Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan ‘Herontwikkeling Borneostraat eo (project De Kemp)’

Juli 2023

Cluster Vergunning Toezicht en Handhaving
Gemeente Roermond

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Borneostraat eo (project De Kemp)' heeft van woensdag 24 mei 2023 tot en met dinsdag 4 juli 2023 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 23 mei 2023 in het Elektronisch Gemeenteblad.

Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan tevens digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Een ieder heeft de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt door:

No.	Naam	Adres	Ontvangen
1.	Wijkraad De Kemp en bewonerscommissie plangebied Borneostraat eo	Borneostraat 44 6045 VZ ROERMOND	4 juli 2023

Ontvankelijkheid
De zienswijze is binnen de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan en daarmee tijdig ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoudelijke reactie naar aanleiding van de ontvangen zienswijze:
Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, moet de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen en regels geven die zij vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De verschillende bij een bestemmingsplan betrokken belangen moeten daarbij worden afgewogen. In algemene zin bevat de zienswijze weinig ruimtelijke argumenten, waarom het bestemmingsplan niet zou strekken tot een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze raakt echter wel aan de belangenafweging, die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet maken. Met name op die belangenafweging zal dan ook nader worden ingegaan.

Hierna volgt een zakelijke samenvatting van de zienswijze en de inhoudelijke reactie daarop. De onderdelen van de zienswijze die niet expliciet zijn genoemd, zijn dus bij de reactie betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beschouwd. Bij de standpuntbepaling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ontvangen zienswijze.

1. Er is onvoldoende onderzoek verricht voor de afweging tussen renovatie en sloop/nieuwbouw. De schouw voorafgaand aan de planvorming is te summier uitgevoerd. De wijkraad en bewonerscommissie zijn het niet eens met de afwegingen die gemaakt zijn ten aanzien van de sloop. Een 40-tal woningen in het plangebied is 18 jaar geleden gerenoveerd, en zou na deze renovatie nog 30 jaar meegaan. Ook na de renovatie zijn nog werkzaamheden aan deze woningen uitgevoerd. Het is voor indieners dan ook niet verklaarbaar, dat deze 40 woningen in de sloopplannen zijn opgenomen. Te meer omdat recent soortgelijke woningen in diverse straten in de omgeving wel gerenoveerd zijn.

Standpunt:
Wonen Zuid (hierna ook: initiatiefnemer) is als woningbouwcorporatie verantwoordelijk voor het toekomstbestendig maken en houden van haar woningvoorraad. Zij moet zorgen voor een goede afweging van investeringen en kwaliteit van woningen, om er uiteindelijk voor te zorgen dat haar beschikbare middelen zo goed en eerlijk mogelijk besteed wordt voor alle huidige en toekomstige huurders.

Om het sloop / nieuwbouwplan van initiatiefnemer te kunnen realiseren, moet het geldende bestemmingsplan gedeeltelijk worden herzien. Zoals hiervoor al aangegeven, moet de raad een afweging maken over de vaststelling van dat bestemmingsplan. Daarbij wordt rekening gehouden met het relevante (gemeentelijke) beleid, en wordt beoordeeld of het plan in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Bij deze afweging wordt ook de consequentie van de keuze voor sloop/nieuwbouw of renovatie betrokken.

Bij de start van de planvorming heeft er veel discussie plaatsgevonden of de bestaande woningen in het gebied niet beter gerenoveerd zouden kunnen worden, dan vervangen. Wonen Zuid heeft (samengevat) vanwege de volgende redenen voor nieuwbouw gekozen:
- Renovatie is te duur, in verhouding tot de resultaten die dit oplevert (zowel voor wat betreft kwaliteit als duurzaamheid);
- De kosten van zowel renovatie als nieuwbouw leiden waarschijnlijk tot een huurverhoging. Bij nieuwbouw kan deze verhoging worden gecompenseerd door een daling van de energielasten. Bij renovatie kan niet dezelfde energiezuinigheid worden bereikt als bij sloop/nieuwbouw;
- Renovatie kan niet in bewoonde toestand plaatsvinden. Dit betekent dat ook bij renovatie, vergelijkbaar met sloop/nieuwbouw, de huidige bewoners tijdelijk ergens anders zullen moeten wonen;
- Nieuwbouw biedt betere mogelijkheden de woningen levensloopbestendig of zorggeschikt te maken. In het nieuwe plan komen 37 levensloopbestendige woningen. Het aantal levensloopbestendige woningen is gedurende de planvorming door initiatiefnemer uitgebreid, op verzoek van de indieners van de zienswijze;
- Nieuwbouw biedt betere mogelijkheden voor een opwaardering van het openbaar gebied.

