



# KLC SUBSIDIE ONDERBOUWING

provincie limburg



## Heerlen

### HERSTRUCTURERING (NIEUWBOUW) SLAKHORST

De oudste mijnkolonie van Jan Stuyt (de eerste stap) komt na ruim 100 jaar terug in een nieuwbouw versie (de tweede stap) met een kleine 150 (sociale) woningen die samenleven in Hoensbroek naar een hoger plan tillen.

Gemeente Heerlen i.s.m.  
Woonpunt

## Herstructurering Slakhorst (sloop – nieuwbouw)

### ACHTERGROND

De wijk is gebouwd in het begin van 20ste eeuw (1913/1914) en het betreffen de eerste woningen uit het bezit van Woonpunt c.q. diens rechtsvoorganger (Woningcorporatie Hoensbroek). De wijk bevindt zich ten zuiden van de Slakkenstraat in het stadsdeel Hoensbroek van de gemeente Heerlen en wordt verder begrensd door de Nieuwstraat aan de oostzijde, de Ridder Hoenstraat aan westzijde en de kasteel Hoensbroeklaan aan de zuidkant. Het is een van de eerste mijnkoloniën, ontworpen door architect Jan Stuyt, waardoor diverse (erfgoed)partijen, bewoners en omwonenden er historische waarde aan toekennen. Dit is echter nooit formeel vastgelegd in een bestemmingsplan door er bijvoorbeeld een monumentale en anderzijds beschermde status aan toe te kennen.



*De wijk in een recente luchtfoto, met links Horst en rechts de Slak.*

De wijk bestaat momenteel uit 169 kleinschalige grondgebonden gezinswoningen met kleine slaapkamers en een gedateerde indeling op de begane grond (veelal badkamer achter de keuken). De meeste woningen hebben zeer diepe tuinen die zijn ontsloten door brede paden die autotoegankelijk zijn. In deze achtergebieden is een wildgroei aan opstallen (schuurtjes, garageboxen, duiventillen) ontstaan in diverse bedenkelijke kwaliteitsniveaus. Binnenin de woningen worden situaties aangetroffen die de leefbaarheid en veiligheid ernstig in gevaar brengen (denk aan optrekkend vocht en schimmelvorming). Ook zijn de woningen energetisch niet meer van deze tijd. Een groot deel van de woningen is inmiddels onthurd en/of tijdelijk verhuurd.

Gezien de huidige woon-, asiel- en energiecrisis is deze situatie zeer onwenselijk.



# Heerlen



*De wijk in haar huidige (versteende en verblikte) toestand.*

## PROJECTAANPAK

Gezien de zeer slechte staat van de meeste woningen is Woonpunt voornemens om de woningen te slopen en hiervoor 147 nieuwbouw woningen terug te bouwen (investering +/- 45 miljoen) die daarmee qua maatvoering ruimer/moderner zijn. Deze woningen doen architect Jan Stuyt in de basis zowel stedenbouwkundig als architectonisch eer aan. Tegelijk bieden ze woonplattegronden voor zowel ouderen (levensloopbestendig) als voor kleine en grote gezinnen.

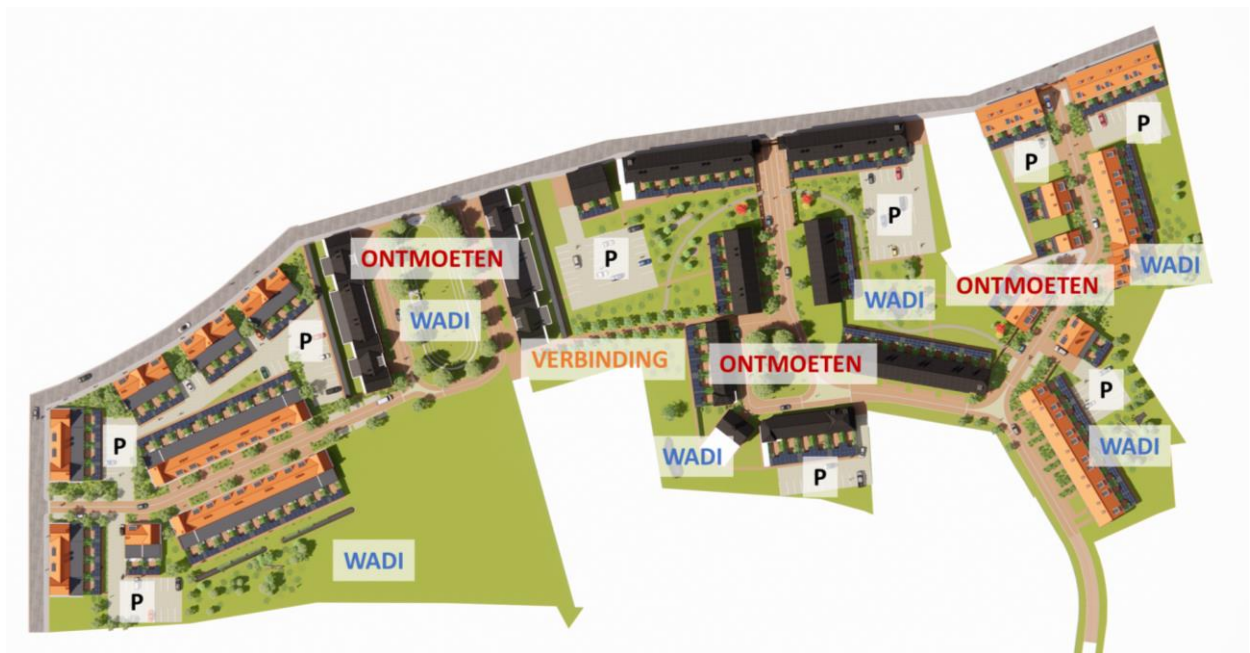
Toen de wijk gebouwd werd had niemand een auto, inmiddels kun je over de van auto's door de wijk lopen. De publieke ruimte is versteend en het groene tuindorp van Stuyt waar ontmoeting centraal stond, is niet meer te herkennen.



