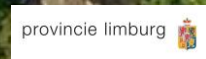
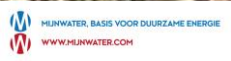


Wijkvernieuwing Oude Egge in uitvoering 2020



Bert van Ogtrop, Weller 30 december 2020

Oude Egge in 2018
voor de wijkvernieuwing

In deze presentatie geven wij een overzicht van de voortgang van de wijkvernieuwing in de Oude Egge in 2020.

Na vier jaar voorbereiding is eind 2019 begonnen met de sloop van fase 1. In het voorjaar van 2020 is het Mijwater warmtenet aangelegd en na de zomervakantie is BAM begonnen met de herbouw. Tegelijkertijd is de voorbereiding van de vernieuwing van fase 2 & 3 opgestart.

Doordat de herhuisvesting vlot verloopt en de nieuwbouw fase 1 op schema ligt, is versneld begonnen met de realisatie van fase 2. De sloop is inmiddels bijna afgerond en de herbouw start in februari/maart 2021.

Wij bedanken alle projectmedewerkers en stakeholders bij de wijkvernieuwing in de Oude Egge voor hun inzet en de omwonenden voor hun geduld en medewerking in 2020 Wij zien uit naar voortzetting van de goede samenwerking in 2021.

Namens het bouwteam wijkvernieuwing Oude Egge

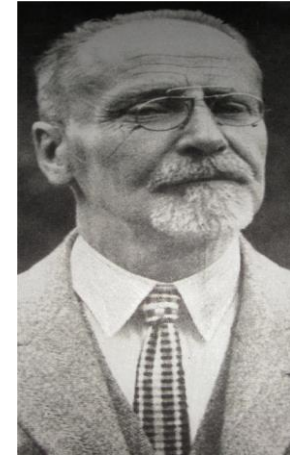
Hans van der Broeck, projectleider.

Bert van Ogtrop, procesmanager.

Integrale wijkvernieuwing in het Beschermd Gezicht Mijnskoloniën Brunssum, waarin de oorspronkelijke beeldkwaliteit van architect Jan Stuyt wordt behouden en hersteld is geen sinecure. Het gaat gepaard met veel excessieve investeringen.

De aanpak met aankoop van particuliere woningen, vervangende nieuwbouw, de aanleg van het warmtenet van Mijwater BV en maatregelen gericht op leefbaarheid en klimaatadaptatie bij de inrichting van de buitenruimte is mogelijk geworden door financiële ondersteuning van:

- Rijksoverheid: Regiodeal
- Provincie Limburg: Transitiefonds-kraamkamer
- Gemeente Brunssum
- Parkstad: DU-bevolkingsdaling
- Parkstad: Sloop- en transformatiefonds



1. Woonprogramma

2. Fasering en planning

3. Mijlpalen realisatie in 2020

- Verwerving afgerond: 18 woningen aangekocht
- Herhuisvesting op schema
- Sloop fase 1: 52 woningen in april afgerond
- Opgraving schuilkelder WOII in april-mei
- Aanleg Mijnwater netwerk: maart-augustus
- Woningbouw: 1^e hoogste punt 20 oktober
- Toewijzing nieuwe woningen fase 1: start december 2020
- Herhuisvesting fase 2 & 3 op stoom



Door voortschrijdend inzicht tijdens de planvoorbereiding en uitvoering vindt voortdurend finetuning plaats van het wijkvernieuwingsprogramma.

Vervangende nieuwbouw situatie 18-12-2020: 134 woningen (was 130 woningen):

- Sloop 122 huurwoningen
- Verwerving/sloop 18 koopwoningen/terugbouw als huur
- Nieuwbouw 134 sociale huurwoningen, huur lage aftoppingsgrens E 619 (2020)

Woningdifferentiatie:

- 22% levensloopbestendige woningen (29 woningen).
- 56% compacte woningen met 2 of 3 slaapkamers (76 woningen).
- 22% grote gezinswoningen met 3 en meer slaapkamers (29 woningen).



In de Hofpoelstraat is tijdens de renovatie rond 1980 vervangende nieuwbouw gerealiseerd die sterk detoneert met de cultuur-historie/beeldkwaliteit van de mijnkolonie.

Omdat de tien 1:1 woningen een slechte woontechnische staat hebben en moeilijk verhuurbaar zijn, worden deze woningen vervangen door nieuwbouw in de oorspronkelijke koloniestijl.

