

CENTRUMPLAN TREFBEEK STEDENBOUWKUNDIG PLAN

definitieve rapportage
Maastricht, 8 april 2008

Opdrachtgever gemeente Brunssum



INHOUDSOPGAVE

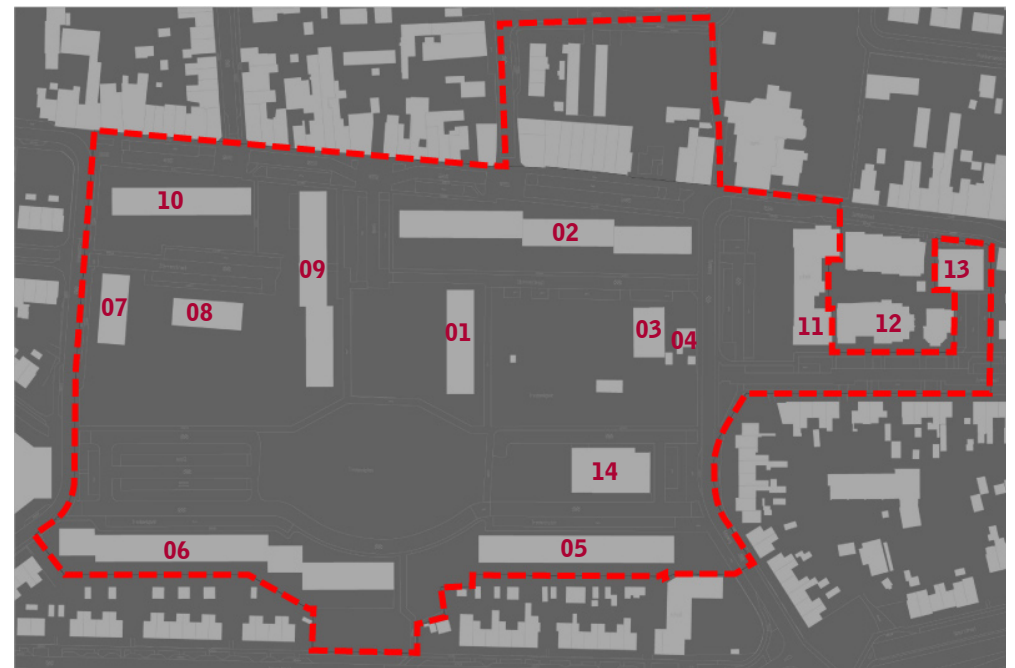
3	Inleiding
5	Plangebied
7	Mijnkolonie Treebeek-Haansberg
9	Treebeekplein en de verbinding groengebieden
11	Huidige bebouwing
13	Huidige winkelvoorzieningen
15	Huidige verkeersstructuur en parkeren
17	Ondergrondse infra
19	Programma van eisen
21	Het stedenbouwkundige plan
23	Het centrumgebied
25	Thema's
27	Impressies
29	Fasering
30	Colofon

INLEIDING

De gemeente Brunssum en woningcorporatie Wonen Zuid hebben beiden de noodzaak ingezien om te komen tot een opwaardering van Treebeek. Recent is de mijnkolonie opgeknapt en ook is reeds een locatie voor een nieuwe Brede School aangewezen.

De RO-groep heeft, in opdracht van en in samenwerking met deze twee partijen, een ontwikkelingsvisie opgesteld voor Treebeek. Hierin zijn vijf potentiële woningbouwlocaties aangewezen en is het centrumgebied benoemd als ontwikkelingslocatie. In dit centrumgebied dient een goede balans en samenhang ontwikkeld te worden voor wonen, voorzieningen en winkels.

Buro5 Maastricht heeft samen met de RO-groep de opdracht gekregen om in samenspraak met de gemeente Brunssum en Wonen Zuid, het centrumgebied uit te werken in een stedenbouwkundig plan. Dit op basis van de ontwikkelingsvisie Treebeek.

