gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp:	**Raadsvoorstel bindend advies herontwikkeling Sterrenberg 72 woningen (deelgebied Fase 3B, stap 1)**
Datum:	**15 september 2026**
Zaaknummer:	**Z2026-00000969 (Rx-Mission)**

Inleiding
Met het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Donderberg wordt een positieve impuls gegeven aan de leefbaarheid, sociaal-economische status van de wijk en het welzijn van bewoners van de wijk Donderberg. Fase 1 en 2 van het wijkontwikkelingsprogramma zijn inmiddels uitgevoerd, waarbij een gevarieerd beeld is ontstaan door renovatie van een groot aantal woningen. Ten behoeve van fase 3 van het programma is vervolgens een Kwaliteitsatlas Sterrenberg opgesteld, welke door het college op 9 juli 2024 is vastgesteld. De Kwaliteitsatlas vormt de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp voor de herontwikkeling van deelgebied Sterrenberg en bevat tevens de ontwerpuitgangspunten voor o.a. de openbare ruimte in het gebied en de architectuur van de woningen.

Op 1 mei 2026 de omgevingsvergunning aangevraagd voor de herontwikkeling van in totaal 72 grondgebonden sociale huurwoningen op de Sterrenberg. Het projectgebied waar de aanvraag betrekking op heeft wordt omsloten door de Neptunusstraat, Plutolaan en Marsstraat. Op grond van de Kwaliteitsatlas heeft de aanvraag daarmee betrekking op deelgebied fase 3B, stap 1.

Het project behelst het slopen van de 72 woningen en het nieuw realiseren van 44 grondgebonden woningen en 28 appartementen. De aanvraag zoals ingediend ziet nu alleen nog op een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit om af te wijken van het omgevingsplan, om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. De bouwactiviteit wordt op een later moment aangevraagd, wanneer de ontwerpen van de woningen en appartementen definitief zijn. Op dit moment zijn deze nog in een uitwerkingsfase.

De aanvraag valt onder de categorie van gevallen, waarvoor de raad zichzelf op 17 februari 2022 een bindend adviesrecht heeft toegekend. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet de raad dus eerst een positief advies ten aanzien van de aanvraag afgeven. De herontwikkeling past binnen de geldende kaders en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij stellen dan ook voor om de raad voor te stellen een positief advies af te geven ten aanzien van de aanvraag en de raad tevens voor te stellen de bijbehorende Kwaliteitsatlas Sterrenberg vast te stellen.

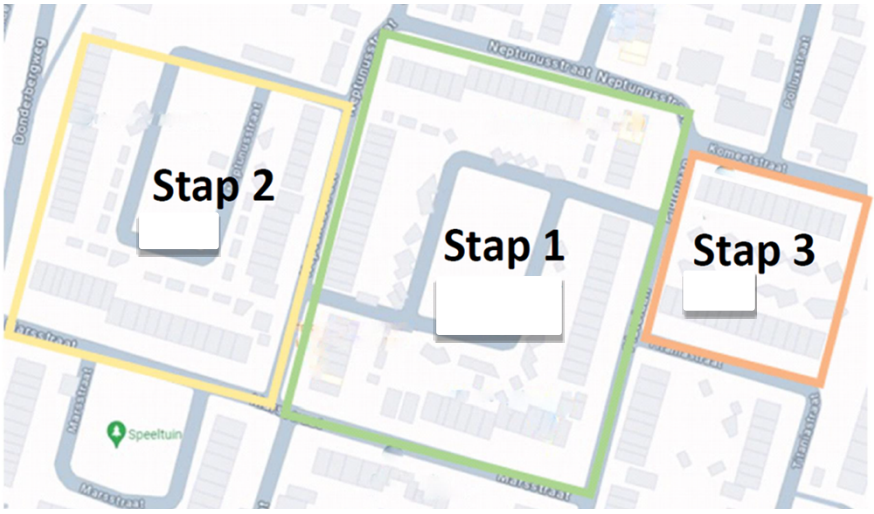
Het voorstel wordt hierna verder toegelicht.