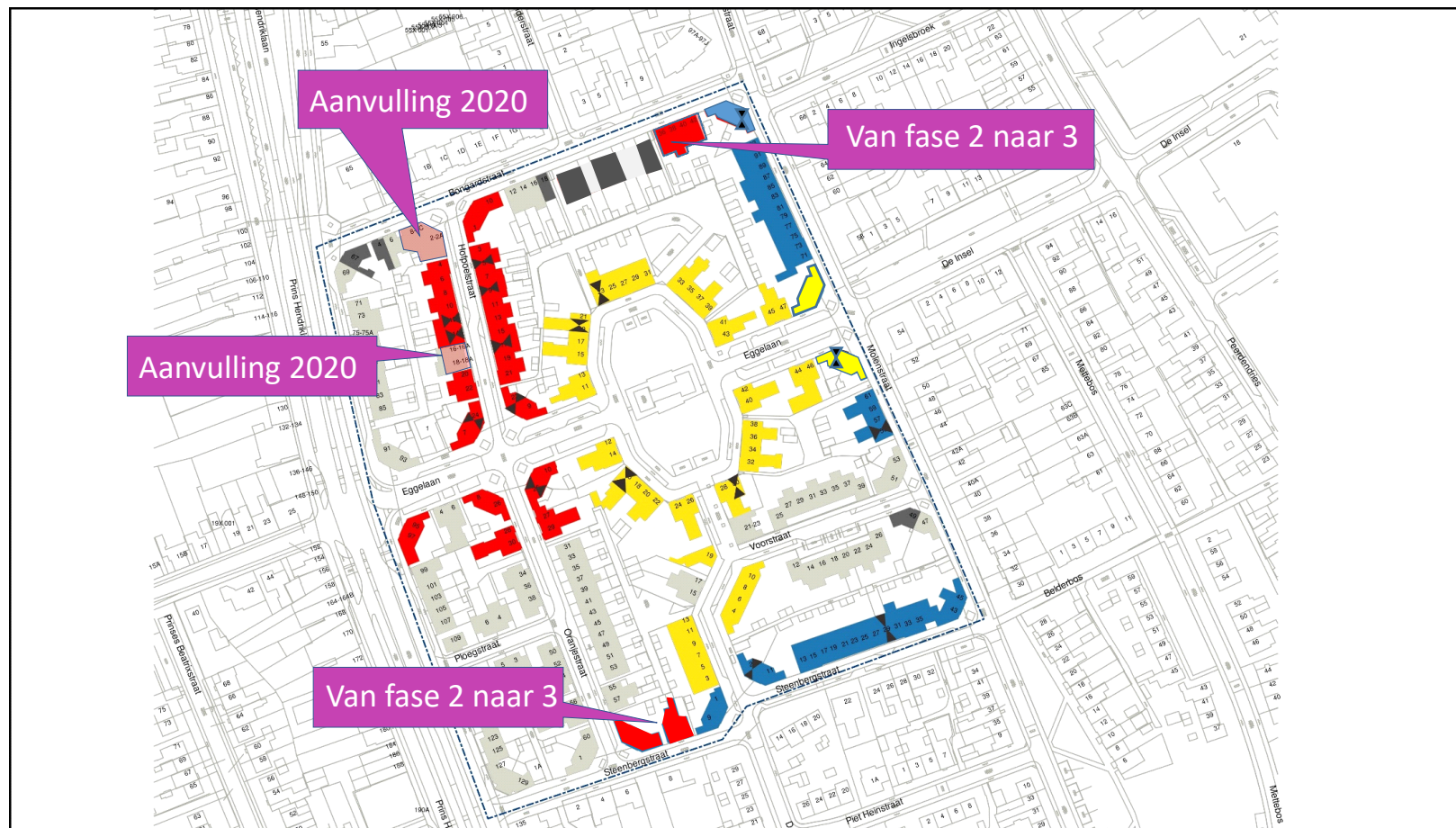


Hiermee krijgt de Hofpoelstraat haar cultuur-historische beeld terug. Ook kan op de hoek Bongardstraat-Hofpoelstraat een extra levensloopbestendige woning aan het programma worden toegevoegd.



