



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Kwaliteitsatlas Sterrenberg – WOP Donderberg

Zaaknummer: 75355-2024

Datum: 9 juli 2024

Beslispunten

Het college heeft besloten:

1. tot vaststelling van de Kwaliteitsatlas Sterrenberg als kader voor de verdere uitwerking van de openbare ruimte en woningbouw in het gemarkeerde gebied van de Sterrenberg;
2. de Raad te informeren met de bijgevoegde RIB (bijlage 2);
3. er zijn ingevolgde artikel 5 lid 2 onder c van de WOO uitzonderingen op de openbaarheid van toepassing op bijlage 4. De uitzonderingen op de openbaarheid zijn niet meer van toepassing nadat Wonen Zuid de 1^e huisbezoeken heeft afgerond. Dit is in september 2024.

Inleiding en samenvatting

Voor de doorontwikkeling van de Donderberg is een kwaliteitsatlas opgesteld, de kwaliteitsatlas Sterrenberg. Dit plan geeft op hoofdlijnen weer welke ruimtelijke kwaliteit gewenst is voor de herstructurering van de Sterrenberg, zijnde een deel van de Donderberg. Dit zowel voor de woningen alsook voor de openbare ruimte.

Voor de woningen ligt de focus op de realisatie van een mix van woningtypologieën en een situering die een toegevoegde waarde heeft voor de kwaliteit van het gebied. Voor de herinrichting van de openbare ruimte geldt dat deze aansluit bij en de gewenste kwaliteitsimpuls bekrachtigd. Dit alles conform de doelstellingen uit het Wijkontwikkelplan Donderberg (WOP).

Na uw vaststelling is de kwaliteitsatlas Sterrenberg richtinggevend voor de verdere uitwerking van de planvorming voor het gebied.

Geschiedenis en aanleiding tot een kwaliteitsatlas

In de wijk Donderberg staan 3099 woningen die gebouwd zijn tussen 1945 en 1960. De wijk Donderberg in Roermond kende in 2009 veel problemen. Reden voor vier partijen, zijnde Provincie Limburg, gemeente Roermond, Wonen Zuid en Wonen Limburg, om gezamenlijk in te zetten op wijkverbetering. Enerzijds om de wijk weer een goed imago te geven en anderzijds om de wijkbewoner ruimte te geven om mee te doen naar vermogen.

Partijen hebben daarom samen met bewoners een wijk ontwikkelplan (WOP Donderberg) opgesteld. Met het WOP wordt een impuls gegeven aan de leefbaarheid, sociaal-economische status van de wijk en het welzijn van de bewoners.

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. Daarnaast wordt hiermee een grotere diversiteit in bevolkingssamenstelling gerealiseerd.

Dit vertaalt zich bij het WOP – thema “Wonen en woonomgeving” in de volgende doelen:

- Huidige bewoners vinden het prettig wonen op de Donderberg, maar ook nieuwe bewoners willen er graag wonen.
- De woningvoorraad is gevarieerd in uitstraling, toekomstbestendig en levert daarmee een bijdrage aan ‘lang thuis in eigen wijk’.

