



VOORSTEL AAN EEN COMMISSIE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Quicksan Ruimte, Wonen en Bedrijvigheid

Zaaknummer: 31377-2023

Datum: 23 april 2024

Inleiding

In het Coalitieakkoord gemeente Roermond 2022-2026 neemt het ruimtegebruik in onze gemeente (m.a.w. 'hoe ordenen we onze ruimtelijke opgaven') een belangrijke plaats in. Naar aanleiding van het Coalitieakkoord is gestart met een quickscan die inzicht geeft in de ruimtelijke mogelijkheden resulterend in een op uitvoering gericht plan van aanpak. Dit is de quickscan Ruimte, Wonen en Bedrijvigheid.

De woonopgave maakt hier onderdeel van uit. Roermond wil versneld extra woningen realiseren naar behoefte en in ieder segment. Daarnaast is ook bedrijvigheid onderdeel van de quickscan. Voor deze samenhang is gekozen omdat er op het grondgebied van Roermond nog maar beperkt logischerwijs geschikte plekken voor (uitbreiding) van bedrijventerrein is te vinden. De quickscan Ruimte, Wonen en Bedrijvigheid brengt potentiegebieden in beeld. In de quickscan wordt gekeken naar locaties die voor woningbouw in aanmerking komen en voor de potentiële ontwikkeling van bedrijventerreinen. Dit resulteert uiteindelijk in een longlist met potentiële locaties.

Tijdens een besloten en geheime werksessie met de gemeenteraad op 6 juni 2023 zijn de eerste resultaten gedeeld met de aanwezige raadsleden. In die werksessie zijn door raadsleden locaties als minder wenselijk aangeduid en mogelijke locaties voorgedragen. Dat heeft geleid tot een eerste concept longlist welke voor een reactie op 27 september 2023 is voorgelegd aan de Commissie Ruimte.

De portefeuillehouder heeft in 2022 de toezegging gedaan richting de raadsleden dat deze lijst wordt gedeeld (vertrouwelijk) met de raadsleden voordat er op basis van een longlist een shortlist wordt opgesteld. Op 6 juni 2023 is de eerste concept longlist gedeeld tijdens de werksessie en met de raadsleden en is onderwerp van behandeling tijdens de besloten commissievergadering van 27 september 2023. Met voorliggend commissievoorstel wordt de toezegging afgehandeld. Vervolgens zijn de locaties getoetst op haalbaarheid en wenselijkheid. Tevens zijn vanuit de longlist diverse locaties geselecteerd om als eerste mee aan de slag te gaan (de zogenaamde shortlist). Hiermee kan de quickscan worden afgerond. Aanvullend op de gedane toezegging wil het college de eindresultaten van het proces delen met de Commissie RU.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat na de sonderende commissievergadering van 27 september 2023 (in beslotenheid en onder geheimhouding), de provincie Limburg onze gemeente heeft benaderd om samen met de zes Limburgse gemeenten met een Intercitystation een bod aan het Rijk te doen voor een grootschalige woningbouwlocatie. In dit onderzoek wordt gekeken naar nieuwe potentiële woningbouwlocaties nabij de intercistations. Deze locaties zaten oorspronkelijk grotendeels niet in de quickscan omdat de nieuwe locaties pas in beeld komen nadat aan enkele randvoorwaarden (zoals bereikbaarheid, eventueel saneren sporen, etc.) wordt voldaan. Om dit te duiden is een zoekgebied woningbouw aan de kaart toegevoegd. In het zoekgebied (tussen de Kapellerlaan en Venloseweg) wordt momenteel gezocht naar mogelijkheden om knelpunten op te lossen en daarmee ook extra mogelijkheden voor woningbouw te realiseren.

