



STADSDEELVISIE BRUNSSUM ZUID-OOST

GEMEENTE BRUNSSUM
WELLER

20 januari 2017

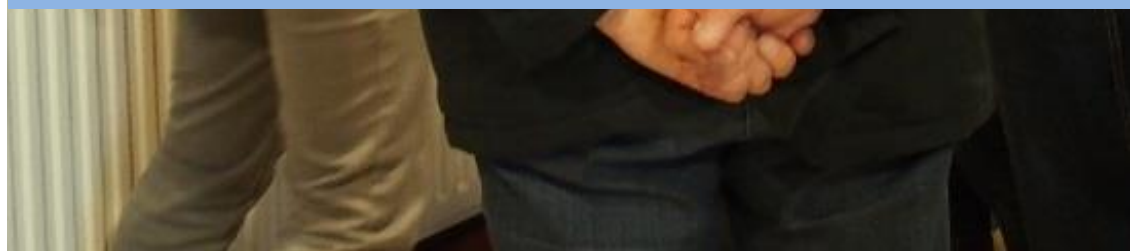
Inhoud

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inleiding | 7 |
| 1.1 | Aanleiding en doel | 7 |
| 1.2 | Beleidskaders..... | 8 |
| 1.2.1 | Structuurvisie Brunssum 2025 | 9 |
| 1.2.2 | Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en woningmarktprogrammering..... | 11 |
| 1.3 | Het proces | 14 |
| 2 | Plangebied en woonsferen | 19 |
| 3 | Bevolking | 25 |
| 3.1 | Inwonertal en leeftijdsopbouw | 25 |
| 3.2 | Huishoudens | 28 |
| 3.3 | Herkomst wijkbewoners..... | 29 |
| 3.4 | Sociaal-economische positie | 30 |
| 3.5 | Demografische trends en woningbehoefte | 31 |
| 4 | Woningen | 39 |
| 4.1 | Omvang en eigendomsverhouding..... | 39 |
| 4.2 | Woningbestand Weller | 41 |
| 4.3 | Particuliere sector | 42 |
| 4.4 | Kwaliteit van woningen en buurten..... | 43 |
| 4.5 | Kwaliteit, verhuurbaarheid en leegstand | 53 |
| 5 | Ruimte..... | 57 |
| 5.1 | Landschap..... | 57 |
| 5.2 | Cultuurhistorie..... | 57 |
| 5.3 | Stedenbouwkundige structuur | 62 |
| 5.4 | Wegen en verkeer | 63 |
| 5.5 | Groen, water en recreatie..... | 66 |
| 6 | Wijkeconomie en wijkvoorzieningen..... | 73 |
| 6.1 | Wijkeconomie..... | 73 |
| 6.2 | Welzijnsvoorzieningen..... | 76 |
| 7 | Leefbaarheid | 80 |
| 7.1 | Leefbare buurten..... | 80 |
| 7.2 | waardering Buurtvoorzieningen | 82 |
| 7.3 | Sociale kwaliteit en maatschappelijke participatie | 83 |
| 7.4 | Gezondheid en zorg | 85 |
| 7.5 | Openbare ruimte en milieu | 86 |
| 7.6 | Conclusie bewonerswaardering | 88 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 8 | Stadsdeelvisie & programma..... | 90 |
| 8.1 | Uitgangspunten en opgaven | 90 |
| 8.1.1 | Demografische opgaven | 90 |
| 8.1.2 | Wonen, woonkwaliteit en duurzaamheid | 91 |
| 8.1.3 | Ruimtelijk-functionele kwaliteit | 94 |
| 8.1.4 | Zorg en extramuralisatie..... | 96 |
| 8.2 | Visie Brunssum Oost..... | 97 |
| 8.2.1 | Vernieuwing Oude Egge | 98 |
| 8.2.2 | Woonzorgservicezone Sint Gregoriuslaan | 101 |
| 8.2.3 | Netwerk groene looproutes..... | 103 |
| 8.3 | Visie Brunssum Zuid..... | 105 |



HET PROCES



1 Inleiding

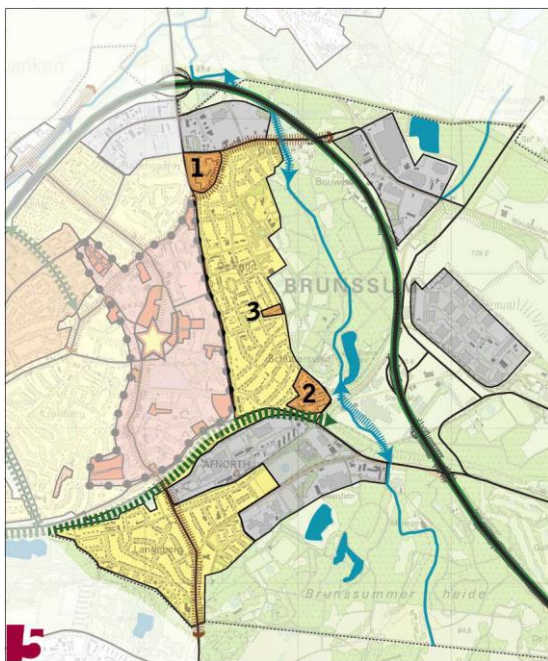
1.1 AANLEIDING EN DOEL

De stadsdeelvisie schetst de gemeentelijke visie op de toekomstige ontwikkeling en vernieuwing van Brunssum Zuid-Oost. Deze stadsdeelvisie vormt, in navolging van die voor de stadsdelen Centrum-Noord en West, het integrale beleidskader voor het initiëren en het toetsen van plannen gericht op instandhouding en verbetering van de woon- en leefkwaliteit in Brunssum Zuid-Oost

Herstructureringsvisie Parkstad

Bij de start van het stadsdeelvisieproces vormde de regionale herstructureringsvisie voor de woningvoorraad in de Stadsregio Parkstad Limburg (2009) een belangrijk uitgangspunt. Inmiddels is een deel van de projecten gerealiseerd, zijn de woningmarktomstandigheden gewijzigd en is de herstructureringsvisie onderdeel geworden van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (concept december 2015, zie paragraaf 1.2.1).

Omdat de structuurvisie een globaler karakter heeft wordt hier kort ingegaan op de hoofdlijnen van de herstructureringsvisie voor Zuid-Oost. Het grootste deel van het stadsdeel is aangemerkt als beheergebied, waar geen ingrijpende fysiek-ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Om een



bijdrage te leveren aan de krimpaanpak zijn drie buurten als zogenoemde verdunningsgebieden aangewezen: Op Gen Hoes (1), Kleikoelen (2) en de Mettebosflats (3). Daarnaast wordt ingezet op lintversterking van de Akerstraat in Zuid en de Pastoor Hagenstraat-Hoogenboschweg in Oost. In het buitengebied behorend bij Zuid-Oost zijn de aanleg van de Buitenring, het herstel van het dal van de Rode Beek en de groene verbinding Mijnspoortracé belangrijke regioprojecten. Deze vallen buiten het plangebied van deze stadsdeelvisie. De Mettebosflats zijn in 2015 gesloopt en voor Kleikoelen en Op Gen Hoes wordt verdunning vooralsnog niet nodig geacht. In paragraaf 1.2.1. wordt hier nader op ingegaan.

Figuur 1 Regionale Herstructureringsvisie 2009, onderdeel Brunssum Zuid-Oost.

(Geel= beheergebieden, grijs = bedrijventerreinen, genummerde okerkleurige vakken = potentiële transformatiegebieden)

Integrale wijkkwaliteit

Omdat de wijkkwaliteit niet alleen samenhangt met de samenstelling en kwaliteit van de woningvoorraad, is de opzet van de stadsdeelvisie breder dan de opgave uit de herstructureringsvisie: er is ook aandacht voor de openbare ruimte, de voorzieningen en het sociale klimaat.

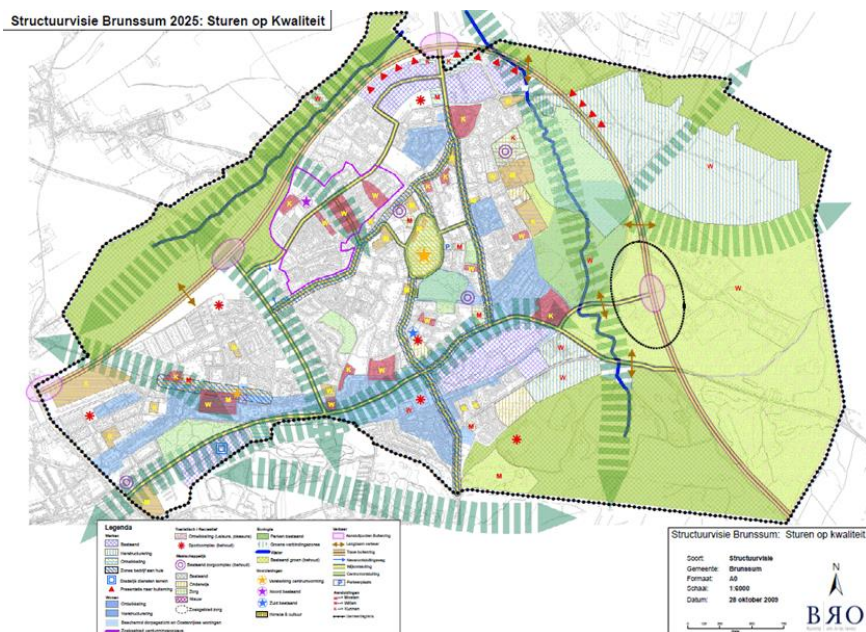
Deze aandachtsvelden hebben te maken met ingrijpende veranderingen onder invloed van demografische trends, veranderende woonbehoeften, sociaaleconomische ontwikkelingen en bestuurlijke decentralisatie, waarbij taken van het rijk naar gemeenten verschuiven in combinatie met bezuinigingen. De vergrijzing, de extramuralisering van de zorg (meer zorg aan huis), de ontkerkelijking (vrijkomende kerkgebouwen), de ontwikkelingen in corporatieland (afnemende investeringskracht, concentratie op kerntaken) brengen nieuwe omstandigheden en opgaven met zich mee. De stadsdeelvisie vormt een belangrijk kader voor de fysieke-ruimtelijke aspecten van deze ontwikkelingen.

Wijkanalyse als basis

Om effectief op de nieuwe ontwikkelingen te kunnen inspelen is een goed inzicht nodig in de huidige situatie in het stadsdeel en in de doorwerking van de demografische en sociaal-economische trends. Daarom wordt in deze eerste stadsdeelvisie een uitgebreide wijkanalyse opgenomen.

1.2 BELEIDSKADERS

De stadsdeelvisie houdt rekening met het vigerende (ruimtelijke) beleid, in het bijzonder de gemeentelijke structuurvisie (2009) en de programma's uit de regionale herstructureringsvisie Parkstad (2009) en de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (SVWZL). Deze worden hierna kort toegelicht. De overige beleidskaders, waaronder het beleid op het gebied van wonen, welzijn en zorg, komen bij de visie aan de orde.



Figuur 2 Structuurvisiekaart gemeente Brunssum 2009

1.2.1 STRUCTUURVISIE BRUNSSUM 2025

De beleidsambities op het gebied van *wonen* zijn vooral gericht op de herstructurering van de woningvoorraad. Met het oog op de krimpopgave worden nieuwe woonlocaties alleen toegestaan wanneer deze gecompenseerd worden door sloop van woningen. Andere algemene beleidsambities zijn het verbeteren van de woonomgeving en het behoud en bescherming van woningen in het Beschermd Gezicht Mijkoloniën.



Transformatie van de woningvoorraad centraal
Sloop Mettebosflats Brunssum Oost

Op het gebied van de *voorzieningen* wordt gestreefd naar een concentratie van maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de wijken en naar een efficiënter gebruik van schoolgebouwen door bundeling in Brede Scholen. Dit proces is in Zuid-Oost vormgegeven in de BMV Bronsheim in Oost en Brede School Langeberg in Zuid. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de wijkvoorzieningen.

De beleidsambities op het gebied van *werken* zijn gericht op het stimuleren van 'schone' werkgelegenheid (zorg, toerisme, duurzame energie) en het faciliteren van startende ondernemers in bedrijfjes aan huis (mits het woonklimaat niet wordt aangetast). Verder zet de Structuurvisie in op uitbreiding van bestaande bedrijven, vestiging van nieuwe ondernemingen en vervangende nieuwbouw (revitalisering) op bestaande bedrijventerreinen en voorzieningenconcentraties:

- Bouwberg: revitalisering en verbeterde uitstraling naar Buitenring.
- Ontwikkelingen in werkgebieden die in het toeristisch-recreatieve segment werkgelegenheid creëren zijn:
 - Rembrandtstraat-Rimburgerweg: door herstructurering zal deze locatie geëxtensiveerd worden en plaats bieden aan groene, recreatieve en/of defensiedoeleinden omwille van een optimale ontwikkeling van de Oostflank.
 - Hendrik: gestreefd wordt naar verplaatsing of een verbeterde kwalitatieve uitstraling c.q. hinderbeperking van de aanwezige bedrijven ten behoeve van de Oostflank.
 - Ora et Labora: voor de werklocatie Ora et Labora wordt gestreefd naar een concentratie van de werkzaamheden op een meer centraal gelegen locatie in de regio en een meer ondersteunende functie voor de Oostflank.

De gemeente wil met de ontwikkeling van de Oostflank een belangrijke impuls voor de economische dynamiek teweegbrengen. In de Oostflank wordt de ruimte gecreëerd voor economische vernieuwing. In nauwe samenwerking met de andere Parkstadgemeenten streeft de gemeente naar een krachtige ontwikkeling op het gebied van toerisme/recreatie/leisure (Nature Wonder World, zie paragraaf 5.5) en duurzame energie. Een ontwikkeling die moet leiden tot een structurele economische toegevoegde waarde en tot extra investeringen en bestedingen van bezoekers van buiten de regio. Hiermee wordt een economische meerwaarde beoogd die leidt tot meer werkgelegenheid en een breder toekomstperspectief voor zowel de huidige inwoners als voor mensen die zich in Brunssum willen vestigen.

Op het gebied van *recreatie, natuur, milieu* zijn vier stadsparken aangewezen als basis voor hoofdgroenstructuur, waarbij een groene dooradering wordt gecreëerd tussen de parken onderling en het buitengebied (Brunssummerheide, Oostflank en agrarisch gebied). Andere beleidsambities zijn versterking van de recreatieve kwaliteiten in de Oostflank (met een goede integratie tussen natuurbeleving en nieuwe recreatieve ontwikkelingen), waarbij onder meer recreatieve verbindingen tussen het Schutterspark en de Oostflank worden nagestreefd en aansluiting wordt gezocht bij (regionale) recreatieve fietsverbindingen. Ook wordt ingezet op behoud van de cultuurhistorische waarden uit de mijntijd, waarbij bijvoorbeeld de herontwikkeling van het oude mijnspoor. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op groen en recreatie in de wijken.

Het thema *verkeer* draait om verkeersveiligheid, bereikbaarheid en parkeren. De verkeersveiligheid in de wijken wordt verbeterd door het terugdringen van doorgaand (regionaal) verkeer via Buitenring. De Buitenring moet ook leiden tot een verbeterde bereikbaarheid van de Oostflank (toeristische en andere ondernemingen). De parkeerproblematiek wordt aangepakt door parkeren op eigen terrein te stimuleren voor (nieuwe) woningen (garages, carports), bedrijven en voorzieningen. Wegen en verkeer komt in paragraaf 5.4 aan de orde.

Opgaven woongebieden Brunssum Zuid-Oost

Om de actuele kwaliteitstekorten aan te pakken en de woningvoorraad en de wijkvoorzieningen beter af te stemmen op de demografische ontwikkelingen (krimp en vergrijzing) zijn in de gemeentelijke structuurvisie de volgende opgaven voor het plangebied van de stadsdeelvisie Brunssum Zuid-Oost geformuleerd¹:

Brunssum-Oost

- Samenvoeging van kleine woningen in mijnwijken (Schuttersveld, Oude Egge) tot koopwoningen in middenklasse, om concentratie van lage inkomens te doorbreken.
De afgelopen jaren is, mede door de veranderde woningmarkt, het accent verschoven naar een strategie gericht op het op peil houden van het huurwoningaanbod en renovatie.
- Voor de bestaande portieketagewoningen zijn in structuurvisie twee opties voorzien:
 - Grotendeels slopen en plaatselijk vervangen door grondgebonden woningen in middensegment (huur en/of koop);
 - Beperkt behouden/opknappen voor starters / jongeren, afhankelijk van ligging.
Inmiddels zijn, mede in verband met de bouwtechnische kwaliteit, de Mettebosflats in Oost gesloopt wat bijdraagt tot verdunning van de woningvoorraad.
- Oeloven aantrekkelijk houden voor gezinnen. Ontwikkelingslocaties: terrein voormalige bakkerij Van Erkens en de locatie van de voormalige Tarcisiusschool.
- Op Gen Hoes behouden voor starters en jonge gezinnen in het goedkope huur- en koopsegment en verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- Kleikoelen deels herstructureren (andere woningtypologieën) en deels terugbrengen naar de groene corridor (verbindingszone Brunssummerheide en Schutterspark) o.a. door het verbeteren van de uitstraling van Kleikoelen richting Rimbürgerweg/Ganzenpool. Daarnaast het aantrekkelijker maken van het woonklimaat door opwaardering van het openbare ruimte (toevoegen groen) en realiseren van voldoende parkeergelegenheid. *Herstructurering van het woningbestand wordt vooralsnog niet nodig geacht. Het accent ligt op upgrading van de openbare ruimte in samenspraak met de bewoners.*

¹ Omdat de structuurvisie uit 2008 stamt zijn delen van de programma's inmiddels uitgevoerd. Ook zijn door voortschrijdende inzichten en mede onder invloed van de crisis ambities en programma's bijgesteld. Deze zijn hier cursief weergegeven.

- Realiseren van zorgwoningen in Brunssum-Oost gekoppeld aan verpleegvoorzieningen, ten behoeve van de bestaande bevolking o.a. om doorstroming te bevorderen, bijvoorbeeld op de Atriumlocatie.



Verdunding Op Gen Hoes en Kleikoelen van de baan: accent op woonomgevingsverbetering en aanpak asbest.

Brunssum-Zuid

- Vergroten van woningen door samenvoeging in Langeberg, waardoor een betere mix in prijsklasse bereikt wordt (koopwoningen in middenklasse).
Inmiddels zijn vrijwel alle huurwoningen (gebouwd door Thuis Best, later overgenomen door AZL) in Langeberg verkocht. Hierdoor is samenvoeging afhankelijk van particulier initiatief.
- Aantrekkelijk houden van woningen in de Struiken voor jonge gezinnen. Herontwikkelingslocaties in de Terborchstraat en de van Ruysdaelstraat (*nieuwbouw gestart in 2016*)
- Woningen aanpassen aan de zorgbehoefte en daarmee bevorderen van de doorstroming.
- Aantrekkelijk houden van de Vondelstraat voor hogere inkomens.

1.2.2 STRUCTUURVISIE WONEN ZUID LIMBURG EN WONINGMARKTPROGRAMMERING

Het woonbeleid van de samenwerkende gemeenten in Parkstad Limburg gaat onderdeel vormen van het woonbeleid voor de grotere regio Zuid Limburg. Hierbinnen vormt Parkstad een subregio, naast Maastricht-Heuvelland en de Westelijke Mijnstreek. Als kader voor het woonbeleid is in 2015 een structuurvisie opgesteld. De belangrijkste vertrekpunten worden hieronder kort samengevat.

Transformatieopgave centraal

In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand. Uitgangspunt is dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en niet tot “meer van hetzelfde”, waardoor een balans ontstaat tussen vraag en aanbod.

Transformatieopgave verschuift naar de particulier woningvoorraad

De verwachting is dat de opgave de komende jaren het grootst zal zijn in de bestaande particuliere woningvoorraad. Kwantitatief is het aanbod structureel hoger dan de vraag. Na 2020 zal dit, gelet op de demografische ontwikkeling, naar verwachting nog meer het geval zijn. In de sociale woningvoorraad is de bodem bereikt omdat de laatste jaren veelvuldig is gesloopt en de vraag naar goedkope huur stijgt. “Bij nietsdoen liggen leegstand, financiële problemen bij huishoudens en stagnatie op de woningmarkt voor de hand, waardoor ook de afzet van nieuwbouw, die nodig is voor de transformatie van de woningmarkt, in gevaar komt, en sociaal-maatschappelijke problemen ontstaan. Alleen door in te

grijpen in de (particuliere) woningvoorraad is (gedeeltelijk) waardebehoud of in ieder geval een ‘zachte landing’ van woningprijzen mogelijk”.

Ook wordt een kwalitatieve mismatch geconstateerd. Een deel van de particuliere woningen is verouderd of staat op de “verkeerde” plek. Dit in tegenstelling tot het corporatiebezit, dat de laatste jaren steeds meer is aangepast aan de hedendaagse tijd. Vernieuwen, verduurzamen, betaalbaar houden en levensloopbestendig maken worden noodzakelijk geacht om de waarde van deze woningen vast te houden. Primaire probleemeigenaar is de eigenaar-bewoner zelf, maar gezien de maatschappelijke, economische en ruimtelijke effecten en de complexiteit van de problematiek hebben ook overheden, banken, ontwikkelaars en makelaars belang bij een oplossing. Dit collectieve belang van alle stakeholders wordt gezien als aanleiding om in gezamenlijkheid nieuwe oplossingsrichtingen te verkennen en te experimenteren in de aanpak van het particulier bezit. Overheden kunnen hierbij als aanjager dienen en als bemiddelaar die partijen bij elkaar brengen.

Meer betaalbare huurwoningen

Door ontwikkelingen als strengere hypotheekisen, flexibele arbeidscontracten, lagere waardeontwikkeling van woningen en huisvesting van urgenten, is volgens de structuurvisie sprake van een stijgende vraag naar goedkope en middeldure huurwoningen ten koste van de koopsector. Daar komt nog bij dat de koopwoningenmarkt zeer ontspannen is en corporaties minder woningen bouwen, mede als gevolg van de verhuurdersheffing. Ook neemt het bestaande aantal betaalbare huurwoningen af door sloop, uitponding en huurverhogingen. Er wordt een behoefte geconstateerd aan toevoeging van betaalbare huurwoningen, terwijl de totale woningvoorraad niet of nauwelijks mag stijgen. Als oplossingen wordt gedacht aan het kritischer kijken naar uitponding van huurwoningen, het omkatten van koop naar huur en minder slopen in de huursector.

De krimpopgave concentreert zich in de suburbane woonsferen

De grootste kwantitatieve overtolligheid aan woningen, wordt voorzien in de suburbane woonsferen. Verwacht wordt dat dit tot 2040 verder toeneemt. Wel worden binnen deze gebieden verschillen geconstateerd:

- Het woonmilieu ‘ruim opgezet wonen’ is aantrekkelijk en behoudt marktvraag.
- In de suburbane woonmilieus in de landelijke gebieden neemt de marktvraag af.
- Het overaanbod zal vanaf circa 2025 tot 2040 steeds verder toenemen in de buitenwijken, tuindorpen/mijnkolonies en de suburbaan aan te merken stadswijken in Parkstad Limburg en de Westelijke Mijnstreek.

Subregionale programmering Parkstad Limburg: Envelop 2014-2020 en gemeentelijke woonvisies

De woningbouwprogrammering Zuid Limburg vindt plaats binnen het (kwantitatieve en kwalitatieve) kader van de SVWZL en een subregionaal afwegingskader. Voor Parkstad is dit de facto continuering van vigerend woonbeleid: uitvoering van de regionale herstructureringsvisie voor de woningvoorraad in de Stadsregio Parkstad Limburg (2009) op basis van periodieke monitoring. Het kwantitatieve uitgangspunt voor Parkstad is de Envelop 2014-2020. De actualisering van beleid is in 2016 binnen de kaders van de SVWZL uitgewerkt in de regionale woonvisie Parkstad Limburg met een lokale uitwerking in de gemeentelijke woonvisie Brunssum (Ontwerp woonvisie 2017-2021, november 2016).

Envelop 2014-2020

Tot 2020 wordt voor Brunssum Zuid-Oost als geheel geen krimp maar een lichte stijging van het aantal huishoudens verwacht (+20). Omdat de actuele leegstand 80 woningen hoger is dan de frictieleegstand van 2%, is er in de periode 2014-2020 een sloopopgave van per saldo 60 woningen. Uit de vooruitblik op 2030 blijkt dat ook na 2020 voor het stadsdeel als geheel geen krimp wordt verwacht en de sloopopgave tot 40 woningen kan worden beperkt.

Met de sloop van de 36 appartementen (Mettebosflats) in 2015 is deze sloopopgave inmiddels op 4 na gerealiseerd.

| Brunssum-Zuid/Oost | | | | |
|--|--|---|--|--|
| Opgave 2014-2020 | WONINGEN | | Realisatie | Bron / Overige |
|  Toename | 20 | | Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarvoor de woningvoorraad behouden | BR: Prognose 2014 (woningvoorraad huishoudens) |
|  Lage | -80 | | Opgave ten aanzien van het langzaam aan de toename van 2% | BR: WOC-metris Limburg 2013 (Woningmarkt Limburg) |
|  Opgave | -60 | | Opgave ten aanzien van de opvang van de extra woningbehoefte van de extramuralisering van zorgcentra | |
| TERUGBLIK 2012-2013 | | | DOORKIJK 2030 | |
| 0 | 0 | 0 | -40 | 10 |
| Gemiddelde opgave 2012 - 2013 | Totaal gerealiseerd in 2012 en 2013 (opgevo) | Versheid tussen opgave en realisatie (opgevo) | Opgave 2014 - 2030 | Rekening 2020 - 2030 (rekening opgevo tot 2030 gerealiseerd wordt) |

In het regionale woningmarktprogramma is tot 2016 een plancapaciteit voorzien van 71 woningen (locatie Van Erkens 21 woningen, Ter Borchstraat 10 woningen, Tarcisiuslocatie 40 woningen). In 2014 is de locatie Ter Borchstraat in het regioprogramma ingewisseld voor de locatie Van Ruysdaelstraat, waar voorzien is in de bouw van 6 woningen. Omdat geen verdere uitbreiding van de reguliere woningvoorraad aan de orde is, dient vooral ingezet te worden op de opvang van de extra woningbehoefte die het gevolg is van de extramuralisering van zorgcentra.

Figuur 3 Envelop 2014-2020

Woningwet 2015 en passend huisvesten van de doelgroepen

Voor wijken en buurten vormt de invoering van de in de nieuwe woningwet vastgelegde 95% passendheidsnorm per 1 januari 2016 een ingrijpende verandering bij de toewijzing van woningen.

Corporaties zijn verplicht om 95% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739. Tot en met 2020 geldt een overgangsregeling. Volgens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting moet ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (prijsspeil 2016). Ten hoogste 10% kan worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874. De 10% sociale huurwoningen die overblijft, mogen woningcorporaties vrij toewijzen.

Voor inkomensgroepen tot de huurtoeslaggrens zijn daarnaast maximale huren vastgesteld²: voor één- en tweepersoonshuishoudens geldt de zogenoemde de lage aftoppingsgrens (€ 586,68) en voor drie- en meerpersoonshuishoudens de hoge aftoppingsgrens (€ 628,76):

- Eenpersoonshuishouden met een maximaal huishoudinkomen van € 22.100 per jaar: maximale huurprijs € 586,68.
- Tweepersoonshuishouden met een maximaal huishoudinkomen van € 30.000 per jaar: maximale huurprijs € 586,68.
- Drie of meer personen met een maximaal huishoudinkomen van € 30.000: maximale huurprijs 628,76 euro.
- AOW-leeftijd met een maximaal huishoudinkomen van € 30.050: bovenstaande grenzen.

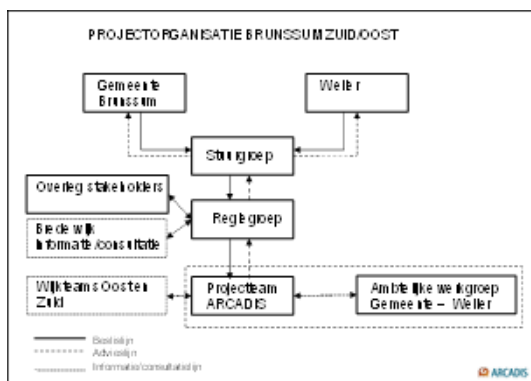
Met deze maatregel wordt beoogd de huurder te beschermen tegen – in relatie tot zijn inkomen – te hoge huurprijzen. Gevolg is wel dat inkomens sterk bepalend worden voor de sociale differentiatie in corporatiebuurten.

² Bedragen voor 2016

1.3 HET PROCES

Projectorganisatie

De stadsdeelvisie is voorbereid door de regiegroep met vertegenwoordigers van gemeente en Weller. Beide partijen hebben hiertoe op 8 november 2013 een intentieovereenkomst gesloten. De uitvoerende werkzaamheden worden verzorgd door Arcadis i.s.m. VanOgtropAdvies. Bij de behandeling van specifieke thema's zijn themadeskundigen van de betrokken partijen en externe stakeholders geconsulteerd.



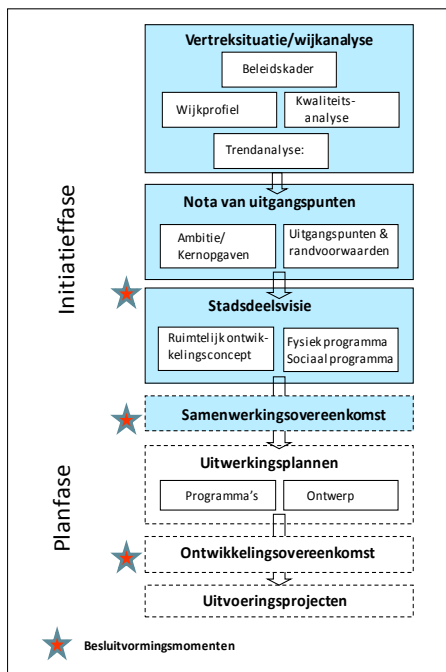
Figuur 4 Projectorganisatie



Periodiek overleg met wijkteams

Stappenplan

De voorbereiding van de stadsdeelvisie verloopt via een strak stappenplan. Op basis van de wijkanalyse is een verkenning gemaakt van de kernopgaven en zijn uitgangspunten voor de toekomstvisie geformuleerd. Deze zijn vervolgens vertaald in een ruimtelijk ontwikkelingsconcept en een uitvoeringsprogramma.



Figuur 5 Stappenplan

Beide vormen na vaststelling in de gemeenteraad de basis voor een samenwerkingsovereenkomst (SOK), waarin betrokken partijen afspraken maken over de uitvoering van de stadsdeelvisie en het tempo waarin de transformatie gestalte krijgt.



Wijkinformatieavond Brunssum Oost 2015

Bewonersbetrokkenheid

De wijkbewoners zijn op twee manieren bij de visievorming betrokken. Via de procesmanager van Arcadis is periodiek overlegd met de beide wijkteams in Zuid-Oost.



Wijkinformatiebijeenkomst Brunssum Zuid 2015



Onderdelen van de wijkanalyse zijn tijdens een aantal reguliere bijeenkomsten van de wijkteams gepresenteerd en bediscussieerd. Begin 2015 zijn twee wijkinformatieavonden gehouden in Brunssum-Oost en Brunssum Zuid. De uitkomsten van deze consultaties zijn betrokken bij de vertaling van de wijkanalyse in de toekomstvisie.

INTERMEZZO Project Zuyd Hogeschool

Rapport "levensloopbestendigheid Brunssum Zuid & Oost"

In het voorjaar van 2014 hebben 2^e jaarstudenten van Facility Management een onderzoek in Zuid-Oost verricht. Het doel was te beoordelen in hoeverre de woningen en het stadsdeel voldoen aan de huidige eisen ten aanzien van levensloopbestendigheid. Ook om verbeterpunten aan te geven voor een mogelijke revitalisering van de gebouwde omgeving, duurzaamheid en wijkbeleving. Naast deskresearch hebben de studenten veldwerk verricht, waarbij de regiegroep enige ondersteuning heeft verleend ten behoeve van gegevensvoorziening en communicatie.



Presentatie en discussie onderzoeksuitkomsten met regiegroep

De belangrijkste conclusies en aanbevelingen zijn:

- levensloopbestendigheid is gedefinieerd als de uitstraling, waarbij een stad of wijk leefbaar en toegankelijk is voor iedere leeftijdsgroep. Belangrijke thema's zijn uitstraling, toegankelijkheid, bereikbaarheid en duurzaamheid.
- Uitstraling. Deze kan veel beter. Er zijn veel interessante culturele en muzikale activiteiten die alleen in Brunssum bekend zijn. Meer reclame zal meer publiek trekken en bijdragen tot een positiever

imago. De wijken in Zuid-Oost zien er niet uitnodigend uit, veel huizen en gebouwen hebben een donkere en kille uitstraling. Er is ook weinig bedrijvigheid. Herbestemmen, hergebruiken of slopen van leegstaande gebouwen en huizen kan bijdragen aan een betere uitstraling. Ook wordt van een buurthuis een impuls verwacht voor de levendigheid van de wijk.

