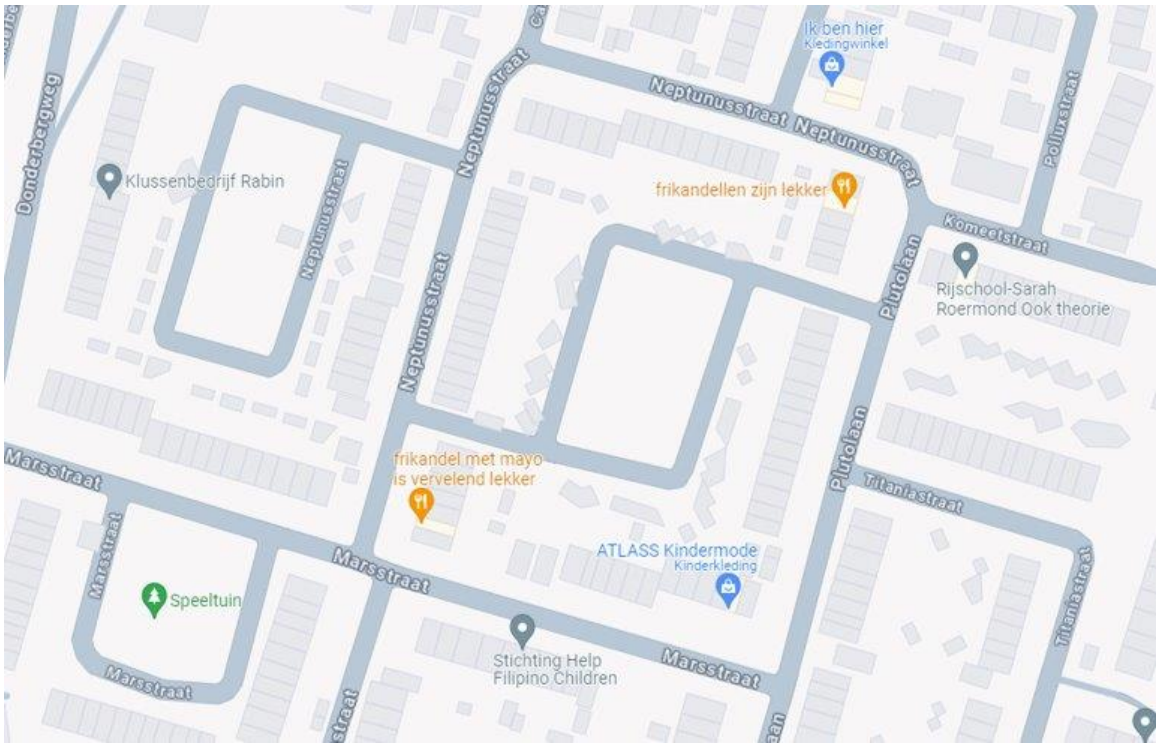
Verslag van de Omgevingsdialoog voor 150 woningen Sterrenberg

Roermond, 5 augustus 2025



1. Inleiding

De omgevingsdialoog voor het (bouw)plan in de wijk Sterrenberg (Donderberg) is gestart in maart 2022 en loopt tot op heden. In **Bijlage 1** is een overzicht opgenomen van de diverse participatiemomenten.

Bij de aftrap van het Wijkontwikkelingsproject Donderberg (WOP) zijn alle bewoners geïnformeerd over de inhoud van het project en het voornemen om alle woningen nader te onderzoeken.

De bewoners van de 150 betrokken woningen zijn in 2022 als eerste op de hoogte gebracht van het onderzoek naar de toekomst van hun woningen.

In juni 2024 vond, in samenwerking met Wonen Zuid en de gemeente Roermond, een bewonersavond plaats. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen uit de kwaliteitsatlas gepresenteerd.

Aanwezig namens de initiatiefnemers:

- Wonen Zuid – Daphne de Bont (Wijkregisseur)
- Gemeente Roermond – Ralph Meijers (Projectleider)
- Programmamanager WOP Donderberg – Armin Popara (Programma manager WOP)

2. Aanleiding

Wonen Zuid werkt samen met partners aan het realiseren van de doelen uit het WOP Donderberg. Het wijkontwikkelingsplan Donderberg kent een uitgebreid programma met zowel technische als sociale ingrepen in de wijk.