Argumenten

1.1 Het opstellen van de quickscan is een gezamenlijk proces

In de collegevergadering van 30 mei 2023 is het volgende proces vastgelegd:

- Opstellen concept quickscan met longlist van alle potentiegebieden – *afgerond*;
- Bespreken van de concept quickscan in een vertrouwelijke beeldvormende bijeenkomst met raadsleden (op 6 juni 2023). Tijdens deze bespreking kunnen opmerkingen ten aanzien van de potentiegebieden worden gemaakt – *afgerond*;
- Opmerkingen uit de beeldvormende bijeenkomst worden verwerkt in de quickscan – *afgerond*;
- De concept quickscan wordt vervolgens in een besloten commissievergadering gesondeerd (27 september 2023) – *afgerond*;
- Opmerkingen uit de besloten commissievergadering worden verwerkt in de quickscan – *afgerond*;
- De resterende potentiegebieden worden getoetst op basis van haalbaarheid en hun bijdrage aan de woningbouwopgave – *afgerond*;
- De longlist met potentiegebieden wordt bijgewerkt tot een shortlist met potentiegebieden – *afgerond*;
- De shortlist wordt met inbegrip van de opmerkingen uit de commissievergadering van 23 mei 2024 verwerkt in de definitieve quickscan en ter besluitvorming aan het college aangeboden – *collegevoorstel*.

1.2 Op basis van de eerste doorlopen stappen kan de longlist worden bijgesteld

Op basis van de huidige topografische kaart is een voorzet gemaakt van potentiegebieden. Deze longlist met potentiegebieden is (in eerste instantie zonder getoetst te zijn op beleidsmatige, maatschappelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische haalbaarheid) gesondeerd bij de raads- en commissieleden Ruimte op 6 juni 2023 en respectievelijk 27 september 2023. Tijdens de bijeenkomsten zijn bij diverse locaties kanttekeningen geplaatst maar zijn door de aanwezige raadsleden ook alternatieve/nieuwe locaties benoemd. Alle locaties zijn vervolgens getoetst of zij in Natura2000 en Natuurnetwerk Limburg zijn gelegen. Op deze locaties is woningbouw vanwege de natuurwaarden niet realiseerbaar en deze locaties vallen derhalve af. De resterende locaties zijn vervolgens getoetst op basis van haalbaarheid en wenselijkheid. Alle locaties zijn opgenomen in de bijgevoegde definitieve memo, longlist en kaartbeeld (bijlage 1). Op basis van de toetsing is een aantal locaties boven komen drijven als wenselijk voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1.3 Vanuit de longlist zijn enkele locaties geselecteerd waar als beste gestart kan worden

In de bijlagen is een overzicht opgenomen voor alle genoemde locaties. Dit heeft geresulteerd in een longlist met potentiële locaties. Op basis van de beoordelingscriteria zijn locaties wel/niet wenselijk en haalbaar geacht als te ontwikkelen gebied en zijn de locaties gerangschikt. Binnen de longlist wordt vervolgens een prioritering aangebracht wat leidt tot een shortlist met de locaties die als eerste kunnen worden opgepakt en nader onderzocht kunnen worden. Buiten de eerder genoemde criteria is hier ook nog gekeken naar:

- Beschikbaarheid van de locatie op korte termijn (enkele goede locaties hebben momenteel een andere functie);
- Grootte/omvang/programmamogelijkheden (schatting);
- Eigendomsverhoudingen (1 eigenaar of meerdere).

Deze locaties kunnen verder tot ontwikkeling worden gebracht. Hiervoor wordt als vervolg op de quickscan een plan van aanpak opgesteld. Op basis van de aanvullende criteria worden locaties voorgesteld die in de bijbehorende memo zijn opgesomd in de paragraaf “criteria shortlist”.

Zoals eerder in enkele debatten in de commissie Ruimte en de Gemeenteraad aangegeven laat voorgaande onverlet dat, als zich actuele ontwikkelkansen voordoen, er niet zal worden geschroomd om die kansen op eenzelfde wijze aan te vliegen.

Voor wat betreft de locaties voor wonen levert dit, indien deze locaties tot ontwikkeling kunnen worden gebracht, een aantal woningen op dat ruim voldoende boven de kwantitatieve behoefte ligt. Dat betekent dat er op basis van deze shortlist in principe voldoende woningen zijn. We stoppen overigens niet met zoeken, maar blijven ook kritisch kijken naar locaties waar nu al een (maatschappelijke) functie opzit en die wellicht in kader van ander gemeentelijk ruimtelijk beleid beschikbaar komen. Hiervoor wordt dan een plan van aanpak opgesteld. Bij het plan van aanpak kijken we ook naar de geselecteerde locaties in relatie tot de behoefte. Dat kan ook betekenen dat we nog op zoek moeten naar aanvullende locaties op een later tijdstip.