*Het Stuyt beeld van een auto loze groene wijk met voortuinen waar ontmoeting centraal staat.*

Gemeente Heerlen zal daarom aanvullend investeren (3 – 4 miljoen zo blijkt uit de SSC raming) in de opwaardering van de openbare ruimte, waarbij ook Jan Stuyt's erfenis aanleiding en leidend is. Dit wordt bewerkstelligd door weer groen terug te brengen (voortuinen en borders) en ruimte te creëren voor ontmoeting op verschillende pleintjes. Hierbij worden diverse kenmerkende “details”, zoals de erfscheidingsmuren en waterpompen (toen de wijk gebouwd werd was er geen stromend water), teruggebracht in de nieuwbouwsituatie. Het is nog niet helemaal duidelijk of deze allemaal budgettair kunnen worden afgedekt. Tevens wordt ook geïnvesteerd in de ondergrondse voorzieningen om zo bijvoorbeeld te anticiperen op elektrisch rijden.

Woonpunt en gemeente pakken samen de parkeerproblematiek aan door het parkeren voor een groot deel naar de achtergebieden te brengen. Hierdoor worden de momenteel erg grote en deels volgebouwde tuinen kleiner en beheersbaarder voor bewoners. Tevens wordt geïnvesteerd in een betere waterhuishouding door het creëren van grootschalige en kleinschalige waterbuffers boven en ondergronds en groeninfiltratie. Ook komt er een langzaam-verkeer-verbinding tussen Horst en Slak die zorgt voor meer bereikbaarheid en levendigheid.



*Het integrale ontwerp met ingrepen op het gebied van parkeren, watermanagement, sociale ontmoeting en verbinding.*

# Heerlen



*Een analyse van de oppervlakten naar type verharding. In totaal komt er in de wijk ruim 19.000 m2 groen verdeeld over twee types van onderhoud. Daarnaast komt er 4500 m2 half verharding t.b.v. parkeren. Er komt geen permanent wateroppervlakte, wel zullen de boven en ondergrondse waterbergingen op gezette tijden gevuld zijn met overtollig regenwater. Hiervoor is bovengronds ongeveer 4000 m2 oppervlakte nodig op basis van huidige berekeningen.*

Het plan heeft inmiddels de ambtelijke instemming van de gemeente Heerlen en heeft ook politiek draagvlak in de gemeenteraad. Het is voorbesproken met de welstandscommissie, die ook positief heeft gereageerd. Voor het plan zal voor het einde van dit jaar of begin volgend jaar de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Hiertoe wordt in de komende periode het definitief ontwerp uitgewerkt, waarin diverse elementen uit de Stuyt-architectuur, stedenbouw en openbare ruimte in detail worden verwerkt. Woonpunt investeert per woning ruim 25.000 euro extra om deze in een 'basis Stuyt' uitvoering te bouwen. Er is hierbij echter (nog) geen rekening gehouden met de kenmerkende luiken, hanenkammen, portaallijsten of mansardekappen die in de huidige Stuyt woningen aanwezig zijn.

