gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond**
Zaaknummer: **120333-2024**
Datum: **16 september 2025**

Inleiding

In april 2024 hebben de provincie Limburg en zes Limburgse intercitygemeenten onder de naam "Limburg Centraal" een bidbook opgesteld voor woningbouw rondom de intercitystations. Limburg Centraal voorziet in het toevoegen van grootschalige woningbouw rondom de intercitystations in Limburg. Ten aanzien van Limburg Centraal worden op dit moment door en met het Rijk vervolgonderzoeken en gesprekken gehouden.

Limburg Centraal betreft een ambitiedocument van zes Limburgse steden en moet nu op lokaal niveau nader worden geconcretiseerd en uitgewerkt. Om voor Roermond goed de mogelijkheden en kansen in de spoorzone in beeld te brengen heeft het college op 5 november 2024 besloten tot het opstellen van een Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond. Het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond wordt gebruikt als de Roermondse inbreng in Limburg Centraal.

Als uitwerking van het Roermondse deel van Limburg Centraal is een Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond opgesteld waarin de ambitie van Limburg Centraal voor Roermond nader wordt uitgewerkt. Het gebiedsprofiel is een bundeling van gedegen en uitvoerige ruimtelijke analyses. Het vormt het resultaat van intensieve participatie met stakeholders en inwoners en geeft een blik op de toekomst die vooral moet inspireren. Teneinde het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond status te geven en daarmee ook uitvoeringskracht moet het gebiedsprofiel door de gemeenteraad worden vastgesteld, maar met het vaststellen van het Gebiedsprofiel zijn we er nog niet: op basis van de ambities uit het Gebiedsprofiel gaan we aan de slag met een aantal gebiedsuitwerkingen waar we dan concreter kijken naar invulling en (woningbouw)programma.

Voorstel

Wij stellen uw raad voor:
1. Het rapport Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond vast te stellen overeenkomstig bijlage 1;
2. In te stemmen met de voorgestelde prioritering van de kansrijke ontwikkelingen (bijlage 2).

Argumenten

1.1 Het gebiedsprofiel Spoorzone Roermond past binnen het ingezet beleid.

Vanwege de grote woningbouwopgave in Nederland (en Limburg) is een Woondeal gesloten met het Rijk. Het ambitiedocument Limburg Centraal en de Roermondse uitwerking daarvan ten behoeve van extra woningbouw rondom OV-locaties dragen bij aan het behalen van de doelen van de Woondeal.

Parallel hieraan is door onze gemeente de Quickscan Ruimte Wonen en Bedrijvigheid uitgevoerd. Hierin zijn mogelijkheden voor woningbouwlocaties in Roermond onderzocht. Enkele potentiegebieden liggen rondom de OV-locatie. Middels Limburg Centraal (en de bijbehorende randvoorwaarden/wensen zoals het verwijderen van ongebruikte sporen en verbeteren

bereikbaarheid door middel van tunnels en bruggen) komen in de toekomst mogelijk nieuwe woningbouwlocaties in onze gemeente in beeld.

In het Coalitieakkoord *"de stad van ambitie daadkracht en verbinding"* wordt ook aandacht gevraagd voor voldoende woningen in onze gemeente en wordt onder andere ingezet op aanvullende woningbouwlocaties zoals in de Quickscan. Limburg Centraal draagt ook bij aan het behalen van de doelen uit het Coalitieakkoord.

Op 12 oktober 2023 is de Omgevingsvisie Roermond vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn onder andere de volgende speerpunten opgenomen:
- De bereikbare stad; infrastructuur binnen en buiten de stad.
- De gezonde en veilige stad; een gezonde en veilige leefomgeving.
- Zorgzame en veelkleurige stad; voorzieningen, onderlinge zorg en saamhorigheid.
- Woon- en werkstad; Roermond als jonge stad, met een herkenbaar profiel in de regio.
- De duurzame stad; klimaat en duurzaamheid.

In de Omgevingsvisie Roermond is ten aanzien van de spoorzone reeds het volgende opgenomen: *naast een aantrekkelijke woon- en leefomgeving zijn ook goede verbindingen met omliggende steden noodzakelijk. In het bijzonder is openbaar vervoer daarbij van belang. Het stationsgebied wordt getransformeerd tot regionaal vervoersknooppunt met ruimte voor verschillende functies en voorzieningen.*

Daarnaast steunt de Omgevingsvisie op drie pijlers: Demografie (aantrekkelijk woon en werkklimaat), Klimaatadaptatie en energietransitie (klimaatneutraal met meer groen en meervoudig ruimtegebruik) en Roermond Verbindt (bereikbaarheid behouden en verbeteren). Het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond past binnen de kaders van de Omgevingsvisie en draagt ook bij aan deze speerpunten en pijlers uit de Omgevingsvisie.