Voor wat betreft de opmerking van indieners dat in de omgeving bij vergelijkbare woningen door initiatiefnemer is gekozen voor renovatie in plaats van sloop, geldt dat initiatiefnemer in de wijk De Kemp zowel sloop/nieuwbouw, als renovatie uitvoert. De renovatie vindt met name plaats bij het versnipperd bezit van de corporatie. In het verleden heeft Wonen Zuid veel woningen in de wijk verkocht, waardoor nu per complex een afweging moet worden gemaakt over de te volgen strategie. Alle woningen in het (omliggende) gebied zijn echter gebouwd in dezelfde periode en hebben dus aandacht nodig, met name op het vlak van duurzaamheid. Ter plaatse van het plangebied in en rondom de Borneostraat, heeft initiatiefnemer het overgrote deel van de woningen nog in eigendom. Dit is een van de redenen (naast de redenen die hiervoor al zijn verwoord), waarom in dit geval is gekozen voor sloop / nieuwbouw.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft initiatiefnemer nog een nadere schriftelijke toelichting gegeven voor de keuze van het sloop/nieuwbouw scenario. De argumenten die daarvoor door initiatiefnemer worden aangedragen, onderschrijven wij. De nadere toelichting van Wonen Zuid is als bijlage bij deze zienswijzennota opgenomen.

2. De wijkraad voelt zich niet voldoende en niet op tijd meegenomen bij de plannen van initiatiefnemer. De plannen zijn door initiatiefnemer pas laat (oktober 2021) gedeeld. Daarna zijn bedenkingen en zorgen over de plannen gerezen, waarbij slechts marginaal meegedacht kon worden over de planvorming.

   Indieners hebben het afgelopen jaar meerdere malen met initiatiefnemer overlegd, ook over de plannen m.b.t. nieuwbouw, en hebben verzocht om e.e.a. te veranderen aan de nieuwbouwwoningen. Op diverse vragen is tot op heden nog geen antwoord ontvangen. Indieners kunnen niet akkoord gaan met de plannen zolang er op diverse punten nog onduidelijkheid blijft bestaan.

Ten slotte zijn indieners van oordeel dat er in het participatieproces ten onrechte geen ruimte is geboden om mee te denken over de keuze tussen sloop/nieuwbouw of renovatie.

Standpunt:
Initiatiefnemer heeft in de periode 2016 t/m 2019 reeds over de planvorming omtrent de woonbuurt gesproken met direct betrokkenen. Dit proces was er volgens initiatiefnemer op gericht te ontdekken wat de bewoners in het plangebied vinden van hun woningen, welke verbetering zij nodig achten en welke voorkeuren er leven onder de bewoners. Daarbij is in een enquête ook gevraagd naar de voorkeur voor renovatie of sloop/nieuwbouw. Uit de toen gehouden enquête blijkt dat de meningen hierover waren verdeeld bij de betreffende bewoners, maar er een kleine meerderheid de voorkeur heeft aangegeven voor renovatie. De (financiële) haalbaarheid van de diverse scenario's is vervolgens door initiatiefnemer onderzocht. In eerste instantie gold daarbij een voorkeur voor de optie renovatie in verband met de uitkomsten uit het participatieproces. Echter, initiatiefnemer is na verder onderzoek tot de conclusie gekomen dat de gewenste kwaliteit en beschikbaarheid van nultredenwoningen met renovatie niet kan worden bereikt binnen de investeringsruimte. Er spelen verschillende afwegingen om voor sloop/nieuwbouw te gaan, zoals hiervoor ook verwoord in het standpunt onder 1. Zoals aangegeven kunnen wij deze afweging volgen, en achten wij dit ook het meest wenselijke scenario, vanwege de diverse aangegeven redenen.

