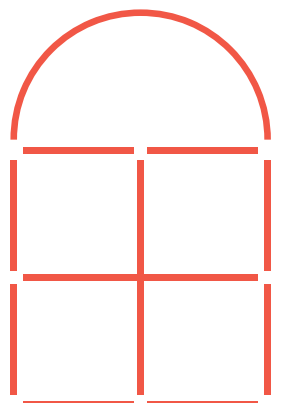


wiebenga consultants

Herstructurering Versiliënbosch

Een woonwijk die haar historie
weerspiegelt én naar de toekomst
kijkt.

Nota van Uitgangspunten



Inhoudsopgave

Aanleiding herstructurering Versliënbosch.....	2
Leeswijzer	3
Gezamenlijke ambitie & Gemeenschappelijke delers	4
De gezamenlijke ambitie	4
De gemeenschappelijke delers.....	5
Advies herstructureringsscenario en uitgangspunten.....	6
Advies herstructureringsscenario	12
Uitgangspunten	14
Vervolgstappen	21
BIJLAGEN.....	22
Bijlage 1: Overzicht bestudeerde onderzoeken.	23
Bijlage 2: Beeldbepalende bouwblokken en/of beeldbepalende gevels	24



Aanleiding herstructurering Versiliënbosch

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.

De gemeente Heerlen en Woonpunt zijn en blijven langjarig betrokken bij de wijk. Dit betekent dat zij 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. Dit vereist een heldere visie met concrete uitgangspunten waarbinnen dit perspectief kan worden gerealiseerd en die gedragen worden door de stakeholders. Er zal een klankbordgroep in het leven worden geroepen waar naast de bewoners de BOC, de HBV en het Actiecomité “Versiliënbosch – volksbuurt met karakter” deel van zullen uitmaken.

Proces

Om te komen tot de breed gedragen vorm van herstructurering heeft wiebenga consultants in een gezamenlijke opdracht van de gemeente Heerlen en Woonpunt voorliggende Nota van Uitgangspunten voor de herstructurering van Versiliënbosch (hierna: Nota) opgesteld. Deze Nota is na een zorgvuldig doorlopen proces en gesprekken met diverse stakeholders opgesteld en moet leiden tot een gezamenlijke consensus en dus als vertrekpunt voor de verdere Herstructurering. In het proces heeft wiebenga de volgende werkzaamheden verricht.

Het bestuderen van de reeds uitgevoerde onderzoeken.

In de periode 2022 – 2023 zijn er door verschillende bureaus diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijkheden om Versiliënbosch te herstructureren zodat het in de nabije toekomst weer een duurzame en prettige woonwijk wordt. Een overzicht van de bestudeerde onderzoeken is opgenomen in bijlage 1.

Bezoeken wiebenga aan Versiliënbosch.

Tijdens een aantal bezoeken aan Versiliënbosch is een goede indruk gekregen van de situatie, specifieke aspecten zoals de beeldbepalende bebouwing en gevels met teksten, de bijzondere stedenbouwkundige plekken en de algehele sfeer en uitstraling van de wijk.

In het proces is ruim aandacht besteed aan *participatie*. Dit is cruciaal om breed draagvlak te creëren en op het juiste detailniveau inzicht te verkrijgen in de wensen, behoeften en belangen van de verschillende stakeholders.

Gesprekken met de stakeholders.

De gemeente Heerlen en Woonpunt hebben een lijst aangereikt met stakeholders die bij het onderzoek betrokken dienden te worden.

Wiebenga heeft informatie verkregen middels:

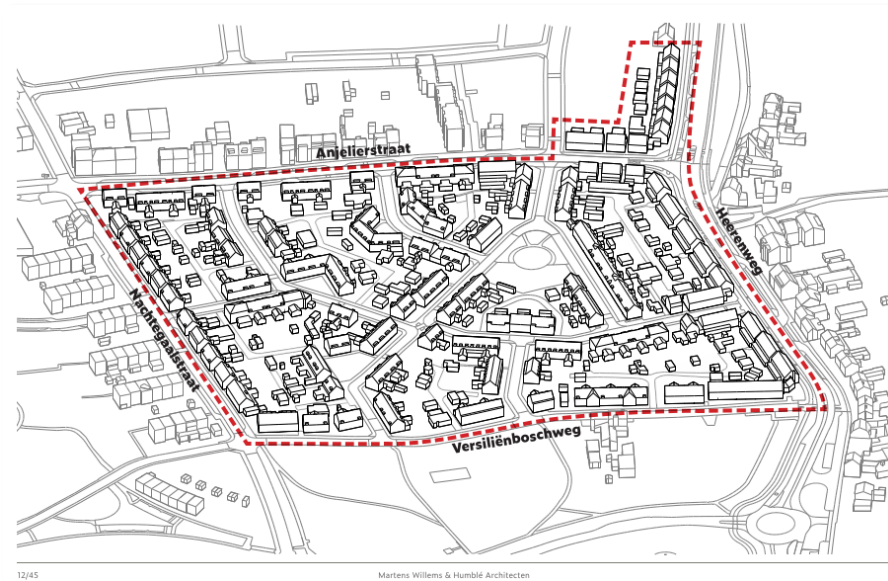
- Een gesprek met het Bewoners Overleg Comité (BOC)
- Een gesprek (ambtelijk) met team Wonen van het Nationaal Programma Heerlen Noord (NPHN)
- Een ambtelijke werksessie met een brede vertegenwoordiging van diverse disciplines en afdelingen
- Een werksessie met Woonpunt

Op 6 april jl. heeft een delegatie van de gemeente Heerlen en Woonpunt op uitnodiging van het Actiecomité “Versiliënbosch – volksbuurt met karakter” (hierna: Actiecomité) een bezoek gebracht aan de wijk. Daarbij is met diverse bewoners gesproken, zijn woningen bezocht en hebben gesprekken over de toekomst van de wijk plaatsgevonden en is er geluisterd naar de zorgen en de wensen van dit Actiecomité voor de herstructurering. Ook deze informatie is in deze Nota meegenomen.



Onderzoeksgebied Nota

De Nota heeft betrekking op het gebied zoals op onderstaande kaart is aangegeven.



Leeswijzer

Gezamenlijke ambitie en gemeenschappelijke delers

Tijdens de gesprekken met de stakeholders hebben zij helder verwoord hoe de wijk er in de toekomst moet uitzien en welke aspecten voor hen daarbij van belang zijn. Deze uitspraken zijn vertaald in een gezamenlijke ambitie en gemeenschappelijke delers om Versiliënbosch gereed te maken voor de toekomst.

