

Nieuwsbrief

Wijkvernieuwing Oude Egge
december 2018 | 1^e jaargang, nr.3

In dit nummer:

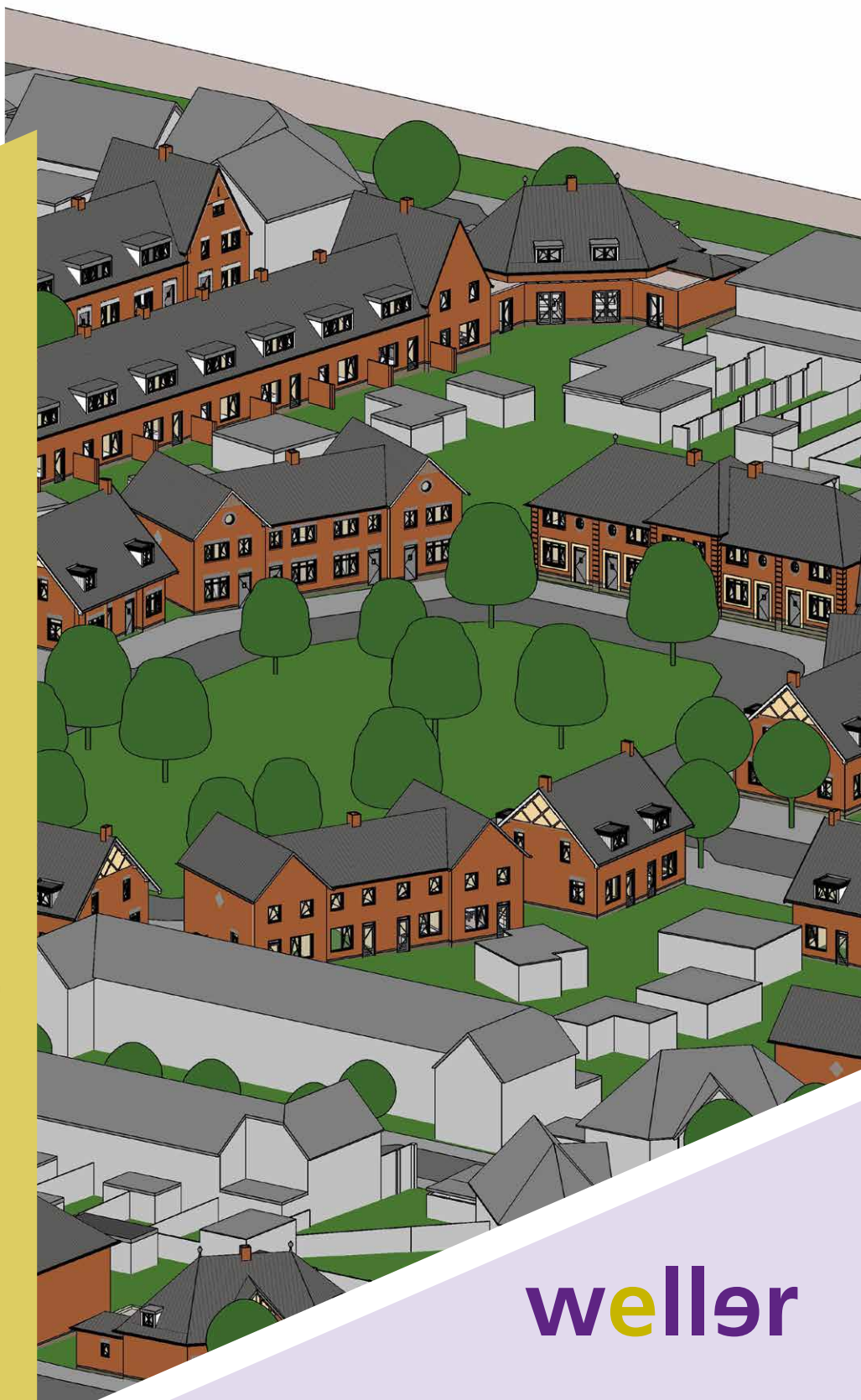
- Definitief ontwerp gereed
- Veel vragen over de uitvoering
- Planning wijkvernieuwing 2019
- Definitief ontwerp
- Ruimtelijk inpassingsplan
- Afronding aankoop nabij
- Herhuisvesting verloopt soepel
- Leefbaarheid
- Presentatie gemeenteraad
- Planning

MIJN EGGE

Definitief ontwerp nieuwbouw gereed

Op 5 december heeft het bouwteam de definitieve ontwerpen voor de nieuwbouw afgerond en gepresenteerd aan de directie van Weller.

