



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Gebiedsprofiel binnenstad Roermond

Zaaknummer: 146285-2022

Datum: 14 november 2023

Voorstel

Wij stellen uw raad voor:

1. Het rapport Gebiedsprofiel binnenstad Roermond vast te stellen overeenkomstig bijlage 1;
2. In te stemmen met de voorgestelde prioritering van de kansrijke ontwikkelingen (bijlage 3).

Inleiding

Vanuit de urgente transformatieopgave voor de binnenstad van Roermond is er behoefte om (diverse) bestaande visies te vertalen naar een concrete integrale gebiedsvisie. Hiertoe heeft het stedenbouwkundig bureau ZieglerBranderhorst de opdracht gekregen voor het opstellen van een concreet gebiedsprofiel voor de binnenstad van Roermond.

Het gebiedsprofiel levert een bijdrage aan het coalitieakkoord, specifiek voor de onderdelen: "De stad waar je wilt leven, de stad van ontwikkeling en de stad van goud, groen en blauw". Met de totstandkoming van dit gebiedsprofiel wordt er invulling gegeven aan diverse maatschappelijke vraagstukken met als doel te komen tot denkrichtingen voor een toekomstbestendige binnenstad richting 2030, zoals deze ook is opgenomen als opgave in de begroting 2023.

Het gebiedsprofiel binnenstad Roermond is tot stand gekomen door een bundeling van gedegen en uitvoerige ruimtelijke analyses. Het vormt het resultaat van intensieve participatie met inwoners, belangstellenden en diverse stakeholders (zowel intern- als extern) met een blik op de toekomst die vooral moet inspireren. De meerwaarde van het gebiedsprofiel is gelegen in de concrete verbeeldingskracht van het stedenbouwkundig ontwerp. Er zijn specifieke ruimtelijke opgaven, concrete ontwikkelingen en initiatieven uitgewerkt in diverse verbeeldingen. Deze geven vorm aan een integrale stedenbouwkundige ontwikkeling van de binnenstad. Het gebiedsprofiel gaat in op de aanpak van de kwetsbare kanten van de stad en het verbeelden van nieuwe denkrichtingen voor thema's als ruimtelijke kwaliteit, beleving, leefbaarheid, vergroening, verduurzaming, hittestress en de kansen bij transformatie van wonen boven en tussen winkels. De binnenstad krijgt hiermee een nieuw toekomstperspectief waarmee we spreekwoordelijk morgen al aan de slag kunnen.

Aanvullend op dit rapport is een filmreportage gemaakt, die een beeld geeft van het proces en de stakeholders (bijlage 2).

Argumenten

1.1 Het gebiedsprofiel binnenstad Roermond past binnen het ingezet beleid.

Het gebiedsprofiel beschrijft en verbeeld nieuwe denkrichtingen voor diverse thema's die met elkaar samenhangen zoals stadsontwikkeling, leefbaarheid, vergroening, verduurzaming, versterking van het economisch profiel en het tegengaan van hittestress en/of wateroverlast. Vanuit een integrale benadering geeft het gebiedsprofiel invulling aan de opgave Transformatie van centrumgebieden – binnenstad: *'Een transitie van een historische binnenstad naar een moderne binnenstad met toekomstbestendige functies in een aangename, historische woon- en verblijfsomgeving'*

Het gebiedsprofiel begint met een analyse van de ruimtelijke kwaliteit aan de hand van thema's, die de kenmerken van de binnenstad van Roermond in kaart brengen. Vanuit deze opgave zijn zes bouwstenen geformuleerd:

1. Een ruimtelijke vertaling van beleid en gebruikersperspectieven, op basis van bestaande samenwerking met en tussen ondernemers, bewoners en bezoekers.
2. Een perspectief bieden voor de binnenstad met 2030 als tijdshorizon.
3. Een integraal perspectief op de ontwikkeling van de openbare ruimte, verduurzaming, klimaatadaptatie en groen in samenhang met de leefbaarheid.
4. Een integraal perspectief op gevelbeeld, leegstand en functiemenging.
5. Praktische en haalbare denkrichtingen tot verbeelding gebracht als 'kansrijke ontwikkelingen'.
6. Het versterken van het monumentale karakter van de historische binnenstad.