- Toegankelijkheid. De betreding van woningen en openbare gebouwen wordt beperkt door drempels, steile hellingen en de trappen bij de voordeur. Daarnaast zijn er stoepen scheef, wat moeilijk is voor mensen met een rolstoel of kinderwagen. Meer onderhoud wordt noodzakelijk geacht om de wijk te upgraden, bijvoorbeeld het weghalen obstakels en onderhoud aan hekwerken.
- Bereikbaarheid. Er is weinig bewegwijzering naar diverse bestemmingen waardoor het voor onbekenden moeilijk is om zich te oriënteren. Er wordt geadviseerd om zowel in wijken als in andere steden te refereren naar de activiteiten en recreatieparken in Brunssum.
- Gemeente Brunssum is zich bewust van duurzaamheid. In Zuid-Oost Brunssum zijn diverse afvalbakken, maar weinig containers voor glas en papier voor nog meer afvalscheiding.

Inspiraak en besluitvorming

De concept stadsdeelvisie is op 1 december ter inzage gelegd en op 15 december (Brunssum Oost) en 19 december 2016 (Brunssum Zuid) aan de wijken Oost en Zuid gepresenteerd.



Wijkinformatieavonden december 2016

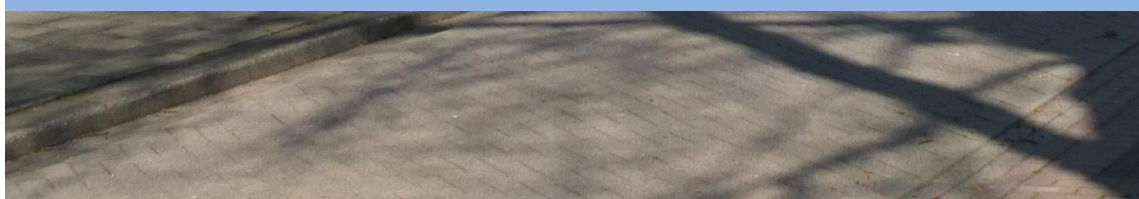
In de op 11 januari 2017 afgelopen inspraakperiode zijn vijf zienswijzen binnengekomen. Een zeer beperkt aantal voor een stadsdeel met circa 7.500 inwoners. Blijkbaar kan de stadsdeelvisie rekenen op een breed draagvlak in de wijken. Dit bleek ook tijdens de reacties op de informatieavonden waar in een goede sfeer openhartig is gediscussieerd.

De zienswijzen betreffen vooral ideeën en aandachtspunten³ voor de verdere uitwerking van de stadsdeelvisie. De ingekomen zienswijzen geven dan ook geen aanleiding om de stadsdeelvisie te wijzigen. De stadsdeelvisie wordt in de toekomst in samenspraak met betrokken bewoners en andere belanghebbenden uitgewerkt in deelgebiedsplannen en uitvoeringsgerichte projecten. Hierbij is voldoende gelegenheid om ingebrachte punten verder vorm en inhoud te geven.

³ Twee zienswijzen betreffen het volkstuinencomplex Hazenkampstraat-C. Huijgensstraat. Dit wordt door het wijkteam Brunssum Zuid opgepakt. Een zienswijze betreft een pleidooi voor een volledige supermarkt in Oost op de voormalige ziekenhuislocatie. Deze locatie valt buiten het plangebied van de stadsdeelvisie, de zienswijze wordt betrokken in de context van de "Oostflankontwikkeling". De overige twee zienswijzen betreffen een opmerking dat het parochiehuys in Zuid nog door verenigingen worden gebruikt en een bebouwingsvoorstel van een ontwikkelaar voor locatie voormalige bakkerij Erkens. De laatste zal in de in voorbereiding zijnde marktconsultatie van de gemeente worden betrokken.



DE WOONMILIEUS



2

Plangebied en woonsferen

Ligging

Brunssum Zuid-Oost ligt ten zuiden en oosten van de Prins Hendriklaan. Het stadsdeel bestaat uit twee wijken die worden gescheiden door JFC/Afcent op het terrein van de voormalige mijn Hendrik. Beide wijken zijn aan de stadsrand omgeven door het groen met recreatieve voorzieningen van Schuttersveld-Bouwberg (Oost), de Brunssumerheide en Heidserpark (Zuid). De laatste vormt de grens met Heerlen (Vrieheide-De Stack).



Prins Hendriklaan

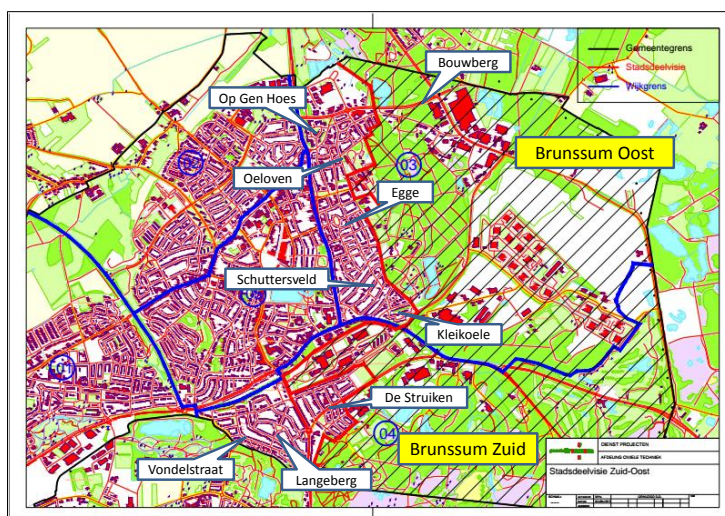


Mijnsteenbergr Brunssum



Buitenring in aanleg

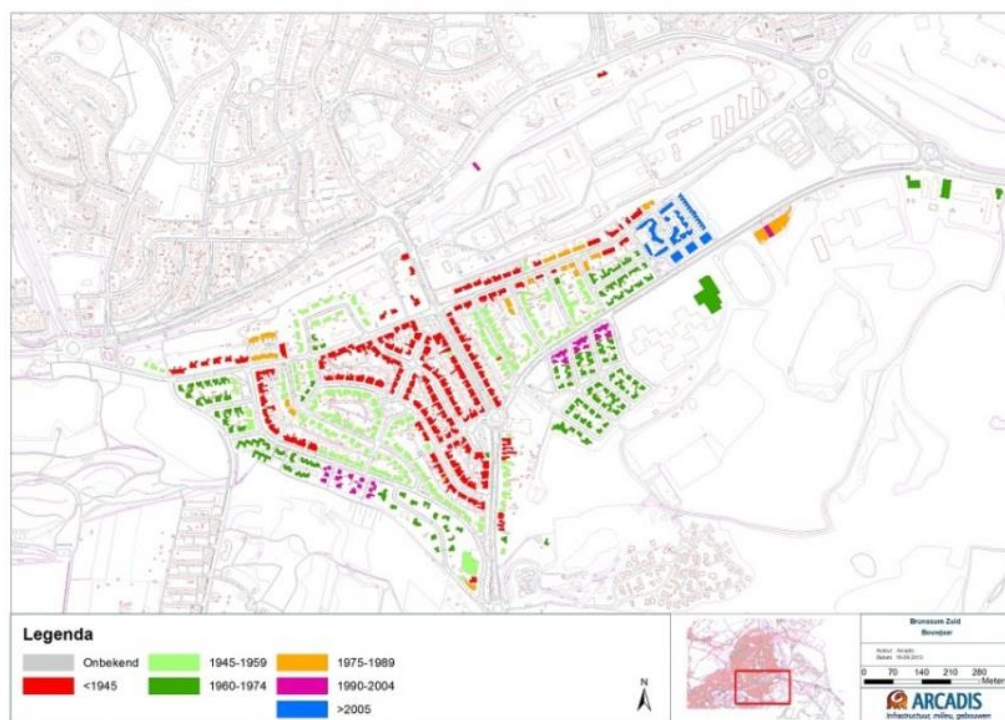
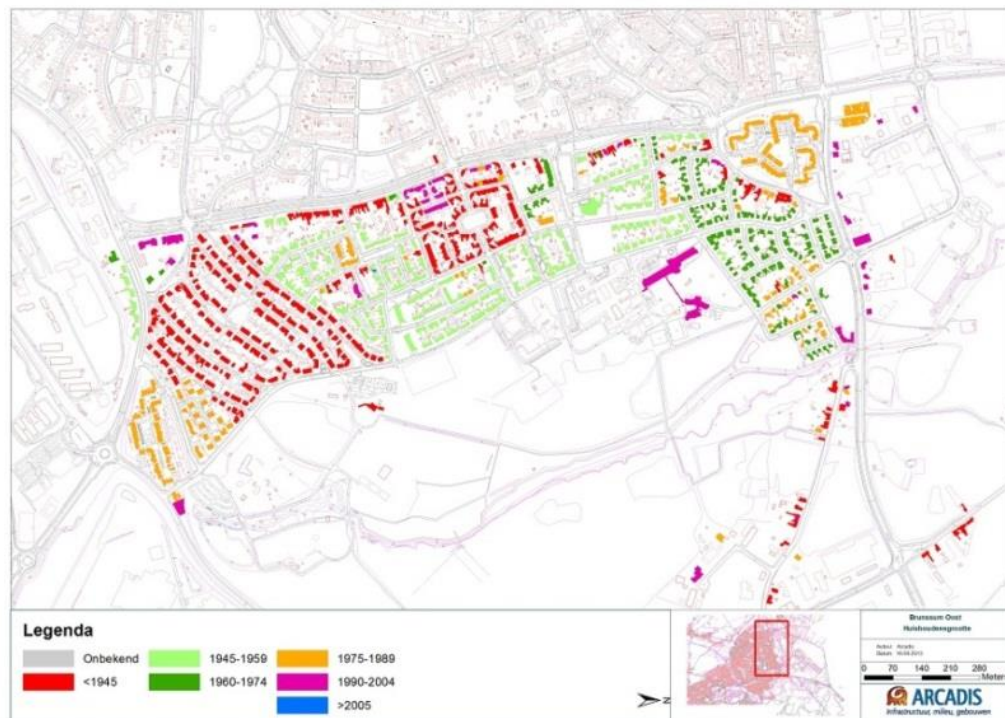
Ten oosten van het Schuttersveld ligt het gebied van de mijnsteenbergr Brunssum met grondverwerking en transportindustrie. Voor dit gebied is een grootschalige recreatieve voorziening voorzien (Nature Wonder World in vm. zandwingroevr Mourik als onderdeel van het project Oostflank). Deze wordt ontsloten door de in uitvoering zijnde Buitenring.



Figuur 6 Plangebied en buurten

Plangebied en woonsferen

Het plangebied van de stadsdeelvisie is beperkt tot de woonbuurten in Zuid-Oost. Deze zijn ontwikkeld vanuit de mijnkoloniën (Langeberg, Schuttersveld, Oude Egge) en de verkeers- en transportassen van de mijnindustrie (mijnspoor en tram) uit het begin van de 20^e eeuw. Doordat de koloniebuurten circa een kwart van de woningvoorraad beslaan zijn ze, meer dan in de andere stadsdelen, in hoge mate bepalend voor de woonsfeer in Zuid-Oost.



Figuur 7 Bouwjaar woningen Brunssum Zuid en Brunssum Oost 2013

De ruimtes tussen de mijnkoloniën zijn in de jaren '50 grotendeels opgevuld met woningbouw. Doordat bij de inpassing is aangesloten op de bestaande ruimtelijke structuren met gebogen stratenpatronen (Vondelstraat e.o. in Zuid, Hoofdbroekerweg-Haafheidestraat e.o. in Oost) is sprake van een organisch gegroeide woonsfeer.



Schuttersveld



Eggeplein



Langeberg

Dit in tegenstelling tot de latere toevoegingen aan de randen van beide wijken die een meer eigen jaren '50/'60/'70 karakter hebben:

- Venweg / Frans Halsstraat e.o. Dit is een typische jaren '50 buurt met korte rechte straten met rijwoningen in het (voormalige) corporatiedeel en vrijstaande /twee-onder-één-kapwoningen in het particuliere deel.
- Limburgiaplantsoen. Deze buurt is in de jaren '90 ontwikkeld op het sportterrein van de voormalige voetbalclub Limburgia. Doordat de oorspronkelijke veldindeling als verkavelingsgrondslag is gebruikt is een eigen buurtsfeer ontstaan.



Venweg



Pelgrimsweg



Limburgia

- Kleikoelen. Dit is een karakteristieke jaren '70 corporatiebuurt (Weller) met een voor die tijd in zwang zijnde hofjesverkaveling met verspringende rooilijnen en variatie aan woningtypen. Karakteristiek is de stenig uitstraling door het vaak ontbreken van voortuinen.
- Mettebos e.o. Een typische jaren '50 begin jaren '60 corporatiebuurt (Weller) met rijwoningen in lange blokken en portiekflats (Van Galenstraat). De flats zijn inmiddels gesloopt.



Kleikoelen



Van Galenstraat



Voormalige Mettebosflats

- Oeloven/Kochstraat-Boerhavestraat. Dit is de particuliere tegenhanger van Mettebos met een voorzieningstrook (voormalige school en kerk, nu nog supermarkt en zorgvoorzieningen) als

schakelpunt. Ruime verkaveling met vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen bepalen het straatbeeld.

- Op Gen Hoes. Net als Kleikoelen een op zich zelf staande buurt ontwikkelt vanuit het jaren'70 concept van in zichzelf gekeerde woonhoven met een mix van grondgebonden en gestapelde woningen, centrale parkeerpleinen en omgeven door een groene rand.





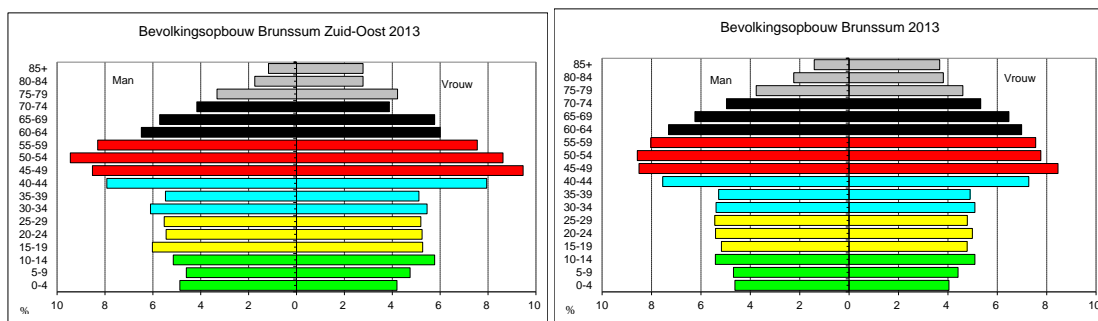
DE BEWONERS

3 Bevolking

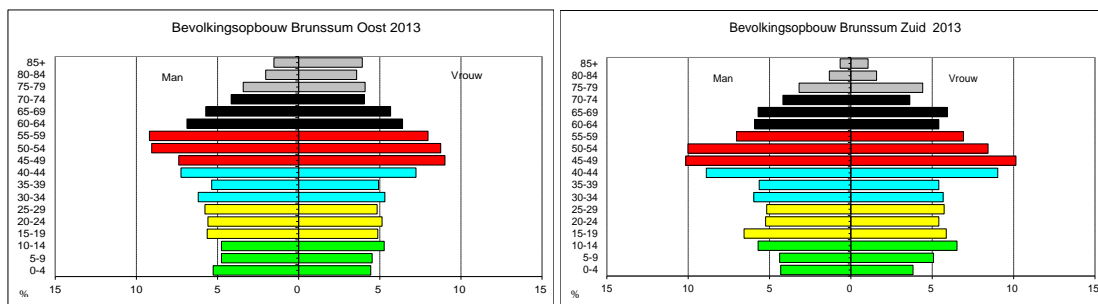
3.1 INWONERTAL EN LEEFTIJDOPBOUW

Het inwonertal van Brunssum Zuid-Oost bedraagt op 1 januari 2013 7.486 personen, een kwart (26%) van de bevolking van Brunssum (29.087). Het inwonertal is de afgelopen 10 jaar met 520 personen gekrompen, circa 6,5%. Aangezien het aantal huishoudens nauwelijks is veranderd (-37, van 3.507 in 2003 naar 3.470 in 2013) wordt de krimp vooral veroorzaakt door de vergrijzing en daarmee samenhangende gezinsverdunning. De gemiddelde huishoudensgrootte is dan ook afgenomen van 2,28 naar 2,16. Deze trend is vergelijkbaar met die in de andere stadsdelen. Desondanks behoort de woningbezetting in Zuid-Oost nog tot de hoogste binnen Parkstad (gemiddeld 1,98). Dit duidt erop dat in Zuid-Oost meer grotere (gezins)huishoudens wonen dan gemiddeld.

| Buurten en wijken | Leeftijdopbouw 2013 | | | | | | Totaal | Inwoners | |
|------------------------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-----|--------|----------|------|
| | 0-15 | 15-29 | 30-44 | 45-59 | 60-74 | 75+ | | | |
| Rode Beek | 19% | 20% | 15% | 25% | 19% | 4% | 100% | 81 | 1% |
| Bouwberg/Ora et Labora | 12% | 16% | 18% | 37% | 15% | 2% | 100% | 167 | 2% |
| Op Gen Hoes | 20% | 16% | 25% | 29% | 9% | 1% | 100% | 256 | 3% |
| Oeloven | 11% | 12% | 16% | 23% | 20% | 19% | 100% | 868 | 12% |
| Egge | 19% | 17% | 20% | 25% | 11% | 7% | 100% | 1,748 | 23% |
| Schuttersveld | 9% | 17% | 15% | 26% | 23% | 10% | 100% | 1,134 | 15% |
| Kleikoelen | 14% | 18% | 17% | 32% | 17% | 2% | 100% | 198 | 3% |
| Brunssum Oost | 15% | 16% | 18% | 26% | 16% | 9% | 100% | 4,460 | 60% |
| Vondelstraat | 13% | 14% | 13% | 32% | 16% | 12% | 100% | 235 | 3% |
| Langeberg | 16% | 18% | 22% | 25% | 15% | 4% | 100% | 1,463 | 20% |
| De Struiken | 15% | 16% | 20% | 27% | 16% | 6% | 100% | 1,279 | 17% |
| Douvenberg + Br. Heide | 8% | 6% | 10% | 14% | 27% | 35% | 100% | 49 | 1% |
| Brunssum Zuid | 15% | 17% | 20% | 26% | 15% | 6% | 100% | 3,026 | 40% |
| Brunssum Zuid-Oost | 15% | 16% | 19% | 26% | 16% | 8% | 100% | 7,486 | 100% |
| | 1,098 | 1,223 | 1,422 | 1,943 | 1,198 | 602 | | 7,486 | |



Figuur 8 Leeftijdopbouw Brunssum Zuid-Oost en Brunssum 2013



Figuur 9 Leeftijdsopbouw Brunssum Oost en Brunssum Zuid 2013

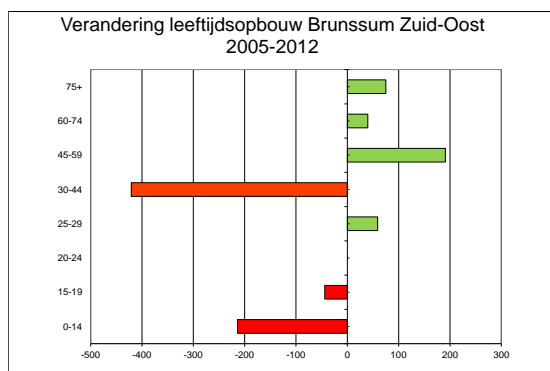
De krimp heeft vooral plaatsgevonden in Oeloven (-152), Egge (-156) en Langeberg (-186) en in minder mate Schuttersveld (-88) en Kleikoelen (-46). De leeftijdsopbouw in Oost en Zuid verschilt weinig van elkaar. In Zuid wonen wat meer jonge gezinnen en wat minder ouderen. Per buurt zijn de verschillen groter. Er uit springen:

- Oeloven: sterk vergrijsd wat samenhangt met de aanwezigheid van senioren- en zorgwoningen.
- Op Gen Hoes: veel middelbare leeftijdsgroepen en gezinnen met kinderen.
- Egge: veel huishoudens met kinderen.
- Kleikoelen en Vondelstraat: veel 45-59 jarigen.

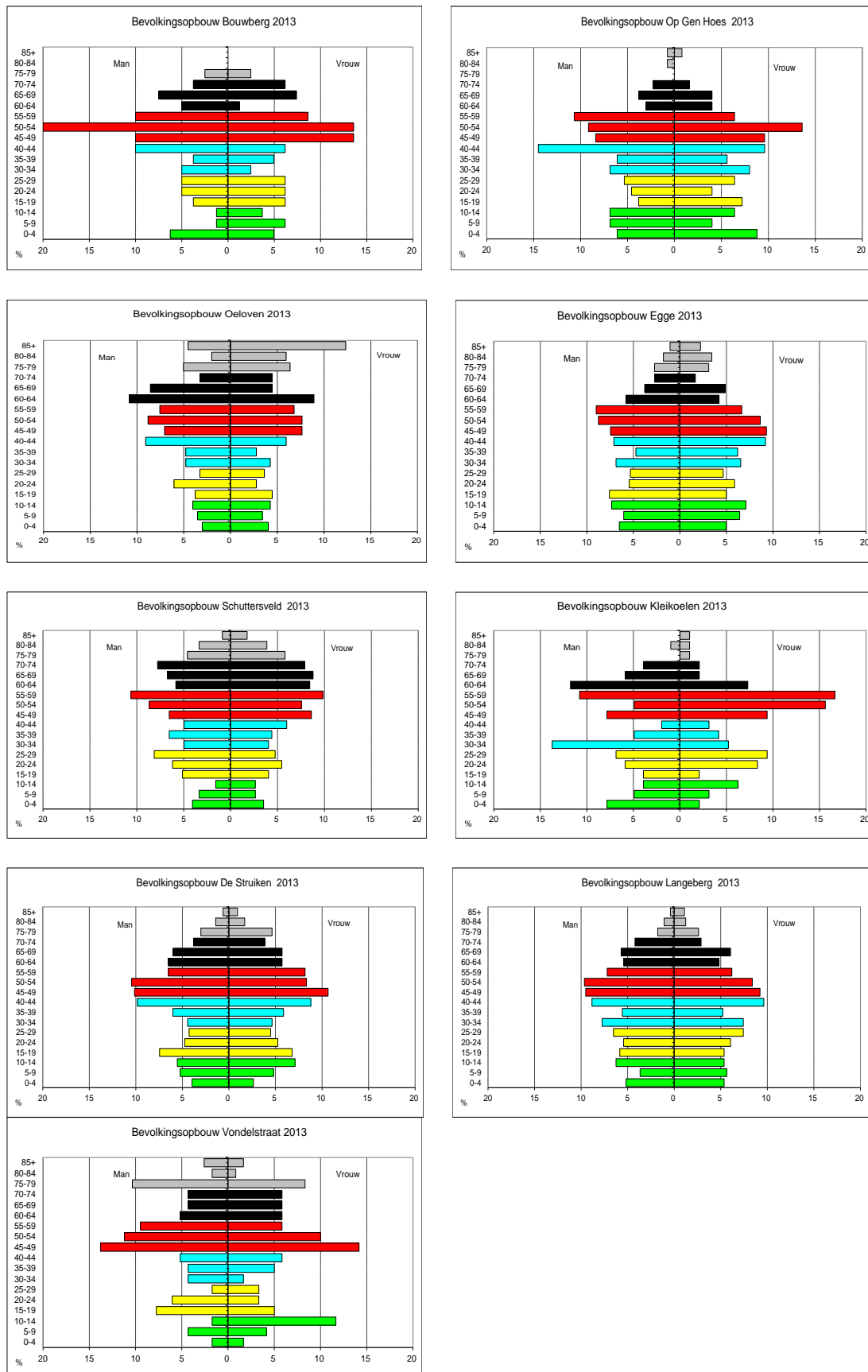
| Buurten en wijken | Inwoners | | | Huishoudens | | | Gem. huishoudensgrootte | | |
|--------------------|----------|---------|---------|-------------|---------|-------|-------------------------|------|-------|
| | 2003 | 2013 | Saldo | 2003 | 2013 | Saldo | 2003 | 2013 | Saldo |
| Kattekoelen | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Rode Beek | 60 | 81 | 21 | 25 | 31 | 6 | 2.40 | 2.61 | 0.21 |
| Ora et Labora | 7 | 6 | -1 | 4 | 3 | -1 | 1.75 | 2.00 | 0.25 |
| Bouwberg | 170 | 161 | -9 | 73 | 78 | 5 | 2.33 | 2.06 | -0.27 |
| Op Gen Hoes | 275 | 256 | -19 | 113 | 113 | 0 | 2.43 | 2.27 | -0.16 |
| Oeloven | 1,020 | 868 | -152 | 501 | 444 | -57 | 2.04 | 1.95 | -0.09 |
| Egge | 1,904 | 1,748 | -156 | 823 | 802 | -21 | 2.31 | 2.18 | -0.13 |
| Schuttersveld | 1,222 | 1,134 | -88 | 588 | 577 | -11 | 2.08 | 1.97 | -0.11 |
| Kleikoelen | 244 | 198 | -46 | 103 | 103 | 0 | 2.37 | 1.92 | -0.45 |
| De Heide | 12 | 8 | -4 | 5 | 3 | -2 | 2.40 | 2.67 | 0.27 |
| Brunssum Oost | 4,914 | 4,460 | -454 | 2,235 | 2,154 | -81 | 2.20 | 2.07 | -0.48 |
| Vondelstraat | 235 | 235 | 0 | 102 | 103 | 1 | 2.30 | 2.28 | -0.02 |
| Langeberg | 1,649 | 1,463 | -186 | 664 | 634 | -30 | 2.48 | 2.31 | -0.17 |
| De Struiken | 1,146 | 1,279 | 133 | 476 | 551 | 75 | 2.41 | 2.32 | -0.09 |
| Douvenberg | 56 | 45 | -11 | 28 | 26 | -2 | 2.00 | 1.73 | -0.27 |
| Brandenberg | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Hendrik e.o. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Brunssumer Heide | 6 | 4 | -2 | 2 | 2 | 0 | 3.00 | 2.00 | -1.00 |
| Brunssum Zuid | 3,092 | 3,026 | -66 | 1,272 | 1,316 | 44 | 2.43 | 2.30 | -0.13 |
| Brunssum Zuid-Oost | 8,006 | 7,486 | -520 | 3,507 | 3,470 | -37 | 2.28 | 2.16 | -0.13 |
| Brunssum | 29,944 | 29,087 | -857 | 13,794 | 14,387 | 593 | 2.17 | 2.02 | -0.17 |
| Parkstad | 263,755 | 249,873 | -13,882 | 124,054 | 125,926 | 1,872 | 2.13 | 1.98 | -0.26 |

Figuur 10 Bevolkingsontwikkeling buurten Brunssum Zuid-Oost 2003-2013

De verandering van de leeftijdsopbouw laat zien hoe de ontgroening en vergrijzing de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden: sterke krimp onder jonge gezinnen (30-44 jaar en 0-14 jaar) en groei in met name de hogere middenleeftijdsgroep (45-59 jaar). De toename van het aantal 60-plussers was (nog) klein.



Figuur 11 Ontwikkeling levensfasegroepen 2005-2012



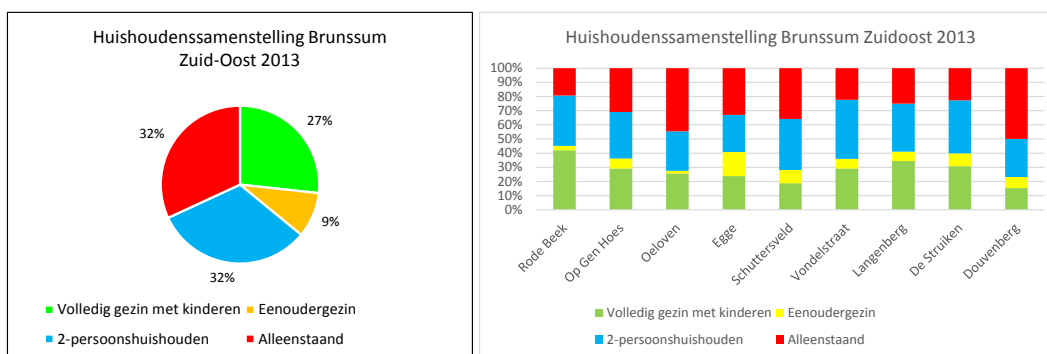
Figuur 12 Leeftijdsopbouw per buurt Brunssum Zuid-Oost 2013

3.2 HUISHOUDENS

Het aantal huishoudens bedroeg op 1 januari 2013 3.470, dit is 24% van Brunssum als geheel. Van de huishoudens wonen er 2.154 in Brunssum Oost en 1.316 in Brunssum Zuid.

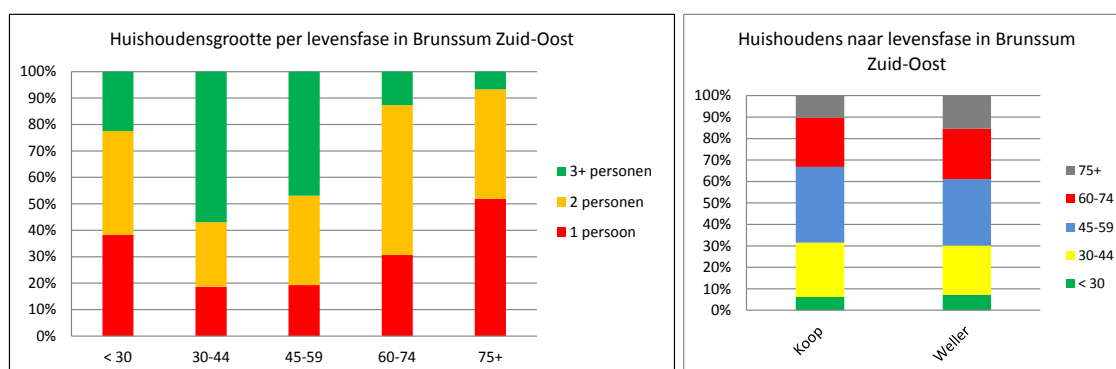
Brunssum Zuid-Oost heeft beduidend meer gezinnen dan gemiddeld in de gemeente (36%, gemeente 31%, Parkstad 29%). Net als in Brunssum als geheel betreft circa een kwart (26%) van de gezinnen eenoudergezinnen. Het aantal gezinnen met kinderen is tussen 2003 en 2013 wel gedaald (-9%, van 1.371 naar 1.248) en volgt daarmee de gemeentelijke trend. Binnen de groep gezinnen met kinderen is het aantal eenoudergezinnen evenwel met een derde (33%) toegenomen.

Het aantal 2-persoonshuishoudens is het afgelopen decennium nauwelijks veranderd (van 1.108 naar 1.115, aandeel 32%). Het aantal alleenstaanden is met 8% gegroeid van 1.028 naar 1.107 (aandeel 32%).



Figuur 13 Huishoudenssamenstelling Brunssum Zuid-Oost 2013 (Parkstadmonitor)

Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat nu bijna tweederde van de huishoudens (64%) uit 1- en 2-persoonshuishoudens bestaat en 36% uit gezinnen met kinderen. De gemiddelde huishoudensgrootte is sinds 2003 gedaald tot gemiddeld 2,16. Hierbij is sprake van een fors verschil tussen Zuid (2.30) en Oost (2.07). Alleenstaanden zijn fors oververtegenwoordigd in Oeloven, wat waarschijnlijk samenhangt met de aanwezigheid van seniorenhuisvesting. In Langeberg wonen juist relatief veel gezinnen, in de Vondelstraat veel 2-persoonshuishoudens. Opvallend is het grote aantal een oudergezinnen in Egge.