Advies herstructureringscenario en uitgangspunten

Zoals aangegeven, zijn er meerdere mogelijkheden om Versiliënbosch te herstructureren. Vanuit de gezamenlijke ambitie en de gemeenschappelijke delers zijn scenario's voor de herstructurering gedefinieerd. Deze zijn vervolgens in een confrontatiematrix met elkaar vergeleken aan de hand van beoordelingscriteria. Deze 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.

Aan de hand van de resultaten is een advies geformuleerd over het meest geschikte scenario voor de herstructurering. Aan het herstructureringscenario worden uitgangspunten verbonden. Deze zijn gebaseerd op de gesprekken met de stakeholders. Tijdens de interviews hebben zij aangegeven welk belang zij hechten aan bepaalde zaken bij de herstructurering van Versiliënbosch. Dit hoofdstuk sluit af met een helder overzicht van uitgangspunten voor het geadviseerde herstructureringscenario.

Vervolgstappen, planning en organisatie

In dit deel is beschreven welke vervolgstappen genomen moeten worden om het meest geschikte herstructureringscenario daadwerkelijk te realiseren. Aan de vervolgstappen wordt een tijdspad gekoppeld waarbinnen de herstructurering dient te gebeuren en wordt aangegeven op welke wijze de bewoners en de organisaties die hen vertegenwoordigen zoals o.a. de bewoners, de BOC, HBV en het Actiecomité "Versiliënbosch – volksbuurt met karakter" hierbij worden betrokken.



Gezamenlijke ambitie & Gemeenschappelijke delers

Alle stakeholders zijn zich ervan bewust dat als er niet wordt ingegrepen, Versiliënbosch een buurt blijft met gedateerde woningen met hoge energielasten die ook technisch én functioneel niet meer voldoen, het vochtprobleem zal verergeren en de situatie in de wijk alleen maar zal verslechteren. Ingrijpen is dus hoogst noodzakelijk.

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.

De gezamenlijke ambitie

Versiliënbosch moet een buurt met toekomst worden. Het behoud van identiteit is essentieel in de herstructurering van de wijk. Behoud van gemeenschapszin en sociale cohesie zijn een van de topprioriteiten en essentieel voor een sterke en goede buurt. Het beschermen, behouden en versterken van cultuurhistorische waarde 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. Het geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte. De commissie toetst op basis van het BKP het kwaliteitsniveau en kan indien nodig het kwaliteitsniveau bijsturen. Daarmee kunnen de kwaliteitscriteria afdwingbaar worden opgelegd.

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 energiearmoede voor de huidige en toekomstige generaties voor de komende 50 jaar.

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.

Een kwalitatief goede openbare ruimte die inspeelt op de klimaatopgave van de komende jaren en een oplossing biedt voor de aanwezige vochtproblematiek.

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. Circulair (her)gebruik van bouwmaterialen kan een restwaarde opleveren en eventuele subsidiemogelijkheden van het Ministerie van I&W kunnen positieve waarde toevoegen aan de herstructurering van Versiliënbosch.

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 wisselwoning binnen de wijk aan te bieden. Alleen bij een fasering waarin te veel mensen willen blijven waardoor er onvoldoende goede tijdelijke woningen zijn kan Woonpunt hiervan afwijken. 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 huurgewinning.



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.



Advies herstructureringscenario en uitgangspunten

“De buurt gaat hard achteruit en nu ingrijpen is noodzakelijk”, met die uitspraak zijn vrijwel alle stakeholders het eens. Echter, er is nog geen door de stakeholders breed gedragen plan van aanpak voor de herstructurering. In dit hoofdstuk is op basis van een confrontatiematrix aan de hand van diverse scenario's op objectieve wijze een herstructureringscenario geadviseerd dat recht doet aan de wensen en behoeften van de betrokken stakeholders. Vervolgens zijn de uitgangspunten gedefinieerd waaraan deze herstructurering dient te voldoen. Zij vormen hiermee voor alle stakeholders het *vertrekpunt* voor de herstructurering van Versiliënbosch.

De confrontatiematrix

De confrontatiematrix is een instrument om verschillende herstructureringscenario's aan de hand van beoordelingscriteria objectief met elkaar te vergelijken.

De confrontatiematrix voor dit onderzoek bestaat uit twee onderdelen, namelijk:

1. Selectie meest geschikte herstructureringscenario.

Aan de hand van een totaalscore op de beoordelingscriteria wordt het voorkeurscenario geselecteerd. De beoordelingscriteria zijn gebaseerd op uitkomsten uit de onderzoeken, eigen bevindingen tijdens bezoeken maar bovenal door informatie die is verzameld door gesprekken en werksessies met de stakeholders. Per scenario worden aan de beoordelingscriteria scores gegeven. Om de matrix leesbaar te houden, zijn de beoordelingscriteria geordend in de volgende hoofdcategorieën:

- Stedenbouw;
- Cultuurhistorie;
- Woningen;
- Financiële haalbaarheid;
- Wensen bewoners;
- Mobiliteit.

2. Definieren Uitgangspunten

In het tweede deel van de matrix zijn de belangen die de betrokken stakeholders hechten aan de beoordelingscriteria weergegeven. Tijdens de interviews hebben de stakeholders aangegeven in welke mate zij belang hechten aan een bepaalde aspecten bij de herstructurering van Versiliënbosch. Deze zijn vertaald in beoordelingscriteria. Er is ook gesproken met een programmamedewerker van Nationaal Programma Heerlen Noord (NPHN). De uitkomsten uit dit gesprek sluiten vrijwel naadloos aan bij de uitkomsten van de gesprekken met de direct betrokken stakeholders. Derhalve is NPHN niet als aparte stakeholder in de matrix opgenomen. Ook de aspecten die tijdens de door het actiecomité “Versiliënbosch – volksbuurt met karakter” tijdens de bijeenkomst op 6 april jl. zijn genoemd, zijn meegenomen.

Selectie meest geschikte herstructureringscenario

De herstructurering van Versiliënbosch kan op tal van manieren worden uitgevoerd. Veelal wordt in deze situaties gekozen voor twee zeer uiteenliggende maar te overwegen scenario's en een zogeheten tussenscenario. Deze aanpak is hier ook toegepast en heeft geleid tot drie scenario's.

De twee meest uiteenliggende en te overwegen scenario's zijn:

Scenario 1: alle woningen behouden en renoveren

Scenario 2: alle woningen slopen en nieuwbouw

(tussen)Scenario 3: deel van de woningen renoveren en een ander deel slopen en nieuw bouwen

In de beoordelingsmatrix zijn de scenario's beoordeeld en zijn er door wiebenga scores aan toegekend. Om de beoordeling per score goed te kunnen interpreteren is het van wezenlijk belang het verhaal achter de scores te kennen, hoe zijn ze tot stand gekomen? Zoals eerder aangegeven zijn de scores gebaseerd op de onderzoeken maar vooral op de informatie die wiebenga tijdens de gesprekken met de stakeholders heeft opgehaald.