1.2 Het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond kent 6 ambities
Het gebiedsprofiel Spoorzone Roermond begint met een beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke opgaven aan de hand van thema's, die de kenmerken van het gebied in kaart brengen. Vanuit deze opgave zijn zes ambities geformuleerd die bij de verdere uitwerking een plek krijgen:
1. Benutten bereikbaarheid & voorrang geven aan schone mobiliteit (langzaam verkeer leidend);
2. Ruimte maken voor stedelijk woon-werkmilieu (stedelijke woonmilieus en functiemenging);
3. Creëren van een gezonde leefomgeving (groen spoorpark en STOMP);
4. Realiseren nieuwe oost west verbindingen (verbeteren bereikbaarheid oost-west en noord-zuid);
5. Samen en in samenhang bouwen aan de Spoorzone (allianties aangaan en over eigen grenzen kijken);
6. Verdichten met kwaliteit (eigen identiteit van de spoorzone).

Onderliggende gedachte van het gebiedsprofiel is het Herstellen, Verbinden en Betekenis van de Spoorzone Roermond en daarmee de barrière tussen west- en oost Roermond verkleinen (het "helen" van de stadsdelen).

1.3 Het gebiedsprofiel komt participatief en integraal tot stand
Het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond is tot stand gekomen door een bundeling van gedegen en uitvoerige ruimtelijke analyses. Het vormt het resultaat van intensieve participatie (gesprekken) met inwoners, belangstellenden en diverse stakeholders (zowel intern- als extern) met een blik op de toekomst die vooral moet inspireren. De totstandkoming van het gebiedsprofiel vormt het resultaat van intensieve participatie met tal van stakeholders. Hier volgt een beknopte weergave van de belangrijkste participatiemomenten:
- 30 april, 30 mei en 8 oktober 2024, 28 januari, 26 februari, 5 juni, 25 juni, 9 juli en 21 augustus 2025: (bestuurlijk) overleg met ProRail.

- 23 mei en 6 november 2024, 12 februari, 7 april, 13 mei, 22 mei, 27 augustus, 4 september en 17 september 2025: overleggen met woningstichting Nester en ontwikkelaar JPO.
- 15 oktober 2024, 22 oktober 2025: overleg met Sijben.
- 6 november 2024: overleg Woningstichting Nester.
- 20 november 224: overleg team Vastgoed gemeente Roermond .
- 21 november 2024 en 19 maart 2025: overleg Woningstichting Wonen Limburg.
- 21 november 2024: overleg met Kern Architecten.
- 3 december 2024: overleg Woningstichting Wonen-Zuid.
- 4 december 2024, 21 maart, 19 augustus, 9 september 2025: overleg Waterschap Limburg.
- 7 januari en 17 april 2025: overleg participatiegroep Vrijveld.
- 6 februari, 26 februari, 27 mei 2025: overleg NS Vastgoed.
- 12 februari, 10 april en 5 juni 2025: overleg ontwikkelaar Weerstand (BPD).
- 18 februari 2025: Enexis.
- 19 maart 2025: overleg exploitant Albert Heijn (Heerschap Groep).
- 20 maart en 13 mei 2025: overleg Veiligheidsregio Noord Limburg.
- 14 januari, 27 maart, 22 mei, 2 juni, 26 juni, 11 september 2025: overleg huisartsenkoepel Hagro en Meditta.
- 6 februari, 25 maart, 13 mei en 19 juni 2025: ambtelijke begeleidingsgroep.
- 11 maart 2025: presentatie en werksessie college van B&W.
- 15 april 2025: overleg grondeigenaar bedrijfspanden Dr. Philipslaan 33.
- 7 mei 2025: beeldvormende bijeenkomst met raads- en commissieleden.
- 17 juni 2025: informatieavond voor de inwoners en stakeholders.
- 4 september 2025: (telefonisch) overleg eigenaar Dr. Philipslaan 35-35a.
- 9 september 2025: overleg Waterschap Limburg.
- 22 september 2025: overleg eigenaar Dr. Philipslaan 27-31.
- 23 september 2025: overleg eigenaar Dr. Philipslaan 37.
- 23 september 2025: overleg eigenaar Dr. Philipslaan 39.
- 22 oktober 2025: overleg met Sijben.

