

WIJKVERNIEUWING OUDE EGGE, BRUNSSUM



Wijkprofiel

Plangebied Oude Egge

De Oude Egge, ontworpen door Jan Stuyt, is in 1920 gebouwd voor de huisvesting van mijnwerkers van de mijn Hendrik.

Ligging: Brunssum Oost, tussen Oeloven en Schutterspark

Woningvoorraad: 239 woningen: 158 huurwoningen Weller, 81 koopwoningen (66%: 34%).

Bouwperiode: 1920, Beschermd Gezicht Mijnskoloniën sinds 2009. Vervangende nieuwbouw in 1981-82 (16 woningen) en 1999-2000 (21 woningen).

Projectgebied wijkvernieuwing Projectstart 2016

Complex 4003: 121 huurwoningen Weller. 21 koopwoningen binnen huurblokken.

Woningtypologie: 11 verschillende typen huurwoningen, 1 vrijstaande woning, 43 2-kappers, 77 rijwoningen.

Huurniveau: gemiddelde kale huur 2016 € 484.

Energieprestatie: overwegend E (58%) en F (34%).

Bewoners

Leeftijd: hoofdbewoner gemiddeld 51 jaar, 6% jonger 30 jaar, 65% 30-59 jaar, 29% 60+ jaar

Woonduur: gemiddeld 16 jaar, 20% korter dan 5 jaar, 29% langer dan 25 jaar.

Woningbehoefte: toekomstige bewoners: 70% 1- en 2-persoonshuishoudens, 30% gezinshuishoudens.



Jan Stuyt's Oude Egge in 1920



WIJKVERNIEUWING

DE OUDE EGGE, BRUNSSUM

Visie en ambitie

Aanleiding wijkvernieuwing

De bijna 100 jaar oude wijk is in de loop der tijd meerdere keren gerenoveerd en vernieuwd. De laatste keer rond 2000. Naast de fysieke veroudering van de woningen zijn asbestsanering, verduurzaming en de veranderende huishoudenssamenstelling belangrijke opgaven. Weller heeft gekozen voor vervangende nieuwbouw om de toekomstbestendigheid zo goed mogelijk te borgen.

Vernieuwing in een beschermd stadsgezicht

Omdat de wijk sinds 2009 deel uitmaakt van het Beschermd Gezicht Mijncoloniën Brunssum dient de vernieuwing plaats te vinden binnen de bouwregels van het bestemmingsplan Oude Egge 2015 en de Welstandsnota. Daarom worden belangrijke beeldkwaliteitsaspecten als rooilijnen, gevelbeelden, beukmaat en goot- en daklijnen zoveel mogelijk gehandhaafd. Dit wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan.

Woningen behouden voor de sociale huur

De nieuwe woningen blijven behouden voor de doelgroep sociale huur. Zittende huurders die dat willen kunnen in de wijk blijven wonen. De aanvangshuren blijven daarom binnen de huurtoeslaggrenzen (in 2018: € 597,- en € 640,-). Dit betekent dat de vernieuwing gepaard met grote onrendabele investeringen. De planontwikkeling in 2017-18 is gericht op het vinden van een optimale balans tussen het cultuurhistorische kwaliteitsniveau, de verduurzamingsopgave en de woonkwaliteit voor de doelgroep sociale huur.

Actief aankoopbeleid

Door verkoop van huurwoningen in het verleden is sprake van een sterk versnipperde eigendomssituatie. Dit maakt de wijkvernieuwing complex. Weller is begin 2017 gestart met een actief verwervingsbeleid om de wijkvernieuwing ook in de gemengde delen van de wijk mogelijk te maken. De ambitie is 21 woningen aan te kopen, te slopen en te vervangen door nieuwe sociale huurwoningen.

Actieve betrokkenheid huurders

De vernieuwing wordt in samenwerking met de Huurdersoverleggroep Oude Egge voorbereid. De Hoeskamer, een door Weller aan de buurt beschikbare gestelde ruimte fungeert als laagdrempelig informatie- en communicatiecentrum.