Architect Rob Hubert heeft de afgelopen maanden de ontwerpen voor de nieuwe woningen verder uitgewerkt tot een definitief plan. De ruimtelijke weergave van dit plan vindt u op de pagina's 4 en 5 van deze nieuwsbrief. Het geeft een goed beeld hoe de vernieuwde wijk er uit gaat zien. Ook is een Virtual Reality model van drie woningtypen gemaakt. Met hulp van een speciale bril kan een indruk worden gekregen hoe de woningen er van binnen uitzien. De huurdersoverleggroep experimenteert vlak voor het verschijnen van deze nieuwsbrief met deze nieuwe techniek. Als dat goed bevalt wordt het ook gebruikt tijdens de inlooptdagen over de nieuwbouw die het komend jaar georganiseerd worden. Als de Raad van Commissarissen (RvC) van Weller in het voorjaar van 2019 instemt met de bouwplannen, kan in het najaar met de bouw van 52 woningen in fase 1 worden begonnen.



weller

Veel vragen over de uitvoering

Planning wijkvernieuwing 2019

Na twee jaar voorbereiding wordt in 2019 begonnen met de uitvoering van fase 1. Het stappenplan ziet er als volgt uit:

- Januari: aanvraag sloopvergunning. Voorwaarde voor goedkeuring is dat het archeologisch onderzoek en het flora en faunaonderzoek geen belemmeringen opleveren.
- Februari: informeren Raad van Commissarissen van Weller over de nieuwbouwvoorstellen fase 1
- Maart: afronding herhuisvesting. De laatste bewoners van de 52 woningen in fase 1 verhuizen naar de vervangende nieuwbouw.
- April: verlening sloopvergunning en start sloop fase 1.
- Mei: nieuwbouwbesluit Raad van Commissarissen Weller.
- Najaar 2019: verlening bouwvergunning en start nieuwbouw fase 1.

gezocht welke materialen hergebruikt kunnen worden.

NIEUWBOW

Als de sloop achter de rug is gaat de bouwaannemer aan de slag. Dit zal naar verwachting in het najaar van 2019 zijn. In de wijk komt een kantoor voor de uitvoerder. Hier kunnen bewoners ook informatie krijgen. Het bouwproces zal naar verwachting tot eind 2020 duren. In principe blijft de straatinrichting ongewijzigd, omdat de woningen op precies dezelfde plek worden teruggebouwd. Wel kan het zijn dat nutsbedrijven (Enexis, kabelbedrijven) gelijktijdig vernieuwingen gaan doorvoeren. Dat is nu nog niet bekend. De bedoeling is dat de woningen verwarmd gaan worden door Mijwater BV. Hoe dat eruit ziet komt in de volgende nieuwsbrief aan de orde.

Nu de uitvoering van de wijkvernieuwing dichterbij komt komen er steeds meer vragen van bewoners. Hier antwoorden op de meest gehoorde vragen.

VERGUNNINGEN

Voor dat de schop de grond in gaat moeten eerst de vergunningen worden geregeld. De sloopvergunning is nog afhankelijk van de uitkomsten van het flora- en faunaonderzoek en het archeologisch onderzoek. Als alles meezit wordt de sloopvergunning in april of mei afgegeven. De bouwvergunning wordt aangevraagd als de RvC van Weller akkoord is met het nieuwbouwplan fase 1.

