

Participatieplan
Willem Bayerstraat Roermond
2024

De opgave

Het gaat om het participatietraject voor de locatie Willem Bayerstraat in het Vrijveld. Wonen Zuid wil de huidige 38 appartementen zonder lift slopen en hier 50 nieuwe liftappartementen terugbouwen. Er worden netto 12 woningen toegevoegd, waardoor invulling wordt gegeven aan onze groei-opgave voor Roermond. De verouderde woningen worden vervangen door nieuwbouwkwaliteit en bijna energieneutraal, waardoor op het vlak van duurzaamheid en kwaliteit forse sprongen worden gemaakt. En met plattegronden die voldoen aan BAT 4 wordt bovendien de toe- en doorgankelijkheid van het hoogst haalbare niveau behaald.

Voorafgaand aan het inwerkingtreden van het Sociale Plan werden de 38 appartementen verhuurd aan een gemixte doelgroep in de prijsklasse €410 en €534,- Het huidige prijssegment lag onder de eerste aftoppingsgrens (prijspeil 2021 € 633,25) voor 1- en 2 persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag.

De 50 nieuw te realiseren appartementen worden verhuurd voor:

- 9 kopappartementen tegen liberalisatiegrens € 808,06 per maand
- 41 stuks tussen aftoppings- en liberalisatiegrens € 775 per maand (prijspeil 2023)

Doelstelling is om senioren uit het complex 307 de mogelijkheid te bieden om door te stromen.



Geen renovatie in dit blok

Enkele jaren geleden stonden wij voor de keuze wat te doen met het complex 307 uit 1957/58 waarvan deze woningen onderdeel uitmaken. Destijds is besloten om 269 woningen te renoveren om het segment betaalbare woningen zoveel mogelijk in stand te houden. De 38 woningen van de Willem Bayerstraat zijn bewust niet gerenoveerd omdat we graag enige differentiatie willen aanbrengen in dit deel van de wijk wat de leefbaarheid naar verwachting ook ten goede komt. De differentiatie geldt zowel voor de huurprijs als voor het woningtype en de doelgroep. Ook kunnen we met nieuwbouw een veel betere kwaliteit en duurzaamheid realiseren. Zoals te zien valt op het bovenstaande plaatje staat het blok van de Willem Bayerstraat los van de overige blokken in het complex die middels een hellingbaan verbonden zijn. Een belangrijke reden om juist hier onderscheid te maken.

Welke doelgroepen onderscheiden wij in het participatieproces?

1. Bewoners en huurdersvereniging

Deze doelgroepen raakt ons besluit naar verwachting het meest direct. Daarom zijn deze partijen vroegtijdig geïnformeerd.

Ook het niet meenemen van dit blok bij de renovatie van het gehele complex betekent dat de bewoners van de Willem Bayerstraat al enkele jaren in onzekerheid hebben geleefd over de toekomst van hun woning. In 2021 hebben we daarom besloten om, vanwege de coronamaatregelen, de bewoners schriftelijk te informeren over onze plannen om de woningen te slopen. De huurdersvereniging is toen ook op de hoogte gesteld van het voornemen tot sloop. Tevens hebben we hen geïnformeerd dat wij een vergunningentraject (principeverzoek) waren gestart bij de gemeente. Wij hebben naar aanleiding van deze communicatie geen bezwaren van bewoners ontvangen.

Op 12 mei 2022 heeft een inloopbijeenkomst voor bewoners, huurdersvereniging en andere stakeholders plaatsgevonden. In juni 2022 zijn bewoners middels een nieuwsbrief geïnformeerd over het Sociaal Plan dat toen is ingegaan en dat dat betekent dat Wonen Zuid gaat starten met het “ont-huren” van de woningen. Individuele gesprekken zijn toen opgestart. In september 2022 zijn bewoners middels nieuwsbrief geïnformeerd over de voortgang van ont-huren cq. herhuisvesten. Van de 38 woningen was er één bewoner die niet wilde verhuizen. In mei 2023 zijn we met deze huurder tot overeenstemming gekomen; zowel het kort geding als het hoger beroep zijn toen door de huurder ingetrokken en is hij naar een passende woning elders verhuisd.

