



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Plan van aanpak Ruimte, Wonen en Bedrijvigheid

Zaaknummer: 68546-2024

Datum: 21 augustus 2024

Inleiding

In het Coalitieakkoord gemeente Roermond 2022-2026 neemt de woonopgave een belangrijke plaats in. Roermond wil versneld extra woningen realiseren naar behoefte en in ieder segment. Zoals vermeld in het Coalitieakkoord, is gestart met een quickscan die inzicht geeft in de mogelijkheden resulterend in een op uitvoering gericht plan van aanpak voor de volkshuisvesting. Deze quickscan brengt de potentiegebieden in beeld. In deze quickscan wordt eveneens gekeken naar locaties die weliswaar niet voor woningbouw in aanmerking komen maar wel interessant zouden kunnen zijn voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Op 23 april 2024 heeft het college ingestemd met de afronding van de quickscan en locaties aangewezen die als eerste nader onderzocht moeten worden op haalbaarheid en uitvoerbaarheid (de zogenaamde shortlist, zie bijlage 1). Eveneens zijn de eindresultaten gedeeld met de leden van Commissie Ruimte tijdens een besloten Commissievergadering Ruimte op 27 mei 2024. Daarmee is de quickscan afgerond.

In de collegevergadering van 23 april 2024 heeft u besloten om de quickscan op te volgen door een plan van aanpak waarin de locaties uit de shortlist nader worden onderzocht op haalbaarheid en een ontwikkelstrategie per locatie wordt opgesteld. In dit voorstel wordt u hierover geïnformeerd en wordt u gevraagd in te stemmen met het daarin beschreven totstandkomingsproces van het plan van aanpak.

Op het niveau van Rijk en provincie wordt gewerkt aan “straatje erbij” waarbij gezocht wordt naar relatief kleinschalige uitbreidingslocaties aan de randen van kernen. In dit voorstel wordt u hier ook over geïnformeerd.

Voorstel

1. in te stemmen met het in dit voorstel beschreven totstandkomingsproces van het plan van aanpak Ruimte, Wonen en Bedrijvigheid;
2. in te stemmen met de concept brief aan Gedeputeerde Staten inzake “straatje erbij” (bijlage 3)
3. op de bij dit voorstel behorende bijlage 1 overeenkomstig artikel 87 Gemeentewet geheimhouding te leggen, welke geheimhouding kan vervallen zodra die locaties uit het plan van aanpak “Ruimte Wonen en Bedrijvigheid” concreet worden opgepakt.
4. op de bij dit voorstel behorende bijlage 2 overeenkomstig artikel 87 Gemeentewet geheimhouding te leggen, welke geheimhouding kan vervallen zodra die locaties m.b.t. “straatje erbij” concreet worden opgepakt.

Argumenten

1.1 De begrippen uitgelegd

In de quickscan is een longlist met potentiegebieden in beeld gebracht. Na het bespreken van deze longlist met potentiegebieden met de raadsleden en commissieleden zijn op basis van de longlist locaties aangeduid en teruggebracht tot een shortlist met potentiegebieden. De shortlist is door het

college vastgesteld. Voor de locaties op de shortlist wordt een plan van aanpak opgesteld om de locaties te (laten) realiseren. De shortlist is als bijlage 1 opgenomen bij dit voorstel.

1.2 De quickscan en plan van aanpak maken onderdeel uit van een breder kader

Het opstellen van de quickscan en bijbehorend plan van aanpak staan niet op zichzelf. Er is een grote behoefte aan woningen in Nederland en ook Roermond wil haar bijdrage daaraan leveren. Op basis van Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid zijn er gebieden waar bij voorbaat niet gebouwd kan worden (zoals in natuurgebieden), maar resteren er voldoende potentiegebieden die (op termijn) interessant kunnen zijn voor ontwikkelingen. Een ander belangrijk kader is het woonbeleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. Verder is ook de tussen Rijk, provincie, gemeenten en marktpartijen gesloten Woondeal Limburg (2023) van belang.

1.3 Onderverdeling in prioritering

Voor de genoemde locaties in de bijlage wordt dus een plan van aanpak voorbereid om de locaties tot ontwikkeling te brengen. De aanpak verschilt per locatie, daarnaast moeten de locaties nader worden onderzocht op haalbaarheid en omvang/aard programma. Voor een aantal locaties loopt echter al een aantal ontwikkelingen zodat deze wel op de shortlist blijven staan maar nu niet actief worden meegenomen.

