



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Ontwikkeling Eiermijn

Zaaknummer: 75170-2021

Advies:

1. *instemmen met het stedenbouwkundig ontwerp voor de Eiermijn.*
2. *een grondexploitatieovereenkomst over de ontwikkeling van de Eiermijn met de besloten vennootschap Eiermijn BV te sluiten.*
3. *de raad informeren door middel van een raadsinformatiebrief.*

Inleiding

Bij besluit van 26 augustus 2019 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de voormalige Eiermijn (Prins Bernhardstraat 40 te Roermond) tot woningbouwlocatie, en hieromtrent een stedenbouwkundig kader vast te stellen. Het plan bestaat uit 59 tot maximaal 65 woningen in de volgende categorieën:

- ✓ 24-30 appartementen met lift in het bestaande gebouw;
- ✓ 16 loftwoningen in het bestaande gebouw;
- ✓ 6 stadswoningen (nieuwbouw);
- ✓ 3 patiowoningen (nieuwbouw);
- ✓ 10 levensloopbestendige (atelier)woningen (nieuwbouw).

Het eigendom van de Eiermijn is in september 2020 overgegaan naar een entiteit van bouwbedrijf gebroeders Van Herpen uit Heesch. Deze ontwikkelende aannemer wenst het plan verder uit te werken en tot uitvoering te brengen. Het doel van onderhavig voorstel is het verkrijgen van een besluit over:

1. het stedenbouwkundig ontwerp,
2. een anterieure grondexploitatieovereenkomst;



Woonprogramma & Stedenbouwkundig ontwerp

In de uitwerking van het plan is door Vermeer Architecten (dit bureau heeft ook het naastgelegen Area-M ontworpen) op stedenbouwkundig en (woon)programmatisch vlak een optimalisatieslag gemaakt. Het stedenbouwkundig ontwerp is als **bijlage 1** bij dit voorstel gevoegd.

Woonprogramma

Het woonprogramma behelst nu 67 woningen:

- ✓ 30 appartementen met lift in het bestaande gebouw;
- ✓ 16 loftwoningen in het bestaande gebouw;
- ✓ 8 appartementen met lift (nieuwbouw);
- ✓ 4 patio- / nultreden woningen (nieuwbouw);
- ✓ 9 levensloopbestendige (atelier)woningen (nieuwbouw).

Dit programma is volkshuisvestelijk akkoord. Qua woonprogramma is de belangrijkste aanpassing (t.o.v. de principemedewerking) de vervanging van 6 stads(rij)woningen door 8 appartementen. Eerder is aangegeven dat uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er een overschot bestaat aan rijwoningen in het stedelijk gebied Roermond (waar het plangebied deel van uit maakt). Er is nog wel (beperkte) ruimte voor appartementen met lift.