Voorstel
Aan de raad wordt voorgesteld:
1. een positief bindend advies af te geven ten aanzien van de aangevraagde omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van de 72 woningen op de Sterrenberg (deelgebied fase 3B, stap 1);
2. de Kwaliteitsatlas Sterrenberg, zoals opgenomen in bijlage 7, vast te stellen;

Toelichting

Inhoud initiatief

In een eerder traject heeft de gemeente Roermond in samenwerking met verschillende partijen, waaronder Wonen-Zuid, een Wijkontwikkelingsplan (WOP) opgesteld voor de wijk Donderberg. 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. Ten behoeve van fase 3 is een Kwaliteitsatlas Sterrenberg opgesteld. Op 9 juli 2024 heeft het college besloten tot vaststelling van de Kwaliteitsatlas Sterrenberg als kader voor de verdere uitwerking van de openbare ruimte en woningbouw in deelgebied Sterrenberg.



Deelgebied Fase 3B, stap 1 t/m 3

Onderdeel van fase 3B is het slopen en opnieuw opbouwen van in totaal 150 woningen. Onderhavige aanvraag heeft betrekking op stap 1 van deelgebied fase 3B en omvat de sloop en nieuwbouw van 72 woningen. Ook de infrastructuur, waaronder straten, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen in het deelgebied worden daarbij vernieuwd en er wordt een buurtpark mogelijk gemaakt.

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Om het nieuwe bouwplan voor de Sterrenberg deelgebied 3B, stap 1 te kunnen ontwikkelen, is vanwege de afwijkingen met het omgevingsplan een planologisch afwijkingsbesluit nodig. In dit geval is dat een omgevingsvergunning voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: Bopa). De aanvraag hiervoor is op 1 mei 2026 door initiatiefnemer ingediend. De evenwichtige toedeling van functies aan locaties (onder de Omgevingswet (Ow) de opvolger van het begrip ‘goede ruimtelijke ordening) is het alomvattende criterium waarop de aanvraag moet worden beoordeeld. De aanvraag valt onder de categorie van gevallen, waarvoor de raad zichzelf op 17 februari 2022 een bindend adviesrecht heeft toegekend op grond van artikel 16.15a Ow. Voordat de omgevingsvergunning voor de aangevraagde Bopa kan worden verleend, moet de raad een positief advies afgeven ten aanzien van de aanvraag.

De nu aangevraagde omgevingsvergunning betreft alleen de activiteit ‘afwijken van regels in het omgevingsplan’ (planologisch basisbesluit). Om het project te kunnen realiseren zal nog een omgevingsvergunning nodig zijn voor o.a. de (technische) bouwactiviteit.

Omgevingsplan
De locatie ligt in het bestemmingsplan ‘Donderberg Hoogvonderen’, dat van rechtswege onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan van de gemeente Roermond. Waar in het vervolg van dit voorstel gesproken wordt over het omgevingsplan, wordt dus gedoeld op de bestaande planregeling die is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Donderberg Hoogvonderen’.

Voor het realiseren van de appartementen en enkele blokken met grondgebonden woningen is een afwijkingsbesluit noodzakelijk. Het toekomstige appartementengebouw bevindt zich namelijk op een locatie waar volgens de huidige planologische regeling een maximale bouwhoogte van 6 meter geldt. Voor het appartementengebouw is een nieuwe maximale hoogte van 13 meter benodigd. Daarnaast wordt een deel van de toekomstige woningen (blokken tussen het binnengebied/parkeerhof en het toekomstige buurtpark) gesitueerd op een groenbestemming, waar momenteel dus geen woningen zijn toegestaan.