Alle woningen zijn inmiddels onder leegstandsbeheer in afwachting van de vergunning en aansluitend start van de sloopwerkzaamheden.

2. Omwonenden

Op 17 mei 2022 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor direct omwonenden waaronder Roncalli en Metgcz en betrokken organisaties zoals stichting Ruimte en huurdersvereniging Wonen Zuid en de gemeente. Het doel van deze markt was om deze partijen op een laagdrempelige manier informeren en hun eventuele adviezen/wensen te inventariseren. De volgende aspecten zijn gepresenteerd:

- Impressie van het plan
- Plattegronden
- Doelgroep
- Huurprijzen
- Voorzichtige planning – bouwperiode
- Parkeren
- Groen (wat behouden we, wat is nieuw).

Tevens hebben we geïnformeerd op welke manier (hoe, wanneer en waarover) zij op de hoogte gehouden zouden willen worden? Hier stemmen we toekomstige communicatie op af.

Tijdens de inloopbijeenkomst konden aanwezigen middels een formulier hun wensen kenbaar maken. Zie [bijlage 1](#). In juni 2022 zijn omwonenden middels een nieuwsbrief geïnformeerd over uitkomst omgevingsdialoog. Zie [bijlage 2](#).

In januari 2023 zijn bewoners en omwonenden geïnformeerd over de voortgang inclusief de nieuwste impressies (overeenstemming met welstandscommissie in december 2022) en ons voornemen om de vergunningsaanvraag in te dienen. De vergunningsaanvraag is begin september 2023 ingediend. We zijn in afwachting van de uitkomst. Zodra er zicht is op afgifte vergunning

zullen bewoners en omwonenden worden geïnformeerd middels een tweede bijeenkomst waarbij het aangepaste ontwerp wordt gepresenteerd.

Voorafgaand aan de start van de sloop- en bouwwerkzaamheden wordt uiteraard weer gecommuniceerd, in nader overleg met onze aannemer.

3. Stichting Ruimte

Deze stichting zet zich in voor het behoud en de verbetering van het historisch gegroeide karakter van de stad Roermond en omgeving. Het complex 307 onderscheidt zich als fraai voorbeeld van de Wederopbouwarchitectuur en is bijzonder in stedenbouwkundig opzicht door de meander-vorm waarin de wijk is gebouwd. Dit is uniek in Limburg en mogelijk zelfs in Nederland.

De stichting heeft zich enkele jaren geleden hard gemaakt voor het behoud van de 307.

In november 2021 hebben we een overleg gehad met stichting Ruimte over de voorgenomen plannen. Onze architect heeft toen de plannen gepresenteerd. Hier is positief op gereageerd.

In juli 2023 heeft nogmaals een overleg plaatsgevonden, met name met het oog op het aanstaande moment van indienen van de vergunningsaanvraag. Onze architect heeft nogmaals een presentatie gegeven en de laatste impressies getoond die ook bij het voor-overleg welstandscommissie zijn gepresenteerd en geaccordeerd. Ook hier een positieve reactie van stichting Ruimte op ontvangen, zowel tijdens het overleg als daarna op het besprekingsverslag.

Er was begrip voor onze overwegingen (senioren doelgroep, zorg en rolstoeltoegankelijkheid) en ook erkent men dat dit blok los staat van de rest van het complex.

In welke categorie past het initiatief?

Gezien het bovenstaande verhaal van wederopbouwarchitectuur en het feit dat dit blok onderdeel uitmaakt van het totale complex 307 hebben we ingestoken op het participatieniveau meedenken-basisplan. Dit betekent dat wij op basis van ons eigen planvoornemen in gesprek zijn gaan met belanghebbenden over hun mening en ideeën. Het gaat vooral om naar elkaar luisteren. Wij bepalen zelf wat wij doen met de inbreng van belanghebbenden en motiveren onze keuze.

