ROERDELTA
Rendez-vous aan de Roer

De Raad van gemeente Roermond
T.a.v. de Griffier
Postbus 900
6040 AX ROERMOND

PER E-MAIL: griffier@roermond.nl

Datum: 1 februari 2022
Ons kenmerk: 20220201-brf-Voorstel aan de Raad van de gemeente Roermond

Onderwerp: Raadsvoorstel Roerdelta fase 2 en 3 (zaaknummer 7173-2019)

Geachte Raadsleden,

Het college van burgemeester en wethouders heeft uw raad voorgesteld te besluiten “in te stemmen met de drie voorgestelde scenario’s, zodat deze volgens het beschreven proces uitgewerkt worden en in Q3/Q4 2022 aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd kunnen worden” (het raadsbesluit). De inhoud van dit voorstel geeft ons aanleiding daarop te reageren. Dat doen wij met deze brief. Wij zullen daarin toelichten waarom wij ons zorgen maken over de voortgang van het proces om de gezamenlijke ambitie van gemeente en ons om een duurzame, groene en hoogwaardige wijk te maken, die een schakel vormt tussen stad en water, te realiseren.

Wij, De Roerdelta Projectontwikkelingsmaatschappij, zijn sinds 2010 als ontwikkelaar verbonden aan het project Roerdelta, waarin we actief samenwerken met de gemeente in het planteam (bestuurders/directie en projectteam). Wij hebben fase 1 gerealiseerd en zijn sinds 2017 aan de slag met fase 2. Daarvoor hebben wij op 5 maart 2018 met de gemeente de ‘Anterieure Grondexploitatieovereenkomst Locatie Roerdelta Fase 2 te Roermond’ (hierna: ‘de Overeenkomst’) gesloten. Fase 3 vormt het plandeel waarvoor uw gemeente verantwoordelijk is.

Uw raad heeft op 6 juni 2019 een gemeentelijk Programma van Eisen voor fase 2 (PvE) vastgesteld. In aanvulling hierop heeft u het college verzocht om verschillende stedenbouwkundige varianten/schetsen uit te werken.

In uw vergadering van 19 september 2019 heeft uw raad een grondexploitatie voor fase 2 opgesteld. Voor zover wij kunnen nagaan is dat voor fase 3 vooralsnog niet gebeurd.

Uw raad heeft gevraagd om te komen met een integrale visie voor fase 2 en fase 3 waarbij de kwaliteit leidend is. Voor de bewaking van de kwaliteit is in gezamenlijkheid het Q-team geïntroduceerd. Het Q-team is een integraal, onafhankelijk team onder leiding van Steven Delva. Het Q-team heeft in samenspraak met betrokkenen het Leidend Kader opgesteld, waarin het gemeentelijk PVE en de eisen en wensen van ontwikkelaar zijn verwerkt. Dit Leidend Kader concretiseert de te hanteren kwaliteitseisen aan de voorkant van het ontwerpproces. En is het kader voor de samenhang en beoordeling van het stedenbouwkundig ontwerp voor fase 2 en fase 3. Uw raad heeft op 14 mei 2020 het Leidend Kader vastgesteld, de integrale visie op Roerdelta fase 2 en fase 3.

Met inachtneming van het Leidend Kader is het stedenbouwkundig bureau KCAP in opdracht van ons en in overleg met de gemeente aan de slag gegaan met het stedenbouwkundig ontwerp voor fase 2, e.e.a. op basis van de in het planteam ingezette ontwerprichting. KCAP zou ook opdracht ontvangen voor het stedenbouwkundig plan voor fase 3, zodat samenhang geborgd kon worden binnen het Leidend kader. Helaas is deze opdracht niet verstrekt.

Het concept stedenbouwkundig ontwerp fase 2 is in het planteam enthousiast ontvangen en in maart 2021 aan uw Commissie Ruimte gepresenteerd. Vervolgens hebben wij dat conceptontwerp uitgewerkt tot een nagenoeg gereed definitief stedenbouwkundig plan, welke ook besproken is met de leden van het Q-team.

In december 2021 werden wij verrast doordat het college plotseling drie scenario's aan ons voorlegde die de gemeente op eigen initiatief zonder voorafgaand overleg met Q-team of ontwikkelaar had opgesteld. Geen van onze opmerkingen, voorgestelde aanpassingen of bezwaren n.a.v. deze scenario's zijn meegenomen in de plannen die het college in het nu voorliggende raadsvoorstel van januari presenteert. Wij tasten in het duister om de reden voor deze wijze van handelen en hebben dus ook geen rol gehad in deze.

Het raadsvoorstel wijkt procedureel af van de onderling afgesproken koers en kaders, zowel in de anterieure overeenkomst als in het planteam. Parallel zouden partijen een integraal stedenbouwkundig ontwerp opstellen, dat na instemming in het planteam aan uw raad zal worden voorgelegd inclusief de door u gevraagde keuzes/ scenario's waarna het participatietraject zal worden gestart.