“Duurzaamheid is voor Weller een breed begrip. Eén van de pijlers is duurzame gebiedsontwikkeling. Daarbinnen is ruimtelijke kwaliteit één van de vele aandachtspunten. Weller werkt samen met IKL om ook in de Oude Egge de juiste keuzes voor de toekomst te maken op het gebied van gezondheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.”

In het kader van de integrale wijkaanpak is in 2020 een plan gemaakt voor een duurzame herinrichting van de buitenruimte. Hierbij wordt ingespeeld op klimaatadaptatie, sociale ontmoeting en veiligheid. Asphalt wordt vervangen door klinkerverharding en groen: hagen, bomen, groene speel- en ontmoetingsplekken, ook komt er betere verlichting. Het Greenteam van Weller gaat in samenwerking met IKL bewoners adviseren bij ecologische en op klimaatadaptatie afgestemde tuinaanleg en beheer.



Legenda

- Fase 1
- Fase 3
- Fase 2
- Renovatie/verkoop
- Te verwerven
koopwoningen

Fasering nieuwbouw

Fase 1: 2019-2021: 52 woningen
 Fase 2: 2021-2022: 36 woningen
 Fase 3: 2021-2022: 46 woningen

Planning Oude Egge	2020				2021				2022			
Versie 15-10-2020	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Fase 1												
start		■										
oplevering						■						
fase 2a Molenstraat-Steenbergstraat												
sloop gereed				■								
start					■							
oplevering									■			
Fase 2b Hofpoelstraat-Oranjestraat												
sloop gereed							■					
start								■				
oplevering												■

De realisatie verloopt voorspoedig. Daarom is besloten fase 2&3 te versnellen. Dit betekent dat, bijzondere omstandigheden daargelaten, fase 3 nieuwbouw in 2022/Q4 wordt opgeleverd. Dat was in 2023/Q2 gepland.

De voortvarende realisatie wordt in belangrijke mate mogelijk gemaakt door een uitgekiende herhuisvestingsstrategie. Medewerkers van de procesteams Klant, Wijken en Buurten en Vastgoed van Weller werken intensief samen, waarbij doelgroep gericht maatwerk uitgangspunt is.



De bouw van het nabijgelegen zorgwoningencomplex Tarcisius, wisselwoningen op maat en een speciaal voor het project aangetrokken technisch adviseur/coördinator met 30 jaar ervaring in de wijk vormen belangrijke ingrediënten van de aanpak.

Mijlpalen realisatie wijkvernieuwing oude egge 2020													
Activiteiten	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sept	okt	nov	dec	
Verwerving													
1 Aankoop laatste (18e) koopwoning													
Spin-off project Tarcisius: 20 zorgwoningen													
2 Oplevering Tarcisushofje													
Sloop fase 1 52 woningen													
3 Vondst schuilkelder WOII Voorstraat 8-10													
4 Archeologisch onderzoek Military Legacy/BAAC													
5 Sloop fase 1 Sloopwerken Limburg afgerond													
Nieuwbouw fase 1 52 woningen													
6 Start BAM: paalfundering													
7 Aanleg warmtenet Mijnwater fase 1													
8 Start ruwbouw													
9 1e woning Molenstraat 63-65 op hoogte													
Herhuisvesting													
10 Uitverhuizing Molenstraat 20 woningen afgerond													
11 Uitverhuizing Steenbergstraat 19 woningen afgerond													
12 Toewijzing nieuwe woningen fase 1													
Sloop fase 2													
13 Molenstraat 20 woningen gereed													
14 Steenbergstraat 18 woningen gereed													

De mijlpalen zijn grotendeels volgens plan. De vondst van de schuilkelder WOII was een onverwacht cadeau. De asbestsanering ervan een tegenvaller. We gaan nu op zoek naar mogelijkheden voor conservering en ontsluiting ervan voor toekomstige generaties.



Laatste aangekochte woning

In 2017 is begonnen met het aankoopprogramma. De ambitie was 21 woningen aan te kopen. Na de eerste verkenningen bleek dat in 18 gevallen haalbaar. De gemiddelde verwervingsprijs ligt circa 5% boven de raming uit 2017. Gelet op de prijsstijgingen 2017-2020 is dit een mooi resultaat. In december 2020 is de laatste woning aangekocht.