1.2 Het gebiedsprofiel binnenstad Roermond is integraal en door middel van participatie tot stand gekomen.

Het opstellen van het gebiedsprofiel is een gezamenlijk proces geweest waarbij participatie één van de kernonderdelen vormt. De totstandkoming vormt het resultaat van intensieve participatie met inwoners, belangstellenden en stakeholders. Hier volgt een beknopte weergave van de belangrijkste participatiemomenten:

- 9 jan 2023 | Aftrap en startgesprek wethouder
- 11 jan. | Branche Advies Commissie (BAC)
- 19 jan. | diverse bijeenkomsten met beleidsmedewerkers intern (werkvelden: wonen, erfgoed, natuur/ecologie, mobiliteit, planologie, welzijn, riolering, stedelijk water en klimaatadaptatie, projecten en omgeving)
- 19 jan. | secretaris Commissie Beeldkwaliteit
- 2 feb., 16 mrt. en 11 mei | Initiatiefnemers van *'Een stad bouw je samen'* (BIZ Binnenstad, Theaterhotel de Oranjerie, Designer Outletcentre Roermond, Citymanagement, Resort Marina Oolderhuuske, Koninklijke Horeca Nederland)
- 16 februari | Stedenbouwkundige
- 2 mrt. | Bisdom Roermond (inclusief locatiebezoeken)
- 2 mrt. & 11 mei | Perfect Place – (datagericht werken in de binnenstad)
- 30 mrt. | jongerenraad EXPO 6041
- 30 mrt. | integraal overleg Monumenten en GAWR (monumentenzorg, erfgoed en archeologie)
- 13 apr. | tussentijds afstemmoment wethouder
- 19 apr. & 31 mei | ECI Roermond | Informatieavond voor alle inwoners, belangstellenden en medewerkers van de gemeente Roermond
- 19 apr. en 15 jun. | Initiatiefnemers en ondernemers Stationsplein

- 25 apr. | tussentijdse presentatie en werksessie College B&W
- 25 apr. | werksessie voor raadsleden en leden commissie ruimte
- 29 juni | werkgroep vastgoedeigenaren namens initiatiefnemers Hamstraat
- 29 juni | presentatie aan en dialoog met de interne organisatie
- 29 aug | presentatie eind conceptversie College B&W
- 27 sept | sonderende behandeling in de Commissie Ruimte

1.3 Op basis van het doorlopen proces zijn er in het gebiedsprofiel 11 kansrijke ontwikkelingen in beeld gebracht.

Het gebiedsprofiel geeft, naast een analyse van en strategie op de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad van Roermond, een invulling en verbeelding van in totaal 11 kansrijke ontwikkelingen. Deze plekken hebben veelal een rijke historie en/of zijn gelegen op strategische posities en/of hebben interessante ruimtelijke dilemma's. Iedere kansrijke ontwikkeling wordt uitgelicht aan de hand van een introductie van de huidige situatie, een ruimtelijk historische analyse, een referentiestudie en een sfeerimpressie. Een groot deel van dit beeldmateriaal is afkomstig van het Gemeentearchief Roermond. De getoonde schetsen in dit document zijn nadrukkelijk geen definitief ontwerp of harde plannen, maar dienen als denkrichting voor toekomstige planvorming.

1.4 Op basis van de ruimtelijke analyse is er een strategische aanpak uitgewerkt langs 3 hoofdlijnen.

De binnenstad heeft baat bij concrete voorstellen die kansrijk zijn voor de binnenstad en stadsontwikkeling als geheel. De strategische aanpak is aan de hand van een drietal hoofdlijnen opgesteld telkens gerelateerd aan de historie en het erfgoed van de binnenstad. Een aantal speerpunten uit het gebiedsprofiel komen hiermee samen: vergroening, oriëntatie, routing en het opwaarderen van de verblijfskwaliteit met een consequente hoogwaardige inrichting waardoor de binnenstad als geheel versterkt.