Ook op de inhoud wijkt het voorstel af van wat is afgesproken. Scenario A past algeheel niet binnen die kaders. Ook constateren wij dat de scenario's van fase 3 - welke afwijken van het afgesproken kader - niet integraal zijn opgepakt en daarmee van invloed kunnen zijn op de voortgang en haalbaarheid van fase 2.

Het raadsvoorstel bevat een weergave van standpunten die wij zouden hebben ingenomen, die niet juist zijn. Wij hebben uitdrukkelijk niet gezegd dat we onze positie gaan heroverwegen. Wel hebben we gemeld dat wij tegen het meenemen van scenario A zijn omdat dat scenario in strijd is met het Leidend Kader en de haalbaarheid van het plan Roerdelta in zijn geheel. Wij hebben aangegeven dat we voldoende mogelijkheid zien om binnen het Leidend Kader invulling te geven aan verschillende scenario's. Wij betreuren het dat hier geen gebruik van is gemaakt.

Op 16 december 2021 hebben we in het planteam laten zien dat wij binnen de vastgestelde budgetten uit de anterieure overeenkomst invulling kunnen geven aan de maatregelen om de ontwikkeling van fase 2 mogelijk te maken én de gewenste ruimtelijke kwaliteit kunnen realiseren binnen de gestelde kaders en afspraken. Deze maatregelen bieden tevens oplossingen binnen het Leidend Kader die voor fase 3 gelden. Aansluitend hebben we deze haalbaarheidstoets - conform de anterieure overeenkomst - aangeboden aan het College. Juist na dit planteam, waarin de haalbaarheid van de gestelde budgetten is aangetoond, hadden wij verwacht dat de scenario's die in de raadsinformatiebrief van 21 december jl. zijn genoemd, zouden worden afgestemd met ons. Wij betreuren dat dit niet is gebeurd.

De raadsinformatiebrief bevat over het voorgaande niets. Het lijkt alsof na het op 14 mei 2020 vastgestelde Leidend Kader niets meer is gebeurd. Het miskent het werk dat sindsdien is verricht en zet het proces meerdere stappen terug. Aanleiding voor de vragen uit uw raad bij de begrotingsbehandeling was een 'brandbrief' van Nautilus die vooral om duidelijkheid vraagt omdat er geen duidelijkheid is over de toekomst. De voorstellen van het college komen erop neer dat er nog meer onduidelijkheid zal ontstaan.

Het wrange is daarbij dat wij al sinds september 2020 trachten om met de gemeente de afgesproken taakstellende budgetten af te stemmen, maar dat we hiervoor moeten wachten op stappen in fase 3. Daarbij hebben we meerdere malen aangedrongen op voortgang bij fase 3 en duidelijkheid over het proces bij de gemeente. Daarbij heeft iedere gemeente een versnellingsopgave waar we in Roerdelta op een mooie manier invulling aan kunnen geven.

Duidelijkheid en keuzes zijn essentieel voor de afwegingen in de verdere uitrol van de ontwikkeling. We moeten namelijk samen invulling geven aan het Leidend Kader om beide fases succesvol te laten zijn. Sinds het voorjaar van 2021 is bij de gemeente bekend dat we moeten weten hoe en of er invulling wordt gegeven aan de in het Leidend Kader opgenomen ambities om samen langjarig strategisch te kunnen sturen.

Het uitblijven van keuzes leidt er toe dat wij in een onmogelijke situatie worden gebracht. De haalbaarheid van het project komt hierdoor in gevaar. Hiertoe hebben wij ook eerder onze uitdrukkelijke zorgen geuit binnen het planteam. Er wordt steeds meer vertraging opgelopen en het is onmogelijk de fasering van het plan te kunnen inschatten. Dat betekent ook dat wij geen lange-termijnverplichting kunnen aangaan met onze partner Helenawerf Watersport, omdat we zoals vroegtijdig aangegeven niet kunnen sturen op de voortgang en concrete afspraken in het project.

Graag willen wij de rimpeling die als gevolg van de huidige gemeentelijke werkwijze dreigt te ontstaan, samen met u glad strijken en ons volledig te richten op een spoedige ontwikkeling van Roerdelta. Er is de afgelopen tijd al veel tijd en geld geïnvesteerd in het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp met keuzemogelijkheden. Graag hebben wij het met uw raad over de keuzes uit dat plan.

Wat ons betreft zijn de drie gepresenteerde scenario's een stap terug. Uiteraard zal uw raad over de integrale scenario's beslissen. Dat is namelijk sowieso het geval. Onze vrees is dat er nu opnieuw vertraging ontstaat die tot verdere onzekerheid leidt, met alle risico's van dien.
In het Leidend Kader zijn duidelijke ambities geformuleerd. Wij zouden het zeer betreuren als een mooi plan niet verder kan worden opgepakt omdat het proces hapert. Wij hopen daarom dat uw raad besluit om de gezamenlijk ingezette lijn voort te zetten en niet in te stemmen met de door de gemeente opgestelde scenario's. Indien u vragen heeft zijn wij meer dan bereid om samen in dialoog te treden.

Met vriendelijke groet,

De Roerdelta Projectontwikkelingsmaatschappij B.V.

[redacted]