



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Verzoek financiële bijdrage haalbaarheidsonderzoek nieuwe multifunctionele accommodatie Asenray

Zaaknummer: 96082-2023

Datum: 30 januari 2024

Inleiding

Op 8 september 2023 heeft de Stichting Thoes in Azerao een aanvraag voor een financiële bijdrage van maximaal € 20.000,00 gedaan (zie bijlage 1). Dit voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar het realiseren van een nieuwe 'multifunctionele accommodatie' in Asenray.

Naast een multifunctionele accommodatie voorziet de verkennende planstudie ook in de realisatie van 45 nieuwbouwwoningen.

Op de huidige locaties van de voetbalvereniging (Ridder van Asenrodeweg 1) en gemeenschapshuis de Duup (Dorpsstraat 97) voorziet het plan in woningbouw. De voetbalvereniging en het gemeenschapshuis verhuizen dan naar de rand van het dorp (omgeving Maalderstraat), waar nieuwe voetbalvelden worden aangelegd en waar de multifunctionele accommodatie ook gesitueerd zal worden.

De aanvraag is niet tijdig, maar wel volledig ingediend. Als gemeente willen we inbreng vanuit de samenleving en eigen verantwoordelijkheid stimuleren, vandaar dat we de aanvraag toch in behandeling hebben genomen.

Voorstel

Aan het college wordt voorgesteld:

1. De Stichting Thoes in Azerao een eenmalige budgetsubsidie te verstrekken van maximaal € 20.000,00 voor het haalbaarheidsonderzoek 'multifunctionele accommodatie' in Asenray.
2. De bijdrage van maximaal € 20.000,00 te dekken uit de middelen onder kostenplaats 65282: resultaatversnelling ambitie & kansen.
3. Stichting Thoes in Azerao te informeren over het onder 1 genomen besluit conform bijgevoegde concept-beschikking.

Argumenten

1.1 De gemeente Roermond wil inbreng vanuit de samenleving stimuleren.

De gedachte die de stichting Thoes in Azerao uitdraagt is begrijpelijk en wordt in meerdere kleine kernen uitgevoerd. Samenvoeging van partners kan de sterkte en de levensvatbaarheid vergroten en van meerwaarde zijn voor de wijk of kern. Als gemeente willen we inbreng vanuit de samenleving en eigen verantwoordelijkheid stimuleren. Dit willen we steunen door middel van deze subsidie.

1.2 Woningbouw ter plaatse van de voetbalvelden is denkbaar op deze locatie.

Woningbouw op de huidige voetbalvelden is denkbaar. De locatie ligt midden in het dorp en kan ruimtelijke kwaliteit toevoegen en voorzien in een woningbehoefte.

Op basis van het onder de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 liggende woningmarktonderzoek is 7% van de woningbehoefte in de gemeente Roermond gericht op landelijk dorps wonen. De plannen in Asenray vallen onder de definitie van landelijk dorps wonen. De behoefte vanaf 2021 betreft 3.334 huishoudens, 7% daarvan is 233. In de periode 2021 en 2022 zijn 65 woningen gebouwd in dit woonmilieu terwijl er per 1 januari 2023 voor 110 woningen plannen zijn. Inmiddels is er ook voor een plan van 23 woningen principemedewerking verleend. Er is dus nog ruimte voor ten minste 35 woningen, het plan betreft 45 woningen. Dat is passend.

In kwalitatief opzicht passen de levensloopbestendige-, senioren- en vrijstaande woningen in de bestaande kaders. De rijwoningen en tweekappers passen minder goed, maar daarbij is ook de betaalbaarheid van belang, wat ook een aandachtspunt is voor Asenray. Over de beoogde koop- en huurprijzen zal duidelijkheid moeten komen. Geadviseerd wordt als uitgangspunt te nemen dat 2/3 van de woningen betaalbaar is. Betaalbare woningen zijn woningen in de sociale of middenhuur of een koopsom tot 355.000 euro. Dat kan in overleg met de initiatiefnemer en op basis van de behoefte nader worden ingevuld.

1.3 Een toekomstbestendige sportaccommodatie.

Samenvoeging van partners kan de sterkte en de levensvatbaarheid vergroten en van meerwaarde zijn voor de kern Asenray. In die zin kan dit ook de toekomstbestendigheid van voetbalvereniging RKAVC versterken. Vanuit sport(accommodatie)beleid dient de gemeente rekening te houden met de verkoop van de sportaccommodatie die in 1997 aan RKAVC heeft plaatsgevonden. Het eigendom en alle verantwoordelijkheden met betrekking tot de sportaccommodatie zijn destijds overgedragen aan RKAVC. Op dit moment is er geen actieve bemoeienis vanuit de gemeente met de accommodatie. Hier is destijds bewust door beide partijen voor gekozen.

