Bijlage 5 - Raamwerk Ontwikkeling Ooldergaard fase 2.