Ruimtelijke afwegingen
De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke motivering (bijlage 5 bij dit voorstel). Hieruit blijkt dat met onderhavig plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), op grond waarvan een positief bindend advies kan worden verstrekt. In het bijzonder gelden de navolgende ruimtelijke afwegingen:

Stedenbouwkundig
Bij toetsing aan de Kwaliteitsatlas is het plan stedenbouwkundig beoordeeld op zaken zoals situering van bouwvolumes, bouwhoogtes en dakvormen. Het plan voldoet ten aanzien van deze aspecten op hoofdlijnen aan de Kwaliteitsatlas. Ook is het voorliggende plan ter beoordeling voorgelegd aan de betrokken adviseurs (Leefbaarheid en Veiligheid). Er wordt ingestemd met het plan, omdat deze voldoet aan de uitgangspunten zoals benoemd in artikel 3.3 van de Kwaliteitsatlas.

Sinds de vaststelling van de Kwaliteitsatlas door het college, zijn bij verdere planvorming enkele optimalisaties doorgevoerd aan het ontwerp, waardoor het nu voorliggende plan niet exact overeenkomt met het stedenbouwkundig ontwerp dat in de Kwaliteitsatlas (d.d. 03-07-2024) is opgenomen. Aanvrager heeft derhalve een memo ‘Herontwikkeling Donderberg te Roermond’ (bijlage 7 bij dit voorstel) opgesteld, waarin de programmawijziging in relatie tot de Kwaliteitsatlas nader wordt toegelicht.

Om te borgen dat toekomstige bouwaanvragen ten aanzien van architectuur/welstandsaspecten (materialisatie, kleurgebruik, ontwerpprincipes, etc.) aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsatlas voldoen, wordt de raad voorgesteld de Kwaliteitsatlas Sterrenberg vast te stellen. Op deze manier wordt de Kwaliteitsatlas Sterrenberg onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Roermond, waardoor deze aspecten kunnen worden getoetst door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) wanneer een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt ingediend. Ook wordt hiermee geborgd dat de woningen bij toekomstige renovaties blijven voldoen aan de gewenste ruimtelijke- en beeldkwaliteit van de Kwaliteitsatlas.

Voor de volledigheid worden enkele stedenbouwkundige voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning, zodat hier rekening mee kan worden gehouden bij uitwerking van de bouwaanvraag.

Bodem

In de toekomstige situatie is sprake van bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie. Daarom is inzicht in de bodemkwaliteit nodig. Uit het ingediende onderzoeksrapport Verkennend bodemonderzoek Donderberg te Roermond, Aveco de Bondt BV ref.nr. 251444_AdB_RAP_0001_v1.0, d.d. 6 augustus 2025) komt naar voren dat analytisch in zowel de boven- als ondergrond geen interventiewaarde overschrijdingen aangetoond zijn. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt daarmee geen directe belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en het beoogde gebruik. Er wordt wel opgemerkt dat een aanvullende asbestinventarisatie op bestaande bebouwing noodzakelijk is, voordat deze worden gesloopt. Daarnaast dienen er ook boringen op enkele overige plaatsen gezet en geanalyseerd te worden. Hierover worden voorschriften opgenomen bij de omgevingsvergunning.

Archeologie
Ten behoeve van de nieuwbouw binnen het plangebied kunnen mogelijk archeologische waarden worden verstoord. Derhalve wordt een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend veldonderzoek (door middel van boringen (IVO-O)) noodzakelijk geacht, alvorens bouwwerkzaamheden kunnen plaatsvinden. Het uitvoeren van een dergelijk vervolgonderzoek wordt als voorschrift opgenomen bij onderhavige omgevingsvergunning. Bij de aanvraag voor de bouwactiviteit dient het vervolgonderzoek te zijn uitgevoerd en worden de resultaten van het onderzoek getoetst door de gemeente. Eventuele maatregelen die hieruit voortvloeien dienen te worden opgevolgd.

