

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: BW Voorstel - Ontwikkeling Rooswinkel

Zaaknummer: 23064-2022

Datum: 9 maart 2022

Beslispunten

Het college heeft besloten:

1. Een intentieovereenkomst aan te gaan met Peelstaete Vastgoed en Ontwikkeling B.V. om afspraken vast te leggen over de ontwikkeling van woningbouw op de voormalige Rooswinkel locatie te Prins Bernhardstraat te Roermond.

Inleiding

Het plan behelst de herontwikkeling van het leegstaande industriepand en omliggende terrein van 'Rooswinkel' aan de Prins Bernhardstraat te Roermond. Peelstaete Vastgoed en Ontwikkeling B.V. wenst op dit terrein ongeveer 70 tot maximaal 95 woningen te realiseren. Het gaat om een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Zowel voor de appartementen als de grondgebonden woningen wordt ingezet op zowel huur als de koop, met name in het midden segment. Voor de grondgebonden woningen wordt ingezet op levensloopbestendige woningen, van 1 a 2 lagen. Het plangebied bevindt zich aan de rand van en ten zuidoosten van het centrumgebied van Roermond. Het gebied wordt begrenst aan één zijde door de Prins Bernhardstraat, aan een andere zijde door percelen aan de Koninginnelaan en aan een zijde door het vervallen tracé van de IJzeren Rijn. Op dit moment bevinden zich op het terrein nog oude leegstaande bedrijfsgebouwen.

In totaal worden er in de huidige opzet van Peelstaete Vastgoed en Ontwikkeling B.V. in totaal ca. 70 tot maximaal 95 wooneenheden toegevoegd met voorliggend plan. Hieronder treft u een afbakening van de ontwikkellocatie Rooswinkel.



Argumenten

1.1 Leegstand industrieel complex met kans voor de opwaardering van het gebied

De locatie Rooswinkel staat momenteel leeg, waarbij de verschillende bedrijfspanden een lage kwaliteit en een staat van verval vertonen. Het huidige terrein beschikt daardoor momenteel niet over een actieve functie waarmee het waarde toevoegt aan de stad Roermond.

Ontwikkeling van de locatie betekent een kans voor opwaardering van het terrein met ook een positieve uitstraling voor het omliggende gebied. Door de ontwikkeling van 70 tot maximaal 95 woningen en sanering van de leegstaande panden krijgt het gebied daarmee een woonfunctie. Wel wordt het monumentale industriële kantoorpand aan de zijde van de Prins Bernhardstraat behouden. In de intentieovereenkomst is de afspraak gemaakt dat middels een bouwhistorisch onderzoek verder wordt onderzocht welke monumentale elementen behouden dienen te blijven, zodat de geschiedenis van de locatie zichtbaar en tastbaar blijft.

1.2 Er is behoefte aan (huur)appartementen en grondgebonden levensloopbestendige woningen.

Het voorlopige plan voorziet in een gemixt programma van grondgebonden woningen en appartementen en een mix van huur en koop. Alle woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en de appartementen zijn met lift. Initiatiefnemers beogen voor zowel de huur als de koop grotendeels in te zetten op het midden segment. De grondgebonden woningen en appartementen worden voorzien van passende en marktconforme huren en verkoopprijzen. Voor de (midden) huur wordt op dit moment uitgegaan van huren tussen de 800 en 1.100 euro p/m (excl. servicekosten en/of energie prestatie vergoeding (EPV) wanneer die van toepassing zijn, prijspeil januari 2022). Voor het (midden) segment koop wordt op dit moment uitgegaan van verkoopprijzen tussen de 300.000 en 400.000 euro VON (prijspeil januari 2022).

Ruimte gelet op structuurvisie/ woningmarktonderzoek

In september 2021 is er een nieuwe Etil huishoudenprognose beschikbaar gekomen voor gemeente Roermond. Deze is ook gedeeld met uw college en er is besloten dat deze meer recente prognose, aanvullend aan de structuurvisie, wordt gebruikt voor het woningbouwbeleid van gemeente Roermond. De Etil huishoudenprognose uit september 2021 ligt 1.027 huishoudens hoger dan de afspraken in de structuurvisie. Van deze 1.027 huishoudens zijn 687 huishoudens in het stedelijk gebied Roermond gesitueerd. De uit het woningmarktonderzoek uit 2018 naar voren gekomen kwalitatieve behoefte aan appartementen met lift in het stedelijke gebied Roermond (1.300) kan door de extra groei van het aantal huishoudens in dezelfde verhouding worden opgehoogd tot ca. 1.630 appartementen met lift, gemeten vanaf 1 januari 2018. Wordt dit vergeleken met de gerealiseerde aantallen en de globale planvoorraad per 1 januari 2022 (waaronder de voormalige V&D) dan is er nog een ruimte van 80 appartementen per 1 januari 2022. Er is dus nog ruimte voor toevoeging van de in dit plan opgenomen appartementen met lift. De behoefte aan grondgebonden nultredewoningen (koop en huur) in het stedelijk gebied is nog zodanig dat toevoeging van de voorgenomen woningen van dit type in huur en koop passend is in de structuurvisie wonen en het onderliggend woningmarktonderzoek.

