[redacted]

Onderwerp: FW: Nieuwbouwplannen de Kemp

Van: Secretariaat | Wijkraad De Kemp <s[redacted]>
Verzonden: zaterdag 15 januari 2022 16:46
Aan: griffie <griffie@roermond.nl>
CC: Wijkraad de Kemp <[redacted]; R[redacted] | Voorzitter Wijkraad de Kemp
<[redacted]>; [redacted] <[redacted]>; [redacted]
<[redacted]>; [redacted]; J[redacted]
Onderwerp: Nieuwbouwplannen de Kemp

Beste heer Vervuurt,

Graag vragen wij u vriendelijk beide bijgaande schrijvens door te zetten naar:

- het college van B&W, meer in het bijzonder de wethouder(s) verantwoordelijk voor Wonen en Wijkontwikkeling;
- projectleider [redacted]
- alle gemeenteraadsleden

[redacted]
Secretaris Wijkraad de Kemp

Wijkraad de Kemp
Mathilde Haanstraat 19
6045 CX Roermond



Wijkraad de Kemp
Mathilde Haanstraat 19
6045 CX Roermond
[redacted]

Aan:

- College van Burgemeester en Wethouders, meer specifiek de wethouder(s) voor Wonen en Wijkontwikkeling
- Alle raadsleden van de gemeente Roermond
- Projectleider Ruimtelijke Ordening Jessica Slaats

Betreft: plannen sloop en nieuwbouw de Kemp: Celebesstraat, Borneostraat, Floresstraat, Kempweg

Geachte heer en mevrouw,

Middels dit schrijven informeren wij u over onze standpunten t.a.v. de sloop- en nieuwbouwplannen van Wonen Zuid welke in de wijk de Kemp voorliggen in de Celebesstraat, Borneostraat, Floresstraat en Kempweg. Meer in het bijzonder spreken we onze zorgen hierover uit. Bijgaand treft u ook ons eerdere schrijven aan Wonen Zuid aan.

Overweging sloop versus renovatie
Wij zijn van mening dat er onvoldoende onderzoek is verricht ten behoeve van het maken van de afweging tussen renovatie en sloop/nieuwbouw. Enkele bewoners hebben bij bezoeken van Wonen Zuid aan hun woning kunnen zien hoe Wonen Zuid hierin te werk is gegaan. Zij geven aan dat deze schouw slechts summier is uitgevoerd. Daarnaast geeft Wonen Zuid aan welke afwegingen gemaakt zijn ten faveure van sloop. Wij zijn het als wijkraad niet eens met deze afwegingen. Naar onze mening is er onvoldoende rekening gehouden met de wel degelijk aanwezige mogelijkheden van renovatie.

Een 40-tal woningen is 18 jaar geleden gerenoveerd en zou na deze renovatie nog minimaal 30 jaar meekunnen volgens Wonen Zuid destijds. Tijdens deze renovatie zijn aanbouwen aangebracht, met daarin ruimte voor keuken, toilet en CV-ketel. Daarnaast is er op de tweede verdieping een badkamer geplaatst en zijn installatiewerkzaamheden uitgevoerd. Deze woningen zijn voorzien van spouwmuur-, vliering- en glasisolatie. Vervolgens zijn bij deze woningen 9 jaar geleden de gevels uitgekapt en opnieuw gevoegd. Voor meerdere bewoners en de wijkraad is het niet verklaarbaar dat deze 40 woningen in de sloopplannen zijn opgenomen.

Naar onze mening dienen deze woningen uit het plan gehaald te worden en is heroverweging van sloop van de overige woningen in het plangebied noodzakelijk. Daarnaast is het goed om te weten

dat soortgelijke woningen op de Floresstraat (oneven zijde) en de De Ruyterstraat vorig jaar wel zijn gerenoveerd.

Participatie bewoners en wijkraad
Met Wonen Zuid hebben wij als wijkraad de afgelopen jaren inderdaad meermaals gesproken over de wijkvisie. Hierbij is er echter nooit sprake geweest van sloop, op welke schaal dan ook en zeker niet over de woningen in het plangebied. Begin 2021 is de toenmalige bewonersgroep overgegaan in de huidige wijkraad, is er een nieuw bestuur gevormd, hebben nieuwe aandachtspunten vorm gekregen en is er een nieuw activiteitenplan gemaakt. Onderdeel hiervan was het opnieuw in gesprek gaan met al onze wijkpartners. Zo heeft het dagelijks bestuur van de wijkraad afgelopen zomer ook een gesprek gevoerd met Wonen Zuid, waarbij de wijkvisie ook aan bod is gekomen. Ook hier was nog steeds geen sprake van sloop en nieuwbouw, terwijl toen toch de planning van Wonen Zuid in de wijk de Kemp ter sprake is gekomen. Wij voelen ons als wijkraad dan ook niet vooraf meegenomen door Wonen Zuid in dit project en hadden een betere en vooral eerdere participatie verwacht.