Op basis van de totaalscore wordt een advies uitgebracht voor het scenario dat de beste overall-score heeft in relatie tot de gezamenlijke ambitie en gemeenschappelijke delers voor de herstructurering van Versliënbosch.

Toelichting op de scores per beoordelingscriterium per herstructureringsscenario.

De scenario's:

Scenario 1: alle woningen behouden en renoveren

Scenario 2: alle woningen slopen en nieuwbouw

Scenario 3: deel van de woningen renoveren en een ander deel slopen en nieuw bouwen

Noot vooraf. Om de gemeenschapszin en sociale cohesie te behouden, hechten de bewoners er belang aan dat zij gedurende de herstructurering in de woning kunnen blijven wonen. Dit is echter in geen van de herstructureringsscenario's mogelijk. De woningen zijn in een dermate slechte staat dat een zeer ingrijpende renovatie of sloop-nieuwbouw noodzakelijk is. Dus ook in het geval van renovatie van alle woningen, scenario 1, is het niet mogelijk dat mensen in hun woning blijven wonen maar mogen conform de terugkeermogelijkheid wel weer terug in die woning nadat de eventuele renovatie is afgerond. Om gemeenschapszin te behouden is fasering bij de aanpak essentieel.

Stedenbouw

Scenario 1, alle woningen behouden en renoveren, scoort matig op de stedenbouwkundige criteria. De stedenbouwkundige opzet blijft weliswaar behouden maar een krachtige kwaliteitsimpuls voor het versterken van de Tuindorpgedachte door o.a. meer groenvoorzieningen en meer ontmoetingsplekken zal moeilijker zijn. Daarnaast is noodzakelijk om op diverse plekken voldoende ruimte te hebben voor wadi's. Dit is bij het behoud van de woningen vrijwel onmogelijk gelet op het ruimtebeslag van adequate waterberging. Een must om de o.a. de vochtproblematiek op te lossen.

Scenario 2, volledige nieuwbouw, biedt volledige vrijheid om de Tuindorpgedachte te behouden en te versterken binnen de typische stedenbouwkundige opzet van de wijk, met een forse kwaliteitsimpuls.

In scenario 3 zal de stedenbouwkundige opzet eveneens behouden blijven en kan door nieuwbouw te plegen de beoogde kwaliteitsimpuls worden gerealiseerd. De mate waarin deze impuls wordt bereikt, hangt samen met de verhouding aantal te renoveren woningen en nieuwbouw.

Cultuurhistorie

In scenario 1 blijft de cultuurhistorie weliswaar behouden maar vergt een grondige opschoning en vergroening van de buitenruimte, zowel in het openbare gebied als in het privédomein. Indien de technische staat van een woningblok het toelaat is het de moeite waard te onderzoeken hoe dit middels ingrepen behouden kan blijven.

Scenario 2, alle woningen slopen en nieuwbouw, biedt goede mogelijkheden om het tuindorp karakter te behouden en te versterken. In dit scenario is er meer financiële speelruimte voor behoud van karakteristieke gevelbeelden doordat meer differentiatie in het woningaanbod (koop/huur en toevoegen middenhuur) kan worden gecreëerd. Het behoud van de identiteit – een belangrijk aspect – is bij volledige nieuwbouw is zeer goed mogelijk door bij de nieuwbouw specifieke stedenbouwkundige en architectonische elementen weer terug te brengen en daarover goede afspraken te maken tijdens de ontwikkelfase. Voorbeelden in de regio hiervan zijn de Oude Egge in Brunssum-Oost en het Laurentiusplein in Voerendaal.



Binnen de wijk zijn diverse bouwblokken van woningen gekwalificeerd als “beeldbepalend”. De donkere bouwblokken op de kaart. Bij scenario 3, deels renovatie deels sloop, is het mogelijk de cultuurhistorische waarden van de beeldbepalende bouwblokken te behouden en te verbeteren. Hierbij geldt de kanttekening dat het technisch en financieel niet mogelijk is, om als er bijvoorbeeld in een blok woningen een paar woningen vochtprobleem hebben en een paar woningen geen vochtproblemen hebben, de woningen met vochtprobleem er tussenuit te slopen.

Het advies is om door middel van nader onderzoek vast te stellen hoeveel en welke beeldbepalende woningen of bouwblokken, gevels en dakvormen kunnen worden behouden om de cultuurhistorie zo goed mogelijk te bewaren en er toch een (financieel & technisch) haalbare herstructurering kan worden uitgevoerd. Dit kan er ook toe leiden dat slechts enkele beeldbepalende bouwblokken of enkele beeldbepalende gevels, bijvoorbeeld de gevels met teksten, worden behouden en er achter de gevel een nieuwe moderne woning terug wordt gebouwd. Per blok zal moeten worden onderzocht of dit technisch en financieel haalbaar is en of het voldoende waardevol is voor de cultuurhistorie van de wijk om de extra investering te doen.



Woningen

De huidige woningen zijn technisch sterk verouderd en er is een wijdverspreid vochtprobleem in de wijk. De woningen voldoen bovendien niet aan de eisen en wensen die de bewoners vandaag de dag en in de toekomst aan een woning stellen. Bewoners geven – naast het vochtprobleem – aan dat bijvoorbeeld de voordeur (80 cm) te smal is, het donker is in de woning en de plafondhoogte van de slaapkamers onder de kap te laag is. Aangezien de eisen van de woonconsumenten in het algemeen steeds hoger worden, met name ten aanzien van de energieprestatienormen en comfort, is het behouden van alle woningen is geen toekomstbestendige oplossing. En omdat een gerenoveerde woning onvoldoende aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige huurders, zal de huurprijs laag blijven (i.v.m. de verhuurbaarheid) met als gevolg dat de wijk vooral wordt en in de toekomst zal worden bewoond door voornamelijk zwakke doelgroepen. En dit druist in tegen de wens van de stakeholders om meer diversiteit van inwoners te realiseren. Voornoemde aspecten in combinatie met het feit dat het vochtprobleem niet duurzaam en gegarandeerd kan worden opgelost, wordt scenario 1 niet geadviseerd in deze hoofdcategorie.

Scenario 2, volledige sloop en nieuwbouw, biedt alle vrijheid om een optimale mix van moderne en energiezuinige woningen te realiseren en daarmee de beoogde differentiatie in bewoners en bestrijding van energie-armoede mogelijk te maken. Indien alle woningen worden gesloopt, zullen in dit scenario dus ook de beeldbepalende bouwblokken of beeldbepalende gevels worden gesloopt. Dit betekent dat beeldbepalende elementen zoals o.a. de teksten op een andere wijze terug moeten komen. Het is mogelijk om deze weer in de gevel van de nieuwbouw te plaatsen, maar boeten hierdoor enigszins in qua betekenis en authenticiteit.