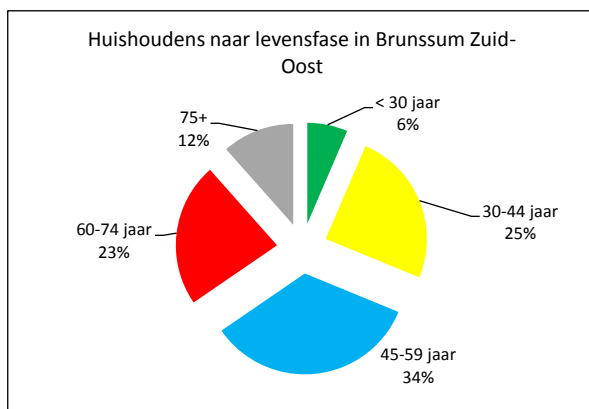
Figuur 14 Huishoudens naar levensfase Brunssum Zuid-Oost (Bron: GBA-WOZ)

Levensfase

Medio 2012 waren 3.244 huishoudens gehuisvest in zelfstandige woningen⁴. Hiervan is:

- 6% jonger dan 30 jaar, waaronder de meeste starters.
- 59% een huishoudens in de middenleeftijdsgroep 30-59 jaar.
- 35% 60-plusser.

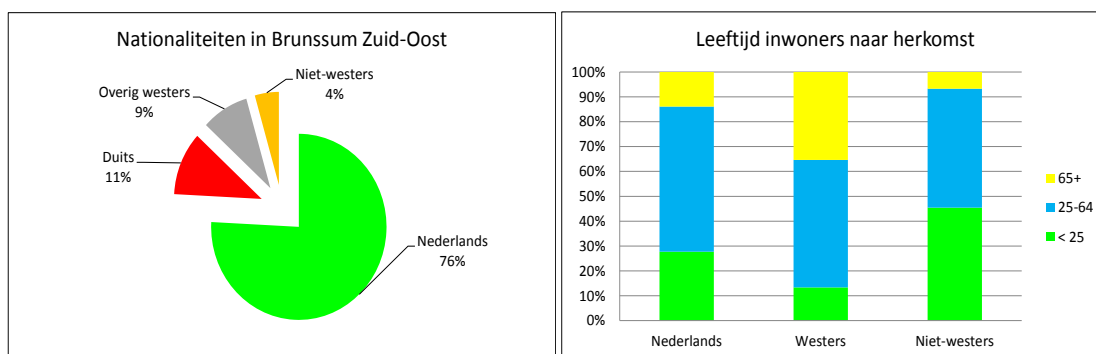
Het verschil in de huishoudensopbouw naar leeftijd in de huur en de koopsector is niet groot. Het aantal oudere huishoudens (> 60 jaar) is bij Weller wat hoger (39%, koop 33%). In de koopsector wonen wat meer 45-59 jarigen (35%, Weller 31%). Het aandeel van de jongere huishoudens is vrijwel gelijk.



Figuur 15 Huishoudens naar levensfase Brunssum Zuid-Oost (Bron: GBA-WOZ)

3.3 HERKOMST WIJKBEWONERS

Bijna een kwart (24%) van de inwoners van Brunssum Zuid-Oost is van buitenlandse afkomst. Duitsers vormen hiervan met 11% van de bevolking de grootste groep. De groep niet-westerse inwoners is klein (4%) en bestaat vooral uit mensen uit Marokko. In deze groep zijn veel gezinnen met kinderen. Onder de westerse allochtonen zijn relatief veel 65-plussers.



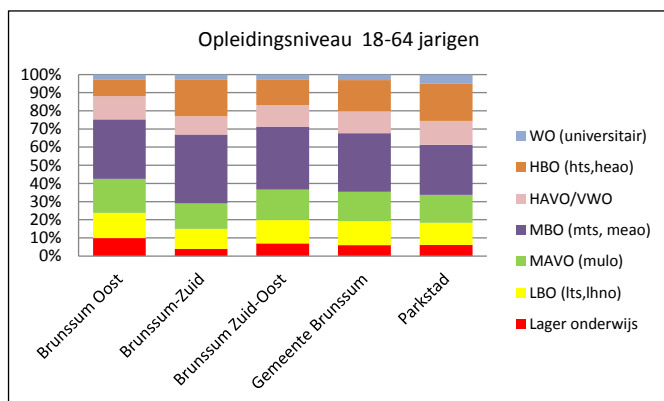
Figuur 16 Herkomst bewoners Brunssum Zuid-Oost

⁴ De volgende gegevens over huishoudens zijn betrokken uit een database bevolking in woningen die in 2012 is opgezet ten behoeve van de stadsdeelvisies. Daardoor zijn er kleine verschillen met de meest recente cijfers uit de Parkstadmonitor. Het aantal huishoudens in woningen ligt lager dan het feitelijke aantal vanwege verhuizingen en daarbij behorende frictieleegstand.

3.4 SOCIAAL-ECONOMISCHE POSITIE

Opleidingsniveau

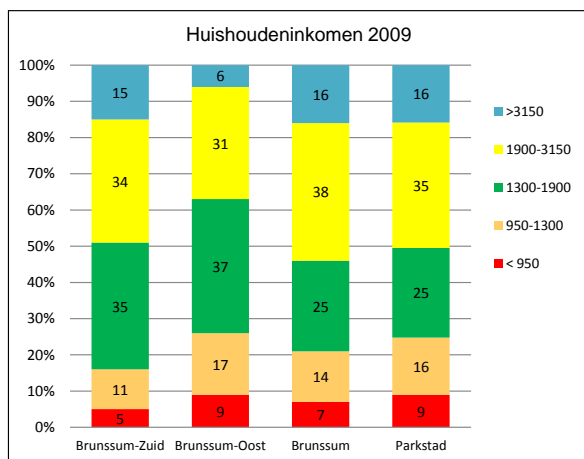
Bij het opleidingsniveau ligt in Brunssum Zuid-Oost een groter accent op het middelbaar beroepsonderwijs (35%, 27% Parkstad) en is het aandeel HBO/WO kleiner (15%, 25% in Parkstad). Er bestaan aanzienlijke verschillen tussen Oost en Zuid. Van de potentiële beroepsbevolking heeft in Oost 43% een opleidingsniveau van maximaal MAVO, in Zuid is dit 29% (gemeente 35%, Parkstad 34%).



Figuur 17 Opleidingsniveau in Brunssum Zuid-Oost

Inkomen

Binnen het stadsdeel komen aanzienlijke inkomensverschillen voor. De verschillen zitten vooral in de laagste en hoogste inkomensgroepen: veel lage inkomens in Oost en meer hoge inkomens in Zuid. De verschillen hangen samen met verschillen in huishoudenssamenstelling en opleidingsniveau. In Oost wonen relatief veel alleenstaanden en eenoudergezinnen en ligt het opleidingsniveau fors lager.

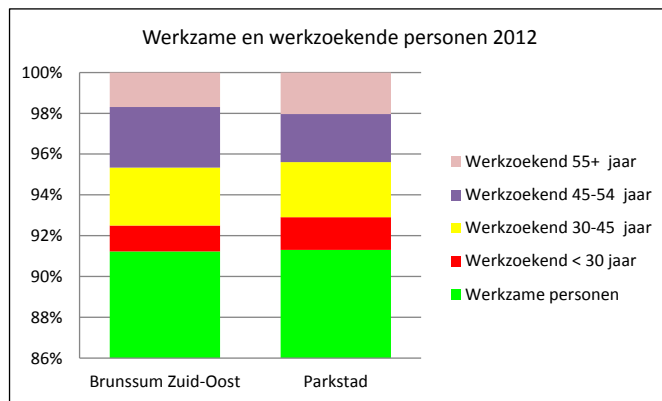


Figuur 18 Netto huishoudeninkomen in Brunssum Zuid-Oost

In Brunssum Oost komen relatief veel lage inkomensgroepen voor: 26% heeft een inkomen op het minimumniveau (tot € 1300). Dit is hoger dan gemiddeld in Brunssum en ook Parkstad als geheel. In Brunssum Zuid is het aandeel lage inkomens 16%. Bij de hoogste inkomensgroepen (> € 3150) is het juist omgekeerd: 15% in Zuid en 6% in Oost. De groep met een inkomen tussen € 1300 en € 3150 is in beide wijken de grootste groep en ongeveer gelijk 69% (Zuid) om 68% (Oost).

Werkloosheid

Het aantal werkzoekenden in Brunssum Zuid-Oost bedroeg in 2012 222 personen. Dit is bijna 9% van alle werkzamen en werkzoekenden samen en vergelijkbaar met het gemiddelde in Parkstad. Circa tweederde (66%) van de werkzoekenden betreft 30-54 jarigen, 20% 55-plussers en 14% jongeren tot 30 jaar. Ten opzichte van Parkstad ligt de jeugdwerkloosheid wat lager en de werkloosheid in de groep 45-54 jarigen wat hoger.

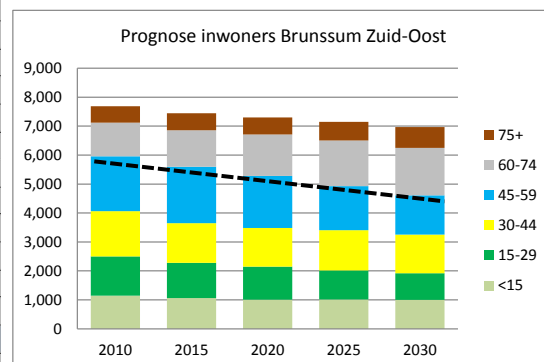


Figuur 19 Arbeidsmarktsituatie in Brunssum Zuid-Oost

3.5 DEMOGRAFISCHE TRENDS EN WONINGBEHOEFTE

De demografische krimp in Brunssum Zuid-Oost blijft op grond van de Etilprognoses 2014 tot 2020 beperkt tot 2% (-145 personen). Na 2020 loopt de krimp licht op. In totaal krimp de bevolking tussen 2015 en 2030 met 475 personen (-6%). Het merendeel van de krimp vindt plaats in Brunssum Oost (-385). In Zuid blijft de krimp beperkt tot 90 inwoners.

| Brunssum Zuidoost | Aantal inwoners (Prognose E'til 2014) | | | | | | Totaal |
|----------------------|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-----|--------|
| | <15 | 15-29 | 30-44 | 45-59 | 60-74 | 75+ | |
| 2010 | 1,145 | 1,355 | 1,565 | 1,895 | 1,160 | 565 | 7,685 |
| 2015 | 1,065 | 1,215 | 1,370 | 1,950 | 1,260 | 585 | 7,445 |
| 2020 | 1,010 | 1,140 | 1,330 | 1,800 | 1,430 | 590 | 7,300 |
| 2025 | 1,015 | 1,005 | 1,390 | 1,515 | 1,580 | 645 | 7,150 |
| 2030 | 1,000 | 920 | 1,335 | 1,355 | 1,640 | 720 | 6,970 |
| Brunssum Zuidoost | Groei en krimp aantal inwoners | | | | | | Totaal |
| | <15 | 15-29 | 30-44 | 45-59 | 60-74 | 75+ | |
| 2010-2015 | -80 | -140 | -195 | 55 | 100 | 20 | -240 |
| 2015-2020 | -55 | -75 | -40 | -150 | 170 | 5 | -145 |
| 2020-2025 | 5 | -135 | 60 | -285 | 150 | 55 | -150 |
| 2025-2030 | -15 | -85 | -55 | -160 | 60 | 75 | -180 |
| 2015-2030 | -65 | -295 | -35 | -595 | 380 | 135 | -475 |
| | -6% | -22% | -2% | -31% | 33% | 24% | -6% |



| Wijk | Groei en krimp aantal inwoners (Prognose E'til 2012) | | | | | | |
|--------------------|--|-------|-------|-------|-------|-----|--------|
| | <15 | 15-29 | 30-44 | 45-59 | 60-74 | 75+ | Totaal |
| 2015-2020 | | | | | | | |
| Brunssum Oost | -10 | -60 | -15 | -135 | 105 | -5 | -120 |
| Brunssum Zuid | -45 | -15 | -25 | -15 | 65 | 10 | -25 |
| Brunssum Zuid-Oost | -55 | -75 | -40 | -150 | 170 | 5 | -145 |
| 2020-2030 | | | | | | | |
| Brunssum Oost | -25 | -85 | -50 | -220 | 25 | 90 | -265 |
| Brunssum Zuid | 15 | -135 | 55 | -225 | 185 | 40 | -65 |
| Brunssum Zuid-Oost | -10 | -220 | 5 | -445 | 210 | 130 | -330 |

Figuur 20 Bevolkingsprognose Brunssum Zuid-Oost

Wel is de verwachting dat er grote verschuivingen gaan optreden in de omvang van de verschillende leeftijdsgroepen:

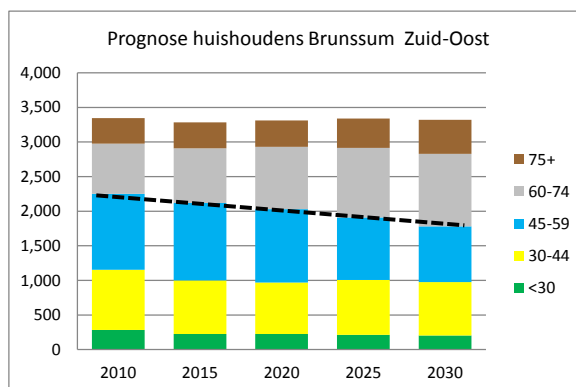
- Tot 2020 krimpen de leeftijdsgroepen tot 60 jaar fors en is sprake van een sterke toename van het aantal 60-plussers, vooral 60-74 jarigen.
- Na 2020 stopt de krimp in de leeftijdsgroepen waartoe vooral gezinnen met jonge kinderen behoren (30-44 jaar en 0-14 jaar). De krimp in de groep gezinnen met oudere kinderen (45-59 jaar, 15-19 jaar) en jongeren 20-29 loopt sterk op. De groei van het aantal ouderen betreft dan vooral 75-plussers.

Ook hier is sprake van verschillen tussen Brunssum Oost en Zuid. Tot 2020 wordt de krimp vooral bepaald door de afname van de groep gezinnen met kinderen in de tienerleeftijd in Oost. Deze trend zet zich na 2020 door en vindt dan ook plaats in Zuid. Opvallend is dat in Zuid na 2020 het aantal gezinnen met jonge kinderen licht toeneemt.

Wat betreft de vergrijzing zien we vooral na 2020 verschillen tussen Oost en Zuid: in Zuid blijft het aantal jonge ouderen 60-74 fors doorgroeien, terwijl de groei in deze groep in Oost afneemt. Hier neemt vooral de groep bejaarden 75-plus dan toe.

De bevolkingskrimp heeft tot 2030 weinig effect op het aantal huishoudens. Na de krimp van de afgelopen jaren wordt verwacht dat het aantal huishoudens tot 2030 grosso modo op het huidige niveau zal blijven. De komende 10 jaar stijgt het aantal huishoudens nog met circa 55 om daarna met circa 20 te dalen. Per saldo resteert een plusje van 35. In Oost is sprake van een lichte krimp, in totaal -70, in Zuid een lichte groei: + 105. Deze verschillen hangen nauw samen met het verschil in leeftijdsopbouw tussen beide wijken. Omdat het aantal huishoudens in de gemeente als geheel tot 2030 met circa 300 daalt, wijst dit op een relatief sterke woningmarktpositie voor Brunssum Zuid-Oost.

| Brunssum | Aantal huishoudens (Prognose E'til 2014) | | | | | |
|-----------|--|-------|-------|-------|-----|--------|
| Zuidoost | <30 | 30-44 | 45-59 | 60-74 | 75+ | Totaal |
| 2010 | 285 | 870 | 1,095 | 725 | 370 | 3,345 |
| 2015 | 225 | 775 | 1,120 | 790 | 375 | 3,285 |
| 2020 | 225 | 745 | 1,060 | 900 | 380 | 3,310 |
| 2025 | 215 | 790 | 905 | 1,005 | 425 | 3,340 |
| 2030 | 205 | 770 | 805 | 1,050 | 490 | 3,320 |
| Brunssum | Groei en krimp aantal huishoudens | | | | | |
| Zuidoost | <30 | 30-44 | 45-59 | 60-74 | 75+ | Totaal |
| 2010-2015 | -60 | -95 | 25 | 65 | 5 | -60 |
| 2015-2020 | 0 | -30 | -60 | 110 | 5 | 25 |
| 2020-2025 | -10 | 45 | -155 | 105 | 45 | 30 |
| 2025-2030 | -10 | -20 | -100 | 45 | 65 | -20 |
| 2015-2030 | -20 | -5 | -315 | 260 | 115 | 35 |
| | -7% | -1% | -29% | 36% | 31% | 0% |



| Wijk | Groei en krimp aantal huishoudens | | | | | |
|--------------------|-----------------------------------|-------|-------|-------|-----|--------|
| | <30 | 30-44 | 45-59 | 60-74 | 75+ | Totaal |
| 2015-2020 | | | | | | |
| Brunssum Oost | -5 | -10 | -65 | 65 | -5 | -20 |
| Brunssum Zuid | 5 | -20 | 5 | 45 | 10 | 45 |
| Brunssum Zuid-Oost | 0 | -30 | -60 | 110 | 5 | 25 |
| 2020-2030 | | | | | | |
| Brunssum Oost | -10 | -15 | -135 | 25 | 85 | -50 |
| Brunssum Zuid | -10 | 40 | -120 | 125 | 25 | 60 |
| Brunssum Zuid-Oost | -20 | 25 | -255 | 150 | 110 | 10 |

Figuur 21 Huishoudensprognose Brunssum Zuid-Oost

Net als bij het inwonertal zien we ook bij de huishoudensontwikkeling sterke verschillen in de ontwikkeling van de afzonderlijke levensfasegroepen:

- De groep jonge huishoudens tot 30 jaar, die voor een groot deel uit starters bestaat, blijft tot 2020 vrij constant (rond 225 huishoudens). Na 2020 krimpt deze groep licht tot 205 in 2030.
- De krimp in de groep jonge gezinshuishoudens 30-44 jaar is grotendeels achter de rug.
- De grootste krimp speelt zich af in de leeftijdsgroep 45-59 jaar, gezinnen met tieners en uithuisgaande kinderen. Deze groep krimpt met bijna een derde van circa 1.100 nu naar 800 huishoudens in 2030.
- De groep senioren 60-74 groeit tot 2030 met 36% (260 huishoudens) en de 75-plussers met 31% (115 huishoudens). De toename van 75-plussers vindt vooral na 2020 plaats.

Extra toename woningbehoefte door extramuralisering en opvang statushouders

In Oost staan de zorgcentra Schuttershof en Bronnenhof (zie paragraaf 6.2). Door het rijksbeleid gericht op langer thuis wonen zullen ouderen met lichtere zorgvraag langer zelfstandig blijven wonen. Hiervoor zijn extra voor ouderen geschikte woningen nodig.

Daarnaast zal de woningbehoefte toenemen als gevolg van de opvang van vluchtelingen uit de crisisgebieden in het Midden Oosten. Alle stadsdelen zullen hierbij hun steentje moeten bijdragen.

INTERMEZZO BEHOEFTE EN TRENDS IN DE ZORG

Door de vergrijzing en vooral de sterke groei van het aantal 75-plussers neemt de zorgbehoefte van ouderen vooral na 2020 sterk toe. Tot 2030 groeit het aantal oudere huishoudens 75-plus in Zuid-Oost met 115. In het kader van het rijksbeleid langerthuiswonen komen alleen personen met een zware zorgbehoefte nog in aanmerking voor intramurale zorg. De zorgcentra gaan zich vooral richten op de opvang van PGcliënten (dementerenden) en personen met zeer zware somatische beperkingen. De overige zorg zal extramuraal in de thuissituatie ontvangen moeten worden.



Huidig zorgaanbod in Schuttershof/Bronnenhof en kleinschalige zorg Gregoriushuis

Uit het rapport “transformatie-opgave extramuralisering”, maart 2014 komt naar voren dat de extramuraliseringsopgave in Zuid-Oost 80 woningen bedraagt. In de komende 15 jaar is er behoefte aan 43 woningen “Geschikt Wonen” (levensloopbestendig/nultreden) en 37 woningen “Verzorgd Wonen” (14 langer thuis wonen/rollatortoegankelijk en 23 geclusterd verzorgd wonen/rolstoeltoegankelijk).

De behoefte aan nultredenwoning en rollatortoegankelijke woning zal bij voorkeur via opplussen gerealiseerd moeten worden. In Zuid-Oost zijn de mogelijkheden hiervoor beperkt vanwege het grote aandeel oude en kleine woningen in het woningbestand. Deze zijn in technisch opzicht (maatvoering en plattegrondsindeling) niet of slechts met zeer grote investeringen (gedeeltelijk) levensloopbestendig te maken. Net als uitbreiding van het aanbod geclusterd verzorgd wonen zal de opgave vooral via nieuwbouw gestalte moeten krijgen. Bij voorkeur in kleine woon(zorg)clusters via herstructurering of herbestemming van slooplocaties.

Beperkt aanbod seniorenwoningen

Het aanbod voor ouderen geschikte woningen in Zuid-Oost is klein omdat er weinig appartementen in het stadsdeel zijn en het aantal seniorenwoningen van Weller beperkt is tot de Molenhoek (24 appartementen) en 41 grondgebonden seniorenwoningen. In de Bongardstraat heeft Woningstichting De Voorzorg 8 levensloopbestendige tweekappers gebouwd als herinvulling van een voormalige schoollocatie.



Seniorenwoningen jaren '70 Venweg



Levensloopbestendige woningen Bongardstraat

In het kader van de vergrijzing is het van belang om zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen/renoveren om voor te sorteren op de aankomende sterke groei van de 75-plussers. Voor ouderenhuisvesting geschikte slooplocaties (bijvoorbeeld voormalige Tarcisiusschool) dienen hiervoor benut of gereserveerd te blijven.

Ambitie: woonzorgservicezone Sint Gregoriuslaan

De herontwikkeling van de Tarcisiuslocatie en herbestemming van de Sint Josephkerk zijn een kans de aanzet te geven voor een meer integrale herontwikkeling van de Sint Gregoriuslaan e.o. als



woonzorgservicezone. Hierbij kan de oude scharnier/ontmoetingsfunctie van dit gebied (kerk, school) opnieuw worden gedefinieerd met eigentijdse functies, passend bij een vergrijzende samenleving. Hierbij kan worden aangesloten bij aanwezige voorzieningen als het Gregoriushuis, fysiopraktijk, supermarkt en de aanwezigheid van de zorgcentra Schuttershof/Bronnenhof in de directe omgeving. De bouw van seniorenwoningen of woonzorgwoningen en aanleg van een beweegtuin kunnen eerste aanzetten zijn.

Ouderenvriendelijke openbare ruimte

Doordat steeds meer ouderen in hun huidige woning zullen blijven wonen, neemt met de vergrijzing ook de behoefte aan een ouderenfriendly woonomgeving toe. Voorgesteld wordt om, net als in de andere stadsdelen, een netwerk van op de behoefte van ouderen afgestemde groene looproutes aan te leggen. Dit draagt ertoe bij dat ouderen op een veilige wijze van huis naar voorzieningen kunnen komen en in de nabijheid van hun huis een ommetje kunnen maken. Hiermee wordt voorkomen dat ouderen vereenzamen.

Ontgroening

Tot 2020 neemt het aantal kinderen en tieners tot 19 jaar met 6% af. Na 2020 loopt de krimp terug tot 5%. De groene druk⁵ ligt wat onder het landelijk niveau (38%). De krimp speelt verhoudingsgewijs vooral in Zuid.

| Leeftijd | Aantal personen | | | Groei/krimp | | Groei/krimp | |
|------------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| | 2015 | 2020 | 2030 | 2015-2019 | 2020-2029 | 2012-2019 | 2020-2029 |
| 0 tot 5 jaar | 325 | 325 | 305 | 0 | -20 | 0% | -6% |
| 5 tot 10 jaar | 345 | 335 | 340 | -10 | 5 | -3% | 1% |
| 10 tot 15 jaar | 395 | 350 | 355 | -45 | 5 | -11% | 1% |
| 15 tot 20 jaar | 410 | 380 | 325 | -30 | -55 | -7% | -14% |
| Totaal 0-19 jaar | 1,475 | 1,390 | 1,325 | -85 | -65 | -6% | -5% |
| Bevolking 20-65 | 4,630 | 4,485 | 3,865 | -145 | -620 | -3% | -14% |
| Groene druk | 32% | 31% | 34% | | | | |
| Ontwikkeling 0-19 jarigen | Aantal personen | | | Groei/krimp | | Groei/krimp | |
| | 2015 | 2020 | 2030 | 2015-2019 | 2020-2029 | 2015-2019 | 2020-2029 |
| Brunssum Oost | 870 | 845 | 820 | -25 | -25 | -3% | -3% |
| Brunssum Zuid | 605 | 545 | 505 | -60 | -40 | -10% | -7% |
| Brunssum Zuid-Oost | 1,475 | 1,390 | 1,325 | -85 | -65 | -13% | -10% |

Figuur 22 De ontgroening 2012-2030 in Brunssum Zuid-Oost

De ontgroening betekent dat de behoefte aan kindvoorzieningen (onderwijs, kinderopvang, speelvoorzieningen in de openbare ruimte) afneemt. Het basisonderwijs (4 tot 12 jaar) moet rekening houden met een lichte teruggang van het leerlingenaantal met circa 4% (circa 40), na 2020 betreft de krimp vrijwel alleen tieners 15-19 jaar.

De vergrijzing

Het aantal 65-plussers neemt tot 2020 met 6% toen, na 2020 zet deze groei versneld verder door (+25%). De vergrijzing tot 2020 betreft vooral een sterke toename van 60-74 jarigen en 85-plussers. Na 2020 neemt ook de groei onder 75-89 jarigen sterk toe.

| Leeftijd | Aantal personen | | | Groei/krimp | | Groei/krimp | |
|------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| | 2015 | 2020 | 2030 | 2015-2019 | 2020-2029 | 2015-2019 | 2020-2029 |
| 60 tot 65 jaar | 505 | 595 | 580 | 90 | -15 | 18% | -3% |
| 65 tot 70 jaar | 435 | 470 | 585 | 35 | 115 | 8% | 24% |
| 70 tot 75 jaar | 320 | 365 | 475 | 45 | 110 | 14% | 30% |
| 75 tot 80 jaar | 265 | 250 | 330 | -15 | 80 | -6% | 32% |
| 80 tot 85 jaar | 170 | 175 | 205 | 5 | 30 | 3% | 17% |
| 85 tot 90 jaar | 100 | 105 | 110 | 5 | 5 | 5% | 5% |
| 90 jaar of ouder | 50 | 60 | 75 | 10 | 15 | 20% | 25% |
| Totaal 65+ | 1,340 | 1,425 | 1,780 | 85 | 355 | 6% | 25% |
| Bevolking 20-65 | 4,630 | 4,485 | 3,865 | -145 | -620 | -3% | -14% |
| Grijze druk | 29% | 32% | 46% | | | | |

| Ontwikkeling 65-plussers | Aantal personen | | | Groei/krimp | | Groei/krimp | |
|-----------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| | 2015 | 2020 | 2030 | 2015-2019 | 2020-2029 | 2015-2019 | 2020-2029 |
| Brunssum Oost | 880 | 940 | 1,120 | 60 | 180 | 7% | 19% |
| Brunssum Zuid | 460 | 485 | 660 | 25 | 175 | 5% | 36% |
| Brunssum Zuid-Oost | 1,340 | 1,425 | 1,780 | 85 | 355 | 12% | 55% |

Figuur 23 De vergrijzing 2012-2030 in Brunssum Zuid-Oost

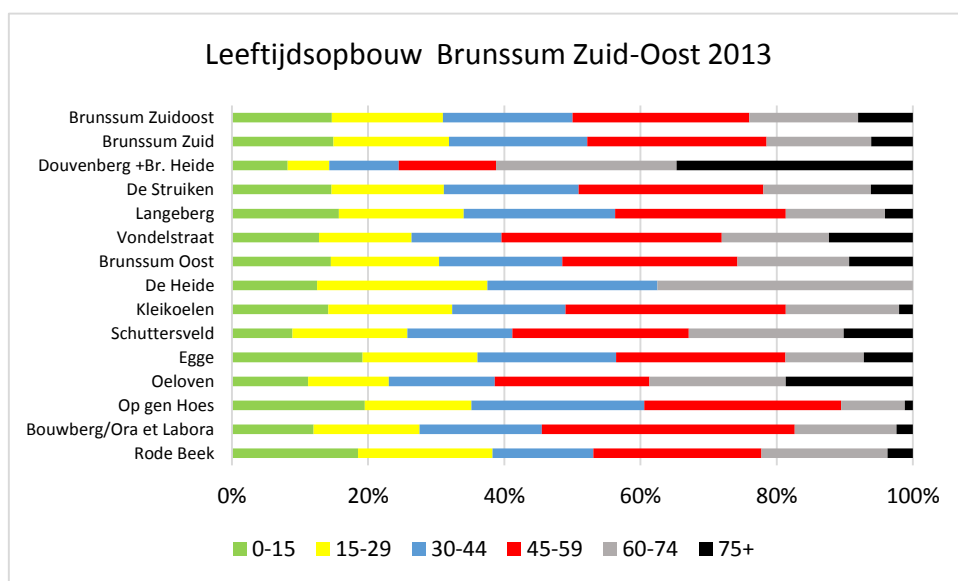
⁵ Groene druk is de verhouding tussen 0-19 jarigen en het aantal inwoners in de productieve leeftijd 20-64 jaar.

Door de vergrijzing zal de behoefte aan ouderenvoorzieningen zoals levensloopbestendige woningen, zorg(woningen), veilige ouderenvriendelijke en obstakelvrije openbare ruimte toenemen. Bij de jonge ouderen tot 75 jaar zal het accent liggen op passende woningen en ouderenvriendelijke woonomgeving. Bij de groep 75-plussers zal daarnaast de zorgvraag en behoefte aan zorgwoningen groeien.

Verschillen per buurt

De effecten van ontgroening en vergrijzing verschillen per buurt omdat de leeftijdsopbouw nogal uiteenloopt. Teruggang in het aantal kinderen in de onderbouwleeftijd is vooral te verwachten in gezinsrijke buurten Op Gen Hoes, Egge en Langeberg.

De vergrijzing zal zich wat betreft jonge ouderen (60-74 jaar) vooral manifesteren in Op Gen Hoes, Egge, Vondelstraat, Kleikoelen en Zuid. De groei van 75-plussers wordt vooral verwacht in Schuttersveld Langeberg en De Struiken. Oeloven is en blijft een vergrijsde buurt, mede door de aanwezigheid van de zorgcentra.



Figuur 24 Leeftijdsopbouw per buurt 2013



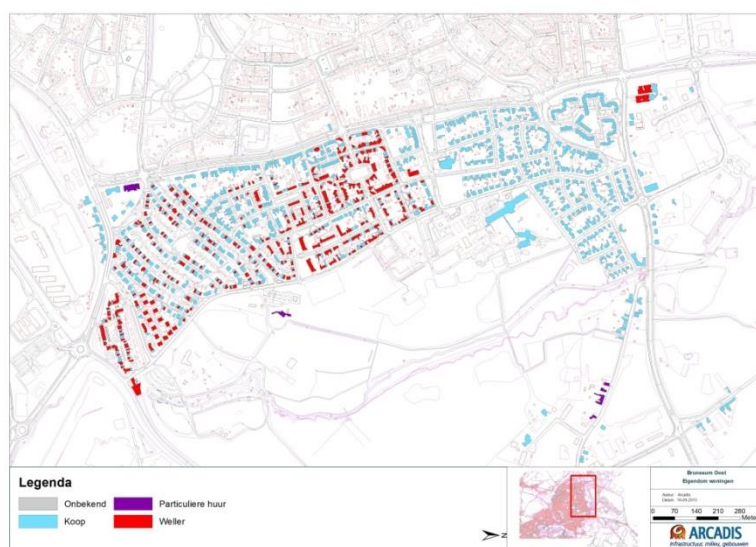
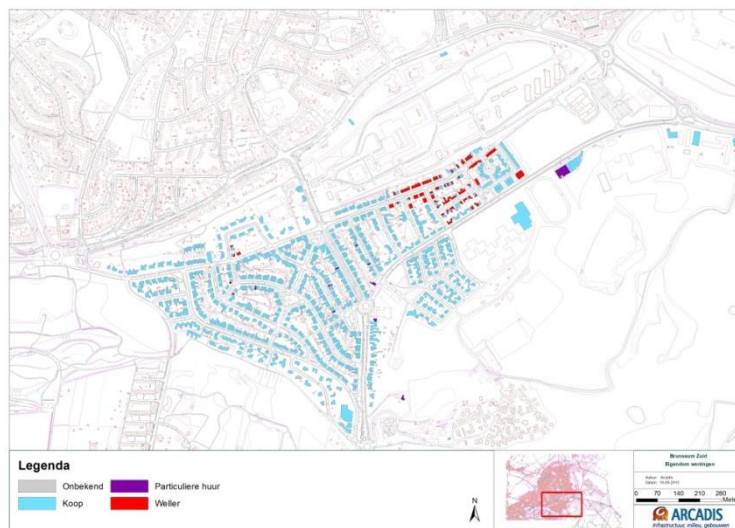
DE WONINGEN



4 Woningen

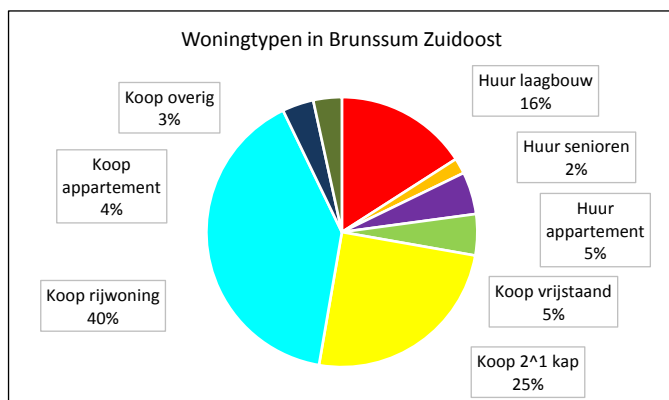
4.1 OMVANG EN EIGENDOMSVERHOUDING

In Brunssum Zuid-Oost staan begin 2013 volgens de WOZregistratie 3.488 woningen. Dit is circa 24% van de gemeentelijke woningvoorraad.