1.4 De werkzaamheden worden uitbesteed

Het opstellen van een plan van aanpak voor de ontwikkeling van de locaties op de shortlist wordt uitbesteed aan een adviesbureau. Dit bureau krijgt de opdracht om antwoord te geven op (onder andere) de volgende onderzoeksvragen:

- Inzicht in eigendomsverhoudingen;
- Inventarisatie van de eerdere initiatieven en besluiten (al dan niet aangrenzend aan de plangrenzen);
- Nadere verkenning van het (milieutechnische, monumentale en beleidsmatige) raamwerk in kader van haalbaarheid;
- Eerste voorzet voor programma (realistisch op basis van het raamwerk, kavelvorm en de geconstateerde woningbehoefte (ten opzichte van de bestaande plannen) naar typologie en betaalbaarheid (waarin de magic mix wordt meegenomen) en uitkomsten woonzorganalyse);
- Strategie voor ontwikkeling danwel stimuleren van een ontwikkeling (denk aan verwerving, vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten, opstellen bidbook, gesprekken, etc.).

1.5 Het opstellen van het plan aanpak is een gezamenlijk proces

Het voorgestelde totstandkomingsproces is als volgt:

- Starten aanbesteding selectie adviesbureau (juni 2024) – *afgerond*
- Gunning aan adviesbureau BRO (juli 2024) – *besluit manager Ontwikkeling Duurzaamheid en Ruimte op basis van mandaat, afgerond*
- Start uitwerking onderzoeksvragen (augustus – oktober 2024)
- Werksessie met ambtenaren inzake plan van aanpak (september/oktober 2024)
- Werksessie met college inzake plan van aanpak (oktober 2024)
- Besluitvorming door het college inzake het plan van aanpak (Q4 2024)
- Informeren Commissie RU in een besloten commissievergadering (Q1 2025).

1.6 De Commissie RU wordt geïnformeerd

In een besloten vergadering van de commissie RU wordt het uiteindelijke plan aanpak gedeeld met de leden van de Commissie RU.

2.1 Straatje erbij

Gedeputeerde Theuns heeft de Limburgse gemeenten op 21 december 2023 uitgenodigd voorstellen te ontwikkelen in het kader van “straatje erbij”. Naar aanleiding van deze uitnodiging heeft de

gemeente Roermond op 9 februari 2024 in het kader van ambtelijk overleg over dit onderwerp vijf locaties voor “straatje erbij” aangedragen. Deze zijn bijgevoegd (bijlage 2).

Het “straatje erbij” betreft stads- en dorpsranden en gaat dus in de regel om locaties voor grondgebonden woningen. Uit de quickscan komt naar voren dat er in Roermond vooral een tekort aan plannen voor ca. 600 grondgebonden woningen bestaat. Het “straatje erbij” wordt gezien als aanvullend aan de planlijst voorraad woningbouw per 1 januari 2024. De planlijst per 1 januari 2024 bestaat immers uit plannen waar al actie op wordt ondernomen qua planproces. Daarom worden in de lijst locaties voor straatje erbij geen bestaande locaties uit de planlijst per 1 januari 2024 opgenomen, maar vloeit de lijst voor straatje erbij voort uit de quickscan. De locaties zijn ruimtelijk passend en staan wel op de longlist van de quickscan, maar staan niet op de short-list van de quickscan, met name vanwege de omvang van de locaties. De omvang van de locaties is juist weer een belangrijke reden dat deze in het kader van “straatje erbij” weer naar voren komen.

Op 11 juli 2024 zijn de locaties besproken door een ambtelijke vertegenwoordiging van de provincie. Van de zijde van de provincie is in een eerste reactie aangegeven dat de locaties als geschikt zijn aangemerkt, in de “verkeerslichtsystematiek” van de provincie zijn de vijf locaties als “groen”. Van deze zijde van de provincie is verder aangegeven dat definitieve toetsing nog dient plaats te vinden en dat de locaties in een reguliere procedure kunnen worden opgepakt.

De provincie wil graag dat het proces van “straatje erbij”, dat tot nu toe vooral op ambtelijke niveau heeft plaatsgevonden, bestuurlijk bevestigd wordt door de gemeenten. Daartoe is bijgevoegd concept-brief (bijlage 3) opgesteld.

In oktober 2024 vinden er ambtelijke bijeenkomsten plaats over het vervolg en tijdens de z.g. Woonkeuken van 14 oktober a.s. zal ingegaan worden op het voorlopige resultaat m.b.t. “straatje erbij”. Een vervolgvorstel met betrekking tot de aanpak van de locaties voor “straatje erbij” zal daarna worden opgesteld.

3.1 en 4.1 Tijdelijke geheimhouding is noodzakelijk om een zorgvuldig besluitvormingsproces te waarborgen

Om te voorkomen dat een zorgvuldig besluitvormingsproces met betrekking tot de definitieve keuze voor de potentiegebieden en locaties op de shortlist onder druk komt te staan, is het van belang dat voorlopig hierover in vertrouwelijkheid van gedachten kan worden gewisseld. Als de informatie over locaties te vroeg naar buiten komt kan dat betekenen dat grondprijzen van de potentiegebieden te hoog worden zodat ontwikkelingen onmogelijk worden. Daarnaast kan het vroegtijdig bekend worden van potentiegebieden leiden tot onrust omdat omwonenden of belanghebbenden het niet eens zijn met een potentiegebied.

