



Besluitenlijst Commissie Ruimte (RU)

Datum	03-09-2025
Tijd	19:00 – 23:15
Locatie	Raadzaal
Voorzitter	Dhr Jos van Rey
Aanwezigen	Kay Beek, Robert Brandt, Leon Coenen, Resi Coumans, Danny Danker, Mat van Delden, Jonathan Felix, Dirk Franssen, Niek Geraedts, Coco Caroline Hennissen, Inge Hodselmans, Manuela Jenniskens–Derks van de Ven, Martin Krabbenborg, Aijiththan Loganathan, Ron Piepers, Sanne van Sas, Mark Schlicher, Shano Shaában, Patricia Vaessen, Noah Wassenberg en Vincent Zwijnenberg

1 **Opening**

Notulen:

De voorzitter heet de aanwezigen welkom.

Er is een afmelding ontvangen van de heer Hölgens, de heer Ramakers en de heer De Kunder.

De commissie besluit om raadsvoorstel nota grondbeleid (punt 4) en het commissievoorstel nota vastgoed (punt 5) tezamen te bespreken gezien de samenhang tussen de beide voorstellen.

Punt 12 betreft Actualisatie detailhandelsbeleid. Omdat over dit onderwerp wordt ingesproken, wordt het naar voren gehaald en als punt 6 besproken.

Punt 14 betreft ingekomen brief A067 (van VVE De Heuvel inzake bouwverkeer de Thooren) uit de raad van 3 juli 2025. Omdat over dit onderwerp wordt ingesproken, wordt het naar voren gehaald en als punt 7 besproken.

Punt 16 van de agenda betreft Plan van aanpak Ruimte Wonen en Bedrijvigheid. Omdat bespreking van de geheime bijlage gewenst is en dit achter gesloten deuren plaats dient te vinden, besluit de commissie dit punt als laatste voorstel te bespreken (na de rondvraag).

De voorraadagenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Wethouder Loganathan deelt mede dat het voorstel inzake het woonwagengebeleid van de voorraadagenda is gehaald. De reden hiervoor is dat de kosten voor het plaatsen van woonwagens zeer hoog zijn en daar nu geen middelen voor zijn. De nieuwe raad zal daar een besluit over moeten nemen.

De besluitenlijst wordt ongewijzigd vastgesteld.

De voorzitter constateert dat er vanaf 9 april jl. geen verslagen van de adviescommissie Omgevingskwaliteit zijn ingediend. Wethouder Zwijnenberg zal erop toezien dat deze verslagen in de toekomst tijdig aan de commissie Ruimte worden voorgelegd.

2 Inspreker

Notulen:

Er wordt ingesproken op brief A067 (van VVE De Heuvel inzake bouwverkeer de Thooren) door de heer Schellekens namens de VVE Heuvel.

De heer Strous, voorzitter BIZ Binnenstad, spreekt in op agendapunt 12, actualisatie detailhandelsbeleid.

3 RAADSVOORSTEL

4 Nota Grondbeleid 2025 (ook leden commissie BM zijn uitgenodigd voor dit agendapunt)

Besluit:

Commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, agendering als besprekingsstuk op verzoek van CDA en SPR

Notulen:

Het raadsvoorstel nota grondbeleid en het commissievoorstel nota vastgoed worden tezamen te bespreken gezien de samenhang tussen de beide voorstellen. De leden van de commissie BM zijn ook uitgenodigd voor dit de bespreking van dit agendapunt.

Woordvoering vindt plaats door de vertegenwoordiger van LVR, CDA, DS, SPR, D66, PvdA-GL.

Enkele door de fracties gemaakte opmerkingen zijn:
CDA informeert op welke wijze de raad wordt geïnformeerd als de

revolverende investeringsruimte zich onverhoopt niet voldoende aanvult, wanneer bekend wordt welke methode om de kostprijsdekkende huur te berekenen wordt gehanteerd en op basis waarvan het een collegebevoegdheid is om de nota vastgoed vast te stellen.