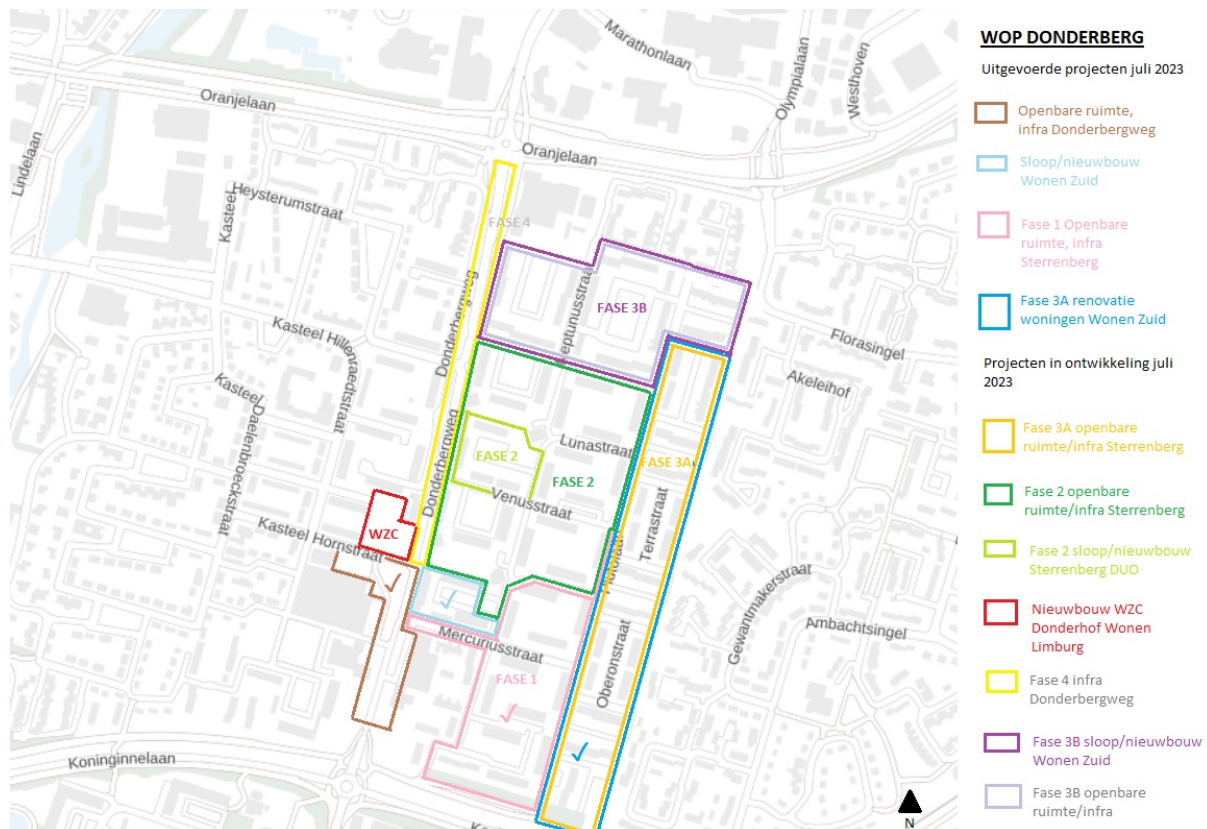
- De woonomgeving is schoon, compleet en veilig en ook individuele bewoners dragen daaraan bij.
- De woonomgeving is toegankelijk en waar mogelijk contact bevorderend.
- De woonomgeving stelt inwoners in staat (lang) zelfstandig thuis in eigen huis/wijk te wonen.

Om deze gewenste wijktransformatie te bereiken en de wijk aantrekkelijk te maken is samenhang tussen het woonprogramma (renovatie, sloop en nieuwbouw) en het openbare gebied noodzakelijk. Deze 2 elementen samen bepalen de uitstraling van de wijk. Als vervolgstap naar realisatie van gestelde WOP-doelen is de kwaliteitsatlas opgesteld als basis voor de verdere uitwerking van de transformatie van de wijk.

De gemeente is verantwoordelijk voor de herstructurering van de openbare ruimte. Wonen Zuid voor het woningdeel.

