WOONPUNT

Postbus 1112
6201 BC Maastricht
www.woonpunt.nl
T 088 - 050 60 70
info@woonpunt.nl

IBAN: NL22INGB0000717812
K.v.K: 14 61 46 56

Gemeente Heerlen
t.a.v. wethouder dhr. Peters
t.a.v. wethouder dhr. Gelderblom
Postbus 1
6400 AA HEERLEN

Datum	Uw kenmerk	Ons kenmerk
11 juli 2023		PROJ\07816/1

Gemeente Heerlen
IN-23032960-62 21 juli 2023
Z-23349321

Onderwerp
Formele medewerking Versiliënbosch

Geachte heer Peters,
Greachte heer Gelderblom,

In Versiliënbosch hebben er eind 2022 in overleg met de bewoners onderzoeken plaats gevonden naar de technische staat van de woningen, de vochtproblematiek en de cultuurhistorische waarde van de wijk. De wijk staat al lange tijd bekend om haar slechte technische staat en de reguliere huurverhoging van 2022 was voor de bewoners de aanleiding hierover met Woonpunt in overleg te treden. De conclusie uit deze onderzoeken is dat de wijk niet meer te renoveren is en dat de 293 woningen gesloopt moeten worden.
Daarover hebben we u tijdens het bestuurlijk overleg op 28 maart nader geïnformeerd. We hebben toen met u afgesproken dat we de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving op 12 april uitgebreid zouden informeren over deze casus. Daarbij hebben we o.a. afgesproken dat we de ontwikkeling gezamenlijk oppakken, we onderzoeken of en hoe we de waardevolle cultuurhistorische onderdelen (lees; diverse beeldbepalende gevels in de wijk) kunnen borgen én een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan zullen opstellen om zodoende de tuindorp gedachte te versterken en dit vooraf te borgen.

De uitkomsten naar het onderzoek over het behoud van de cultuurhistorische onderdelen verwachten we begin augustus. De bewoners worden spoedig geïnformeerd over het sloopbesluit en de rechten die ze hebben in verband met hun noodzakelijke verhuizing. We starten dan met onthuren en verwachten dat dit ongeveer 2 jaar duurt. In 2026 willen we gaan slopen en aansluitend in 2027 en 2028 starten met de nieuwbouw.

Er komt een herstructurering op ons af die breder is dan alleen het realiseren van 270 nieuwbouwwoningen voor Woonpunt. Het raakt ook de openbare ruimte. Zo dienen bijvoorbeeld diverse delen van de wijk een nieuwe stedenbouwkundige invulling te krijgen. Enerzijds om aan te sluiten bij de toekomstige wensen en eisen van een nieuwe woonwijk, anderzijds om o.a. oplossingen te bieden voor het vochtproblematiek en de tuindorp gedachte te versterken en het energiesysteem te onderzoeken. Er moet gezamenlijk gekeken worden of de bestemmingsplannen geactualiseerd danwel vernieuwd moeten worden. Daarnaast laten eerste doorrekeningen laten zien dat er ook een uitdaging wat betreft stikstof is. Ook dient er gekeken te worden of de infra en nuts nog van voldoende kwaliteit is en of er aanpassingen nodig zijn. Om dit allemaal zorgvuldig en tijdig voor te bereiden dienen we op korte termijn te starten met de voorbereidingen.
Op hoofdlijnen zien we de komende werkzaamheden op ons afkomen:

WOONPUNT

Deze herstructurering vindt parallel plaats naast het opstellen van de gebiedsvisies/handelingsperspectieven Heerlen Noord. Het is van belang dat gedurende het project e.e.a. zorgvuldig afgestemd wordt met dit traject. Daarbij dient er tevens aandacht te zijn voor de wijk overstijgende onderdelen om zodoende een evenwicht samengestelde woningbouw programmering voor Heerlen Noord te kunnen realiseren.

Er kan gesteld worden dat de opgave die op ons afkomt complex is en van beide organisaties inzet van tijd, capaciteit en middelen vergt. Het hoe, wat en wanneer precies laat zich op dit moment nog moeilijk plannen.
We stellen daarom voor om een tweewekelijkse projectgroep in te richten die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van Versiliënbosch. Daarin sluiten afhankelijk van de behoefte en projectfasering diverse gemeentelijke vakdisciplines aan of worden separate werkgroepen opgericht. Deze projectgroep is ook verantwoordelijk voor de bestuurlijke terugkoppeling en het betrekken van de alliantie Heerlen Noord, en de wijk overstijgende afstemming voor o.a. woningbouw programmering.

Via dit schrijven vragen formeel de samenwerking met de Gemeente Heerlen aan om deze herstructurering voortvarend en op korte termijn op te pakken.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,

2023 – Q1 en Q2	Initiatieffase (deels doorlopen) ▪ Cultuur historisch onderzoek ▪ Oriënterend infiltratieonderzoek ▪ Stedenbouwkundige analyse ▪ Technische staat en kostenanalyse ▪ Presentatie aan de commissie ROLO ▪ Technisch functioneel en financieel onderzoek naar behoud van de beeld bepalende gevels (lopende, oplevering medio augustus).
2023 – Q3 en Q4	▪ Samenwerkingsovereenkomst gemeente Heerlen – Woonpunt waarin o.a. verantwoordelijkheden, kosten en tijd benoemd worden. ▪ Gezamenlijk opzetten randvoorwaarden, uitvragen en beoordelen stedenbouwkundige visie e.e.a. op basis van de onderzoeken uit de initiatieffase. ▪ Informeren maatschappelijke partners en Heerlen Noord
2024 – Q1 en Q2	▪ Opwerken en vaststellen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan ▪ Gezamenlijk werken aan integrale planning en inhoudelijke voorbereiding op diverse vlakken (nuts, infra, flora fauna, stikstof, etc.) ▪ Terugkoppeling naar de cie ROLO over stand van zaken en toekomstplannen
2024 – Q3 en Q4	▪ RO stukken (nieuw/aangepast) bestemmingsplan opzetten obv stedenbouwkundig plan ▪ Verdere detaillering en uitwerking stedenbouwkundig plan ▪ Verdere inhoudelijke voorbereidingen (nuts, infra, flora fauna, stikstof, etc.
2025	▪ Anterieure overeenkomst Gemeente Heerlen – Woonpunt met definitieve afspraken wat betreft tijd, kosten en verantwoordelijkheden. ▪ Proceduretijd bestemmingsplan tot aan onherroepelijk ▪ Start opstal ontwerpen ▪ Vergunning en aanbesteding sloop (stikstof uitdaging)
2026	▪ Vaststellen inrichtingsplan en aanbesteding ▪ Vaststellen opstal ontwerpen, aanbesteding en vergunning (stikstof uitdaging) ▪ Start sloopwerkzaamheden
2027	▪ Start realisatiefase
2028	▪ Realisatiefase
2029	▪ Einde realisatiefase

WOONPUNT

Postbus 1112, 6201 BC Maastricht

Frankering gecontroleerd
SCB NIWG PostNL

AH-013 #X910X0X#00#0000#

POSTBUS 1
6400 AA HEERLEN

Gemeente Heerlen
t.a.v. wethouder Peters en Gelderblom
Postbus 1
6400 AA Heerlen

Mixed Sources
FSC