

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 Schuttersveld

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 2016

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



Eggelaan: karakteristieke tuinmuren en woninguitbreidingen



Hoekwoningen: toekomstige levensloopbestendige woningen



Molenstraat: massieve buitenranden van de wijk

WIJKVERNIEUWING Oude Egge, Brunssum

Visie en programma

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 Mijnskoloniën 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 is 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 2019: € 607 en € 651). De planontwikkeling 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. Voorjaar 2019 zijn 14 woningen verworven en met vier eigenaren wordt nog onderhandeld. Deze woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwe sociale huurwoningen.

Samenwerking en actieve betrokkenheid huurders

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

Wijkvernieuwing Oude Egge

Wijkvernieuwingsprogramma:

- 112 huurwoningen: vervangende nieuwbouw
- 18 koopwoningen aankopen en vervangen door nieuwbouw sociale huur
- 9 huurwoningen: renoveren en (op termijn) verkopen

Nieuwbouwprogramma:

- 21% levensloopbestendige woningen (27)
- 57% compacte woningen 2 of 3 slaapkamers (74)
- 22% gezinswoningen met 3 slaapkamers (29)

Legenda

Fase 1: 47H 5K
Fase 2: 39H 5K

Fase 3: 26H 8K

Renovatie : 9H

(aangekochte) koopwoningen

Fasering nieuwbouw actualisatie 31-5-2019



Participerend ontwerpen met bewoners in de Hoeskamer

