



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Roerdelta fase 2 en 3: stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplannen

Zaaknummer: 32004-2024

Datum: 19 maart 2024

Het voorliggende stedenbouwkundige kader is een belangrijke stap in het slaan van een brug tussen de stad Roermond en het water.

Inleiding

Op 15 december 2022 heeft uw raad besloten om scenario D voor Roerdelta fase 2 en 3 uit te werken in een stedenbouwkundig plan. Middels dit voorstel worden het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor fase 2 en 3 ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad. Deze documenten zijn de basis voor de planologische uitwerking van het plan.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld:

1. het stedenbouwkundig plan voor Roerdelta fase 2 en 3 vast te stellen;
2. het beeldkwaliteitsplan voor Roerdelta fase 2 en 3 vast te stellen.

Argumenten

1.1. Het voorstel past in het ingezet beleid

Een van de belangrijkste doelstellingen voor Roerdelta is het verbinden van de stad met het water. Het stedenbouwkundig plan (bijlage 1) laat zien hoe deze doelstelling is uitgewerkt.

1.1.1 Woningbouwbeleid

Met betrekking tot het woningbouwprogramma worden de kaders gevormd door het Programma van Eisen, de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025, de Woondeal Midden- en Noord-Limburg en het Coalitieakkoord.

In de Woondeal is opgenomen dat het streven is om twee derde betaalbare woningen te realiseren.

Het plan bevat 400 woningen waarvan circa 20% grondgebonden en 80% gestapeld. Gelet op de complexiteit van het project Roerdelta is de inschatting dat de helft betaalbaar wonen haalbaar is, waarvan minstens 10% sociale huurwoningen¹ en 20% goedkope koopwoningen². Dit uitgangspunt voor het bouwprogramma wordt nog nader uitgewerkt.

¹ Sociale huur betekent een woning in 2024 met een kale huur van € 879,66

² Voor goedkope koop hanteren we definitie van de Verordening Startersleningen zijnde €280.000,- .

In het plan is gekeken naar de mogelijkheid om zoveel mogelijk grondgebonden woningen te realiseren. De achterliggende gedachte is dat er relatief veel plannen voor appartementen bestaan in de gemeente waardoor er behoefte aan meer grondgebonden woningen is ontstaan.

1.1.2. Beeldkwaliteitsplan

Het door uw raad vast te stellen beeldkwaliteitsplan voor fase 2 en 3 (bijlage 2) vervangt de bestaande Welstandsnota binnen de plangrens fase 2 en 3 en geldt na vaststelling als toetsingskader. De adviescommissie omgevingskwaliteit heeft op 19 februari 2024 over het beeldkwaliteitsplan geadviseerd (zie bijlage 3). Naar aanleiding van dit advies is het stedenbouwkundig plan op een aantal onderdelen aangepast.

Het betreft:

- Duidelijke hiërarchie in bebouwing en landschappelijke inpassing in drie zones. Van stedelijk aan de noordzijde naar de inpassing in de delta aan de zuidzijde.
- Bouwtypologie per zone kloppend maken met het concept.
- Het grondgebonden blok in zone 1 wordt aangepast waardoor dit beter aansluit op het bestaande bouwblok aan de Voorstad Sint Jacob.
- Een extra terrasvormig blok op de verdieping (setbacks³) bij de bouwblokken in zone 1 vanuit de waterzijde i.v.m. de menselijk maat vanuit de begane grond.
- Het blok aan zone 3 wordt iets verkleind om een meer landschappelijk karakter te behalen.
- Hoogteverschil in de buitenruimte wordt zoveel mogelijk inpandig opgelost.
- Voldoende toegankelijke fietsparkeer opties in de openbare ruimte en gebouwen.
- Gedifferentieerde buitenruimte inrichting tussen de zones.
- Passende referentiebeelden die aansluiten op de schaal en maat van Roermond.

Vanwege de fysieke beperkingen in relatie tot de wettelijke norm voor de dijk en de beschikbare ruimte wordt één adviespunt niet overgenomen. Het betreft de minimale talud verhoudingen van 1:25. Door de realisatie van de nieuwe waterkering, wordt maatwerk toegepast in de hellingshoek. De Technische Inrichtingseisen (TIR) van de gemeente Roermond worden gehanteerd tenzij dit niet anders kan. Gemiddeld wordt een verhouding van 1:3 en op sommige plaatsen 1:2 tot 1:25 aangehouden.