Vertaald naar het programma Wonen streven we ernaar om van 'De Donderberg een leefbare en veilige wijk te maken waar mensen graag wonen met een gevarieerde woningvoorraad. Belangrijk is dat de huidige bewoners het prettig vinden om te wonen in de Donderberg, maar ook dat de wijk toekomstbestendig wordt. Dit betekent dat de wijk en het woningbezit ook aansluit bij de woningzoekende van de toekomst. De huidige bewoners vinden het prettig wonen, maar ook nieuwe bewoners, andere doelgroepen en leefstijlen willen op de Donderberg wonen.'

Kwaliteitsatlas

Om deze doelen te bereiken wordt door de gemeente Roermond en Wonen Zuid voor een afgebakend gebied (de Sterrenberg) het WOP verder vertaald naar een Kwaliteitsatlas, waarbij woningen en openbaar gebied in samenhang ontwikkeld worden ten gunste van ruimtelijke- en leef kwaliteit. Om de gewenste wijktransformatie te bereiken, is samenhang tussen het woonprogramma en het openbare gebied noodzakelijk. Deze twee elementen samen bepalen de uitstraling en aantrekkelijkheid van de wijk, voor de mensen die er nu wonen en voor nieuwe doelgroepen.

Woonprogramma: differentiatie in woningtype, uitstraling en huurprijs

Het woningbezit in de Donderberg, en met name in de Sterrenberg, wordt vooral gekenmerkt door grote, gelijksoortige eengezinswoningen met dito huurprijzen. Hierdoor ontstaat een eentonig beeld in de wijk en een eenzijdige instroom van huurders. Graag willen we een zogenaamde 'magic' mix realiseren in de wijk, dat wil zeggen mix van inkomen en een mix van doelgroepen. Om dit te realiseren is een gedifferentieerd aanbod in woningtype, uitstraling en huurprijs noodzakelijk. Om de wijk zo ook aantrekkelijk te maken voor andere doelgroepen.

3. Korte toelichting op de Omgevingsdialoog

In maart 2022 heeft Wonen Zuid de bewoners van het plangebied de eerste keer op de hoogte gebracht over de lopende onderzoeken. Middels een informatiebrief. Gezien het feit dat de onderzoeksperiode meer tijd in beslag heeft genomen als vooraf verwacht hebben er tot juni 2024 meerdere updates verstuurd richting de bewoners van onderstaande adressen:

Stap 1:

- Neptunusstraat 2 t/m 12, 14 t/m 40,
- Marsstraat 39 t/m 69,
- Plutolaan 293 t/m 301
- Plutolaan 265 t/m 291,
- Neptunusstraat 42 t/m 72,

Stap 2:

- Donderbergweg 176 t/m 206,
- Marsstraat 1 t/m 37,
- Neptunusstraat 1 t/m 31,

Stap 3:

- Titaniastraat 50 t/m 76,
- Komeetstraat 2 t/m 26.

Bewonersavond

Op 26 juni is dialoog gevoerd in de vorm van een informatieavond met een plenair deel en een informatiemarkt. Waarbij alle bovengenoemde adressen zijn uitgenodigd. Van de 150 adressen die een uitnodiging hebben ontvangen waren er maar liefst 64 bewoners tijdens deze avond aanwezig.

Vorm van de dialoog:

- <u>Plenaire presentatie over de kwaliteitsatlas en het plan:</u>
  De presentatie werd deze avond afgetrapt door wethouder Felix van Ballegooij. Met een algemene toelichting vanuit het WOP. Vervolgens hebben de architect en de landschapsarchitect een toelichting gegeven over de inhoud en ontstaan van de kwaliteitsatlas. Tot slot heeft Wonen Zuid een toelichting gegeven over de voorgenomen planning en wat het betekend indien deze plannen uitgevoerd gaan worden (sociaal plan).
- <u>Informatiemarkt met vertegenwoordigers van Wonen Zuid, gemeente Roermond en het WOP</u>
  Na de presentatie was er de mogelijkheid om in kleinere groepjes of zelfs 1 op 1 vragen te stellen. De vragen zijn tijdens deze avond genoteerd en enkele dagen later gepubliceerd op de website van de Donderberg zodat iedereen deze gemakkelijk terug kan vinden.

Op 8 juli 2024 heeft de commissie van de gemeente Roermond goedkeuring gegeven aan de kwaliteitsatlas. Hier opvolgend heeft Wonen Zuid een sloopbesluit genomen voor de woningen in stap 1. Voor bewoners van fase 2 en 3 wordt later een definitieve besluit genomen.

Huisbezoeken en sociaal plan
In september 2024 is Wonen Zuid gestart met huisbezoeken bij de bewoners uit stap 1. In dit project is persoonlijke communicatie van groot belang. Iedere bewoner heeft een eigen verhaal, eigen vragen, wensen en wellicht ook eisen. Daarom heeft iedere huurder een individueel huisbezoek met een van de verhuurconsulenten die bij het project betrokken zijn, waarin ze hun eigen situatie hebben kunnen toelichten en bespreken.

