



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: BW-voorstel Addendum II op de realiseringsovereenkomst locatie Kaleidos (Melickerveld)

Zaaknummer: 145296-2024

Datum: 11 december 2024

Inleiding

Het bestemmingsplan Melickerveld is in 2019 vernietigd door de Raad van State vanwege de stikstofproblematiek. De gemeenteraad heeft in juli 2021 een nieuw stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling vastgesteld. Specifieke afspraken voor dit gewijzigde plan zijn met een addendum aan de oorspronkelijke realiseringsovereenkomst uit 2014 toegevoegd. In februari 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Melickerveld 2022 vastgesteld. Vervolgens is op 14 september 2023 een herstelbesluit genomen door de gemeenteraad om het bestemmingsplan in lijn te brengen met de laatste regelgeving rondom stikstof en tegemoet te komen aan enkele beroepen. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan en herstelbesluit zijn een aantal beroepen ingesteld, die ter zitting op 29 oktober 2024 bij de Raad van State zijn behandeld. Op 11 december 2024 heeft de Raad van State uitspraak gedaan waarin alle beroepen ongegrond zijn verklaard. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Op 18 juli 2023 is het voorlopig ontwerp inrichtingsplan (hierna: VOIP) vastgesteld door uw college en is besloten nadere afspraken over de inrichting van de openbare ruimte, alsmede de inzet van een subsidie en de realisatie van de aansluitingen van het plangebied op de omliggende infrastructuur vast te leggen in een tweede addendum. Hiertoe zijn afspraken gemaakt met initiatiefnemer welke een uitvloeisel zijn van het reeds genomen besluit. Uw college wordt voorgesteld het tweede addendum met initiatiefnemer aan te gaan zodat de benodigde aanvullende afspraken zijn vastgelegd.

Voorstel

Aan het college wordt voorgesteld:

1. een addendum II op de realiseringsovereenkomst aan te gaan met Leigraaf Midden-Limburg B.V. conform het bijgevoegde concept addendum II.

Argumenten

1.1 In het addendum II zijn nadere afspraken vastgelegd over het bouw- en woonrijp maken van het plangebied met bijbehorende randvoorwaarden

In het addendum I op de realiseringsovereenkomst is in artikel 4.2 opgenomen dat er in een volgend addendum II nadere afspraken over artikel 7 en bijlage 5 van de in de realiseringsovereenkomst bedoelde werkzaamheden worden gemaakt. Over de inhoud van deze wijzigingen is door uw college besloten middels de vaststelling van het VOIP (d.d. 18 juli 2023 – bijlage 1 bij dit voorstel). Het doel van de wijzigingen is om de afspraken in lijn te brengen met de gewenste inrichting van het gebied en bijbehorende documentnamen. Initiatiefnemer en de gemeente Roermond wensen namelijk de grootste

natuur inclusieve leefomgeving van Limburg te realiseren in het plangebied. Dit vraagt om een andere invulling van het inrichtingsplan dan in 2014 was voorzien. Op basis van het VOIP zijn de randvoorwaarden en het artikel over het bouw- en woonrijp maken aangepast zodat deze de gewenste invulling mogelijk maken. De nieuwe randvoorwaarden zijn als bijlage 3 bij het addendum II gevoegd ter vervanging van bijlage 5 uit de realiseringsovereenkomst. Verder is artikel 7 van de realiseringsovereenkomst vervangen door artikel 2 van addendum II.