SLOOP

Als de sloopvergunning binnen is begint de sloopaannemer eerst met het afzetten van het sloopgebied met bouwhekken. De exacte plek zal in de volgende nieuwsbrief worden aangegeven. Er wordt in ieder geval voor gezorgd dat alle omwonenden bij hun huis en garage/berging/achtergang kunnen komen. In overleg met de gemeente worden passende verkeersmaatregelen genomen om overlast te beperken en zorg te dragen voor de veiligheid. In verband met de veiligheid wordt de speelplek op het Eggeplein tijdens de uitvoering van fase 1 gesloten. Er wordt gekeken of er behoefte is aan een tijdelijke speelvoorziening in de buurt. Wensen en ideeën zijn welkom en kunnen worden doorgegeven aan procesmanager Bert van Ogtrop of leden van de Huurdersoverleggroep.

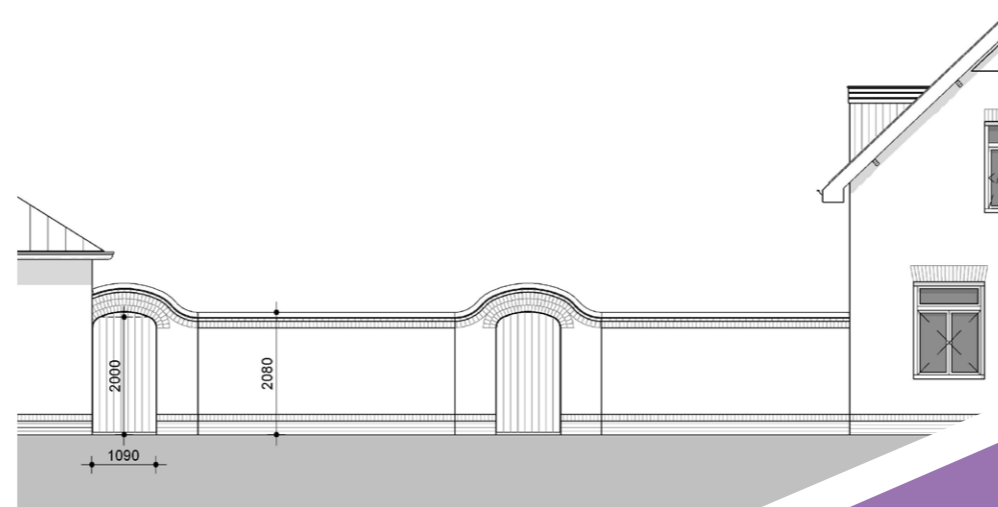
Nadat het sloopgebied is afgezet kan met de sloop worden begonnen. Omdat er asbest in de woningen zit, zal sanering hiervan prioriteit hebben. Ook wordt in het kader van duurzaamheid nog uit-



Legenda

- Fase 1 ■ Fase 2 ■ Fase 3
- Renovatiewoningen
- ✕ Te verwerven koopwoningen

Fasering wijkvernieuwing Oude Egge



Ontwerp nieuwe tuinmuren en poorten

Definitief ontwerp gereed

De definitieve ontwerpen voor de nieuwbouw zijn klaar. In het voorjaar van 2019 zullen ze tijdens inloopdagen in de Hoeskamer worden gepresenteerd. Dan is ook meer bekend over de keukenopstelling en de wijze van gasloze woningverwarming.

VRIJSTAANDE WONING VOORSTRAAT WORDT HERBOUWD

Het woningontwerp dat de meeste voeten in de aarde had was die van de vrijstaande woning in de Voorstraat. Normaal gesproken bouwt Weller geen vrijstaande huurwoningen. Na veel onderzoek en overleg met de huurder is besloten ook deze woning te slopen en in de oorspronkelijke vorm terug te bouwen. Doorslaggevend was de karakteristieke ligging op de driesprong in combinatie met de bijzondere kapconstructie. De woning krijgt wel een andere indeling en wordt levensloopbestendig.

ADVIEZEN STADSBOWMEESTER OPGEVOLGD

Omdat gebouwd wordt in een beschermd stadsgezicht is de bouwvergunning mede afhankelijk van het advies van de stadsbouwmeester Iwan Povse. Hij bewaakt de beeldkwaliteit in Brunssum. Het bouwteam heeft bij de planvoorbereiding meerdere keren met hem overlegd. Op grond van zijn adviezen worden onder anderen de kozijnen niet in kunststof maar in hout uitgevoerd. Ook blijft de karakteristieke gevelbouw met metselwerkversieringen behouden.



