

Heerlen

raadsinformatiebrieft

Heerlen,
17 december 2024

Documentnummer
216345

Onderwerp

Nota van Uitgangspunten Kasteelbuurt te Hoensbroek

Inleiding/aanleiding

De Kasteelbuurt, een oude mijnkolonie nabij Kasteel Hoensbroek in Heerlen, staat bekend om haar cultuurhistorische waarde door de Amsterdamse School-architectuur en stedenbouwkundige opzet. Echter, de buurt kampt met grote leefbaarheidsproblemen, zoals ondermijning, criminaliteit, intimidatie van nieuwkomers, en slechte verhuurbaarheid van woningen. De problematiek concentreert zich met name in de Markgravenstraat. Daarnaast is de buurt sociaaleconomisch kwetsbaar.

Sinds 2021 is de Kasteelbuurt aangewezen als focusgebied in het Nationaal Programma Heerlen-Noord (NPHLN) en de aanpak Sociaal Veilig. Instanties zoals woningcorporatie Woonpunt, de gemeente Heerlen en de politie werken intensief samen om de problemen aan te pakken. Woonpunt heeft plannen om de buurt tegen 2026 grootschalig te renoveren en verduurzamen, maar aanvullende maatregelen zijn nodig om de sociale problematiek duurzaam aan te pakken.

In een gezamenlijk opgesteld document, "de Nota van Uitgangspunten", zijn de problemen geanalyseerd, doelstellingen geformuleerd, en scenario's ontwikkeld die tot ruimtelijke en sociale verbeteringen zouden kunnen leiden. Ook zijn de vervolgstappen geschetst, waaronder de communicatie en participatie strategie met bewoners, de planning, financiën en haalbaarheid. Tot slot zijn de uitgangspunten geformuleerd die als basis dienen voor de toekomstbestendige ontwikkeling en aanpak van de Kasteelbuurt.

Samenwerking

Woonpunt heeft nauw met ons samengewerkt in de buurt en we zijn samen tot de conclusie gekomen dat de situatie in de Kasteelbuurt niet houdbaar is naar de toekomst. Ook de bewoners zelf zijn ontevreden over de kwaliteit van hun woningen.

Om de decennialange achteruitgang van de kasteelbuurt te doorbreken zal de sociale structuur moeten worden versterkt. Daarom hebben Woonpunt, gemeente Heerlen en Nationaal Programma Heerlen Noord (NPHLN) de handen ineengeslagen om samen op te trekken, waarbij iedere organisatie vanuit haar eigen rol een bijdrage levert aan de verbetering van de Kasteelbuurt.

Doel

Gezamenlijk hebben de partijen de doelstelling voor de buurt als volgt geformuleerd:

1. verbeteren van de leefbaarheid, sociale veiligheid en zorgen voor een gezonde leefomgeving;
2. verbeteren voorzieningenniveau dat aansluit bij de behoefte van de bewoners;
3. verbeteren stedenbouwkundige structuur en aansluiting zoeken bij de Parkstad route;
4. een buurt met toekomstbestendige woningen met behoud en versterken van cultuurhistorische waarden.

Ambitie

De gezamenlijke ambitie is om van de Kasteelbuurt een leefbare buurt te maken waar iedereen prettig kan wonen, met behoud van identiteit en gemeenschap. Om deze ambitie waar te maken hebben de partijen gewerkt aan een Nota van Uitgangspunten. Deze Nota van Uitgangspunten onderbouwd het belang en de noodzaak tot ingrijpen, maakt een afweging over de mate van herstructurering en geeft uitgangspunten voor de verdere planvorming voor de toekomst van de Kasteelbuurt. De Nota is door zowel ons alsook Woonpunt vastgesteld en biedt een brede basis voor het vervolgtraject. Hij dient als onderlegger voor de communicatie richting betrokkenen en beantwoordt eventuele vragen, bezwaren en zorgen.

Analyses

De situatie in de Kasteelbuurt is complex en bestaat uit diverse facetten: sociaal en fysiek. De huidige samenstelling van de buurt is niet homogeen. Dit geldt ook voor de problematieken en verwachting van de individuele huishoudens waardoor communicatie en ingrepen in de buurt zeer gevoelig liggen. Binnen deze context zal naar de Kasteelbuurt gekeken moeten worden en zal de uiteindelijke aanpak moeten leiden tot een kwalitatieve verbetering van de situatie.

