



gemeente Roermond

uw nummer

uw datum

ons nummer 153121-2021
onze datum 21 december 2021
verzonden
inlichtingen bij
cluster 27 DEC. 2021
doorkiesnr. P. Boesten
Projecten omgeving

AAN

de leden van de gemeenteraad

bijlage(n)

betreffende raadsinformatiebrief inzake herontwikkeling V&D gebouw

Geachte leden,

Op 29 juli 2021 heeft JPO een verzoek tot principemedewerking ingediend voor de herontwikkeling van de voormalige V&D locatie aan het Munsterplein / Gerardstraat. Een planontwikkeling op de V&D locatie biedt grote kansen om de huidige langdurige leegstand tegen te gaan en een ruimtelijke kwaliteitsimpuls te geven aan dit deel van binnenstad gesitueerd tussen de Munsterkerk, de Oranjerie en de Munsterpleinwand in het bijzonder. Het plan vormt het sluitstuk van de herinrichting van het Munsterplein en draag bij aan de woningbouwopgave en de leegstandsbestrijding in de stad.

Op 21 december jl. heeft het college van B&W het volgende besloten:

1. Het schetsontwerp als uitgangspunt voor een nadere uitwerking van het plan te nemen.
2. Uit te gaan van circa 175 appartementen voor de ontwikkeling van de locatie, waarvan 25 – 30 eenheden sociale huur.
3. Een commerciële plint op de begane grond, waarbij eventueel de mogelijkheid tot het vestigen van horeca ontstaat.
4. Een aanvraag voor te bereiden in het kader van de impulssubsidieregeling van het Rijk; herstructurering winkelgebieden in binnensteden en kernen.
5. De vervolgstappen te starten benodigd om de haalbaarheid (o.a. beeldkwaliteit, financieel, maatschappelijke acceptatie, ruimtelijke uitwerking) nader te onderzoeken inclusief een inspanningsverplichting voor de ontwikkelaar voor het aansluiten op het Slim Energienet Roermond te onderzoeken.
6. De vervolgwerkzaamheden vast te leggen in een intentieovereenkomst tussen de gemeente Roermond en initiatiefnemer.

Stedenbouw en beschermd stadsgezicht

Het schetsontwerp voldoet aan het vastgestelde (ruimtelijk) toetsingskader voor een nieuwe ontwikkeling op V&D locatie en voorziet in een nieuw gebouwencomplex (het oude gebouw zal worden afgebroken) langs de zuidzijde van het Munsterplein, de Graaf Gerardstraat en het Kloosterwandplein. Centraal in het complex bevindt zich een open binnenplaats welke toegankelijk zal zijn vanaf het Munsterplein, de Graaf Gerardstraat en vanuit het Kloosterwandplein. Het gebouwencomplex heeft verschillende hoogten met een maximum van 8 bouwlagen. De hoogste delen van het complex liggen hierbij terug vanaf de straatwand. In de begane grondlaag worden commerciële functies voorzien en op de verdiepingen worden woningen gerealiseerd.

zicht vanaf de Steenweg richting de Abdijhof



Leegstandsbestrijding en woningbouwprogramma

De realisatie van dit plan kan een enorme positieve impact hebben op de leegstandsbestrijding. De raads werkgroep Vitale Binnenstad benoemt de ontwikkeling van deze locatie als belangrijk voor de stad en de leegstandsbestrijding. Dit wordt ingegeven door de unieke ligging voor de binnenstad en het aantal m2 winkelvloeroppervlakte. Indien de realisatie van dit plan tot stand komt wordt direct een aanzienlijk percentage (7%) van de leegstand ingevuld en kan daarmee als vliegwiel fungeren voor de leegstandsbestrijding in het hele gebied. Ook de Rekenkamercommissie heeft in haar rapport over de leegstand aangegeven dat er extra inspanningen nodig zijn om samen met stakeholders werk te maken van leegstandsbestrijding. Een spoedige herontwikkeling van de V&D locatie geeft hier invulling aan.

Het plan omvat de realisatie van circa 175 appartementen. Gezien de gerealiseerde aantallen appartementen en planvoorraad per 1 januari 2021 is er nog een ruimte van 380 appartementen per 1 januari 2021. Er is daarmee ruimte voor de bouw van appartementen op de locatie van de voormalige V&D. Op grond van de Etil huishoudenprognose van september 2021 is er een hogere behoefte voorzien in de sociale huur. Om in deze behoefte te voorzien worden in grotere plannen deels ook sociale huurwoningen opgenomen. Dit aspect wordt meegewogen tijdens het haalbaarheidsonderzoek.

Overeenkomst en omgevingsdialoog

Met dit besluit kan het haalbaarheidsonderzoek - financieel, maatschappelijk en functioneel -, in gang worden gezet door de initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente Roermond en omgeving. Er wordt aan een intentieovereenkomst gewerkt waarin de samenwerkingsafspraken privaatrechtelijk worden vastgelegd. Het haalbaarheidsonderzoek zal direct in 2022 starten en naar verwachting tot aan de zomer van 2022 tijd vergen. In het haalbaarheidsonderzoek zit een inspanningsverplichting voor de ontwikkelaar om te onderzoeken of het mogelijk is aan te sluiten op het Slim Energienet Roermond. Het gezamenlijk voorbereiden van een aanvraag in het kader van de impuls subsidiereregeling van het Rijk,

herstructurering winkelgebieden in binnensteden en kernen, maakt tevens deel uit van het haalbaarheidsonderzoek.

De ontwikkelaar wil een transparant proces inrichten waarbij in het eerste kwartaal van 2022 de inbreng uit de omgeving wordt opgehaald om deze mee te wegen bij de verdere uitwerking van het plan. De projectontwikkelaar wil in deze periode ook andere stakeholders (Stichting Ruimte Roermond, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Commissie Beeldkwaliteit, BIZ en de wijkraad) consulteren.


Voorafgaand daaraan wil de projectontwikkelaar met de raadscommissie Ruimte in gesprek om het initiatief en het daarbij behorende proces toe te lichten. Daarbij zullen alle aspecten van het plan belicht en besproken kunnen worden.

Wij hopen u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

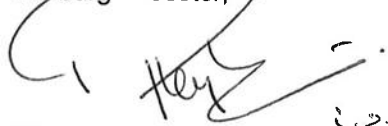
Burgemeester en wethouders van Roermond,

De loco secretaris,



B.N. Duursema MSc

De burgemeester,



M.J.D. Donders – de Leest