TUINMUREN EN POORTEN

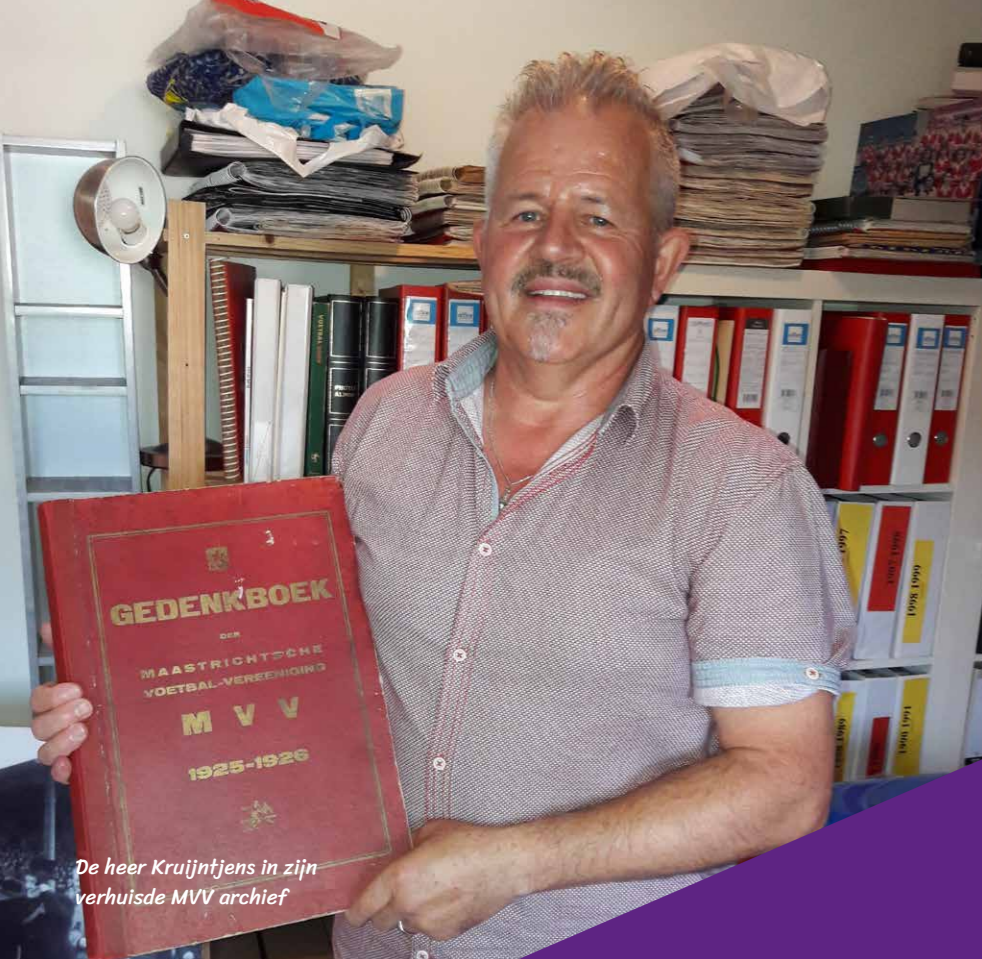
De beeldkwaliteit van de Oude Egge wordt niet alleen bepaald door de woningen. De tuinmuren, poorten en bogen vormen een verbindende schakel tussen de woningen en maken het tot een geheel. Daarom worden ook de tuinmuren herbouwd met dezelfde soort stenen als de woningen. Wel worden de afmetingen enigszins aangepast om beter te voldoen aan de huidige eisen. Zo is de gemiddelde lengte van de Limburger in de afgelopen 100 jaar aanzienlijk toegenomen, waardoor de hoogte van de bogen voor veel mensen te laag is om er fatsoenlijk onder door te kunnen.