De gemeente heeft eerste recht van terugkoop van de grond van de voetbalclub. Indien het verplaatsen van de voetbalvelden onderdeel uitmaakt van de businesscase dan dient daar alles (grondverwerving, velden, clubgebouw, parkeren en infra) in te worden meegenomen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Indien het haalbaarheidsonderzoek een haalbare businesscase oplevert, welke rol is er dan voor de gemeente weggelegd?

Indien het haalbaarheidsonderzoek een haalbare businesscase oplevert dient besluitvorming plaats te vinden over de rol die de gemeente daarin inneemt. In ieder geval met betrekking tot woningbouw op de huidige voetbalaccommodatie en de verplaatsing van RKAVC.

Zoals gesteld is de accommodatie geheel in eigendom van de voetbalvereniging en zijn in de verkoopovereenkomst bepalingen opgenomen indien de vereniging van de accommodatie af wil dan wel de gemeente de accommodatie wil kopen in kader van algemeen belang. Zo heeft de gemeente een eerste recht van (terug)koop conform de verkoopovereenkomst.

De gemeente heeft geen grondpositie en speelt geen ontwikkelende rol. De gemeente speelt uiteraard haar rol m.b.t. de planologische procedure en de inrichting van de openbare ruimte. Het is dan ook aan de initiatiefnemer om ontwikkelpartijen te benaderen. Indien er sprake is van een haalbare businesscase kan initiatiefnemer met de gemeente in gesprek om af te zien van haar recht

op eerste aankoop van de grond. De gemeente heeft dan geen financiële betrokkenheid meer bij de ontwikkeling. Wel kan de gemeente in dat verband kwalitatieve eisen stellen, met namen ten aanzien van type en prijs van de woningen. Hierover is ook in de beschikking een passage opgenomen.

1.2 Een gemeenschapshuis als kloppend hart van de gemeenschap.

Het is de vraag of het wenselijk is dat een gemeenschapshuis naar de rand van de kern Asenray verhuist. Juist de centrale ligging in de kern van Asenray maakt een gemeenschapshuis voor iedereen toegankelijk. Een combinatie met de kantine van de voetbalvereniging kent voordelen, maar een verplaatsing naar de rand van het dorp levert wel risico op dat minder mensen naar het gemeenschapshuis gaan. Dit zou onderwerp van onderzoek moeten zijn in het haalbaarheidsonderzoek.

1.3 Er zijn al flinke investeringen gedaan in gemeenschapshuis de Duup.

Het afgelopen jaar zijn alle muren geïsoleerd. Twee jaar geleden is de klimaatinstallatie vervangen, exclusief de radiatoren. De sanitaire voorzieningen zijn 7 jaar oud. Verder beschikt het pand over een relatief nieuwe, professionele commerciële keuken van nog geen 10 jaar oud. Kortom, afgezien van problemen met de kozijnen en lekkages verkeert het pand in goede staat en zou verplaatsing een desinvestering zijn.

Historisch overzicht

In het Dorpsontwikkelingsplan Asenray (DOP), dat is vastgesteld door de raad op 19 december 2007, is de locatie van het voetbalveld genoemd als potentiële woningbouwlocatie. In het DOP is aangegeven dat er een initiatief voor woningbouw ligt, waarbij als voorwaarde is genoemd dat er een nieuwe locatie voor het voetbalveld wordt gevonden. De locatie van het voetbalveld ligt buiten de contouren in het kader van de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage Roermond uit 2012. In deze structuurvisie is de verplaatsing van de sportaccommodatie en realisatie van woningbouw op deze locatie aangeduid als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Asenray, waarbij geen kwaliteitsbijdrage van toepassing is. Bekeken zal moeten worden of de in de Structuurvisie genoemde samenhang tussen verschillende projecten (waaronder verplaatsing van de sportaccommodatie en woningbouw ter plaatse) nog actueel is.

Financiële gevolgen

De kosten ad € 20.000,00 kunnen worden betaald uit de middelen onder kostenplaats 65282: resultaatversnelling, ambitie & kansen. Deze biedt voldoende ruimte hiervoor. Dit collegevoorstel zelf heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie en participatie

De gemeente Roermond heeft een stimulerende rol bij dit initiatief. Het participatief tot stand brengen van dit plan is een taak voor de initiatiefnemers of dient onderdeel te zijn van de haalbaarheidsstudie. Draagvlak onder inwoners is essentieel.

Uitvoering en evaluatie

N.v.t.

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

Eerdere kanttekeningen van juridisch en financieel zijn besproken / aangegeven bij steller en verwerkt in dit voorstel. Betrokken bedrijfsvoeringsadviseurs kunnen dan ook instemmen met dit voorstel.

Publicatiedatum voorstel

Regulier

Bijlagen

Bijlage 1- Subsidieverzoek haalbaarheidsonderzoek nieuwe multifunctionele accommodatie Asenray

Bijlage 1a- Plan presentatie haalbaarheidsonderzoek nieuwe multifunctionele accommodatie Asenray

Bijlage 2- concept beschikking haalbaarheidsonderzoek nieuwe multifunctionele accommodatie Asenray