Flora & Fauna
Wonen-Zuid heeft een gebiedsgerichte omgevingsvergunning van de provincie Limburg voor gebouwbewonende soorten. De provincie ziet erop toe dat Wonen-Zuid zich houdt aan de voorwaarden uit deze vergunning. Ten aanzien van Flora & Fauna gelden derhalve geen nadere randvoorwaarden.

Stikstof
Uit de stikstofberekening blijkt dat de totale stikstofemissie tijdens de realisatiefase leidt tot een depositie op omliggende Natura 2000-gebieden van 0,02 mol N/ha/jaar. Uit de berekening blijkt verder dat de gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Gelet op het voorgaande kan niet worden geconcludeerd of er sprake is van significante negatieve gevolgen voor beschermde gebieden. Of er sprake is van significante gevolgen is ter beoordeling van Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg, het bevoegd gezag inzake stikstofdeposities op Natura 2000-gebieden. Dit betreft de omgevingsvergunningplicht voor een Natura 2000-activiteit, op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder e Omgevingswet. Conform artikel 5.7 Omgevingswet mag deze activiteit separaat bij het betreffende bevoegde gezag worden aangevraagd.

Geluid
Voor onderhavig plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij de geluidbelasting t.g.v. omliggende wegen op de nieuwbouw is bepaald. Het onderzoek is vastgelegd in het rapport “Herontwikkeling 72 woningen plan Donderberg te Roermond”, referentie: 251268_AdB_RAP_0001_v2.0, d.d. 28 april 2026 van Aveco de Bondt BV.

Uit de resultaten blijkt dat het geluid door alle gemeentewegen tezamen ten hoogste 49 dB Lden is. Daarmee is deze geluidbelasting lager van de standaardwaarde van 53 dB Lden. Er gelden verder geen voorwaarden ten aanzien van het geluid door gemeentewegen. Er is hierdoor geen aanleiding om geluidbeperkende maatregelen af te wegen of het gecumuleerd en gezamenlijk geluid te bepalen. Geluid vormt daardoor geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ten aanzien van een

evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) wordt gesteld dat sprake is van een aanvaardbare situatie.

Verkeer en parkeren
Naast de eerder benoemde wijzigingen in het programma, heeft er tevens een wijziging plaatsgevonden in de parkeernormering. In de Kwaliteitsatlas wordt namelijk een parkeernorm gehanteerd van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Na vaststelling van de nieuwe nota Parkeernormen 2025 van de gemeente Roermond is deze norm gewijzigd naar 1,2 parkeerplaatsen per woning voor zowel grondgebonden woningen als appartementen in het sociale huursegment.

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.

Water
Ten aanzien van het aspect water wordt gesteld dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterveiligheid. De totale hoeveelheid verharding bedraagt in de nieuwe situatie 10.739 m2. Er wordt een waterbergingseis van 100 mm per m2 verhard oppervlak per etmaal gehanteerd, wat een waterbergingsopgave van 1074 m3 inhoudt.

Groen en openbare ruimte
Onderdeel van het plan is het aanleggen van een buurtpark. Dit park heeft een toegevoegde waarde voor de wijk. De inrichting van het park wordt samen bepaald met de huidige/toekomstige inwoners van de wijk.

Veiligheidsregio/brandweer
De veiligheidsregio is in het kader van brandveiligheid en bereikbaarheid om advies gevraagd. Voor zover er aandachtspunten waren, zijn deze verwerkt in het ontwerp.

Overige (omgevings)aspecten
Vanuit diverse omgevingsaspecten, zoals milieu(zonering), luchtkwaliteit en cultuurhistorie volgen geen nadere randvoorwaarden ten aanzien van deze aanvraag.

