

**PROGRAMMA EN EXPLOITATIE  
STADSDEELVISIE BRUNSSUM ZUID-OOST 2017**

GEMEENTE BRUNSSUM  
WELLER

23 januari 2017 2017  
:  
B01055.000646.0200.





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
1.1	Werkwijze .....	4
1.2	StadsdeelvisieProgramma .....	4
1.3	Samenvatting exploitatie .....	5
<b>2</b>	<b>Toelichting programma .....</b>	<b>6</b>
2.1	Groene Looproute.....	6
2.2	Vernieuwing Oude Egge .....	8
2.3	Herontwikkeling transformatielocaties en herbestemming gebouwen met functieverlies. ....	9
2.3.1	Locatie voormalige Tarcisiusschool Sint Gregoriuslaan.....	9
2.3.2	Locatie voormalige Mettebosflats (Weller).....	10
2.3.3	Locatie voormalige Gymzaal Ter Borchstraat.....	10
2.3.4	Voormalige school Wieënweg.....	11
2.4	Infrastructuurele werken .....	11
2.4.1	Herinrichting Prins Hendriklaan.....	11
2.4.2	Afronding mijnspoortracé in Brunssum Zuid .....	11
2.5	Beheermaatregelen .....	12

# 1 Inleiding

In deze notitie wordt de financiële verkenning gepresenteerd van de in de stadsdeelvisie Brunssum Zuid-Oost voorgestelde projecten voor zover de gemeente daarin een rol speelt.

## 1.1 WERKWIJZE

Voor de financiële verkenning zijn de grondslagen gebruikt zoals die in de financiële werkgroep met medewerkers van gemeente, Weller en Wonen-Zuid in 2014-15 zijn gedefinieerd ten behoeve van de stadsdeelvisie Brunssum West. De financiële verkenning is opgezet als een nominale exploitatie, dat wil zeggen in de kosten en opbrengsten van nu, zonder dat rekening is gehouden met kosten- en opbrengsten stijgingen en rente-effecten. Dit omdat de start en fasering van de projecten nog nader bepaald moet worden.

## 1.2 STADSDEELVISIEPROGRAMMA

In de financiële verkenning zijn alleen die onderdelen opgenomen waar de gemeente een rol speelt in de planontwikkeling, hetzij als (grond) eigenaar, het zij vanuit haar verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte. Deze onderdelen zijn in onderstaand programmaoverzicht vet weergegeven.

De reguliere onderhouds- en renovatiewerkzaamheden in de openbare ruimte (riolering, straten en pleinen, groen) valt buiten het bestek van de stadsdeelvisie.

Het programma van de stadsdeelvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. **Aanleg van de Groene Looproute in Brunssum Oost.**
2. Vernieuwing Oude Egge (Weller).
3. Herontwikkeling transformatielocaties:
  - a. **Locatie voormalige Tarcisiusschool Sint Gregoriuslaan.**
  - b. Locatie voormalige Mettebosflats (Weller).
  - c. **Locatie voormalige Gymzaal Ter Borchstraat.**
4. Herbestemming gebouwen met functieverlies:
  - a. **Voormalige school Wieënweg.**
  - b. Sint Josephkerk Sint Gregoriuslaan.
  - c. Heilige Familiekerk en parochiehuis Akerstraat.
5. Infrastructurele werken:
  - a. **Herinrichting Prins Hendriklaan.**
  - b. **Afronding Mijnspoortracé in Brunssum Zuid.**
6. Beheermaatregelen:
  - a. Sluipverkeer Wieënweg-Rembrandlaan.
  - b. Versterken buurtfunctie groene wijkranden.
  - c. Volkstuinencomplex Hazenkampstraat/Constantijn Huijgensstraat

### 1.3 SAMENVATTING EXPLOITATIE

#### **Infrastructuur-openbare ruimte**

**Gemeente: herinrichtingskosten € 230.000,-**

De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg van de Groene Looproute en de aanpassing van de hoofdinfrastructuur (Prins Hendriklaan, afronding Mijnspoortracé) na de aanleg van de Buitenring. De kosten van de aanleg van de groene looproutes worden geraamd op circa € 230.000,- excl. BTW. De hoofdinfrastructuur betreft een bovenwijkse voorziening die buiten het financiële kader van de stadsdeelvisie valt.

#### **Vernieuwing Oude Egge:**

**Gemeente: beleidsmatige en procedurele ondersteuning.**

De vernieuwing van Oude Egge en de ontwikkeling van de woonzorgservicezone Sint Gregoriuslaan vormen de belangrijkste projecten van de stadsdeelvisie. Onderzocht wordt in hoeverre beide programmatisch op elkaar afgestemd kunnen worden met het oog op de herhuisvestingsbehoefte.