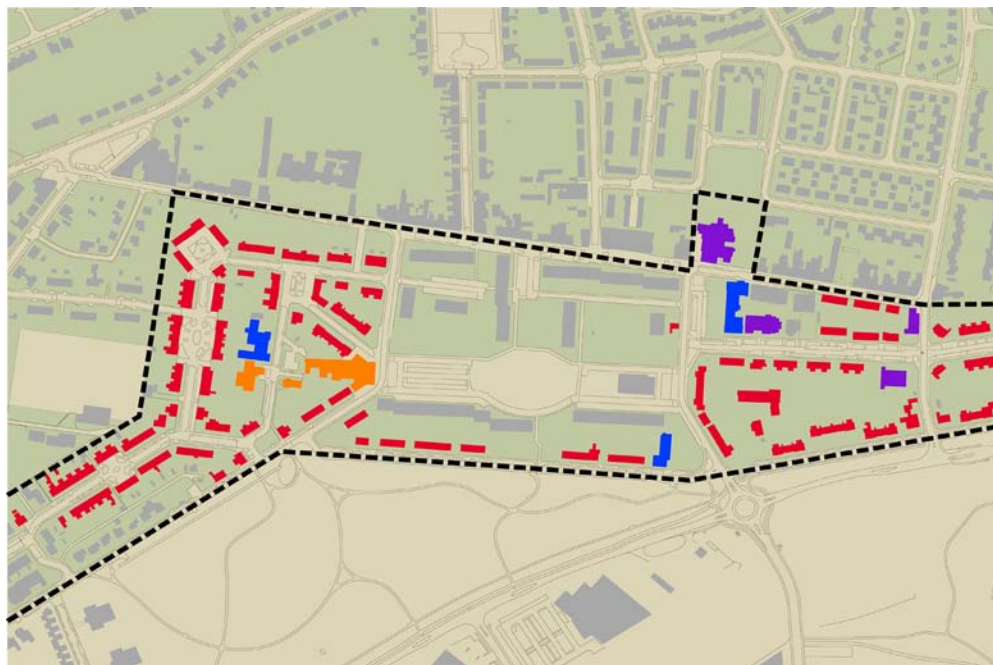
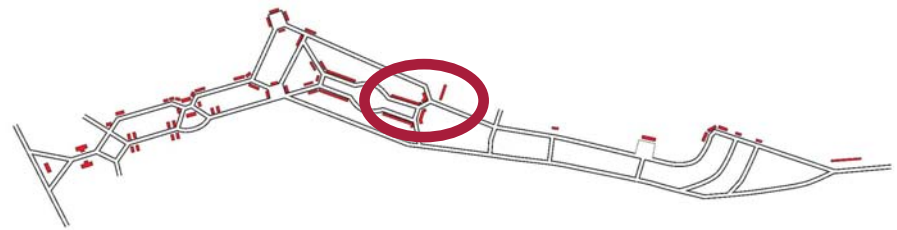
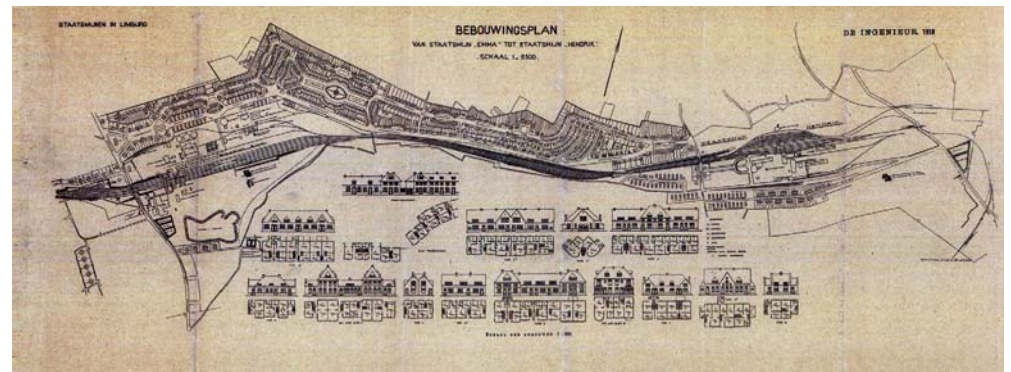
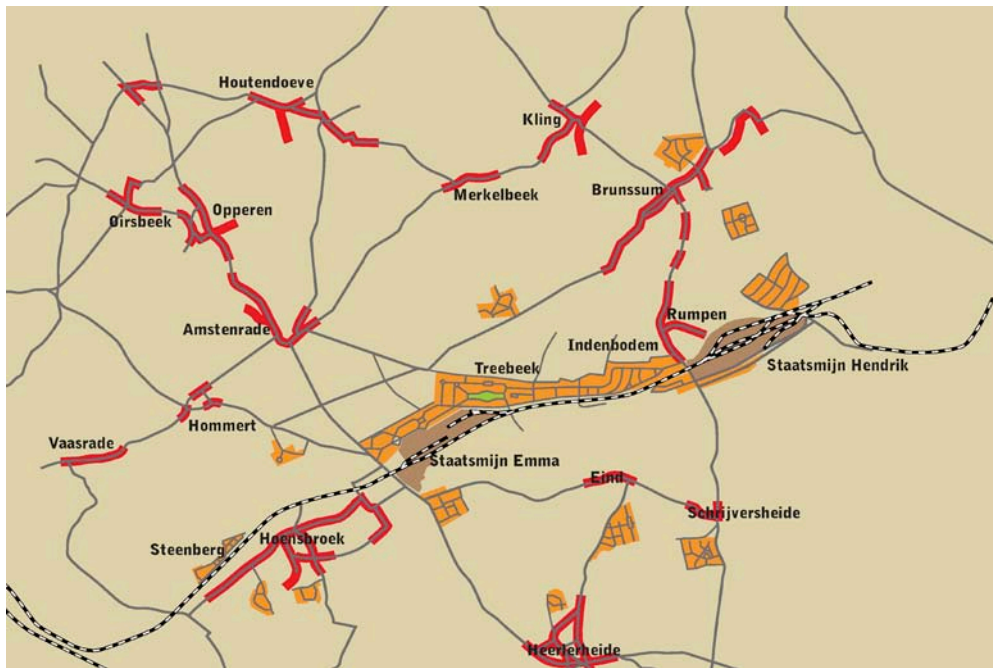


PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Schildstraat-Wijenweg. Aan de westzijde wordt zij begrensd door de Uranusstraat, ten zuiden door de Spoorstraat en ten oosten door een lijn achter de gymzaal aan de Schildstraat en bijbehorende parkeerterrein aan de Zonnestraat.

Het potentieel centrumgebied bevindt zich volgens de ontwikkelingsvisie in de noordoostelijke hoek van eerder vermeld plangebied, nabij de kruising Koolweg en de Schildstraat.

Het stedenbouwkundige plan voor het totale plangebied beperkt zich tot de hoofdlijnen en dient als indicatie voor het te realiseren programma op deze plek. Dit programma vormt mede de basis voor de exploitatieberekening die door de RO-groep is uitgevoerd (de nummers op nevenstaande plankaart corresponderen met de gebouwnummers in het overzicht programma (pagina 18) en het grondexploitatieplan). Het centrumgebied, het hoofdonderwerp van dit plan, is daarentegen verder uitgewerkt.