1.2 Uitwerking van het VOIP in een definitief ontwerp kan vastgesteld worden door het Planteam

In de realiseringsovereenkomst uit 2014 en het addendum I uit 2021 was opgenomen dat het VOIP en iedere uitwerking hiervan in een definitief ontwerp inrichtingsplan (hierna DOIP) door het college vastgesteld dient te worden. Het VOIP is, zoals reeds aangegeven, door uw college op 18 juli 2023 vastgesteld. De uitwerking van het VOIP in een DOIP vindt plaats per deelgebied waarbij het VOIP het uitgangspunt is. Ter illustratie voeg ik nog een afbeelding van het vastgestelde VOIP toe:



Op dit moment wordt gesproken van drie deelgebieden. Aangezien het DOIP enkel een nadere technische uitwerking is van het VOIP is in het addendum II opgenomen dat het Planteam bestaande uit gemeente Roermond en (afgevaardigden van) initiatiefnemer kan besluiten tot vaststelling van een DOIP per deelgebied. Reden hiervoor is dat het DOIP een nadere detaillering van het VOIP is waarin eventuele conflictsituaties worden aangepast. Om enkele voorbeelden te geven van wijzigingen tussen het VOIP en het concept DOIP voor deelgebied 1 zijn dit wijzigingen als:

- Aanbrengen extra wortelscherm ter afscherming van de ondergrondse infra
- Fietspad iets verschoven zodat deze in lijn komt te liggen met het watersysteem
- Het toevoegen van een middengeleider in de bocht van het fietspad
- Het gebruiken van een betonplaat tussen de stoep en de weg in plaats van een lijngoot
- Parkeerplekken meer clusteren in plaats van verspreid door het gebied aanleggen
- Et cetera

De inhoud van het DOIP is daarmee voor minimaal 95% gelijk aan het VOIP en wijzigingen betreffen optimalisaties. Aangezien hierin geen nieuwe elementen verwerkt zijn is aparte besluitvorming door het college niet noodzakelijk. Daarbij is vaststelling door het college van een uitwerking van een inrichtingsplan niet gebruikelijk bij andere vergelijkbare projecten en kan met vaststelling in het planteam sneller doorgeschakeld worden naar de ontwikkeling van een volgend deelgebied.

1.3 Er zijn afspraken gemaakt over de aansluiting van Melickerveld op de bestaande infrastructuur

Het plan Melickerveld moet aan de westzijde worden aangesloten op de bestaande infrastructuur (Heinsbergerweg). In oostelijke richting takt het plan aan op de bestaande infrastructuur van de Eindstraat en de Morgenstraat, om vervolgens via het Poortereind te worden verbonden met de bestaande (hoofd)infrastructuur. De aansluiting op de Heinsbergerweg is in het inrichtingsplan voorzien met een t-aansluiting waarbij de gemeente Roermond een ontsluiting middels rotonde wenselijker vindt. Ook dient er aandacht te zijn voor het gebied Eindstraat, Morgenstraat en Oude Keulsebaan waarbij de Eindstraat en Morgenstraat worden verbreed. De Ratommerweg wordt ter hoogte van het Kitskensdal afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van calamiteiten. De verschillende ontsluitingen worden hieronder verder toegelicht:

1.3a Heinsbergerweg

In de bespreking van het concept voorlopig ontwerp inrichtingsplan met de verschillende gremia en met uw college en de raad, kwam naar voren dat de aansluiting van het plan op de Heinsbergerweg zou moeten worden vormgegeven met een rotonde in plaats van een t-aansluiting, om zo de snelheid op de Heinsbergerweg te kunnen verminderen. Vervolgens is Kragten gevraagd in kaart te brengen welke maatregelen nodig zijn om, rekening houdende met de bestaande situatie (zoals de school en de bestaande aansluitingen) en nieuwe ontwikkelingen in de vorm van de realisatie van Melickerveld en de nieuwbouw van Roercollege Schöndeln, de snelheid op de Heinsbergerweg terug te brengen naar 50 km en te bezien welke aansluiting van Melickerveld daarbij het beste past. Kragten heeft verschillende opties voor de Heinsbergerweg uitgewerkt in een advies. Voor wat betreft de aansluiting op de Heinsbergerweg zijn zowel een t-aansluiting als een rotonde mogelijk. Een rotonde met gescheiden fietspad in twee richtingen scoort iets hoger op het gebied van veiligheid.