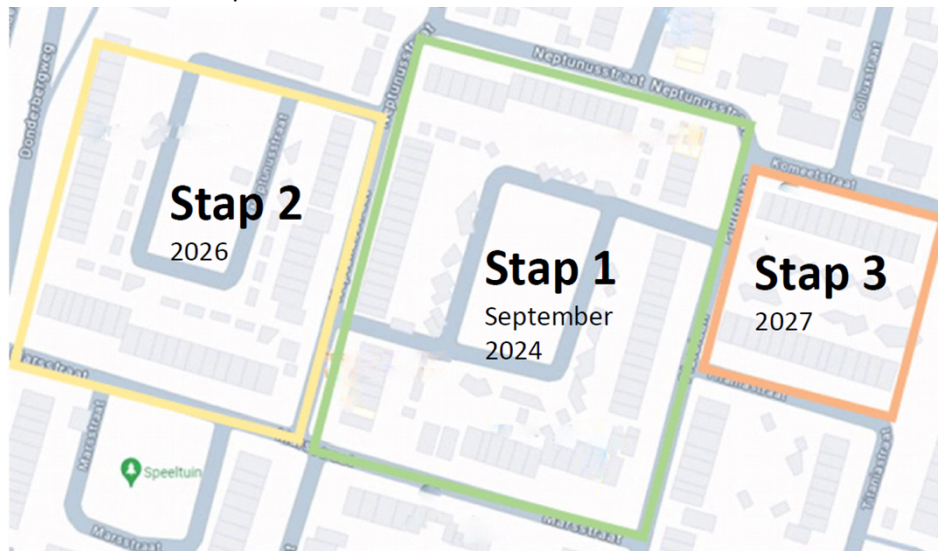
Herstructurering Sterrenberg. De kwaliteitsatlas is specifiek gericht op fase 3 van het wijkontwikkelingsplan (2022-2025) voor het deelgebied Sterrenberg.

150 woningen in deelgebied Sterrenberg (paars omkaderde gebied in figuur 1.) worden aangepakt. Er wordt gewerkt aan een combinatie van renovatie, sloop en nieuwbouw om te zorgen dat er meer differentiatie ontstaat in de woningtypologie en uitstraling. Daarbij wordt tevens de inrichting van het openbaar gebied aangepakt. De stedenbouwkundige opzet en infrastructuur worden aangepast zodat de woningen en het openbaar gebied een passende geheel vormen, passend bij de woonwensen van de toekomstige woningzoekende en aansluitend bij de doelstellingen van het WOP Donderberg.



Figuur 1.

Voor Fase 3 is er een knip (figuur 2) gemaakt in de opstart van het deelgebied. Deze is verdeeld in 3 stappen. Op de aangegeven data start Wonen Zuid met de huisbezoeken. Voor stap 1 starten de huisbezoeken in september 2024.



Figuur 2

Argumenten

1.1 de kwaliteitsatlas past binnen de doelstellingen en het uitvoeringsprogramma, fase 3 WOP Donderberg

De herstructurering conform kwaliteitsatlas sluit aan bij doelstellingen, het uitvoeringsprogramma en de fasering van het programma WOP. Na vaststelling is deze atlas richtinggevend voor verdere ruimtelijke uitwerking.

1.2 de kwaliteitsatlas is in samenwerking met Wonen Zuid tot stand gekomen

Wonen Zuid is de partij die de woningen in het betreffende gebied realiseert. De inhoud van de kwaliteitsatlas is in samenwerking van de gemeente en Wonen Zuid tot stand gekomen en geldt na vaststelling als uitgangspunt voor alle betrokken partijen.

1.3 Wonen Zuid kan op basis van de vastgestelde kwaliteitsatlas besluiten tot sloop/nieuwbouw of renovatie en betreffende communicatie met huurders opstarten

Om de kwaliteitsimpuls te realiseren is sloop/nieuwbouw van woningen aan de orde. Wonen Zuid zal na uw positief besluit, over gaan tot sloop/nieuwbouw. Hiermee wordt de gewenste kwaliteitsimpuls en een doelstelling uit het WOP gerealiseerd.

1.4 De inhoud van de kwaliteitsatlas is integraal afgestemd

Adviezen van betrokken partners, intern zoals BOR, stedenbouwkunde, financiën, ecologie zijn verwerkt in het plan.

1.5 De commissie Omgevingskwaliteit is voortijdig geraadpleegd

Op 19 januari 2024 is de commissie rondgeleid in de wijk Sterrenberg en zijn de plannen met hen gedeeld. De commissie had bedenkingen en adviseerde negatief. Het advies en verbeterpunten van de commissie zijn zoveel als mogelijk verwerkt in de kwaliteitsatlas. Bij de verdere planvorming zullen deelpannen voor advies aan de commissie worden voorgelegd. Volledigheidshalve is het

advies van de commissie als bijlage 3 bij dit voorstel gevoegd.