Uit de eerste ruimtelijke studie volgt dat er een sociaaleconomisch draagkrachtigere buurt gerealiseerd kan worden door in een drietal gebieden op verschillende wijze ruimtelijk in te grijpen. De volgende gebieden worden hierbij onderscheiden:

- 'renovatie gebied': hierin bevinden zich woningen die in technische zin verbeterd en verduurzaamd kunnen worden. Verder is dit een belangrijke drager van de identiteit van Kasteelbuurt waar in potentie een goed woon en leefklimaat te realiseren is en huisvesting biedt aan bewoners die in belangrijke mate bijdragen aan de gemeenschapszin.
- 'herstructureringsgebied': dit bevindt zich aan de noordkant van de Markgravenstraat. Hier concentreren zich niet alleen sociale en maatschappelijke problematieken, maar ook in ruimtelijk zin dragen deze woningen niet bij aan de leefbaarheid. Om deze situatie duurzaam te verbeteren is sloop van 38 woningen als onderdeel van een breed pakket aan maatregelen nodig.
- 'nieuwbouw locatie': midden in de buurt is tussen de Markgravenstraat en de Wingerdweg een braakliggend terrein dat mogelijk ingezet kan worden om nieuwe vastgoed typologieën te introduceren.



Situatiekaart van de Kastelenbuurt met de verschillende scenario's

Samengevat volgt uit de analyse dat de Kasteelbuurt met de verschillende problematieken alleen met een pakket aan maatregelen getransformeerd kan worden naar een leefbare buurt waar het prettig wonen is.

De onderbouwing van deze analyse komt voort uit de verschillende onderzoeken die uitgevoerd zijn.

Ambitie NPHLN: NPHLN geeft de context aan hoe de ingrepen in de Kasteelbuurt bijdragen aan de transformatie van Heerlen Noord.

CPTED-analyse: Met Crime Prevention Through Environmental Design is de analyse vanuit verschillende invalshoeken gedaan, waaruit vervolgens aanbevelingen volgen om de sociale structuur en samenstelling te verbeteren door ruimtelijke verbeteringen toe te passen.

MKBA: In de Maatschappelijke Kosten Baten Analyse wordt het maatschappelijke- en financiële rendement berekend van 3 scenario's, waaruit de onderbouwing volgt dat gedeeltelijke herstructurering het meeste rendement oplevert.

Cultuurhistorische waarde stelling: RAAP heeft onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarden van de buurt en geeft vanuit deze context aanbevelingen voor de verdere planvorming.

Technische onderzoeken: Diverse technische onderzoeken onderstrepen het belang voor verduurzaming en verbeteringen aan de woningen.

Visie op herstructurering

Ingrepen in bestaande wijken en buurten kennen verschillende gevoeligheden. Zeker wanneer dit een buurt is met een cultuurhistorische waarde. Dit maakt dergelijke opgaven ook zeer complex. In de Kasteelbuurt willen wij enerzijds de identiteit en gemeenschapszin (eigenheid en ziel van de buurt) behouden. Aan de andere kant moeten misstanden aangepakt worden en is het noodzaak om sociale

en fysieke ingrepen op elkaar af te stemmen zodat deze elkaar versterken en de buurt in positieve zin verbetert en toekomst bestendig wordt.

Woonpunt heeft aan Engelman Architecten gevraagd om een stedenbouwkundige scenariostudie uit te voeren waarin rekening gehouden wordt met de bevindingen uit de diverse analyses. Deze studie heeft als doel om te onderzoeken of en in welke mate ruimtelijke ingrepen kunnen bijdragen aan de verschillende doelstellingen van deze buurt. Uit deze studie volgen verschillende fysieke uitgangspunten die sterk zullen bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid en bovendien het realiseren van andere doelen voor Heerlen Noord dichterbij brengt. In het vervolgproces wordt tevens onderzocht of het Wingerdhuys en de woonwagenlocatie aan de Wingerdweg kan worden meegenomen in de planvorming.

Projectaanpak

Financiën en haalbaarheid

Bij de herstructurering van de Kasteelbuurt wordt een balans gezocht tussen maatschappelijke en financiële uitgangspunten. Het project biedt niet alleen directe voordelen, zoals verbetering van de leefomgeving en woningkwaliteit, maar heeft ook positieve effecten op lange termijn, door een versterking van de sociale cohesie en economische waarde van de wijk, zo is reeds gebleken uit de MKBA.

De financiering komt uit bijdragen van de woningcorporatie en de gemeente, met aanvullende subsidies waar mogelijk. De Kasteelbuurt is onderdeel van de derde aanvraag voor de Regiodeal Parkstad. Tegen medio 2025 moet duidelijk zijn in hoeverre deze subsidie beschikbaar is. De aanvraag benadrukt het behoud van de identiteit van de mijnkolonie, zowel bij renovatie als nieuwbouw.

