

Van: [REDACTED]@bpd.nl>
Verzonden: dinsdag 28 november 2017 16:57
Aan: bestuurssecretariaat@roermond.nl
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Ruimte voor ruimte-plan Asenray
Bijlagen: PPL08417112812060.pdf; Bijlage 7, 10-10-2016 Asenray.pdf

Geachte mevrouw Waajen-Crins, beste Angela,

Naar aanleiding van ons gesprekje op 27 november jl. mail ik de gevraagde project- en procesinformatie over het Ruimte voor Ruimte-plan 'Asenray'. De gemeente Roermond heeft een Ruimte voor Ruimte taakstelling van 35 kavels. Daarvan zijn er op dit moment 5 ingevuld op de locatie 'Tegelarijeveld-Oost'. De overige 30 kavels zijn voorzien op de locatie 'Asenray'. De RvR-taakstelling is ambtelijk en bestuurlijk door de gemeente Roermond erkend.

Historie locatie 'Asenray'

Voor de locatie 'Asenray' is op 15 september 2010 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de gemeente Roermond gesloten. Deze SOK was voor de duur van 2 jaar aangegaan, aldus tot en met 15 september 2012. Deze SOK heeft door het verloop van de tijd haar werking verloren. Tot een realiseringsovereenkomst (ROK) is het niet gekomen. Vanuit Ruimte voor Ruimte Limburg CV is wel in augustus 2012 een concept-realiseringsovereenkomst aan de gemeente voorgelegd. Vanaf september 2012 tot en met maart 2013 zijn er vanuit Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV meermaals pogingen ondernomen om de ROK rond te krijgen, maar uiteindelijk tevergeefs. Dit is ook vastgelegd in de brief van 18 december 2014 van Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV (bijlage 1). In deze brief wordt tevens aangegeven dat partijen in overleg zijn met als doel te bezien in welke hoedanigheid het plan verder doorontwikkeld kon worden. Vooruitlopend op de uitkomsten van dit overleg is aan de gemeente Roermond voorgesteld om de SOK te verlengen tot 31 december 2016. Dit zou voldoende tijd moeten bieden om het gesprek over de uitgangspunten te voeren en vervolgens een passende ROK te sluiten. De brief van 18 december 2014 is middels brief van de gemeente Roermond d.d. 14 juli 2015 van een antwoord voorzien (bijlage 2). In deze brief wordt onder meer verwezen naar een gesprek dat op 19 mei 2015 heeft plaatsgevonden tussen Mat Vestjens en wethouder Moussaoui. In dat gesprek zijn partijen tot de gezamenlijke conclusie gekomen dat de SOK door tijdsverloop is komen te vervallen en verlenging van de SOK niet in de rede ligt. Tevens is geconcludeerd dat, aangezien de SOK is beëindigd, vanwege de samenhang en verbondenheid met de SOK de overeenkomst van ruiling (van gronden) d.d. 22 april 2009 tevens is beëindigd. In het gesprek van 19 mei 2015 is tevens aangegeven dat Ruimte voor Ruimte graag wil bezien of aan het oorspronkelijke plan een andere invulling kan worden gegeven, zowel voor wat betreft aantallen woningen als de locatie waar deze woningen kunnen worden gerealiseerd. Daarbij is de voorkeur uitgesproken het oorspronkelijke plan in gewijzigde vorm op de locatie in Asenray uit te voeren.

Nieuwe planontwikkeling

Naar aanleiding van de gemeentelijke brief van 14 juli 2015 hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen directie Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV en de gemeente Roermond, te weten op 7 oktober 2015 waarbij gekeken is naar mogelijke alternatieve locaties en op 17 december 2015 waarin besproken is om het plan te ontwikkelen op de in eigendom van RvR zijnde gronden. Verder heeft op 26 mei 2016 ook een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Roermond en de Provincie Limburg. Daarbij is van de zijde van de Provincie Limburg terug gemeld dat de gemeente Roermond zeker de bereidheid heeft om het gewijzigde plan 'Asenray' in procedure te brengen. Roermond heeft echter een ruimtelijke kwaliteit voor ogen op grond waarvan zij de inpassing in de omgeving goed willen kunnen beoordelen. De gemeente wil kunnen begrijpen hoe de woningen onderling komen te liggen en hoe overgang naar landelijk gebied er uit komt te zien. Op 28 juni 2016 heeft door bureau Verbeek een presentatie plaatsgevonden van het concept landschappelijk en stedenbouwkundig 'Woonlocatie Asenray Oost' (bijlage 3). Vervolgens hebben diverse ambtelijke vervolg-overleggen (19 juli 2016, 16 augustus 2016, 24 januari 2017) plaatsgevonden. In het overleg van 19 juli 2016 is door de gemeente Roermond (ambtelijk) aangegeven dat, mits rekening wordt gehouden met de ambtelijke opmerkingen (grotere oriëntatie op dorp, verder weg blijven Maasniolderweg, ontsluiting plan, toegankelijkheid poeltje, mogelijkheden terugbrengen openbaar

groen) ingestemd kan worden met de locatie. Daarnaast zou nader onderzoek plaatsvinden inzake de criteria voor de ladder voor de duurzame verstedelijking. Het aangepaste plan zou vervolgens ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