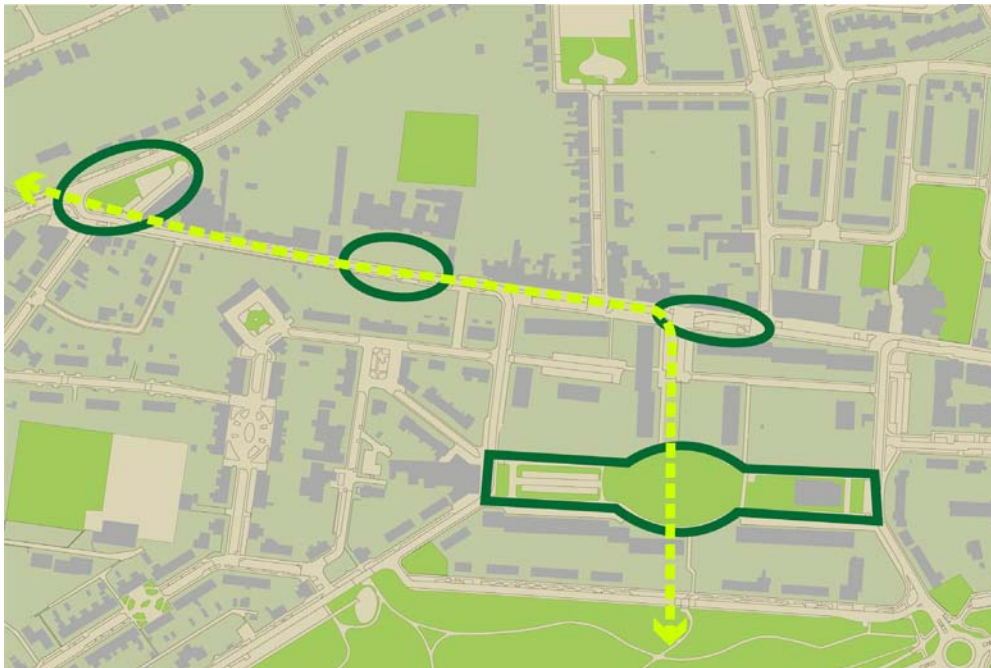


MIJNKOLONIE TREEBEEK-HAANSBERG

"De kolonie Treebeek-Haansberg is veelbesproken en veelbeschreven. Het wordt ook wel 'de moeder der koloniën' genoemd. Anderen berichten over de enige 'tuinstad' of 'de grootste arbeiderswijk' van Nederland. Feit is dat Treebeek-Haansberg qua opzet de grootste kolonie van de mijnstreek is en op een aantal punten afweek van andere woninggroepen."

Uit: Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht Mijnkoloniën Brunssum (concept), Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist 2005.

Het handhaven cq. versterken van deze waardevolle stedenbouwkundige structuur en deels architectuur is een van de belangrijkste uitgangspunten voor het stedenbouwkundige plan.



TREEBEEKPLEIN EN DE VERBINDING MET GROENGEBIEDEN

Het Treebeekplein is min of meer het hart van de voormalige mijnkolonie met daaraan gelegen het voormalige Beambtencasino (thans sportschool). Ook hier is behoud en versterking van deze belangrijke plek binnen de mijnkolonie een belangrijk uitgangspunt.

Het parkeren aan de westzijde van het Treebeekplein zou dan bijvoorbeeld deels moeten wijken voor parkachtig groen alsook het 'nieuwe casino' aan de oostzijde van het Treebeekplein.

In de ontwikkelingsvisie Treebeek van de Ro-groep wordt gesproken over een verbinding van het groengebied zuidoostelijk van Amstenrade en het groengebied beginnend ten zuiden van de Spoorstraat. Deze verbinding loopt via de Wijenweg en het Treebeekplein. Omdat het moeilijk is over de gehele lengte van de Wijenweg met zijn smalle profiel deze groene verbinding te realiseren, wordt daar waar mogelijk groene plekken gerealiseerd. De volgende plekken komen hier bijvoorbeeld voor in aanmerking:

- Nabij kruising Wijenweg – Trichterweg
- Voorplein huidige basisschool St. Franciscus aan Wijenweg
- Nabij kruising Wijenweg en afslag richting hart Treebeekplein
- En natuurlijk het Treebeekplein zelf



HUDIGE BEBOUWING

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van het beschermde dorpsgezicht (zie paragraaf Mijnkolonie Treebeek-Haansberg).

De eengezinswoningen aan het Treebeekplein zijn in de jaren 70 gesloopt en vervangen door appartementencomplexen. Naast de nog bestaande voormalige mijnwerkerswoningen, zijn er nog een aantal historische karakteristieke gebouwen te noemen:

- Rooms-katholieke Sint Barbarakerk met pastorie (1920)
- Rooms-katholieke Huishoudschool (nu OBS Treebeek, 1925)
- Kloostergebouwen Missiezusters (1925/1933)
- Beambtencasino (nu sportschool, 1924)
- Gereformeerde basisschool (1934)

Aan de noordzijde van de Wijenweg en Schildstraat is er een overwegend gesloten bebouwingsstructuur bestaande uit kleinere, soms historische panden met hoofdzakelijk een commerciële functie op de begane grond. Het complex met de Lidl op de begane grond steekt hier enigszins bij af, hoewel de kapvorm wel een bepaalde kleinschaligheid suggereert. Meer storend is echter het ontbreken van bebouwing rechts naast dit complex, waar nu de parkeerplaats is gerealiseerd van de Lidl. Het herstellen van de bebouwingsstructuur op deze plek zou zeer wenselijk zijn.



TREKKER

WINKELSTRAAT

TREKKER



HUDIGE WINKELVOORZIENINGEN

Het geschatte bruto vloeroppervlakte van alle winkels (exclusief supermarkten) aan de Schildstraat en Wijenweg bedraagt 1.250 m², waarbij de grootte per winkel varieert tussen de 25 en 150 m². De discountsupermarkt Lidl en de full-service supermarkt Plus hebben een bruto vloeroppervlak van respectievelijk 950 en 1.250 m².

Aangezien de winkels slechts aan 1 zijde van de Schildstraat en Wijenweg liggen, strekt het totale winkelgebied zich uit vanaf de Uranusstraat westelijk tot de Servatiusstraat oostelijk. Het creëren van een compacter en sfeervol dorpscentrum is een volgend uitgangspunt.