SPR mist een stuk over de sociale woningen. SPR mijmert over de mogelijkheden om als gemeente zelf grond aan te kopen en te ontwikkelen voor de sociale woningbouw. Er wordt steeds gezegd dat het de taak is van de woningbouwcorporaties maar SPR denkt dat de gemeente ook een klein gedeelte voor haar rekening kan nemen (bijvoorbeeld door stimuleringssubsidies).

DS informeert op welke wijze de raad wordt geïnformeerd over aankoopovereenkomsten met een aankoopwaarde kleiner dan € 750.000. DS wil graag een toelichting op de hoogte van de investeringsruimte en de ambities van de gemeente Roermond waarop het is afgestemd.

D66 vraagt om een toelichting op de term 'warme gronden' in bijlage B van de nota Grondbeleid. Met betrekking tot de nota vastgoed informeert D66 wanneer er sprake is van de verjaring bij reststroken en op welke wijze de gemeente kan controleren of de onderzoeksplicht is uitgevoerd.

LVR is verheugd dat van een afwachtend en passief beleid naar een actief en strategisch beleid wordt gegaan. LVR merkt op dat met een investeringsruimte van 5 miljoen de gemeente snel kan handelen als er kansen voorbijkomen en informeert of dit voldoende is. LVR vindt het belangrijk dat de duurzaamheidsambities in de nota vastgoed benoemd worden en informeert op welke wijze deze worden gerealiseerd.

PvdA-GL is blij met de voorliggende twee nota's. PvdA-GL informeert waarom de grens bij € 750.000 wordt getrokken. PvdA-GL gaat ervan uit dat als het fonds van 5 miljoen niet genoeg is, dit college daadkrachtig genoeg is om bij de raad aan de bel te trekken. Met betrekking tot de nota vastgoed vindt PvdA-GL het van belang om stil te staan bij de communicatie met de gebruikers van panden in overgangsperiodes.

Wethouder Franssen gaat in op de vragen en opmerkingen. Hij gaat onder andere in op de keuze voor het bedrag van € 750.000, de kostprijsdekkende huur, de grondprijsbrief, warme en koude gronden, hoogte van de investeringsruimte, onderzoeksplicht bij verjaring en verduurzamingsmiddelen.

Wethouder Franssen merkt op dat bij aankopen boven de €750.000 er een wensen en bedenkingen procedure is. Bij aankopen onder de €750.000 geldt dit niet en kan er snel gehandeld worden. Wethouder Franssen zegt toe om over aankopen onder de €750.000 niet alleen middels de P&C cyclus over de financiële gevolgen te rapporteren, maar de raad ook op een andere wijze pro

actief te informeren als het college een dergelijke stap zet.

Wethouder Franssen zegt toe op de commissieadvies in te gaan op de vraag op welke wijze het college ervoor zorgt dat de brede definitie van maatschappelijk gebruik niet leidt tot oneerlijke concurrentie met private huurders en welke criteria daarbij worden gehanteerd.

5 Commissievoorstel Nota Vastgoed 2025 (ook leden commissie BM zijn uitgenodigd voor dit agendapunt)

Notulen:

Zie punt 4 op de agenda.

6 Actualisatie detailhandelsbeleid (punt 12 op de agenda)

Besluit:

Commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, agendering als bespreekstuk.

Notulen:

Woordvoering vindt plaats door de vertegenwoordiger van LVR, CDA, DS, VVD, D66 en PvdA-GL.

Enkele door de fracties gemaakte opmerkingen zijn:

DS informeert of er voldoende capaciteit is om de onbenutte plancapaciteit aan te pakken en of daarop gestuurd kan worden. DS is voorstander van de wijkwinkelcentra en informeert hoe deze behouden blijven.

D66 merkt op dat het beleid goede bouwstenen bevat, maar zolang de integrale visie op het DOC ontbreekt, is het fundament onvolledig. Verder is het niet duidelijk welke input van inwoners en ondernemers is verwerkt. D66 wil ruimte overlaten voor innovatieve ondernemers.