Stand van zaken

In het eerste halfjaar van 2017 hebben diverse mailwisselingen plaatsgevonden over de ladder voor de duurzame verstedelijking en de ontsluiting van het plan. Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking is door Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV gewezen op het feit dat ruimte voor ruimte woningen wettelijk niet 'ladder-plichtig' zijn. De gemeente blijft echter een andere mening toegedaan waarbij zij wijzen op het risico van een ondeugdelijke motivering bij een mogelijke toetsing door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In verband met dit standpunt kunnen zij het college van burgemeester en wethouders niet positief adviseren. De Provincie Limburg heeft het standpunt van Ruimte voor Ruimte Limburg CV inzake het 'niet ladder-plichtig' zijn middels brief van 6 april 2017 bevestigd (bijlage 4). De gemeente Roermond heeft bij brief van 22 mei 2017 (bijlage 5) gereageerd. De gemeente is van mening dat met de passage in de memorie van toelichting nog niet is gezegd dat de ladder niet van toepassing is op een bestemmingsplan dat weliswaar voortvloeit uit een 'ruimte voor ruimte-regeling' maar waarbij, zoals voor de gemeente Roermond het geval is, in het betreffende gebied en zelfs in de betreffende gemeente, geen sprake is van reductie of verplaatsing van bebouwing. Ruimte voor Ruimte Beheer BV heeft bij brief van 31 mei 2017 (bijlage 6) aangegeven dat de wetswijziging (na consultatie van het ministerie) per 1 juli daadwerkelijk in werking zal treden. Ten aanzien van de gestelde relatie tussen de sloop van bedrijfsgebouwen en de bouw van woningen is aangegeven dat deze relatie ingevolge de ruimte voor ruimte regeling niet bestaat. De terugbouw van ruimte voor ruimte woningen kan namelijk in heel Limburg plaatsvinden. De wetswijziging (wijziging Besluit ruimtelijke ordening) is overigens ook daadwerkelijk in werking getreden. T.a.v. de ontsluiting van het plan wenst de gemeente vast te houden aan de technische inrichtingseisen infra voor dit plangebied. De insteek voor een meer landelijke inrichting met handhaving en opwaardering van de bestaande smalle ontsluitingsweg (Maalderstraat) wordt niet geaccepteerd. Dit moet een volledig nieuwe weg worden. Daartoe zullen gronden van de gemeente Roermond moeten worden verworven waardoor de grondexploitatie verder onder druk komt te staan.

Vervolg

De discussie met ambtelijk Roermond concentreert zich met name op bovenstaande punten. Dientengevolge heeft men ambtelijk geweigerd om het aangepaste landschappelijke en stedenbouwkundige plan (bijlage 7) ter instemming voor te leggen aan het college van burgemeester en wethouders. Daardoor is de planvorming helaas nog niet verder gekomen dan een schetsontwerp. In verband daarmee is dan ook aangedrongen op bestuurlijk overleg inzake de gerezen impasse. Wanneer wij de Limburgse toekomstperspectieven overzien dan is er op de woningmarkt van particulier opdrachtgeverschap ook meer ruimte nodig voor verduurzaming en vergrijzing, naast de woonwensen van gezinnen. Verduurzaming om de woningvoorraad voor te bereiden op de energiezuinige eisen die in een nabije toekomst met duurzame energie gesteld gaan worden. Vergrijzing om met nieuwe proposities een goede invulling te geven ten aanzien van de aanwas aan de groeiende groep 50-plussers die met hun nieuwe woonwensen nu in de bestaande voorraad met moeite slagen. Er is ruimte voor deze ruimte nodig en dat kan met ons gezamenlijk plan in Asenray. De vraag op de koopwoningmarkt loopt momenteel snel op, zowel kort cyclisch als ook dankzij lange termijn kwalitatieve verschuivingen. De prognosecijfers staan inmiddels op groen en het verdient aanbeveling om in de komende jaren deze kavels in te zetten om de transitie naar de ideale woningmarkt te versnellen. De marktvraag is daar klaar voor!

Als er nog vragen zijn kun je mij altijd bellen of mailen!

Met vriendelijke groet,



Regio-Directeur

BPD Ontwikkeling BV

Regio Zuid

Kronehoefstraat 72, 5622 AC Eindhoven

Postbus 6540, 5600 HM Eindhoven

T: +31 40 2659897

M: +31 6 [REDACTED]

[REDACTED]@bpd.nl

W: www.bpd.nl

Kamer van Koophandel 08013158

onderdeel van Rabobank

De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch 088 6500027) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden. Deze disclaimer bevestigt ook dat dit email bericht is gescand op de aanwezigheid van computervirussen.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended so only for the use of the individual or entity to whom are addressed. If you have received this email in error please notify us immediately (phone +31 88 6500027). Every publication, circulation, or multiplication of this email is strictly forbidden. This footnote also confirms that this email message has been scanned for the presence of computer viruses.
