

Heerlen

Collegevoorstel

Datum collegevergadering:
19 januari 2021

Registratienummer:
BWV-21000919

Onderwerp

Aanvullende voorwaarden Herijkt kader Slakhorst

Inleiding/aanleiding

In de wijk Slakhorst wil Woonpunt haar woningen gaan vernieuwen zodat ze weer voldoen aan de hedendaagse woonwensen. De van oorsprong mijnkolonie Slak (1913) en Horst (1922) van architect Jan Stuyt, samen Slakhorst genoemd is gelegen ten zuiden van de historische kern van Hoenbroek, nabij kasteel Hoensbroek. Uit een inventarisatie van 2012 is gebleken dat het een beschermenswaardige wijk is. Uit de cultuurhistorische waardenstelling van mei 2020 blijkt dat er nog veel waarden aanwezig zijn en dat de bescherming hiervan moet worden geregeld.

Woonpunt had plannen ontwikkeld die voorzagen in sloop en nieuwbouw van haar woningen in Slakhorst en deze afgestemd met bewoners, omwonenden en de gemeente. Zo is er vanuit de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed gereageerd op het plan. Alsook vanuit stakeholders, die gaan voor behoud van erfgoed. Dat heeft nogal wat commotie opgeleverd. Een aantal partijen zijn tegen deze plannen, omdat weinig tot geen rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Dit komt er in grote lijnen op neer dat de uitwerking van een positief ontvangen stedenbouwkundig plan geen recht doet aan de architectonische waarden, de originele, karakteristieke architectuur van de wijk. Maar er zijn ook bewoners die zich sterk maken voor het doorzetten van de plannen, omdat de woningen in de wijk Slakhorst een zeer slechte kwaliteit hebben en bij nieuwe planvorming vertraging optreedt.

In 2019 heeft de gemeente Heerlen de volgende kaders gesteld m.b.t. de plannen van Woonpunt (RIB, februari 2019) en deze zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst met Woonpunt op 3 juni 2019:

- Het authentieke karakter van de wijk moet worden behouden.
- De woonlasten voor bewoners die terugkeren stijgen niet meer dan de inflatie.
- Bewoners die dat willen moeten de garantie krijgen dat ze terug kunnen keren.
- Woonpunt zorgt voor voldoende draagvlak en zorgvuldige communicatie.

Een motie van de raad van november 2020 om het college op te dragen een voorbereidingsbesluit te nemen is ingetrokken, nadat Woonpunt en de portefeuillewethouder afgesproken hebben dat Woonpunt voorlopig afziet van de gemaakte plannen en geen initiatieven neemt in de voorbereiding tot sloop. Woonpunt heeft de handreiking gedaan om te komen tot een nieuw plan met respect voor het erfgoed. De gemeente en Woonpunt zijn gevraagd om de eerder gestelde kaders hiertoe samen te herijken. In navolging hiervan zijn aanvullende voorwaarden/ruimtelijke kaders voor een nieuwe plan van Woonpunt opgesteld, zodat met name erfgoed een plek krijgt. Deze zijn als bijlage 1 bijgevoegd.

De commissie RO volgt de ontwikkelingen op de voet en het streven is op 24 maart 2021 de resultaten van een nieuw plan te agenderen in de Raadscommissie RO.

Kader

Gemeente Heerlen heeft met deze aanvullende voorwaarden "het herijkt kader van 23 december 2020" de eerdere kaders voor een woningbouwplan voor Slakhorst aangevuld. Woonpunt is hiermee akkoord gegaan.