Figuur 25 Eigendomsverhouding in Brunssum Zuid en Brunssum Oost 2013

De verhouding sociale huur: koop is 23%: 77%⁶. Ten opzichte van het gemeentelijke gemiddelde staan in Zuid-Oost meer koopwoningen. De huursector bestaat voor het overgrote deel uit sociale huurwoningen van Weller (811 woningen). De particuliere huursector heeft een aandeel van circa 1%. Er is één complex van het Spoorwegen Pensioenfonds aan de Houtwal (44 appartementen, bouwjaar 1995) en daarnaast verspreide woningen en appartementen van verhuurders met minder dan 5 woningen. Tot de sociale sector behoren 8 niet zelfstandige wooneenheden (Gregoriushuis) en twee woonwagenlocaties: 8 huurwoonwagenstandplaatsen van Weller (Hoogenboschweg) en 3 huurwoonwagenstandplaatsen van de gemeente aan de Rembrandtstraat. Naast eigendomsverhoudingen onderscheidt Zuid-Oost zich ook van andere wijken door het geringe aantal appartementen (10%).



Figuur 26 Woningvoorraad in Brunssum Zuid-Oost 2013

Er is een groot verschil in de samenstelling van de woningvoorraad tussen Zuid en Oost. In Zuid domineert de koopsector, het aandeel huur is 9%. In Oost ligt het aandeel huurwoningen (33%) op het niveau van de gemeente als geheel. In de koopsector zit het verschil vooral in het grote aantal rijtjes koopwoningen (Zuid 52%, Oost (31%).

| Marktsegment | Zuid | | Oost | | Zuidoost | |
|------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Huur laagbouw | 77 | 5% | 475 | 23% | 552 | 16% |
| Huur senioren | 32 | 2% | 33 | 2% | 65 | 2% |
| Huur appartement | 20 | 1% | 156 | 8% | 176 | 5% |
| Huur overig | 0 | 0% | 18 | 1% | 18 | 1% |
| Subtotaal huur | 129 | 9% | 682 | 33% | 811 | 23% |
| Koop vrijstaand | 55 | 4% | 116 | 6% | 171 | 5% |
| Koop 2^1 kap | 389 | 27% | 476 | 23% | 865 | 25% |
| Koop rijwoning | 747 | 52% | 646 | 31% | 1.393 | 40% |
| Koop appartement | 19 | 1% | 111 | 5% | 130 | 4% |
| Koop overig | 89 | 6% | 29 | 1% | 118 | 3% |
| Subtotaal koop | 1.299 | 91% | 1.378 | 67% | 2.677 | 77% |
| Totale woningvoorraad | 1.428 | 100% | 2.060 | 100% | 3.488 | 100% |

Figuur 27 Woningvoorraad in Brunssum Zuid-Oost 2013



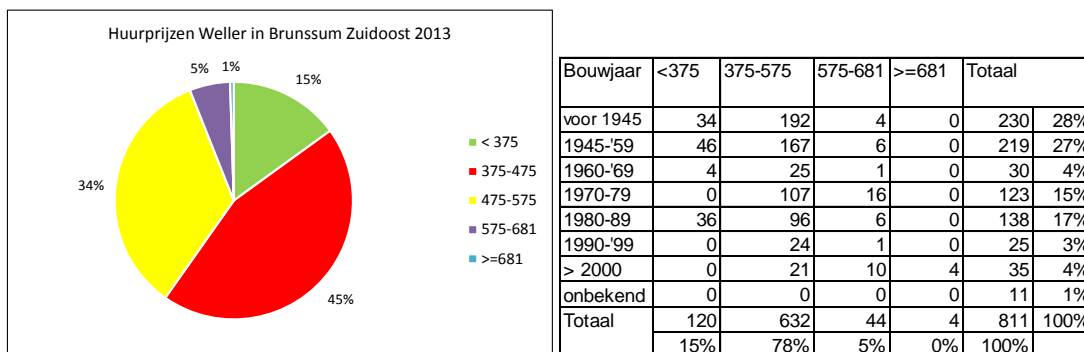
Langeberg

⁶ De particuliere huursector heeft een aandeel van circa 1% en is bij het segment koop gevoegd.

4.2 WONINGBESTAND WELLER

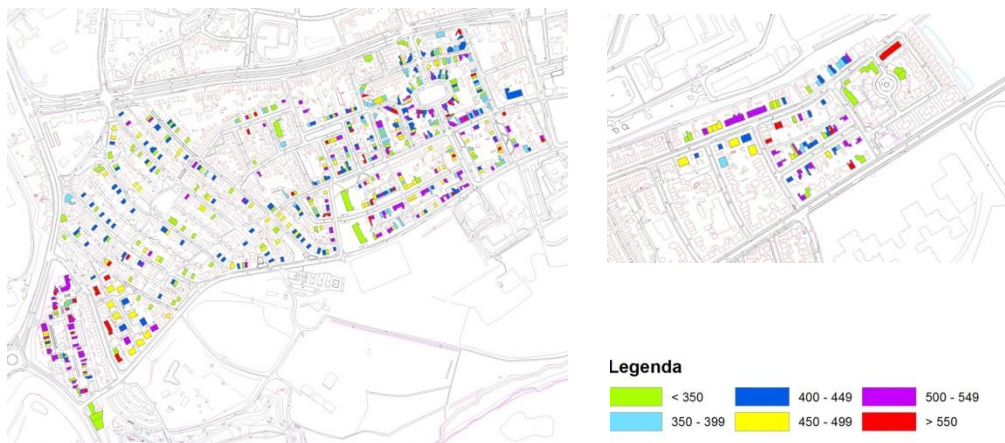
Weller is de enige sociale verhuurder in Zuid-Oost en bezit 811 woonruimtes. Dit betreft in 2013 795 woningen, 8 standplaatsen voor woonwagens Hoogenboschweg en 8 onzelfstandige wooneenheden (Gregoriushuis). Ruim de helft (55%) van het woningbestand van Weller dateert van voor 1960. Dit woningbestand kent twee grote bouwstromen:

- De vooroorlogse en vroeg naoorlogse koloniewoningen (55%).
- De periode 1970-1990 (32%).



Figuur 28 Woningbestand Weller Brunssum Zuid-Oost 2013

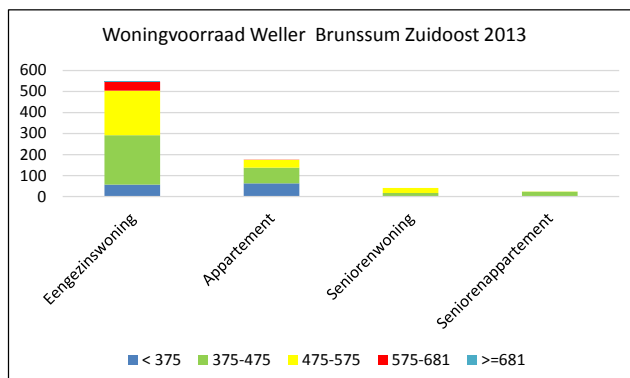
Het huurniveau in Zuid-Oost is relatief laag. Bijna 15% van de woningen heeft een kale huur onder de € 375 per maand ("goedkoop") en 78% valt in de klasse "betaalbare huur" € 375 - € 575. Het aanbod duurdere huurwoningen met een kale huur boven de € 575 is met 5% beperkt.



Figuur 29 Woningbestand en huurprijzen Weller in Brunssum Oost en Brunssum Zuid 2013

Opvallend is dat de oorspronkelijke aaneengesloten complexen door verkoop grotendeels zijn verdwenen. Er is sprake van een sterk vernipperd bezit. In de koloniebuurt Schuttersveld is het aantal huurwoningen inmiddels in de minderheid. De grootste concentratie vinden we in Egge e.o..

Eengezinswoningen vormen tweederde (68%) van het huuraanbod, 22% betreft appartementen en 9% senioren- en zorgwoningen.



| Woningtype | Kale huurprijs 2013 | | | | | Totaal | |
|-------------------------|---------------------|---------|---------|-------|----------|--------|------|
| | < 375 | 375-575 | 575-681 | >=681 | onbekend | abs | % |
| Eengezinswoning | 57 | 447 | 43 | 4 | 1 | 552 | 68% |
| Appartement | 63 | 112 | 1 | 0 | 0 | 176 | 22% |
| Seniorenwoning | 0 | 41 | 0 | 0 | 0 | 41 | 5% |
| Seniorenappartement | 0 | 24 | 0 | 0 | 0 | 24 | 3% |
| Overig | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0% |
| Gregoriuslaan 30 | 0 | 8 | 0 | 0 | 0 | 8 | 1% |
| Woonwagen/standplaatsen | 7 | 1 | 0 | 0 | 0 | 8 | 1% |
| Totaal | 127 | 633 | 44 | 4 | 3 | 811 | 100% |
| | 16% | 78% | 5% | 0% | 0% | 100% | |

Figuur 30 Woningbestand Weller Brunssum Zuid-Oost 2013

4.3 PARTICULIERE SECTOR

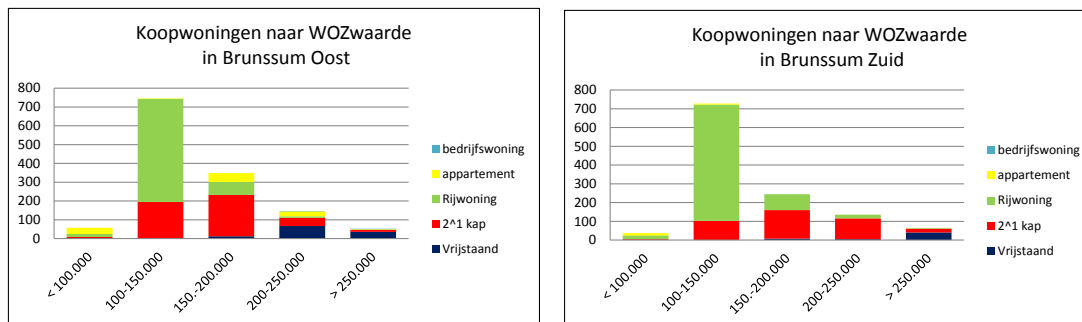
De particuliere sector bestaat, met uitzondering van de flat aan de Houtwal van het Spoorwegpensioenfonds en een aantal verspreide woningen van verhuurders met minder dan 5 woningen, vrijwel geheel uit koopwoningen.

Koopwoningaanbod

Circa driekwart (77%) van de woningvoorraad in Zuid-Oost zijn eigen woningen: circa 2.677 woningen. De koopsector is dominant in Zuid (91%) en heeft in Oost een aandeel van (67%). In Oost was de huur- en koopsector van oorsprong sterk gescheiden met huurwoningen in Schuttersveld, Egge en Kleikoelen en koopwoningen in het noordelijk deel (Oeloven, Op Gen Hoes). Door verkoop van huurwoningen is een diffuser beeld ontstaan, waarbij in de oude corporatiebuurten sprake is van een zeer sterke menging van huur en koop op blokniveau.

| WOZwaarde | Vrijstaand | 2*1 kap | Rijwoning | appartement | bedrijfs-woning | Overig/ onbekend | Totaal koop | |
|-------------|------------|---------|-----------|-------------|-----------------|------------------|-------------|------|
| < 100.000 | 1 | 13 | 36 | 45 | 0 | 0 | 95 | 4% |
| 100-150.000 | 0 | 298 | 1.167 | 9 | 0 | 0 | 1.474 | 55% |
| 150-200.000 | 21 | 371 | 154 | 47 | 0 | 0 | 593 | 22% |
| 200-250.000 | 72 | 154 | 29 | 26 | 2 | 0 | 283 | 11% |
| > 250.000 | 77 | 29 | 7 | 3 | 2 | 0 | 118 | 4% |
| Onbekend | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 | 98 | 114 | 4% |
| Totaal | 171 | 865 | 1.393 | 130 | 20 | 98 | 2.677 | 100% |
| | 6% | 32% | 52% | 5% | 1% | 4% | 100% | |

Figuur 31 Koopwoningen in Brunssum Zuid-Oost 2013



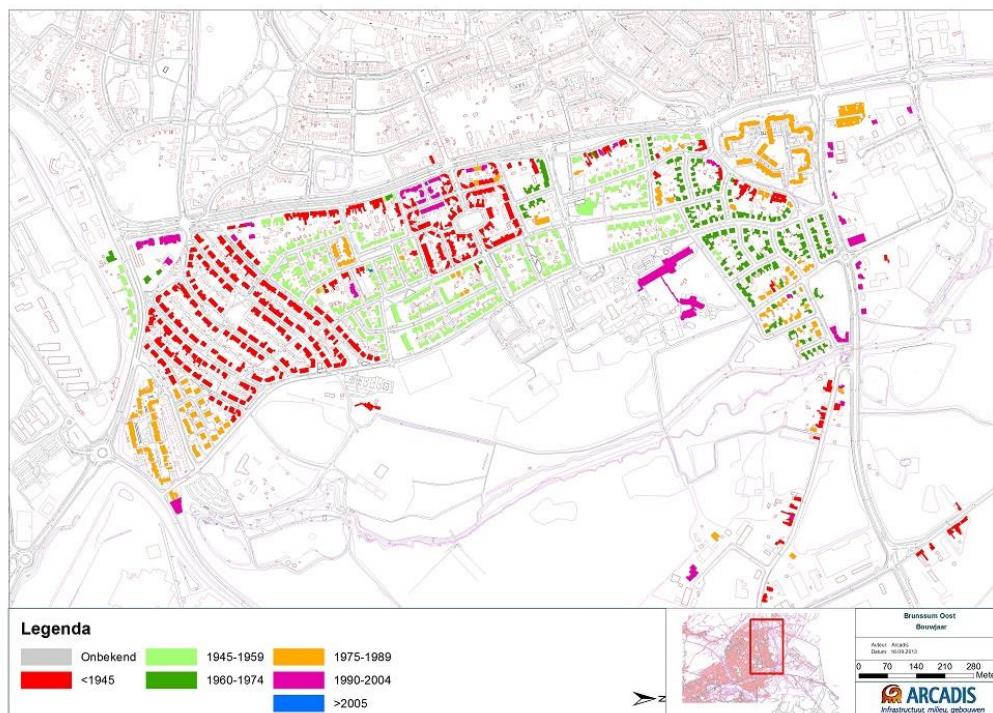
Figuur 32 Koopwoningen in Brunssum Zuid-Oost 2013

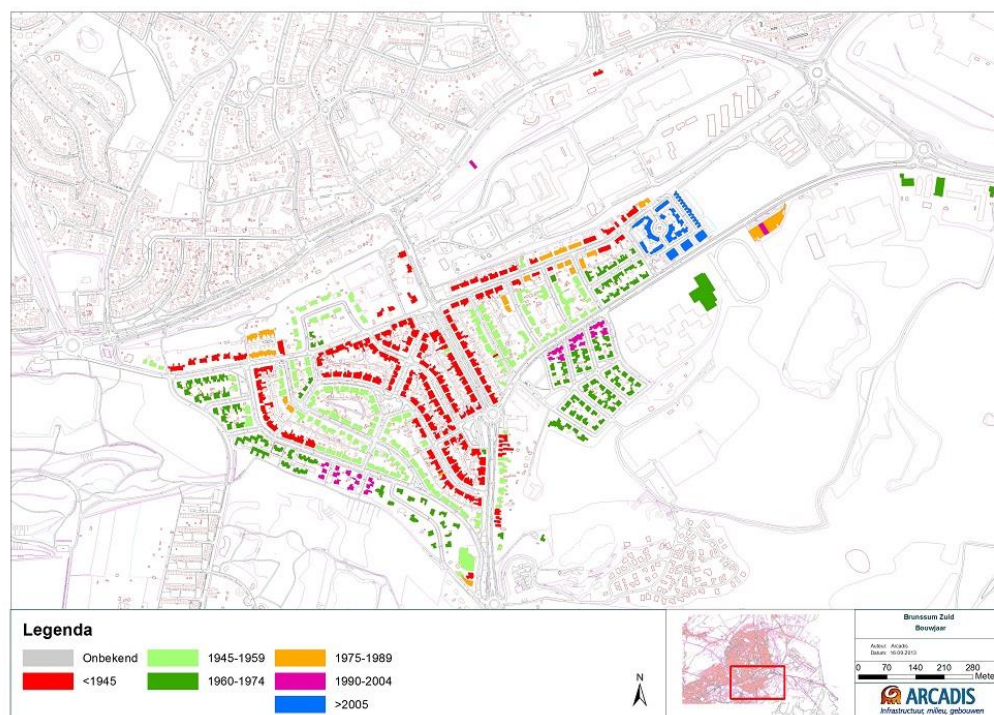
Woningtypen en prijsklassen

De koopsector wordt gedomineerd door rijtjeswoningen (52%) en twee-onder-één-kapwoningen (32%). Opvallend is het geringe aantal appartementen (5%) en vooral vrijstaande woningen (6%). Er is nauwelijks aanbod in de duurdere koopsector van € 250.000 en meer. Het beeld wordt sterk bepaald door rijwoningen in de prijsklasse € 100.000- € 150.000 (44%). De kleine voorraad koopappartementen zit deels in het goedkope segment tot € 100.000 en deels in het middeldure segment € 150.000 - € 250.000. Er is een gevarieerd aanbod van de 2^1 kap woningen.

4.4 KWALITEIT VAN WONINGEN EN BUURTEN

Gegevens over de kwaliteit van de woningvoorraad zijn beperkt tot de huurwoningen van Weller. Aangezien de leeftijd van een woning een belangrijke indicator is voor de woningkwaliteit en inrichtingskwaliteit van buurten, geeft de kaart met bouwperiodes een eerste indruk van de gebieden waar kwaliteitstekorten te verwachten zijn. Hierna wordt een beknopte impressie gegeven van buurten en hun kwaliteit. Daarna wordt meer specifiek ingegaan op de huurwoningen van Weller.





Kenmerkend voor Brunssum Zuid-Oost is het relatief grote aantal vooroorlogse woningen in de voormalige mijnkoloniën en het kleine aantal woningen jonger dan 25 jaar. De mijnkoloniën Langeberg, Schuttersveld en Oude Egge zijn de afgelopen decennia door Weller, in samenwerking met de gemeente, vernieuwd in het kader van integrale wijkvernieuwing, waarbij ook de openbare ruimte is verbeterd. Het accent lag op renovatie. Op kleine schaal heeft vervangende nieuwbouw plaatsgevonden binnen bestaande structuren en gevelbeelden (beschermd stads/dorpsgezicht).



Schuttersveld



Nieuwbouw Oude Egge/Oranjestraat



Langeberg

Het aanbod nieuwe woningen is beperkt tot het Limburgiaplantsoen en de Rembrandtstraat in Zuid en de vervangende nieuwbouw in Oost (Van Speijkstraat, Zandstraat-Haafheidestraat en Egge/Bongardstraat).



Limburgiaplantsoen



Haafheidestraat



Van Speijkstraat

INTERMEZZO DUURZAME WIJKEN

De wijkvernieuwing in Brunssum Zuid-Oost kan een belangrijke bijdrage leveren aan verduurzaming van de wijk en daarmee de klimaatdoelen voor co2-reductie. Inspanningsvelden die steeds meer in wetgeving (Bouwbesluit), verdragen (Tokio) en convenanten (Energieakkoord, Convenant Energiebesparing Huursector) geregeld en afgesproken worden zijn: energie (energiebesparing/woningisolatie, energieopwekking), milieu (duurzaam waterbeheer, milieuzorg, duurzame materialen) en gezondheid (geluid, luchtkwaliteit, thermisch comfort, licht).

PALET

In het regionaal ambitiedocument 'Parkstad Limburg Energietransitie' (PALET) Parkstad Limburg is verkend dat de regio in 2040 energieneutraal kan zijn door het energieverbruik met een derde terug te dringen en de resterende twee derde met hernieuwbare bronnen in de regio op te wekken. Geconstateerd wordt dat woongebieden goed zijn voor circa een derde (37%) van de energieverbruik en er met name grote besparingsopgaven liggen in de naoorlogse woonbuurten 1950-1980. De energietransitie zit tot 2020 in een aanloopfase en tussen 2020 en 2040 vindt er naar verwachting een versnelling plaats. Naast de technische aanpassing van gebouwen wordt aandacht gevraagd voor noodzakelijke gedragsverandering wat een proces is van lange adem.

Uit de lokale energiepotentiestudie PALET 2.0 – Brunssum, de lokale uitwerking van het regionale ambitiedocument, blijkt dat wonen in Brunssum verantwoordelijk is voor bijna de helft (47%) van het energieverbruik in de gemeente. Vooral in rijwoningen en twee-onder-een kapwoningen (deze vormen 60% van de woningvoorraad in Brunssum) liggen voor de korte termijn de grootste besparingskansen, omdat deze woningtypen vanwege hun leeftijd en bouwkundige staat toe zijn aan renovatie en de energieprestatie relatief slecht is. Hier speelt zowel de te verwarmen ruimte als de omvang van het warmteverliezend buitenoppervlak een rol. De verduurzaming van de woningvoorraad, zowel de particuliere als de sociale woningvoorraad, is daarmee een speerpunt binnen PALET. Het verduurzamen van woningen heeft niet alleen een positief effect op het milieu en de leefomgeving, maar zeker ook voor de maandelijkse woonlasten en het wooncomfort van de eigenaar of bewoner. Immers, maatregelen als isoleren en installatietechnische verbeteringen leiden tot een lagere energierekening en een toename van het wooncomfort. In het gemeentelijke Uitvoeringsprogramma PALET 2016-2020 (PALET 3.0) wordt ingezet op de realisatie van een energiebesparing van 76 TJ⁷ en de opwek van 122 TJ duurzame energie in 2020 in geheel Brunssum.

Het aandeel van de sector wonen hierin is gesteld op 52,5% aan energiebesparing (39,9 TJ) en 10,8% (13,2TJ) aan de opwekking van duurzame energie. Met name woningcorporaties kunnen een grote rol in spelen in het behalen van deze doelen.

Resultaten en opgaven

Bij de verduurzaming in Brunssum Zuid-Oost lag tot nu toe het accent vooral op duurzaam waterbeheer zoals de gebiedsgebonden wateropvang (waterretentie-voorzieningen) in de groengebieden bijvoorbeeld rond Op Gen Hoes en de afkoppeling van hemelwater bij de recente herinrichting van de woonomgeving in de jaren '50 buurt Oeloven. Blickvanger in het stadsdeel is het beekdalherstel en ontkluiting van de Rode Beek.

Energiebesparing vormt in Zuid-Oost een specifieke opgave omdat bijna de helft van het stadsdeel uit bijna 100 jaar oude mijnbuurten bestaat die onderdeel zijn van het beschermd dorpsgezicht Mijnskoloniën Brunssum. Zaak is dat bij toekomstige wijkvernieuwing zoals in Oude Egge gestreefd wordt naar een optimalisatie tussen het terugdringen energieverbruik en het behoud van cultuurhistorische waarden. Energieopwekking door middel van zonnepanelen staat in het stadsdeel nog in de kinderschoenen. Het is hier en daar door particulieren opgepakt maar wordt nog niet grootschalig toegepast. Hier ligt voor de komende jaren een belangrijke uitdaging, vooral bij de verduurzaming van vroeg naoorlogse woningen.

⁷ Ter vergelijking: één woning met 14 zonnepanelen levert gemiddeld 3360 kWh op. Dit is 0.012096 TJ. 83 woningen met 14 zonnepanelen gemiddeld levert 1 TJ op. TJ = Terajoule (energie-eenheid)

Omdat het corporatiebezit door uitponding sterk versnipperd is, ligt zowel bij (dak)isolatie als uitbreiding zonnedaken een kans om eigenaar-bewoners te stimuleren mee te liften bij wijkvernieuwingsprojecten van Weller.

Sociale duurzaamheid

Voor een duurzame wijk is echter meer nodig dan de maatregelen op het gebied van energiebesparing/co₂-reductie, milieu en gezondheid. Het is ook belangrijk oog te hebben voor de sociale duurzaamheid. Hierbij gaat het om de zorg voor voldoende randvoorwaarden voor "goed samen wonen": woningaanbod van goede kwaliteit, voorzieningen en openbare ruimte die blijvend afgestemd worden op de veranderende behoeften van de wijkbewoners (toekomstwaarde). Het oude adagium "beter een slechte woning in een goede buurt dan een goede woning in een slechte buurt" blijft waarde behouden. Leegstandsbestrijding door verdunning van de woningvoorraad is in dit kader een van de meest effectieve vormen van verduurzaming en een belangrijke aanleiding voor het krimp- en herstructureringsprogramma van Parkstad.

De sociale duurzaamheid is minder grijpbaar en staat daarom minder in de belangstelling dan haar technische evenknie omdat subjectiviteit vrijwel altijd een rol speelt. Onderwerpen zoals de toegankelijkheid van gebouwen en ruimte voor mensen met beperkingen, de sociale veiligheid en flexibiliteit in gebruik/levensloopbestendigheid (toekomstwaarde) zijn nog redelijk objectief te definiëren. De bijdrage van de belevingswaarde van de koloniebuurten al veel minder. Dit speelt vooral in Zuid-Oost een belangrijke rol omdat er veel cultuur-historisch erfgoed is. Een belangrijke opgave is hoe particulieren oog hebben en zorg dragen voor het in standhouden van het ensemble van de buurt als geheel (gevelbeeld, tuininrichting etc.). Voor Weller ligt de opgave vooral op het inspelen op de vergrijzing en toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen en het opvangen van de extramuralisatiebehoefte.

De gemeente zal vooral een bijdrage dienen te leveren op het gebied van een veilige en toegankelijke openbare ruimte die uitnodigt voor ontmoeting en recreatie. Voor de kerken ligt er een belangrijke rol in het vinden van een passende invulling voor vrijkomende kerkgebouwen. Transformatie van een religieus ontmoetingspunt naar een eigentijdse ontmoetings- en activiteitenplek in de wijk levert een bijdrage aan sociale leefbaarheid. Het kan een belangrijke rol spelen bij het tegengaan van vereenzaming en het stimuleren van sociaal contact die door vergrijzing, individualisering en afnemende sociale samenhang in buurten onder druk staat.

Langetermijnperspectief

Verduurzaming is een proces van lange adem en conflicten tussen sociale en fysieke duurzaamheid liggen steeds op de loer. Hoe gaan we bijvoorbeeld om met zonnepanelen op monumentale panden? Willen we wel windmolens/molentjes in de wijk? Wat we collectief belangrijk vinden staat soms op gespannen voet met wat we als individu willen en omgekeerd. Het is hierbij van belang te zoeken naar oplossingen die voldoende rendement sorteren en oog hebben voor de toekomstwaarde van de wijk. Anders gezegd het korte termijn belang van een ingreep altijd bezien in de lange termijn effecten op de wijk als geheel, integraal dus zoals ook in PALET voor wordt gepleit.

Doordat Zuid-Oost een relatief oud woningbestand heeft kent het een grote verbeterings- en duurzaamheidsopgave. Naast de deels gerenoveerde mijnkoloniën zijn het de jaren '50 buurten die tussen de mijnkoloniën zijn gebouwd: De Struiken, Vijverstraat-Steenbergstraat, Mettebos en Oeloven. Dit zijn gebieden met veel rijwoningen gebouwd tijdens de Wederopbouw met verhoudingsgewijs lagere bouwkwiteit en minder isolatie. Omdat het buurten zijn met een sterk versnipperde eigendomssituatie en relatief weinig corporatiewoningen ligt de opgave vooral bij particulieren. Daarnaast dient, in aanvulling op de laatste renovatieronde, bij 121 huurwoningen van Weller in Oude Egge asbestsanering te worden uitgevoerd en verduurzamingsmaatregelen te worden getroffen.



Oude Egge

De Struiken

De Struiken is met de herinrichting van de openbare ruimte en de nieuwbouw op het voormalige voetbalveld van Limburgia en aan de Rembrandtstraat ruimtelijk up tot date. De seniorenwoningen aan de Venweg zijn gewild maar de woontechnische kwaliteit is gedateerd. De dislocaties gymzaal Ter Borchstraat en vm. buurthuis Van Ruysdaelstraat vormen kleine bouwlocaties.



De Struiken/seniorenwoningen Weller Venweg



Rembrandtstraat

Vijverstraat-Steenbergstraat-Mettebos

In deze tussen Schuttersveld en Egge gelegen jaren '50 buurt zijn de afgelopen decennia diverse complexgewijze vernieuwingen tot stand gebracht: Zandstraat-Haafheidestraat, Van Speijkstraat en Molenstraat (De Molenhof).

Hoewel de ruimtelijke structuur zich gevormd heeft naar die van de mijnkoloniën, mist de buurt de krachtige ruimtelijke samenhang en uitstraling door de wat rommelig overkomende variatie aan bebouwing van verschillende kwaliteiten en uitstraling. Een heldere en strakke herinrichting van de openbare ruimte kan de ruimtelijke kwaliteit ten goede komen.



Heemskerkstraat



Haafheidestraat



Trompstraat

Begin 2014 worden de twee karakteristieke Mettebosflats aan de Van Galenstraat gesloopt vanwege slechte bouwtechnische kwaliteit. Wel een bijzonder moment omdat deze flats de enige portiekflats uit de Wederopbouwperiode in Zuid-Oost waren.



Gesloopte Mettebosflat

Sint Gregoriuslaan e.o.

De Sint Gregoriuslaan fungeerde lange tijd als voorzieningenzone en centrale ontmoetingsplek in de Brunssum Oost: kerk, school, supermarkt, fysio, Rembrandhuis/jeugdcentrum en het ziekenhuis als bovenwijkse voorziening. Deze functie ondergaat grote veranderingen: het ziekenhuis is verplaatst naar de Prins Hendriklaan, de kerk is grotendeels buitengebruik gesteld en de Tarcisiusschool is verplaatst naar het nieuwe voorzieningencluster De Insel aan de Peerdendries.



Zwakke visueel-ruimtelijke kwaliteit aan Sint Gregoriuslaan

Een deel van de zuidkant van de Sint Gregoriuslaan heeft de afgelopen decennia een vernieuwingsslag doorgemaakt met de bouw van het Sint Gregoriushuis en het daarachter gelegen gebied met het seniorenappartementencomplex De Molenhoek en nieuwbouw in de Bongardstraat. Het functieverlies en de lage visueel-ruimtelijke kwaliteit van een aantal panden vraagt om een integrale visie op dit gebied.



Sint Gregoriuslaan e.o.





Sint Gregoriushuis



Fysiopraktijk naar Rembrandthuis



Oeloven

Deze buurt is in de jaren '50 en '60 als noordelijk uitbreiding van Brunssum Oost ontwikkeld. Het straatbeeld wordt gedomineerd door halfvrijstaande koopwoningen op (zeer) grote kavels. Karakteristiek zijn de korte straten (met uitzondering van de Meelovenstraat), het reliëf van de Muezeberg, de witte woningen Pastoor Heusschenstraat. De Bouwbergstraat-Hoogenboschweg is een bouwlocatie die aan de oostkant deels is bebouwd. De uitstraling is sober en het groene beeld wordt bepaald door de voortuinen. In deze buurt is de openbare ruimte in 2015/16 heringericht.