Scenario 3, deels renovatie en deels nieuwbouw, biedt eveneens de mogelijkheid om moderne en betaalbare woningen te realiseren. Door de differentiatie in typologie en mix koop/huur kunnen nieuwe doelgroepen worden aangetrokken, denk hierbij aan jonge gezinnen en kunnen ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Met de wetenschap dat de bestaande woningen op meerdere fronten niet meer voldoen en een ingrijpende en kostbare renovatie noodzakelijk is om de woningen nog voor een periode van 50 jaar te kunnen exploiteren, wordt geadviseerd het merendeel van de woningen te vervangen door nieuwbouw en een beperkt deel te renoveren. Hierbij dient dan per bouwblok te worden onderzocht of dit technisch en financieel haalbaar is en of het voldoende waardevol is voor de cultuurhistorie van de wijk om de extra investering te doen. Hierbij speelt de investering voor het duurzaam oplossen van de vochtproblematiek van te renoveren woningen een cruciale rol.



Financiële haalbaarheid

In januari 2023 is door Castermans Bertram Holten een onderzoek uitgevoerd naar de technische staat van de woningen en is er een kostenanalyse opgesteld. Uit dit onderzoek blijkt dat de huidige woningen aan het einde zijn van de technische levensduur. Ze zijn bovendien dusdanig verouderd dat er zeer ingrijpende maatregelen (o.a. oplossen vochtoverlast, fundering, brandveiligheid, levensloopbestendigheid, geluid en scheurvorming) moeten worden genomen om de woningen nog 50 jaar te kunnen exploiteren. Het behouden van alle woningen zoals in scenario 1 geldt, is hiermee geen haalbare oplossing.

Scenario 2 is vanuit financieel oogpunt de meest haalbare optie. Het bouwen van woningen in het prijsvriendelijke huur- en koopsegment vereist een bepaalde schaalgrootte en kostenefficiënt ontwikkelen en realiseren. Hiervoor biedt dit scenario de meeste kansen en is voor Woonpunt een voorwaarde om haar herstructurering financieel verantwoord te kunnen invullen. In de hoofdcategorie “financiële haalbaarheid” scoort dit scenario het beste.

In scenario 3 wordt een deel van de (beeldbepalende)bouwblokken gerenoveerd. Echter, uit genoemd onderzoek blijkt dat na renovatie de woningen weliswaar verbeterd zijn en verduurzaamd, maar dat dit zeker geen nieuwbouwkwaliteit is en er altijd risico's blijven. Zo zal het vochtprobleem niet gegarandeerd kunnen worden opgelost. Ook het energiezuinig maken van de woning vergt stevige ingrepen. Het aanbrengen van een isolerende laag aan de binnenzijde van de muren is hierbij geen optie. Daarnaast wordt bij renovatie toch aan kwaliteit en optimalisatie van de oplossingen ingeboet omdat er vaak technische concessies moeten worden gedaan vanwege de complexiteit van sommige problemen. Dit is een belangrijk aandachtspunt in dit scenario. De financiële haalbaarheid van het scenario wordt mede bepaald door het nader te bepalen aantal te behouden beeldbepalende bouwblokken en gevels.

Kortom, het gedeeltelijk behouden van gevels en/of renovatie is geen eenvoudige opgave en levert meerkosten op. Daarnaast zijn er de jaarlijkse onderhoudskosten hoger. Het uitgangspunt hierbij is dat Woonpunt bereid is in nader overleg met de gemeente (een deel van de) beeldbepalende bouwblokken te renoveren, en/of beeldbepalende gevels te behouden, mits hier duidelijke financiële kaders voor zijn. Zoals reeds bij de hoofdcategorie “Cultuurhistorie” beschreven, kan er ook worden gedacht aan behoud van de gevel en daarachter een nieuwe moderne woning bouwen. Het advies hieromtrent is dan ook om de haalbaarheid van deze optie nader te onderzoeken omdat nieuwbouw achter bestaande gevels technisch complex is en daardoor kostenverhogend kan werken.

Wensen bewoners

De wensen van de bewoners zijn vervlochten in de reeds beschreven hoofdcategorieën. Echter, in het gesprek met de BOC en het Actiecomité “Versliënbosch – volksbuurt met karakter” is een aantal zaken genoemd waarvoor men extra aandacht vraagt. Een belangrijke wens is dat zij tijdens de werkzaamheden kunnen blijven wonen. Echter, in geen enkel scenario is het mogelijk dat bewoners in hun woning kunnen blijven. Dus ook niet bij renovatie omdat deze dusdanig omvangrijk en ingrijpend is dat de bewoners gedurende de werkzaamheden niet in hun huis kunnen blijven.

Ook vindt men het belangrijk dat de “gemeenschapszin en gezelligheid” blijft behouden. Echter, deze zal in alle scenario's onder druk komen te staan omdat de bewoners tijdens de werkzaamheden – ook bij renovatie – niet in hun woning kunnen blijven wonen. Het advies is derhalve de herstructurering gefaseerd aan te pakken, waardoor de sfeer en gezelligheid zoveel als mogelijk behouden kan blijven. Bij volledige nieuwbouw verwachten de bewoners dat de nieuwe uitstraling niet meer de karakteristieke identiteit kan uitstralen. Echter, het behoud van de “Identiteit” is ook in de situatie van nieuwbouw goed te borgen. Goede voorbeelden hiervan zijn de Oude Egge in Brunssum-Oost en het Laurentiusplein in Voerendaal. Ten aanzien van de criteria “groene en veilige omgeving”, “moderne woningen” en lage energielasten scoort de wijk onvoldoende bij alle stakeholders.



Scenario 3 komt overall het beste tegemoet aan de wensen van de bewoners. Door het behouden van een aantal nader te bepalen beeldbepalende bouwblokken of beeldbepalende gevels op bijzondere plekken scoort dit scenario goed op voor de bewoners belangrijke zaken als sfeer en identiteit. In dit scenario kunnen eveneens moderne woningen worden gerealiseerd, zowel voor de huidige als toekomstige generaties. Het is wel cruciaal dat bij de renovatie van de bestaande woningen goed onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden om de energielasten zo laag mogelijk te krijgen en de vochtproblematiek zo goed mogelijk duurzaam op te lossen.

Bij nieuwbouw van woningen is het belangrijk dat deze optimaal aansluiten bij het cultuurhistorische karakter van de wijk en ook aansluiten bij gerenoveerde en behouden beeldbepalende bouwblokken en/of beeldbepalende gevels. Bij nieuwbouw geldt dat we historiserend bouwen waarover de nadere afspraken in een beeldkwaliteitsplan voor start van de ontwikkeling vastgelegd moeten worden. Bij nieuwbouw geldt dat we historiserend bouwen waarover de nadere afspraken in een beeldkwaliteitsplan voor de start van de ontwikkeling vastgelegd moeten worden.