Kanttekeningen en risico's
<u>Er is aanvullend milieuhygiënisch onderzoek noodzakelijk</u>
Vanuit milieuhygienisch oogpunt is een aanvullende asbestinventarisatie nodig op de bestaande woningen, alvorens deze worden gesloopt. Indien hierbij verwering van asbesthoudende materialen wordt aangetroffen, dan kan onverdachtheid van asbest in de bodem niet worden uitgesloten, in welk geval een verkennend asbestonderzoek overeenkomstig NEN 5707 overwogen moet worden
Daarnaast dienen er ook boringen op enkele overige plaatsen gezet en geanalyseerd te worden om een completer beeld te krijgen van de milieughyienische bodemkwaliteit binnen het onderzoeksgebied. Het uitvoeren van dergelijke onderzoeken neemt tijd in beslag, waardoor andere afgesproken werkzaamheden mogelijk vertraging oplopen.
In de anterieure overeenkomst is echter afgesproken dat dergelijke belemmeringen van publiekrechtelijke aard geen aanspraak op vergoeding van schade, kosten en interesten kan worden

gemaakt, waardoor het (financieel) risico bij vertragingen beperkt is. Een deel van dit risico ligt bovendien ook bij Wonen-Zuid.

Omgevingsdialoog, communicatie en participatie
Onder de Omgevingswet kan het voeren van een omgevingsdialoog verplicht worden gesteld voor bepaalde activiteiten, wanneer buitenplans van het omgevingsplan wordt afgeweken. De raad heeft de activiteiten waarbij in de gemeente Roermond een omgevingsdialoog verplicht is, op 17 februari 2022 aangewezen. Deze aanwijzing is gebaseerd op artikel 16.55 lid 7 Ow. Het betreft in de eerste plaats een indieningsvereiste. Zonder (verslag van) een omgevingsdialoog, hoeft een aanvraag bij die activiteiten niet in behandeling te worden genomen.

Voorliggende aanvraag valt onder de door de raad aangewezen activiteiten: het betreft de nieuwbouw (geen functiewijziging of transformatie) van meer dan 10 woningen.

Uitkomst omgevingsdialoog
De initiatiefnemer heeft een uitgebreid participatietraject uitgevoerd voor de herontwikkeling van de Sterrenberg (stap 1 t/m 3). Doel van dit traject was het informeren van de huidige bewoners over de toekomst van hun buurt.
Tussen maart 2022 en oktober 2025 is ingezet op transparante en zorgvuldige communicatie richting alle belanghebbenden. De aanpak richtte zich op het vroegtijdig informeren en actief betrekken van de omgeving, zodat zorgen, ideeën en aandachtspunten konden worden opgehaald en verwerkt in de planvorming.

Voor de communicatie zijn diverse middelen ingezet, waaronder huis-aan-huisbrieven, huisbezoeken (één-op-één gesprekken), bewonersavonden, social media en een website. Hoewel er ruimte was voor suggesties, zijn de plannen naar aanleiding van het participatietraject niet aangepast.

Voor het volledige overzicht van participatiemomenten wordt verwezen naar het verslag van de omgevingsdialoog (bijlage 5 bij dit voorstel).

Uitvoering en evaluatie
Niet van toepassing.

Historisch overzicht
- Op 9 juli 2024 heeft het college besloten tot vaststelling van de Kwaliteitsatlas Sterrenberg
- Op 1 mei 2026 is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd voor de herontwikkeling van de Sterrenberg (fase 3B, stap 1)

Bijlagen
1. **Concept raadsbesluit**
2. **Concept omgevingsvergunning Herontwikkeling Sterrenberg 72 woningen Fase 3B, deel 1**
3. **Situatietekening plangebied Herontwikkeling Sterrenberg 72 woningen Fase 3B, deel 1**
4. **Ruimtelijke motivering BOPA herontwikkeling Sterrenberg 72 woningen Fase 3B, deel 1**
5. **Verslag omgevingsdialoog**
6. **Memo Herontwikkeling Donderberg**
7. **Kwaliteitsatlas Sterrenberg**

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
J. van Putten	Y.F.W. Hoogtanders