Circulariteit

Om milieubelasting tegen te gaan wordt bezien of het bij de sloop vrijkomende materiaal een tweede leven kan worden gegeven, het liefst in de wijk zelf. Zo is het plan opgevat om de erfafscheidingen tussen de woningen in de achtertuinen uit te voeren in de vorm van schanskorven gevuld met stenen van de huidige woningen. Ook wordt er aan gedacht om eigenaren van vergelijkbare koopwoningen in de gelegenheid te stellen om bijvoorbeeld dakpannen voor eigen gebruik over te nemen. Dat komt de beeldkwaliteit ten goede. Belangstellenden kunnen hun wensen doorgeven aan procesmanager Bert van Ogtrop.

Inpassingsplan vervangende nieuwbouw Oude Egge





De heer Kruijntjens in zijn verhuisde MVV archief

Herhuisvesting verloopt soepel

In fase 1 dienen de bewoners van 48 huurwoningen en vier aangekochte koopwoningen te verhuizen.

Het overgrote deel van deze bewoners is inmiddels verhuisd. Zestien huurders willen terug naar de wijk en voor hen wordt een wisselwoning gereed gemaakt. De mogelijkheden hiervoor in de wijk zijn beperkt. Aanvullend wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van vrijkomende woningen in de directe omgeving van de Oude Egge of, in geval van specifieke wensen, in andere delen van het bezit van Weller.

BEWONERS ZEER TE SPREKEN OVER DE VERHUIZERS

De meeste bewoners die verhuisd zijn naar een woning buiten de Oude Egge blijven geïnteresseerd in de vernieuwing van de wijk waar

ze meestal lang gewoond hebben. Astrid Jongboom en Bert van Ogtrop gaan regelmatig op bezoek bij verhuisde bewoners om te horen hoe de verhuizing is verlopen en hoe de nieuwe woonsituatie bevalt. Zonder uitzondering is men zeer te spreken over het verhuisbedrijf Wiermans dat door Weller is ingeschakeld. De verhuishwensen zijn soms zeer verrassend. Tijdens de verhuizing van de familie Kruijntjens van het Eggeplein bleek dat de heer Kruijntjens archivaris is van de voetbalclub MVV uit Maastricht. Hij niet alleen maar ook zijn vader en grootvader waren dit al. Om het enorme archief naast de normale inboedel te verhuizen was een extra rit nodig. Geen probleem want afspraak is afspraak: Weller betaalt de verhuizing.

Afronding aankoop nabij

Om de wijkvernieuwing mogelijk te maken heeft Weller de ambitie 18 koopwoningen aan te kopen.

AANKOOP BLIJFT VOORSPOEDIG VERLOPEN

Weller verwacht dat eind dit jaar met 14 van de 18 eigenaren overeenstemming is bereikt over de aankoop van hun

woning. Het afgelopen half jaar hebben Hans van der Broeck en Bert van Ogtrop meerdere gesprekken gevoerd met de overige vier eigenaren. De verwachting is dat in 2019 ook met hen een overeenkomst kan worden gesloten. Om eigenaren die twijfelen tegemoet te komen heeft Weller vorig jaar een speciale regeling gemaakt. Na overeenstemming over de verkoop kunnen de bewoners in hun huidige woning blijven wonen tot dat hun nieuwe huisvesting beschikbaar is of tot de sloopdatum. Omdat ze willen meewerken aan de wijkvernieuwing wordt hiervoor een beperkte vergoeding gevraagd



Familie Bindels heeft in juli 2018 hun woning verkocht

Huurdersadviesgroep ontwerpt mee

Het afgelopen half jaar hebben de leden van de huurdersoverleggroep weer intensief samengewerkt met projectarchitect Rob Hubert. De schetsontwerpen voor de nieuwbouw zijn uitgewerkt tot definitieve ontwerpen waarin ook de beeldkwaliteit aan de orde kwam. Dan gaat het over de dakoverstekken, de raamindeling, de gevelversieringen en de tuinpooten. Dat is ingewikkelder dan je denkt. Zo moest bijvoorbeeld de onderkant van de ramen in de voorgevels aangepast worden aan de hoogte van het aanrecht bij de woningen met straatgerichte keukens. De buitenkant van de woning staat dus niet los van de inrichting van de binnenkant. De resultaten van deze laatste ontwerpessie worden komend voorjaar in de Hoeskamer gepresenteerd. Meer hierover in de volgende nieuwsbrief.