Wettelijke grondslag voor het opleggen van tijdelijke geheimhouding is artikel 87 van de Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1, tweede lid aanhef en onder b en i van de Wet open overheid (financieel belang, goed functioneren van de gemeente). Het plan van aanpak, waarin voor de locaties op de shortlist ontwikkelstrategieën worden bepaald, wordt na afronding gebruikt voor het (laten) ontwikkelen van de locaties. Zodra die locaties concreet worden opgepakt kan de tijdelijke geheimhouding van die locaties vervallen. Immers moet dan ook gestart worden met een communicatie- en participatietraject.

Ook voor bijlage 2 (de locaties voor straatje erbij) geldt bovenstaande, met dien verstande dat de geheimhouding kan vervallen zodra die locaties m.b.t. “straatje erbij” concreet worden opgepakt.

Kantttekeningen en risico's

1.1 Een plan van aanpak zorgt niet voor woningbouw

Het eindresultaat van de quickscan was een shortlist van de locaties. Het vaststellen van de quickscan is pas een eerste start. Immers, met alleen het aanwijzen van potentiegebieden worden er nog geen woningen gerealiseerd. Voor de locaties op de shortlist wordt een plan van aanpak opgesteld om deze tot ontwikkeling te brengen. Daarbij wordt dan o.a. gekeken naar grondeigendom, bijdrage aan het woningbouwprogramma (kwalitatief en kwantitatief), beleidsmatige en milieutechnische uitdagingen die moeten worden opgelost en of de gemeente zelf gaat ontwikkelen of partijen gaat stimuleren om locaties te ontwikkelen. Er is een risico dat aangewezen locaties uiteindelijk niet tot ontwikkeling komen, daarom is het belangrijk om voldoende locaties aan te wijzen voor het creëren van een robuustheid in de planvoorraad. Ook het plan van aanpak zorgt niet voor de bouw van woningen (en bedrijven). Wel kunnen op basis van het plan van aanpak daadwerkelijk locaties tot ontwikkeling worden gebracht.

Historisch overzicht

- Collegebesluit 30 mei 2023 – instemmen proces en tijdelijke geheimhouding Quicksan.
- Collegebesluit 11 juli 2023 - inzake de voortgang Quicksan.
- (Besloten) commissievergadering Ruimte 27 september 2023 - sonderende vergadering.
- Collegebesluit 23 april 2024 - afronding en geheimhouding Quicksan.
- (Besloten) commissievergadering Ruimte 27 mei 2024 - afronding Quicksan.

Financiële gevolgen

- In de begroting 2023 zijn incidentele middelen beschikbaar gesteld voor de implementatie quickscan, welke via budgetoverheveling bij de 3^e tussenrapportage 2023 zijn overgeheveld naar 2024. De kostenplaats 'implementatie quickscan (62547)' biedt op basis hiervan voldoende ruimte voor de inhuur van het adviesbureau.
- Buiten de kosten van het adviesbureau, heeft het opstellen van het plan van aanpak geen directe financiële gevolgen voor de gemeente. Pas als er op basis van het plan van aanpak inzet van de gemeente nodig is om locaties tot ontwikkeling te brengen, kan dit financiële gevolgen hebben. Daarover wordt dan separaat besluitvorming gevraagd.

Communicatie en participatie

Over het plan van aanpak vindt in deze fase vooralsnog geen externe communicatie plaats omdat het alleen gaat over het nader onderzoeken van locaties op haalbaarheid en het opstellen van een ontwikkelstrategie per locatie. Pas indien locaties concreet worden opgepakt vindt communicatie en participatie plaats. Wel wordt de Commissie RU via een Commissie-informatiebrief geïnformeerd over het proces.

Uitvoering en evaluatie

Na het opstellen van het plan aanpak kunnen de genoemde locaties verder tot ontwikkeling worden gebracht conform het plan van aanpak.

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

Akkoord. Opmerkingen Juridische Zaken zijn verwerkt in het voorstel. Vanuit financieel oogpunt kan een positief advies worden gegeven. In de begroting 2023 zijn incidentele middelen beschikbaar gesteld voor de implementatie quickscan, welke via budgetoverheveling bij de 3^e tussenrapportage 2023 zijn overgeheveld naar 2024. De kostenplaats 'implementatie quickscan (62547)' biedt op basis hiervan voldoende ruimte voor de inhuur van het adviesbureau. Indien op basis van het plan van aanpak vervolgstappen nodig zijn die financiële gevolgen hebben, dient dit voorafgaand separaat ter besluitvorming worden voorgelegd.

Publicatiedatum voorstel

Regulier

Bijlagen

- Bijlage 1: overzicht locaties shortlist (onder tijdelijke geheimhouding)
- Bijlage 2: overzicht locaties “straatje erbij” (onder tijdelijke geheimhouding)
- Bijlage 3: concept brief aan Gedeputeerde Staten inzake “straatje erbij”