HUIDIGE VERKEERSSTRUCTUUR EN PARKEREN

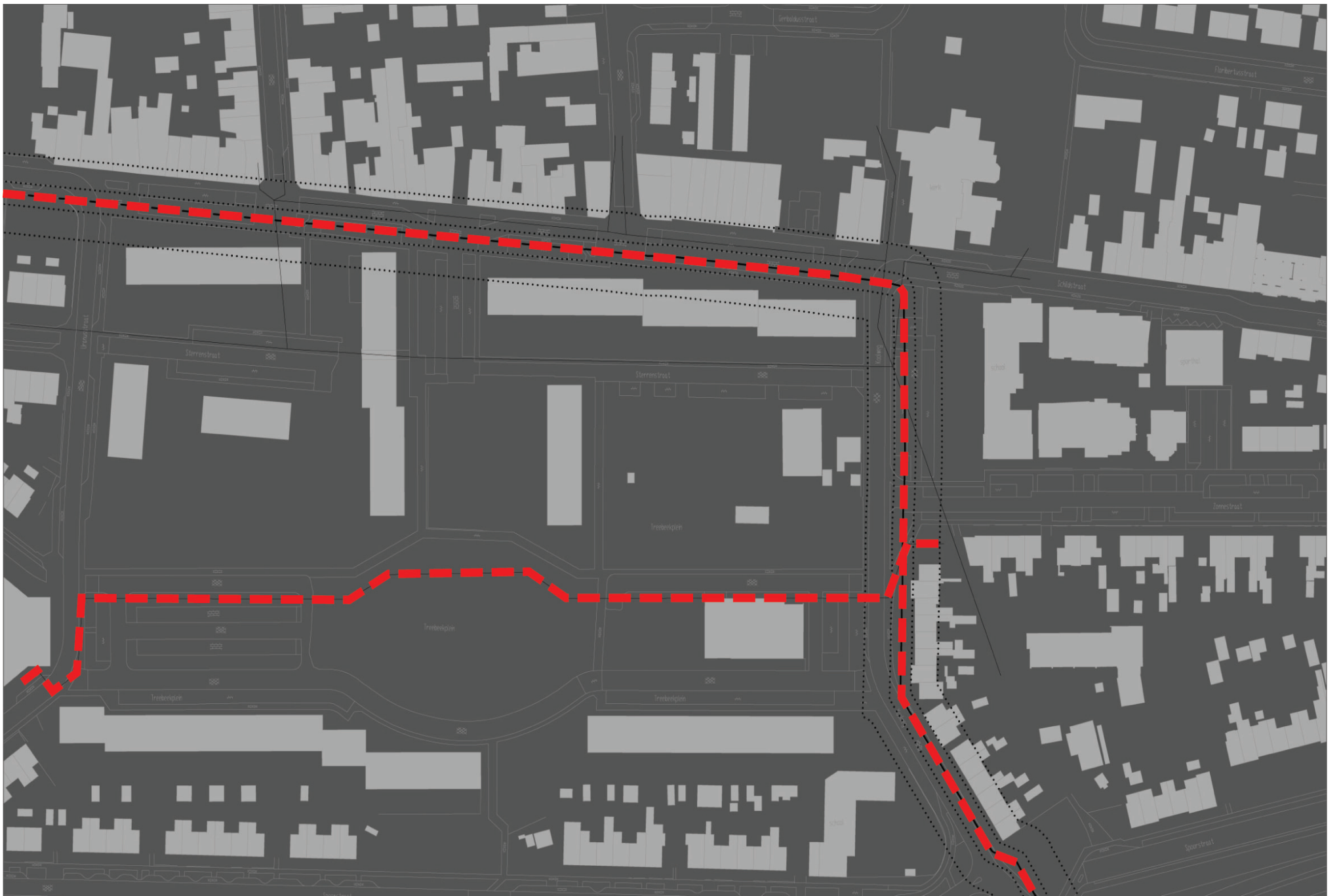
Het hele plangebied kent 30 km/u-wegen, net zoals heel Treebeek. Uitzondering hierop vormen de Servatiusstraat, de Emmaweg en de Trichterweg cq Maastrichterstraat die 50 km/u-wegen zijn. De kortste ontsluitingen van het centrumgebied zijn:

- De Wijenweg; richting de Trichterweg
- De Koolweg; richting de Emmaweg

Hoewel het parkeren redelijk gelijkmatig verdeeld is over het plangebied zijn er enkele plekken te noemen waar het parkeren meer geconcentreerd is.

- Het parkeerterrein naast de Lidl
- Het parkeerterrein voor de OBS Treebeek/nieuwe casino
- Het parkeerterrein op het Treebeekplein voor het voormalige Beambtencasino.

Een goede parkeeroplossing is essentieel voor de uitstraling en goed functioneren van een nieuw centrumplan.



ONDERGRONDSE INFRA

Een hoge druk gasleiding loopt grofweg onder de Wijenweg en vervolgens de Koolweg. Bij deze gasleiding dienen maximale bebouwingsafstanden t.o.v. deze leiding in acht te worden genomen.

Het omleggen van deze leiding is vaak kostbaar.

Het stedenbouwkundige plan houdt rekening met de positie van deze gasleiding, echter overleg met het gasbedrijf is noodzakelijk vanwege de kritische afstanden.

Centrumplan Treebeek

Overzicht programma

deelgebieden	Te slopen woningvoorraad	m2	aantal woningen	parkeernorm	aantal P nodig	opmerkingen
deelgebied 1A (gebouwen: deel van 1)	9					
eengezinswoningen (beukmaat 6 mtr)		150	4	1,55	6,2	
multi-categorale woningen (beukmaat 6 mtr)		120	20	1,55	31	
patio-woningen		120	2	1,25	2,5	
deelgebied 1B (gebouwen: deel van 1, 3 en 4)	10					
appartementen boven winkels (galerijontsluiting)		110	15	1,3	19,5	3 woningen op 3e verdieping
appartementen boven winkels (portiekontsluiting)		120	6	1,3	7,8	
supermarkt (inclusief laad/loszone)		1280		1,5 / 60 m2	32	
winkels kleinschalig		385		1,5 / 60 m2	10	
deelgebied 1C (gebouw: 2)	57					
eengezinswoningen (beukmaat 6 mtr)		150	11	1,55	17	
appartementen boven winkels (portiekontsluiting)		120	14	1,3	18,2	2 woningen op 3e verdieping
winkels kleinschalig		525		1,5/ 60 m2	13,12	
deelgebied 2 (gebouwen: 11, (12) en 13)	0					
wijkcentrum		1857		1,5 / 50 m2	55,71	norm= 1,5 pp per 50-100m2 bedrijfsvloeroppervlakte
(zorg)appartementen boven wijkcentrum		100	25	1,3	32,5	5 woningen op 3e verdieping
4 grondgebonden woningen of 7 appartementen		150 of 100	4	1,55	6,2	
Subtotaal	76		101		251,73	
deelgebied 4A	0					
multi-categorale woningen (beukmaat 6 mtr)		120	13	1,55	15,5	
deelgebied 3 (gebouwen: 5 en 6)	96					
multi-categorale woningen (beukmaat 6 mtr)		120	47	1,55	72,85	
deelgebied 4B (gebouwen: 7, 8, 9 en 10)	84					
multi-categorale woningen (beukmaat 6 mtr)		120	45	1,55	69,75	
Totaal	180		105		158,1	
Reeds gesloopte woningaantallen	72					
<i>Verlies aan woningen na planontwikkeling</i>	<i>-122</i>					
Aantal gerealiseerde parkeerplaatsen Deelplan 1 en 2:						
parkeerterrein					104	
privé-gedeelte parkeerterrein					20	
parkeren op eigen terrein					22	
langsparkeren parkeren rond groenzone					36	
bestaand parkeerterrein					20	
langsparkeren Schildstraat					5	bestemd voor bestaande winkels/woningen
haaks parkeren Zonnestraat					12	bezoekers maatschappelijke functies
Totaal					219	
Aantal gerealiseerde parkeerplaatsen Deelplan 3 en 4:						
parkeerplekken in openbaar gebied					85	
woningen hebben 1 pp op eigen erf					83	