Herinrichting Oeloven 2015/2016



Flemingstraat



Leeg bedrijfspand Biesstraat



Pasteurstraat

Jaren '70 complexen aan de randen van Brunssum Oost: Op Gen Hoes en Kleikoelen

Aan de noord en zuidkant van Brunssum Oost liggen twee karakteristieke jaren '70/begin jaren '80 hofjes met een introverte sfeer. Kenmerkend is het hofjesprincipe met gestapelde laagbouw. Op Gen Hoes kent een complexere opzet met verspringende bouwblokken rond een aantal pleintjes die vooral als parkeerplaats dienen. Kleikoelen kent een meer lineaire structuur, met in het midden een centraal plein met groen en spelen. Hier is het parkeren minder dominant. Door de vele verharding die direct aan de gevels grenst, kent het een stenige uitstraling. Landelijk kennen veel van dit soort complexen een slechte woningmarktpositie en imago, een eenzijdige bewonerssamenstelling en bovengemiddelde overlast en vandalisme cijfers. Deze zijn hier niet aan de orde is. De bevolking is gemêleerd met naast relatief veel 40-60 jarigen, ook starters, gezinnen en ouderen. Er is veel eigen woningbezit. Ook het straatbeeld geeft niet de indruk dat verpaupering op de loer ligt. In tegendeel de buurten lijken (redelijk) goed te functioneren voor de doelgroepen die zich door deze woonvorm aangetrokken voelen. De structuur en onderhoud van het groen en de organisatie van het parkeren zijn verbeterpunten.



Op Gen Hoes: "showcase astbestsanering"



Kleikoelen: aandachtspunt groenbeheer

Voor de in de regionale herstructureringsvisie opgenomen verdunning van het woningbestand is voornamelijk geen woningmarkttechnische reden. Er is geen structurele leegstand. Bovendien wordt het eventueel uit de marktnemen bemoeilijkt omdat Op Gen Hoes volledig uit koopwoningen bestaat en in Kleikoelen ook al een substantieel deel van de woningen door Weller is verkocht. Versterking van de kwaliteit van de openbare/buiten ruimte en het groen(onderhoud) lijken voornamelijk voldoende om de woon- en leefkwaliteit op peil te houden.

In Op Gen Hoes dient in het kader van de asbestwetgeving asbestsanering plaats te vinden. Inmiddels is gestart met een projectmatige aanpak. In de zogenoemde "showcase Op gen Hoes" bekijken Provincie Limburg en Gemeente Brunssum samen met de bewoners van circa 110 woningen de mogelijkheden voor een collectieve aanpak van de asbestsanering in combinatie met het verduurzamen van de woningen.

4.5 KWALITEIT, VERHUURBAARHEID EN LEEGSTAND

Woningen Weller Brunssum Zuid

Het woningbestand van Weller in Zuid (6 complexen, 109 woningen) is relatief jong, beschikt in het algemeen over een goed casco en goede verhuurbaarheid. Aandachtspunt vormen de 67 woningen uit de jaren '60 en '70 aan de Venweg/Carel Fabritiusstraat e.o. (complexen 4011, 4024 en 4025) waarbij het vooral gaat over de interne woonkwaliteit. Door het aantrekkelijke huurniveau en de opgeknapte woonomgeving is de verhuurbaarheid goed.



De Struiken/Van Goyenstraat

Woningen Weller Brunssum Oost

Weller heeft 776 woningen in Oost verdeeld over 20 complexen. Het kwaliteitsbeeld van het woningbestand is zeer wisselend.

De energetische kwaliteit van de 251 vooroorlogse en jaren '50 koloniewoningen in de Egge (complexen 4003, 4005, 4006) en 95 woningen in Schuttersveld (complex 4551) is laag, terwijl ook de bouw- en woontechnische kwaliteit matig is. Door de veranderde woningmarktsituatie sinds de crisis is de verhuurbaarheid (was matig) verbeterd. De nieuwe wetgeving op het gebied van asbest zorgt ervoor dat de asbestdaken (complex 4003) vervangen moeten worden.

De 6 appartementen in voormalige bedrijfswoningen hoek Rimbergerweg-Kempstraat zijn mede in verband met de grootte en lastig product in de reguliere sociale huursector.



Oude Egge /Steenbergstraat



Oude Egge/Oranjestraat

Opvallend is dat de midden jaren '80 gebouwde woningen in de Egge behalve het casco op vrijwel alle overige punten matig scoren. Ook de in 1999 en 2004 gebouwde woningen die kwalitatief en energetisch goed zijn scoren in de verhuurbaarheid matig wat samenhangt met het relatief hoge huurniveau.



De (vervangende) nieuwbouwwoningen uit jaren '70/'80 woningen in Schuttersveld en Kleikoelen scoren goed wat betreft casco, de verhuurbaarheid is matig tot goed en de energetische kwaliteit (C-D) redelijk. De interne woonkwaliteit scoort matig tot slecht.

Kleikoelen

Leegstand

De leegstand in Brunssum Zuid-Oost behoort met 2,5% tot de laagste in Parkstad (gemiddeld 4,2%) en ligt iets boven de frictieleegstand (2%) die nodig is voor een goed functioneren van de woningmarkt.

Onder de 106 leegstaande woningen zijn 20 sociale huurwoningen. Dit komt overeen met een leegstandspercentage in de corporatiesector van 1,4%. Dit is erg laag ten opzichten van het gemiddelde in Brunssum (3,2%) en Parkstad (3,7%).

In de Envelop 2014 wordt uitgegaan van een iets hogere leegstand en is tot 2020 een onttrekking van 60 woningen opgenomen om de leegstand op het gewenste niveau te brengen. Omdat er sprake is van een lichte toename van huishoudens ligt de onttrekkingsopgave tot 2030 lager: 40. Met de sloop van de 36 Mettebosflats in 2015 is dit aantal al bijna gerealiseerd.



DE RUIMTELIJKE OPZET

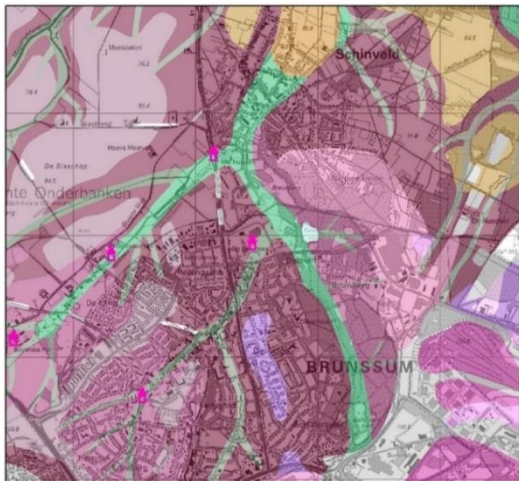


5

Ruimte

5.1 LANDSCHAP

De woongebieden van Brunssum Zuid-Oost liggen voor een belangrijk deel op de hoger gelegen delen tussen de dalen van de Rode Beek en de Dorpsbeek. Hierdoor zijn over korte afstanden relatief sterke reliëfverschillen aanwezig wat ook in de straatnaamgeving terug te vinden is: Muezeberg, Langeberg, Bouwberg, Dalstraat. Dit heuvellandschap levert een aantrekkelijke visueel-ruimtelijke kwaliteit op.



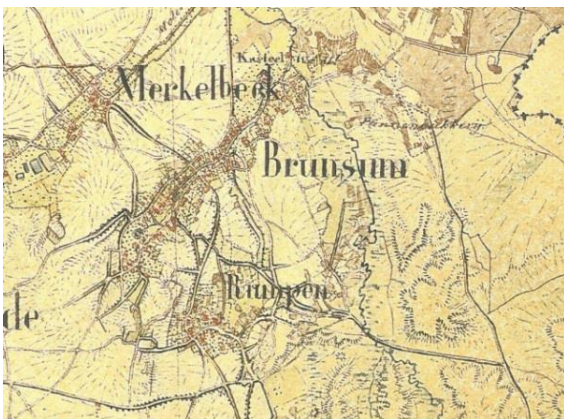
Figuur 33 Geomorfologie Brunssum Oost



Reliëf rond de Muezeberg in de Biesstraat

5.2 CULTUURHISTORIE

Brunssum Zuid-Oost bestond tot de ontwikkeling van de mijnen voornamelijk uit heidegebieden. De Brunssumerheide is een belangrijk overgebleven natuurgebied uit die tijd. Het kasteel Genhoes aan de noordrand van Zuid-Oost en de steen- en pannembakkerijen in het dal van de Rode Beek waren feitelijk de enige sociaal-economische ontwikkelingen van betekenis in het stadsdeel voor het tijdperk van de mijnbouw.



Figuur 34 Brunssum Zuid-Oost Begin 19^e eeuw: heidevelden

Vanaf de 20^e eeuw zorgde de delfstofwinning met naast steenkool ook grind- en zandwinning voor een ingrijpende verandering. De mijn Hendrik werd aangelegd en de mijnkoloniën Schuttersveld, De Egge en Langeberg gebouwd

Meer naar het oosten werd het Schutterspark aangelegd en werden de overige gebieden gebruikt als stortplaats voor mijnsteen en bossen voor de productie van industrieel hout voor de mijnen. Het dal van



de Rode Beek werd door een mijnsteenberg volledig doorsneden en de beek overkluisd. In de naoorlogse periode werden de tussen de mijnkoloniën gelegen open gebieden geleidelijk aan ingevuld met woningbouw waardoor Zuid-Oost uit een mozaïek van kleine woonbuurten bestaat. Na het vertrek van de mijnen begin jaren '70 maakt de mijnlocatie Hendrik plaats voor de NATObasis/ JFC. In het buitengebied worden bedrijventerreinen op en naast de mijnstort aangelegd en wordt in de circa 80 hectare grote 'Groeve Hendrik' de mijnsteenberg afgegraven om

de daaronder gelegen vroegere Maasafzettingen zoals zand, klei en grind te winnen.



JFC Headquarters



Steenberg/Groeve Hendrik

Genhoes

De enige herinnering aan de oudste bebouwing in Zuid-Oost is de vleugel van het oorspronkelijke Kasteel Op Genhoes, ook wel Genhoes. Het kasteel met een hoeve, werd in 1622 gebouwd door Willem en Godart Vos, zonen van Ridder Jan Vos⁸. De tegenwoordig resterende vleugel vormde minder dan een vijfde van het oorspronkelijke kasteelcomplex, waarvan het herenhuis in 1930 is gesloopt. Deze vleugel bestaat uit het sterk gewijzigde poortgebouw uit het midden van de 16e eeuw en de pachterswoning die rond 1648 (muurjaartal) ontstond. Tegenwoordig zijn beide onder één enkel zadeldak samengebracht. Kasteel Op Genhoes wordt vanaf 2002 gerestaureerd.

⁸ Genhoes dankt zijn naam, hét huis bij uitstek, aan het feit dat op dit kasteel het hoogste gerechtsgaan van de regio Brunssum gevestigd was. Verschillende kastelen in de omgeving zoals Kasteel Doenrade (Doonderhuuske) en het Etzenraderhuuske (het Huisken) waren juridisch ondergeschikt aan Genhoes. Daarom heten deze kastelen in de volksmond Huuske (Huisje). De laatste adellijke familie die Genhoes bewoonde was de baronnenfamilie de Negri. Verschillende baronnen de Negri waren in de 19e eeuw burgemeester van Brunssum.



Figuur 35 Kaart met kasteel Genhoes begin 19^{de} eeuw en resterende vleugel anno 2014

De mijnkoloniën

Brunssum Zuid-Oost is vooral gevormd ten tijde van de steenkoolwinning. Het grootste deel van het Beschermd Gezicht Mijnkoloniën Brunssum is gesitueerd in Zuid-Oost met de koloniën Langeberg, Schuttersveld, De Egge en het Schutterspark. Deze vormen nog steeds zeer karakteristieke woon- en recreatiegebieden binnen het stadsdeel. Buiten deze woongebieden herinneren de JFCbasis op het terrein van de voormalige mijn Hendrik en de mijnsteenbergen ('stortberg') aan mijnbouwperiode en de afbouw ervan.



Figuur 36 Brunssum Zuid-Oost omstreeks 1925



Eggeplein



De Oude Egge is tussen 1918 en 1920 gebouwd naar een ontwerp van Jan Stuyt. De kolonie met oorspronkelijk 240 woningen werd halverwege de koloniën Schuttersveld en Rozengaard gesitueerd. De Egge kent een compacte opzet met een relatief hoge bouwdichtheid in de vorm van een duidelijk begrensde rechthoek rond een ruim, centraal gelegen plein. De binnenterreinen werden afgesloten door lage muurtjes met ronde poortjes.



Schuttersveld

Door de ruime opzet is Schuttersveld is een mooi voorbeeld van het tuindorpconcept. Deze kolonie is tussen 1918 en 1920 gebouwd als het tweede complex arbeiderswoningen van de Staatsmijnen. Het lag ten noordoosten van de mijn Hendrik, langs de spoorlijn die naar de mijnsteenbergen ('stortberg') voerde. Hier zijn destijds 421 arbeiderswoningen in blokjes van twee, drie of vier woningen gebouwd. Op de kop van de wijk, aan de Rimburcherweg, werden vijf winkelwoningen gerealiseerd.

In het Schutterspark is het ontwerp uit de mijnperiode nog nagenoeg intact aanwezig, met volop verwijzingen naar het industriële verleden.



Schutterspark en voormalige pompgebouwen

Ook liggen hier restanten van de Landgraaf, een kilometers lange aarden wal waarvan herkomst en functie nog onduidelijk is.



Arbeiders en beambtenwoningen in Langeberg

De Langeberg is in de jaren 1927 en 1928 gebouwd door woningbouwvereniging Thuis Best. Het oorspronkelijke complex bestond uit 427 arbeiderswoningen, vier beambtenwoningen en drie winkels.

Ontwikkelingen en knelpunten

Een van de grootste knelpunten van cultureel erfgoed is dat de gebouwen niet ontworpen zijn voor de huidige behoefte aan ruimte en autobezit. Veel koloniewoningen zijn klein waardoor bij versnipperd eigendom een grote diversiteit van aan- en uitbouwen is ontstaan die de oorspronkelijke architectuur en straatbeeld sterk afzwakken.

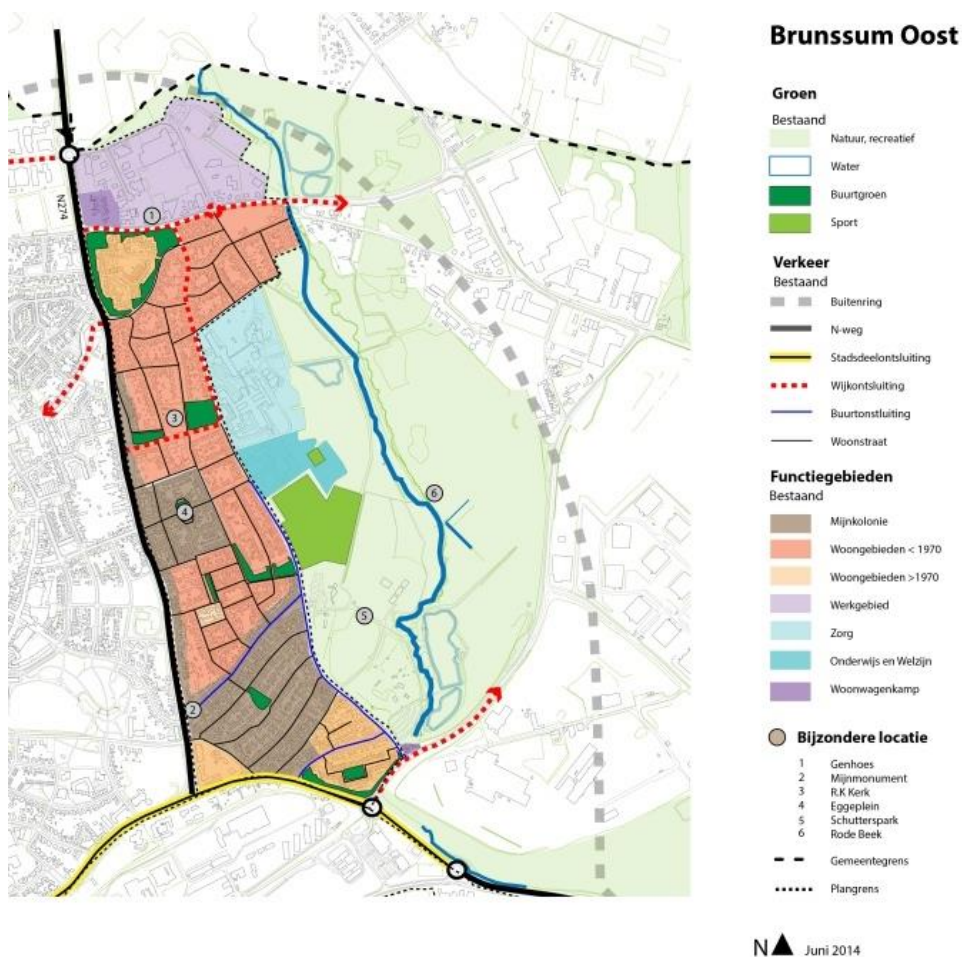


Hazenkampstraat, Langeberg

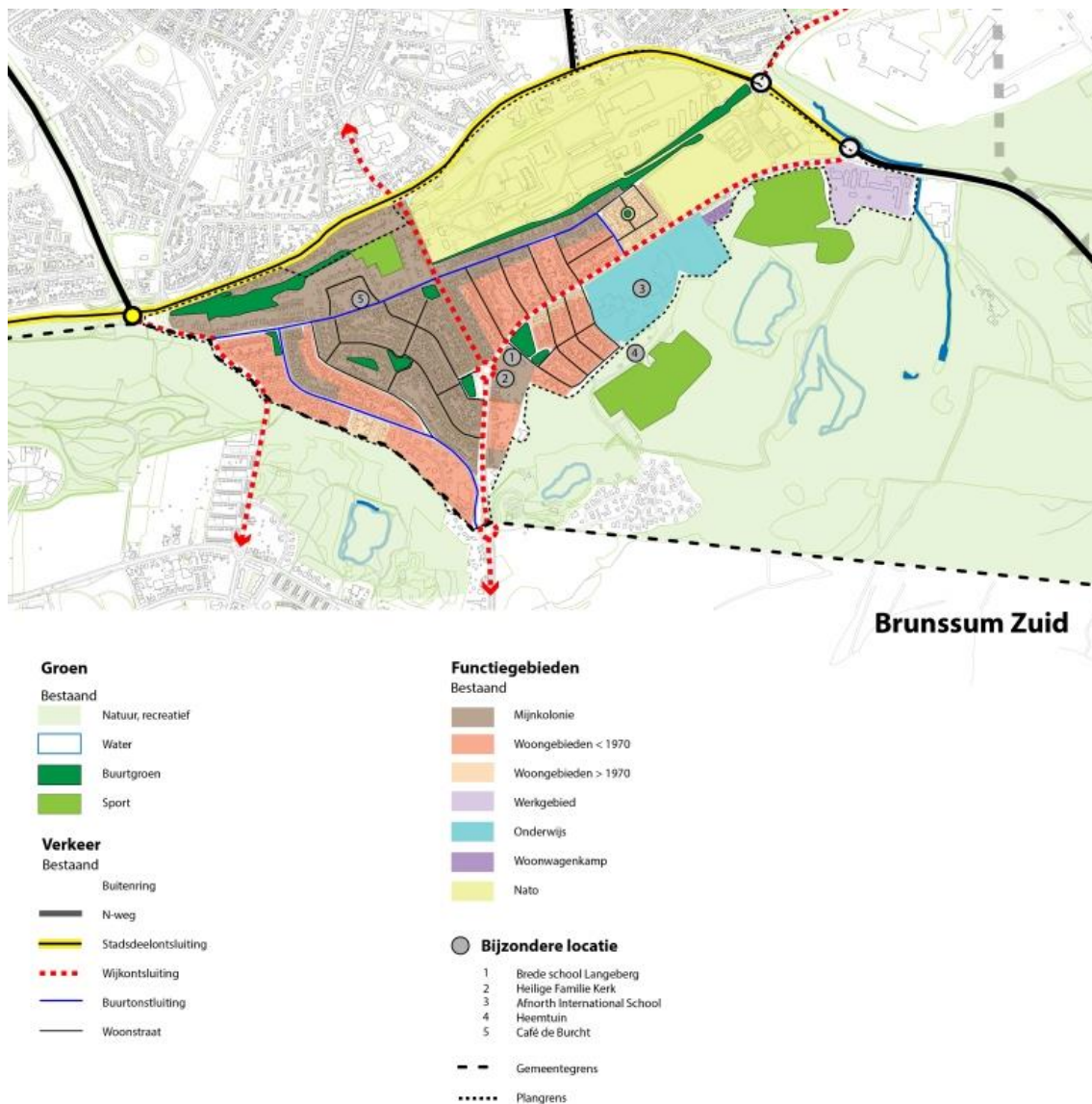
5.3 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

De ruimtelijke opzet van Brunssum Zuid-Oost vindt haar oorsprong in de structuren zoals die in de mijnperiode zijn uitgezet. De mijn Hendrik/NATObasis JFC, de drie koloniebuurten en het mijnspoortracé/Prins Hendriklaan vormen tezamen met het oudere dal van de Rode Beek/Schutterspark, de mijnsteenbergt/groeve Hendrik en de zuidelijk gelegen Brunssumerheide de structurerende elementen die naderhand door de naoorlogse bebouwing aan elkaar gegroeid zijn.

Door deze ontwikkelingsgeschiedenis hebben zowel Zuid als Oost een langwerpige structuur van organisch aan elkaar gegroeide buurten zonder doorgaande ontwikkelingsassen. Doordat op de locatie van de mijn Hendrik de JFCbasis is gekomen en de Prins Hendriklaan deel uit maakt van de regionale ontsluiting is de barrièrewerking richting het centrum in Zuid gebleven. In Oost is een open en meer transparante relatie met het centrum, vooral voor fietsers en voetgangers. Het wijkautoverkeer wordt afgewikkeld via de parallelweg, die slechts op twee punten een directe aansluiting heeft op het centrum.



Figuur 37 Huidige ruimtelijke structuur Brunssum Oost



Figuur 38 Huidige ruimtelijke structuur Brunssum Zuid

5.4 WEGEN EN VERKEER

De wijkontsluitingsstructuur is sterk ingegeven door de (logistieke) opzet rond de voormalige mijn Hendrik en de (tram)verbindingen met de destijds nog apart gelegen koloniën.

Zuid-Oost wordt als stadsdeel ontsloten door de Prins Hendriklaan/Rimburgerweg die deels het tracé van het voormalige mijnspoor volgt en tevens de grens vormt met het stadsdeel met Centrum-Noord. Het is onderdeel van de regionale ontsluiting via de N274 richting Roermond en de N299 richting Kerkrade.



Rimburcherweg



Akerstraat

In Zuid is de Akerstraat, als onderdeel van de doorgaande weg Brunssum-Heerlen, de ontsluiting richting het centrum. De Rembrandtstraat is een heldere wijkontsluitingsweg tussen de Akerstraat en Rimburchersweg/N299. De Wieënweg en Vondelstraat/Buitenweg zijn voor de Langeberg buurtontsluitingsroutes met aansluitingen op Akerstraat en Prins Hendriklaan.



Rembrandtstraat



Wieënweg

In Oost vormt de Hoogenboschweg-Meelovenstraat-Kochstraat-Sint Gregoriuslaan de centrale wijkontsluitingsroute, met busverbinding, waaraan de belangrijkste voorzieningen zijn gesitueerd. De Peerdendries fungeert als uitloper naar de voorzieningen in De Insel.

De Heidestraat-Vijverstraat fungeert als buurtontsluiting voor Schuttersveld. Ter hoogte van de Van Galenstraat is een onderbreking in de doorgaande route Heidestraat-Peerdendries aangelegd om de gewenste ontsluitingsstructuur te accentueren.

De aansluitingen op de N274 /Prins Hendriklaan zijn beperkt tot zes toegangen/kruisingen, waarvan er slechts twee, over een afstand van circa 1,5 km, een directe verbinding met het centrum geven: Vijverstraat/Vijverlaan en Pastoor Hagenstraat/Dorpstraat. Hoewel de visuele relatie met het centrum gebied veel sterker is dan in Zuid is, vormt de N274 voor autoverkeer oost-west dus een forse barrière.



Parallelweg Prins Hendriklaan



Meelovenstraat-Kochstraat

Ontwikkelingen en knelpunten

- De belangrijkste ontwikkeling is de aanleg van de Buitenring. Deze zorgt ervoor dat het doorgaande noord-zuidverkeer de Prins Hendriklaan minder zal belasten wat de oversteekbaarheid ten goede zal komen.
- De verplaatsing van het ziekenhuis zal leiden tot een forse afname van de verkeersdruk op de Sint Gregoriuslaan. Door de aanwezigheid van de zorgcentra en onderwijs/welzijnscluster behoudt de straat een belangrijke ontsluitingsfunctie.
- Het belangrijkste knelpunt vormt parkeren. Dit is vooral een structureel probleem in de dichter bebouwde delen van de koloniebuurten en speelt vooral in Zuid. Door de beschermde status kan hier slechts incidenteel verbetering in komen door bij vervangende nieuwbouw in lagere dichtheden te bouwen. Deels is de parkeeroverlast ook een gedragsprobleem omdat o.a. in Schuttersveld brede achterpaden voorkomen die per auto toegankelijk zijn en parkeren op eigen erf mogelijk is. Dit wordt nog niet ten volle benut.
- Uit de Burgerpeilingen komt ook de verkeersdruk als negatief punt naar voren. Dit heeft deels te maken met het gegeven dat de ontsluiting van het stadsdeel via doorgaande routes verloopt en de aanwezigheid van verkeersaantrekkende voorzieningen zoals ziekenhuis en JFC/internationale school. De verplaatsing van het ziekenhuis zal de verkeersbelasting fors doen afnemen. Bij de Internationale School is vooral sprake van piekbelasting bij het brengen en halen van schoolkinderen (bussen).
- Bewoners van Oost vinden ook de fietsvoorzieningen en trottoirs ver onder de maat. Met het in uitvoering zijnde herinrichtingsplan Oeloven is een start gemaakt met de verbetering van de openbare ruimte. Een aantrekkelijke looproute ("Groene Loper") zoals die ook in West en Noord is voorzien, zou ook in Oost kunnen bijdragen aan een betere positie voor voetgangers.



Bredere voetpaden zonder belemmeringen gewenst



5.5 GROEN, WATER EN RECREATIE

Het plangebied voor de stadsdeelvisie is beperkt tot de bebouwde delen van Zuid-Oost. Omdat het stadsdeel haar kwaliteiten voor een belangrijk deel ontleend aan de groene wijkranden en de daarin gelegen voorzieningen wordt hierna een beknopt beeld geschetst van de verschillende “randgebieden”.

Groen in de wijkrand

Brunssum Zuid-Oost is omgeven door de groene park- en natuurgebieden van het Schutterspark/bos, de Brunssummerheide met regionale/landelijke allure en het Heidserpark. Vrijwel alle woningen liggen op minder dan 500 meter van deze grootschalige groen- en recreatiegebieden. Deze kwaliteit compenseert het ontbreken van groen in sommige buurten met compacte bebouwing. De meeste sportvelden zijn in de overgang woongebied –natuur gesitueerd (Peerdendries, en SV Langeveld).



Rode Beek



Schutterspark



Brunssummerheide



Vakantiepark met natuurbad Zeekoelen

In de komende jaren wordt de groene rand verder versterkt door de aanleg van een groene verbindingszone (ontkluizing Rode Beek) tussen beide groengebieden, waardoor vooral de ecologische kwaliteit wordt verhoogd. Hier staat tegenover dat aan de randen van het Schutterspark de Buitenring wordt aangelegd.

Groen in de wijk

Het groen in de wijk manifesteert zich in de vorm van kleine groene (speel) pleintjes, particulier groen en sportvelden in de randen van de wijk.

Het Schutterspark grenst direct aan de woonbuurten. Meer noordelijk vormt het welzijnscluster aan De Insel en het zorgcluster een (visuele) barrière voor directe beleving en toegankelijkheid van het achterliggende dal van de Rode Beek. De informele route over het ziekenhuisterrein geeft aan dat een

directe wandelroute richting de Rode Beek of een ommetje via Engelbroekpad een versterking zou zijn van de groenbeleving.



Vertrek ziekenhuis kans voor meer directe aansluiting van de wijk op het dal van de Rode Beek

In Brunssum Zuid wordt de groenstructuur o.a. gevormd door een langgerekt groen talud. Dit talud vormt de begrenzing tussen de JFCbasis en de buurt de Struiken. Een andere belangrijke groene structurerende ruimte is het bosplantsoen tussen de Wieënweg en Karel Doormanstraat/Bodemplein, het tracé van het voormalige mijnspeer.



Bosplantsoen Wieënweg-Karel Doormanstraat/Bodemplein

De Wieënweg met (gedeeltelijke) laanbeplanting en de woonbuurtjes Hugo de Grootstraat en P.C. Hoofdstraat in het bosplantsoen langs de Prins Hendriklaan hebben een sterkere openbare groenstructuur dan de overige woonstraten. Het groen in deze woonstraten wordt vooral bepaald door de groene voortuinen. Waar deze ontbreken, is vaak sprake van een stenige sfeer. Op Gen Hoes en Kleikoelen zijn bijzondere complexen waar een groene randen contrasteren met de stenige sfeer in de woonbuurt.



Groene (speel)pleintjes



Groene tuinen



Stenig straatbeeld waar groene voortuinen ontbreken



Haafheidestraat



Groenpleintje Zandstraat

Ontwikkelingen en knelpunten

In de wijkranden staan grote ingrepen op het programma die ook voor Zuid-Oost belangrijke gevolgen hebben. Hierbij valt onder anderen te denken aan:

- Openlegging Rode Beek en de inrichting van de groene verbindingszone tussen Schutterspark en Brunssummerheide.
- Aanleg Buitenring.
- Verplaatsing ziekenhuis.
- Ontwikkeling themapark Nature Wonder World.



Figuur 39 Plan groene verbingszone Schutterspark-Brunssumerheide/ontkluizing Rode Beek

In de woonbuurten spelen de volgende ontwikkelingen en knelpunten:

- Herinrichting openbare ruimte Oeloven. Deze is in 2015/16 gerealiseerd.
- Transformatielocaties bieden kansen voor versterking van het (gebruiks)groen in de wijk. Bewonersbetrokkenheid, zelfbeheer, natuureducatie en waterberging zijn hierbij aandachtspunten.
- Een groenere omgeving zorgt ook voor meer capaciteit om regenwater langer vast te houden, een thema dat door de klimaatsverandering steeds belangrijker wordt.
- Groen manifesteert zich vooral als kleine eilanden. Het leggen van groene verbindingen kan de structuur van de wijk en de woonkwaliteit ten goede komen.
- Uit het Burgeronderzoek 2013 blijkt dat de bewoners van Zuid-Oost slecht te spreken zijn over de inrichting en het onderhoud van het openbaar groen. In Zuid speelt ook een lage waardering voor onderhoud dpeelveldjes. Met name de bewoners van Kleikoelen waren ontevreden over het groenonderhoud. Inmiddels is via acties vanuit het wijkteam verbetering in de situatie gebracht.



Meer straatgroen kan de woonkwaliteit versterken



Heemtuin in Brunssum Zuid



Ontkluizing Rode Beek, maart 2016





WIJKECONOMIE & WELZIJN

6

Wijkeconomie en wijkvoorzieningen

6.1 WIJKECONOMIE

De belangrijkste pijlers van de wijkeconomie van Brunssum Zuid-Oost zijn:

- De bedrijvigheid op de bedrijventerreinen Rode Beek, Ora et Labora, Bouwberg en Hendrik.
- De zorgcluster bestaande uit ziekenhuis Atrium, verpleeghuis Schuttershof en verzorgingshuis Bronnenhof (Oeloven).
- JFC headquarters Brunssum/Afnorth International School.

De wijkeconomie heeft hiermee een sterk bovenwijks en regionaal karakter met bedrijven en voorzieningen die bovendien aan de randen van het stadsdeel zijn gesitueerd. Hierdoor is sprake van een sterke scheiding van wonen en werken/voorzieningen. Binnen de woonbuurten zijn alleen kleinschalige solitaire bedrijven en voorzieningen aanwezig.



Bedrijventerrein Rode Beek



Zorgcluster



JFC/Afnorth International School

Bedrijven en arbeidsplaatsen

Brunssum Zuid-Oost speelt een belangrijke rol in de werkgelegenheid van Brunssum. Bijna 40% van alle werkzame personen in Brunssum werkt in Zuid-Oost⁹. Dit aandeel is aanzienlijk groter dan het aandeel in de bevolking (26%).

