

Heerlen

raadsinformatiebrief

Heerlen,
11 juni 2024

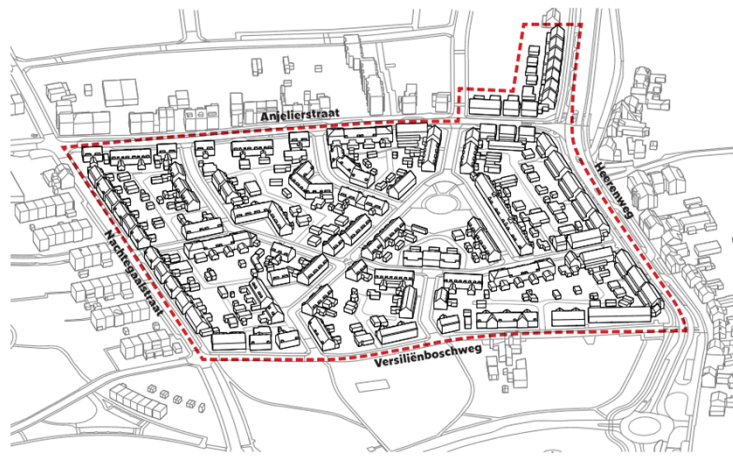
Documentnummer
121546

Onderwerp

Nota van Uitgangspunten Herstructurering Versiliënbosch

Inleiding/aanleiding

Versiliënbosch is een voormalige mijnwerkerskolonie met 295 woningen die bijna allemaal eigendom zijn van Woonpunt. De wijk werd gebouwd in 1920. In 1930 en 1940 vonden op kleine schaal uitbreidingen plaats. Versiliënbosch is nu, 100 jaar na de bouw, om technische, economische en maatschappelijke redenen toe aan een ingrijpende herstructurering. De herstructurering kan op diverse wijzen worden uitgevoerd. Centraal hierbij staat een vorm van herstructurering die op breed draagvlak kan rekenen onder de betrokken partijen.



het onderzoeksgebied

De gemeente en Woonpunt zijn en blijven langjarig betrokken bij de wijk. Dit betekent dat wij samen verantwoording nemen een kwalitatief goed woonmilieu te realiseren en daarmee op duurzame wijze bijdragen aan het welzijn van de huidige én de toekomstige generaties. Een mooie en goede buurt met een sterke gemeenschapszin. Een monument voor de toekomst.

Het behoud van deze gemeenschap, en het maximaal behoud van identiteit zijn voor ons hierin topprioriteit. Onderdeel daarvan is ook het beschermen, behouden en versterken van de cultuurhistorische waarden. Ook dat achten we hierbij van groot belang. Daarom zal er in afstemming met de Commissie Omgevingskwaliteit een beeldkwaliteitsplan (BKP) worden opgesteld. Onder de Omgevingswet loopt het welstandstoezicht via het omgevingsplan. De invulling van de stedenbouwkundige -en landschappelijke aspecten en regels over het uiterlijk van bouwwerken gebeurt dan door de koppeling van het

beeldkwaliteitsplan aan een regel in het omgevingsplan. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. De commissie toetst op basis van het BKP het kwaliteitsniveau en kan indien nodig het kwaliteitsniveau bijsturen. Daarmee kunnen de kwaliteitscriteria worden afgedwongen. Verder wordt in het geval van sloop/nieuwbouw historiserend teruggebouwd en wordt er ingezet op hergebruik van materialen. Dit tezamen vereist een heldere gedragen visie met concrete uitgangspunten waarbinnen dit perspectief kan worden gerealiseerd.

Gezamenlijke ambities en gemeenschappelijke delers

Tijdens de gesprekken en werksessies is een aantal aandachtspunten door alle stakeholders genoemd met betrekking tot het toekomstbeeld voor Versiliënbosch. Deze zijn vertaald in de gezamenlijke ambitie die met de herstructurering bereikt dient te worden.

Gezamenlijke ambitie

1. Versiliënbosch moet een buurt worden met toekomst. Behoud van gemeenschapszin en sociale cohesie zijn topprioriteiten en essentieel voor een sterke en goede buurt.
2. Het behoud van identiteit is essentieel in de herstructurering van de wijk.
3. Een woongebied met toekomstbestendige, kwalitatief goede en betaalbare woningen voor een grotere diversiteit aan huishoudens, waarbij ook rekening wordt gehouden met doorstroombmogelijkheden voor onder andere de doelgroep senioren. En woningen die substantieel bijdragen aan het terugdringen van de energie-armoede voor de huidige en toekomstige generaties voor de komende 50 jaar.
4. Een groene openbare ruimte die bijdraagt aan een goed en gezond leefklimaat waarin mensen graag verblijven, elkaar ontmoeten, waar kinderen veilig kunnen spelen en mensen worden gestimuleerd te bewegen. Het openbaar gebied dient daarmee een substantiële bijdrage te leveren aan de brede welvaart voor alle inwoners van Versiliënbosch.
5. Een kwalitatief goede openbare ruimte die inspeelt op de klimaatopgave van de komende jaren en een oplossing biedt voor de aanwezige vochtproblematiek.
6. Duurzaamheid is standaard onderdeel bij herstructurering, nieuwe woningen worden gasloos verwarmd en zal in de nieuwe situatie meer groen in de wijk komen. Als extra ambitie zal later in het traject gekeken worden naar de mogelijkheden materialen her te gebruiken.
7. In de transitie van de huidige situatie naar de nieuwe situatie zullen de bewoners die na de herstructurering terug willen keren, tijdelijk elders gehuisvest moeten worden. Om bewoners goed te faciliteren streeft Woonpunt ernaar om de bewoners die terug willen keren een wisselwoningen binnen de wijk aan te bieden. Bij een wisselwoning regelt Woonpunt de verhuizing naar een tijdelijke gestoffeerde woning om zo de overlast tot een minimum te beperken. Na afronding van de herstructurering kunnen de bewoners terug naar de nieuwe of gerenoveerde woning. Daarbij komen zij in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding en eventuele huurgewenning.