De eerste strategische aanpak gaat in op het vergroenen van de binnenstad. Strategische aanpak twee behandelt het herstel van het gevelbeeld in de straten en op de pleinen. De derde strategische lijn betreft de noodzaak om wonen boven en tussen winkels te stimuleren in de binnenstad.

1.5 De aandachtspunten en opmerkingen vanuit de Commissie Ruimte zijn verwerkt.

De Commissie Ruimte heeft op 27 september 2023 tijdens de vergadering sonderend gereageerd op het gebiedsprofiel. Een gedeelde opmerking is dat de commissie verheugd is dat er integraal is gekeken naar dit onderwerp. Ook de kwaliteit van het gebiedsprofiel, het doorlopen participatietraject en de voorgestelde kansrijke ontwikkelingen vinden veel bijval door de vergadering. De belangrijkste opmerkingen die zijn opgehaald betroffen:

Kwaliteit en realiteitswaarde:

De kwaliteit en realiteitswaarde vragen bij een verdere uitwerking van een kansrijke ontwikkeling om heldere kaders en uitgangspunten. Om een vervolgtraject succesvol te doorlopen moet een definitieve prioritering worden gemaakt ten aanzien van de kansrijke ontwikkelingen. Daaruit voortvloeiend volgt het formuleren van één (of meerdere) projectopdracht(en).

De gemeente staat niet alleen aan de lat om te komen tot een succesvolle uitvoering en implementatie van de voorgestelde strategische aanpak in het gebiedsprofiel. Er ligt ook een verantwoordelijkheid bij vastgoedeigenaren, ondernemers en/of initiatiefnemers in de binnenstad. De stimuleringsregelingen 'kwaliteitsimpuls binnenstad' (vastgesteld op 24 oktober 2023) vormt een nadere uitwerking van één van de aanbevelingen vanuit het gebiedsprofiel Binnenstad. Deze stimuleringsregelingen dienen enerzijds als kwaliteitsimpuls (subsidie opwaardering gevels) en anderzijds leveren ze een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en beleving van de binnenstad

(subsidie van commerciële functie naar woonfunctie en subsidie stimulering onderscheidende startende ondernemers).

(Financiële) haalbaarheid:

Op het moment dat uitvoering wordt gegeven aan de aanbevelingen zoals beschreven in het gebiedsprofiel, heeft dat financiële impact voor de gemeente. In de vervolgfase zal er een inschatting van de uitvoeringskosten per projectopdracht(en) gemaakt moeten worden. In de Kadernota 2024 is de verdere uitwerking en implementatie van de gebiedsprofielen opgenomen. De verdere vertaling hiervan is opgenomen in de begroting 2024, met meerjarenperspectief 2025-2027. Hierin is op basis van een eerste inschatting in totaliteit € 6,5 mln opgenomen, verdeeld over de jaren 2024-2025 en 2026. Het is niet realistisch om na vaststelling van de eindrapportage tegelijkertijd alle 11 kansrijke ontwikkelingen op te pakken (zowel qua benodigde capaciteit alsook qua financiële middelen). Derhalve is een prioritering noodzakelijk en dienen keuzes gemaakt te worden.

Prioritering / volgordeijkheid:

Bijlage 3 bij het voorstel doet een oproep tot prioritering inclusief een onderbouwing.

Handboek voor de openbare ruimte:

De Commissie Ruimte vindt een goede uitstraling van openbare ruimte van belang en informeert naar de komst van een zogenaamd 'Handboek openbare ruimte'. In het gebiedsprofiel wordt dit specifieke onderdeel beschreven onder "*Inrichting openbare ruimte, uniform en consequent prominenter*" (pag. 204). De opdracht tot een 'Handboek voor de openbare ruimte' wordt momenteel door de ambtelijke organisatie opgestart en uitgewerkt.