Weller is de ontwikkelaar van de vernieuwing Oude Egge. De financiële betrokkenheid van de gemeente bij de planontwikkeling is beperkt tot beleidsmatige en procedurele ondersteuning omdat de riolering en de openbare ruimte bij een eerdere renovatie al zijn vernieuwd. Vooralsnog wordt ervanuit gegaan dat eventuele voorzieningen aan straten en pleinen ten laste komen van de planexploitatie van Weller.

#### **Ontwikkeling transformatielocaties**

**Gemeente: grondopbrengsten uit beschikbaar stellen van bouwgrond ten behoeve van wonen & zorg initiatieven.**

De herontwikkeling van transformatielocaties worden uitgevoerd door derden. De gemeente geeft hiervoor beleidskaders aan, brengt grond en/of vastgoed in en ondersteunt bij het planproces. Per locatie:

- Tarcisiuslocatie: beschikbaar stellen van de grond van de voormalige school aan initiatiefnemer/ontwikkelaar voor een woonfunctie als onderdeel van de herontwikkeling Sint Gregoriuslaan tot woonzorgservicezone.
- Locatie voormalige Gymzaal Ter Borchstraat: beschikbaar stellen bouwgrond aan ontwikkelaar voor een kleinschalige voorziening voor (onzelfstandig) zorggericht wonen.
- Voormalige school Wieënweg: beschikbaar stellen voor herontwikkeling voor onzelfstandige woonruimte.

# 2 Toelichting programma

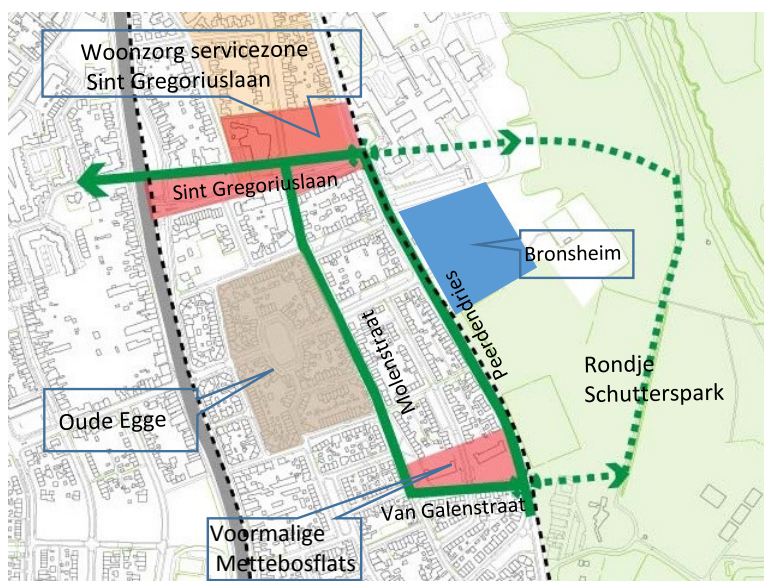
## 2.1 GROENE LOOPROUTE

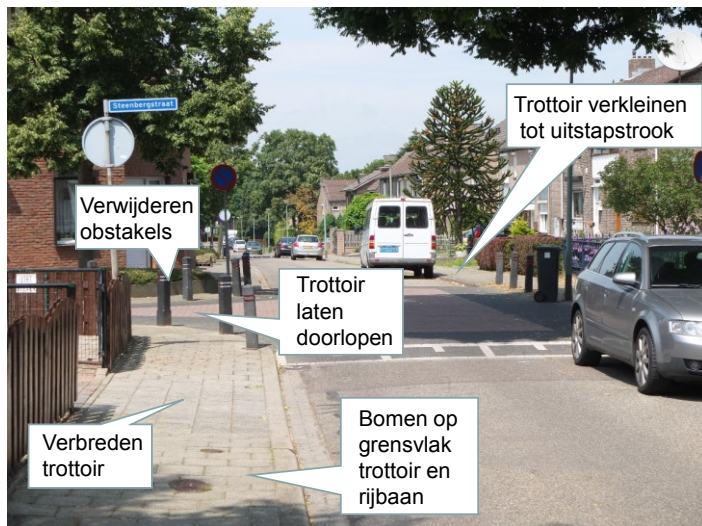
### Ambitie

De Groene Looproute is een netwerk van veilige looproutes om de openbare ruimte meer levensloopbestendig te maken en belangrijke (toekomstige) ontmoetingsfuncties in Brunssum Oost onderling te verbinden. Voorgesteld wordt te starten met de aanleg van een basiscircuit Sint Gregoriuslaan-Molenstraat-Van Galenstraat-Peerdendries. Van hieruit kunnen later aftakkingen worden aangelegd naar andere ontmoetingsplekken/recreatiegebieden.

### Programma

De groene looproute maakt 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 obstakelvrije 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 loopprofiel aan te leggen en aan de andere kant van de straat te volstaan met een uitstapstrook.