Op 2 april 2024 wordt het aangepaste plan aan de adviescommissie omgevingskwaliteit voorgelegd. Uw raad wordt geïnformeerd over de advisering ten aanzien van het aangepaste plan.

1.1.3 Parkeernota 2021

Met betrekking tot parkeren voldoet het plan aan de Parkeernota 2021 van de gemeente Roermond waarbij er ook gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om deelmobiliteit in te zetten. Dit is het eerste project in de gemeente waar projectgebonden deelmobiliteit wordt toegepast. Met betrekking tot het haven gebonden piek parkeren worden de mogelijkheden om dit buiten het plangebied op te vangen onderzocht, bij voorkeur door gebruik te maken van bestaande parkeerplaatsen. Er zijn een vijftal locaties benoemd die nader worden onderzocht: het Roercenter, bestaande parkeerterreinen Arlo en Kazerneplein inclusief brug over de Roer, een klein deel van het Akcrosspark mits gekoppeld aan een ruimtelijke kwaliteitsimpuls en de herontwikkeling van de brandweerkazerne.

³ Een setback is een dakopbouw, die gelegen is achter de doorgetrokken voorgevel van een woning

Wij verwijzen uw raad naar bijlage 4 waarin het Mobiliteitsplan Roerdelta en de parkeertellingen zijn opgenomen. In bijlage 5 bij dit voorstel is de onderzoeksopzet met betrekking tot het haven gebonden piek parkeren opgenomen.

1.1.4 Spelregelkaart, het Programma van Eisen en het Leidend Kader in het raadsvoorstel d.d. 15 december 2022

In bijlage 7 bij bovengenoemd voorstel is aangegeven welke onderdelen van de beleidskaders, (bestaande uit de Spelregelkaart, het Programma van Eisen en het Leidend Kader) worden gehandhaafd en welke onderdelen niet. De onderdelen per beleidskaders die komen te vervallen zijn hieronder kort samengevat.

- Spelregelkaart: parkeren op de landtong, de boulevard en de brug over de Steelhaven,
- Programma van Eisen: geheel omklappen van de haven en de brug over de Steelhaven,
- Leidend Kader: brug over de haven, het geheel omklappen haven en het zoekgebied publieke functie bij ingang landtong.

1.1.5 Beheersvisie Openbare ruimte

Omdat de inrichting van het dijkpark anders is dan andere openbare gebieden in Roermond dient een afwijkend beheersregime te worden opgesteld. Er wordt een beheersvisie opgesteld als onderdeel van de verdere planuitwerking.

1.1.6 Hoogwaterbeschermingsprogramma

Het plan past binnen het Hoogwaterbeschermingsprogramma en voorziet in de verhoging van de dijk naar de hoogte van 23,15 +NAP⁴. Na realisatie van de dijk voldoet de dijk aan de wettelijke norm.

1.1.7 Duurzaamheid en natuurinclusiviteit

Uitgangspunten van het ontwerp zijn een duurzame en natuurinclusieve inrichting. Het gebied wordt natuurinclusief ontworpen. Dit komt onder andere tot uiting door de toepassing van verschillende vegetatietypen in het gebied, het robuust aanleggen van groene structureren en waar mogelijk het infiltreren van regenwater.

1.2 Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van het gekozen scenario D

In de raadsvergadering van 15 december 2022 is besloten om scenario D verder uit te werken. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een uitwerking van de genoemde elementen conform het raadsbesluit d.d. 15 december 2022.

1.2.1 Een groene dijk geïntegreerd in het landschap

De groene dijk is verder uitgewerkt en geïntegreerd in het ontwerp in nauw overleg met Waterschap Limburg en de Roerdelta Ontwikkelingsmaatschappij. Het dijklichaam zoals weergegeven in de dwarsdoorsnede in het stedenbouwkundig plan wordt voorzien van een leeflaag⁵ van 1 meter zodat het dijklichaam kan worden geïntegreerd in het ontwerp. Het dijklichaam blijft in beheer bij het Waterschap Limburg, de leeflaag wordt aangelegd door de Roerdelta Ontwikkelingsmaatschappij en in beheer gegeven aan de gemeente Roermond.

⁴ NAP = Normaal Amsterdamse Peil. Hoogte waartegen alle hoogtes in Nederland worden afgezet.

⁵ De leeflaag is de bovenste grondlaag waarop planten groeien.