Woningen sociale huur en koop

In 2020 en 2021 bleek uit huishoudenprognoses van de provincie van de groei van het aantal huishoudens in Roermond fors hoger wordt ingeschat dan eerder is aangenomen. In het collegevoorstel van 26 januari 2021 m.b.t. dit onderwerp is aangegeven dat op basis van de aanvullende woningbehoefte ook aangenomen moet worden dat in de sociale sector ook aanvullende behoefte aanwezig is, met name in het stedelijk gebied Roermond. In het collegevoorstel is daarom aangegeven dat in de verschillende (grotere) projecten in beginsel ook woningen in de sociale sector gerealiseerd moeten worden, wat overigens ook sociale koop kan inhouden. In Melickerveld, de plannen voor de voormalige V&D en voor Stationspark is dit vertaald in een aandeel sociale huurwoningen (gemiddeld ca. 12%). Ook voor het voormalige Philipsterrein is de advisering gericht op een aandeel sociale huur. In de lokale woonvisie zal een voorstel worden opgenomen over de aanvullend benodigde woningen in de sociale sector en de vertaling naar woningbouwplannen. Daarin zou ook opgenomen kunnen worden welke grens wordt gehanteerd voor grotere plannen in combinatie met de locatie en de beschikbaarheid van woningen in de sociale sector in de omgeving.

Het plan voor de locatie Rooswinkel betreft 70 tot maximaal 95 woningen. Het plan valt daarmee onder de grotere woningbouwplannen. Een aandeel van ca. 10 woningen in de sociale huur of koop

zou daarmee passen in bovenstaande benadering. In de overeenkomst is hierover opgenomen dat Initiatiefnemer in de haalbaarheidsfase nader onderzoekt hoe invulling gegeven kan worden aan een aandeel sociale huur of koop in onderhavig project.

1.3 De plannen passen binnen het Coalitieakkoord 2018-2022

Het plan past binnen het Coalitieakkoord 2018-2022, onder programma Dynamische stad, in de paragraaf Goed wonen, omdat:

- ✓ Er 70 tot maximaal 95 woningen aan de Roermondse woningvoorraad worden toegevoegd passend binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte;
- ✓ het plan de realisatie van levensloopbestendige woningen bevat.

1.4. Er dienen duidelijke randvoorwaarden te worden vastgelegd waarbinnen de haalbaarheidsfase van de ontwikkeling wordt opgepakt.

Alvorens de haalbaarheid van de ontwikkeling nader kan worden onderzocht is het raadzaam in een document vast te stellen dat de betrokken partijen met de ontwikkeling aan de slag willen. Een geëigend middel daarvoor is een intentieovereenkomst. Een intentieovereenkomst is namelijk een nuttig (juridisch) instrument om bij een project als het onderhavige de onderhandelingen en de gevolgen daarvan te stroomlijnen. Het doel van de intentieovereenkomst is in de eerste fase van het project vast te leggen waar partijen het op dat moment over eens zijn en wat de verdere stappen zijn. Als **Bijlage 1** treft uw college de concept Intentieovereenkomst aan. Deze concept overeenkomst is met Peelstaete Vastgoed en Ontwikkeling B.V. besproken en er is overeenstemming bereikt over de inhoud van het stuk, waarbij uiteraard expliciet is aangegeven dat ter zake instemming van uw college is vereist.

Kanttelingen en risico's

1.1. Haalbaarheid plan

Of sprake is van een haalbaar plan zal moeten blijken op basis van nader onderzoek.

Historisch overzicht

Er heeft nog geen eerdere besluitvorming in het college specifiek over dit voornemen plaatsgevonden. Wel zijn er al reeds jaren gesprekken gevoerd over een ontwikkeling voor deze locatie.

Financiële gevolgen

Onderhavig voorstel heeft vooralsnog geen financiële consequenties.

Communicatie en participatie

Het voeren van de omgevingsdialoog is primair de verantwoordelijkheid ontwikkelaar. De gemeente heeft in deze een toetsende rol en controleert dat de omgevingsdialoog voldoende heeft plaatsgevonden. Met betrekking tot de omgevingsdialoog wordt in de intentieovereenkomst vastgelegd dat Peelstaete Vastgoed en Ontwikkeling B.V. een plan opstelt voor het voeren van de omgevingsdialoog. Alvorens de omgevingsdialoog wordt gevoerd dient de gemeente akkoord te gaan met dit plan.

Informering van de Raad zal geschieden middels een commissie informatie brief.

Uitvoering en evaluatie

Het onderzoeken van de haalbaarheid, vindt plaats in 2022 en de eerste helft van 2023. Uiterlijk voor het verlopen van de intentieovereenkomst (eerste helft 2023) wordt besloten of van een vervolgovereenkomst zal worden aangegaan (go / no go).

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

Het juridisch advies bedrijfsvoering; het voorstel is met de juridische adviseur besproken en zijn voorstellen zijn overgenomen, zodat met het voorstel en de overeenkomst kan worden ingestemd.

Bijlagen

Bijlage 1 - intentieovereenkomst