### Kosten

De uitvoering van de Groene Looproute zal grotendeels plaatsvinden als “meeliftproject” bij uitvoering het toekomstige onderhoudsprogramma wegen en riolering. Bij het tracé Molenstraat dient afstemming plaats te vinden met de vernieuwing van Oude Egge. Door de aanleg van deze route ontstaat een ouderenvriendelijke verbinding met de (beoogde) voorzieningen in de woonzorgservicezone Sint Gregoriuslaan

Met de aanleg van het basiscircuit van de Groene Looproute is een totale investering gemoeid van circa € 230.000,- excl.BTW.

Kostenraming aanleg Groene Looproute (meeliften herinrichting straten)							
Kostenposten		Molenstraat St Gregoriuslaan- De Insel	Molenstraat De Insel-Van Galenstraat	Van Galen- straat	Peerdendries Van Galenstraat- De Insel	Peerdendries De Insel-St. Gregoriuslaan	Totaal
Lengte trajectdeel in m1		200	275	150	315	190	1230
Sloop bestaand trottoir		2.000	2.063	1.125	2.363	1.425	9.725
Aanleg Groene Looproute 2.5m1		25.000	34.375	18.750	39.375	23.750	153.750
Subtotaal		27.000	36.438	19.875	41.738	25.175	163.475
Onvoorzien	10%	2.700	3.644	1.988	4.174	2.518	16.348
Subtotaal		29.700	40.081	21.863	45.911	27.693	179.823
Planvoorbereiding	10%	2.970	4.008	2.186	4.591	2.769	17.982
Projectmanagement	5%	1.485	2.004	1.093	2.296	1.385	8.991
VTU	12%	3.564	4.810	2.624	5.509	3.323	21.579
Totaal		37.719	50.903	27.765	58.307	35.169	228.375



## 2.2 VERNIEUWING OUDE EGGE

### Ambitie

Weller heeft in 2016 een projectplan opgesteld voor de vernieuwing van complex 4003 met 121 woningen uit 1920. Hierover wordt in januari 2017 een investeringsbesluit genomen. Het is de bedoeling in 2017 de planvoorbereiding af te ronden, zodat vanaf 2018 met de uitvoering kan worden begonnen. Deze zal gefaseerd in een periode van circa 5 jaar plaatsvinden, omdat gestreefd wordt naar een integrale aanpak waarbij de bewoners hun huis tijdelijk moeten verlaten.



EIGENDOM WONINGEN  
OUDE EGGE 2017

#### LEGENDA

- Weller complex 4003
- Weller overige complexen
- Koopwoningen

### Programma

Buurtvernieuwing in Oude Egge is complex door:

- Versnipperd eigendom als gevolg van verspreide verkoop van huurwoningen in het verleden.
- Grote variatie aan woningtypen.
- Noodzaak tot asbestsanering.
- Verduurzaming 100 jaar oude woningen.
- Eisen Beschermd Gezicht Mijns Koloniën.
- Specifieke woningmarktpositie en sterke buurtbinding.

### Kosten

De kosten van de buurtvernieuwing komen ten laste van Weller als woningeigenaar. De financiële betrokkenheid van de gemeente bij de planontwikkeling is beperkt tot beleidsmatige en procedurele ondersteuning omdat de hoofdinfrastructuur bij een eerdere renovatie al is vernieuwd. Vooralsnog wordt ervanuit gegaan dat eventuele voorzieningen aan straten en pleinen ten laste komen van de planexploitatie van Weller.



## 2.3 HERONTWIKKELING TRANSFORMATIELOCATIES EN HERBESTEMMING GEBOUWEN MET FUNCTIEVERLIES.

### Ambitie

Bij de herontwikkeling van slooplocaties en herbestemming van leegstaande gebouwen is reguliere woningbouw in verband met de demografische krimp in veel gevallen geen optie. Een uitzondering vormt uitwisseling met plannen uit het vigerende regionale woningbouwprogramma zoals voor de bouw van 6 woningen in de Van Ruysdaelstraat. Hiervoor zijn 10 bouwcontingenten uit het regioprogramma ingewisseld.

Daar waar de locatie geschikt is dienen transformatielocaties/gebouwen vooral ingezet te worden voor de opvang van (extramurale) woonzorgbehoefte, de opvang van statushouders of voor versterking van de openbare ruimte/buurtontmoetingsfunctie.

### 2.3.1 LOCATIE VOORMALIGE TARCISIUSSCHOOL SINT GREGORIUSLAAN

In de stadsdeelvisie wordt voorgesteld om het gebied rond de Sint Gregoriuslaan verder te ontwikkelen tot woonzorgservicezone en hierbij de herontwikkeling van de Tarcisiuslocatie en herbestemming van de Sint Josephkerk te betrekken.