Samenwerking

In het kader van een duurzame ontwikkeling van de buurt is een effectieve samenwerking tussen Woonpunt en ons essentieel. We streven naar een integrale aanpak, waarin we gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen voor de voortgang, transparantie en kwaliteit van het proces. Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten zullen we werken aan een samenwerkingsovereenkomst. Daarin worden afspraken vastgelegd over rollen, verantwoordelijkheden en wederzijdse verwachtingen.

Communicatie en participatie

Participatieaanpak 2021 tot heden

In de afgelopen jaren is er door de partijen in de Kasteelbuurt al intensief ingezet op communicatie en participatie. Deels vanuit de aanpak Sociaal-Veilig, maar ook deels ter voorbereiding op verschillende toekomstscenario's van de buurt. Zo zijn bewoners van de buurt al vanaf 2022 geïnformeerd over een nieuwe visie op de buurt, waarbij de woningen aan de Markgravenstraat noordzijde benoemd staan als onderzoeksgebied. De tijdslijn ten aanzien van communicatie- en participatieaanpak ziet er als volgt uit.

2021 t/m 2024 Aanpak Sociaal Veilig

- Meerdere bewonersavonden
- Deur-tot-deur gesprekken
- Grote gezamenlijke opruimactie in de buurt
- Diverse buurtacties: zoals zomerevenement en aanleg moestuin en fietscrosbaan
- Afstemming over de Parkstad-route met bewoners
- Tijdelijk cameratoezicht Markgravenstraat n.a.v. incidenten

- Handhaving op verloedering (opschoonacties van vuilnis en tuinen)

2022 t/m 2024 – Toekomst van de buurt

- Juni 2022, nieuwsbrief over toekomst van de buurt
- Wekelijks technisch spreekuur door Woonpunt n.a.v. protestacties
- December 2022, nieuwsbrief met aankondig renovatiegebied en onderzoeksgebied
- Januari 2023, bewonersavond over toekomst voor de buurt
- Maart 2023, individuele bewonersgesprekken met bewoners Markgravenstraat noordzijde
- April 2023, nieuwsbrief huurcompensatie en beëindiging technisch spreekuur
- December 2023, nieuwsbrief met aankondiging onderzoeken naar toekomstscenario's
- September 2024, nieuwsbrief met aankondiging dat we in 2024 informeren over de toekomst van de buurt.

In december 2024 hebben de bewoners een nieuwe nieuwsbrief namens Woonpunt en de gemeente ontvangen. Na de feestdagen heeft Woonpunt contact opgenomen met de bewoners om individuele gesprekken te voeren. Daarin zijn de uitgangspunten ten aanzien van de herstructurering aangekondigd.

Integrale participatieaanpak

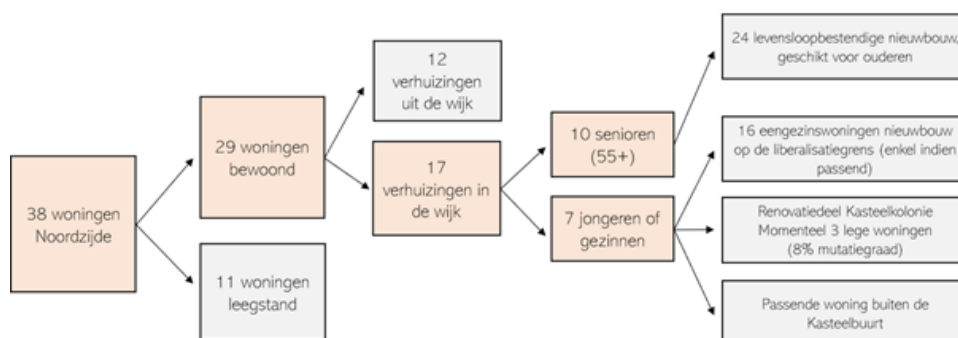
Woonpunt en de gemeente hebben op bestuurlijk niveau reeds afgesproken het communicatie- en participatietraject integraal vorm te geven. Daarvoor zijn de partijen in samenwerking met communicatie en participatie bureau SIR aan de slag gegaan. Collega's van Woonpunt en de gemeente die opereren in de buurt zijn daarbij betrokken.

Ten eerste wordt er gekeken naar een heldere communicatiestrategie. Er wordt een duidelijke boodschap geformuleerd. Perspectief bieden aan bewoners staat daarbij centraal. Deze boodschap wordt gecommuniceerd aan zowel bewoners als andere stakeholders.