In het addendum II zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt over de verdeling van kosten voor de aansluiting van het plangebied op de Heinsbergerweg. Afgesproken is dat initiatiefnemer de realisatie van de T-splitsing voor zijn rekening neemt. Zoals aangegeven wordt er echter voorkeur gegeven aan de inrichting van de ontsluiting middels een rotonde. De meerkosten voor deze uitwerking worden gedeeld door de initiatiefnemer (1/3^{de} van de meerkosten met een maximum van €110.000,-) en de gemeente Roermond (2/3^{de} van de meerkosten). De financiële lasten voor de realisatie van een rotonde zijn reeds opgenomen in de begroting naar aanleiding van het collegebesluit van 18 juli 2023 aangaande het VOIP. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar de paragraaf "Financiële gevolgen".

1.3b Eindstraat

Om te voorzien in een goede aansluiting van het plangebied op bedrijventerrein Oosttangent dient de Eindstraat ter hoogte van de voetbalvelden van EMS verbreed te worden en is hier voorzien in een aanliggend voetpad. Voor de realisatie hiervan was het noodzakelijk gronden pachtvrij te maken en grond aan te kopen. De gemeente Roermond heeft hiervoor afspraken gemaakt met de pachter en eigenaar van de gronden. De door de gemeente Roermond gemaakte kosten worden middels het addendum II doorbelast aan initiatiefnemer. De kosten voor de verbreding van de Eindstraat en realisatie van het aanliggend voetpad komen voor rekening van initiatiefnemer.

1.3c Ratommerweg

Aan de Ratommerweg worden noodzakelijke verkeersmaatregelen genomen in de vorm van een doodlopende straat zodat sluipverkeer wordt voorkomen. Hiertoe wordt deze ter hoogte van het Kitskensdal afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van calamiteiten. De kosten voor deze aanpassingen komen voor rekening van initiatiefnemer.

1.4 Subsidie Woningbouw op korte termijn

Op 27 december 2023 heeft de gemeente Roermond een specifieke uitkering ontvangen in het kader van de subsidieregeling Woningbouw op korte termijn (hierna: Wokt) van het Rijk ter hoogte van €700.841,- welke is verdeeld in een bedrag van €579.208,- exclusief btw en €121.633,- via het btw-compensatiefonds. Doel van de subsidie is om gemeenten in staat te stellen bovenplanse infrastructurele voorzieningen te realiseren om op korte termijn grootschalige woningbouwlocaties te verwezenlijken. Voor een drietal maatregelen zijn voor de ontwikkeling van Melickerveld middelen beschikbaar gesteld, te weten:

- de fietsroute die momenteel via de Ratommerweg naar de fietsbrug over de N293 leidt welke moet worden aangepast;
- de aansluiting op de Heinsbergerweg en;
- de verbreding van de Eindstraat.

Over de inzet van de subsidie is in het addendum II afgesproken dat initiatiefnemer zal overgaan tot de realisatie van het plan (468 woningen waarvan 164 betaalbare woningen) en in opdracht van de Gemeente Roermond de genoemde infrastructurele werkzaamheden laat uitvoeren als onderdeel van de aanbesteding voor het totale plangebied. De Gemeente Roermond vergoed een deel van de gemaakte kosten op basis van facturen, ter hoogte van maximaal het ontvangen subsidiebedrag van €579.208,- exclusief btw vermeerderd met btw die voldoet aan artikel 35a van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Kanttelingen en risico's

1.1 De initiatiefnemer voldoet niet aan de gestelde voorwaarden uit de subsidie

Een van de voorwaarden van de verkregen subsidie is dat 50% van de woningen in het plangebied betaalbare woningen dienen te zijn. Ondanks dat in de aanvraag niet is aangegeven dat het plan hieraan kan voldoen is het Rijk bij het afgeven van de beschikking hier wel vanuit gegaan. Uiteindelijk is door initiatiefnemer een maximale inspanning verricht waarmee (minimaal) 35% van het totale programma (te weten minimaal 164 woningen van de in totaal 468 woningen) uit betaalbare woningen bestaat. Dit wijkt af van de subsidievoorwaarden. Sinds begin 2023 is hierover meermaals overleg gevoerd met het Rijk om te komen tot een passende oplossing. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een wijzigingsverzoek welke wij op 4 september 2024 hebben aangeboden aan het Rijk. De laatste informatie die ons bekend is, is dat het wijzigingsverzoek is besproken in het