De actiegroep geeft aan “Sloop niet wat niet gesloopt hoeft te worden en kijk serieus en goed naar woningen die geen vochtproblemen hebben en eventueel gerenoveerd kunnen worden”. Het advies is om in scenario 3 dit te onderzoeken in relatie tot de te behouden beeldbepalende woningen.

Mobiliteit

De straten staan vol met geparkeerde auto's. Daardoor is er weinig ruimte voor spelende kinderen en doet het straatbeeld rommelig en ongezellig aan. Bovendien kan het leiden tot onveilige situaties. Dit probleem kan niet worden opgelost in de huidige ruimtelijke structuur. Het oplossen van het mobiliteitsvraagstuk is in scenario 1 vrijwel onmogelijk omdat de bestaande woningen blijven behouden en straatparkeren daarmee nodig blijft.

Het streefbeeld is derhalve het zoveel mogelijk reduceren van het straatparkeren door zogeheten binnenhoven te creëren. Dit zijn parkeerplaatsen tussen de achtertuinen. Dit kan zowel in scenario 2 als in 3 worden toegepast. In deze scenario's kan bij een groot deel van de woningen relatief eenvoudig ruimte worden gecreëerd voor (fiets-)parkeren.

Scenario 2 en 3 bieden voldoende mogelijkheden om het probleem met betrekking tot het straatparkeren op te lossen. In hoeverre de binnenhoven voldoende plek bieden en of er alternatieven moeten worden ontwikkeld in relatie tot de parkeerbehoefte, dient uit een parkeerbehoefte-onderzoek te blijken en vervolgens vertaald te worden naar passende oplossingen.

Confrontatiematrix samenvatting beoordeling per criterium per scenario

Voor de leesbaarheid en toepasbaarheid zijn alle scores per herstructureringsscenario zoals hiervoor beschreven in de matrix op de volgende pagina samengevat.

Scenario 1: alle woningen behouden en renoveren

Scenario 2: alle woningen slopen en nieuwbouw

Scenario 3: deel van de woningen behouden en renoveren een ander deel slopen en nieuw bouwen



	score per scenario per criterium		
	scenario 1	scenario 2	scenario 3
scenario 1: alle woningen behouden en renoveren			
scenario 2: alle woningen slopen en nieuw bouwen			
scenario 3: deel woningen behouden en renoveren en deel nieuwbouwen			
beoordelingscriteria			
stedenbouw			
behoud én versterken Tuindorp-gedachte			
behoud stratenpatroon			
nieuwbouw binnen bestaande bouwvelden	n.v.t.		
plein als hart van de wijk			
verbeteren kwaliteit buitenruimte en vergroenen			
adequate waterberging realiseren			
creëren ontmoetingsplekken binnen en buiten			
cultuurhistorie			
Tuindorp karakter versterken			
behoud identiteit			
differentiatie in architectuur m.n. op plekken waar sprake is van stedenbouwkundige verbijzondering	n.v.t.		
behoud van (een deel van de) beeldbepalende bouwblokken en/of gevels			
behoud stedenbouwkundige & architectonische waarden			
aandacht voor totaalbeeld gevels en dakvormen	n.v.t.		
woningen			
optimale mix realiseren betaalbare huur / koop			
meer diversiteit in typologie => diversiteit doelgroepen			
duurzaam oplossen vochtproblematiek			
woning cf. huidige eisen: energetisch kwaliteit, comfort			
functionaliteit en toekomstbestendigheid			
financiële haalbaarheid			
betaalbaar en goed woonproduct voor de doelgroep			
behoud (deel van) beeldbepalende bouwblokken en/of gevels			
kostenefficiënt			
wensen bewoners			
behoud gemeenschapszin, gezelligheid			
identiteit Versliënbosch			
groene en veilige woonomgeving			
moderne woning			
lage energielasten			
mobiliteit			
auto's uit de straat			
parkeren op binnenterrein achter de woningen			
oplossen fietsparkeren bij de woning			

	zeer goed	goed	matig	onvoldoende
--	-----------	------	-------	-------------



Advies herstructureringscenario

In januari 2023 is door Castermans Bertram Holten een onderzoek uitgevoerd naar de technische staat van de woningen en is er een kostenanalyse opgesteld. Uit dit onderzoek blijkt dat de huidige woningen aan het einde zijn van de technische levensduur. De woningen zijn te zeer verouderd en behoeven bovenmatige renovatie die kostentechnisch onverantwoord is. De gemeente en Woonpunt blijven bovendien langjarig betrokken en de woningen zijn niet geschikt om de komende 50 jaren op een verantwoorde wijze te exploiteren voor bewoning. Bovendien sluiten de woningen niet aan bij de wensen van de huidige en toekomstige generatie bewoners. Voor dit scenario geldt – evenals voor alle scenario's – dat de bewoners tijdens de (renovatie) werkzaamheden niet in hun woning kunnen blijven wonen. Tot slot scoort het scenario 1 onvoldoende op woonwensen van de huidige en toekomstige generaties, is het niet mogelijk meer diversiteit in doelgroepen te bereiken en zullen voornamelijk zwakke doelgroepen in de wijk blijven en gaan wonen en is het slechts in beperkte mate mogelijk de openbare ruimte klimaatrobuust in te richten m.n. door onvoldoende ruimte voor wadi's. Alles in overweging nemende wordt niet geadviseerd te kiezen voor scenario 1: het behouden en renoveren van de bestaande woningen.

Scenario 2 biedt alle ruimte voor nieuwbouw van moderne, betaalbare en energiezuinige woningen. Ook kan het openbaar gebied klimaatrobuust worden ingericht evenals het realiseren van een optimale oplossing voor de waterberging. Vanuit kosten oogpunt is het ook de meest aantrekkelijke scenario omdat zeer kostenefficiënt op en grote schaal kan worden gebouwd. In dit scenario is behoud van gemeenschapszin, de gezelligheid en de typische (cultuurhistorische) identiteit / karakter van Versliënbosch tot op zekere hoogte mogelijk. Ondanks de hoge score op meer diversiteit in woningen en daarmee ook het aanspreken van een breder palet doelgroepen, is er geen eensgezindheid onder de stakeholders voor dit scenario omdat m.n. de "softe" waarden niet overtuigend kunnen worden geborgd. Derhalve wordt scenario 2 niet geadviseerd.

Op basis van voorliggend onderzoek is het advies te kiezen 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.

Bij dit advies hoort een aantal hierna beschreven kanttekeningen.