1.2.2. De Steelhaven wordt deels gedempt

Het stedenbouwkundig plan voorziet in het gedeeltelijk dempen van de Steelhaven. Hierdoor wordt meer oppervlakte groene openbare ruimte gecreëerd. Door de Steelhaven gedeeltelijk te dempen, is het mogelijk dichterbij het water te komen, waardoor het water meer beleefd wordt.

1.2.3. Optimaliseren van parkeren op de kop van de landtong

Er is onderzoek verricht naar de mogelijkheden om de kop van de landtong optimaal in te zetten voor parkeermogelijkheden. Uit deze studie is gebleken dat er 110-150 parkeerplaatsen aan de kop van de landtong kunnen worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden gebruikt door zowel de havengebruikers aan de landtongzijde als de landzijde. Het optimaliseren van de parkeermogelijkheid aan de kop van de landtong betekent dat in de parkeerbehoefte van havengebruikers wordt voorzien, behalve op piekdagen.

1.2.4 Deelmobiliteit is onderzocht en wordt toegepast

Ten behoeve van dit onderzoek hebben zowel de Roerdelta Ontwikkelingsmaatschappij als het gemeentelijke projectteam gesprekken gevoerd met exploitanten van deelmobiliteit. Hieruit is gebleken dat projectgebonden deelmobiliteit een haalbare optie is. Daarom is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met deelauto's voor bewoners en kan conform de Parkeernota 2021 worden volstaan met een lagere parkeernorm. Voor meer informatie wordt verwezen naar het Mobiliteitsplan Roerdelta van Goudappel, dit is als bijlage 5 bijgevoegd.

1.2.5 De mogelijkheid tot parkeren buiten het plangebied is onderzocht en wordt toegepast

Uit het onderzoek van Goudappel is gebleken dat de seizoensgebonden parkeerpieken bij/rond de haven opgevangen kunnen worden buiten het plangebied. Uit een eerste inventarisatie van 15 locaties zijn een vijftal locaties benoemd als kansrijk voor nader onderzoek. Om de concrete parkeerbehoefte over de komende jaren goed in beeld te houden worden periodiek tellingen uitgevoerd op het haven parkeren. Per locatie is een onderzoekskader opgesteld. Conform de integrale planning waarover de commissie Ruimte per Commissie Informatiebrief (CIB) van 27 maart 2023 is geïnformeerd, wordt de haven als eerste heringericht. Dit betekent dat gedurende de realisatie van fase 3 in het plangebied van fase 2 geparkeerd kan worden. De opties voor parkeren buiten het plangebied worden nader uitgewerkt zodat deze tijdig ingezet kunnen worden. Indien deze opties niet tot een kansrijke oplossing leiden, heeft de Roerdelta Ontwikkelingsmaatschappij aangegeven dat een oplossing in fase 2 gezocht kan worden.

1.2.6 De inrichting van de haven is geoptimaliseerd ten behoeve van exploitatie

Na het raadsbesluit van 15 december 2022 is in goed overleg met de havenexploitanten gewerkt aan een ontwerp voor de haven met voldoende exploitatiemogelijkheden. Dit komt tot uiting in het aantal ligplaatsen (in totaal 550, exclusief plaatsen voor passanten). Er komen geen ligplaatsen meer voor aan de wal. Daarnaast wordt de ruimte om de haven heen zo ingericht, dat de haven ook toegankelijk is voor publiek vanaf het land. Dit is vanuit de exploitatie van de haven een aandachtspunt.

1.3. Het stedenbouwkundig plan is integraal afgestemd met zowel interne als externe stakeholders

Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met het Waterschap Limburg, de Roerdelta Ontwikkelingsmaatschappij en de haven exploitanten. Daarnaast hebben op 13 december 2023 en 29 februari 2024⁶ in de ECI Cultuurfabriek drukbezochte informatiebijeenkomsten plaatsgevonden waaraan een brede vertegenwoordiging van de (directe) omgeving heeft deelgenomen. Ook hebben er overleggen met kleinere groepen plaatsgevonden, waaronder het Gehandicapten platform, bewoners van de Ster, de directrice van basisschool Swalm en Roer en de Waterscouting, Bezorgd Bewoners Roerdelta en initiatiefnemers voor een Woonhof, Rijkswaterstaat, Veiligheidsregio en Bodemzorg Limburg.

