

Roerdelta 2

Maak van dit mooie stukje Roermond geen Bijlmer

Geachte commissie,

Roerdelta 1 en 2

Roerdelta is een dossier dat al een langere tijd speelt in Roermond.

Roerdelta 1 is gereed en we kunnen concluderen dat de ontwikkelaar SDK zich niet aan de afspraken heeft gehouden. Stedenbouwkundig qua invulling wel, maar het beloofde hoogwaardige “jaren 30” uitvoeringsniveau niet. Er zijn zonder overleg diverse rijen pre-fab woningen neergezet.

Ongetwijfeld een gigantische winst pakker voor SDK en het moederbedrijf Volker-Wessels, maar de burger in Roermond mag de komende 100 jaar tegen deze goedkope huisjes aan zitten te kijken.

En nu dreigt hetzelfde te gebeuren in **Roerdelta 2**.

Tot onze verbazing wordt er een stedenbouwkundig plan gepresenteerd met maar liefst 400 woningen, dat in samenwerking met de Gemeente zou zijn gemaakt en waarvan de architect KCAP beweert, dat deze hoogbouw aan de Maas aansluit bij het landelijke en historische karakter van de voorstad. Waarom KCAP uit Rotterdam is gevraagd en niet een lokale partij met kennis is ons onbekend. Op de website van KCAP staat niet een kleinschalig project maar alleen maar projecten met grote massa. Het lijkt wel of KCAP met voorbedachten rade ingeschakeld zijn. Maar als de Gemeente flink meebetaald zal dit toch wel via een aanbesteding zijn gegaan dus we gaan horen welke procedures zijn gevolgd.

Hoe hoogbouw mooi kan aansluiten bij de karakteristieke invulling van de voorstad is ons een raadsel. Deze enorme bouwmassa van KCAP is tot de presentaties van de afgelopen weken nooit éérder met de burgerij besproken. M.a.w. het lijkt of de burgers iets door de strot geduwd krijgen wat onomkeerbaar is.

Na een lang pleidooi van de gemeente en SDK tijdens de “burgerparticipatie”-bijeenkomst werden de twee vragensessies afgekapt omdat er geen tijd meer zou zijn. Je zou bijna denken dat de zaak werd afgekapt om lastige vragen te vermijden.

Dat heet voor dit bestuur dus participatie.

De burgerij mag erop vertrouwen, dat een bestuur het beste doet voor de burger, maar als er een nieuwe Bijlmer aan de Maas gebouwd gaat worden, is het de vraag of het bestuur begrijpt wat de burger daar wilt.

Grote bezwaren zijn inmiddels al geuit door de burgers over de enorme toename van parkeren, verkeer langs basisscholen, doorgaande- en toegangswegen.

Waarom 400 woningen

Dat er zo'n ridicuul grote bouwmassa zou moeten komen op deze plek is vooral het gevolg van het feit dat er 400 woningen ingepropt worden.

Waarom moeten er in godsnaam **400 woningen ingepropt worden**?? Waar is dat aantal überhaupt op gebaseerd?

Heeft de Gemeente Roermond wellicht een vermogen aan SDK gevraagd voor de ca. 50.000M2, waardoor SDK wel 400 woningen móet bouwen om er financieel uit te komen??

Een serieus vermoeden bestaat, dat de grond spotgoedkoop aan SDK is toegezegd zonder dat ook andere partijen een kans hebben gekregen. Als dat zo is heet dat verboden staatssteun. Als SDK vrijwel niks betaalt, mag de burger toch weten waarom een mooi stuk grond van Roermond verkwaanseld wordt aan een Brabantse projectontwikkelaar?

Erger nog: In het stedenbouwkundig plan is voorzien, dat slechts 40 woningen (!) van de 400 voor sociale huur zijn en 90% dure koopappartementen worden. Dat rijmt dan toch totaal niet met het vrijwel gratis weggeven van de grond.

In de registers van het Kadaster op 3 april jl. staat te lezen, dat de grond vrijwel geheel eigendom is van de Gemeente Roermond. Lees: de grond is vrijwel geheel in bezit van de burgers van Roermond die gezamenlijk eigenaar van die grond zijn. Niet het gemeentebestuur, niet de gemeenteraad maar de burgers gaan feitelijk over de verkoop van een van de mooiste plekjes van Roermond.

Inzage en Transparantie

Via een WOO-verzoek (wet open overheid!) hebben we de vorige week alle details opgevraagd om inzage te krijgen in de bestaande afspraken tussen SDK en de gemeente. Ons huidige gemeentebestuur heeft integriteit en transparantie hoog in het vaandel en dit is een mooi moment om te laten zien dat ze krachtig de daad bij het woord voegt. De gemeente mag zich niet verschuilen achter allerlei juridische kletspraat. Moedermaatschappij Volker Wessels is beursgenoteerd en zou ook transparantie verplicht moeten ondersteunen. Er is in 2021 een Didam arrest geweest dat de gemeente bij grondverkoop verplicht iedereen in de gelegenheid te stellen de eigendom te verwerven. Ook met terugwerkende kracht! En hier is er nog geeneens een meter grond verkocht! Waarom en op grond waarvan wordt SDK hier zó in een monopolistisch voordelige positie gebracht?

Totdat geheel duidelijk wordt wat de gedetailleerde afspraken zijn over het eigendom van de burger en de ridicule aantallen van 400 woningen vragen wij de partijen een stapje terug te doen, dit dossier te her-evalueren en niet te behandelen.

Mocht de raad beslissen in april door te gaan zonder de burger te informeren, zullen wij een kruistocht van procedures opstarten om de waarheid boven te krijgen, waarom het mooiste stukje van Roermond voor de komende eeuwen naar de Filistijnen wordt geholpen met volledige hulp van de huidige gemeenteraad.

Eerst volledige transparantie, daarna in overleg verder.

Afsluitend: d'r zijn nogal wat onbeantwoorde vragen:

- hoe is dit onzalige stedenbouwkundig plan tot stand gekomen?
- wie betaalde ervoor?
- waarom moeten er in dit mooie en kwetsbare stukje Roermond 400 woningen gepropt worden?
- wat behelzen exact de bestaande afspraken met SDK?
- en hoe verhouden die zich tot het Didam-arrest en het verbod op staatssteun?

Dit voorstel is nog lang niet rijp voor besluitvorming in de raad.

Hopelijk vindt uw commissie dat ook.

En stelt u de burger eerst in staat op basis van alle relevante informatie iets van de plannen voor de Roerdelta te vinden. Alleen dan laat de gemeente zien haar inwoners werkelijk serieus te nemen.

Roermond, april 2024

Victor Adams, Burger van Roermond