directeurenoverleg van het betreffende ministerie en het wijzigingsverzoek aan de minister wordt voorgelegd. Op dit wijzigingsverzoek is, op moment van schrijven, nog niet beslist. Om die reden bestaat er nog geen formele duidelijkheid over de gevolgen voor de rijkssubsidie. In de overeenkomst is echter voorzien in de situatie waarin de subsidie niet verkregen zou worden waarmee eventuele risico's gedekt zijn. Het niet verkrijgen van de subsidie heeft in dat geval geen gevolgen voor het doorgang laten vinden van het plan, maar wel gevolgen voor het aandeel woningen dat minimaal betaalbaar is binnen het totale plan.

Historisch overzicht

- 18 maart 2014: Realiseringsovereenkomst Kaleidos (ook wel bekend als Melickerveld)
- 14 augustus 2019: Vernietiging bestemmingsplan Melickerveld door de Raad van State
- 8 juli 2021: Vaststelling raamwerk Melickerveld (stedenbouwkundige opzet)
- 11 oktober 2021: Addendum I op realiseringsovereenkomst Kaleidos (ook wel bekend als Melickerveld)
- 21 februari 2022: Vaststelling bestemmingsplan Melickerveld
- 18 juli 2023: Vaststelling voorlopig ontwerp inrichtingsplan en randvoorwaarden Melickerveld
- 14 september 2023: Herstelbesluit bestemmingsplan Melickerveld
- 29 oktober 2024: Zitting Raad van State aangaande beroepen tegen het bestemmingsplan Melickerveld

Financiële gevolgen

Infrastructurele maatregelen

Op de investeringsplanning zijn in 2025 en 2026 middelen opgenomen voor de aanpassingen aan de infrastructuur rondom Melickerveld en benodigde aanpassingen aan de gemeente overstortleiding die door het plangebied loopt.

Op basis van addendum II komen de meerkosten voor de aanleg van een rotonde voor de aansluiting op de Heinsbergerweg ten laste van de gemeente, met uitzondering van een bijdrage van € 110.000 van de exploitant. De bijdrage van de gemeente wordt geschat op €220.000,-. De dekking hiervoor is aanwezig op de investeringsplanning (29076- Melickerveld e.o. verkeer).

Inzet specifieke uitkering Woningbouw op korte termijn bovenplanse infrastructuur (Wokt)

Na definitieve toekenning van de SPUK Wokt wordt de volledige subsidie ingezet ten behoeve van het project Melickerveld. Initiatiefnemer laat in opdracht van de Gemeente Roermond de genoemde infrastructuurle werkzaamheden uitvoeren als onderdeel van de aanbesteding voor het totale plangebied. Gemeente Roermond vergoed een deel van de gemaakte kosten op basis van facturen, ter hoogte van maximaal het ontvangen subsidiebedrag.

De subsidie veronderstelt daarnaast dat er cofinanciering komt die niet vanuit het Rijk komt. Dit betreft 35% van het totale bedrag (€377.375,-). De cofinanciering is echter voorzien vanwege de door de gemeente Roermond gemaakte afspraken in het addendum I op de realiseringsovereenkomst. Hierin is vastgelegd dat de initiatiefnemer de benodigde aanpassingen aan de openbare ruimte voor zijn rekening en risico realiseert waarmee de cofinanciering is geborgd.

Indien om welke reden dan ook blijkt dat het Rijk vindt dat de gemeente Roermond deze bijdrage uit eigen middelen dient te financieren is hiervoor voldoende budget beschikbaar vanuit de investeringsplanning (onderdeel 29076 – Melickerveld e.o. verkeer).