Bij de transformatie van wonen boven en tussen winkels aandacht voor betaalbare woningen

De Commissie Ruimte stelt dat bij de transformatieopgave wonen boven en tussen winkels er betaalbare woningen gerealiseerd dienen te worden indien er publiek geld wordt gebruikt voor het faciliteren van de transformatie naar meer woningen in de binnenstad. Dit aandachtspunt is al verwerkt in de stimuleringsregeling kwaliteitsimpuls binnenstad (artikel 6: 'Wonen boven en tussen winkels'). In deze stimuleringsregeling is betaalbaar wonen als kader opgenomen. De stimuleringsregeling is op 24 oktober 2023 vastgesteld door het college.

1.6 Een richtlijn voor het inzetten van balkons voor het creëren van buitenruimte (in het stadscentrum van Roermond) is toegevoegd aan het gebiedsprofiel.

In het gebiedsprofiel Binnenstad worden aanbevelingen beschreven bij de transformatie van wonen boven en tussen winkels beschreven, bijvoorbeeld voor het creëren van entrees tot die bovenwoningen. Privébuitenruimtes in de vorm van balkon is echter een gewenste functionaliteit bij bovenwoningen die ontbrak in het gebiedsprofiel binnenstad en vormt een essentieel gemis. Om de toenemende vraag naar individuele buitenruimte in vorm van balkons beter te kunnen beoordelen worden aanbevelingen door ZieglerBranderhorst met betrekking tot dit onderwerp toegevoegd in het gebiedsprofiel.

1.7 De aandachtspunten en opmerkingen vanuit Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) zijn (deels) verwerkt.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft op 27 oktober 2023 gereflecteerd op het conceptrapport gebiedsprofiel binnenstad Roermond. De RCE heeft dit document op hoofdlijnen doorgenomen en gereflecteerd dat men zich in algemene zin kan vinden in de analyse, ambities en

aanbevelingen voor het behoud en de versterking van het cultuurhistorische erfgoed. De RCE vraagt aandacht om bij het vergroenen en klimaatadaptief maken van de historische binnenstad rekening te houden met het historisch groen en het historische en monumentale karakter. Dit aandachtspunt wordt meegenomen in de integrale groenvisie voor het stedelijk gebied die momenteel wordt opgesteld. Deze groenvisie wordt voorzien van een concreet uitvoeringsprogramma. De agenda biodiversiteit en klimaatadaptatie krijgt hierin een agenda met concrete stappen.

2.1 Het Gebiedsprofiel binnenstad Roermond wordt door de raad vastgesteld.

Teneinde het Gebiedsprofiel status te geven en daarmee ook uitvoeringskracht moet het gebiedsprofiel ook door de gemeenteraad worden vastgesteld, een en ander via bijgevoegd raadsvoorstel en concept raadsbesluit in bijlage 4.

3.1 Een vervolgtraject kan pas worden ingezet indien er sprake is van een prioritering van de kansrijke ontwikkelingen.

In de eindrapportage worden 11 kansrijke ontwikkelingen genoemd. Het is niet realistisch om deze alle 11 na vaststelling van de eindrapportage tegelijkertijd op te pakken (zowel qua benodigde capaciteit alsook qua financiële middelen). Derhalve is een prioritering noodzakelijk. Tijdens de behandeling in de Commissie Ruimte op 27 september 2023 is daarom tot prioritering gevraagd.

In bijlage 3 is de voorgestelde prioritering alsmede de onderliggende argumentatie daartoe opgenomen.

Kanttelingen en risico's

Een vervolgtraject kan pas worden ingezet indien er sprake is van een bestuurlijke consensus en prioritering van de kansrijke ontwikkelingen.

In het participatietraject is er zorgvuldig en uitvoerig aandacht geschonken aan de strategische aanpak (hfdst 2), de vraagstukken als wenselijkheid met betrekking tot de kansrijke ontwikkelingen en de bijdrage daarvan aan de transformatie van de binnenstad. Een eventueel vervolgtraject kan alleen succesvol worden doorlopen indien er sprake is van een bestuurlijke consensus over het rapport Gebiedsprofiel Binnenstad Roermond. Ook dient een definitieve prioritering gemaakt te worden ten aanzien van de kansrijke ontwikkelingen en daaruit voortvloeiend het formuleren van één (of meerdere) projectopdracht(en). In de vervolgfase zal er tevens een inschatting van de uitvoeringskosten per projectopdracht(en) gemaakt moeten worden. Deze vervolgstappen zijn essentieel om daadwerkelijk tot uitvoering over te kunnen gaan.