In bijlage 6 is hetgeen uit de gesprekken is gekomen met de diverse partijen kort samengevat. Aan de hand van het voorstel van de bewoners van de Ster, is de ingang bij de parkeergarage van blok 1 aangepast. Daarnaast komen uit de gesprekken met bewoners, omwonenden en havenpartijen zorgen over de parkeeroplossingen voor het haven gebonden piek parkeren naar voren. De zorgen en suggesties nemen we mee in de verdere onderzoeken en planvorming.

Door het dempen van de Steelhaven komt de boten lift die wordt gebruikt door de Veiligheidsregio Limburg-Noord te vervallen. In overleg met de Veiligheidsregio Limburg-Noord wordt een boothelling gerealiseerd op het Arloterrein. Het ontwerp wordt nader uitgewerkt.

1.4. Kwaliteit is geborgd

1.4.1. Integrale benadering

Sinds het voorjaar van 2023 is met het Waterschap Limburg en de Roerdelta Ontwikkelingsmaatschappij integraal gewerkt aan het tot stand komen van het voorliggende stedenbouwkundig plan. De eerste stap was het basisplan waarin de keuzes in hoofdlijnen zijn geïntegreerd. Daarnaast is architectenbureau KCAP ingeschakeld om zowel het ontwerp van fase 2 als van fase 3 op te stellen. De adviescommissie omgevingskwaliteit adviseert over het plan. In het stedenbouwkundig plan is duidelijk waar welke functie een plek krijgt en waarom. Het plan voorziet in een integratie van publiektoegankelijk water, een groen en toegankelijk dijkpark, een exploiteerbare haven en een prachtige woonomgeving.

1.4.2. Verbinding met de voorstad en de stad

Een belangrijk aandachtspunt is de verbinding en integratie van het plan voor Roerdelta fase 2 met de Voorstad Sint Jacob en de benadering van de stad. Met de verbindingen vanuit de stad en de Voorstad sluit dit nieuwe deel van Roermond goed aan bij de stad én het water.

1.4.3. Plan voldoet aan de ontwikkelprincipes uit het Leidend Kader voor zover van toepassing

In het Leidend Kader zijn zeven ontwikkelprincipes opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van Roerdelta. Het plan voorziet in een goede invulling hiervan. In bijlage 7 is de uitwerking opgenomen.

⁶ Ten tijde van het schrijven van dit voorstel is een 3^e avond in voorbereiding.

1.4.4. Randvoorwaarden kaart borgt kwaliteit bij planuitwerking

Om de beoogde kwaliteit nu en in de toekomst te borgen is een zogenaamde randvoorwaarden kaart uitgewerkt die dient als toetsingskader voor de planuitwerking. Hierin is de essentie van het stedenbouwkundigplan opgenomen.

Kanttekeningen en risico's

1.1.1 Aandachtspunten bij het uitwerken van het plan zijn de parkeeroplossingen, inrichting ontsluitingsweging en inrichting haven

Tijdens de informatieavonden in de ECI is gebleken dat omwonenden zich zorgen maken over de te onderzoeken parkeeroplossingen voor het haven gebonden piek parkeren. In bijlage 5 (onderzoeksopzet), is opgenomen dat we de komende jaren de parkeerbehoefte kritisch monitoren en de parkeeroplossingen nader bestuderen op haalbaarheid. Daarnaast is onderzocht of de ontsluitingswegen het toekomstige verkeer aan kunnen. Uit de berekeningen blijkt dat dit mogelijk is. Aandachtspunt voor de verdere uitwerking is de inrichting van de wegen zodat de verkeersveiligheid wordt geborgd. Uw raad en de omgeving blijven we informeren en betrekken bij dit onderwerp.

Uitgangspunt van de haven is dat in totaal 550 ligplaatsen worden gerealiseerd zodat dit exploiteerbaar is voor twee exploitanten. Bij het uitwerken van het plan zijn er een aantal belangrijke aspecten die een plaats moeten krijgen, bijvoorbeeld een vuilwaterpomp, sanitaire voorzieningen, goede en sociaal veilige ontsluitingen van de ligplaatsen met het land. Deze aspecten worden meegenomen bij het uitwerken van het plan.