Ten tweede wordt gewerkt aan een participatiestrategie, die ook op de lange termijn moet bijdragen aan de sociale interactie en leefbaarheid in de buurt. Daarbij is gekozen voor de Relevant gesprek methodiek. Ook na uitvoering van het voorgenomen scenario, zal gewerkt moeten worden aan een leefbare en duurzame cohesie van zittende en nieuwe bewoners. De Kasteelbuurt moet een fijne plek worden om te wonen voor iedereen.

Perspectief voor bewoners

Woonpunt heeft een inventarisatie gemaakt van de wensen van bewoners aan de Markgravenstraat noordzijde (figuur 11). Daarvoor zijn in 2023 individuele bewonersgesprekken gevoerd. Aan de bewoners is ten eerste de vraag gesteld hoe zij tegenover een mogelijk scenario herstructurering aankijken. Wil men in de wijk blijven of niet? Daaruit is geconcludeerd dat 17 huishoudens graag in de wijk willen blijven wonen. Woonpunt bekijkt in welke mate dat zij perspectief daarin kunnen bieden. In de meeste gevallen lijkt een passende terugkeer in de wijk mogelijk.



Figuur 11

Door het scenario herstructurering vindt er een fysiek-ruimtelijke aanpassing plaats in de buurt. Waar de problematiek in de bestaande situatie zich veelal concentreerde aan de Markgravenstraat noordzijde, is dat in de nieuwe situatie niet meer mogelijk.

Sociaal plan

Alle bewoners die geraakt worden door het scenario herstructurering kunnen aanspraak maken op een sociaal plan. Dit sociaal plan is opgesteld door Woonpunt, en vastgesteld met haar (lokale) huurdersverenigingen. Het volledige sociaal plan zal inhoudelijk toegelicht worden in een persoonlijk gesprek. Middels een magazine dat overhandigd wordt aan de bewoners en op de website van Woonpunt is alles terug te lezen voor eenieder.

Het sociaal plan voorziet naast vergoedingen waar bewoners recht op hebben, ook nog in andere regels. Denk aan regelingen voor tijdelijke huisvesting. Daarbij krijgen bewoners een voorrangregeling op huurwoningplatform Thuis in Limburg (TIL).

Communicatiemoment

De Nota van uitgangspunten is vastgesteld. Nu vindt de communicatie naar bewoners plaats. Zij hebben het eerste recht om te weten hoe de toekomst er uit ziet van hun woning en buurt.

Naast de groep bewoners in het onderzoeksgebied, zullen ook de andere bewoners in de wijk over de situatie ingelicht worden.

Uitgangspunten

- a. Sociale aanpak en veiligheid: de huidige buurt kent veel mistanden, ondermijnend of ontoelaatbaar gedrag en oneigenlijk gebruik van grond moet worden tegen gegaan. Het leefklimaat in de buurt moet verbeteren zodat iedereen prettig kan wonen en zich thuis kan voelen. Daarmee is het doel dat iedereen profiteert van de nieuwe situatie. De zittende huurders ervaren lastenverlichting en verbetering van de leefbaarheid. De nieuwe huishoudens treffen een prettige woning en leefomgeving aan en bezoekers ervaren een open en toegankelijke buurt die uitnodigt om er te verblijven.
- b. Wonen: Het huidige woonmilieu is erg kwetsbaar, om een omslag te bereiken is het essentieel dat andere type huishoudens zich hier vestigen en er een leefomgeving is gecreëerd die aansluit op de behoeften van huishoudens in hogere sociale- of middenhuur segmenten. Aan de andere kant is het van belang dat eigenheid, gezamenlijkheid en identiteit van de oorspronkelijke buurt niet verloren gaan. Het uiteindelijke doel is een mix van verschillende (sociaaleconomisch draagkrachtige) huishoudens die past bij de doelstellingen voor transformatie van Heerlen Noord. Daarbij is

het van belang een afweging te maken tussen de behoeften van huidige bewoners en toekomstige bewoners.

De woningen dienen substantieel bij te dragen aan het terugdringen van de energiearmoede voor de huidige en toekomstige generaties voor de komende 50 jaar. Door een goed onderhouden en verduurzaamde woningvoorraad worden de woonlasten (incl. energiekosten) zo laag mogelijk gehouden.

