Memo

onderwerp	Herontwikkeling Donderberg te Roermond	**datum**	30 april 2026
bestemd voor	Janssen de Jong Bouw Zuid bv	**referentie**	251268_AdB_MEM_0001_v2.0
ter attentie van	V. Leijser	**projectnummer**	251268
opgesteld door	Jelle Snepvangers		

1.1 Inleiding

De wijk Donderberg is gebouwd tussen 1945 en 1960 en omvat meer dan 3.000 woningen. De laatste decennia kent de wijk diverse problemen. Derhalve hebben de Provincie Limburg, gemeente Roermond, Wonen Zuid en Wonen Limburg samen met de bewoners van de wijk een wijkontwikkelingsplan (WOP) opgesteld met als doel om de wijk weer positief op de kaart te zetten. Met het WOP wordt een impuls gegeven aan de leefbaarheid, sociaaleconomische status van de wijk en het welzijn van bewoners. De focus in de kwaliteitsatlas ligt op het thema 'Wonen en woonomgeving' en omvat de volgende doelen:

- Aantrekkelijke woonomgeving voor huidige én nieuwe bewoners;
- Gevarieerde en toekomstbestendige woningvoorraad;
- Schone, veilige, toegankelijke en contact bevorderende woonomgeving;
  Ondersteuning voor zelfstandig thuis wonen.

Om deze doelen te bereiken is samenhang nodig tussen woningaanpak (renovatie, sloop en nieuwbouw) en inrichting van de openbare ruimte. De kwaliteitsatlas geeft hiervoor de ruimtelijke kaders en dient als inspiratiebron. De wijk Sterrenberg (is onderdeel van de wijk Donderberg) is Wonen Zuid samen met Jansen de Jonge Bouw Zuid voornemens om te herontwikkelen. Onderhavige memo toetst het initiatief aan de kwaliteitsatlas WOP Sterrenberg.

In het vervolg van deze memo wordt allereerst het initiatief nader toegelicht. Nadien wordt de kwaliteitsatlas WOP Sterrenberg toegelicht voor het betreffende besluitgebied en wordt het initiatief met de kwaliteitsatlas vergeleken.