Leefbaarheid

Als gevolg van de herhuisvesting komen steeds meer woningen leeg te staan. Om de wijk leefbaar te houden heeft Weller verschillende nieuwe maatregelen getroffen. Allereerst wordt de wijkbeheerder Patrick van Bentum beter ondersteund om het toenemende werk op te vangen. Om het aanzien van de leegstaande woningen te verbeteren wordt een glazenwasser ingeschakeld. Door middel van een zogenaamde "voorsloop" worden kostbare en voor dieven interessante zaken uit leegkomende woningen verwijderd. Tenslotte zal vanaf de kerstvakantie een beveiligingsbedrijf extra toezicht gaan houden in de wijk. Contactpersoon vanuit Weller is Astrid Jongboom.



Planning wijkvernieuwing Oude Egge

Mijlpalen	Periode	Jaar
Start Huurdersoverleggroep	Oktober	2016
Projectplan vastgesteld RvC Weller	Februari	2017
1e Inloopdag huurders in de Hoeskamer	Februari	2017
Start verwerving koopwoningen	Maart	2017
Schetsplannen afgerond	December	2017
Sloopbesluit fase 1	Maart	2018
Inloopbijeenkomst schetsontwerpen woningen	April	2018
Start huisbezoeken herhuisvesting fase 1	April	2018
Afronding definitief ontwerp woningen	December	2018
Aanvraag omgevingsvergunning fase 1	Februari	2019
Inloopbijeenkomst definitief ontwerp woningen	Voorjaar	2019
Start sloop fase 1	Voorjaar	2019
Start nieuwbouw fase 1	Najaar	2019
Sloopbesluit fase 2	Najaar	2019
Oplevering woningen fase 1	December	2020
Herhuisvesting fase 2	Indicatie	2020
Start sloop fase 2	Indicatie	2021
Oplevering 1e woningen fase 2	Indicatie	2022
Sloopbesluit fase 3	Indicatie	2022
Herhuisvesting fase 3	Indicatie	2022
Start sloop fase 3	Indicatie	2023
Oplevering 1e woningen fase 3	Indicatie	2024

Gemeenteraad

Presentatie wijkvernieuwing op 8 januari

Op verzoek van de gemeenteraad van Brunssum verzorgt Weller, in samenwerking met de Huurdersoverleggroep, op 8 januari 2019 een presentatie over de wijkvernieuwing in de Oude Egge.

Het is een openbare raadsinformatievergadering. Belangstellenden zijn van harte welkom. De bijeenkomst begint om 19.00 in het gemeentehuis.



"De Oude Egge in vroeger tijden"

Voorstraat 4-10 met voormalige winkelpanden en de karakteristieke 'stuyters' op de daken van de tegenover gelegen woningen.

Colofon:

Deze nieuwsbrief is een initiatief van Weller in samenwerking met de Huurdersoverleggroep Oude Egge.

Redactie: Werkgroep communicatie van Weller

Foto's: VOA, H. Hendriks, fotoarchief gemeente Brunssum/Heemkunde Brunssum

Kaarten: Architectenbureau Satijnplus

Ontwerp: Mockus, Heerlen.

Meer informatie?

Contactpersonen Weller:

• **Hans van der Broeck**, projectleider Weller, 06-20547439, HansvdBroeck@wellernet.nl

• **Bert van Ogtrop**, extern procesmanager, 06-11725922, bvogtrop@gmail.com

• **Astrid Jongboom**, relatiebeheerder Weller, 045-4048600, AstridJongboom@wellernet.nl

Contactpersoon gemeente Brunssum:

• **Michel Sloen**, strategisch beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed gemeente Brunssum, 045-5278651, michel.sloen@brunssum.nl

• **Website:** <https://www.wellernet.nl/weller/over-weller/projecten/wijkvernieuwing-oude-egge>