In dit herijkt kader is omschreven dat een nieuw ontwerp rekening houdt met de stedenbouwkundige waarde, als ook de cultuurhistorische aspecten van deze wijk en stelt zich hier met name in architectonische zin meer behoudend op. De moderne aanpassingen die noodzakelijk zijn voor een duurzame wijk vinden met name achter de gevel plaats. Het parkeren aan de achterzijde zorgt voor kwaliteit in het straatbeeld. Door vergroening van dit parkeerterrein wordt voldaan aan de gestelde eisen vanuit klimaatadaptatie en hittestress. Ingrepen in het stratenpatroon kennen een verkeerskundig nut en de parkeerproblematiek in deze wijk wordt definitief aangepakt. De thema's diversiteit, kleinschaligheid, groen, mobiliteit, duurzaamheid en water blijven hiermee uitgangspunten die prima aan sluiten bij de oorsprong van deze locatie.

Het herijkte kader, waar het waardestellend onderzoek in geborgd is, de visie van de commissie ruimtelijke kwaliteit en het beoogd woningprogramma aan is toegevoegd, wordt door Woonpunt meegegeven aan de 2 ontwerpende teams voor een nieuw plan. Het doel is te komen tot één integraal plan voor de wijk Slakhorst dat recht doet aan de volkshuisvestelijke opgave van Woonpunt en met oog voor het erfgoed.

Tijdens de ontwerpprocessen voor een nieuw plan wordt via dialoogsessies input van stakeholders en erfgoedpartijen opgehaald, breed draagvlak is de opgave.

Liefst zouden we het hebben over een integraal plan voor de gehele wijk. Nu de gemeente niet voorzien heeft te investeren in het openbaar gebied, beperkt het nieuwe plan van Woonpunt zich enkel tot haar woningen en eigen gebied.

Aan de architecten wordt ook gevraagd een doorkijk te geven van de door Woonpunt gewenste invulling van het openbare gebied in de wijk Slakhorst. Woonpunt en gemeente spreken af samen met Mijwater bv en andere partijen de mogelijkheden te onderzoeken voor de aanpak van het openbare gebied passend bij een nieuw plan. Hierna stelt de gemeente hiertoe een advies op

Kernthema:

Wonen en erfgoed

Bevoegdheid

College

Voorstel

In principe het herijkt kader voor woningbouwplan Slakhorst, waarin aanvullende voorwaarden zijn opgenomen over behoud van cultuurhistorische aspecten vast te stellen

Argumenten

Het College heeft eerder voorwaarden meegegeven aan Woonpunt en dit in een letter of intent (juni 2019) vastgelegd. Hierover is de Raad geïnformeerd via een RIB (febr. 2019) Het herijkt kader is een aanvulling op deze eerdere voorwaarden, om de uitkomst van het waardestellend onderzoek te borgen. Het geeft de ruimtelijke kaders mee voor het programma van eisen voor een nieuw plan van Woonpunt.

Tegenargumenten en risico's

Het risico is dat er niet geheel voldaan kan worden aan ieders wens en tot compromissen besloten moet worden. De discussie over wijze van aanpak en uitvoering door Woonpunt is nu nog niet beslecht en het resultaat van het ontwerpproces dat nu doorlopen gaat worden zal hier antwoord op geven. Het is belangrijk dat de gemeentelijke(ruimtelijke) kaders in het programma van eisen voor een nieuwe plan voor Slakhorst zijn meegenomen.

Kosten en dekking

De kosten voor deze aanpak vallen binnen het projectbudget.

Communicatie

Op 23 december 2020 is een persbericht verstuurd namens gemeente en Woonpunt. Verder communicatie zal worden afgestemd tussen woonpunt en gemeente waarbij het doel is stakeholders mee te nemen in het proces.

Evaluatie

-

Planning, procedure en uitvoering

Het tijdspad tot de Raadscommissie van maart 2021 ziet er als volgt uit:

19 januari principebesluit College over herijkte kaders

10 februari Raadscommissie RO: agendering Slakhorst

25 januari agendering Slakhorst in Raadsforum

24 februari Raad: mogelijk agendering zienswijze Slakhorst

24 maart streven agenderen plan in Raadscommissie RO en vervolgplanning

Bijlagen:

Herijkt kader Slakhorst van 23 december 2020