Binnen de wijk zijn diverse bouwblokken gekwalificeerd als "beeldbepalend". De donkere bouwblokken op de kaart. Bij scenario 3 is het mogelijk de cultuurhistorische waarden in bepaalde mate te borgen door en een deel van de beeldbepalende bouwblokken en/of beeldbepalende gevels en dakvormen te behouden en te verbeteren. Het wijze van bijdragen aan de cultuurhistorische waarde moet op blokniveau een goed doordacht plan zijn. Daarbij gaat het om te bepalen welke beeldbepalende bouwblokken en/of gevels waar renovatie mogelijk is en het behouden waard zijn (en waarom) en welke zorgvuldige architectuur die past bij de plek. De architectuur van de nieuwbouw moet ook optimaal aansluiten bij de behouden beeldbepalende bouwblokken en/of gevels, zodat oud en nieuw een geheel vormen.

Het advies is om in elk geval ernaar te streven de gevels met teksten te behouden. Afhankelijk van de technische staat en de afmetingen van de woning kan ervoor worden gekozen de gevel te behouden en er een moderne woning achter te bouwen.



Er dient derhalve nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de mogelijkheden voor renovatie van (een deel van) de beeldbepalende bouwblokken en/of het behoud van de voorgevels van (een deel van) de beeldbepalende bouwblokken. Een bouwblok is een aantal tegen elkaar gebouwde woningen.

Bij een mogelijke renovatie van een (deel van de) beeldbepalende bouwblokken is het een voorwaarde dat het vochtprobleem gegarandeerd opgelost moet zijn en de woning een toekomstbestendig woonproduct is voor de komende 50 jaar. Kan dat niet, dan wordt geadviseerd de voorgevels van (een deel van) beeldbepalende bouwblokken zo goed mogelijk te behouden. Hierbij geldt bovendien de kanttekening dat het technisch en financieel niet mogelijk is, om als er bijvoorbeeld in een rijtje woningen een paar woningen vochtprobleem hebben en een paar woningen niet, de woningen met vochtprobleem er tussenuit te slopen.

Het gemeenschapsgebouwtje de Koekoek is een gebouw dat beeldbepalend is én een belangrijke rol speelt in het behouden van de gemeenschapszin en de sociale cohesie. Derhalve wordt geadviseerd tot behoud van het gehele gebouw of gevel goed te onderzoeken, in het perspectief van het behoud van het totale blok waar dit gebouwtje onderdeel van uitmaakt.

Voorgaande dient te worden vastgesteld in een Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan.

Met name de gemeente hecht eraan dat op de met groene ster gemarkeerde plekken aandacht is voor de cultuurhistorische uitstraling. Woonpunt geeft aan dat terugbouwen wat er stond tot de mogelijkheden behoort, onder toepassing van zeer zorgvuldige architectuur. Dit aspect vergt nader onderzoek.

Aangezien het een gemeenschappelijke opgave is van gemeente en Woonpunt, wordt geadviseerd als voorwaarde voor dit scenario op te nemen dat voor de financiële consequenties partijen samen zoeken naar middelen om bovenstaande (gedeeltelijk) mogelijk te maken.



Uitgangspunten

De uitgangspunten zijn gebaseerd op de gesprekken met de stakeholders. Tijdens de interviews hebben de stakeholders aangegeven welke zaken bij de herstructurering van Versliënbosch belangrijk zijn, zodat het weer een prettige en toekomstbestendige woonwijk wordt. Er is ook gesproken met een programmamedewerker van Nationaal Programma Heerlen Noord (NPHN). De uitkomsten uit dit gesprek sluiten vrijwel naadloos aan bij de uitkomsten van de gesprekken met de direct betrokken stakeholders. Derhalve is NPHN niet als aparte stakeholder in de matrix opgenomen. Ook de aspecten die tijdens de door het actiecomité tijdens de bijeenkomst op 6 april jl. zijn genoemd, zijn meegenomen.

Uitgangspunten zijn de basisaspecten of -criteria waarover partijen het in beginsel eens zijn en die door nader onderzoek onderbouwd dienen te worden om te komen tot een definitieve planinvulling. De uitgangspunten zijn per hoofdcategorie in onderstaande matrices uitgewerkt en beknopt toegelicht. Aan het eind van deze paragraaf zijn ze samengevat in één totaal matrix.

Stedenbouw

behoud & versterken Tuindorp-gedachte	U
behoud stratenpatroon	U
nieuwbouw binnen bestaande bouwvelden	U
plein als hart van de wijk	U
verbeteren kwaliteit buitenruimte en vergroenen	U
adequate waterberging realiseren	U
creëren ontmoetingsplekken binnen en buiten	U

Het behouden én versterken van de Tuindorpgedachte is de rode draad in de herstructureringsopgave en is daarmee het overkoepelende uitgangspunt. De wijze waarop, dient nader onderzocht te worden door gemeente en Woonpunt.

Het behoud van karakteristieke stedenbouwkundige elementen als stratenpatronen en bouwvelden zijn een belangrijk uitgangspunt waaraan niet wordt getornd.

Het behouden en versterken van de sociale cohesie is een voor de bewoners zeer belangrijk criterium in de opgave. Op welke wijze het huidige plein het hart van de wijk kan worden, zal in de klankbordgroep nader worden uitgezocht.

Bij de herstructurering staat het verbeteren van de kwaliteit van het openbaar gebied buiten kijf, evenals het klimaatrobust inrichten ervan. Waterberging is noodzakelijk, dat wordt onderkend. De wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven (o.a. systemen, technische eisen en plekken) zal nader onderzocht moeten worden.



Cultuurhistorie

Tuindorp karakter versterken	U
behoud identiteit	U
differentiatie in architectuur m.n. op plekken waar sprake is van stedenbouwkundige verbijzondering	U
behoud (deel) van beeldbepalende bouwblokken en/of beeldbepalende gevels ¹⁾	U
behoud stedenbouwkundige & architectonische waarden	U
aandacht voor totaalbeeld gevels en dakvormen	U

1) voorbeelden van een aantal beeldbepalende bouwblokken en gevels, zie foto's bijlage 2

De aandacht van partijen voor de cultuurhistorie is groot, maar vraagt op het merendeel van de beoordelingscriteria nadere studie.

Het versterken van het Tuindorp karakter vormt hierbij de kernopgave en is daarmee een integraal uitgangspunt. De wijze waarop de identiteit kan worden behouden, verdient daarbij nader onderzoek.

In de wijk zijn enkele bouwblokken als "beeldbepalende bouwblokken" aangewezen (donkere bouwblokken op de kaart). Uiteindelijk moet het behoud van cultuurhistorie per bouwblok een goed doordacht plan zijn.