Toen bleek dat renovatie geen ideale optie was is initiatiefnemer gaan kijken naar het goed uitwerken van de terugkeeroptie en inzet van wisselwoningen in de buurt voor de bewoners in dit plangebied. Dit met het doel om de bewoners meer comfort te kunnen bieden wanneer initiatiefnemer haar voornemen tot sloop/nieuwbouw kenbaar zou maken. In het derde kwartaal van 2021 heeft initiatiefnemer de huurdersbelangvereniging over de terugkeeroptie geraadpleegd. Verder was de huurdersbelangenvereniging reeds vanaf 2016 betrokken bij de omgevingsdialogen. Na overleg met de huurdersbelangenvereniging heeft initiatiefnemer in oktober 2021 alle betrokken huurders uitgenodigd voor twee inloopmiddagen om de huurders te informeren over de plannen en met hen het gesprek aan te gaan. Hiervoor zijn tevens de wijkpartners, waaronder de Wijkraad, en de Gemeente via de wijkregisseur uitgenodigd. Ten slotte heeft in mei 2023 nog een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij de bewoners en buurt uitgenodigd waren om vragen te stellen en kennis te nemen van de plannen.

Uit de samenvatting van de inventarisatie tijdens de inloopdagen blijkt dat ongeveer de helft van de bewoners heeft aangegeven tevreden te zijn met de keuze voor nieuwbouw.

Voor de verdere invulling van het participatietraject / de omgevingsdialoog is er door Wonen Zuid een bewonerscommissie opgestart. De bewonerscommissie is er voor en door huurders in het plangebied. Deze bestond uit 3 leden waarvan inmiddels 2 leden zijn verhuisd naar een andere wijk. De wijkraad is er voor en door bewoners uit de gehele wijk. Initiatiefnemer voert zowel met de bewonerscommissie als de wijkraad periodiek overleg over de plnannen. Daarnaast heeft initiatiefnemer alles huurders minimaal 2x persoonlijk bezocht. Met diverse huurders vinden extra persoonlijke gesprekken plaats over zelf aangebrachte voorzieningen of over het proces.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de diverse 'onbeantwoorde' vragen op dit moment nog niet beantwoord kunnen worden, omdat de antwoorden vanwege praktische en ontwerptechnische redenen nog niet bekend zijn (er zijn nog geen detailtekeningen van de woningen beschikbaar, de wijze van afwerking is nog niet bekend, etc.)

Tot slot is het bij dit alles belangrijk de kanttekening te maken, dat de raad op 17 februari 2022 de Beleidsnota Omgevingsdialoog heeft vastgesteld. Deze nota treedt formeel pas in werking met de Omgevingswet, maar de uitganspunten van het beleid worden reeds waar mogelijk bij de voorbereiding van ruimtelijke besluiten betrokken. In de nota wordt expliciet aangegeven dat het creëren van draagvlak niet het doel is van de omgevingsdialoog. De dialoog aangaan met elkaar betekent niet dat er voor iedereen een wenselijke oplossing uitkomt. Er zullen altijd besluiten zijn die niet of nauwelijks draagvlak zullen krijgen, maar toch genomen moeten worden omdat het algemeen belang voorop staat. Het is dan belangrijk dat het bestuursorgaan (in dit geval de gemeenteraad) goed geïnformeerd is over de verschillende belangen en op basis daarvan een besluit kan nemen.

De diverse standpunten en wensen zijn gedurende het proces van de omgevingsdialoog duidelijk naar voren gekomen, en krijgen (onder andere via deze reactie op de zienswijze) en plek in de uiteindelijke belangenafweging. Dat aan de indieners in deze (door initiatiefnemer) geen ruimte is gegeven om mee te beslissen over de plannen, of dat zij niet kunnen instemmen met de plannen, staat in die zin niet aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg.

3. In algemene zin onderschrijven indieners dat verduurzaming van de bestaande woonbuurt een positief punt is. Echter, het duurzaamheidsresultaat had volgens indieners ook met goede renovatie behaald kunnen worden. Datzelfde geldt voor het toevoegen van meer (openbaar) groen in de omgeving. Ook dat kan worden uitgevoerd in het renovatiescenario, en is niet afhankelijk van sloop/nieuwbouw. Tot slot wijzen indieners er op, dat een aantal panden in het plangebied nog niet in bezit is van Wonen Zuid. Een gedeeltelijke ontwikkeling van de wijk, waarbij sommige panden niet gesloopt worden en omgeven worden door nieuwbouw, is niet goed voor het beeld en de uitstraling van de wijk.