Binnen de werkgelegenheid speelt de industrie met een aandeel van 45% een zeer belangrijke rol (gemeente 21%) en zijn de commerciële diensten met 15% veel minder vertegenwoordigd (gemeente 32%). De industriebedrijven zijn geconcentreerd in de bedrijventerreinen Rode Beek en Bouwberg.

De maatschappelijke dienstverlening is met 40% redelijk goed vertegenwoordigd. Deze voorzieningen zijn geconcentreerd in Oeloven en De Stuiken.

⁹ Deze cijfers zijn exclusief de buitenlandse werkzamen bij JFC (nog checken).

| Buurt en wijk | Werkzame personen | Waarvan > 12 uur | Landbouw | Industrie | Com. diensten | Niet-com. diensten |
|--------------------|-------------------|------------------|----------|-----------|---------------|--------------------|
| Rode Beek | 231 | 204 | 0 | 164 | 37 | 3 |
| Ora et Labora | 35 | 33 | 0 | 33 | 0 | 0 |
| Bouwberg | 879 | 862 | 1 | 749 | 93 | 19 |
| Op den Hoes | 14 | 13 | 0 | 3 | 6 | 4 |
| Oeloven | 682 | 630 | 0 | 6 | 33 | 591 |
| Egge | 157 | 129 | 0 | 8 | 34 | 87 |
| Schuttersveld | 73 | 54 | 1 | 10 | 26 | 17 |
| Kleikoelen | 5 | 5 | 0 | 0 | 5 | 0 |
| De Heide | 20 | 20 | 0 | 14 | 3 | 3 |
| Brunssum Oost | 2,096 | 1,950 | 2 | 987 | 237 | 724 |
| Vondelstraat | 19 | 15 | 0 | 2 | 12 | 1 |
| Langenberg | 95 | 64 | 0 | 7 | 29 | 28 |
| De Struiken | 338 | 284 | 0 | 54 | 71 | 159 |
| Douvenberg | 88 | 87 | 0 | 0 | 3 | 84 |
| Brunssumer Heide | 4 | 4 | 1 | 0 | 3 | 0 |
| Hendrik e.o. | 111 | 109 | 0 | 76 | 32 | 1 |
| Brunssum Zuid | 655 | 563 | 1 | 139 | 150 | 273 |
| Brunssum Zuid-Oost | 2,751 | 2,513 | 3 | 1,126 | 387 | 997 |
| | | | 0% | 45% | 15% | 40% |
| Brunssum | 6,943 | 5,690 | 0% | 21% | 32% | 47% |
| Parkstad | 104,103 | 89,169 | 1% | 22% | 38% | 40% |

Figuur 40 Werkgelegenheid in werkzame personen 2013 (Bron: Parkstadmonitor)

Detailhandel en horeca

Zuid-Oost is het enige stadsdeel dat geen eigen wijk- of buurt (winkel)centrum heeft. De detailhandel is met uitzondering van de Aldi aan de Akerstraat en de super in de Sint Gregoriuslaan beperkt tot enkele verspreide (horeca) voorzieningen.



Verdwenen buurtwinkels



Leegstaand bedrijfspand Biesstraat

Deze situatie hangt nauw samen met de historische ontwikkeling, de ruimtelijke structuur en ligging ten opzichte van het centrum. Zowel Zuid als Oost zijn langgerekte wijken waarvan de meeste buurten op 1 tot 1,5 km van de centrumvoorzieningen liggen. Vanoudsher kenden de voormalige mijnkoloniën traditionele solitaire buurtwinkels als kruidenier, slager, bakker. Deze zijn, net als elders, door schaalvergroting en nieuwe winkelvormen uit het straatbeeld verdwenen. Een onomkeerbaar proces.

In het licht van de vergrijzing is de afwezigheid van detailhandel wel een minpunt. Voor veel (alleenstaande) ouderen is de aanwezigheid van een supermarkt of buurtwinkel op loopafstand een belangrijk onderdeel van hun dagelijkse leven. Het loopje naar de winkel/café, de daarbij horende informele contacten en het doel om even een ommetje te maken zijn belangrijk voor het tegengaan van eenzaamheid. In Zuid-Oost zullen hiervoor alternatieven gevonden moeten worden.

Bovenwijkse recreatie

De randen van Zuid-Oost met het dal van de Rode Beek/Schuttersbos en de Brunssumerheide vormen belangrijke natuurgebieden met ecologische waarden en met openluchtrecreatie.

Het Schutterspark, in 1925 aangelegd voor de gezondheid en ontspanning van de mijnwerkers, is uitgegroeid tot een bovenwijkse voorziening met diverse recreatieve voorzieningen zoals brasserie 't Schuttershuuske en (culturele) activiteiten in de gerestaureerde voormalige pompgebouwen. Deze pompgebouwen behoren tot de laatste industriële restanten van de Brunssumse mijngeschiedenis. Het Schutterspark is onderdeel van het in januari 2009 aangewezen Beschermd Gezicht Mijnkoloniën gemeente Brunssum.



Pompgebouw in Schutterspark



Natuurbad Zeekoelen

In Zuid is het recreatiepark met natuurbad Zeekoelen en de achterliggende Brunssumerheide een belangrijke bovenlokale recreatievoorziening

Verder wordt de haalbaarheid onderzocht van een derde, nog grotere voorziening met landelijke uitstraling: Nature Wonder World. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Oostflank die buiten het plangebied van deze stadsdeelvisie ligt.



Groeve Hendrik: haalbaarheidsonderzoek ontwikkeling tot Nature Wonder World

6.2 WELZIJNSVOORZIENINGEN

De welzijnsvoorzieningen zijn deels geclusterd en deels verspreid door het stadsdeel. Belangrijke clusters zijn:

- De onderwijs- welzijn en sportvoorzieningen Peerdendries/De Insel.
- De sportvoorzieningen Nicolaes Maesstraat in Zuid en de eigen sportvoorzieningen aan de Rembrandtstraat van de internationale school van Afnorth.
- De zorgvoorzieningen rond het ziekenhuis. Het ziekenhuis is in 2016 verplaatst.

Daarnaast zijn verspreid door het stadsdeel solitaire locaties van artsen, fysiotherapeuten, kerken.

Onderwijs

In Zuid-Oost zijn twee reguliere basisscholen (Meander en R.K. basisschool Langeberg) en een streekschool voor speciaal onderwijs (De Boemerang)



Brede School Langeberg



Basisschool Meander

De basisschool Meander in Oost maakt onderdeel uit van de Brede Maatschappelijke Voorziening "Bronsheim" aan De Insel. In het gebouw is ook de peuterspeelzaal "Pimpeloentje" en het kinderdagverblijf "Rollebol" gehuisvest. Verder is er een sportaccommodatie met sportvelden. In de nabijheid van de school zijn een school voor speciaal basisonderwijs en een activiteitscentrum voor gehandicapten (dagopvang) gevestigd.

De R.K. basisschool Langeberg is sinds 2011 onderdeel van de Brede School Langeberg. Deze is gerealiseerd door de basisschool Langeberg te vergroten met een uitbouw. In de uitbouw zijn gehuisvest: CMWW voor de peuterspeelzaal en Jeugd- en Jongerenwerk en Kinderopvang Humanitas voor de kinderdagopvang en de buitenschoolse opvang (BSO).

Door de concentratie van de onderwijsvoorzieningen zijn twee dislocaties beschikbaar gekomen. De locatie van de voormalige Tarcisiuschool aan de Sint Gregoriuslaan en de gymzaal in de Terborchstraat. Voorgesteld wordt om de dislocatie in de Sint Gregoriuslaan in te brengen in een integrale ontwikkeling van de Sint Gregoriuslaan, waarbij ook de leegkomende kerk wordt betrokken. De locatie van de gymzaal heeft potentie om in te spelen op de behoefte aan kleinschalige woonzorgruimte in het kader van de extramuralisering van de zorg.

Religie

In Zuid-Oost staan de twee R.K. kerken: de Sint Josephkerk aan de Sint Gregoriuslaan en de Heilige Famaliekkerk aan de Akerstraat. Beide zijn of raken buiten gebruik. Het Bisdome is in regionaal verband bezig met een haalbaarheidsonderzoek naar herbestemmingsmogelijkheden.



Sint Josephkerk Sint Gregoriuslaan



Heilige Famaliekkerk, Akerstraat

Zorg

Intramurale zorg wordt aangeboden in:

- Zorgcentrum Schuttershof met drie afdelingen voor somatische zorg, drie afdelingen voor psychogeriatrische zorg. Er is capaciteit voor 204 cliënten in eenpersoons- en tweepersoonskamers met daarnaast dagbehandeling. Vanuit zorgcentrum Schuttershof wordt extramurale zorg geboden.
- Zorgcentrum Bronnenhof van de Cicerozorggroep. Het biedt huisvesting, verzorging en verpleging aan 47 psychogeriatrische cliënten. In de indeling is gekozen voor kleinschaligheid, er zijn 6 wooneenheden voor 7 cliënten en één wooneenheid voor 5 cliënten.
- Gregoriushuis, een kleinschalige woonvoorziening voor 8 dementerende ouderen. Het stelt de bewoners in staat om langer zelfstandig te wonen. De kamers worden rechtstreeks gehuurd van Weller en de zorg individueel ingekocht bij Cicero. Mantelzorg vormt een wezenlijk onderdeel van deze voorziening.



Gregoriushuis

- In Oost is heeft het voormalige jeugdhonk in Rembrandthuis een nieuwe bestemming gekregen als fysiopraktijk. Dit feitelijke is een eerste stap in de herontwikkeling van de Sint Gregoriuslaan. De eigenaar heeft een toekomstvisie met een koppeling van de interne fysiopraktijk met buitenactiviteiten (gezondheidspark).
- In het oude pand van de fysiopraktijk is onlangs een huisarts gevestigd. Een versterking van de eerstelijnszorg in de wijk.

Extramuralisatie

Het Gregoriushuis is een goed voorbeeld hoe extramuralisering van de zorg gestalte kan krijgen. In de komende jaren zal de behoefte aan dit soort woonzorghuisvesting toenemen. De nabijheid van de zorgcentra Schutterhof en Bronnenhof is een belangrijk gegeven in verband met 24 uren zorgmogelijkheden.

De “hoeskamers”

Zuid beschikt met het gemeenschapshuis De Burcht over een wijkvoorziening. Deze vervult vooral een rol voor de buurt Langeberg. Het opgeheven buurthuis van de Struiken, in 't Ven, heeft een lacune achtergelaten. Ook de functie van het parochiehuis is met de sluiting van de kerk opgeheven.



Woning met hoeskamer in De Egge

In Oost is in de brede maatschappelijke voorziening Bronsheim een kantine van de voetbalvereniging SV Brunssum die ook een bredere ontmoetingsfunctie heeft. Er is geen apart buurthuis. Om dit gemis deels op te vangen is gekozen voor het opzetten van kleinschalige ontmoetingsplekken: de hoeskamers. In De Egge functioneert al enige tijd een hoeskamer en het Hammerhoes in Schuttersveld is recent ingericht. De hoeskamers zijn gesitueerd in woningen van Weller te midden van andere woningen en worden door vrijwilligers gerund.



LEEFBAARHEID



7 Leefbaarheid

7.1 LEEFBARE BUURTEN

Een leefbare buurt is een buurt waarin bewoners met plezier wonen, zich betrokken voelen bij hun straat en haar bewoners en weinig overlast ervaren. Wat als leefbaar wordt ervaren hangt nauw samen met de levensfase waarin bewoners zich bevinden, hun sociale-economische positie en hun culturele achtergrond. Zo zijn gezinnen met kleine kinderen en ouderen vaak sterker op de directe woonomgeving gericht dan werkende huishoudens zonder kinderen, die een groot deel van hun tijd buiten de buurt doorbrengen en meer gericht zijn op de woning sec. Kortom leefbaarheid is een relatief begrip. Het is belangrijk de leefbaarheidswaardering steeds in het licht van de context te beoordelen.



Buurtontmoetingsplekken belangrijk voor sociaal contact

Toenemend belang van de buurt voor goed wonen: samen zorgdragen voor leefbare buurten

In de toekomst zal de buurt naar verwachting weer een grotere rol gaan spelen in het samen leven van huishoudens. In het streven naar een meer duurzame samenleving worden energiebewustheid, mede- en hergebruik van spullen, gezond voedsel uit eigen omgeving, zelfredzaamheid/ mantelzorg en eigen zorg voor veiligheid belangrijker. Steeds meer wordt duidelijk dat de buurt hierbij een cruciale rol kan spelen als basis voor zowel zakelijke acties als meer sociale/maatschappelijke acties. Zakelijk ingegeven samenwerking kan bijvoorbeeld uitmonden in kleinschalige energie(besparings) projecten, gezamenlijk groenonderhoud, lenen/ruilen van spullen die je slechts incidenteel gebruikt, kinderopvang en buurtveiligheid. Bij de meer sociaal-maatschappelijke invulling zal de mantelzorg voor buurtbewoners met beperkingen door de vergrijzing steeds belangrijker worden. Gemeente en corporaties zullen hiervoor de randvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld de hoeskamers in Zuid-Oost, moeten creëren.

Achtergronden herwaardering van de buurt als basis voor samenleven

Deze herwaardering van de buurt vergt een omslag in het denken over goed wonen. In de afgelopen decennia is mede door de technologische ontwikkeling (computer, mobiele infrastructuur), de welvaartsontwikkeling (tweeverdieners, autobezit), de hogere opleidingsniveaus en ontzuiling een sterk individueel gerichte samenleving ontstaan, waarbij regionale/landelijke sociale netwerken de plaats van de buurt hebben ingenomen. De economische crisis en het veranderende denken over klimaat en milieu hebben de kwetsbaarheden en de financiële grenzen van de huidige samenleving en haar voorzieningen helder gemaakt. Het meest concreet is wel dat de crisis van de afgelopen jaren menigeen ervan bewust heeft gemaakt dat een woning geen gemakkelijk inwisselbaar doorschuifartikel meer is waarmee naar hartenlust gespeculeerd kan worden. Het besef dat de woning een duurzaam immobiel kapitaalgoed is, waarvan de waarde sterk locatie en buurt gevoelig is heeft het belang van de buurt nog eens weer helder op de Bühne gezet.



Groene (loop)route met speel- en ontmoetingsplekken: buurtantwoord op krimp

Flankerend buurtbeleid

Deze ontwikkelingen manifesteren zich traditioneel het sterkst in de periferie van de woningmarkt, waar algemene marktontwikkelingen gelijk opgaan met vergrijzing en krimp, zoals in Parkstad. Dit vraagt om snellere, ingrijpendere en creatievere tegenmaatregelen. De doorvoering van het regionale herstructureringsprogramma zal in het licht van de nieuwe buurtgedachte de komende jaren geflankeerd moeten worden met lokale programma's waarbij buurten van onderop en vanuit een gezonde portie eigen belang gefacilieerd worden in buurtinitiatieven en projecten die gericht zijn op het duurzaam samenwonen en leven op basis van eigen regie en initiatief.

Buurtwaardering als vertrekpunt

Hierna wordt een analyse gepresenteerd van de uitkomsten van de Burgeronderzoeken uit 2009, 2011 en 2013. Deze geven een goed inzicht in de door burgers van Zuid-Oost ervaren leefbaarheid van hun wijk en daarbinnen gelegen buurten. De leefbaarheid wordt gezien als de som van de beleving van vier factoren: de woning, de openbare ruimte, de buurt/medebewoners en de wijkvoorzieningen.

Voor de leesbaarheid van de tabellen zijn de scores die 5% punten boven (groen) en 5% punten beneden (rood) het gemeentelijk gemiddelde liggen gearceerd weergegeven.

7.2 WAARDERING BUURTVOORZIENINGEN

| Buurtvoorzieningen | Jaar | Brunssum Oost | Brunssum Zuid | Gemeente Brunssum |
|--|------|------------------|------------------|----------------------|
| Tevredenheid buurtvoorzieningen gemiddeld, in % [procent] | 2009 | - | - | - |
| | 2011 | - | - | - |
| | 2013 | 66 | 59 | 67 |
| Tevreden over aanbod winkels dagelijkse boodschappen, in % | 2009 | 56 | 53 | 74 |
| | 2011 | 58 | 56 | 78 |
| | 2013 | 67 | 69 | 81 |
| Tevreden bereikbaarheid winkels dag.boodschappen in de | 2009 | - | - | - |
| | 2011 | - | - | - |
| | 2013 | 76 | 72 | 85 |
| Tevreden over openbaar vervoer in de buurt, in % [procent] | 2009 | 65 | 71 | 63 |
| | 2011 | 68 | 66 | 66 |
| | 2013 | 66 | 61 | 63 |
| Tevreden over basisonderwijs in de buurt, in % [procent] | 2009 | 77 | 86 | 87 |
| | 2011 | 78 | 82 | 84 |
| | 2013 | 75 | 86 | 83 |
| Tevreden over sportgelegenheden in de buurt, in % [procent] | 2009 | 51 | 58 | 60 |
| | 2011 | 57 | 55 | 64 |
| | 2013 | 80 | 62 | 69 |
| Tevreden over jongerenvoorzien. in de buurt, in % [procent] | 2009 | 14 | 18 | 19 |
| | 2011 | 27 | 18 | 22 |
| | 2013 | 40 | 25 | 33 |
| Tevreden over buurthuizen in de buurt, in % [procent] | 2009 | 36 | 26 | 44 |
| | 2011 | 44 | 32 | 47 |
| | 2013 | 48 | 31 | 49 |
| Tevreden over kinderopvang/peuterspeel zalen in de buurt, in % | 2009 | - | - | - |
| | 2011 | - | - | - |
| | 2013 | 70 | 68 | 67 |

In het algemeen zijn de bewoners van Brunssum Oost tevreden over de voorzieningen in hun wijk (66%, gemiddeld 67%). Onder de maat scoren de (bereikbaarheid van) winkels voor dagelijkse levensbehoeften en basisonderwijs. Voorzieningen voor jongeren en sport worden bovengemiddeld gewaardeerd.

De bewoners van Brunssum Zuid zijn van alle wijken in Brunssum het minst tevreden over de voorzieningen: een kleine meerderheid (59%) is hierover tevreden (gemiddeld 67%). Het onderwijs scoort relatief hoog. Zeer laag scoren: buurthuis en voorzieningen voor jongeren.

De lage waardering van winkelvoorzieningen hangt deels samen met de nabije ligging van het Centrum. Met het verdwijnen van de traditionele verspreide buurtwinkels was er niet zoals in West en Noord een

wijkwinkelcentrum dat het voorzieningenniveau op voldoende peil kon houden. Opvallend is dat de bereikbaarheid van de winkels laag scoort. Dat kan te maken hebben met de oversteekbaarheid van de Prins Hendriklaan.



Schutterspark: recreatie op loopafstand in Oost



Barrièrewerking Prins Hendriklaan-Rimburgerweg

7.3 SOCIALE KWALITEIT EN MAATSCHAPPELIJKE PARTICIPATIE

Sociaal buurt klimaat

De waardering voor het sociale woonklimaat ligt in Brunssum Zuid-Oost iets onder het gemeentelijk

| Sociaal klimaat | Jaar | Brunssum Oost | Brunssum Zuid | Gemeente Brunssum |
|--|------|------------------|------------------|----------------------|
| Oordeel over buurt als woon- en leefomgeving, rapportcijfer [punten] | 2009 | 6.8 | 7.3 | 7.2 |
| | 2011 | 6.7 | 7.3 | 7.2 |
| | 2013 | 7.2 | 7.2 | 7.3 |
| Mensen blijven graag wonen in de buurt, in % [procent] | 2009 | 54 | 62 | 63 |
| | 2011 | 58 | 60 | 60 |
| | 2013 | 55 | 61 | 60 |
| In deze buurt heb je het goed getroffen, in % [procent] | 2009 | 45 | 61 | 59 |
| | 2011 | 42 | 55 | 57 |
| | 2013 | 47 | 50 | 56 |
| Prettig om in de buurt te wonen, in % [procent] | 2009 | 83 | 93 | 89 |
| | 2011 | 81 | 90 | 87 |
| | 2013 | 85 | 82 | 86 |
| De buurt is vervelend om in te wonen, in % [procent] | 2009 | 8 | 3 | 6 |
| | 2011 | 5 | 2 | 6 |
| | 2013 | 6 | 9 | 6 |
| Bewoner wil uit de buurt verhuizen, in % [procent] | 2009 | 14 | 5 | 9 |
| | 2011 | 18 | 9 | 13 |
| | 2013 | 14 | 15 | 13 |
| Sociale cohesie in de buurt, schaalscore [score] | 2009 | 5.3 | 6.1 | 5.8 |
| | 2011 | 5.7 | 6.2 | 5.8 |
| | 2013 | 5.7 | 5.2 | 5.6 |
| Men gaat prettig met elkaar om in deze buurt, in % [procent] | 2009 | 56 | 58 | 59 |
| | 2011 | 52 | 62 | 61 |
| | 2013 | 54 | 51 | 57 |
| Gezellige buurt met veel saamhorigheid, in % [procent] | 2009 | 27 | 42 | 37 |
| | 2011 | 27 | 39 | 35 |
| | 2013 | 33 | 25 | 29 |
| Voelt zich thuis bij mensen in de buurt, in % [procent] | 2009 | 44 | 57 | 54 |
| | 2011 | 45 | 61 | 52 |
| | 2013 | 43 | 41 | 47 |
| Men kent elkaar nauwelijks in deze buurt, in % [procent] | 2009 | 37 | 25 | 33 |
| | 2011 | 26 | 19 | 31 |
| | 2013 | 35 | 33 | 35 |

| Veiligheid | Jaar | Brunssum Oost | Brunssum Zuid | Gemeente Brunssum |
|--|------|------------------|------------------|----------------------|
| Onveiligheidsgevoelens in de eigen buurt, in % [procent] | 2009 | 41 | 30 | 34 |
| | 2011 | 33 | 25 | 33 |
| | 2013 | 39 | 28 | 29 |
| Vermogensdelicten-diefstal, schaalscore [score] | 2009 | 3.6 | 3.2 | 3.4 |
| | 2011 | 3.4 | 2.9 | 3.3 |
| | 2013 | 3.8 | 2.7 | 2.8 |

| Verloedering en overlast | Jaar | Brunssum Oost | Brunssum Zuid | Gemeente Brunssum |
|--|------|------------------|------------------|----------------------|
| Verloedering in de buurt, schaalscore [score] | 2009 | 4.4 | 4.1 | 4.2 |
| | 2011 | 4.4 | 3.9 | 4.2 |
| | 2013 | 4.1 | 3.7 | 3.5 |
| Bekladding muren/gebouwen komt vaak voor, in % [procent] | 2009 | 15 | 4 | 12 |
| | 2011 | 10 | 0 | 9 |
| | 2013 | 2 | 3 | 5 |
| Vernieling bushokje e.d. komt vaak voor in buurt, in % [procent] | 2009 | 17 | 11 | 14 |
| | 2011 | 15 | 10 | 13 |
| | 2013 | 11 | 2 | 8 |
| Rommel op straat komt vaak voor in de buurt, in % [procent] | 2009 | 27 | 22 | 21 |
| | 2011 | 31 | 20 | 26 |
| | 2013 | 19 | 20 | 19 |
| Overlast hondenpoep komt vaak voor in de buurt, in % [procent] | 2009 | 40 | 46 | 44 |
| | 2011 | 50 | 53 | 46 |
| | 2013 | 38 | 56 | 36 |
| Overlast in de buurt, schaalscore [score] | 2009 | 2.8 | 2.6 | 2.5 |
| | 2011 | 3 | 2.2 | 2.6 |
| | 2013 | 2.7 | 2.1 | 2.3 |
| Overlast jongeren komt vaak voor in de buurt, in % [procent] | 2009 | 18 | 6 | 12 |
| | 2011 | 14 | 7 | 12 |
| | 2013 | 7 | 7 | 9 |
| Overlast omwonenden komt vaak voor in buurt, in % [procent] | 2009 | 7 | 5 | 7 |
| | 2011 | 12 | 8 | 9 |
| | 2013 | 11 | 10 | 10 |

gemiddelde.

De sociale cohesie is over de gehele linie in Oost wat groter dan gemiddeld en beduidend groter dan in Zuid.

Zuid scoort het laagst van allen wijken vooral op de gebieden “ ik voel me thuis in de buurt” en “men gaat prettig met elkaar om in deze buurt”. Desondanks krijgt het oordeel over de buurt een rapportcijfer van 7.2 (gemiddeld 7.3) en vind 85% (Oost) en 82% (Zuid) het prettig om in de buurt te wonen (gemiddeld Brunssum 86%).

Verloedering en overlast

Bewoners van Zuid-Oost ervaren de sterkste verloedering van hun buurt in Brunssum, met name bewoners van Oost.

Wel is de afgelopen jaren sprake van een verbetering, maar deze blijft achter bij die in andere wijken. De overlast van jongeren is in Oost sterk gedaald, daar staat tegenover dat de overlast van omwonenden is toegenomen, zowel in Oost als in Zuid.

De ervaren verloedering lijkt steeds sterker te maken te hebben met sociaal gedrag en minder met vervuiling en vernielingen in de openbare ruimte.

Veiligheid en criminaliteit

De veiligheidsbeleving ligt in Brunssum Oost het laagste van alle wijken, in Zuid juist het hoogst. In Oost komen diefstal, inbraak, agressief rijgedrag en drugsoverlast vaker voor. De onveiligheidsgevoelens in de gemeente zijn de laatste jaren afgenomen, in Zuid en vooral Oost is daarentegen sprake van een stijging. Vooral het aantal inbraken en drugsoverlast is toegenomen.

Maatschappelijke participatie

| Maatschappelijke participatie | Jaar | Brunssum-Oost | Brunssum-Zuid | Gemeente Brunssum |
|---|------|---------------|---------------|-------------------|
| Maatschappelijke participatie, schaalscore [score] | 2009 | 3 | 3.5 | 3.3 |
| | 2011 | 3.4 | 3.2 | 3.6 |
| | 2013 | 3.8 | 3.7 | 3.8 |
| Maatschappelijke participatie: sport, in % [procent] | 2009 | 25 | 38 | 31 |
| | 2011 | 26 | 31 | 32 |
| | 2013 | 55 | 41 | 46 |
| Maatschappelijke participatie: uitgaan, in % [procent] | 2009 | 39 | 54 | 43 |
| | 2011 | 43 | 53 | 48 |
| | 2013 | 35 | 42 | 44 |
| Maatschappelijke participatie: bezoek vrienden/familie, in % | 2009 | 83 | 87 | 83 |
| | 2011 | 95 | 91 | 93 |
| | 2013 | 95 | 90 | 93 |
| Maatschappelijke participatie: hobby, in % [procent] | 2009 | 14 | 14 | 16 |
| | 2011 | 17 | 14 | 16 |
| | 2013 | 12 | 21 | 14 |
| Maatschappelijke participatie: vrijwilligerswerk, in % | 2009 | 23 | 28 | 28 |
| | 2011 | 24 | 18 | 29 |
| | 2013 | 20 | 29 | 24 |
| Betrokkenheid bij de buurt | Jaar | Brunssum-Oost | Brunssum-Zuid | Gemeente Brunssum |
| Gehecht zijn aan de buurt, in % [procent] | 2009 | 54 | 69 | 63 |
| | 2011 | 61 | 63 | 61 |
| | 2013 | 59 | 64 | 60 |
| Voelt zich medeverantwoordelijk voor buurt, in % [procent] | 2009 | 76 | 87 | 87 |
| | 2011 | 79 | 84 | 84 |
| | 2013 | 91 | 81 | 84 |
| Actief om leefbaarheid in buurt te verbeteren, in % [procent] | 2009 | - | - | - |
| | 2011 | - | - | - |
| | 2013 | - | - | - |
| Voelt zich voldoende vertegenwoordigd door buurtorganisatie, in % | 2009 | 41 | 36 | 39 |
| | 2011 | 39 | 29 | 38 |
| | 2013 | 35 | 32 | 31 |
| Actief in de buurt | Jaar | Brunssum-Oost | Brunssum-Zuid | Gemeente Brunssum |
| Actief als vrijwilliger, in % [procent] | 2009 | 25 | 29 | 31 |
| | 2011 | 23 | 17 | 29 |
| | 2013 | 22 | 28 | 25 |
| Vrijwilligerswerk: 1 of meer keer per week, in % [procent] | 2009 | 69 | 69 | 62 |
| | 2011 | 69 | 73 | 67 |
| | 2013 | 66 | 66 | 66 |
| Vrijwilligerswerk: 1 of meer keer per maand, in % [procent] | 2009 | 24 | 26 | 29 |
| | 2011 | 31 | 25 | 28 |
| | 2013 | 19 | 34 | 26 |
| Vrijwilligerswerk: minder dan 1 keer per maand, in % [procent] | 2009 | 7 | 5 | 8 |
| | 2011 | 0 | 3 | 5 |
| | 2013 | 15 | 0 | 8 |

De maatschappelijke participatie ligt in Zuid-Oost rond het gemiddelde niveau van Brunssum als geheel.

Oost

In Oost speelt sport een belangrijke rol en is uitgaan minder belangrijk. Dit zal zeker te maken hebben met het relatief lage gemiddelde inkomen in Oost. Oost scoort het hoogst op het gebied van medeverantwoordelijkheid voor de buurt: 91% van de bewoners tegenover gemiddeld 84%. Ook de vertegenwoordiging door de buurtorganisatie ligt in Oost hoger dan in andere wijken. Wijkteam Oost blijkt dus goed aan te slaan in de wijk.

Zuid

De bewoners van Zuid zijn bovengemiddeld gehecht aan hun buurt. Wel loopt het verantwoordelijkheidsgevoel de laatste jaren iets terug. Hoewel de betrokkenheid bij buurtorganisaties de laatste jaren afneemt is die in Zuid sinds 2011 juist toegenomen. De actievere inzet van wijkteam Zuid heeft effect.

Zuid scoort hoog op het gebied van vrijwilligerswerk: 28% van de bewoners is actief als vrijwilliger. In Oost ligt het vrijwilligers werk met 22% aanzienlijk lager.

7.4 GEZONDHEID EN ZORG

| Gezondheid | Jaar | Brunssum-Oost | Brunssum-Zuid | Gemeente Brunssum |
|---|------|---------------|---------------|-------------------|
| Gezondheidsbeleving: matig, in % [procent] | 2009 | 22 | 12 | 19 |
| | 2011 | 26 | 16 | 19 |
| | 2013 | 20 | 23 | 17 |
| Gezondheidsbeleving: slecht, in % [procent] | 2009 | 3 | 1 | 3 |
| | 2011 | 3 | 2 | 3 |
| | 2013 | 3 | 1 | 3 |
| Vereenzaming | Jaar | Brunssum-Oost | Brunssum-Zuid | Gemeente Brunssum |
| Voelt zich vaak eenzaam, in % [procent] | 2009 | 5 | 0 | 3 |
| | 2011 | 2 | 0 | 3 |
| | 2013 | 2 | 1 | 2 |
| Voelt zich soms eenzaam, in % [procent] | 2009 | 15 | 9 | 14 |
| | 2011 | 20 | 13 | 14 |
| | 2013 | 17 | 12 | 16 |
| Reden eenzaamheid: weinig/geen vrienden, familie kennissen in | 2009 | 23 | 53 | 35 |
| | 2011 | 30 | 28 | 28 |
| | 2013 | 34 | 37 | 48 |
| Reden eenzaamheid: kan moeilijk contacten leggen met andere mensen, in % | 2009 | 13 | 18 | 19 |
| | 2011 | 9 | 16 | 16 |
| | 2013 | 22 | 0 | 20 |
| Reden eenzaamheid: slechte gezondheid bemoeilijkt deelname aan | 2009 | 19 | 27 | 25 |
| | 2011 | 39 | 31 | 37 |
| | 2013 | 33 | 26 | 24 |
| Reden eenzaamheid: geldgebrek bemoeilijkt deelname aan sociale activiteiten, in % [procent] | 2009 | 31 | 18 | 31 |
| | 2011 | 43 | 21 | 35 |
| | 2013 | 47 | 40 | 25 |
| Reden eenzaamheid: geen ontmoetingsplek in mijn woonomgeving, in % | 2009 | 9 | 0 | 10 |
| | 2011 | 7 | 9 | 9 |
| | 2013 | 16 | 0 | 4 |
| Mantelzorg | Jaar | Brunssum-Oost | Brunssum-Zuid | Gemeente Brunssum |
| Geeft geen zorg aan een bekende in de omgeving, in % [procent] | 2009 | 70 | 78 | 76 |
| | 2011 | 74 | 78 | 72 |
| | 2013 | 76 | 85 | 77 |
| Geeft maandelijks zorg aan iemand, in % [procent] | 2009 | 3 | 5 | 5 |
| | 2011 | 3 | 7 | 6 |
| | 2013 | 3 | 2 | 5 |
| Geeft wekelijks zorg aan iemand, in % [procent] | 2009 | 13 | 10 | 8 |
| | 2011 | 11 | 8 | 10 |
| | 2013 | 5 | 5 | 7 |
| Geeft dagelijks zorg aan iemand, in % [procent] | 2009 | 11 | 6 | 8 |
| | 2011 | 9 | 4 | 8 |
| | 2013 | 11 | 5 | 6 |
| Ontvangt geen mantelzorg omdat hij/zij niet ziek, hulpbehoevend of | 2009 | 89 | 95 | 90 |
| | 2011 | 84 | 88 | 86 |
| | 2013 | 84 | 87 | 88 |
| Ontvangt geen mantelzorg terwijl hij/zij wel ziek, hulpbehoevend of | 2009 | 6 | 2 | 6 |
| | 2011 | 8 | 3 | 5 |
| | 2013 | 5 | 2 | 3 |
| Ontvangt incidenteel (minder dan 1 keer per maand) mantelzorg, in % | 2009 | 1 | 1 | 1 |
| | 2011 | 0 | 1 | 1 |
| | 2013 | 1 | 2 | 2 |
| Ontvangt 1 tot 4 keer per maand mantelzorg, in % [procent] | 2009 | 1 | 0 | 1 |
| | 2011 | 0 | 2 | 1 |
| | 2013 | 3 | 2 | 1 |
| Ontvangt 1 of 2 keer per week mantelzorg, in % [procent] | 2009 | 1 | 1 | 1 |
| | 2011 | 2 | 0 | 2 |
| | 2013 | 1 | 3 | 3 |
| Ontvangt 3 tot 6 keer per week mantelzorg, in % [procent] | 2009 | 1 | 0 | 0 |
| | 2011 | 0 | 1 | 1 |
| | 2013 | 2 | 0 | 0 |
| Ontvangt dagelijks mantelzorg, in % [procent] | 2009 | 3 | 2 | 2 |
| | 2011 | 7 | 5 | 4 |
| | 2013 | 4 | 3 | 2 |

Gezondheid

Onder de inwoners van Zuid ervaart 24% zijn of haar gezondheid als matig tot slecht. Dit ligt wat hoger dan gemiddeld.