Tijdens de sloop en bouw zal er sprake zijn van hinder. Daarna is deze waarschijnlijk beperkt. De bebouwing er omheen ligt op enige afstand waardoor er naar verwachting geen hinder ontstaat.

De bestemming blijft Wonen. Wel wordt het nieuwe gebouw iets breder waardoor er een klein stuk grond aangekocht moet worden van de gemeente.

Wat willen we ophalen met het participatieproces?

- Inzicht in welke belangen er zijn en geraakt worden;
- Inzicht in welke wensen er leven;
- Ideeën/mogelijkheden om tegemoet te komen aan belangen en wensen;
- Draagvlakpeiling-inschatting met betrekking tot meer voor- of tegenstanders;
- Acceptatie.

NIEUWSBRIEF

SLOOP-NIEUWBOUW

WILLEM BAYERSTRAAT 2 T/M 76

Zoals u misschien weet is Wonen Zuid begonnen met met de planvoorbereiding voor de herontwikkeling van nieuwbouw op de locatie van blok 1 van de 307, Willem Bayerstraat 2 t/m 76. Daarom willen wij u in deze nieuwsbrief graag informeren over de stand van zaken. U vindt in deze nieuwsbrief informatie terug over de volgende onderwerpen:

- **Stand van zaken ontwerp**
- **Planning**
- **Veel gestelde vragen**
- **Vragen?**

Op 17 mei 2022 hebben wij een informatiemoment georganiseerd voor de omwonenden van het plangebied om jullie te laten zien wat onze plannen zijn voor onze locatie. Niet iedereen kon hierbij aanwezig zijn. Via deze brief zetten we alles nog een keer kort voor u op een rijtje.



Stand van zaken ontwerp

We willen op deze plek 45 appartementen gaan bouwen. De appartementen zullen levensloop-bestendig worden uitgevoerd. Dit houdt in dat ze met rolstoel goed toegankelijk zullen zijn. Dus er komt een lift en de appartementen krijgen brede deuren en zijn drempelloos. Op deze manier kunnen we deze appartementen ook (maar niet uitsluitend) aan een senioren-doelgroep aanbieden. De woningen worden ongeveer 65-70m² groot zijn en zullen twee slaapkamers hebben.

We hebben op stedenbouwkundig niveau overeenstemming bereikt met de gemeente. Het nieuwbouwcomplex zal 4 verdiepingen hoog zijn met aan de kant van de rotonde een 5e verdieping. De aankomende tijd zal de architect het ontwerp verder uitwerken ter voorbereiding op de vergunningsaanvraag. Leuke bijkomstigheid: de architect is Huub Frencken, van Frencken-Scholl architecten (www.frenckenscholl.nl). Hij kent het pand goed, want hij is in complex 307 geboren.



Impressie

Planning (onder voorbehoud)

Op korte termijn starten we met het herhuisvesten van de huidige bewoners om voor hen een nieuw fijn thuis te vinden. Wij hebben hier een dik jaar voor uitgetrokken.

Verhuisperiode juli 2022- oktober 2023

Vergunningaansvraag nu - december 2023

Sloop en nieuwbouw 2024

Veel gestelde vragen:

V: Wanneer start de bouw?

A: *De prognose is dat de bouw in 2024 start.*

V: Zijn de woningen huur- of koopwoningen?

A: *De woningen zullen enkel huurwoningen zijn.*

V: Ik heb interesse in de woningen! Hoe kom ik daarvoor in aanmerking?

A: *Indien u geïnteresseerd bent dient u ingeschreven te staan bij Thuis in Limburg. Zodra de woningen geadverteerd worden kunt u erop reageren.*

Vragen?

We houden u uiteraard op de hoogte van de stand van zaken rondom dit project in deze periodieke nieuwsbrieven. Heeft u toch nog vragen? Bel ons gerust, u kan contact opnemen met Ruud Verkou, projectmanager of Elle Maessen, projectondersteuner. Zij zijn bereikbaar via telefoonnummer 088- 6 653 653.