PvdA-GL vindt het goed dat met dit voorstel wat we hebben wordt versterkt en goed omgaan wordt met wat de afgelopen jaren is opgebouwd. Er wordt naar een juiste balans gezocht. PvdA-GL wil graag een toelichting op de wijze waarop de samenwerking met de BIZ'en wordt vormgegeven.

VVD merkt op dat Roermond qua retail uniek is en dat moeten we zeker zo houden. VVD onderstreept het belang van het voorliggende detailhandelsbeleid maar vindt het jammer dat er geen richtinggevende uitspraken over het DOC worden gedaan. Wat de VVD betreft dient de commissie of raad de komende tijd een aantal richtinggevende uitspraken te doen in de richting van het DOC (waarmee de kaderstellende rol wordt opgepakt) en daar niet mee te wachten tot er een formele aanvraag van het DOC ligt. VVD wil hier graag in de

commissievergadering van 8 oktober a.s. over doorpraten (bijvoorbeeld over uitbreiding, parkeren, horeca, niet loslaten outlet formule, samenwerking met andere publiekstrekkingen).

LVR kan zich vinden in het nieuwe detailhandelsbeleid. Dit beleid houdt de binnenstad sterk maar biedt ook ruimte aan ondernemers in de periferie. De leegstand wordt aangepakt, de levendigheid versterkt en de binnenstad aantrekkelijk gemaakt voor ondernemers, inwoners en bezoekers.

Tegelijkertijd krijgen ondernemers in de periferie ook kansen. LVR steunt de keuze om het Designer Outlet Roermond in een apart traject te behandelen. CDA mist in het voorstel de richtinggevende kaders betreffende het DOC. Deze zijn van belang voor de ondernemers in de binnenstad en in de wijkcentra. Voor het CDA is het van essentieel belang dat Roermond een fijne leefbare stad is.

Wethouder Franssen gaat in op de vragen en opmerkingen. Hij gaat onder andere in op onbenutte plancapaciteit, de gewogen belangenafweging, het participatieproces en de transformatie naar wonen als laatste stap. Wethouder Franssen gaat tevens in op de brief van de BIZ binnenstad en dan met name op punt 8 over het verlagen van de m2. Hij geeft een toelichting op de wijze van samenwerking met de BIZ en de frequentie van de overleggen.

Wethouder Franssen merkt op pas op het moment dat het proces bij de gemeente duidelijk is (aan dat procesvoorstel wordt momenteel nog gewerkt), het DOC een formele aanvraag met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen zal indienen.

7 Ingekomen brieven uit de raad van 3 juli 2025 (punt 14 op de agenda)

Notulen:

Wethouder Franssen gaat in op de aandachtspunten. Hij merkt op er gevoelens van onveiligheid zijn. Hij zegt toe samen met wethouder Zwijnenberg nog eens goed naar deze situatie te kijken nadat er een dialoog is gevoerd met de initiatiefnemer en de aannemer (deze laatste is namelijk op dit moment nog niet bekend).

8 Zienswijze ontwerpbegroting RES NML 2026

Besluit:

Commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, agendering als hamerstuk.

Notulen:

De heer Felix verlaat de vergadering.

Woordvoering vindt plaats door de vertegenwoordiger van LVR, GL-PvdA en CDA.

Wethouder Loganathan gaat in op de vragen en opmerkingen.

9 (ontwerp) VVGB Zonnedak Oolderhuuske

Besluit:

Commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, agendering als hamerstuk.

Notulen:

Woordvoering vindt plaats door de vertegenwoordiger van LVR, GL-PvdA, CDA en D66.

Wethouder Franssen gaat in op de vragen en opmerkingen. Hij zegt toe bij de aanvrager te informeren of ook het gebruik van PVT-Panelen is overwogen en de aanvrager erop te attenderen om omvormers hoog te plaatsen om waterschade bij een overstroming te voorkomen.