Bewonersgroep
Naast de bewonersavond en de 1 op 1 gesprekken die gevoerd zijn met de bewoners uit stap 1. Heeft Wonen Zuid samen met de HWZ een bewonersgroep opgericht bestaande uit 7 bewoners verdeeld over de 3 stappen. Op 21 november 2024 heeft het eerste overleg plaatsgevonden met de bewoners. En is het besluit genomen om minimaal een keer per kwartaal bij elkaar te komen.

Website Donderberg Roermond
Om de bewoners op de hoogte te houden over de stand van zaken en het delen van antwoorden op vragen die gesteld worden.

4. Toelichting op het (bouw)plan

Met de uitvoering van dit project maken we ons woningbezit op deze locatie toekomstbestendig en sluiten we aan bij de wensen van de woningzoekende van de toekomst. Door verschillende woningtypologieën te realiseren maken we de Sterrenberg aantrekkelijk voor zowel de huidige als nieuwe doelgroepen. Door naast de al eerder uitgevoerde renovaties in de wijk nu ook sloop en nieuwbouw te realiseren inclusief passend openbaar gebied door de gemeente, realiseren we meer differentiatie in woningtypologie en in uitstraling van de woonblokken.

Daarnaast hebben we de afgelopen jaren hard gewerkt aan het verduurzamen van onze bestaande woningen in de Donderberg en hebben zo energiezuinig mogelijke nieuwbouw gerealiseerd. De grootste stappen in de verduurzaming kunnen we maken door oude woningen te vervangen door nieuwe woningen. Nieuwbouw is bij uitstek beter geïsoleerd en verbruikt minder energie. De stookkosten zijn lager, terwijl het (woon)comfort hoger is. Op langere termijn is nieuwbouw daarmee de beste oplossing, zowel voor de huurder als de verhuurder.

Het plan omvat:
- Sloop van verouderde woningen
- Nieuwbouw met gedifferentieerde woningtypologieën
- Renovatie waar mogelijk

- Herinrichting van het openbaar gebied
- Verduurzaming van de woningvoorraad

5. Vragen en opmerkingen van betrokkenen

Tijdens de informatiemarkt zijn diverse vragen gesteld, waaronder:

Vragen over woonomgeving

- Vraag: Er wordt gesproken over verfraaiing van de woonomgeving. Het gebied van Bo-rent en het tankstation vallen buiten de plannen. Waarom wordt dit gebied niet meegenomen?
  Antwoord: Het klopt inderdaad dat het gebied rondom Bo-rent en het tankstation aan de Donderbergweg geen onderdeel uitmaken van de huidige plannen. Nu gaat het om de woningen en de directe omgeving daarvan.
- Vraag: Kunnen jullie aangeven hoeveel tijd het geheel kost?
  Antwoord: Het is lastig te zeggen hoeveel tijd het kost. Nu de kwaliteitsatlas is vastgesteld moet Wonen Zuid nog een besluit nemen over de sloop van de woningen. Dit gebeurt per stap. Daarna volgen er per stap een aantal planologische procedures zoals de aanvraag omgevingsvergunning die doorlopen moeten worden. In de afbeelding waarin de 3 stappen zijn aangegeven kunt u zien wanneer Wonen Zuid verwacht u verder te kunnen informeren.
- Vraag: Hoe zijn jullie tot dit plan gekomen?
  Antwoord: Vanuit het Wijkontwikkelingsproces zijn we al jaren bezig met een uitvoeringsprogramma. Daarbij is er meer aandacht voor groen, duurzaamheid en differentiatie in woningtype. In de Donderberg, vooral in de Sterrenberg, zijn de meeste huizen grote, vergelijkbare eengezinswoningen met dezelfde huurprijzen. Dit zorgt voor een eentonig beeld in de wijk. Met dit project zorgen we ervoor dat de woningen op deze plek klaar zijn voor de toekomst. We bouwen verschillende soorten huizen zodat Sterrenberg aantrekkelijk is voor zowel de huidige bewoners als nieuwe bewoners. Dit betekent dat we niet alleen renoveren, maar ook gaan slopen en nieuwbouwen, inclusief het bijbehorende openbare gebied dat de gemeente verzorgt. Zo krijgen we meer variatie in de soorten huizen en hoe de woonblokken eruitzien.
- Vraag: De straatverlichting brandt op verschillende plekken niet meer. Hiervan is meerdere keren melding gemaakt. Dit wordt niet opgepakt.
  Antwoord: De melding wordt door de gemeente opgepakt. U kunt hier een melding rechtstreeks doen: www.roermond.nl/melding-openbare-ruimte. Om deze melding goed te kunnen oplossen is het belangrijk dat u het nummer op straatlantaarn opschrijft en aan de gemeente doorgeeft. U kunt ook bellen met de gemeente. Dat kan tijdens kantooruren op 14 0475.