Met name de gemeente hecht eraan dat op de met groene ster gemarkeerde plekken aandacht is voor de cultuurhistorische uitstraling. Woonpunt geeft aan dat terugbouwen wat er stond tot de mogelijkheden behoort, onder toepassing van zeer zorgvuldige architectuur. Dit aspect vergt nader onderzoek.

Bovenstaande aspecten dienen te worden vastgesteld in een Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan



Foto: stedenbouwkundige verbijzondering. Bron: website Maximus



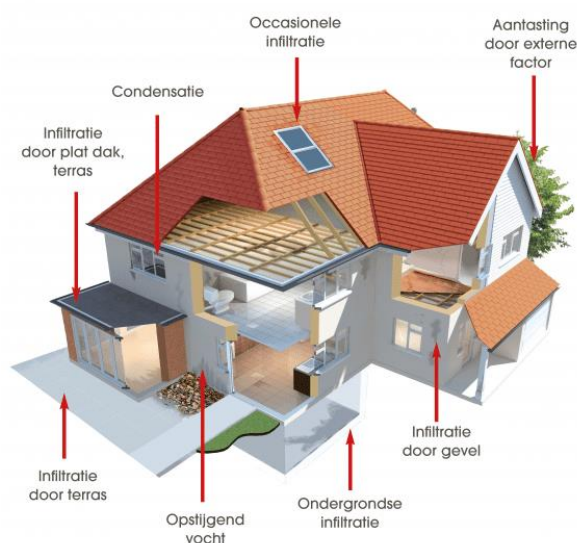
Woningen

optimale mix realiseren betaalbare huur / koop	U
meer diversiteit in typologie => diversiteit doelgroepen	U
duurzaam oplossen vochtproblematiek	U
woning cf. huidige eisen: energetisch kwaliteit,	U
comfort, functionaliteit en toekomstbestendigheid	U

Een betaalbare, moderne, comfortabele en energiezuinige woning draagt significant bij aan het welzijn en geluk van de bewoners en daar wordt door de stakeholders niet aan getornd.

Zowel gemeente als Woonpunt vinden het van belang dat er meer diversiteit is in bewoners-typen (leefstijlen) ontstaat. Dit is belangrijk voor de levendigheid en economische vitaliteit van de wijk. Om aan dit centrale uitgangspunt te voldoen, is meer diversiteit in woningaanbod nodig, zoals levensloopbestendige woningen, starterswoningen en woningen voor jonge gezinnen. De verhouding van de mix in woningen dient nader onderzocht te worden o.a. op basis van marktvraag en financiële haalbaarheid.

De vochtproblematiek dient duurzaam aangepakt te worden. Partijen zijn het hierover unaniem eens en zullen hiervoor duurzame oplossingen onderzoeken en toepassen.



Financiële haalbaarheid

betaalbaar en goed woonproduct voor de doelgroepen	U
behoud (deel van) beeldbepalende blokken en/of gevels	U
kostenefficiënt	U

Een moderne en betaalbare woning voor de beoogde doelgroepen, is voor alle stakeholders een uitgangspunt. Hierbij stelt Woonpunt als voorwaarde dat er sprake moet zijn van een financieel haalbaar plan.

De woningen in de wijk zijn aan het einde van de technische levensduur en dusdanig verouderd dat zeer ingrijpende maatregelen nodig zijn om de komende 50 jaren te exploiteren.

Het behouden van (een deel) van de beeldbepalende bouwblokken en/of gevels is uitgangspunt maar geen eenvoudige opgave. Het behouden van deze beeldbepalende bouwblokken en/of gevels levert immers meerkosten op en dat moet onderzocht worden in het perspectief dat de woningen binnen de verplichte investeringsratio's mogelijk worden gerealiseerd en geëxploiteerd.

Daarnaast zijn de jaarlijkse onderhoudskosten voor deze bijzondere bouwblokken en/of gevels hoger dan bij reguliere woningen, ook dit zal door partijen worden uitgezocht en in de overweging (welke en hoeveel) worden meegenomen.

Alle criteria m.b.t. behoud van een deel van de beeldbepalende bouwblokken en/of beeldbepalende gevels zullen telkens worden afgezet tegen de financiële haalbaarheid van de totale herstructurering.



Wensen bewoners

behoud gemeenschapszin, gezelligheid	U
identiteit Versiliënbosch	U
groene en veilige woonomgeving	U
renovatie en nieuwbouw gefaseerd uitvoeren	U
terugkeermogelijkheid en 1e keuze bij woningtoewijzing	U
moderne woning	U
lage energielasten	U

De gebruiker centraal. Onder dat motto wordt de herstructurering uitgevoerd. De door de bewoners genoemde woonwensen als totaal zijn een zwaarwegend uitgangspunt.

Het behoud van de gemeenschapszin staat voor alle stakeholders buiten kijf. Maar het is in geen van de scenario's mogelijk om tijdens de werkzaamheden – dus ook niet bij renovatie - in de woning te blijven wonen. Er wordt geadviseerd de herstructurering gefaseerd uit te voeren en dit in overleg met de bewoners in de klankbordgroep verder vormgeven.

Het creëren van een groene en veilige woonomgeving, het realiseren van moderne woningen en het verlagen van de energielasten zijn heldere uitgangspunten. Voor de exacte invulling hiervan is nader onderzoek nodig.

Tijdens de bijeenkomst op 6 april jl. hebben de bewoners de volgende wensen kenbaar gemaakt. Voer de herstructurering bij voorkeur in bijvoorbeeld drie fases uit, zodat altijd mensen in de wijk kunnen blijven wonen en de gemeenschap behouden blijft. Ook "terugkeermogelijkheid en eerste keuze bij woningtoewijzing" is door bewoners genoemd als belangrijk criterium.

Tot slot is er een hoge mate van betrokkenheid bij de herstructurering en bestaat nadrukkelijk de behoefte om middels een "bespreektafel/klankbordgroep" aangehaakt te blijven. De wijze waarop de identiteit, zoals die door de bewoners wordt gezien, kan worden behouden zal in het vervolgtraject samen met hen in de klankbordgroep nader onderzocht worden.



Foto: Bas Quaadvlieg in De Limburger



Foto uit boekje Versiliënbosch, april 2024



Mobiliteit

auto's uit de straat	U
parkeren op binnenterrein achter de woningen	U
oplossen fietsparkeren bij de woning	U

De auto's domineren het straatbeeld. Stakeholders zijn allen vóór het terugdringen van geparkeerde auto's in de straten om ruimte te maken voor groen en speelplekken. Het reduceren van het straatparkeren zal ook bijdragen aan de veiligheid en de leefbaarheid van de wijk.

Op dit moment wordt door de gemeente een parkeerbehoefte-onderzoek uitgevoerd. Hieruit moet blijken wat daadwerkelijk aan parkeercapaciteit nodig is. De oplossingen om het straatparkeren te reduceren en o.a. middels parkeren op binnenhoven op te lossen, is onderwerp van een mobiliteitsstudie.