10 (ontwerp) VVGB woningbouwplan hoek Gebroek – Nassaustraat – Bredeweg

Besluit:

Commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, agendering als hamerstuk.

Notulen:

Woordvoering vindt plaats door de vertegenwoordiger van LVR.

Wethouder Franssen gaat in op de vragen en opmerkingen.

11 Bindend advies realisatie 18 woningen Gebroeklaan–Lindelaan te Roermond

Besluit:

Commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, agendering als hamerstuk.

Notulen:

Woordvoering vindt plaats door de vertegenwoordiger van LVR en CDA.

Wethouder Franssen gaat in op de vragen en opmerkingen.

12 Bestemmingsplan 'Asenray West'

Besluit:

Commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, agendering als hamerstuk.

Notulen:

Woordvoering vindt plaats door de vertegenwoordiger van LVR, GL-PvdA, CDA, DS en VVD.

Wethouder Franssen gaat in op de vragen en opmerkingen. Hij gaat onder andere in op de spuitzones. Hij merkt op dat de ontsluitingswegen periodiek worden geteld (het verkeer heeft nadrukkelijk aandacht) en dat de aanleg van groen in dit plan voldoende is geborgd.

13 Actualisatie Hoogbouwnota Roermond

Besluit:

Commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, agendering als bespreekstuk.

Notulen:

Woordvoering vindt plaats door de vertegenwoordiger van LVR, GL-PvdA, CDA, DS, SPR, VVD en D66.

Enkele door de fracties gemaakte opmerkingen zijn:

LVR merkt op dat de 10 principes in de hoogbouwnota een stevig kader vormen en informeert op welke wijze deze meetbaar worden gemaakt. Tevens vraagt LVR of de hoogte van 70 meter een harde hoogte is en of bij een subliem ontwerp hoger gebouwd kan worden.

VVD merkt op dat het denken over hoogbouw fors is veranderd en dat een gebouw een waardevolle toevoeging moet zijn aan de skyline van Roermond. VVD is benieuwd op welke wijze locatie specifieke voorwaarden voor hoogbouw tot stand komen en wat de positie van de raad is als aanvullende voorwaarden gesteld moeten worden.

GL-PvdA merkt op dat woonwensen veranderen. GL-PvdA vraagt aandacht voor tijdige actualisatie van de nota, omgevingsparticipatie, het realiseren van een aangenaam woonklimaat en de mogelijkheden voor optoppen (bouwen op

bestaande gebouw).

D66 informeert of voor hoogbouw een andere parkeernorm kan worden gehanteerd. Tevens informeert D66 of de groene markering van de spoorzone juist is.

DS kan zich grotendeels vinden in de voorliggende keuzes. DS informeert of de voorliggende nota voldoende kaders bevat om op toekomstige ontwikkelingen te kunnen sturen.

CDA is verheugd dat de kathedraal het hoogste bouwwerk in de gemeente blijft en ook de iconische landmark blijft.

SPR vraagt wanneer hoogbouw bijzonder is (1e principe). SPR vraagt uitleg over de locatie specifieke voorwaarden en informeert wanneer de raad nog meegenomen wordt in de uitzonderingen.

Wethouder Franssen gaat in op de vragen en opmerkingen. Hij gaat onder andere in op de participatieparagraaf, evaluatie, hoogbouw in relatie tot gelaagdheid, optoppen en binnenklimaat. Hij deelt mede dat de nota niet is bedoeld als een statisch document.

Wethouder Franssen zegt toe na te gaan of de lichtgroene zone in het plaatje op pagina 24 (aangeduid met Spoorzone) aan de onderkant iets te ver doorloopt. Tevens zal in het commissieadvies een verduidelijking worden opgenomen over de locatie specifieke voorwaarden.

Wethouder Zwijnenberg gaat in op de vragen over het parkeren.