PROGRAMMA VAN EISEN

In de ontwikkelingsvisie wordt een indicatief programma aangegeven dat het vertrekpunt vormt van het stedenbouwkundige plan.

Ouderenwelzijn en gemeenschapswerk

Voor de doelgroep 'ouderen/buurt' dient er in het centrumplan minimaal 550 en maximaal 1.400 m² BVO te worden gerealiseerd. Hierbij dient tevens een servicepunt te worden opgenomen van waaruit de woonzorgzone vorm kan worden gegeven.

Winkelen

Voor de populatie Brunssum-west met circa 8.000 inwoners, is de omvang van een buurtwinkelcentrum maximaal circa 3.500 m² VVO waarvan reeds ca. 3.450 m² BVO bestaand is. Dit houdt in dat er in beperkte mate oppervlakte aan nieuwe winkels/detailhandel bij kan komen. Het nieuwe buurtwinkelcentrum zal deels nieuw en deels d.m.v. verplaatsing bestaande winkels/detailhandel tot stand komen.

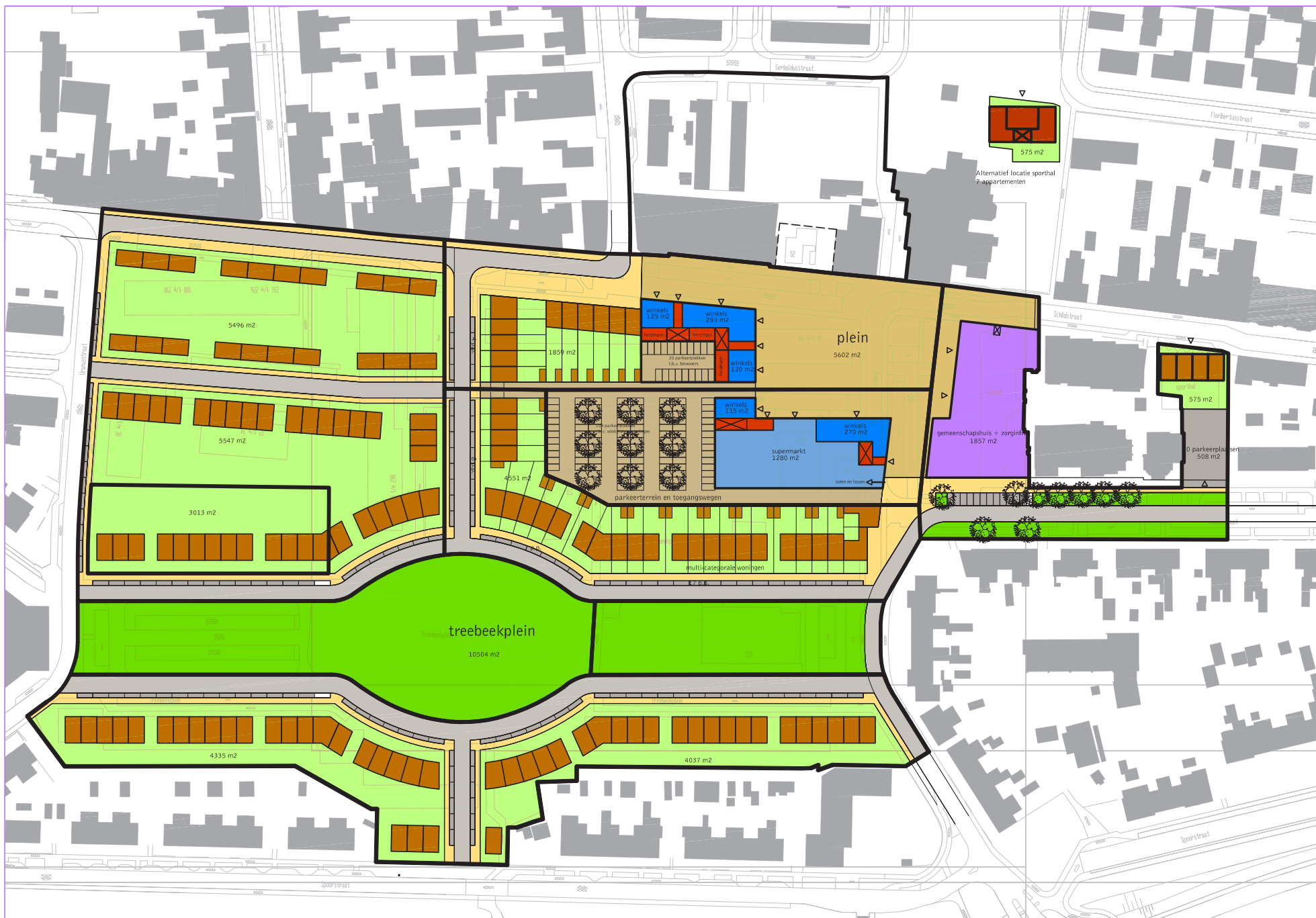
Wonen

Er worden vooral woonvormen voor senioren gevraagd, variërend van zelfstandig wonen, beschermd wonen tot beschut/begeleid wonen, met name in het betaalbare segment. Daarbij zijn (goedkopere) eengezinswoningen in de koopsector gewenst.

Parkeren

Voor het parkeren wordt de norm van de gemeente Brunssum aangehouden, zoals vermeld in het BP Woongebieden (Herziening 2003).