De sloop van de eerste 52 woningen rond het Eggeplein en de Voorstraat heeft ongeveer een half jaar in beslag genomen. Het was precisiewerk omdat gewerkt moest worden tussen bewoonde woningen in dichte bebouwing. Sloopwerken Limburg heeft de klus in goede communicatie met de buurt uitgevoerd. Daar waar nodig zijn de woningen met handwerk gesloopt om overlast te beperken.



Bert van Ogtrop betreedt als eerste de schuilkelder op 7 april 2020



Trapopgang



Bevrijding in tuin Voorstraat 10

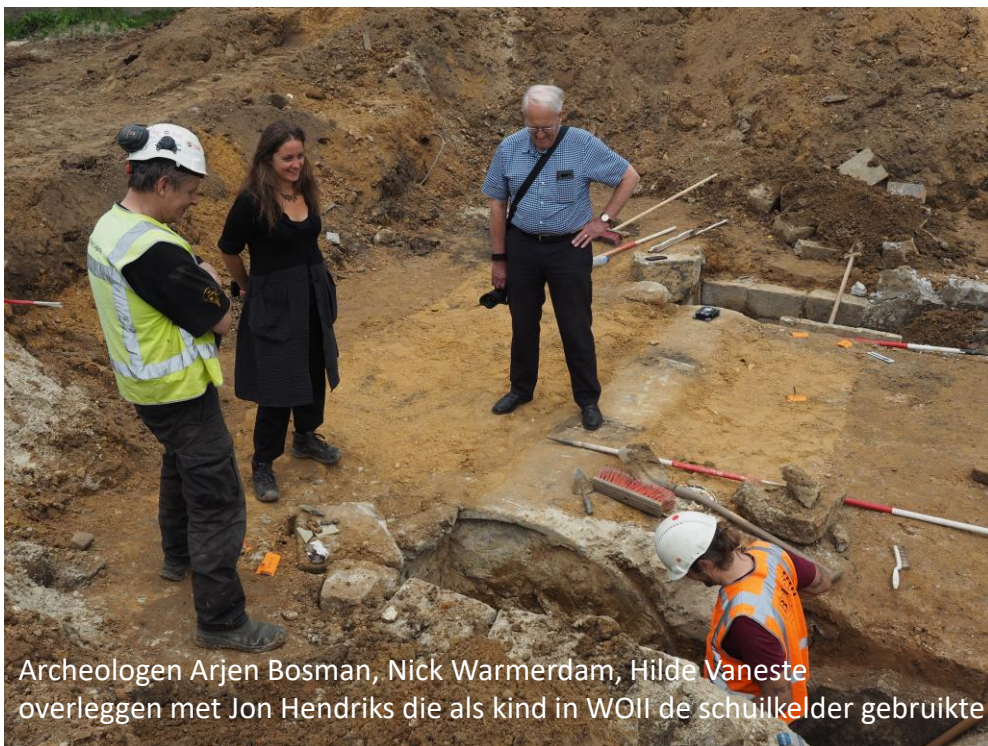


Regio archeoloog Hilde Vaneste doet onderzoek



Voorstraat 10

Bij de sloopwerkzaamheden in de Voorstraat werd op 7 april in de tuin van nr 10 de ingang ontdekt van wat later een vrij complete particuliere schuilkelder uit WOII bleek te zijn. Toeval was dat de vroegere bewoner van deze woning John Hendriks een week eerder hierover sprak bij de sloop van zijn geboortehuis. John bezat een fotocollectie uit 1945, zodat de schuilkelder al haar geheimen prijs gaf. Uit het archeologische onderzoek bleek dat het gaat over een zeldzaam fenomeen. Het is de eerst gedocumenteerde particuliere schuilkelder in Nederland.



Archeologen Arjen Bosman, Nick Warmerdam, Hilde Vaneste overleggen met Jon Hendriks die als kind in WOII de schuilkelder gebruikte



De kelder met banksteunen



John en vriendinnetje bij de ingang van de schuilkelder

3.5 Start bouw maart: paalfundering



3.6 Aanleg warmtenet Mijnwater BV: april-augustus



3.7 Fundering fase 1: september



3.8 Bouw fase 1: situatie eind oktober





3.10 Huurdersoverleggroep op excursie in toekomstige eigen wijk en woning



3.11 Stadsbouwmeester houdt oogje in het zeil



3.12 Situatie medio december 2020



Foto BAM