1.4 Het gebiedsprofiel geeft meer richting aan het ambitiedocument

In april 2024 is een ambitiedocument opgesteld voor de spoorzone als Roermondse bijdrage aan Limburg Centraal. Dat was echter een ambitiedocument dat in een kort tijdsbestek, en in samenwerking met de andere gemeenten, tot stand is gekomen. Het Gebiedsprofiel Spoorzone is een verdere uitwerking van de ambities van Limburg Centraal en geeft meer richting aan de verder haalbaarheid, maakbaarheid en wenselijkheid van het ambitiedocument Limburg Centraal. Dit is een goede basis voor de verdere uitwerking. Het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond geeft concretere ambities en daarnaast een doorkijk in kansrijke ontwikkelingen en onderzoeksvragen. Het is geen blauwdruk voor een plan, maar een basis voor de verdere deeluitwerkingen.

2.1 Een vervolgtraject kan pas worden ingezet indien er sprake is van een prioritering van de kansrijke ontwikkelingen.

In de eindrapportage zijn kansrijke ontwikkelingen genoemd. Het is niet realistisch om deze alle na vaststelling van de eindrapportage tegelijkertijd op te pakken (zowel qua benodigde capaciteit alsook qua financiële middelen). Derhalve is een prioritering noodzakelijk. In **bijlage 2** is de voorgestelde prioritering alsmede de onderliggende argumentatie daartoe opgenomen. Het college stelt de prioritering vast, maar de raad wordt wel gevraagd om in te stemmen met de voorgestelde prioritering. De prioritering wordt vastgesteld door het college en indien noodzakelijk op basis van voortschrijdende inzichten zou het college kunnen herprioriteren.

2.2 Op basis van het doorlopen proces zijn vervolgstappen inzichtelijk gemaakt

Het gebiedsprofiel geeft naast een analyse van en strategie op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook een inzicht in nader te onderzoeken onderwerpen en gebieden waar al gestart kan worden (de zogenaamde kansrijke ontwikkelingen).

Uiteindelijk is de ontwikkeling van de gehele spoorzone een langjarig proces waarover in deze fase nog veel onzekerheden zijn. Ook is de medewerking van de andere overheden en partijen nodig om de gebiedsontwikkeling tot een succes te maken. Derhalve is het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond geen blauwdruk voor de toekomst maar wordt dit bij de verdere uitwerking gebruikt als kapstok.

Er is een aantal elementen die verdere uitwerking vragen (zoals de mogelijkheden om oost en west beter te verbinden en de capaciteit van onze hoofdontsluitingen). Er zijn echter ook locaties binnen de spoorzone waar al gestart kan worden met de nadere planuitwerking en concretisering (de zogenaamde frontrunners/kansrijke ontwikkelingen). Zie verder 2.3 en 2.4.

2.3 Eerste kansrijke ontwikkeling: Spoorzone Zuid
Eén van de eerste deelgebieden die in aanmerking komen voor een verdere uitwerking is de "Spoorzone Zuid". De reden hiervoor is dat het aantal grondeigenaren in dit gebied maar beperkt is, en dat een aantal grondeigenaren zich al gemeld hebben om te komen tot een herontwikkeling van het hele gebied. Ook het pand van het Waterschap Limburg is gelegen in dit deelgebied. De partijen wensen, op basis van het Gebiedsprofiel Spoorzone, gezamenlijk te komen tot een ontwikkelperspectief voor dit deelgebied. In dat ontwikkelperspectief wordt dan onderzocht welk programma hier haalbaar is (wonen, werken, mobiliteit en verblijven). Het ontwikkelperspectief vormt vervolgens de basis voor het stedenbouwkundig plan en de planologische procedure.

2.4 Tweede kansrijke ontwikkeling: Spoorzone Noord
Een ander deelgebied waar de eerste kansen zich aandienen is de "Spoorzone Noord". In deze zone liggen diverse percelen/panden waarvan de eigenaren zich in het verleden al hebben gemeld met initiatieven. Hier ligt een grote kans om samen uit te werken hoe dit gebied verder ontwikkeld kan worden. Hier zal gestart worden met een overleg met de diverse initiatiefnemers en grondeigenaren. De eerste gesprekken zijn inmiddels al geweest danwel gepland.