Door cofinanciering van gemeente/provincie wordt het mogelijk zo veel mogelijk extra Stuyt elementen (architectuur, stedenbouw én openbare ruimte ) daadwerkelijk te realiseren. Hierbij kan gedacht worden aan:

- ✓ Extra architectonische verbijzonderingen van de hoekwoningen
- ✓ Boog Van Rossumstraat
- ✓ Tuinkamers van Rossumstraat
- ✓ Boog Burgemeesters Boshouwerslaan
- ✓ Hoogwaardige detailleringen/versieringen kozijnen van ramen en deuren
- ✓ Reconstructie tuinmuren met historische details
- ✓ Reconstructie pompen



- ✓ Pompen weer werkend maken t.b.v. openbaar drinkwater
- ✓ Hoogwaardige bestrating
- ✓ Hoogwaardige inrichting t.b.v. openbare ontmoeting (meubels, prullenbakken, verlichting)
- ✓ Hoogwaardige beplanting
- ✓ Hergebruik bestaande ornamenten (cultureel historische circulariteit)
- ✓ Permanente expositie: informatie & historische waarde presenteren in de wijk

## Doelgroepen en wensportefeuille

- Huidige bevolkingssamenstelling in de wijk van bewoners is homogeen: het betreft een financieel minder draagkrachtige doelgroep.
- Ambitie nieuwe doelgroepen: mix van senioren, gezinnen en kleine huishoudens in hogere sociale huursegment t.b.v. stabielere en minder kwetsbare bevolkingsopbouw in de wijk.
- Mogelijk maken van levensloopgeschikte woningen (doelgroep senioren) i.p.v. uitsluitend kleine gezinswoningen die er nu staan.
- Er is een klankbordgroep van bewoners en omwonenden actief.
- Er is een klankbordgroep met erfgoedpartijen actief.

**Lokale kaders** (gebaseerd op diverse beleidskaders gemeente , bestemmingsplan, NP Heerlen Noord en herijkte kaders Slakhorst zoals vastgesteld door gemeenteraad Heerlen)

- Behoud stedenbouwkundige opzet volgens Stuyt: samenhangend geheel van de woningen (ensembles) en het openbaar gebied waarin ontmoeting centraal staat.
- Architectonische herinterpretatie van ontwerp van Stuyt toegepast in de nieuwbouw.
- Reconstructie groenstructuur of nieuwe passende structuur met minder verharding en meer groen (rekening houdend met klimaatadaptie en biodiversiteit).
- Parkeren collectief op achter terreinen.
- Langzaam-verkeersverbinding tussen Slak en Horst ter verbetering van de leefbaarheid.
- Aardgasvrije wijk, woningen zijn BENG (bijna energie neutraal).
- Voorsorteren op elektrisch rijden met aansluitingen ondergronds.
- Verbeteren waterhuishouding in de wijk (moerasachtig gebied, Caumerbeekdal).

## Programma woningbouw

- Nieuwbouw 147 woningen, waarvan 59 levensloopbestendige woningen (40%) en 88 gezinswoningen (60%); in verschillende grootten
- Levensloopbestendige woningen zorggeschikt (BAT-score 2)
- Hiervan zijn 122 in sociale huur, 25 in vrije sector (middenhuur ca. € 950)
- Mix doelgroepen senioren, gezinnen, kleine huishoudens

## Herinrichting openbare ruimte

- Openbare ruimte is technisch momenteel in orde, er is vanuit gemeente geen noodzaak dit op zeer korte termijn aan te pakken. Echter is wel sprake van veroudering (er ligt deels nog asfalt uit de jaren 60 van de vorige eeuw).
- Door woningbouw ontstaat een logisch moment om daarop aansluitend ingrepen te doen op basis van de volgende uitgangspunten:
  - ✓ Vergroening openbaar gebied (tuindorp).
  - ✓ Ontmoetingsfunctie straten en pleinen (auto te gast in de woonstraten, parkeren op achter terreinen).
  - ✓ Waterhuishouding optimaliseren.
  - ✓ Terugbrengen groene voortuintjes, waterputten, erfafscheidingen en toegangsbogen.

## Samenwerking gemeente - Woonpunt

- Ambtelijk en Bestuurlijke overeenstemming over de koers.
- Tweewekelijks ambtelijk projectteam en maandelijks bestuurlijke overleggen
- Woonpunt ontwikkelt en realiseert de woningen en het semi-openbare gebied achter de woningen, de gemeente het openbare gebied voor en naast de woningen en de openbare weg, in nauwe samenhang met elkaar.

