

Nieuwsbrief

Wijkvernieuwing Oude Egge
oktober 2019 | 2^e jaargang, nr.2

In dit nummer:

- Sloop fase 1 gestart
- Herhuisvesting
- RvC op bezoek
- Asbestsanering
- Bouwplaatsinrichting en verkeersrouting
- Bouwkundige opnamen
- Harrie Janssens' 'Os Sjefke'
- Woningontwerpen technisch uitgewerkt
- Woningtoewijzing
- Plan voor paden en binnenterreinen

Sloopwerken Limburg is begonnen

Het sloopbedrijf van Peter Wolter en MDM zijn gestart met de asbestsanering en sloop fase 1.

De komende maanden staan in het teken van asbestsanering. De sanering wordt uitgevoerd door het bedrijf MDM dat nauw samenwerkt met Sloopwerken Limburg. Er wordt begonnen met het binnenwerk. Dat zal weinig overlast in de buurt geven. Mede op verzoek van de bewoners van de Voorstraat zijn, voorafgaand aan de werkzaamheden, bouwhekken geplaatst. Dit om de overlast van insluiting en vernieling in leegstaande woningen tegen te gaan. De verwachting is dat het bouwrijp maken van fase 1 in het voorjaar 2020 kan worden afgerond. Meer over de sloop leest u verderop in deze Nieuwsbrief. Daarnaast praten wij u bij over de herhuisvesting, de technische uitwerking van de woningontwerpen, het bezoek van de RvC van Weller aan de wijk, het interview met Harrie Janssens en de woningtoewijzing fase 1.

MIJN EGGE



weller

Herhuisvesting fase 1 afgerond



Veel lof voor Wiermans

Alle bewoners van fase 1 zijn verhuisd of hebben een wisselwoning betrokken.

De herhuisvesting van de bewoners van de 52 woningen in fase 1 is afgerond. De meeste bewoners zijn (zeer) tevreden hoe het uiteindelijk is verlopen. Astrid Jongboom en Petra Bernaards van Weller hebben in de afgelopen 1,5 jaar hun best gedaan om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de woonwensen. Naast bestaande woningen konden de bewoners ook met voorrang profiteren van de nieuwbouw in het Centrum. Van degenen die bij de start in 2018 nog in de wijk woonden, komt circa de helft terug, 16 huishoudens. Voor hen heeft Weller in de Oranjestraat, Hofpoelstraat, Bongardstraat en elders in Brunssum wisselwoningen geregeld. Deze woningen worden gestoffeerd en met een keuken, inclusief gasfornuis en wasemkap, ter beschikking gesteld. De bewoners zijn lovend over het verhuisbedrijf Wiermans. Velen zagen op tegen de verhuizing. De prettige en hulpvaardige aanpak van de verhuizers maakte het voor velen draaglijker.

De RvC op bezoek in de Hoeskamer

De Raad van Commissarissen (RvC) van Weller gaat ieder jaar op werkbezoek bij een aantal projecten om een beter beeld te krijgen waar Weller mee bezig is. De raad houdt toezicht op de directie en moet alle besluiten goedkeuren, ook voor de investeringen in de Oude Egge. Op 27 september heeft de huurdersadviesgroep onder aanvoering van Shirley Rozema de raad verteld hoe de huurders over de wijkvernieuwing denken en wat zij van Weller verwachten. De raad was onder de indruk van de inzet van de Huurdersoverleggroep en de goede samenwerking met

medewerkers van Weller. De Huurdersoverleggroep heeft ook een aantal wensen op tafel gelegd. Zij vindt dat alle huurders in fase 2 & 3 de kans moeten krijgen om met verhuiskostenvergoeding te kunnen verhuizen naar Tarcisius of de nieuwe woningen in fase 1. Hierdoor kunnen meer bewoners in de wijk blijven wonen wat de leefbaarheid ten goede komt. Dit betekent dat de raad de regeling voor fase 3 die gepland was voor 2022 al in 2020 moet laten ingaan. De volgende vergadering van de raad is in november en dan wordt duidelijk of men tegemoet komt aan deze wens van de huurdersadviesgroep.