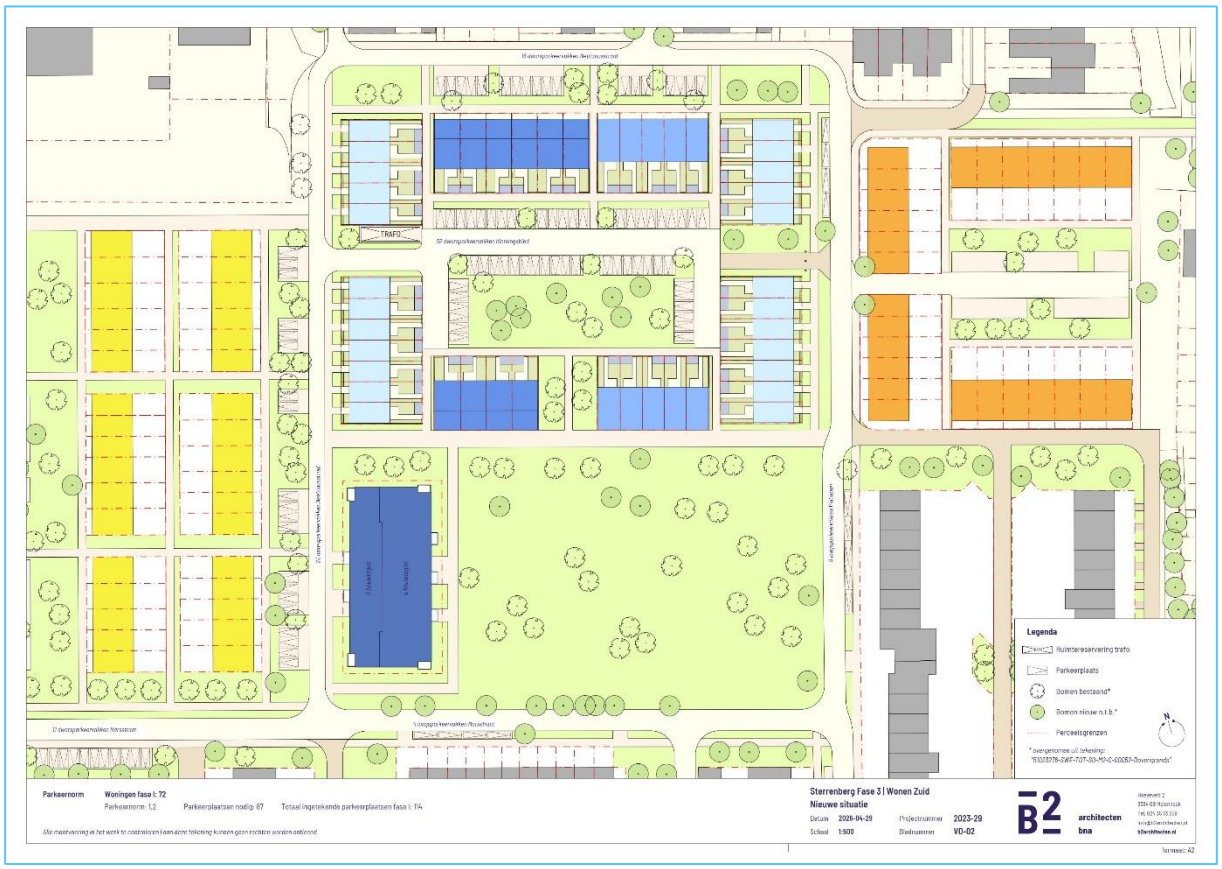
1.2 Toelichting initiatief

Het besluitgebied is gelegen in Roermond, in de wijk Donderberg. De wijk Donderberg bestaat uit 4 buurten waaronder de Kastelenbuurt, de Sterrenberg, de Vliegeniersbuurt en de Componistenbuurt. De beoogde locatie is gelegen in de buurt Sterrenberg. De locatie is weergegeven in figuur 1. De locatie wordt omsloten door de Neptunusstraat, Plutolaan en Marsstraat. Kadastraal gezien bestaat het besluitgebied uit de volgende percelen: Kadastrale gemeente Roermond, sectie F, nummers 4619 t/m t/m 4627. In de huidige situatie bestaat het besluitgebied uit een woonwijk welke is ontwikkeld in de jaren 60. Er bevinden zich 72 sociale huurwoningen en centraal is tevens ene groenstructuur en speelveld gelegen. Hier omheen zijn garageboxen en tuinen gelegen.

Wonen Zuid en Jansen de Jong Bouw Zuid zijn voornemens om de huidige bebouwing te slopen, opnieuw in te richten en 72 woningen te bouwen. Deze woningen zijn onder te verdelen in 44 grondgebonden woningen en 28 appartementen. Zoals te zien is in figuur 2 wordt het appartementencomplex in het zuiden gerealiseerd, ten oosten hiervan wordt een nieuw park gecreëerd en in het noordelijk deel worden de grondgebonden woningen gesitueerd. Waar in huidige situatie op straat wordt geparkeerd zal in de toekomstige situatie op het achtererf in het noordelijk deel geparkeerd worden. Hier wordt tevens groen aangelegd.



Figuur 1. Topografische weergave besluitgebied

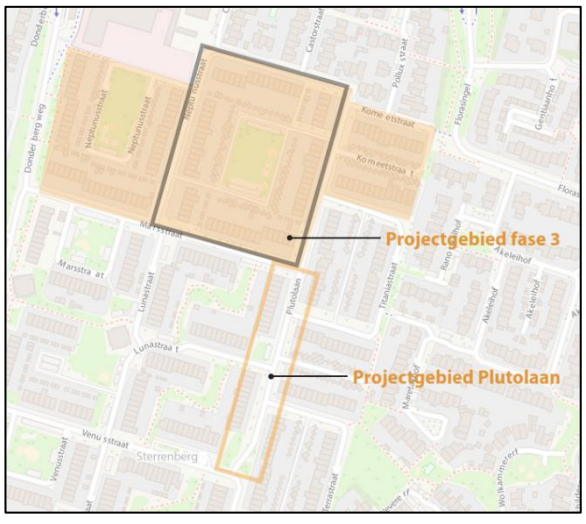


Figuur 2. Toekomstige situatie.