Standpunt:
In tegenstelling tot wat indieners aangegeven, zou renovatie niet leiden tot een vergelijkbaar resultaat qua verduurzaming van de woningvoorraad of vergroening van het openbaar gebied. In het standpunt zoals verwoord onder 1 is voor wat betreft de duurzaamheid van de woningen hier al op ingegaan. Voor wat betreft de vergroening van het openbaar gebied, geldt dat door de beoogde aangepaste situering van de nieuwe woningen, hiervoor meer ruimte ontstaat. Voor wat betreft de woningen die nog in particulier eigendom zijn, geldt dat (bouw)werkzaamheden ter plaatse van deze woningen en woonblokken pas in de laatste fase van de planuitvoering is voorzien. De verwachting is dat de betreffende woningen gedurende de planperiode kunnen worden verworven door initiatiefnemer. Mocht dit niet het geval zijn, dan draagt dit inderdaad niet bij aan de stedenbouwkundige eenheid van de buurt. Anderzijds levert het ook geen dermate verstoord beeld op, dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt onacceptabel zou zijn, gelet op het grotere belang dat met de verduurzaming van de woningvoorraad in de wijk gemoeid is.

4. Bewoners maken zich zorgen over de identiteit van de wijk. De huren voor de nieuwe woningen worden hoger dan de huidige huren. Bewoners moeten een woonplek verlaten waar ze al vele jaren aan gehecht zijn. Eigen investeringen aan de woningen worden teniet gedaan.
   Bewoners moeten noodgedwongen verhuizen. Er komen verhuiskosten en kosten aan de woningen bij die de meeste bewoners, die leven onder het sociale minimum, niet kunnen betalen. Het sociale plan (van Wonen Zuid) dekt niet alle kosten. De bouwfase zal tot ongemak en mogelijk gezondheidsschade leiden, met name bij oudere bewoners.

   Er komen zoals het er nu uit ziet straks 55 hoofdbewoners van de momenteel 120 woningen terug in het plan, een groot gedeelte komt daarbij terecht in een andere straat. Hierdoor

verdwijnen ook de goede contacten tussen buren en wijkbewoners onderling, en verdwijnt het hart uit de wijk.

Standpunt:
Een van de doelstellingen van het plan, is om de bestaande sociale cohesie waar mogelijk in stand te laten. Om deze reden krijgen de huidige bewoners een terugkeeroptie.

In het plangebied worden 126 woningen gesloopt, en uiteindelijk 124 woningen teruggebouwd. Aan alle huurders is de mogelijkheid geboden een nieuwe woning te huren in het gebied. Momenteel worden er nog 57 woningen regulier verhuurd. Van de 57 huurders keren er 53 terug, en hebben 3 huurders een andere woning binnen Wonen Zuid geaccepteerd. Ten slotte is 1 huurder nog niet akkoord. Echter deze huurder gaat waarschijnlijk uit het gebied vertrekken. Voor alle huurders van de te slopen woningen is het sociaal plan van initiatiefnemer van kracht. Conform dit sociaal plan is de wettelijke verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding van toepassing en daarnaast ontvangen de huurders die via een tijdelijke woning terugkeren naar de nieuwbouw een additionele vergoeding.

Het is niet te voorkomen dat tijdens de bouwfase ongemak wordt ervaren, of dat kosten van huurders in verband met een verhuizing (al dan niet terug naar het plangebied) niet volledig worden gedekt. Er worden echter inspanningen gedaan om hier zo veel mogelijk aan tegemoet te komen. Daarnaast zou renovatie van de woningen voor een vergelijkbare of zelfs grotere overlast zorgen. Nu gebouwd wordt met modulaire bouw zijn de bouwwerkzaamheden in de wijk en dus de overlast tot een minimum beperkt. Er staat ook tegenover, dat de energielasten in de nieuwe woningen zullen dalen. Oude buren blijven elkaar ook in de nieuwe situatie tegenkomen, en er zullen nieuwe onderlinge relaties ontstaan. De gevolgen voor de sociale dynamiek in de wijk zijn naar verwachting niet zodanig, dat het bestemmingsplan niet vastgesteld dient te worden.

Conclusie:
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan ‘Herontwikkeling Borneostraat eo (project De Kemp)’ niet vast te stellen, of gewijzigd vast te stellen.