Straatgesprek met blijvende en gaande bewoners

Ervaringen Agnes Smeets

Eén van de bewoners die erg opzag tegen de verhuizing was Agnes Smeets uit de Voorstraat. Niet alleen vanwege het gedoe van het verhuizen. Wat vooral hard aankwam was het verlaten van de plek waar ze zo lang (bijna 49 jaar) heeft gewoond. Een plek met veel herinneringen, van geluk, maar ook van tegenslag. Iedereen die verhuisd is kent wel dat onbestemde gevoel en de onzekerheid wat de toekomst gaat brengen. Dat is nog zwaarder als je verplicht wordt te verhuizen. Agnes wil terug naar de Oude Egge en woont nu in een wisselwoning in de Molenhoek. Hier ervaart ze de voordelen van een comfortabele woning. Achteraf beseft ze hoe slecht de woonkwaliteit van de oude woning was en verheugt ze zich op haar toekomstige nieuwe woning. Zij heeft gekozen voor één van de levensloopbestendige woningen, waardoor ze nog lang in de wijk kan blijven wonen.



Bouwplaats



Opschonen achtertuinen



Sloop fase 1 loopt door tot voorjaar 2020

Uit het asbestonderzoek is naar voren gekomen dat er meer asbest in de woningen zit dan verwacht. Dit betekent dat de sanering meer tijd kost, naar verwachting zeker vier maanden. Het streven is de sloop in februari-maart 2020 af te ronden. Daarna kan gestart worden met de nieuwbouw.

ASBESTSANERING

Het bedrijf MDM is inmiddels gestart met de asbestsanering. Hierbij wordt van binnen naar buiten gewerkt. Dat wil zeggen dat eerst het asbest in de woning wordt weggehaald en aan het eind van de daken. Omdat er meer asbest is aangetroffen dan verwacht, heeft MDM extra personeel ingezet om het tijdverlies zoveel mogelijk te beperken. Sloopwerken Limburg gaat in verband hiermee ook alvast de achtertuinen opschonen.

VERKEERSROUTING AFGESPROKEN MET DE GEMEENTE

Sloopwerken Limburg heeft in het kader van de sloopvergunning met de gemeente en de BAM afspraken gemaakt over de verkeersrouting en de inrichting van de bouwplaats. Om verkeershinder zoveel mogelijk te voorkomen wordt tijdens de asbestsanering bloksgewijs gewerkt. De bouwhekken zijn daarom per blok geplaatst zodat de straten, parkeerplaatsen en delen van de trottoirs toegankelijk blijven. Bij de sloop en de nieuwbouw zal niet te ontkomen zijn aan (gedeeltelijke) afsluiting van de Eggelaan-Voorstraat. De planning hiervoor wordt in overleg met de

gemeente nog uitgewerkt. Het bouwverkeer zal de route Prins Hendrikklaan, Gregoriuslaan, Peerdendries, De Insel, Eggelaan, parallelweg Prins Hendrikklaan volgen. Hierbij wordt rekening gehouden met de schooltijden. De verkeersdeskundigen van de gemeente houden de vinger aan de pols.

EGGEPLEIN, NU BOUWPLAATS, STRAKS WEER SPEELTUIN

Het Eggeplein zal door de aannemers als bouwplaats worden gebruikt. Hier komen de bouwaansluitingen en de bouwketen. Het kunstwerk en de bomen worden hierbij goed beschermd. Na de bouw wordt het plein weer als speel- en ontmoetingsplek ingericht. Een werkgroep van de huurdersoverleggroep gaat hiervoor een plan maken.

BOUWKUNDIGE OPNAME WONINGEN AFGEROND

Het bureau Hanselman Groep BV heeft eind september de bouwkundige opnamen uitgevoerd aan de zogenoemde belendingen, de woningen rond het sloopgebied. Dit is gebruikelijk om discussies over eventuele schade als gevolg van de sloop en nieuwbouw te voorkomen. Vooraf zijn de bewoners schriftelijk geïnformeerd over het doel en de werkwijze. Een deel van de bewoners heeft aangegeven een dergelijke opname niet nodig te vinden en sommigen waren op het afgesproken tijdstip niet thuis. Degenen die de afspraak gemist hebben en alsnog een opname willen laten maken kunnen zich melden bij Bert van Ogtrop (06-11 72 59 22).