Voor wat betreft de locaties voor bedrijvigheid is in de bijlagen voldoende voorzien in een duiding die volledig in lijn is met het procespad zoals onder argument 1.1 is aangegeven.

2.1 De eindresultaten worden met de Commissie RU gedeeld

In een besloten vergadering van de commissie RU op 27 september 2023 is de concept longlist gesondeerd en hebben de commissieleden een eerste reactie gegeven. Vervolgens heeft de daadwerkelijke toets en prioritering van de locaties plaatsgevonden. Thans kunnen de eindresultaten van de Quicksan worden gedeeld met de commissieleden en om een reactie worden gevraagd.

2.2 De raad blijft betrokken

Ook na het behandelen van de quickscan en bijbehorende longlist en shortlist blijft de gemeenteraad betrokken. In geval de gemeente zelf locaties zou willen ontwikkelen is de raad formeel in positie bij het eventueel vestigen van een Voorkeursrecht gemeente, danwel openen van een grondexploitatie. In geval van ontwikkeling door een derde is de raad in veel situaties formeel aan zet bij de planologische procedure. Buiten de formele momenten wil het college de longlist en shortlist periodiek actualiseren.

Historisch overzicht

- Werksessie raadsleden, 6 juni 2023
- Commissievergadering, 27 september 2023

Financiële gevolgen

Ten behoeve van het opstellen van de quickscan en plan van aanpak zijn in de begroting 2023 middelen gereserveerd. Eventuele kosten voor het maken van kaarten of rapportages of publicaties worden ten laste hiervan gebracht. Eventuele financiële gevolgen voor de gemeente voor de daadwerkelijk ontwikkeling van locaties worden meegenomen in het vervolgproces.

Communicatie en participatie

Over de quickscan vindt in deze fase vooralsnog geen communicatie plaats omdat het alleen gaat over het aanwijzen van potentiegebieden en niet over het uitwerken van ruimtelijke plannen.

Uitvoering en evaluatie

Na het afronden van de quickscan wordt een plan van aanpak opgesteld voor de ontwikkeling van de meest kansrijke locaties die de grootste bijdrage leveren aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave.

Geheimhouding

Om te voorkomen dat een zorgvuldig besluitvormingsproces met betrekking tot de definitieve keuze voor de hiervoor bedoelde potentiegebieden onder druk komt te staan, is het van belang dat voorlopig hierover in beslotenheid / onder geheimhouding van gedachten kan worden gewisseld. Als de informatie over locaties te vroeg naar buiten komt kan dat leiden tot speculatief gedrag van ontwikkelende partijen en 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. Verder kan het zijn dat voor wellicht bepaalde locaties op de longlist de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd moet worden. Dan is het niet wenselijk dat locaties nu al openbaar worden.

Omdat ook de raads- en commissieleden, zoals aangegeven, in dit proces een rol spelen en in dat kader met hen informatie wordt gedeeld, is geheimhouding opgelegd. Wettelijke grondslag voor het opleggen van 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). De quickscan, waarin de potentiegebieden worden genoemd, wordt na vaststelling opgevolgd door een plan van aanpak “realisatie woningbouwlocaties”. Afhankelijk van het plan van aanpak en de genoemde argumenten onder het kopje geheimhouding wordt de geheimhouding opgeheven.

Dit onderwerp wordt besproken in een vergadering van de raadscommissie Ruimte. Vanwege de geheimhouding ten aanzien van dit onderwerp wordt met besloten deuren vergaderd. Er geldt van rechtswege “een verplichting tot geheimhouding omtrent informatie die in die vergadering ter kennis van de aanwezigen komt” (artikel 82, vijfde lid in relatie met artikel 23, vierde lid van de Gemeentewet).

VERZOEK COLLEGE

Te reageren ten aanzien van de Quicksan Ruimte Wonen en Bedrijvigheid (memo, longlist, shortlist en overzichtskaart) met potentiële locaties voor wonen en bedrijvigheid.

TER INZAGE (ONDER GEHEIMHOUDING)

- Bijlage 1: Memo Quicksan Ruimte, Wonen en Bedrijvigheid (incl. longlist en shortlist)
- Bijlage 2: Overzichtskaart potentiegebieden