Vragen over de woning

- Vraag: Het uitvoeren van de plannen in stappen, betekent dat de laatste woningen pas over drie jaar aan de beurt zijn. We blijven dan zitten met hoge stookkosten en reparaties die niet worden uitgevoerd. Dit tast de leefkwaliteit en gezondheid aan.
  Antwoord: Wonen Zuid zal reparaties die nodig zijn om de woning technisch in orde te houden uitvoeren. Planmatige werkzaamheden die per woonblok gelden zoals schilderwerk worden momenteel ingepland. Hierover ontvangt u later bericht. Voor reparatie verzoeken kunt u contact opnemen met het serviceteam. Het serviceteam is bereikbaar via het algemeen telefoonnummer van Wonen Zuid: 088-6653653. Of via het klantenportaal.

- Vraag: Gaan de kosten van de huur omhoog?
  Antwoord: De definitieve huurprijzen zijn nog niet bekend. Hier kan pas meer duidelijkheid over worden gegeven wanneer de plannen concreter zijn. Wel is het zo dat we een variatie aan huurprijzen en woningtypes willen realiseren. Daarnaast is het zo dat de nieuwe huurprijzen gekoppeld zijn aan de geldende aftoppingsgrenzen* van het jaar waarin de woning wordt opgeleverd/verhuurd. De kans is daarom aanwezig dat de huurprijs van een nieuwe woning hoger is dan de prijs die u nu voor u huidige woning betaald.
  **Een aftoppingsgrens geeft een inkomensgrens weer waarbinnen u kan huren volgens de wetgeving passend toewijzen. Zodat u huurt voor een huurprijs die past bij u inkomen.*
- Vraag: Hoe lang gaat het duren voordat mijn woning aan de beurt komt?
  Antwoord: Op de afbeelding ziet u wanneer welke stap aan de beurt is. Voor de bewoners van stap 1 verwachten we in september huisbezoeken in te kunnen plannen. Voor stap 2 en 3 liggen de plannen nog verder in de toekomst en is dit nog niet definitief. Voor de bewoners uit stap 2 komen we rond 2026 hierover bij u terug. Voor de bewoners uit stap 3 verwachten we rond 2027 bij u terug te komen. Tot die tijd verandert er voor u niets.
- Vraag: Kan ik wel op de Donderberg blijven wonen?
  Antwoord De huidige bewoners kunnen met voorrang terugkeren in een van de nieuwbouwwoningen als dit passend is. Passend betekent dat wij bij het toewijzen van de woningen kijken of het inkomen van de huurder aansluit bij de huurprijs van de woning. Daarnaast moet ook de grootte van het huishouden passen bij het type woning. Mocht dit in uw situatie niet passend zijn dan hopen wij u met voorrang te kunnen helpen met een bestaande woning op de Donderberg. U kunt uw persoonlijke wensen en mogelijkheden bespreken tijdens de huisbezoeken. De vraag of u op precies dezelfde plek terug kunt keren is lastig. Mocht dit mogelijk zijn, dan sluiten we dit niet uit. Maar gezien de nieuwe indeling en de verschillen in woningtypes zal dit niet voor iedereen mogelijk zijn.

- Vraag: Er staat in de plannen dat er meer groen komt. Er is al veel groen. En waar komt dat groen terug?
  Antwoord: De gemeente Roermond is gestart met de planvoorbereiding voor de herinrichting van de buurt Sterrenberg fase 2 en 3. De eerste fase is reeds uitgevoerd. In de eerste fase is een deel van de Plutolaan, een deel van de Saturnusstraat, de Mercuriusstraat, de Apollostraat en de Jupiterstraat vernieuwd. In de tweede en derde fase worden de overige straten aangepakt. De overige straten zijn: deel van de Plutolaan, deel van de Saturnusstraat, de Neptunusstraat, de Marsstraat, de Venusstraat, de Lunastraat, de Komeetstraat, de Titaniastraat, de Terrastraat en de Oberonstraat.