Allereerst worden de wanden aan het Treebeekplein hersteld met eengezinswoningen, aansluitend



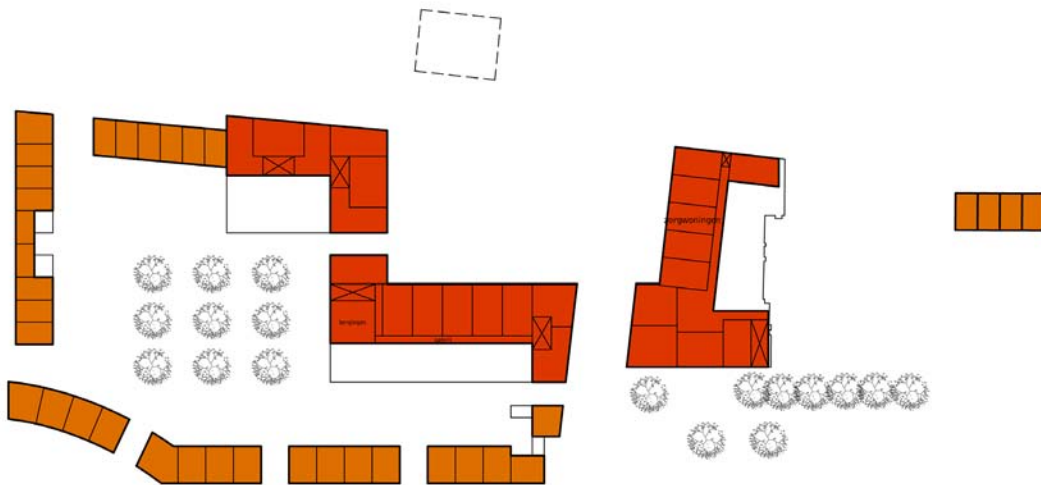
HET STEDENBOUWKUNDIGE PLAN

bij de voormalige mijnwerkerswoningen. De parkachtige ruimte kan eveneens gebruikt worden voor hemelwaterinfiltratie met al dan niet een permanente waterpartij.

Een dorpsplein wordt gecreëerd bij het kruispunt Wijenweg-Koolweg waaraan de nieuwe voorzieningen/winkels komen te liggen en natuurlijk de kerk. De Lidl heeft nog net contact met het plein. Het vullen van het gat naast de Lidl verhoogt de kwaliteit van het plein beduidend.

Een tweede ruimte, volledig ingeklemd door de nieuwe bebouwing, fungeert als parkeerplein. Hierdoor kan het dorpsplein zo veel mogelijk autovrij blijven en is de loopafstand vanaf het parkeren tot de voorzieningen toch klein.

De afbeeldingen hiernaast geven de 1^e en 2^e laag weer van het centrumgebied. De dikke zwarte



HET CENTRUMGEBIED

lijnen markeren de deelgebieden die verderop in dit boekwerk aan de orde komen bij de paragraaf fasering.

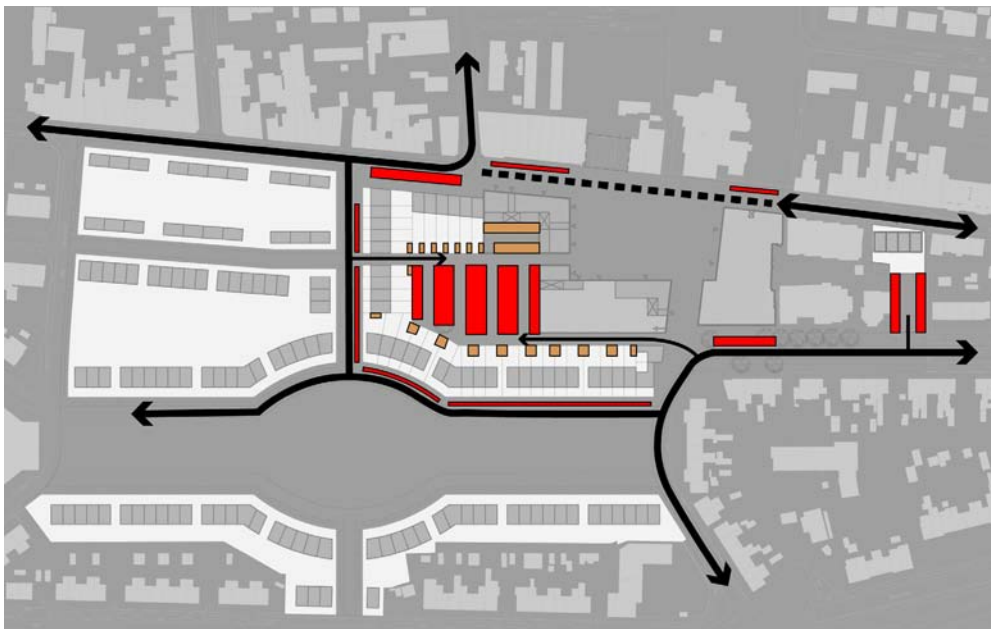
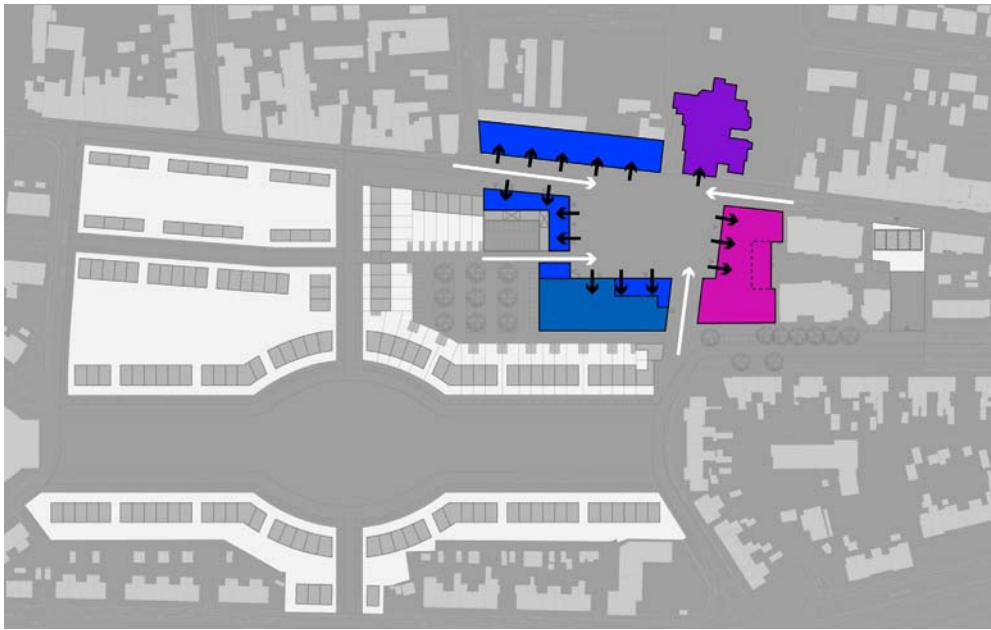
Rondom het dorpsplein komen op de begane grond de winkels/detailhandel en de maatschappelijke/welzijnsvoorzieningen te liggen. Erboven bevinden zich appartementen; deels met portiekontsluiting en deels met galerijontsluiting. Boven de welzijnsvoorziening gecombineerd met zorgsteunpunt zouden goed 'zorgwoningen' kunnen komen. Ook de andere appartementen zouden een zorglabel kunnen krijgen afhankelijk van de afstand tot het zorgsteunpunt.