- c. Openbare Ruimte: Aanpak van de openbare ruimte zal gedeeltelijk moeten plaatsvinden, waarbij de buurt een meer open en groener karakter krijgt en de ontsluiting door o.a. de Parkstadroute zorgt voor toegankelijkheid en ook mensen van buitenaf de buurt als 'gastvrij' ervaren. Er zijn voorzieningen om te verblijven en te recreëren.
De uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte zijn beschreven in de "visie waardevolle buitenruimte".
- d. Erfgoed, cultuurhistorie: Behoud van identiteit is belangrijk. De Kasteelbuurt is 1 van de 16 mijnwerkers wijken en buurten die refereren aan het verleden. Deze mogen niet verloren gaan. Ingrepen in deze wijken en buurten moeten met zorg en behoud van identiteit worden uitgevoerd. Op plekken waar nieuwbouw aan de orde is dient historiserend gebouwd te worden.
- e. Mobiliteit: De Kasteelbuurt is een woonbuurt. Het wonen, verblijven en recreëren moet de boventoon voeren. Het gebruik van de fiets wordt o.a. door goede toegankelijkheid naar de Parkstadroute gestimuleerd. De auto zal zodanig een plek krijgen dat dit geen afbreuk doet aan de verblijfskwaliteit. Het is wenselijk om het gesloten enclave karakter van de buurt te doorbreken. Een betere infrastructurele aansluiting met de omliggende omgeving kan hieraan bijdragen.
- f. Groen, natuur en landschap zijn belangrijke kwaliteitsdragers. Deze zijn in en om de buurt in ruime mate aanwezig. Belangrijks is deze kwalitatieve 'potentie' meer toegankelijk te maken door goede ontsluiting en zichtlijnen. Naast de beleving van groen, heeft deze een belangrijke functie in het tegengaan van hittestress en effecten van klimaatverandering (o.a. stimuleren van biodiversiteit).
- g. De ruimtelijke kwaliteit van de buurt Kasteelbuurt moet worden verbeterd. Ruimtelijke kwaliteit ontstaat wanneer er synergie gevonden wordt tussen gebruikswaarde (praktisch en functioneel), belevingswaarde (fijne plek, herkenbaar) en toekomstwaarde (duurzaam, aanpasbaar en overdraagbaar aan de volgende generatie) van een plek.
De gebruikswaarde heeft bijvoorbeeld betrekking op efficiënt ruimtegebruik, bereikbaarheid, toegankelijkheid, veiligheid en ruimte voor ontmoeting. Bij belevingswaarde staat de identiteit van een gebied centraal, de uitstraling, aantrekkelijkheid, herkenbaarheid en de verbondenheid met de plek. Bij toekomstwaarde gaat het om de mate waarin de buurt is aan te passen aan nieuwe ontwikkelingen, aan toekomstige woonwensen, maar ook om de mate waarin de buurt zich aanpast aan wat er al was, bodem en water, en voorkomt dat problemen worden afgewenteld op volgende generaties (duurzaamheid).
- h. Bodem en water zijn belangrijke aspecten om rekening mee te houden. Klimaatadaptatie (waterbuffering) en schone grond zijn belangrijke voorwaarden om een gezonde leefomgeving vorm te geven. Bijkomende doelstellingen zijn om hittestress tegen te gaan en biodiversiteit te

stimuleren.

- i. Duurzaamheid: Ingrepen in de bestaande woningvoorraad door renovatie en het realiseren van nieuwbouwwoningen zal in belangrijke mate bijdragen aan de duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De woningen zijn na renovatie energiezuinig waardoor co2 uitstoot en woonlasten omlaag gaan. Bij de nieuwbouwwoningen zal aan nog strengere duurzaamheidseisen (o.a. gasloos) voldaan worden. Tevens zal gestreefd worden naar nieuwe uitvoeringstechnisch en een zo hoog mogelijk hergebruik van vrijkomende materialen(circulariteit).

Planning, procedure en uitvoering

Planning en fasering

- December '24: sloopbesluit door Woonpunt
- December '24: behandeling NvU in het college
- December '24: aankondiging per brief aan bewoners over individuele gesprekken in januari
- 16 januari '25: persoonlijke gesprekken met bewoners met de boodschap over herstructurering, inclusief informeren sociaal plan Woonpunt
- 16 januari '25: versturen raadsinformatiebrief over communicatie in de buurt/vaststelling NvU
- Februari '25: individuele gesprekken met maatwerk afdeling Woonpunt, waarbij bewoners de benodigde begeleiding krijgen conform sociaal plan Woonpunt
- Februari-maart '25: uitwerking samenwerkingsovereenkomst gemeente en Woonpunt

Kernthema:

Herstructurering

Bijlagen

Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten Kasteelbuurt te Hoensbroek

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. D. Huurdeman

drs. R. Wever