# Heerlen

## IMPRESSIES



*Links de huidige situatie rechts de nieuwbouw. Stuyt voerde de woningen waarschijnlijk uit met rode dakpannen.*



*Een 'schoon' bovenaanzicht van de nieuwe wijk*





# Heerlen



*Een ontwerp van sociale wijk waarin ontmoeting en groen weer centraal staan*



*Een ontwerp van een sociale wijk waarin auto's te gast zijn en voetgangers/fietsers zich snel en veilig kunnen verplaatsen*

## PLANNING

- |                                                          |                       |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|
| ▪ Raad van Commissarissen (interne goedkeuring Woonpunt) | gereed (oktober 2022) |
| ▪ Raadsinformatie avond gemeenteraad                     | gereed (oktober 2022) |
| ▪ Sluiten intentieovereenkomsten ontwerp-/bouwteams      | Q4 - 2022             |
| ▪ Omgevingsvergunning / Ruimtelijke onderbouwing         | Q1 – 2023             |
| ▪ Welstandscommissie                                     | Q1 – 2023             |
| ▪ Raadsbesluit financiering OR en KLC                    | Q1 – 2023             |
| ▪ Sluiten turnkey overeenkomsten ontwerp-/bouwpartners   | Q2 - 2023             |
| ▪ Start sloop (fase 1)                                   | Q3 - 2023             |
| ▪ Start bouw (fase 1)                                    | Q4 – 2023             |

## FINANCIËN

Gemeente en Woonpunt hebben bestuurlijk afgesproken in ieder geval middelen vrij te maken om ofwel 9 woningen te renoveren ofwel de hele wijk in nieuwbouw uitvoering 'op te tillen' naar Stuyt optimaal (dat laatste is uiteindelijk de keuze die we hebben gemaakt). Initieel was dit begroot op 100.000 euro meerkosten per woning t.o.v. de nieuwbouwprijs. Daarom is initieel 4,5 ton per partner begroot. Na recente analyse van de demontage van zes woningen (Van Rossumstraat) blijkt dit zelfs een onderschatting en zou gemiddeld circa 150.0000 euro nodig zijn per woning dat het totaal op 1,35 miljoen zou brengen.

Zowel de politiek als de betrokken erfgoedpartijen begrijpen inmiddels dat nieuwbouw de beste en eigenlijk ook de enige realistische oplossing is. College van B&W heeft reeds in oktober 2022 het besluit genomen de gemeenteraad te vragen om tot € 1.000.000,- vrij te maken t.b.v. cofinanciering voor Slakhorst als matching voor de middelen die de Provincie daarvoor eventueel wilt vrijmaken vanuit KLC. Dit miljoen komt nog bovenop de investering in de openbare ruimte van Slakhorst. Waarmee de totale investering van de gemeente op 4,5 miljoen euro begroot is (zie opgestelde SSK). Woonpunt investeert in totaal 45 miljoen euro.

| Woonpunt<br>(NIEUWBOUW STUYT)                           | Gemeente<br>(OPENBARE RUIMTE STUYT)                            | Financiering<br>(STUYT OPTIMAAL)                                     |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| NIEUWBOUW <sup>1</sup> BASIS<br>€ 41.450.000,-          | Basis vernieuwing OR<br>€ 2.000.000,-                          | Woonpunt:<br>€ 450.000,-                                             |
| Toevoegen Stuyt elementen <sup>2</sup><br>€ 3.600.000,- | Toevoegen Stuyt elementen OR<br>€ 1.000.000,-                  | Gemeente:<br>€ 450.000 <sup>3</sup> , - - 1.000.000 <sup>4</sup> , - |
|                                                         |                                                                | Provincie <sup>5</sup> :<br>€ 450.000,- - 1.000.000,-                |
| <b>Totaal Nieuwbouw Stuyt</b><br><b>€ 45.050.000,-</b>  | <b>Totaal OR<sup>6</sup> Stuyt</b><br><b>+/- € 3.000.000,-</b> | <b>TOTAAL Stuyt Optimaal</b><br><b>€ 1.350.000 – 2.450.000,-</b>     |

<sup>1</sup> € +/- 280.000,- per woning (stichtingskosten!).

<sup>2</sup> € +/- 25.000,- per woning extra.

<sup>3</sup> Matching van gemeente met bedrag woonpunt.

<sup>4</sup> Matching van gemeente in het geval van toegekende KLC subsidie Provincie.

<sup>5</sup> Onder voorbehoud toekenning KLC subsidie.

<sup>6</sup> De exacte demarcatie van openbare gronden gemeente vs. openbare gronden Woonpunt moet nog plaatsvinden, kan gevolgen hebben voor verdeling kosten.



# Heerlen