Langs het Treebeekplein en de Wijenweg zijn grondgebonden woningtypologieën gedacht. Ook deze kunnen geschikt zijn voor senioren mits het basisprogramma (zijnde; woon- en eetkamer, keuken, hoofdslaapkamer en badkamer) zich op de begane grond bevindt. Op de verdieping zijn andere slaap- of logeerkamers mogelijk met eventueel een tweede badkamer. Deze woningen hebben een voortuintje die aansluit bij de mijnwerkerswoningen. De meeste woningen hebben een parkeergelegenheid in de achtertuin die bereikbaar is vanaf het zogenaamde 'parkeerplein'.

Aan de Wijenweg zijn stadswoningen (zonder voortuin) gedacht die meer passen bij het dorpsstraat-karakter van deze weg. Het moge duidelijk zijn dat diverse hoeken goed opgelost dienen te worden bij de architectonische uitwerking. Natuurlijk het liefst in de trant van het tuindorp.

De overbouw van de Sterrenstraat behoort tot de opties om op die wijze het 'parkeerplein' een meer semi-openbaar karakter te geven. Eventueel kan het binnengebied in de avonduren worden afgesloten.

Aan de hand van enkele thema's wordt het plan verder toegelicht.



THEMA'S

Winkels

De winkels en detailhandel worden geconcentreerd rondom het nieuwe dorpsplein. De trekkers zijn de Lidl aan de noordzijde en de nieuwe supermarkt aan de zuidkant van het plein. De nieuwe supermarkt ligt zowel aan het dorpsplein als aan het 'parkeerplein'. Aangezien een supermarkt vanuit het oogpunt van intensief ruimtegebruik veelal dichte gevels kent, behoudens de entree, wordt er een kleinschaligere winkel aan de pleinzijde voor geplaatst om op die manier toch een fraaie wand aan de pleinzijde te krijgen.

Voorzieningen

Op de plek van de huidige OBS Treebeek komen de maatschappelijke en welzijnsvoorzieningen. Nu is er een footprint van ongeveer 1.900 m² aangegeven, wat beduidend meer is dan gevraagd, alhoewel hier wel een zorgsteunpunt bij gerealiseerd dient te worden. De aangegeven gevellijnen buitenom zijn bepalend voor de vorm van het plein. Indien er minder programma gerealiseerd wordt dan kan er een achtertuin of binnenpatio gerealiseerd worden, waardoor er meer daglicht komt in de voorzieningen. Daarnaast kan gedacht worden aan een andere commerciële invulling. Van belang is echter dat de pleinvand een openbare en uitnodigende functie krijgt op de begane grond, bv. horecafunctie met terrassen op het plein. Hiermee wordt onder andere de sfeer van het plein bepaald.

Verkeersontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het centrumgebied vindt hoofdzakelijk plaats vanaf de Wijenweg en de Koolweg. Om het dorpsplein en het Treebeekplein zoveel mogelijk autoluw te houden is er eveneens een toegang naar het 'parkeerplein' gemaakt vanaf de Koolweg.

Het blijft mogelijk om over het dorpsplein heen te rijden bij de Wijenweg en Schildstraat. Echter de automobilist zal zich hier te gast voelen in een voetgangersgebied, waarbij stapvoets rijden noodzakelijk is. Even voorbij de OBS Treebeek en de kerk geldt weer het 30 km/u-regime.