Ook dient er aandacht te zijn voor het fietsparkeren bij de woningen. Enerzijds om bewoners een veilige berging voor hun fiets(en) of scooter te bieden en anderzijds om te voorkomen dat geparkeerde fietsen de doorgang voor de voetgangers hinderen.



Matrix samenvatting Uitgangspunten

Genoemde Uitgangspunten zijn in onderstaande matrix samengevoegd.

beoordelingscriteria per hoofdcategorie	Uitgangspunt
stedenbouw	
behoud & versterken Tuindorp-gedachte	U
behoud stratenpatroon	U
nieuwbouw binnen bestaande bouwvelden	U
plein als hart van de wijk	U
verbeteren kwaliteit buitenruimte en vergroenen	U
adequate waterberging realiseren	U
creëren ontmoetingsplekken binnen en buiten	U
cultuurhistorie	
Tuindorp karakter versterken	U
behoud identiteit	U
differentiatie in architectuur m.n. op plekken waar sprake is van stedenbouwkundige verbijzondering	U
behoud van (een deel van de) beeldbepalende bouwblokken en/of beeldbepalende gevels	U
behoud stedenbouwkundige & architectonische waarden	U
aandacht voor totaalbeeld gevels en dakvormen	U
woningen	
optimale mix realiseren betaalbare huur / koop	U
meer diversiteit in typologie => diversiteit doelgroepen	U
duurzaam oplossen vochtproblematiek	U
woning cf. huidige eisen: energetisch kwaliteit, comfort, functionaliteit en toekomstbestendigheid	U
financiële haalbaarheid	
betaalbaar en goed woonproduct voor de doelgroepen	U
behoud (deel van) beeldbep. bouwblokken en/of gevels	U
kostenefficiënt	U
wensen bewoners	
behoud gemeenschapszin, gezelligheid	U
identiteit Versliënbosch	U
groene en veilige woonomgeving	U
renovatie en nieuwbouw gefaseerd uitvoeren	U
terugkeermogelijkheid en 1e keuze bij woningtoewijzing	U
moderne woning	U
lage energielasten	U
parkeren	
auto's uit de straat	U
parkeren op binnenterrein achter de woningen	U
oplossen fietsparkeren bij de woning	U



Vervolgstappen

In dit hoofdstuk zijn de vervolgstappen, de beknopte planning en de organisatie beschreven om de herstructurering van scenario 3 te starten en uiteindelijk ook te realiseren. In de komende periode zullen zaken nader worden uitgewerkt c.q. aangescherpt.

Besluitvorming inzake Nota

1. Voorliggende Nota dient op bestuurlijk niveau van de gemeente en Woonpunt geaccordeerd te worden.
2. Opstellen formele samenwerkingsovereenkomst gemeente en Woonpunt. Deze Nota maakt onderdeel uit van de samenwerkingsovereenkomst en vormt het vertrekpunt voor Herstructureringscenario 3. In deze samenwerkingsovereenkomst zullen afspraken over tijd, geld en het vervolg geborgd zijn.

Samenwerkingsovereenkomst

De gemeente en Woonpunt streven erna om rond de zomer 2024 een samenwerkingsovereenkomst ter ondertekening gereed hebben.

Vervolgsessies Klankbordgroep

Partijen stellen voor een klankbordgroep onder neutrale leiding in te richten zodat alle stakeholders in de wijk kunnen worden betrokken (zoals de bewoners, BOC, HBV en Actiecomité). Gemeente en Woonpunt zullen hierin participeren maar nemen geen leiding in deze. Gedurende het gehele jaar zullen vervolgsessies met de klankbordgroep worden gepland. Vooralsnog wordt hierbij uitgegaan van een interval van 1x per maand.

Tijdens de sessies komen o.a. de volgende thema's aan de orde:

- Wat is de fasering van de herstructurering
- Stedenbouwkundig ontwerp
- Wat is goed in de wijk en willen we in de toekomst behouden?
- Resultaten onderzoek mogelijke renovatie van (een deel van) de beeldbepalende bouwblokken en/of het behouden van een (deel van de) beeldbepalende voorgevels.
- Een plan om de gemeenschapszin tijdens en na de herstructurering te behouden
- Terugkeermogelijkheid en woningtoewijzing
- Overige zaken, afhankelijk van de uitkomsten van de werksessies.

Stedenbouwkundige planvorming

Gemeente en Woonpunt gaan zo spoedig mogelijk na vaststelling van de Nota aan de slag met een stedenbouwkundige partij om e.e.a. vorm te geven, de input van de klankbordgroep te verwerken en concept stedenbouwkundig plan en concept stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan te maken.

Excursie referentieprojecten (optioneel)

Gemeente en Woonpunt vinden het van belang dat alle stakeholders zich een beeld kunnen vormen van de mogelijke resultaten en kwaliteit van vergelijkbare wijken die reeds een herstructurering hebben ondergaan. Het idee is nu om na de zomer een excursie met stakeholders (ook politiek) te organiseren en naar geslaagde voorbeelden te gaan kijken.

Planvorming ter beoordeling

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



BIJLAGEN



Bijlage 1: Overzicht bestudeerde onderzoeken.

Het traject voor de herstructurering van Versiliënbosch is al enige tijd geleden door Woonpunt en de gemeente Heerlen opgestart. Tijdens deze periode zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn door wiebenga bestudeerd en meegenomen in voorliggend advies.

1. Versiliënbosch te Heerlen beoordeling technische staat en kostenanalyse

Castermans Betram Holten, d.d. 09-01-2023

2. Oriënterend infiltratieonderzoek

Geonius, d.d. 07-03-2023

3. Studie Versiliënbosch Heerlen (stedenbouw)

Martens Willems & Humblé, d.d. 23-11-2022

4. Versiliënbosch Heerlen cultuurhistorisch onderzoek

RAAP, d.d. 02-03-2023

5. Advies inzake de instandhouding van de beeld bepalende gevels van 11 woonblokken in Versiliënbosch

Castermans Betram Holten, d.d. 05-10-2023

6. Klimaat adaptieve herontwikkeling Versiliënbosch Heerlen

Geonius, d.d. 23-01-2023

7. Advies rapportage inzake extra kosten ten behoeve van verfraaiing nieuwbouw voor het behoud van de identiteit van de wijk Versiliënbosch te Heerlen

Castermans Bertram Holten, d.d. 17-12-2023



Bijlage 2: Beeldbepalende bouwblokken en/of beeldbepalende gevels

In deze bijlage is een aantal foto's ingevoegd van beeldbepalende bouwblokken en beeldbepalende gevels". Foto's zijn gemaakt tijdens een bezoek van wiebenga consultants aan Versliënbosch.