3.1 Wonen Zuid start vanaf september 2024 met de individuele huisbezoeken

In bijlage 4 Communicatie-/participatieplan van Wonen Zuid is uitgewerkt hoe de communicatie/participatie van de woningbouw georganiseerd is. Start datum hiervan is september 2024. Op verzoek van Wonen Zuid wordt het plan nu niet openbaar. Dit gebeurt na de 1^e huisbezoeken in september.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Compensatie voor de afname woningen (sociale segment) ontbreekt

Het aantal en de typologie van de nieuwe woningen wijkt af van de huidige situatie. De gewijzigde mix typologie sluit wél aan bij de doelstellingen van het WOP en past wél binnen de kaders van de herontwikkeling Sterrenberg. De afname van het totale aantal en afname sociale huur moet wél gecompenseerd worden. Dit kan zowel binnen als buiten het plangebied. Er is echter nog geen compensatieplan voorhanden van Wonen Zuid.

1.2 Voor nu onvoldoende inzicht in structurele onderhoudskosten na herinrichting openbare ruimte

De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van de openbare ruimte. De atlas geeft invulling aan de doelen uit het WOP, welke eerder zijn vastgesteld. Echter, het betreft nu een uitwerking op hoofdlijnen (stedenbouwkundige kaders). Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen de gevolgen in beeld gebracht kunnen worden voor wat betreft de exacte invulling. De hiermee samenhangende investeringen en exploitatiebudgetten worden bestuurlijk voorgelegd conform de reguliere procedures.

1.3 Wonen Zuid besluit toch tot renovatie met als gevolg dat de kwaliteitsimpuls voor de wijk niet gerealiseerd wordt

Mocht Wonen Zuid tóch besluiten tot renovatie, dan heeft dat gevolgen voor de plannen van de gemeente Roermond. Met alleen het wijzigen van de aanleg openbare ruimte wordt het gewenste effect onvoldoende behaald en is het de vraag of de gemeente de plannen in de huidige vorm voortzet. Mocht zich deze situatie voordoen dan wordt dit bestuurlijk besproken. Ambtelijk wordt deze kans relatief klein geacht.

1.4 Stedenbouwkundige kanttekeningen

Eerder zijn er risico's en kanttekeningen in beeld gebracht. Daarop is de stedenbouwkundige opzet zo ver als mogelijk aangepast. Gelet op alle belangen en invalshoeken die hier spelen, is dit de optimalisatie die gemaakt kan worden.

1.5 Kanttekeningen BOR

Kanttekeningen BOR, waaronder parkeren en ophalen huisvuil zijn bekend en worden bij de verdere uitwerking van de plannen openbare ruimte meegenomen.

Financiële gevolgen

In totaliteit is er € 13,6 miljoen beschikbaar gesteld door de raad voor de uitvoering van de herstructurering van de openbare ruimte Sterrenberg fase 2 en 3. Deze middelen zijn deels nog aanwezig op de investeringsplanning, en deels al omgezet in onderhandenwerk.

Communicatie en participatie

De verantwoordelijkheid voor de communicatie en participatie met bewoners, omwonenden en belanghebbenden betreffende de woningen ligt primair bij Wonen Zuid. Het plan van Wonen Zuid is bij dit voorstel gevoegd. (Bijlage 4). De gemeente houdt regie op de voortgang, uitvoering en op de afstemming met de participatie voor de openbare ruimte.

Voor de openbare ruimte is het participatietraject primair de taak van de gemeente. De verwachting is dat het participatietraject onderdeel openbare ruimte rond maart 2025 wordt opgestart. Dit is ook zo gecommuniceerd met de bewoners.

Eerder werden bewoners en omwonenden schriftelijk geïnformeerd.

Op 26 juni 2024 vond er een bewonersavond plaats. De voorlopige plannen werden op hoofdlijnen gepresenteerd en aanwezigen kregen de gelegenheid om hun vragen te stellen aan Wonen Zuid en de gemeente. Tevens werd het proces en een grove planning toegelicht.

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 Wonen Zuid tot stand gekomen is. De opmerking was afkomstig van een individuele bewoner.