De gemeenschappelijke delers

Om de gezamenlijke ambitie waar te kunnen maken, is een aantal zaken uit de gesprekken met de stakeholders benoemd die deel uit dienen te maken van de herstructurering van de wijk: de gemeenschappelijke delers. Dit zijn:

1. Versiliënbosch moet een buurt worden met toekomst. Een sterke en goede buurt met behoud van de gemeenschapszin en sociale cohesie;
2. Maximaal behoud van de identiteit van de wijk binnen de afwegingen die gemaakt moeten worden voor een haalbare herstructurering;
3. Het versterken van de tuindorpgedachte, conform de visie waardevolle buitenruimte en rekening houdende met de vocht en wateropgave. Onder andere door de vergroening van de buitenruimte en adequate oplossingen voor waterberging;
4. Het realiseren van een gedifferentieerd aanbod van voldoende goede en gezonde woningen die aansluiten bij de woonwensen en verwachtingen van de huidige en toekomstige generaties;
5. Bestrijden van energie-armoede door het bouwen van energiezuinige woningen en daarmee vermindering van energielasten voor de bewoners;
6. Het gefaseerd uitvoeren van de herstructurering zodat er altijd een deel van de mensen in de wijk kunnen blijven wonen en de gemeenschap Versiliënbosch zo veel als mogelijk behouden blijft.

Herstructureringscenario's

Om tot een optimale herstructurering te komen zijn er diverse herstructureringscenario's onderzocht en met elkaar vergeleken. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt waarbij de belangen van bewoners (vertegenwoordigd in de BOC, HBV en het Actiecomité "Versiliënbosch – volksbuurt met karakter"), Woonpunt, Nationaal Programma Heerlen-Noord en de gemeente goed zijn meegewogen. Daartoe heeft Wiebenga Consultants een Nota van Uitgangspunten opgesteld waarin diverse scenario's onderzocht zijn.

Vanuit de gezamenlijke ambitie en de gemeenschappelijke delers zijn scenario's voor de herstructurering gedefinieerd. De onderzochte scenario's zijn:

Scenario 1: alle woningen behouden en renoveren;

Scenario 2: alle woningen slopen en nieuwbouw;

Scenario 3: Het behouden van (een deel van) de beeldbepalende bouwblokken en/of behoud van de voorgevels van (een deel van) de beeldbepalende bouwblokken. Voor de overige woningen geldt sloop en nieuwbouw.

De scenario's met elkaar vergeleken

De gezamenlijke ambities en gemeenschappelijke delers zijn in een confrontatiematrix met elkaar vergeleken aan de hand van beoordelingscriteria. De confrontatiematrix is een instrument om verschillende scenario's aan de hand van beoordelingscriteria objectief met elkaar te vergelijken.

De criteria zijn met name gebaseerd op informatie die tijdens de gesprekken en werksessies is opgehaald, aangevuld met de conclusies uit de onderzoeken, de bevindingen van Wiebenga uit de bezoeken aan de wijk en haar kennis en ervaring met herstructureringsopgaven van wijken. De te onderscheiden hoofdcategorieën waarop beoordeling heeft plaatsgevonden zijn: Stedenbouw, Cultuurhistorie, Woningen, Financiële haalbaarheid, Wensen Bewoners en Mobiliteit.

Advies herstructureringscenario

Na weging van de verschillende criteria blijkt scenario 3 het meest optimaal aan te sluiten bij de opgestelde ambities en gemeenschappelijke delers. De gemeente en Woonpunt hebben daarom gezamenlijk gekozen voor Herstructureringscenario 3: "Het behouden van (een deel van) de beeldbepalende bouwblokken en/of behoud van de voorgevels van (een deel van) de beeldbepalende bouwblokken. Voor de overige woningen geldt sloop en nieuwbouw."

De overige onderzochte scenario's, zoals volledige sloop/nieuwbouw of volledige renovatie, vallen af omdat deze onvoldoende tegemoetkomen aan de diverse belangen en/of niet haalbaar zijn.

Vervolgstappen

De vervolgstappen om de herstructurering van scenario 3 te starten en uiteindelijk ook te realiseren worden hieronder met een beknopte planning en organisatie beschreven.

- Samenwerkingsovereenkomst (juli-augustus 2024)
- Stedenbouwkundige planvorming (juni – december 2024)
- Planvorming ter beoordeling (december 2024)

De klankbordgroep waarin bewoners vertegenwoordigd zijn is in dit proces een essentieel onderdeel. In deze klankbordgroep zit tevens een afvaardiging van de BOC (Bewoners Overleg Commissie), de HBV (Huurdersbelangenvereniging) en het Actiecomité "Versiliënbosch – volksbuurt met karakter". Cruciale zaken zoals het behoud en versterken van gemeenschapszin en identiteit, het inrichten van een slimme fasering, en de resultaten van het nadere onderzoek naar mogelijke renovatie van beeldbepalende bouwblokken en/of gevels komen daar tevens aan bod.

Eind 2024 wordt de stand van zaken van de planvorming aan de commissie ROLO gepresenteerd.

Kernthema:

Herstructurering

Bijlagen

Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten herstructurering Versiliënbosch

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. V.N. Gosselink-Van Dijk

drs. R. Wever