Naast de wijkraad waren ook de bewoners van het plangebied verrast toen Wonen Zuid hen eind vorig jaar tijdens twee inloopmomenten informeerde. Hierbij hebben de bewoners een enquête ingevuld, waarvan Wonen Zuid aangeeft dat het grote merendeel positief was over de plannen. Deze enquête is tijdens de overrompeling ingevuld en bewoners geven aan bij thuiskomt verder nagedacht te hebben over hetgeen ze vernomen hebben; bedenkingen en zorgen zijn toen pas ontstaan.

Daarnaast hebben we als wijkraad zorgen over de door Wonen Zuid gekozen positie op de participatieladder voor dit project. Wonen Zuid geeft aan dat participatie in dit geval niet betekent dan bewoners invloed hebben. Ze mogen meedenken over aanpassingen, maar ook slechts in beperkte mate, zeker aangezien het conceptbouw betreft. Ze hebben volgens ons geen enkele invloed op de keuze tussen sloop/nieuwbouw en renovatie. Als dit al zo zou zijn achten zij het zeer wenselijk dat Wonen Zuid dit ook aan de bewoners kenbaar maakt. Daarnaast dringen we er graag op aan dat uw gemeenteraad straks een goede afweging maakt tussen renovatie en sloop/nieuwbouw. We wijzen erop dat de intentieovereenkomst met de aannemer reeds getekend is door Wonen Zuid.

Duurzaamheid
Eerder in dit schrijven gaven we aan dat we als wijkraad nieuwe aandachtspunten willen oppakken. Hieronder valt ook zeker duurzaamheid. Wij zijn als wijkraad dan ook enthousiast dat Wonen Zuid in het plangebied wil investeren in verhoogd niveau van duurzaamheid in de woningen. Wij zijn echter van mening dat dit enerzijds in het verleden, zoals omschreven, al is aangepakt en anderzijds dat er bij deze woningen ook mogelijkheden liggen om met renovatie deze duurzaamheidsaspecten te verbeteren. Ook erkennen wij dat nieuwbouw een boost zou kunnen geven aan de leefbaarheid en uitstraling van de wijk als geheel, maar wij zijn van mening dat dit met een goede renovatie ook gerealiseerd kan worden. De plannen voor de inrichting van het groen in de omgeving van de woningen is een positief aspect van dit plan, maar ook dit kan uitgevoerd worden in het scenario van renovatie.

Onrust onder en zorgen van bewoners
Onze voornaamste taak als wijkraad is naar onze mening een goede belangenbehartiging van alle bewoners in de wijk. Ondanks dat er onder sommige bewoners zeker tevredenheid bestaat over de plannen kunnen we de brede signalen van onrust en zorgen niet negeren. Wij vragen u als wethouder(s), projectleider en raadsleden hiermee goed rekening te houden. Bewoners maken zich zorgen over de identiteit van de wijk, de betaalbaarheid van de nieuwe woningen, het verlaten van hun woonplek waar ze al vele, vele jaren aan gehecht zijn, het teniet doen van eigen investeringen in deze woningen en de mate waarin er met hun wensen rekening gehouden wordt door Wonen Zuid,

dat aangegeven heeft met de bewoners in gesprek te zullen gaan, maar waarbij sommige bewoners twijfel hebben en ervan uitgaan dat e.e.a. al vastgelegd en georganiseerd is en er geen ruimte is voor inspraak, op welk niveau dan ook. De waarheid ligt ongetwijfeld ergens in het midden, maar dat maakt de zorgen er niet minder om. Tot slot maakt met name het relatief grote aantal oudere bewoners in het plangebied zich zorgen om hun gezondheid tijdens en na de uitvoering van dit project en ziet zeer op tegen de ongetwijfeld forse ongemakken.

Wij willen de verantwoordelijk wethouder(s) en de projectleider vragen om een tijdige reactie op dit schrijven.

In afwachting daarvan,

Namens de voltallige Wijkraad de Kemp c.q. Stichting Wijkoverleg KKH, Kemp Kitskensberg Heide,

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Wijkraad de Kemp
[redacted]

Wijkraad de Kemp
Mathidle Haanstraat 19
6045 CX Roermond
[redacted]

Aan:
Wonen Zuid
Buitenop 9
6041 LA Roermond

Betreft: plannen sloop en nieuwbouw de Kemp – Celebesstraat, Borneostraat, Floresstraat

Geachte heer en mevrouw,

Middels dit schrijven informeren wij u over onze standpunten t.a.v. de sloop- en nieuwbouwplannen welke in de wijk de Kemp voorliggen in de Celebesstraat, Borneostraat en Florestraat.

Informatiemomenten
Allereerst onze dank voor het informeren van de bewoners en de wijkraad over de bouwplannen. Echter, deze informatie levert vele vragen op bij zowel bij de bewoners als bij ons als wijkraad.