Een optie is om de Tarcisiuslocatie te gebruiken voor zorgwonen in een groene setting: grondgebonden zorgeenheden met zit/slaapkamer met een privé "binnen" tuin. Varianten ruimtelijke verkenning:

A: 16 zit/slaap kamereenheden.

B: 8 zorg gerelateerde bungalows.

C: 8 zit/slaap kamers en 4 zorg appartementen.

### Rol gemeente

De gemeentelijke betrokkenheid betreft regie op de verdere visievorming van de woonzorgservicezone en de levering van grond van de voormalige Tarcisius school. Voorgesteld wordt om een deel van de kavel langs de Sint Gregoriuslaan te benutten voor versterking van de groen openbare ruimte. Dit mede met het oog op het initiatief voor de ontwikkeling van een beweegtuin. Door hierbij het parkeerterrein voor de kerk te betrekken ontstaat een aaneengesloten groenstrook langs de Sint Gregoriuslaan.

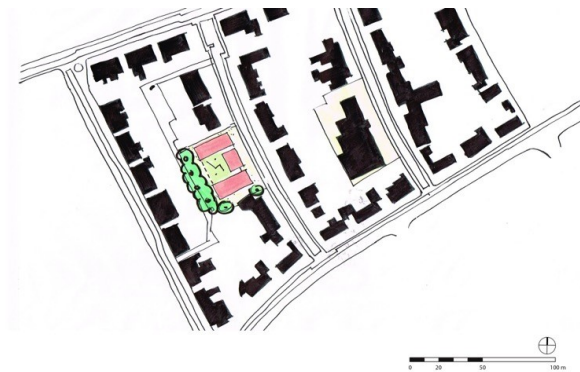
### 2.3.2 LOCATIE VOORMALIGE METTEBOSFLATS (WELLER)

Een deel van deze locatie is door Weller tijdelijk beschikbaar gesteld voor groene buurtfunctie. Dit is in overleg met het wijkteam uitgewerkt. Deze locatie blijft gereserveerd als bouwlocatie voor de lange termijn voor zorg georiënteerd wonen.



### 2.3.3 LOCATIE VOORMALIGE GYMZAAL TER BORCHSTRAAT

Net als de Tarcisiuslocatie leent deze locatie zich voor kleinschalig zorggeoriënteerd wonen.



#### Rol gemeente

De gemeentelijke betrokkenheid bij de uitvoering is beperkt tot levering van grond van de voormalige (inmiddels gesloopte) gymzaal. Uitgangspunt is zorgwonen in een groene setting: grondgebonden zorgeenheden met zit/slaapkamer met een privé "binnen" tuin. Varianten ruimtelijke verkenning:

A: 12 zit/slaap kamereenheden.

B: 6 zorg gerelateerde bungalows.

C: 6 zit/slaap kamers en 3 zorg appartementen.

### 2.3.4 VOORMALIGE SCHOOL WIEËNWEG

Voor deze locatie bestaan twee opties: herbestemming bestaand gebouw of sloop/nieuwbouw voor specifieke doelgroepen/niet-zelfstandige woonruimte.

#### Rol gemeente

De gemeentelijke betrokkenheid bij de uitvoering is procedurele ondersteuning bij de planontwikkeling en inbreng van het gebouw of de grond in de exploitatie door derden.



## 2.4 INFRASTRUCTURELE WERKEN

### 2.4.1 HERINRICHTING PRINS HENDRIKLAAN

Na aanleg van de Buitenring neemt de verkeersdruk af en is de ambitie de barrièrewerking van de weg tussen Brunssum Zuid-Oost en het centrum te verminderen. De weg is onderdeel van de hoofdinfrastructuur van Brunssum en valt buiten de exploitatie van de stadsdeelvisie.

### 2.4.2 AFRONDING MIJNSPOORTRACÉ IN BRUNSSUM ZUID

Dit tracé loopt in Zuid via de groenstrook ten zuiden van de Karel Doormanlaan tot aan het JFC-terrein. De ambitie is een verbinding te maken met het nieuw aangelegd dal van de Rode Beek/Brunssumerheide. Nader onderzoek is nodig of dit via herinrichting Prins Hendriklaan/ Rimburgerweg na aanleg van de Buitenring gerealiseerd kan worden. Het Mijnspoortracé is een bovenwijks-/gemeentelijk plan en valt buiten de exploitatie van de stadsdeelvisie.

## 2.5 BEHEERMAATREGELEN

Deze beheermaatregelen vallen onder het reguliere beheer- en onderhoudsbeleid.

- Sluipverkeer Wieënweg-Rembrandlaan.
- Versterken buurtfunctie groene wijkranden.
- Volkstuinencomplex Hazenkampstraat-Constantijn Huygensstraat.