Historisch overzicht

Zie paragraaf 1.2

Financiële gevolgen

Het opstellen van het gebiedsprofiel is uitgevoerd met middelen uit de begroting 2023 (pagina 10/11 begroting en programma 6).

Op het moment dat uitvoering wordt gegeven aan de aanbevelingen zoals beschreven in het gebiedsprofiel, heeft dat financiële impact. In de Kadernota 2024 is de verdere uitwerking en implementatie van de gebiedsprofielen (zowel binnenstad als Swalmen) opgenomen als ambitie. De verdere vertaling hiervan is opgenomen in de begroting 2024, met meerjarenperspectief 2025-2027. Hierin is op basis van een eerste inschatting voor de verdere uitwerking en implementatie (zowel binnenstad als Swalmen) in totaliteit € 6,5 mln opgenomen, verdeeld over de jaren 2024-2025 en

2026 (in 2024 € 1,5 miljoen, in 2025 € 2,5 miljoen en in 2026 € 2,5 miljoen) Indien bij nadere uitwerking blijkt, dat een bijstelling van de middelen nodig is, zal dit via de reguliere P&C cyclus of middels een apart voorstel aan de raad worden voorgelegd ter besluitvorming.

Communicatie en participatie

Participatie

Het opstellen van het gebiedsprofiel is een gezamenlijk proces waarbij participatie een kernonderdeel vormt. De totstandkoming van het voorliggende gebiedsprofiel vormt het resultaat van intensieve participatie met tal van stakeholders (zie ook argument 1.2 voor een overzicht).

Communicatie

Het gebiedsprofiel van de binnenstad van Roermond vertelt door middel van een rapport een verhaal waarin veel inwoners en ondernemers een gezicht hebben. Aanvullend op dit rapport is een filmreportage gemaakt, die een beeld geeft van het proces en de stakeholders. De film vormt een onderdeel van dit voorstel en wordt als bijlage 2 bij dit voorstel gevoegd.

Er is een aparte informatiepagina ingericht op de website van de gemeente Roermond. Tevens is er een communicatieplan ingericht voor het informeren van belanghebbenden (inwoners, stakeholders, ondernemers etc.). Er is er een logo gemaakt waarmee er een duidelijke samenhang in de communicatie gecreëerd wordt in alle uitingen en/of activiteiten die door de gemeente worden ingezet met betrekking tot de kwaliteitsimpuls binnenstad. Naast het informeren laten we stakeholders ook participeren door de inzet van stimuleringsregelingen, deze staan beschreven op de informatiepagina. Door actief te communiceren over de mogelijkheden van de stimuleringsregelingen, brengen we deze onder de aandacht.

Uitvoering en evaluatie

Het opstellen van het gebiedsprofiel is gestart in december 2022. De oplevering van het rapport vond plaats in Q3 2023. Na definitieve besluitvorming door het college en gemeenteraad kan uitvoering in gang gezet worden in Q1 2024.

Dit gebiedsprofiel agendaert grote kansen voor de binnenstad van Roermond. Een snelle doorstart met implementatie van de aanbevelingen en de nadere uitwerkingen (ontwerpen) van de kansrijke ontwikkelingen heeft prioriteit om de slagkracht van het gebiedsprofiel hard te maken. Daarvoor is het maken van de prioritering belangrijk. Daarbij behorende trajecten om te komen tot definitieve ontwerpen moeten nog gemaakt worden, maar de basis is gelegd voor een integraal proces met een eigentijdse vorm van 'co-creatie'.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J. van Putten

Y.F.W. Hoogtanders

Ter inzage:

Bijlage(n):

Bijlage 1 - Rapport Gebiedsprofiel binnenstad Roermond

Bijlage 2 - Film gebiedsprofiel binnenstad Roermond

Bijlage 3 - Overzicht prioritering kansrijke ontwikkelingen