14 COMMISSIEVOORSTEL

15 Ingekomen brief uit de raad van 3 juli 2025 (punt 14 op de agenda)

Notulen:

Wethouder Zwijnenberg gaat in op de gestelde vragen.

Wethouder Franssen zegt toe dat als de hybride planning van de beoogde werkzaamheden betreffende de aanleg van infrastructuur in Oolderveste gereed is, deze aan de commissie beschikbaar wordt gesteld.

16 Actualisatie Nota Beeldkwaliteit 2015 (punt 15 op de agenda)

Notulen:

Woordvoering vindt plaats door de vertegenwoordiger van LVR, PvdA-GL, CDA, DS, VVD en D66.

Enkele door de fracties gemaakte opmerkingen zijn:

CDA informeert of de gemeente kan handhaven op achterstallig onderhoud en of de tweejarige pilot voor het welstandsvrij maken van bepaalde reguliere woningen en woonwijken met huurwoningen tussentijds na 1 jaar wordt geëvalueerd.

DS merkt op dat de inhoud voldoende aanleiding biedt om de concept welstandsnota in een verder proces te brengen en dat geldt ook voor de Verordening Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

D66 is van mening dat de concept welstandsnota vrijgegeven kan worden voor inspraak en is benieuwd naar de handhaving. D66 merkt op dat door te kiezen voor een pilot van twee jaar de gemeente inderdaad de kans heeft om vroeg bij te sturen. D66 deelt mede dat Bijlage A wordt aangeduid met “Kaart met welstandgebieden met gebiedsgerichte welstandsregels” maar dat het een lijst betreft.

PvdA en GL ziet in deze nota een verlengde van de discussie die eerder is gevoerd. PvdA-GL staat stil bij het uitgebreide participatieproces dat aan het voorstel ten grondslag ligt.

VVD is in de basis erg content met voorliggende nota. De nota beeldkwaliteit was erg gedateerd en miste de nodige handvatten om te kunnen sturen op karakteristieke architectuur. VVD merkt op dat inrichting van de openbare ruimte en het openbaar groen niet in de welstandsnota staat en informeert wanneer het handboek openbare ruimte wordt voorgelegd.

LVR ziet het belang van de actualisatie van de welstandsnota. De stad verdient regels die enerzijds de rijke cultuurhistorie beschermen, maar anderzijds ook ruimte bieden voor vernieuwing, duurzaamheid en betaalbare woningbouw.

LVR merkt op dat te veel vrijstellingen kunnen leiden tot verrommeling of kwaliteitsverlies in onze wijken en informeert of de opvolging van het terrassenbeleid is verwerkt in deze nota. LVR heeft verzocht om de voor- en nadelen van het instellen van een stadsbouwmeester in beeld te brengen en informeert waarom dit niet in het voorstel is opgenomen.

Wethouder Zwijnenberg gaat in op de vragen en opmerkingen. Hij gaat onder andere in op de handhaving bij achterstallig onderhoud (oftewel het bewaken van de ondergrens), de AOK, de stadsbouwmeester, het functioneren van een geregistreerde architect, het terrassenbeleid en de positieve reacties van de woningbouwcorporaties.

Wethouder Zwijnenberg deelt mede dat gewerkt wordt aan de nota kwaliteit van de openbare ruimte en hoopt dat in het eerste kwartaal van 2026 een eerste proeve van deze nota aan de commissie kan worden aangereikt. Dat betekent dat de effecten van die nota in de ontwikkelingen al worden meegenomen en in de openbare ruimte zichtbaar gaan worden vanaf 1 januari 2027.

Wethouder Zwijnenberg zegt toe aan bijlage A ook een kaart toe te voegen.

17 Rondvraag

Notulen:

Er is geen rondvraag.

18 Plan van aanpak Ruimte Wonen en Bedrijvigheid (punt 16 op de agenda)

Notulen:

De bespreking van het voorstel heeft achter gesloten deuren plaatsgevonden.

19 Sluiting

Notulen:

De voorzitter sluit de vergadering om 23:15 uur.