1.3 Kwaliteitsatlas

1.3.1 Visie

In fase 1 & 2 van het wijkontwikkelingsprogramma is gewerkt aan het vergroten van de differentiatie en herkenbaarheid in de wijk. Door renovatie van een groot aantal woningen is een gevarieerd beeld ontstaan met verschillende sferen. Kleurrijk en onderscheidend vermogen in de stedenbouwkundige context waren centrale thema's in deze projecten. In fase 3 (waar onderhavig initiatief onderdeel van uitmaakt, tevens weergegeven in figuur 7) wordt het gevarieerde architectuurbeeld doorgezet. In de uitwerking van de architectuur dient de nadruk te liggen op een samenhangend architectuurbeeld per blok. Differentiatie in architectuur ontstaat als een vertaling van woonproducten en kleur en materialisatie.



Figuur 3. Weergave fase 3 in het oranje (zwart omkaderd gebied betreft het besluitgebied).

Vanuit stedenbouwkundigoogpunt zijn er diverse visies uit de kwaliteitsatlas, dit betreft de volgende:

- *Het verbeteren van hiërarchie en oriëntatie*: De straten dienen een aangename route te zijn voor langzaam verkeer. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en voor fietsers, voetgangers (actief verkeer) moet

ontvlechten. Via de auto ontsluitingsstructuur dienen de binnentuinen in de bouwblokken bereikbaar te zijn zodat hier geparkeerd kan worden.

- *Samenhang tussen wijken:* Hier gaat het om de ruimtelijke maat tussen Hoogvonderen en Sterrenberg. Het besluitgebied waar een 12-tal woningen gesloopt moet worden, maakt geen onderdeel uit van onderhavig besluitgebied.
- *Het visueel sluiten van de bouwblokken:* De parkeerhoven en bouwblokken kunnen visueel gesloten worden door een verbeterede groenaanleg. Hierdoor wordt het straatbeeld niet meer gedomineerd door auto's.
- *Parkeervoorzieningen in binnenhoven:* Parkeren wordt zoveel mogelijk voorzien op de binnenhoven. Daar waar aanvullend parkeren langs de straten noodzakelijk is, wordt dit geconcentreerd langs de hoofdstraten met auto ontsluiting. Overige straten worden 'auto-te-gast' met een overwegend groen karakter en geen parkeren in de voortuinen.
- *Actieve mobiliteit:* De Sterrenberg is een sociale wijk doordat veel inwoners in de voortuin een terras hebben en hierdoor veel contact hebben met de buren. De tuinen hebben wisselende maten, met diverse kwaliteit. Ten gunste van de kwaliteit van de wijk worden de voortuinen verkleind tot ca. 2 tot 3 meter diep. Hierdoor ontstaat ruimte voor wandel- en fietspaden en wordt actieve mobiliteit gestimuleerd.
- *Vergroenen en ontmoeten:* In Sterrenberg is er veel versnipperd openbaar groen en is erg ruim van opzet. Bestaande groenvoorzieningen dienen zoveel mogelijk verbonden te worden zodat er een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur ontstaat. Om ontmoeting te stimuleren komt er ook een centraal ontmoetingspark in de wijk.

Vergelijking met initiatief

In het stedenbouwkundig plan voor het besluitgebied is enkel ruimte voor langsparkeren aan de Marsstraat en aan de Plutolaan. Respectievelijk worden hier 4 en 8 parkeerplaatsen langsparkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden er aan de oostzijde (Neptunusstraat) 20 dwarsparkeerplaatsen, aan de noordzijde (tevens Neptunusstraat) 18 dwarsparkeerplaatsen en in de voormalige binnentuin 52 dwarsparkeerplaatsen gerealiseerd. Op deze manier wordt het een aangename route voor langzaam verkeer. De parkeerhoven worden in het groen aangelegd waardoor het straatbeeld niet gedomineerd wordt door auto's. De woningen in westen en oosten hebben allemaal een voortuin. Het openbaar groen behelst in het besluitgebied het nieuwe centraal gelegen ontmoetingspark. De stedenbouwkundige- en welstandsaspecten worden getoetst bij de omgevingsvergunning voor de bouwtechnische activiteit. Hier wordt derhalve in deze memo niet nader op ingegaan.