Renovatielooptijd 30 jaar
20 jaar geleden is in goed overleg met de toenmalige Bewonersgroep de Kemp (de voorloper van de huidige Wijkraad) besloten om de woningen te renoveren en toekomstbestendig te maken en derhalve niet te slopen. De levensloop voor deze woningen was na renovatie meer dan 30 jaar. Wij vragen ons dan ook af waarom de meeste woningen in het plangebied 10 jaar voor het aflopen van de destijds besproken levensduur alsnog gesloopt zullen gaan worden. Naar aanleiding van het plan van destijds heeft de gemeente Roermond het herstructureringsplan, bestrating, riolering en verlichting van de straten gemaakt. Sommige bewoners hebben daarnaast de afgelopen jaren veel geld gestoken in hun woning om e.e.a. te veranderen zowel binnen als buiten en rond om hun woning.

Zorgen en onrust onder bewoners
We merken dat er bij veel bewoners onrust is. Er zijn bewoners die er al hun hele leven wonen, een emotionele binding met hun woning hebben en er veel herinneringen hebben liggen. We willen voorkomen dat sommigen bewoners depressief worden (degelijke signalen zijn er inmiddels) of lichamelijke klachten krijgen. Daarnaast maken velen zich grote zorgen over hun woontoekomst en de toekomst van de sociale cohesie in de wijk. Bewoners geven aan dat er door Wonen Zuid op geen enkele wijze wordt gekeken naar de gevolgen die zij moeten doormaken bij het opgeven van hun huidige woning, terwijl hun woningen gesloopt gaan worden terwijl deze in hun ogen goed

bewoonbaar zijn. Sommige bewoners geven aan mentaal gesloopt te worden, met alle gevolgen van dien.

Participatie
De voormalige bewonersgroep en de huidige wijkraad zijn nooit geraadpleegd over deze “nieuwe plannen”. Toen begin dit jaar de voormalige bewonersgroep overging in de nieuwe wijkraad (beiden overigens nog steeds onder de vlag van stichting wijkoverleg KKH, dus voor Wonen Zuid nog steeds zelfde partner) en wij een nieuw algemeen bestuur hebben ingericht, zijn wij om tafel gegaan met al onze wijkpartners. Daaronder ook Wonen Zuid. Wij hebben toen ook een gesprek gevoerd met Nadia Ferreira waarin ook de wijkvisie van Wonen Zuid ter sprake is geweest. Toen is er echter met geen enkel woord gesproken over deze nieuwbouwplannen.
Wij voelen ons als bewonersvertegenwoordiging dan ook tekort gedaan. Er heeft naar onze mening onvoldoende participatie plaatsgevonden met zowel wijkraad als bewoners. Het belang van de bewoners is naar onze mening onvoldoende vastgelegd en meegewogen.

Verduurzaming
We begrijpen de keuze van Wonen Zuid voor verduurzaming heel goed en het zou zonder meer zo kunnen zijn dat nieuwbouw de wijk ook een boost zou kunnen geven. Zeker, die geluiden zijn er ook, maar zoals we het als wijkraad nu inschatten zijn deze stemmen in de minderheid. Wij vinden dit echter op dit moment onvoldoende afgewogen tegen de wensen en behoeften van de bewoners in het plangebied, waarvan een deel aangeeft dat sloop voorkomen kan en zou moeten worden. Renovatie heeft voor veel bewoners duidelijk de voorkeur boven sloop en nieuwbouw. Naar onze initiële mening zijn daar voldoende mogelijkheden toe.

Vervolgstappen
Wij realiseren ons dat het voor ons in de kort verstreken tijd sinds de presentatie van de plannen door Wonen Zuid er nog te weinig tijd voor ons als wijkraad is geweest om een gedegen onderzoek onder de bewoners uit te voeren. Inmiddels hebben we op de facebookpagina van de wijk de vraag uitgezet of bewoners willen reageren op de hen voorgelegde plannen. Eerste reacties op deze peiling zijn binnen. We geven er niet de voorkeur aan om een enquête onder de bewoners uit te zetten, aangezien we daarmee wellicht verkeerde verwachtingen scheppen.
De plannen voor sloop en nieuwbouw op de Kemp zullen naar onze verwachting ook nog de gemeenteraad van Roermond moeten passeren. Wij zullen trachten ook daar onze mening – die de komende weken en maanden verder vorm moet krijgen – onder de aandacht te brengen.
Voor nu zouden we het zeer op prijs stellen een reactie op dit schrijven van u te mogen ontvangen, waarbij ingegaan wordt op alle benoemde punten. Zodra we dit ontvangen hebben – en we verzoeken u dit op korte termijn te doen – zullen wij u uitnodigen voor een vervolgoverleg, waarbij we de opties renovatie en nieuwbouw graag nader met jullie bespreken. Onze inzet voor nu is renovatie; mochten we uiteindelijk na constructief overleg uitkomen op sloop en nieuwbouw, dan moet dat zijn in een situatie waarin met goede argumenten deze keuze onderbouwd en gecommuniceerd wordt en bewoners hierin in uiterste zorgvuldigheid worden meegenomen. Welke keuze uiteindelijk ook gemaakt wordt, we willen als wijkraad graag samen met Wonen Zuid optrekken om te komen tot een zorgvuldig en transparant proces, waarbij sprake is van volledig wederzijds vertrouwen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Voorzitter Wijkraad de Kemp
[redacted]
[redacted]