Stedenbouw

Het stedenbouwkundig plan is een kwalitatief goed ingepast plan. De locatie Eiermijn is een voormalige bedrijfslocatie op de hoek van de Koninginnelaan en de Prins Bernardstraat welke wordt herontwikkeld tot woningbouw. De directe omgeving is eveneens herontwikkeld van bedrijven naar woningbouw (Area M). Deze locatie sluit hierbij goed aan, niet alleen functioneel maar ook ruimtelijk. Op de locatie staat een voormalig bedrijfsgebouw met verschillende hoogtes. Dit gebouw wordt herontwikkeld tot een woongebouw met appartementen en grondgebonden (loft)woningen. Het bedrijfsgebouw wordt opgetopt met twee tot drie extra bouwlagen zodat de hoek Koninginnelaan en Prins Bernardstraat een duidelijk stedenbouwkundig accent krijgt. Het nu al hogere middendeel wordt met drie lagen opgetopt en wordt dus het hoogste gebouw van de locatie (totaal 16 meter, 5 bouwlagen). De Koninginnelaan (die een wat bochtig verloop kent) krijgt hierdoor een duidelijk stedenbouwkundig accent wat het hele gebied op de kaart zet. Het voorste lagere gedeelte op de hoek van de straat (Koninginnelaan/Prins Bernardstraat) wordt ook opgetopt met twee extra bouwlagen waardoor het totaal op maximaal drie bouwlagen uitkomt. Dit komt overeen met de hoogte van bebouwing aan de Prins Bernardstraat. Het lagere achterste gedeelte langs de Koninginnelaan wordt herontwikkeld tot laagbouw woningen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan een kwalitatief goed ingepast plan wat een duidelijke eigen identiteit en karakter krijgt. Het bestaande gebouw wordt grotendeels behouden zodat de sfeer van de bebouwing van vroeger zichtbaar blijft en krijgt door de combinatie tussen oudbouw en nieuwbouw een bijzondere (beeld-)kwaliteiten sfeer. Door de hogere bebouwing van het middendeel (5 lagen) wordt duidelijk stedenbouwkundig accent aan de Koninginnelaan gerealiseerd. De overige bebouwing is maximaal drie bouwlagen wat overeenkomt met de hoogte van de bebouwing in de directe omgeving.

Participatie

De omgeving van de Eiermijn is uitgenodigd om via een rondleiding door het gebied kennis te maken met het plan en input te leveren. Hiervan hebben 33 personen op 5 maart 2021 gebruik gemaakt. In het Participatieverslag (**bijlage 2**) is weergegeven hoe de participatie is verlopen, wat aan input is opgehaald en hoe deze verwerkt is. Samenvattend is de omgeving erg enthousiast over het voorliggende plan.

Anterieure grondexploitatieovereenkomst

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren. De gemeenteraad dient een exploitatieplan vast te stellen op basis waarvan het kostenverhaal publiekrechtelijk kan plaatsvinden, tenzij het kostenverhaal, de fasering en de locatie-eisen zijn vastgelegd in een anterieure grondexploitatieovereenkomst. Met de ontwikkelaar is ambtelijk overeenstemming bereikt over een dergelijke overeenkomst. Omdat hierin afspraken over het kostenverhaal, de fasering en de locatie-eisen zijn opgenomen, kan in dit geval worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

In **bijlage 3** treft u de grondexploitatieovereenkomst aan waarover ambtelijk overeenstemming is bereikt.

De ontwikkeling en realisatie van het plan geschiedt voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Deze overeenkomst bevat onder andere bepalingen over onderstaande elementen:

- Rol-, taak- en risicoverdeling
- Planning
- Locatie-eisen
- Aanleg openbare ruimte
- Bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ambtelijke kosten
- Vergoeding planschade
- Aanbesteding
- Duur en ontbinding.

De door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigde bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ambtelijke kosten zijn berekend conform de uitgangspunten uit de op 8 april 2021 vastgestelde Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2021. De bijdrage ambtelijke kosten is berekend met toepassing van de Plankostenscan, die met ingang van 1 januari 2020 hiervoor wordt gebruikt.

Kanttekeningen en risico's

De risico's zijn voor de gemeente minimaal. Het project wordt geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar gerealiseerd.

Financiële gevolgen

Op basis van de te sluiten grondexploitatieovereenkomst worden bijdragen ontvangen van de ontwikkelaar voor bovenwijkse voorzieningen (€ 28.200,-) en ambtelijke kosten (€ 60.500,-). De grondexploitatieovereenkomst is geheel conform de uitgangspunten van de Nota Grondbeleid 2021 vastgesteld op 8 april 2021. Van een begrotingswijziging is geen sprake.

Communicatie

De raad zal over het besluit worden geïnformeerd door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief (**bijlage 4**).

Bijlage

1. Stedenbouwkundig ontwerp
2. Verslag Buurtparticipatie
3. Anterieure grondexploitatieovereenkomst Locatie Eiermijn

4. Raadsinformatiebrief