1.3.2 Wijziging programma

Fase 3 omvat het slopen en opnieuw bouwen van 150 woningen. Onderhavig initiatief maakt onderdeel uit van fase 3B, volgens de kwaliteitsatlas. Fase 3B is ook weer onder te verdelen en het initiatief behelst het zwart omkaderde gebied in figuur 3 en de bruine en groene gebieden in figuur 4. In de kwaliteitsatlas was beoogd dat in het bruine gebied 47 woningen gebouwd moesten worden en in het gele en groene gebied respectievelijk 51 en 20.

Ter verheldering is het belangrijk om te vermelden dat de laatste programmawijziging vlak voor de vaststelling van de kwaliteitsatlas per abuis niet is meegenomen in de definitieve versie van de kwaliteitsatlas. In de kwaliteitsatlas is vermeld dat er 20 appartementen gerealiseerd zouden worden in het groene vlak. Echter, het aantal woningen in zone A is teruggebracht van 56 naar 51 woningen. Het vervallen van deze 5 grondgebonden woningen is gecompenseerd in zone B. Meer specifiek zou deze compensatie plaatsvinden in het appartementenblok en derhalve werden er 25 appartementen beoogd in plaats van 20 appartementen zoals vermeld in de kwaliteitatlas.

Na de vaststelling van de kwaliteitatlas is er besloten om de binnenhof minder gesloten te maken wat er toe heeft geleid dat er 3 woningen zijn vervallen in het bruine vlak. Op deze manier wordt er meer verbinding gecreeërd met het park en de Neptunusstraat. Het vervallen van deze 3 woningen wordt eveneens gecompenseerd bij het appartementencomplex. Hierdoor komt de totale hoeveelheid appartementen neer op 28 en de totale

hoeveelheid woningen in het bruine vlak komt neer op 44. Om te veel toename van de hoogte van het appartementenblok, in verband met het toevoegen van aantallen, te beperken, is de opzet van het blok gewijzigd ten opzichte van datgeen wat is gepresenteerd in de kwaliteitatlas. Het appartementengebouw kent nu een corridoropzet in plaats van een galerijopzet.



Figuur 4: Programmawijziging stedenbouwkundige opzet. Links ontwerp kwaliteitsatlas, rechts optimalisatie van het ontwerp.

Wijziging parkeernormering

Naast de wijzingen in het programma heeft er tevens een wijziging plaatsgevonden in de parkeernormering. In de kwaliteitsatlas wordt namelijk een parkeernormering gehanteerd van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Na vaststelling van de nieuwe nota Parkeernorm 2025 van de gemeente Roermond is deze norm gewijzigd naar 1,2 parkeerplaatsen per woning. Zie onderstaande tabel voor de berekening van de hoeveelheid parkeerplaatsen bij een parkeernorm van 1,2.

Programma	Functie (nota parkeerruimte	Aantal	P-norm	Parkeerbehoefte
Grondgebonden woningen	Sociale huur (huurliberalisatiegrens)	44	1,2	52,8
Appartementen	Sociale huur (huurliberalisatiegrens)	28	1,2	33,6
Totaal		**72**		**86,4**