De bewoners van de woningen in de eerste stap (middelste blok) weten dat ze vanaf september 2024 individuele gesprekken krijgen met Wonen Zuid over hun individuele situatie en mogelijkheden.

Bij de verdere uitwerking van deelplannen zijn zowel communicatie alsook participatie met de omgeving een nadrukkelijk onderdeel van het proces.

Planning

Wonen Zuid hanteert de volgende planning voor stap 1 binnen fase 3. Dit betreft het middengebied van fase 3.

* In de zomer wordt het sloopbesluit genomen. Hiermee treedt het sociaal plan voor de huurders in werking voor de bewoners die binnen stap 1 wonen.

* In september 2024 wordt er gestart met de huisbezoeken voor de bewoners binnen stap 1.

* In Q3/4 tot Q4 2025 wordt het proces van onthuren doorlopen. Dit zal ongeveer 1,5 jaar in beslag nemen.

* Vanaf september 2024 werkt Wonen Zuid de plannen voor stap 1 verder uit tot een vergunningsaanvraag.

Vanuit de gemeente wordt de volgende planning gehanteerd voor de herinrichting van de openbare ruimte:

* Q1/Q2 2025 worden de bewoners geïnformeerd en uitgenodigd om actief te participeren over het 1e ontwerp

* Q3/Q4 2025 worden de ontwerpen uitgewerkt en vastgesteld.

* Q1/Q2 2026 vinden er onderzoeken plaats voor de openbare ruimte

* Q3/Q4 2026 wordt er een opdracht uitgezet om te komen tot een geschikte aannemer die het werk gaat uitvoeren

* De start van de werkzaamheden zal naar verwachting beginnen vanaf maart 2027.

Uitvoering en evaluatie

Na uw vaststelling van de kwaliteitsatlas zal Wonen Zuid de besluitvorming tot sloop/nieuwbouw van een eerste stap afronden. Huidige bewoners krijgen een sociaal plan aangeboden door Wonen Zuid en een persoonlijke begeleiding wordt opgestart. Wonen Zuid is hierbij in de lead, maar in nauwe afstemming met het programma WOP Donderberg.

Gemeente Roermond zet de voorbereidingen voor de aanpassingen in de openbare ruimte verder voort. Ook dit in nauwe afstemming op vorm, inhoud en planning met Wonen Zuid, Programmabureau WOP en andere belanghebbenden.

De Raad wordt nu geïnformeerd met de bijgevoegde RIB.

Deelplannen en zaken die voortkomen uit communicatie/participatie en begeleiding door Wonen Zuid, worden met portefeuillehouders gedeeld en gerapporteerd. Voor een verdere planvorming geldt de planologische procedure

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën)

Communicatieadviseur programma WOP Donderberg is betrokken bij de opzet van alle communicatie.

Financieel advies:

Op de investeringsplanning en als lopend investeringsbudget is in totaliteit € 13,6 miljoen beschikbaar gesteld voor Sterrenberg fase 2 & 3. Aan de raad is in de kadernota 2025 voorgesteld de middelen op de investeringsplanning te indexeren naar € 14,4 miljoen voor de Sterrenberg.

Als kanttekening dient te worden vermeld dat de structurele onderhoudsmiddelen nog niet opgenomen zijn in de begroting, aangezien deze op dit moment nog niet voldoende in beeld zijn. Zodra de plannen aangaande de openbare ruimte nader uitgewerkt wordt, dient dit onderdeel meegenomen te worden, en via de reguliere P&C cyclus voorgelegd te worden aan de raad.

Publicatiedatum voorstel

Voor het communicatieplan geldt een publicatiedatum van eind september 2024 op verzoek van Wonen Zuid. Wonen Zuid start in september de individuele gesprekken met bewoners van deelgebied stap1. Deels is de inhoud daarvan verwerkt in het communicatieplan en eerdere publicatie kan dit proces hinderen.

Bijlage 1: Kwaliteitsatlas Sterrenberg 27-6-2024

Bijlage 2: RIB

Bijlage 3: Advies Commissie Omgevingskwaliteit d.d. 18-3-2024

Bijlage 4: communicatie-/participatieplan Wonen Zuid