Vereenzaming

Gemiddeld voelt 18% van de bewoners van Brunssum zich vaak of soms eenzaam. In Oost ligt dit percentage op 19% en in Zuid op 13%. De oorzaken van eenzaamheid liggen volgens betrokkenen vooral op het gebied van gezondheid (Oost), slechte financiële situatie (Oost en Zuid) en het ontbreken van een ontmoetingsplek in de woonomgeving (Oost). Wellicht dat de opening van het Hammerhoes hierin verbetering heeft gebracht.

Mantelzorg

In Brunssum geeft 23% van de bewoners mantelzorg. In Oost is dit 24% en in Zuid slechts 15%. Het aantal mantelzorgontvangers laat een minder groot verschil zien: 16% in Oost en 13% in Zuid (gemiddeld in Brunssum 12%). Het aantal mantelzorgontvangers is sinds 2009 in Zuid fors gestegen van 5% naar 13%.

Een belangrijke factor hierbij is dat in Oost een concentratie van zorg is gesitueerd waar vrijwilligerswerk en mantelzorg een belangrijke rol spelen. De zorg in het Gregoriushuis bijvoorbeeld, wordt voor een belangrijk deel door de sociale omgeving van de bewoners ingevuld. Dit verklaart mede waarom bij de mantelzorg in Oost een sterker accent ligt op de dagelijkse zorg (11%, gemiddeld 6%) dan in de andere wijken.

7.5 OPENBARE RUIMTE EN MILIEU

| Verkeerssituatie | Jaar | Brunssum Oost | Brunssum Zuid | Gemeente Brunssum |
|---|------|---------------|---------------|-------------------|
| Oordeel over verkeerssituatie in de buurt, rapportcijfer (punten) | 2009 | 6.1 | 6.3 | 6.4 |
| | 2011 | 6.4 | 6.5 | 6.4 |
| | 2013 | 6.4 | 6.5 | 6.8 |
| Tevreden over verkeersdruk in de buurt, in % [procent] | 2009 | 29 | 23 | 34 |
| | 2011 | 37 | 36 | 38 |
| | 2013 | 37 | 37 | 43 |
| Tevreden over verkeerssnelheid in de buurt, in % [procent] | 2009 | 24 | 34 | 36 |
| | 2011 | 30 | 36 | 37 |
| | 2013 | 29 | 41 | 38 |
| Tevreden over parkeermogelijkh. in de buurt, in % [procent] | 2009 | 46 | 32 | 44 |
| | 2011 | 57 | 38 | 50 |
| | 2013 | 55 | 34 | 56 |
| Tevreden over trottoirs/voetpad. in de buurt, in % [procent] | 2009 | 47 | 71 | 63 |
| | 2011 | 55 | 68 | 60 |
| | 2013 | 53 | 64 | 66 |
| Tevreden over voetgangersoversteekplaatsen, in % [procent] | 2009 | 42 | 59 | 57 |
| | 2011 | 54 | 52 | 52 |
| | 2013 | 51 | 59 | 55 |
| Tevreden over veiligheid schoolroutes, in % [procent] | 2009 | 14 | 30 | 25 |
| | 2011 | 23 | 35 | 26 |
| | 2013 | 23 | 26 | 27 |
| Tevreden over fietsvoorzieningen in de buurt, in % [procent] | 2009 | 35 | 55 | 46 |
| | 2011 | 53 | 52 | 49 |
| | 2013 | 41 | 60 | 51 |
| Tevreden over busverbindingen in de buurt, in % [procent] | 2009 | 41 | 47 | 41 |
| | 2011 | 52 | 50 | 48 |
| | 2013 | 53 | 42 | 41 |
| Tevreden over voorrangregeling in de buurt, in % [procent] | 2009 | 39 | 52 | 53 |
| | 2011 | 50 | 56 | 51 |
| | 2013 | 48 | 55 | 49 |

| Woonomgeving | Jaar | Brunssum Oost | Brunssum Zuid | Gemeente Brunssum |
|--|------|---------------|---------------|-------------------|
| Tevreden over speelmogelijkheden in de buurt, in % [procent] | 2009 | 48 | 40 | 49 |
| | 2011 | 56 | 46 | 47 |
| | 2013 | 58 | 45 | 54 |
| Tevreden over straatverlichting in de buurt, in % [procent] | 2009 | 75 | 85 | 82 |
| | 2011 | 86 | 84 | 83 |
| | 2013 | 84 | 84 | 86 |
| Tevreden over groenvoorziening in de buurt, in % [procent] | 2009 | 61 | 68 | 64 |
| | 2011 | 73 | 60 | 66 |
| | 2013 | 75 | 63 | 74 |
| Tevreden over onderhoud wegen in de buurt, in % [procent] | 2009 | 44 | 61 | 59 |
| | 2011 | 55 | 59 | 55 |
| | 2013 | 54 | 50 | 62 |
| Tevreden over parkeergelegenheid in de buurt, in % [procent] | 2009 | 51 | 44 | 54 |
| | 2011 | 59 | 42 | 60 |
| | 2013 | 65 | 51 | 66 |

Verkeer

De waardering van de verkeerssituatie in de buurt ligt in Brunssum Zuid-Oost lager dan in de andere wijken.

Dit wordt in Oost vooral veroorzaakt door ontevredenheid over de verkeersdruk, te hard rijden en de kwaliteit van de trottoirs en fietsvoorzieningen. De busverbindingen springen er in positieve zin uit.

In Zuid is men vooral ontevreden voor de verkeersdruk en het parkeren. Positief is men daarentegen over de fietsvoorzieningen en de voorrangregels.

Groen, spelen en parkeren

In Oost zijn de bewoners in het algemeen tevreden over de woonomgeving. Alleen het onderhoud van de wegen ervaart men lager dan gemiddeld. De herinrichting van Oeloven in 2015 zal dit knelpunt zeker verlicht.

In Zuid zijn bewoners kritischer over vrijwel alle onderdelen van de woonomgeving, behalve verlichting.

| Beheer en onderhoud openbare ruimte | Jaar | Brunssum-Oost | Brunssum-Zuid | Gemeente Brunssum |
|--|------|---------------|---------------|-------------------|
| Waardering beheer en onderhoud, schaalscore [score] | 2009 | 6 | 6.2 | 6.5 |
| | 2011 | 7.1 | 6.3 | 6.5 |
| | 2013 | 6.6 | 7.2 | 7.1 |
| Tevreden over onderhoud straten en pleinen, in % [procent] | 2009 | 34 | 52 | 52 |
| | 2011 | 53 | 54 | 50 |
| | 2013 | 45 | 51 | 59 |
| Tevreden over schoonhouden straten en pleinen, in % [procent] | 2009 | 33 | 40 | 45 |
| | 2011 | 49 | 44 | 49 |
| | 2013 | 41 | 51 | 57 |
| Tevreden over onderhoud trottoirs, in % [procent] | 2009 | 26 | 45 | 43 |
| | 2011 | 37 | 42 | 38 |
| | 2013 | 30 | 38 | 45 |
| Tevreden over onderhoud fietspaden, in % [procent] | 2009 | 26 | 49 | 43 |
| | 2011 | 45 | 51 | 43 |
| | 2013 | 32 | 44 | 49 |
| Tevreden over aantal prullenbakken, in % [procent] | 2009 | 19 | 22 | 27 |
| | 2011 | 36 | 25 | 32 |
| | 2013 | 30 | 28 | 35 |
| Tevreden over onderhoud groen, in % [procent] | 2009 | 46 | 51 | 47 |
| | 2011 | 42 | 43 | 46 |
| | 2013 | 47 | 44 | 56 |
| Tevreden over inrichting groen, in % [procent] | 2009 | 42 | 44 | 45 |
| | 2011 | 42 | 37 | 44 |
| | 2013 | 44 | 44 | 53 |
| Tevreden over onderhoud speelveldjes/plaatsen in % [procent] | 2009 | 23 | 16 | 23 |
| | 2011 | 33 | 17 | 24 |
| | 2013 | 29 | 23 | 29 |
| Tevreden over veiligheid speelveldjes/plaatsen, in % [procent] | 2009 | 23 | 22 | 23 |
| | 2011 | 32 | 27 | 24 |
| | 2013 | 32 | 24 | 29 |
| Tevreden over onderhoud straatverlichting, in % [procent] | 2009 | 67 | 72 | 73 |
| | 2011 | 73 | 65 | 69 |
| | 2013 | 64 | 72 | 70 |
| Tevreden over branduren straatverlichting, in % [procent] | 2009 | 71 | 74 | 76 |
| | 2011 | 76 | 74 | 70 |
| | 2013 | 63 | 74 | 72 |
| Klacht over beheer en onderhoud ingediend, in % [procent] | 2009 | 15 | 17 | 11 |
| | 2011 | 10 | 18 | 13 |
| | 2013 | 12 | 26 | 12 |
| Tevreden over klachtafhandeling, in % [procent] | 2009 | 16 | 16 | 31 |
| | 2011 | 35 | 33 | 29 |
| | 2013 | 59 | 41 | 47 |

| Overlast | Jaar | Brunssum-Oost | Brunssum-Zuid | Gemeente Brunssum |
|--|------|---------------|---------------|-------------------|
| Milieu-overlast, schaalscore [score] | 2009 | 3.4 | 2.4 | 2.6 |
| | 2011 | 2.9 | 2.4 | 2.4 |
| | 2013 | 2.9 | 2.6 | 2.3 |
| Geluidsoverlast totaal in de buurt, in % [procent] | 2009 | 50 | 34 | 40 |
| | 2011 | 44 | 34 | 37 |
| | 2013 | 44 | 34 | 33 |
| Stankoverlast: totaal in de buurt, in % [procent] | 2009 | 25 | 14 | 17 |
| | 2011 | 20 | 18 | 13 |
| | 2013 | 18 | 16 | 11 |
| Zwerfvuil op straat, in % [procent] | 2009 | 24 | 18 | 20 |
| | 2011 | 21 | 16 | 18 |
| | 2013 | 11 | 24 | 16 |
| Zwerfvuil in groenvoorzieningen, in % [procent] | 2009 | 22 | 15 | 20 |
| | 2011 | 16 | 19 | 18 |
| | 2013 | 10 | 21 | 15 |
| Hondenpoep in de buurt, in % [procent] | 2009 | 43 | 36 | 35 |
| | 2011 | 36 | 39 | 32 |
| | 2013 | 35 | 41 | 32 |
| Onkruid op straat, in % [procent] | 2009 | 28 | 14 | 17 |
| | 2011 | 16 | 16 | 13 |
| | 2013 | 26 | 24 | 19 |

Beheer en onderhoud openbare ruimte

De bewoners van Brunssum Oost zijn het minst tevreden over het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Dit geldt vrijwel over de gehele linie. Een uitzondering vormen de speelveldjes. Hier ligt de waardering op een gemiddeld niveau. Ondanks de ontevredenheid worden relatief weinig klachten ingediend. Als er een klacht wordt doorgegeven is men wel bovengemiddeld tevreden over de afhandeling ervan.

In Brunssum Zuid ligt de waardering voor beheer en onderhoud iets boven het gemeentelijke gemiddelde. In Zuid springt vooral de lage waardering voor groenonderhoud eruit en de preventie van zwerfvuil: te weinig prullenbakken.

De lage waardering in Oost is deels verklaarbaar omdat in de jaren '50 buurten, in tegenstelling tot in Zuid, ten tijde van de enquêtes nog geen herinrichting van de openbare ruimte heeft plaatsgevonden. De realisatie van het riolerings- en herinrichtingsplan openbare ruimte Oeloven zal deze achterstand binnenkort verkleinen.

Milieuoverlast

In Zuid-Oost ligt de ervaren milieuoverlast hoger dan gemiddeld en is in Oost het hoogst van alle wijken. Bovengemiddelde cijfers scoren geluidsoverlast, stank en onkruid op straat.

Uit de meer gedetailleerde cijfers komen in Oost geluidsoverlast van vliegtuigen, stank van bedrijven en onkruid op straat als speciale overlastbronnen naar voren. In Zuid is met name de netheid van de openbare ruimte bron van ergernis: zwerfvuil en hondenpoep. Hier speelt ook stankoverlast van burens meer dan in andere wijken.

7.6 CONCLUSIE BEWONERSWAARDERING

In het algemeen waarderen de bewoners van Zuid-Oost hun wijk iets lager dan gemiddeld in de gemeente. Dit komt vooral op conto van Brunssum-Oost. Dit hangt onder meer samen met het gegeven dat in Oost meer huurders wonen. Die zijn over het algemeen kritischer over hun woonomgeving dan eigenaar-bewoners. Hier komt bij dat in Brunssum-Zuid de wijkvernieuwing verder is dan in Oost. Ten tijde van de enquêtering moest de woonomgevingsverbetering van Oeloven nog plaatsvinden, waren de Mettebosflats nog niet gesloopt en was het Hammerhoes nog niet geopend. Ook staat Oost aan de vooravond van vernieuwing van de Oude Egge en het gebied rond de Sint Gregoriuslaan/Atriumziekenhuis. De hiermee gepaard gaan de onzekerheid laat vaak zijn sporen na bij bewonersondervraging.

Desalniettemin vindt het overgrote deel (85% Oost, 82% Zuid) van de bewoners het prettig wonen in hun wijk en geven het rapportcijfer 7.2 (gemiddeld Brunssum 7.3). Brunssum Oost heeft de afgelopen jaren flinke vooruitgang geboekt in de bewonerswaardering en benadert over het geheel beschouwd het niveau van Zuid, dat in het verleden ruim hoger scoorde.

Opvallende verschillen tussen Oost en Zuid zijn:

- Sociale cohesie is bovengemiddeld in Oost en aanzienlijk lager in Zuid.
- Basisonderwijs scoort hoog in Zuid en lager in Oost.
- Jongerenvoorzieningen en sport zijn bovengemiddeld in Oost en krijgen een lagere waardering in Zuid.
- Buurthuis is een plus in Oost en een min in Zuid.
- Buurtbetrokkenheid en verantwoordelijkheid is groter in Oost dan in Zuid, bewoners van Zuid zijn wel meer gehecht aan hun buurt.
- Vereenzaming is in Oost groter vraagstuk dan in Zuid (oorzaken: gezondheid, financiën, onvoldoende ontmoetingsplekken openbare ruimte).
- Onveiligheidsgevoelens zijn groter in Oost (diefstal, inbraak, agressief rijgedrag, drugsoverlast).
- Het probleem van de verkeersdrukke speelt in beide wijken. Specifieke verkeersvraagstukken in Oost zijn: trottoirs, fietsen, hard rijden en in Zuid parkeren en sluijverkeer.
- In de openbare ruimte zijn verder in Zuid spelen en groen/onderhoud aandachtspunten die bewoners noemen. In Oost wordt het beheer en onderhoud van de openbare ruimte als geheel lager gewaardeerd.



VISIE & PROGRAMMA

8

Stadsdeelvisie & programma

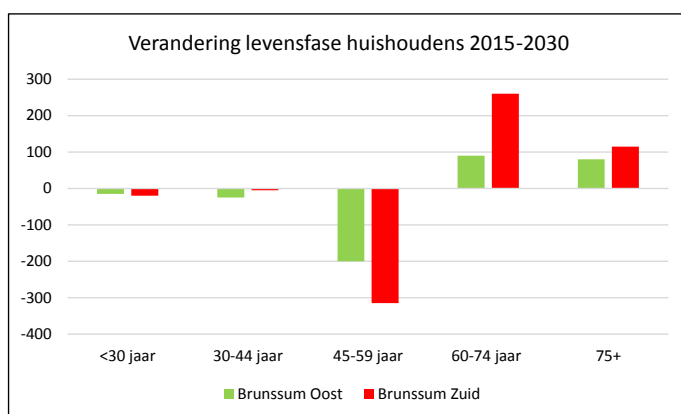
De stadsdeelvisie bestaat uit drie onderdelen:

- De uitgangspunten voor de toekomstvisie in het licht van de opgaven die uit de wijkanalyse naar voren komen (paragraaf 8.1).
- Visie Brunssum Oost (paragraaf 8.2).
- Visie Brunssum Zuid (paragraaf 8.3).

8.1 UITGANGSPUNTEN EN OPGAVEN

8.1.1 DEMOGRAFISCHE OPGAVEN

De meeste recente prognoses wijzen erop dat de demografische krimp in stadsdeel Brunssum Zuid-Oost beperkt zal zijn. Het aantal huishoudens en daarmee de woningbehoefte zal tot 2030 nagenoeg gelijk blijven. Verwacht wordt dat de krimp in Oost gecompenseerd wordt door enige groei in Zuid. Dit betekent dat in het herstructureringsbeleid het accent kan verschuiven van verdunning naar transformatie en kwaliteitsverbetering.



Bron: progneff 2014.

Hoewel de krimp in aantallen personen beperkt blijft, blijven de onderliggende demografische processen onverkort doorgaan:

- De vergrijzing zet sterk door en het aandeel kleine huishoudens zal hierdoor verder toenemen. Het aandeel huishoudens 60 jaar en ouder groeit van 33% nu tot 46% in 2030 (+375). De vergrijzing manifesteert zich tot 2020 vooral door de sterke toename van het aantal ouderen tot 75 jaar en 85-plussers. Na 2020 verschuift de groei naar de groep 75-85 jarigen.
- De groep 45-60 jarigen, waaronder veel gezinnen met opgroeiende en uithuisgaande kinderen gaat fors krimpen. Het aandeel van deze groep huishoudens loopt terug van 33% naar 25% (-315). Dit zal onder

meer betekenen dat de groep tieners de komende jaren zal krimpen, wat vooral gevolgen zal hebben voor het sport- en verenigingsleven in de wijken.

- De krimp in de leeftijdsgroepen tot 45 jaar is in Zuid-Oost grotendeels achter de rug. Deze groep huishoudens krimpt nog licht (-25), maar zal zich na 2020 stabiliseren rond een aandeel van circa 29%. De eerder verwachte lichte teruggang in het aantal leerlingen in het basisonderwijs zal naar verwachting niet meer aan de orde zijn.

Extra huishoudens door extramuralisering en opvang statushouders.

In deze vooruitberekeningen is nog geen rekening gehouden met het langer thuis wonen van ouderen. Daar wordt in 8.1.4 nader op ingegaan. Ook zullen de komende jaren extra woningen nodig zijn voor de huisvesting van statushouders. De omvang hiervan en de wijze waarop dit gerealiseerd gaat worden zal in de gemeentelijke woonvisie 2017-2021 worden opgenomen.

8.1.2 WONEN, WOONKWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Brunssum Zuid-Oost is een organisch gegroeid stadsdeel rond de drie mijnkoloniën Oude Egge, Schuttersveld en Langeberg met een unieke ligging tussen het centrum van Brunssum en de natuur- en recreatiegebieden Schutterspark en Brunssumerheide. De volgende karakteristieken zijn mede bepalend voor de transformatie en kwaliteitsopgave:

- **Zuid-Oost is een typische laagbouwbuurt (90% grondgebonden) met een hoog eigenwoningbezit (77%).** Rijtjeshuizen en twee-onder-één-kapwoningen in het prijssegment € 100.000- € 200.000 domineren het beeld. Appartementen en dure vrijstaande koopwoningen ontbreken grotendeels. Door dit woningaanbod wonen er veel mensen met een laag- en middelbaar opleidingsniveau en idem inkomensniveau. Dit geldt vooral voor Brunssum Oost.
- **Oude woningvoorraad, grote verduurzamingsopgave**
Ruim de helft (55%) van de woningen dateert uit de mijnbouwperiode (gebouwd voor 1960). Een derde is aan de randen van het stadsdeel toegevoegd in de jaren '70 en '80 (32%). Door het relatief oude woningbestand kent Zuid-Oost een grote verduurzamingsopgave. In de wijkvernieuwing van de afgelopen decennia (renovatie mijnwerkersbuurten) was de aandacht hiervoor nog beperkt.
- **Sterke menging huur en koop maakt complexgewijze vernieuwing ingewikkeld**
Door verkoop van huurwoningen is de oorspronkelijke sterke scheiding tussen huur en koop in Oost (huur: Schuttersveld, Egge en Kleikoelen en koop: Oeloven, Op Gen Hoes) verdwenen. In de oude corporatiebuurten is sprake van een sterke menging van huur en koop op blokniveau. Hierdoor is complexgewijze transformatie/ingrijpende renovatie/verduurzaming in de sociale huursector complex. In de particuliere sector vormt het relatief lage inkomensniveau een rem op meer ingrijpende verduurzamingsinvesteringen. Beide vormen aanleiding om bij verduurzaming de mogelijkheden voor een collectieve aanpak te verkennen.
- **Transformatie in het teken van vergroten levensloopbestendigheid**
Op grond van het demografische perspectief is op stadsdeelniveau geen verdunning van de woningvoorraad nodig. Dit heeft te maken met de relatief sterke woningmarktpositie van Brunssum Zuid-Oost als laagbouwwijk met betaalbare woningen. Alleen in Brunssum Oost is enige verdunning van de voorraad aan de orde. Zaak is wel dat de kwaliteit van de woningvoorraad in de pas blijft lopen met de vernieuwing van de woningvoorraad in andere stadsdelen. Als de kwaliteitsontwikkeling, door de aangegeven belemmeringen, achterblijft kan dat een negatieve invloed hebben op de woningmarktpositie van het stadsdeel, met mogelijke krimp door vraaguitval. Daarom zal naast

woningverbetering aandacht moeten blijven voor vernieuwing in de vorm van sloop en vervangende nieuwbouw. Dit mede in het licht van de vergrijzing, waardoor er meer behoefte komt aan levensloopbestendige woningen en zorgwoningen. Veel woningen uit de oudere bouwperiodes zijn te klein (vooral kleine beukmaat) om, op een economisch verantwoorde wijze, te transformeren tot woningen die geschikt zijn voor het bieden van zorg aan huis.

- **Versterken groene ruimtelijke structuur**

Door veel kleine woningen en het versnipperde eigendom is op een aantal plekken een grote diversiteit van aan- en uitbouwen ontstaan, die de oorspronkelijke architectuur en het straatbeeld sterk verzwakken. Dit speelt vooral in Langeberg. Het zorgen voor een krachtige openbare ruimte met veel hoogopgaande groen (bomen) is een beproefd middel om het accent te verschuiven van gevelbeeld naar straatbeeld.

- **Integrale aanpak Oude Egge**

In Oude Egge cumuleren zich de verschillende hiervoor benoemde opgaven en knelpunten. Tevens is, onder invloed van de nieuwe wetgeving, sanering van asbest(daken) aan de orde. In aanvulling op de laatste renovatieronde zullen asbestsanering en verduurzaming weer grote investeringen vergen. Vervangende nieuwbouw met behoud van de cultuurhistorische waarden is hierbij nadrukkelijk aan de orde, mede in het licht van de beperkte mogelijkheden voor het levensloopbestendig maken van de huidige 100 jaar oude woningen.



Oude Egge

- **Aandacht voor kwaliteit openbare ruimte Kleikoelen en Op Gen Hoes**

Voor de in de regionale herstructureringsvisie opgenomen verdunning van het woningaanbod in Op Gen Hoes en Kleikoelen is nu geen aanleiding meer. Er is sprake van een (voor dit soort complexen)

gevarieerde bewonerssamenstelling en er is geen structurele leegstand. Bovendien bestaat Op Gen Hoes uit koopwoningen waar verdunning alleen bij ernstige verstoring van het woon/ en leefklimaat een mogelijke optie is. Bij instandhouding en verbetering van de woonkwaliteit dient het accent te liggen op de kwaliteit openbare ruimte (groen en organisatie parkeren) en sociaal beheer. In Op Gen Hoes is daarnaast de sanering van de asbest daken een opgave (zie 4.4).

- **Aandacht voor grondgebonden seniorenwoningen**

In Zuid zijn de seniorenwoningen aan de Venweg gewild hoewel de woontechnische kwaliteit gedateerd is. In een tijd van toenemende vergrijzing, waar bij ouderenhuisvesting vaak het accent ligt op de (ver)bouw van appartementen, vormen deze woningen een inspiratiebron om in de toekomst meer differentiatie in het woonaanbod voor ouderen aan te brengen. Grondgebonden seniorenwoningen sluiten in Zuid-Oost bovendien meer aan bij de woonvorm die men gewend is als bewoner van een laagbouwbuurt. In het hogere marktsegment kan hierbij gedacht worden aan patiowoningen.

- **Beperkt aantal transformatielocaties**

Zuid-Oost kent slechts een beperkt aantal transformatielocaties die zich lenen voor differentiatie van het bestaande woningaanbod:

- In de Struiken vormen de voormalige gymzaal in de Ter Borchstraat en het vm. buurthuis in 't Ven in de Van Ruysdaelstraat potentiële bouwlocaties. Voor de Van Ruysdaelstraat is inmiddels een plan in uitvoering voor particuliere huurwoningen voor doelgroep personeel JFC. De locatie in de Ter Borgstraat leent zich voor herontwikkeling in het segment kleinschalig zorgwonen in het kader van de extramuralisering.



Nieuwbouw Van Ruysdaelstraat

- Tarcisiuslocatie aan de Sint Gregoriuslaan. Deze locatie dient onderdeel te gaan vormen van een bredere aanpak als woonzorgservicezone, zie paragraaf 8.2.2.
- Locatie gesloopte Mettebosflats. Ook deze locatie leent zich voor herontwikkeling kleinschalig wonen-zorg. Aangezien de locatie Sint Gregoriuslaan prioriteit verdiend (zie hierna) wordt een tijdelijk invulling groen/spelen voor de buurt voorgestaan.



Buurtproject locatie vm Mettebosflats

- Bouwlocatie vm bakkerij Van Erkens (Bouwbergstraat-Hoogenboschweg) is een potentiële bouwlocatie in de marktsector.
 - Herbestemming voormalige school aan de Wieënweg.
- **Plancapaciteit 71 woningen.**
In het regionale woningmarktprogramma is tot 2016 een plancapaciteit voorzien van 71 woningen (locatie Van Erkens 21 woningen, Ter Borchstraat 10 woningen, Tarcisiuslocatie 40 woningen). Dit ligt boven het niveau van de Envelop 2014-2020 waarin alleen ruimte is voor vervangende nieuwbouw. In 2014 is de locatie Ter Borchstraat (10 woningen) in het regioprogramma ingewisseld voor de locatie Van Ruysdaelstraat, waar voorzien is in de bouw van 6 woningen. Dit betekent dus een reductie van de plancapaciteit met 4 woningen. Bij overige locaties kan ontwikkeling in de sfeer van onzelfstandig (zorg)wonen een alternatief zijn.

8.1.3 RUIMTELIJK-FUNCTIONELE KWALITEIT

Het stadsdeel Zuid-Oost bestaat door ligging en vorm uit de wijken Oost en Zuid die ruimtelijk en functioneel weinig relatie met elkaar hebben. Beide zijn meer gericht op het Centrum en de daar aanwezige voorzieningen dan op elkaar. Wel kennen beide wijken een aantal overeenkomsten:

- **Mijnkoloniebuurten: hart van de wijk**
Beide wijken zijn ontstaan vanuit de mijnkoloniën (Langeberg, Schuttersveld en Oude Egge) met elk een eigen sociale structuur en identiteit wat o.a. terug te vinden is in het verenigingsleven. Wel staat de eigen identiteit en sociale cohesie onder druk door ontkerkelijking, erosie van het samenbindende mijnverleden, de verschuiving van huur- naar koopwoningen en de individualisering. Naast de geconstateerde tekorten in de woningkwaliteit zijn deze buurten verkeerskundig minder goed

toegerust voor het hedendaagse autobezit. Het parkeervraagstuk is grotendeels opgelost door herinrichting van de relatief grote achtertuinen/binnenterreinen. Dit kan evenwel niet overal. Ook laat het parkeergedrag nog wel eens te wensen over, maar dat moet in de sociale beheersfeer worden opgelost.

- **Kleinschalige organisch gegroeide woonbuurten: verbeteren structuur openbare ruimte**
Zuid en Oost kennen een mozaïek van kleinschalige woonbuurten ontstaan door de gefaseerde opvulling van de ruimten tussen de oude koloniën in de jaren '50 en '60. Doordat bestaande ruimtelijke structuren in de stedenbouwkundige opzet van die buurten zijn betrokken, is sprake van een organisch gegroeide woonsfeer, waarvan de kleinschaligheid positief wordt ervaren. De keerzijde hiervan is dat een heldere ruimtelijke structuur en oriëntatie ontbreekt en er sprake is van enige saaiheid door het ontbreken van markante oriëntatiepunten/ontmoetingsplekken. Dit kan worden verbeterd door bij de herinrichting van de openbare ruimte enige hiërarchie aan te brengen in de weginrichting/ materialisering en de aanleg van herkenbare looproutes.
- **Extra aandacht voor gebied tussen Oude Egge-Schuttersveld en Sint Gregoriuslaan**
 - Het gebied tussen Schuttersveld en Oude Egge ontbeert de krachtige ruimtelijke structuur en uitstraling van de mijnkoloniën door de wat rommelig overkomende variatie aan bebouwing van verschillende kwaliteiten. Een heldere en strakke herinrichting van de openbare ruimte bij de renovatie van de riolering (voorzien in de periode tot 2020) kan de ruimtelijke kwaliteit ten goede komen.
 - De Sint Gregoriuslaan e.o. Dit gebied heeft te maken met functieverlies (verplaatsing school, kerkgebouw) en kent een zwakke visueel-ruimtelijke kwaliteit (schaal, gevoel van leegheid, aanzien sommige panden). De herontwikkeling van de Sint Gregoriuslaan e.o. biedt, gezien ligging en maatvoering, kansen om centraal in Oost een ruimtelijk moment te introduceren dat zorgt voor oriëntatie (vormgeving) en onderscheidende functies. Hierbij wordt de oude scharnier/ontmoetingsfunctie van dit gebied (kerk, school) opnieuw gedefinieerd. In het licht van de vergrijzing, de herontwikkeling van de ziekenhuislocatie en het toekomstperspectief van de Schuttershof kan de ontwikkeling van een eigentijdse woon-zorg boulevard een passende invulling zijn. Dit vraagt om een integrale visie op dit gebied. Voorkomen moet worden dat afzonderlijke plekken via "postzegelplannen" zonder samenhang worden ingevuld.
- **Herinrichting Prins Hendriklaan na voltooiing Buitenring**
Zowel Oost als Zuid hebben een langgerekte vorm waardoor de afstand van de meeste buurten tot het centrum relatief klein is. Beide wijken kennen wel fysieke barrières in de vorm van het JFCterrein en de Prins Hendriklaan. De aanleg van de Buitenring vormt een kans om via herinrichting van de Prins Hendriklaan de oversteekbaarheid te verbeteren en de relatie met het centrum te versterken.
- **Vergroting toegankelijkheid groene buitenranden, ook voor ouderen/minder mobiele personen**
Oost en Zuid bezitten een aantrekkelijke park/natuurzone (Schutterspark, Heidserpark, Brunssummerheide, Mijnspoortracé) aan de buitenranden, waardoor wijkgroen/natuur op loopafstand bereikbaar is. Het in uitvoering zijnde herstel van een groene en ecologische verbinding Oost-Zuid door ontkenning van de Rode Beek vormt een verdere versterking van de natuurrand van het stadsdeel. Vergroting van de toegankelijkheid van het Schutterspark ter hoogte van ziekenhuis/De Insel kan zorgen voor een betere routing en uitnodiging om vanuit dit deel van de wijk een ommetje te maken. De facto is het een formalisering van het huidige informele gebruik van het parkeerterrein van het ziekenhuis.