6. Aanpassingen aan het (bouw)plan

Naar aanleiding van de dialoog zijn er geen aanpassingen meer doorgevoerd.
Tijdens deze informatieavond werd er opgemerkt dat het ontwerp van het linker blok (stap 2) nadelen heeft. Echter gezien de toegevoegde waarde zoals een transparante en betere structuur die de veiligheid ten goede komt én koppeling van groen waardoor er groene looproutes ontstaan, wordt vastgehouden aan het ontwerp in de kwaliteitsatlas dat zorgvuldig en in samenspraak met gemeente Roermond tot stand gekomen is. De opmerking was afkomstig van een individuele bewoner.

7. Conclusie

De informatieavond werd goed bezocht en de sfeer was overwegend positief, al waren er ook zorgen over de impact van de plannen op de persoonlijke woonsituatie. Bewoners waardeerden de openheid en de mogelijkheid tot persoonlijke gesprekken. Er is behoefte aan duidelijke communicatie over vervolgstappen en maatwerk in de begeleiding van bewoners.

8. Communicatiestrategie

Voor de communicatie met bewoners en omwonenden worden verschillende middelen ingezet:
Projectpagina WOP Donderberg: centrale plek voor basisinformatie en updates

- Website Wonen Zuid: informatie over woningen en verhuurproces
- Persoonlijke gesprekken: huisbezoeken door verhuurconsulenten na besluitvorming.
- Huis-aan-huisbrieven: directe communicatie bij belangrijke ontwikkelingen
- Digitale nieuwsbrief: bewoners kunnen zich aanmelden voor update
- Sociaal media: ondersteunend kanaal via WOP, Wonen Zuid en gemeente
- Participatie: klankbordgroep met omwonenden en geïnteresseerden in latere fase. En de een op een gesprekken tijdens de huisbezoeken en daarna.

De tone of voice in alle communicatie is positief, eerlijk, open en helder. Er wordt rekening gehouden met de impact van het project op bewoners en hun persoonlijke situatie. Voor bewoners die voldoen aan de criteria voor terugkeer, is er ruimte om deel te nemen aan de klankbordgroep zodra de woningen zijn onthuurd.

Bijlage 1 – Participatieoverzicht 150 woningen Sterrenberg

Wanneer	Wat	Wie
2012	Bijeenkomst aftrap WOP	Bewoners Donderberg
14-3-2022	1e informatiebrief start onderzoek woningen.	Bewoners 150 Sterrenberg (stap 1,2,3)
7-9-2023	Informatiebrief vertraging onderzoeken woningen.	Bewoners 150 Sterrenberg (stap 1,2,3)
14-12-2023	Informatiebrief vertraging onderzoeken woningen.	Bewoners 150 Sterrenberg (stap 1,2,3)
26-2-2024	Informatiebrief vertraging onderzoeken woningen + eerste kennisgeving ontwikkelingen kwaliteitsatlas.	Bewoners 150 Sterrenberg (stap 1,2,3)
26-6-2024	Bewonersavond 150 woningen Sterrenberg	Bewoners 150 Sterrenberg (stap 1,2,3)
27-6-2024	Publicatie: "Plannen voor Sterrenberg gepresenteerd" via website Donderberg.	www.donderbergroermond.nl
8-7-2024	Publicatie: Goedkeuring kwaliteitsatlas door gemeente Rormond	www.donderbergroermond.nl
16-7-2024	Publicatie:" veelgestelde vragen" beantwoording vragen die tijdens bewonersavond zijn gesteld.	www.donderbergroermond.nl
17-7-2024	Informatiebrief goedkeuring kwaliteitsatlas. + update stand van zaken rondom toekomst woningen en sociaal plan.	Bewoners 72 Sterrenberg (stap 1)
14-8-2024	Uitnodiging huisbezoeken + toekennen sociaal plan Wonen Zuid	Bewoners 72 Sterrenberg (stap 1)
21-11-2024	1e overleg bewonersgroep 150 Sterrenberg.	Bewonersgroep 150 Sterrenberg (stap 1,2,3)

5-12-2024	Nieuwsbrief	Bewoners 72 Sterrenberg (stap 1)
3-4-2025	2e overleg bewonersgroep 150 Sterrenberg.	Bewonersgroep 150 Sterrenberg (stap 1,2,3)
12-5-2025	Publicatie: "Wonen Zuid geeft antwoord op vragen van bewonersgroep Sterrenberg"	www.donderbergroermond.nl
26-6-2025	3e overleg bewonersgroep 150 Sterrenberg.	Bewonersgroep 150 Sterrenberg (stap 1,2,3)
2-10-2025	Inloopmarkt omwonende Sterrenberg	Bewoners en omwondende plangebied