1.2. Beheerskosten

De realisatie van Roerdelta fase 2 betekent dat circa 6 ha nieuwe openbare ruimte wordt toegevoegd aan het beheergebied van Roermond dat ook bij hoogwater onder water kan komen te staan. Er worden verschillende vegetatietypen gerealiseerd die verschillende intensiteiten kennen met betrekking tot beheer. Bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan in een uitvoeringsontwerp zal een beheersplan worden opgesteld waarin beheerskosten zijn verwerkt.

1.3. Onderzoeken t.b.v. uitwerking plan kunnen leiden tot aanpassingen

Aan de hand van het stedenbouwkundig plan worden diverse onderzoeken uitgevoerd die noodzakelijk zijn voor het aanvragen van (omgevings)vergunningen en voor de planologische procedure. Het kan zijn dat uit deze onderzoeken blijkt dat het plan op onderdelen aangepast moet worden om te voldoen aan bepaalde (wettelijke) eisen. Deze onderdelen worden meegenomen in de nadere uitwerking van het plan. Een voorbeeld hiervan is het effect van het plan op het waterbergend vermogen van de Maas. Uit een eerste beoordeling blijkt dat er sprake is van een afname van het volume in het zogenaamde bergend regime. Momenteel wordt onderzocht hoe dit tekort opgelost kan worden binnen het plangebied.

Een tweede belangrijk thema dat momenteel wordt onderzocht is hoe om te gaan met de verschillende grondstromen⁷ binnen de plangebieden mede gelet op de milieu hygiënische staat van de bodem en het uitgangspunt van een gesloten grondbalans⁸.

⁷ Het ontgraven, bestemmen, opslaan, vervoeren en storten van grond

⁸ Geen afvoer en ook geen aanvoer van grond door slim te kijken naar hoogteverschillen en grondlichamen

Historisch overzicht

- Raadsvergadering 6 juni 2019 vaststelling Programma van Eisen Roerdelta fase 2
- Raadsvergadering 14 mei 2020 vaststelling Leidend Kader
- Raadsvergadering 21 februari 2022, besluit om scenario's te onderzoeken
- Werksessie Commissie Ruimte 5 oktober 2022, bespreking uitgewerkte scenario's
- Werksessie Gemeenteraad 24 november 2022, bespreking uitgewerkte scenario's
- Raadsvergadering 15 december 2022, vaststelling uit te werken scenario (scenario D)
- Raadsinformatiebijeenkomsten 10 oktober 2023 Stand van zaken
- Raadsinformatiebijeenkomst 19 maart 2024, toelichting stedenbouwkundig plan

Financiële gevolgen

In de begroting is € 850.000 als voorbereidingskrediet opgenomen voor Roerdelta. Binnen dit investeringsbudget is voldoende ruimte om het stedenbouwkundig plan uit te werken in een uitvoeringsplan met bijbehorende beheersplannen en ramingen. Voor het gedeelte dat betrekking heeft op fase 2 vallen de kosten binnen de grondexploitatie.

Uitvoering en evaluatie

Zodra uw raad een besluit heeft genomen, werken we samen met de Roerdelta Ontwikkelingsmaatschappij en Waterschap Limburg aan het planologische kader en vergunningsaanvragen om het plan te realiseren. Het Waterschap Limburg gaat in haar eigen proces verder met de planvoorbereidingsfase vanaf de zomer 2024 en aan de hand van het vastgestelde stedenbouwkundig plan, overeenkomstig de planning die bij de CIB d.d. 27 maart 2023 is gevoegd.

Samen met het planologische kader wordt ook het beeldkwaliteitsplan formeel ter inzage worden gelegd.

Uitgifte haven

Ten behoeve van de definitieve exploitatie van de haven wordt uw raad separaat geïnformeerd.

Participatie en communicatie

Bij de nadere uitwerking van het plan wordt de omgeving betrokken en geïnformeerd. Hiertoe is een communicatieplan opgesteld in samenwerking met het Waterschap Limburg en de Roerdelta Ontwikkelingsmaatschappij. Over de concrete communicatiemomenten voor de komende planfase wordt uw raad en de omgeving nader geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J. van Putten

Y.F.W. Hoogtanders

Bijlagen:

- 1 Stedenbouwkundig plan
- 2 Beeldkwaliteitsplan fase 2 en 3
- 3 Advies adviescommissie Omgevingskwaliteit d.d. 19 februari jl.
- 4 Mobiliteitsplan Roerdelta
- 5 Onderzoeksopzet Parkeerlocaties
- 6 Samenvatting gesprekken partijen
- 7 Ontwikkelpincipes Leidend Kader