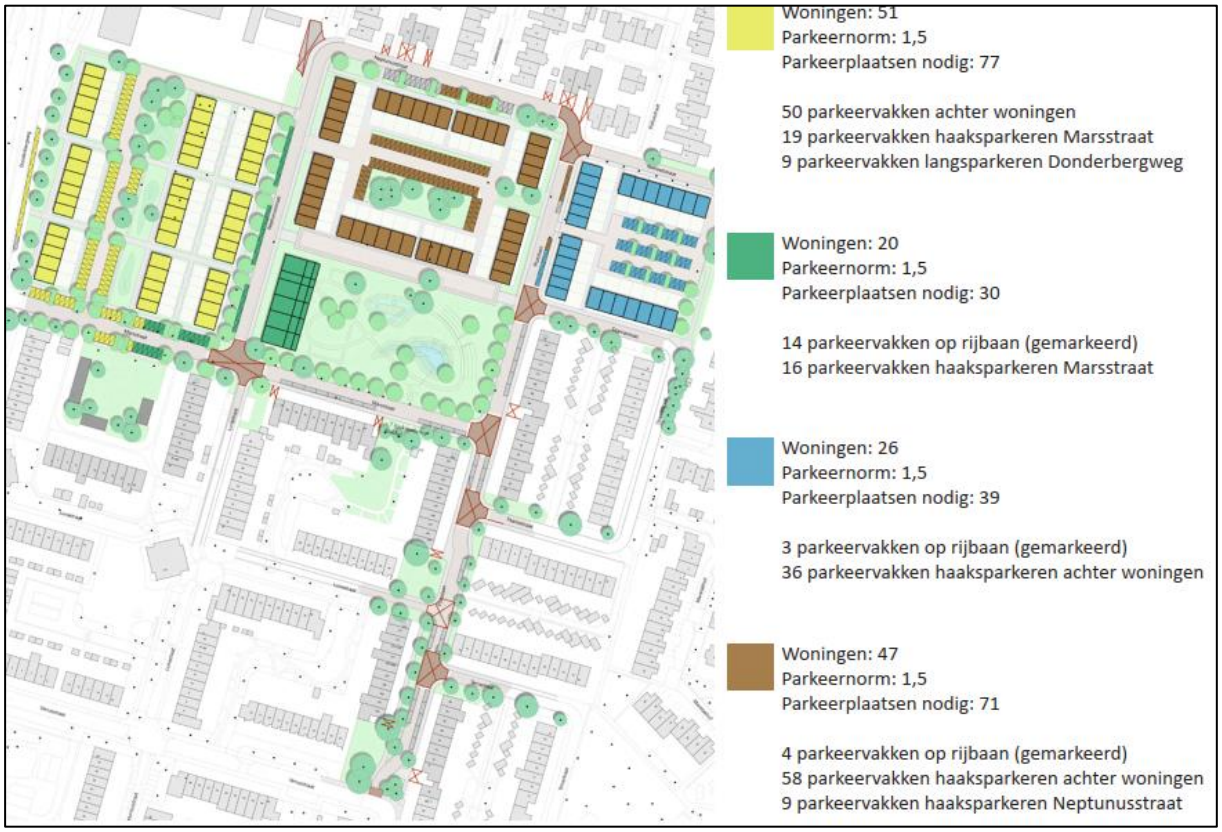
Aangezien een hoeveelheid van 86,4 parkeerplaatsen niet realiseerbaar is wordt dit getal naar boven afgerond en kan er geconcludeerd worden dat er 87 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Volgens de nota Parkeernorm 2025 mag dubbelgebruik van parkeerplaatsen meegenomen worden in de berekening van de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen bij een nieuwe ontwikkeling. Hierbij dient gebruik te worden gemaakt van de maatgevende situatie waarin de meest auto's aanwezig zijn van zowel bewoners als bezoekers. Gezien de maatgevende situatie de werkdag nacht betreft met 100% aanwezigheid van bewoners en 0% aanwezigheid van bezoekers hoeft de bezoekersnorm van 0,15, zoals gesteld in de Nota Parkeernorm 2025,

niet verder te worden gebruikt in de berekening van de benodigde hoeveelheid aan parkeerplaatsen. Tevens blijft er een behoefte aan 87 parkeerplaatsen indien er wordt uitgegaan van de beschreven maatgevende situatie.

In het stedenbouwkundig plan zijn er 52 parkeerplaatsen opgenomen in het binnenhof, hiermee bevat het parkeerterrein op het binnenhof de meeste parkeerplaatsen. 18 parkeerplaatsen komen ten noorden van de beoogde grondgebonden woningen haaks op de Neptunusstraat. 20 parkeerplaatsen komen ten westen van het beoogde appartementencomplex. Aan de Marsstraat komen in totaal 15 parkeerplaatsen en aan de Plutolaan 9.

In de toekomstige situatie zullen er derhalve 87 parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de grondgebonden woningen (in bruin weergegeven) en de appartementen (in groen weergegeven). In de kwaliteitsatlas is aangegeven dat er voor de grondgebonden woningen 71 parkeerplaatsen gerealiseerd zouden worden en voor de appartementen 30 parkeerplaatsen. In totaal betekent dit dat er in de kwaliteitsatlas 101 parkeerplaatsen gerealiseerd zouden worden voor de in bruin en groen weergegeven woningen wat nu is veranderd naar 87 parkeerplaatsen.



Figuur 5. Weergave programmering woningen en parkeerplaatsen conform kwaliteitsatlas