Verantwoording vindt plaats via SISA. Initiatiefnemer dient de gemeente Roermond te voorzien van een factuur / facturen voor de gemaakte kosten, waarin wordt verwezen naar de specifieke uitkering

en waarin een uitsplitsing wordt bijgevoegd waarin per gesubsidieerde infrastructurele maatregel de gemaakte kosten zijn opgenomen.

Communicatie en participatie

In algemene zin heeft rondom de ontwikkeling van Melickerveld een communicatie- en participatietraject plaatsgevonden. Specifiek met betrekking tot deze overeenkomst is geen sprake geweest van communicatie of participatie naar buiten toe aangezien het afspraken betreft tussen initiatiefnemer en de gemeente Roermond.

Uitvoering en evaluatie

Na uw collegebesluit kan het addendum II op de realiseringsovereenkomst door beide partijen ondertekend worden en kunnen de verdere voorbereidingen voor de planvorming, voor zover nog niet het geval, opgestart worden. Verder uitwerking en realisatie van de plannen was reeds opgestart in afwachting van de uitspraak van de Raad van State. Vanaf begin 2025 wordt gestart met de voorbereidende werkzaamheden voor de start bouw later in 2025 waarna de eerste woningen naar verwachting in 2026 worden opgeleverd.

Bijlagen

1. Collegevoorstel voorlopig ontwerp inrichtingsplan Aan de Vallei (Melickerveld) d.d. 18 juli 2023;
2. Addendum II realiseringsovereenkomst Kaleidos (Melickerveld), concept 7 d.d. 28 november 2024;
3. CIB aansluiting Melickerveld op de omgeving.

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

Financieel Advies/subsidie:

In het addendum worden aanvullende afspraken gemaakt met de exploitant. Vanuit financieel oogpunt is het voornaamste aandachtspunt de SPUK Wokt. Hiervoor is een wijzigingsverzoek ingediend op 4 september 2024. In dit stadium is er nog geen formeel besluit over de toekenning van deze subsidie na wijziging. In het addendum wordt de afspraak gemaakt dat – bij toekenning van de SPUK Wokt – de gemeente Roermond voor dit bedrag (€ 579.208) bijdraagt in de kosten die de exploitant maakt in de openbare ruimte. Bij het niet ontvangen of een lagere toekenning van deze subsidie wordt deze vergoeding aan exploitant niet of voor een lagere bedrag gedaan. De voorwaarden van de SPUK zijn opgenomen in het addendum.

Voor het overige geldt dat er voor de aanpassingen in de openbare ruimte middelen beschikbaar zijn gesteld op de investeringsplanning. Deze zijn voldoende om meerkosten voor een rotonde t.o.v. een t-splitsing bij de Heinsbergerweg te realiseren.

Indien er meerkosten ontstaan rondom de Ratommerweg/Kitskensberg, zal nader bepaald moeten worden wie welk deel van de kosten voor zijn rekening neemt. Na aanleg van de rotonde op de Heinsbergerweg resteren er nog middelen voor Melickerveld op de investeringsplanning, welke hiervoor (deels) ingezet kunnen worden.

Via de reguliere P&C cyclus zal een investeringsbudget opengesteld worden met dekking vanuit de SPUK (indien deze definitief wordt toegekend) en investeringsplanning (IP 29076), dit zal in het eerstvolgende P&C document na toekenning/wijzigingsbesluit plaatsvinden.

Fiscaal Advies:

De ontwikkelaar zal in opdracht van de gemeente Roermond werkzaamheden uitvoeren met betrekking tot het realiseren van infrastructurele voorzieningen voor de woningbouwlocatie Melickerveld. De ontwikkelaar dient voor de gemaakte kosten aan de gemeente Roermond een factuur uit te reiken met btw. Aangezien de werkzaamheden plaatsvinden op grondgebied van de gemeente Roermond is de btw op deze factuur compensabel en kan deze btw door de gemeente worden teruggevraagd via het btw-compensatiefonds.

Juridische Zaken:

Akkoord. Opmerkingen in voorstel en concept addendum II zijn verwerkt.

Inkoop:

Akkoord. Opmerkingen zijn verwerkt in het voorstel.