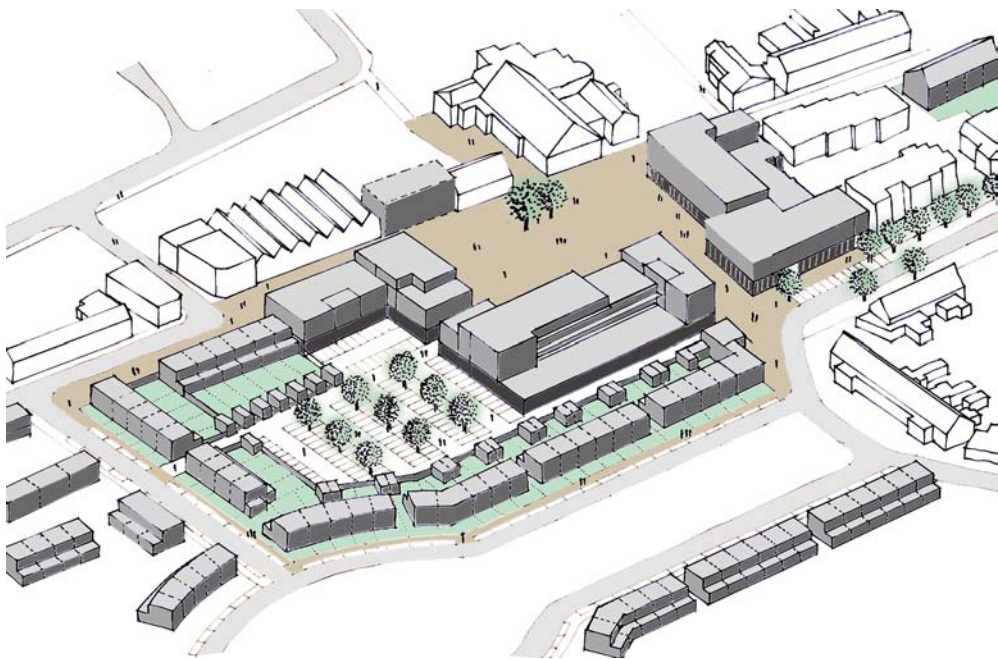
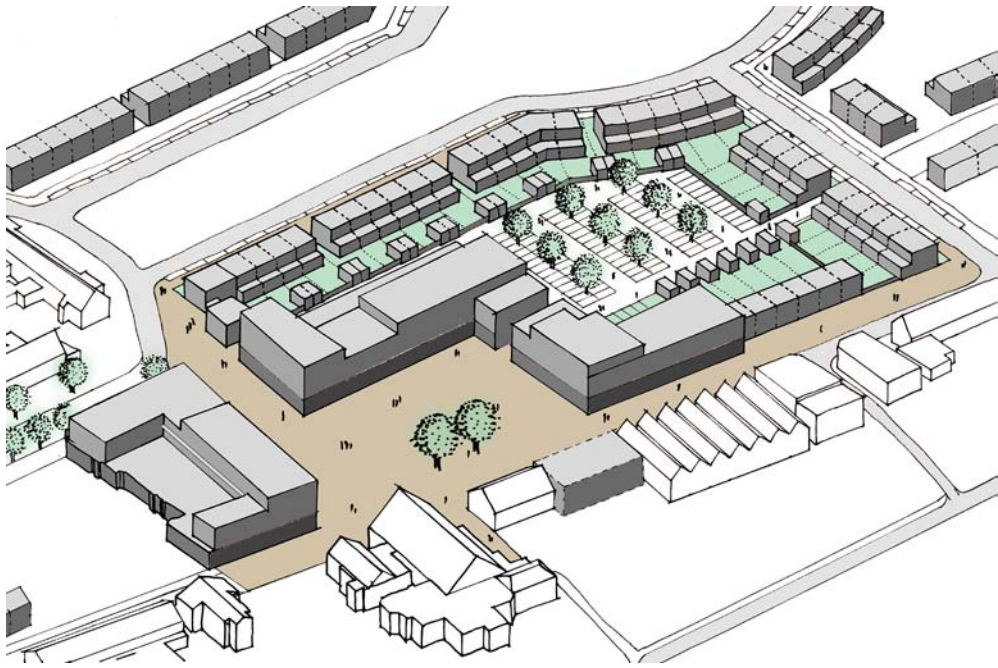
Naast het 'parkeerplein' zal er deels langsparkeren komen aan het Treebeekplein en wordt het haaks parkeren aan de Zonnestraat uitgebreid. Het parkeerterrein aan de Zonnestraat behorende bij de gymzaal zal gehandhaafd worden.

Stedenbouwkundige accenten

Om het begin van het centrumgebied te markeren dienen enkele hoeken (architectonisch) verbijzonderd te worden. Deze hoeken zijn:

- Hoek Zonnestraat – Koolweg
- Hoek Wijenweg – Marebosjesweg
- Hoek Schildstraat - Koolweg

De 3d-schetsen hiernaast tonen het stedenbouwkundige plan vanuit een tweetal vogelvluchtperspectieven. De hoogte van de bebouwing rondom het dorpsplein bedraagt plaatselijk maximaal 4 bouwlagen,



IMPRESSIES

waarvan de eerste laag extra hoog is vanwege de voorzieningen.

Belangrijk aandachtspunt bij de architectonische uitwerking van het plan is de kleinschaligheid die in de nieuwbouw tot uitdrukking dient te komen waardoor deze goed aansluit bij de bestaande bebouwing. Hierbij wordt overigens niet de gesuggereerde kleinschaligheid bedoeld van de Lidl. Doordat enkel platte daken zijn getekend wil niet zeggen dat kappen niet mogen, integendeel. Een eigentijdse versie van de (tuin)dorpsbebouwing zou zeer wenselijk zijn.

Naast de bebouwing dient ook de openbare ruimte verder ontworpen te worden. Met name het dorpsplein, het Treebeekplein en de groene ruimten (die de verbinding vormen tussen de beide grote groengebieden) zijn van wezenlijk belang.

De afbeelding hiernaast geeft de bestaande situatie weer en de verschillende deelgebieden. Deelgebied 4a kan min of meer direct bebouwd worden samen met deelgebied 1a indien het



FASERING

leegstaande appartementencomplex wordt gesloopt.

Daarna volgen de gebieden 1b en 1c. Deelgebied 2 kan onafhankelijk van de andere deelgebieden gerealiseerd worden. Als laatste worden deelgebieden 3 en 4b bebouwd.

Deelgebied 5 ligt buiten het plangebied maar wordt hier vermeldt vanwege de potentie die dit gebied heeft. De uitstraling van dit gebied aan de Gerbaldusstraat zou verbeterd kunnen worden en er kan een derde nieuwe gevel aan het dorpsplein worden toegevoegd.

Het uiteindelijk realiseren van dit stedenbouwkundige plan zoals verbeeldt in dit boekwerk zal wellicht nog veel energie vragen van diverse partijen. Maar uiteindelijk zal Treebeek een fraai en sfeervol centrum krijgen in de vorm van het dorpsplein, verbonden met de unieke voormalige mijnkolonie.

Aan het opstellen van dit stedenbouwkundig plan hebben de volgende partijen meegewerkt:

COLOFON

Gemeente Brunssum
Lindeplein 1
postbus 250
6440 AG Brunssum
t: 045-5278555
f: 045-5259879

Wonen Zuid
Geerstraat 103a
postbus 2986
6401 DL Heerlen
t: 045-5737430

RO-groep
Wilhelminasingel 58
postbus 3086
6202 NB Maastricht
t: 043-3500050
f: 043-3257212

Buro5 Maastricht
Louis Loyensstraat 5
postbus 959
6200 AZ Maastricht
t: 043-3253223
f: 043-3255996