8.1.4 ZORG EN EXTRAMURALISATIE

Nu krimpt een minder belangrijke rol gaat spelen zal de aandacht meer gericht moeten worden op het opvangen van de gevolgen van de vergrijzing. Omdat de intensieve zorgvraag vooral vanaf 75 jaar gaat spelen, zal het zorg- en huisvestingsbeleid vooral moeten inspelen op de relatief sterk groei van deze groep (23%) van 585 nu naar 720 personen in 2030. Het gaat hierbij om circa 115 extra huishoudens boven 75 jaar.

- **Scheiden wonen en zorg zorgt voor nieuwe opgaven: langer thuis wonen**

In het kader van het rijksbeleid gericht op scheiding van wonen en zorg zal de intramurale huisvesting in de toekomst bovendien beperkt worden tot personen met de zwaarste zorgindicaties. Het gevolg is dat meer zorg aan huis zal plaatsvinden en ouderen langer thuis blijven wonen. Dit betekent dat:

- Meer woningen geschikt moeten worden gemaakt voor het bieden van zorg aan huis. Bij renovatie en (vervangende) nieuwbouw zal het thema zorg nadrukkelijk bij de programma's van eisen moeten worden betrokken. In de oudere delen van Zuid-Oost vormt de woningplattegrond van de relatief kleine woningen een knelpunt bij het creëren van gelijkvloerse woonsituaties/ruimte voor verpleegzorg aan huis.
- Een alternatief is een deel van de intramurale capaciteit te verplaatsen naar kleinschalige nieuwe vormen van woonzorghuisvesting zoals het Gregoriushuis op de transformatielocaties binnen bestaande buurten.
- Zorgcentra hun capaciteit moeten afbouwen. In Oost zijn de zorg/verpleegcentra Schuttershof en Bronnenhof gevestigd. Gelet op bouwjaar/opzet zal extramuralisering vooral aan de orde zijn in Schuttershof.

- **Extramuraliseringopgave**

In het rapport transformatieopgave extramuralisering Parkstad Limburg (maart 2014) is een raming gemaakt van de behoefte in de komende 15 jaar (2013-2028):

- Geschikt wonen (levensloopbestendige woningen): 43 woningen.
- Verzorgd wonen 37 woningen, waarvan 14 langer thuis wonen (LTW) en 23 geclusterd verzorgd wonen (GVW).

De behoefte aan geschikt wonen ("nultredenwoning") en langer thuis wonen ("rollator toegankelijke woning") zal voornamelijk via opplussen gerealiseerd moeten worden. Het geclusterd verzorgd wonen vooral via herbestemming van vrijkomende ruimte in zorgcentra en nieuwbouw in kleine woon-zorgclusters. Zoals bij de woonkwaliteit is aangegeven zal opplussen in Zuid-Oost slechts beperkt mogelijk zijn.

- **Ouderenvriendelijke woonomgeving**

Doordat steeds meer ouderen in hun huidige woning zullen blijven wonen, neemt met de vergrijzing ook de behoefte aan een ouderenvriendelijke woonomgeving toe. Een netwerk van ouderenvriendelijke looproutes zoals in Noord ("Groene Gordel") en in West ("Groene Loper") kan ook Zuid-Oost een kwaliteitsimpuls geven.

- **Seniorenhuisvesting/zorgwoningen nabij ontmoetingsplekken/routes**

Een punt van aandacht is de situering van seniorenhuisvesting/zorgwoningen. In Zuid-Oost zijn weinig voorzieningen/ontmoetingspunten. Voor ouderen zijn het loopje naar de winkel, het café, de hierbij horende informele contacten en een ommetje kunnen maken belangrijk in de strijd tegen eenzaamheid. Aantrekkelijke loop/wandelroutes, uitnodigende woon-zorgvoorzieningen met ontmoetingsfunctie voor de buurt en activiteiten in de hoeskamers kunnen moderne vervangers worden voor de verdwenen/verdwijnende traditionele wijkvoorzieningen.

8.2 VISIE BRUNSSUM OOST

De stadsdeelvisie op Brunssum Oost betreft alleen de woonbuurten van Oost. Het overige deel van de wijk Oost valt onder de planvorming van de “Oostflank”. Dit betekent dat het Schutterspark, de wijkvoorzieningen aan De Insel, de zorgcentra Schuttershof en Bronnenhof en de herontwikkelingslocatie Atrium ziekenhuis buiten de stadsdeelvisie vallen.

De krimpopgave van Brunssum Oost is door de demografische ontwikkeling minder groot dan eerder werd verwacht. Voor de planperiode 2015-2030 wordt uitgegaan van een beperkte krimp van het aantal huishoudens (70 op een totaal van 1.990), waarvan 20 tot 2020. Het opvangen van de woonbehoefte samenhangend met het beleid gericht op langer thuis wonen (extramuraliseringsbehoefte) en van statushouders kan er toe leiden dat de krimp verder wordt getemperd.

Met de sloop van de 36 Mettebosflats in 2015 is inmiddels een substantieel deel van de krimpopgave gerealiseerd.



Sloop Mettebosflats (bron: Brunssum in Beeld)



Speel- en pluktuin als buurtproject

Prioriteitsprojecten

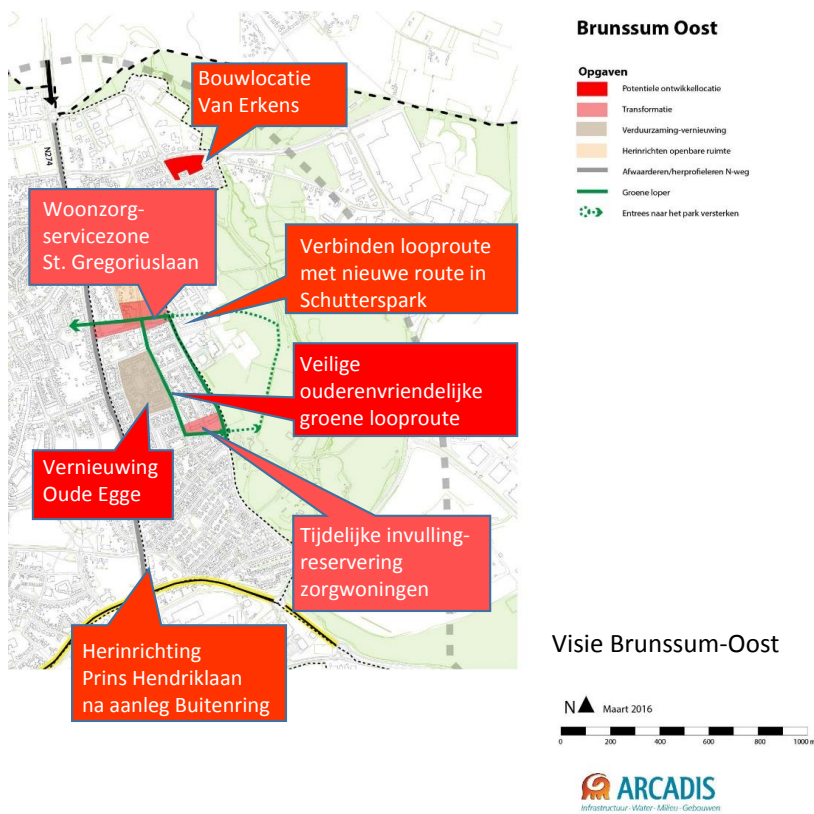
Het accent van de transformatie zal de komende jaren verschuiven van verdunning van de woningvoorraad naar kwaliteitsverbetering, verduurzaming en het levensloopbestendig maken van wonen in bredere zin: woning en woonomgeving met aandacht voor het sociale klimaat. In Oost zal dit vooral in drie grotere projecten gestalte moeten krijgen:

- De vernieuwing van Oude Egge.
- De herontwikkeling van de Sint Gregoriuslaan e.o., inclusief Tarcisiuslocatie.
- Het meer levensloopbestendig maken van de openbare ruimte.

Op de langere termijn volgt de herinrichting van de Prins Hendriklaan, na voltooiing Buitenring.

Daarnaast zijn in de wijk nog twee (potentiële) bouwlocaties:

- Bouwlocatie voormalige bakkerij Van Erkens (Bouwbergstraat-Hoogenboschweg) is een potentiële bouwlocatie in de marktsector. In het regionale woningbouwprogramma zijn 21 woningen opgenomen om deze locatie in de toekomst te ontwikkelen.
- Locatie gesloopte Mettebosflats. Deze locatie leent zich wat betreft situering voor herontwikkeling ten behoeve aan kleinschalige woonzorg. Aangezien de locatie Sint Gregoriuslaan prioriteit verdiend (zie hierna) wordt een (tijdelijke) invulling groen/spelen voor de buurt voorgestaan. Inmiddels is een initiatiefgroep actief en zijn eerste resultaten zichtbaar.



8.2.1 VERNIEUWING OUDE EGGE

Oude Egge is in de jaren '20 van de vorige eeuw gebouwd en heeft inmiddels twee levenscycli van circa 50 jaar achter de rug. In de buurt zijn door de jaren heen diverse renovatie- en vernieuwingsplannen doorgevoerd. De laatste twee grootschalige ingrepen dateren uit 1981/82 en 1997/2000. Bij deze buurtvernieuwing is een substantieel deel van de huurwoningen gesloopt en vervangen door huur- en vooral koopwoningen. Ook is een deel van de huurwoningen verkocht aan zittende bewoners. Bij een groot deel van de overige woningen is het woonoppervlak vergroot, waarbij veelal de keuken, badkamer en toilet in een aanbouw zijn gesitueerd. Bij de laatste grootschalige renovatie heeft de gemeente de riolering vervangen en de openbare ruimte heringericht. Bij alle renovaties bleef het cultuurhistorische karakter van de wijk grotendeels in tact. Sinds 2009 maakt Oude Egge deel uit van het Beschermd Gezicht Mijnskoloniën.



Eggeplein



Vervangende nieuwbouw Oranjestraat

Hoewel de vervangende nieuwbouw voor meer sociale verscheidenheid heeft gezorgd, heeft de Oude Egge nog steeds veel kenmerken van een traditionele (mijn)arbeidersbuurt: lage inkomens, sterke binding aan de buurt, sociale betrokkenheid. Veel van de nieuwe bewoningen betreft jonge mensen met een sociale binding omdat ze in de buurt zijn opgegroeid. Verhoudingsgewijs kent de buurt veel eenoudergezinnen.



EIGENDOM WONINGEN
OUDE EGGE 2017

LEGENDA

- Weller complex 4003
- Weller overige complexen
- Koopwoningen

Versnipperde eigendomssituatie in Oude Egge

In Oude Egge staan 239 woningen, 158 woningen van Weller en 81 koopwoningen. De buurtvernieuwing voor de komende jaren betreft 121 woningen van Wellercomplex 4003 uit 1920. Door de verspreide verkoop van huurwoningen bevinden zich tussen deze 121 huurwoningen 27 koopwoningen.

Asbestsanering en verduurzaming als aanleiding voor buurtvernieuwing

De directe aanleiding om verder na te denken over de toekomst van de buurt is de wetgeving op het gebied van asbestsanering. Alle woningen van het huurcomplex 4003 hebben een asbesthoudend dakbeschot dat verwijderd moet worden. Voorts streven corporaties ernaar om in het kader van het Convenant Energiebesparing Huursector het energielabel van bestaande woningen tot 2020 twee stappen vooruit te laten gaan. Omdat de meeste woningen in Oude Egge een label E of F hebben ligt hier een grote opgave.

Buurtvernieuwing is complex

Asbestsanering en verduurzaming zijn in Oude Egge niet eenvoudig. Er zijn welstandseisen omdat de woningen deel uit maken van het Beschermde Gezicht Mijnskoloniën, er is een grote variatie aan woningtypen, waardoor veel maatwerk nodig is en de versnippering van het woningbezit noodzaakt tot samenwerking met eigenaar-bewoners.

Projectplan als eerste stap

Weller is in 2016 gestart met de voorbereiding van een integrale buurtaanpak. De huurders zijn hier via de Huurdersoverleggroep Oude Egge nauw bij betrokken. In februari 2017 neemt het bestuur van Weller een besluit over het projectplan met onderzoeksresultaten en programmavoorstellen (o.a. wijze van vernieuwing, doelgroep, financiering). Het is de bedoeling dat 2017 wordt gebruikt voor de voorbereiding van een uitvoeringsgericht plan dat vanaf 2018 gefaseerd uitgevoerd gaat worden.

Op de informatieavond van deze stadsdeelvisie op 15 december 2016 zijn, vooruitlopend op de besluitvorming, een aantal globale uitgangspunten besproken:

- **Ingrijpende integrale aanpak.**
In tegenstelling tot in het verleden met vele partiële renovaties wordt nu een aanpak nagestreefd, waarbij de woningen weer minimaal 50 jaar mee kunnen. De aanpak wordt kleinschalig opgezet in fasen zodat de vernieuwing zorgvuldig en met zo min mogelijk overlast kan worden uitgevoerd.
- **Vernieuwing voor zittende huurders.**
Gelet op de algemene woningbehoefte ontwikkeling in Brunssum, de historische gegroeide hechte sociale structuur in Oude Egge, het imago van de buurt, de sterke buurtbinding, de huur-koopverhouding na de laatste buurtvernieuwing en de relatief goede verhuurbaarheid wordt de wijkvernieuwing primair gericht op de (her)huisvesting van zittende bewoners (in een volgende levensfase)/vergelijkbare doelgroep: kleine (gezins)huishoudens met lagere inkomens.
- **Respect voor de cultuurhistorie.**
Bij de wijkvernieuwing worden de bouwregels die samenhangen met de aanwijzing van Oude Egge als beschermd stads- en dorpsgezicht gerespecteerd. Dit betekent dat de wijkvernieuwing zal plaatsvinden binnen de bestaande ruimtelijke opzet van de wijk en de welstandseisen.
- **Anticiperen op vergrijzing.**
De keuze voor de zittende bewoners betekent dat de wijkvernieuwing wordt gericht op consolidatie van het huidige huuraanbod. Omdat 60-plussers over tien jaar circa de helft van alle huishoudens vormen krijgen de woningen zoveel mogelijk een ouderenvriendelijke woningplattegrond. Hierdoor kunnen ouderen ook bij afnemende mobiliteit langer in de buurt blijven wonen. Als gevolg van de cultuurhistorische waarde is in het merendeel van de woningen geen volledige levensloopbestendigheid realiseerbaar vanwege de beperkte beukmaat (5.8m1) van de woningen. Er vindt nader onderzoek plaats naar de mogelijkheden om bepaalde woningtypen toch te kunnen verbouwen tot woningen met een volledige woonplattegrond op de begane grond, waarbij gelijktijdig de ruimte op verdieping nog acceptabel (niet te groot) is.
- **Huurniveau binnen huurtoeslaggrenzen.**
De oriëntatie op de huidige bewoners betekent dat, met het oog op passend toewijzen, het maximale huurniveau in de nieuwe situatie binnen de huurtoeslaggrenzen blijft. In 2016 gelden hiervoor de volgende aftoppingsgrenzen: € 587,- voor 1- en 2-persoonhuishoudens en € 629,- voor 3+ huishoudens. Flankerend beleid (huurgewinning, verduurzaming/energiebesparing) wordt ingezet om een eventuele huursprong zo beperkt mogelijk te houden.
- **Afstemming en samenwerking met eigenaar-bewoners.** Met de eigenaren van koopwoningen die vastgebouwd zijn aan huurwoningen van Weller (24 koopwoningen) wordt bij de verdere planvoorbereiding overlegd over samenwerking bij de wijkvernieuwing. Hierbij zullen kansen om mee te liften bij de vernieuwing van de huurwoningen worden verkend en gefaciliteerd.

Buurtoverleggroep Oude Egge

Sinds oktober 2016 is de Huurdersoverleggroep Oude Egge actief. Hierin praat een delegatie van de huurders mee over de planvoorbereiding en communicatie en adviseert het projectteam van Weller. Voor eigenaar-bewoners worden in 2017 aparte bijeenkomsten georganiseerd, zodra het projectplan definitief is vastgesteld en de huurders zijn geïnformeerd over het wijkvernieuwingsprogramma.

De gemeente is vertegenwoordigd in het projectteam van Weller. Het projectteam zal na de startbijeenkomst van 8 september 2016 periodiek overleggen met de stadsbouwmeester die de welstandsnota bewaakt.



Huurdersoverleggroep Oude Egge

8.2.2 WOONZORGSERVICEZONE SINT GREGORIUSLAAN

Oude hart uit de wijk

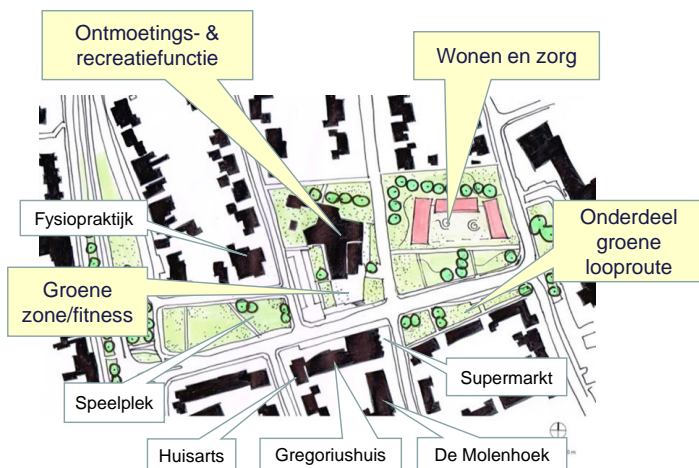
Het gebied rond de Sint Gregoriuslaan heeft te maken met functieverlies (school, kerkgebouw, vertrek Atrium ziekenhuis) en kent een zwakke visueel-ruimtelijke kwaliteit. De Tarcisiusschool is uitgeplaatst naar de Brede Maatschappelijke Voorziening Bronsheim en het kerkgebouw is (grotendeels) buiten gebruik. Na de sloop van het schoolgebouw is, in combinatie met de brede maatvoering van de Sint Gregoriuslaan, een onbestemd gebied ontstaan dat een gevoel van leegheid oproept. Met de uitplaatsing van het Atrium ziekenhuis is sprake ingrijpende veranderingen. Positieve ontwikkelingen in het gebied zijn het Gregoriushuis als kleinschalige woonzorgvoorziening, de aanwezigheid van een buurtsuper en de recente transformatie van het Rembrandthuis tot fysiopraktijk.



Peerdendries hoek Sint Gregoriuslaan: functieverlies en onherbergzame ruimte

Integrale aanpak woonzorgservicezone.

De herontwikkeling van de Sint Gregoriuslaan e.o. biedt, gezien ligging en maatvoering, kansen om centraal in Oost een ruimtelijk moment te introduceren dat zorgt voor oriëntatie (vormgeving) en onderscheidende functies. Hierbij wordt de oude scharnier/ontmoetingsfunctie van dit gebied (kerk, school) opnieuw gedefinieerd. In het licht van de vergrijzing, de herontwikkeling van de ziekenhuislocatie en het toekomstperspectief van de Schuttershof kan de ontwikkeling van een eigentijdse woonzorg-servicezone een passende invulling zijn. Dit vraagt om een integrale visie op dit gebied. Voorkomen moet worden dat afzonderlijke plekken via "postzegelplannen" zonder samenhang worden ingevuld.



isie op transformatie Sint Gregoriuslaan tot woonzorgservicezone

Herbestemming van de leegstaande H. Josephkerk aan de Boerhavestraat en nieuwbouw van woonzorgwoningen op het Tarcisius-terrein zijn belangrijke initiatieven voor de verdere ontwikkeling van de geambieerde woonzorgservicezone.

Voor het kerkgebouw worden een eigentijdse invulling als plek van samenkomst voor buurtbewoners voorzien. Een ontmoetingsplek: voor ouderen én voor alle andere mensen in de wijk. Een gezellige en multifunctionele ruimte waar mensen koffie kunnen drinken, kinderen kunnen spelen en indooractiviteiten georganiseerd kunnen worden. De buitenruimte kan ingericht worden als beweegtuin en bijvoorbeeld als oefenruimte voor scootmobiel. Dit biedt kansen voor samenwerking met de ernaast gevestigde fysiopraktijk en bewoners/vrijwilligers van het Gregoriushuis.

Op deze manier ontstaat er een plek waar wijkbewoners elkaar leren kennen. Zo wordt de sociale samenhang sterker en wordt de eenzaamheid, onder met name ouderen, tegengegaan. Door de groene looproute (zie hierna 8.2.3) langs de Sint Gregoriuslaan te laten lopen wordt het gebied goed voor ouderen ontsloten.

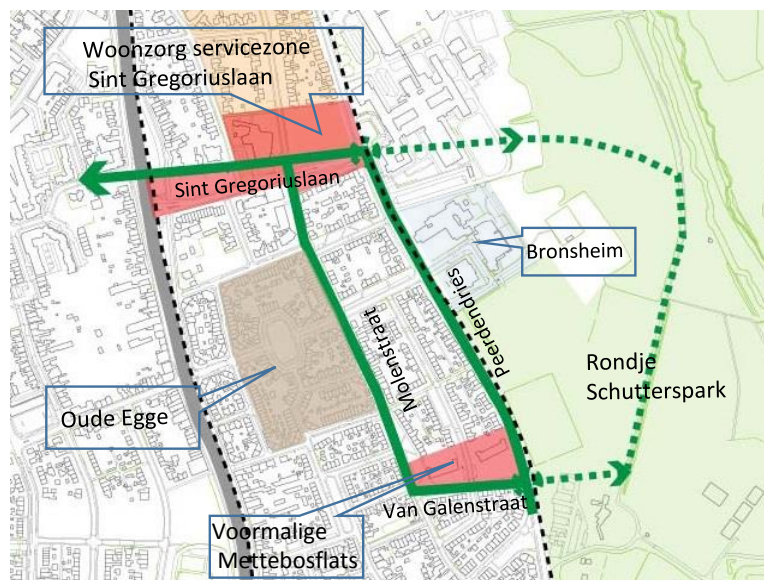


Referentiebeelden in- en outdoor activiteiten

Voor de Tarcisiuslocatie wordt een bestemming voor grondgebonden woonzorgwoningen geambieerd. Hiermee kan worden ingespeeld op de toenemende vraag naar gelijkvloerse woningen voor ouderen met mobiliteitsproblemen en de komende extramuralisatie van zorgplaatsen in de zorgcentra. Het gebied leent zich voor zorgwoningen in een groene setting. Nader bezien moet worden in hoeverre de nieuwbouw een rol kan spelen bij de vernieuwing van Oude Egge, bijvoorbeeld als tijdelijke wisselwoningen of alternatief voor ouderen die liever niet twee keer verhuizen of een zorgwoning nodig hebben.

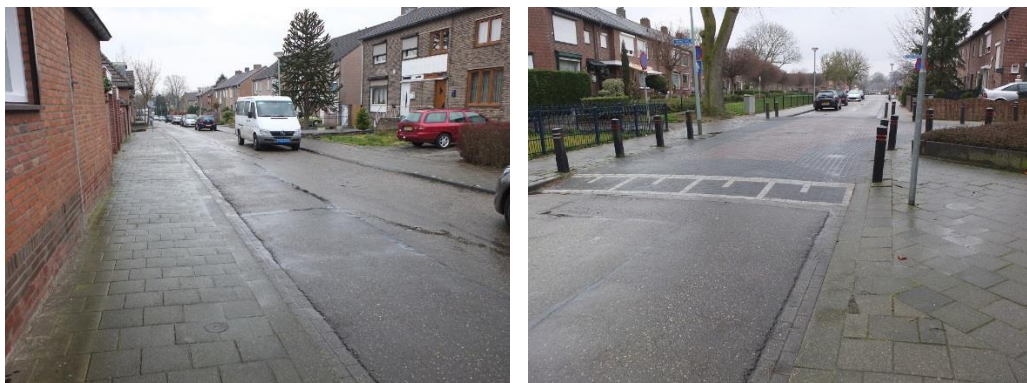
8.2.3 NETWERK GROENE LOOPROUTES

Om de openbare ruimte meer levensloopbestendig te maken en belangrijke (toekomstige) ontmoetingsfuncties in de wijk onderling te verbinden met veilige langzaamverkeersroutes wordt voorgesteld om in navolging van de andere stadsdeelvisies ook in Oost een netwerk van groene looproute aan te leggen.



Basiscircuit groene looproutes

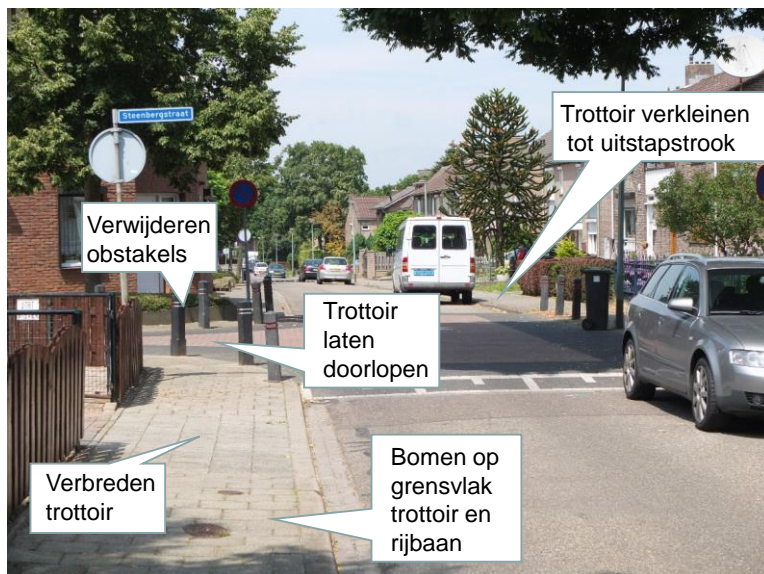
Vanuit het basiscircuit Sint Gregoriuslaan-Molenstraat-Van Galenstraat-Peerdendries kunnen aftakkingen worden aangelegd naar andere ontmoetingsplekken/recreatiegebieden. Bewoners kwamen zelf met het idee om meer officiële toegangen tot het Schutterspark te maken zodat ouderen ook een verkorte route kunnen lopen.



Molenstraat als voorbeeld voor herinrichting met groene looproute

Uitnodigende obstakelvrije looproutes.

De groene looproutes maken deel uit van bestaande straten die hiervoor (deels)heringericht worden. Meestal betekent het een opwaardering van bestaande trottoirs die vaak tot 1.5m breed zijn naar zoveel mogelijk 2.5m of meer. Hierdoor is er meer kans op een hindernisvrije ruimte voor minder mobiele bewoners of en mensen met hulpmiddelen. De situering van bomen en verkeersborden is hier van belang. Al aanwezig straatgroen wordt zoveel mogelijk ingepast ter ondersteuning van het groene karakter. Daar waar de ruimte dat toelaat of waar al groene plekken zijn kunnen rust- en ontmoetingsplekken worden gecreëerd. Daar waar het straatprofiel weinig ruimte biedt heeft het een voorkeur om eenzijdig een goed looproute-profiel aan te leggen en aan de andere kant van de straat te volstaan met een uitstapstrook.



8.3 VISIE BRUNSSUM ZUID

Door de wijkvernieuwing van de afgelopen decennia ligt de kwaliteit van de buurten in Zuid op een hoger niveau dan in Oost. Belangrijke gerealiseerde projecten zijn:

- Woonomgevingsverbetering Langeberg.
- Nieuwbouwplan Limburgia.
- Herinrichting straten De Stuiken.
- Bredeschool Langeberg.
- Mijnspoortracé langs de noord rand van de wijk.

Ook in demografisch opzicht is de situatie in Zuid anders dan in Oost. De vergrijzing is hier minder sterk, waardoor er van krimp nog nauwelijks sprake is. Het aantal huishoudens zou zelfs nog licht kunnen toenemen. De vergrijzing gaat zich de komende 15 jaar echter wel nadrukkelijk manifesteren. Ten opzichte van Oost is er sprake van een inhaalslag, waarbij met name de groep jonge ouders 60-74 jaar sterk gaat groeien.

Doordat Brunssum Zuid in ruimtelijke zin afgerond is, is de transformatieopgave beperkt tot herbestemming van solitaire locaties die hun oorspronkelijke functie hebben verloren:

- Voormalige locatie gymlokaal Ter Borchstraat.
- Voormalige basisschool Wieënweg.
- Herbestemming H. Familiekerk.

Gelet op de demografische ontwikkeling dient bij herontwikkeling prioriteit te worden gegeven aan herontwikkeling in de vorm van kleinschalige woonzorg voorzieningen om te anticiperen op de aankomende vergrijzing. De mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen zijn beperkt en reservering voor dit marktsegment is zeer wenselijk. Een actuele ontwikkeling is de behoefte aan opvang van statushouders in kleine locaties. Hiervoor zou omvorming van voormalig maatschappelijk vastgoed als een school een rol kunnen spelen.



De door bewoners aangegeven knelpunten betreffen vooral beheersmatige zaken:

- Verkeersveiligheid, vooral sluipverkeer over Wieënweg.
- Spitsverkeer rond Internationale school.
- Parkeren in de oudere buurten van Langeberg.
- Groen en spelen.
- Versterken van de relatie met en gebruikskwaliteit van de omliggende groenzones. Probleem hierbij is dat de groene wijkrand die minder gebruiksvriendelijk is grondgebied van de gemeente Heerlen betreft.
- Volkstuinencomplex Hazenkampstraat-Constantijn Huygensstraat.

In sociaal opzicht geven bewoners van De Struiken aan behoefte te hebben aan een buurthuisfunctie als gevolg van het verdwijnen van buurthuis In 't Ven. Niet duidelijk hoe groot deze behoefte is. Het parochiehuis zou bij concrete behoefte een door initiatiefnemers te onderzoeken optie kunnen zijn.

De opgaven in Brunssum Zuid



Herbestemming H. Familiekerk.

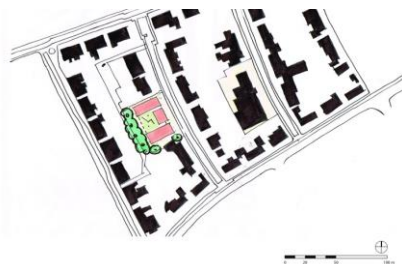
Net als in Oost zou een blijvende ontmoetingsfunctie voor de wijk een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid in Zuid. Het initiatief hiervoor ligt bij de kerkeigenaren.



Schoolgebouw Wieënweg. Herbestemmen of vervangen door niet-zelfstandig wonen bijzondere doelgroepen.



Locatie vm gymzaal Ter Borchstraat: kleinschalig complex woonzorgwoningen met aandacht voor parkeercapaciteit.



**Verbeteren beheersituatie volkstuintuinencomplex**

De gemeente ziet volkstuintuinen als een buurtvoorziening die bijdraagt aan gezondheid (beweging/gezond eten) en (informeel) sociaal contact en daarmee aan de leefbaarheid in Zuid.

Wel is het belangrijk dat het beheer en het onderhoud georganiseerd plaatsvindt. Mede naar aanleiding van de inspraakreacties wordt in wijkteamverband nader bekeken hoe dit in de toekomst beter kan.

COLOFON

Opgesteld door

Stuurgroep/regiegroep Stadsdeelvisie Brunssum Zuid-Oost

Samenwerkingspartijen

Gemeente Brunssum

Weller

Consultatie

Wijkteam Brunssum Oost

Wijkteam Brunssum Zuid

Wijkinformatiebijeenkomsten

Advies

Arcadis

VanOgtropAdvies

MensenMakenDeStad

Fotografie en beeldmateriaal

Arcadis

DSM

Gemeente Brunssum

Weller

Bureau voor omgevingsarchitectuur Clemens Schoon Bnt

Vormgeving en drukwerk

Arcadis

Uitgave

20 januari 2017