Kanttekeningen en risico's

Er is bestuurlijke consensus nodig over het vervolg en de kansrijke ontwikkelingen
In het participatietraject voor de totstandkoming van het gebiedsprofiel is uitvoerig aandacht geschonken aan de strategische aanpak als wenselijkheid met betrekking tot de kansrijke ontwikkelingen. Een eventueel vervolgtraject voor de kansrijke ontwikkelingen kan ook alleen succesvol worden doorlopen als er sprake is van een bestuurlijke consensus over het eindrapport Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond. Ook dient een definitieve prioritering gemaakt te worden ten aanzien van de kansrijke ontwikkelingen en daaruit voortvloeiend het formuleren van één (of meerdere) projectopdracht(en). In de vervolgfase zal er tevens een inschatting van de uitvoeringskosten per projectopdracht(en) gemaakt moeten worden. Deze vervolgstappen zijn essentieel om daadwerkelijk tot uitvoering over te kunnen gaan. Het vaststellen van het Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond en kansrijke ontwikkelingen is een eerste stap voor het vervolg.

Historisch overzicht
- 23 april 2024 – Commissie informatiebrief inzake Limburg Centraal
- 13 juni 2024 – Commissie informatiebrief vervolgtraject Limburg Centraal
- 23 september 2024 – Commissie informatiebrief Gebiedsvisie Spoorzone Roermond
- 7 mei 2025 – beeldvormende bijeenkomst raads- en commissieleden.
- Zie verder paragraaf 1.3 voor een uitgebreid overzicht van de gevoerde overleggen.

Financiële gevolgen
Het opstellen van het gebiedsprofiel is binnen de begrote middelen in de begroting 2025 gebeurd. Voor de verdere uitwerking van de plannen zijn ook nog in de begroting van 2026 middelen

gereserveerd (kostenplaats 62673). Op het moment dat uitvoering wordt gegeven aan de aanbevelingen zoals beschreven in het gebiedsprofiel, kan dat financiële impact hebben. Indien dit van toepassing blijkt te zijn, dan zal dit via de reguliere P&C cyclus of middels een apart voorstel aan de raad worden voorgelegd ter besluitvorming.

Communicatie en participatie

Participatie
Het opstellen van het gebiedsprofiel is een gezamenlijk proces waarbij participatie een kernonderdeel vormt. De totstandkoming van het voorliggende gebiedsprofiel vormt het resultaat van intensieve participatie met tal van stakeholders (zie ook argument 1.3 voor een overzicht). Ook bij het vervolgtraject (uitwerking) is participatie belangrijk.

Communicatie
Het gebiedsprofiel Spoorzone Roermond vertelt door middel van een rapport een verhaal waaraan veel inwoners en ondernemers een bijdrage hebben geleverd. Aanvullend op dit rapport wordt, net als bij de andere gebiedsprofielen, een filmreportage gemaakt, die een beeld geeft van het proces en de stakeholders. De film wordt nog samengesteld maar is naar verwachting medio oktober gereed om te delen met de raadsleden. Er is een aparte informatiepagina ingericht op de website van de gemeente Roermond. Na vaststelling dient de projectpagina bijgewerkt te worden met het definitieve plan. Op social media wordt de videoreeks van het gebiedsprofiel getoond om zo aandacht te vragen voor het gebiedsprofiel. Ook van belang om de stakeholders te informeren over de vaststelling en het verdere proces.

Uitvoering en evaluatie
Het opstellen van het gebiedsprofiel is gestart in januari 2025. Vanwege de kaderstellende functie van het gebiedsprofiel wordt het eindrapport ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden (oktober 2025).

Een van de eerste gebieden waar we starten met de nadere verkenning is Spoorzone Zuid. Met de grootste grondeigenaren zijn al meerdere gesprekken geweest. Een eerste stap is het aangaan van aan intentieovereenkomst om afspraken te maken over de verdere gezamenlijke uitwerking van het plangebied in een ontwikkelperspectief.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

J. van Putten Y.F.W. Hoogtanders

Ter inzage:

Bijlage(n):
- Bijlage 1 - Rapport Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond
- Bijlage 2 - Overzicht prioritering kansrijke ontwikkelingen
- Bijlage 3 - Film gebiedsprofiel Spoorzone Roermond
- Bijlage 4 – Concept raadsbesluit