Os Sjefke's Harrie Janssens

Astrid met Harrie in de voortuin

In het kader van het mondelinge geschiedenis project zijn Bert van Ogtrop en Jacques Herben op de koffie geweest bij Harrie Janssens en zijn vrouw Lieske. Onder het genot van een lekkere vlaai hebben we Harrie's belevenissen en de ontwikkeling van de middenstand in de wijk doorgenomen. Als voorbereiding had Thea van Leuken van de huurdersoverleggroep al een inventarisatie van de vroegere winkels in de wijk gemaakt.

Velen kennen Harrie de laatste jaren als de man die druk bezig is zijn tuin aan de Molenstraat netjes te houden. Harrie, inmiddels 84 jaar, heeft altijd op de Egge gewoond en is nu één van de oudste bewoners. Zijn huidige huis heeft hij 55 jaar geleden betrokken. Toen werkte hij, net als veel andere bewoners, op de Hendrik. Op zijn 14e begonnen en vanaf zijn 17de ondergronds. In de periode rond de sluiting van de mijnen is zijn



Gezellenhuis Egge (Foto DSM)

VAN KOEMPEL TOT FRITUUREIGENAAR

Nadat de Hendrik was gesloten heeft Harrie korte tijd in het Gezellenhuis van de Egge gewerkt. Daar maakte hij het armoedige bestaan mee van de vrijgezelle mijnwerkers die huis en haard verlaten hadden om in de mijnen geld te verdienen. Snel daarna heeft Harrie 'Os Sjefke' samen met zijn broers overgenomen. De frituur verschaftte voldoende werk aan de drie broers en in de woorden van Harrie waren het "gouden tijden". Hard werken, maar ook een goed loon. 'Os Sjefke' was een centrale ontmoetingsplaats in de wijk en is dat in zekere zin nog steeds. Rond de eeuwwisseling is Harrie op 67 jarige leeftijd met pensioen gegaan. De frituur heeft hij overgedaan aan de huidige uitbater die "opa Harrie" uit dankbaarheid en respect nog jaarlijks een presentje komt brengen.

WORSTELKAMPIOEN VAN LIMBURG

In zijn jeugd was Harrie ook zeer sportief. Als worstelaar bracht hij het tot Limburgs kampioen. Samen met zijn broers, die ook goed konden worstelen, toerden ze door Nederland en Duitsland om deel te nemen aan toernooien. Een tijd lang waren ze vrijwel onverslaanbaar en als ze in de buurt waren, liep

vader Sjefke een frituur begonnen in een keet aan de Eggelaan onder zijn voornaam: 'Os Sjefke'. Op deze plek stond eerder een dubbele woning, maar die was al eerder gesloopt.

Brunssum uit om hun bekende sporters te zien en aan te moedigen.

VEEL WINKELS IN DE JAREN '60

De Oude Egge kende vanouds veel winkeltjes. Vaak werd als nevenverdiensde de voorkamer gebruikt als winkelruimte. Bekende winkels waren volgens Harrie: Raets schildersbedrijf, Stevens stoffering; furnituren & naaiatelier en de tegenover hem wonende kruidenier Joep Hendriks. Bij Stevens werden met carnaval de 'pekskes' voor kinderen uit de buurt gemaakt. Eén van die meisjes was de buurvrouw van Harrie, Thadea Drenth, die tijdens het gesprek ook even kwam aanwaaien. Aan de Prins Hendriklaan was de kolenhandel van Eisinga. Hier ging Harrie soms bijverdienen als kolendrager. Dat sjuuwen was hij wel gewend, omdat ze voor de frituur zelf aardappels gingen halen in Egelshoven. Die werden in de Molenstraat opgeslagen en dan moest Harrie de zakken aardappels met de fiets naar de frituur brengen. Ook waren er soms bewoners die probeerden andere zaken "te koeioneren". Zo begon tegenover de frituur het snoepwinkeltje Valino die snoep vanuit het raam verkocht. In een volgende nieuwsbrief gaan we samen met Thea van Leuken uitgebreider in op de middenstand in de Oude Egge.



Bijzondere wijkbewoners

Zoals in elk interview komen ook de verhalen van bijzondere buurtbewoners boven tafel. Bekend was de familie Coumans in de Voorstraat met de wenende madonna. Hier kwamen destijds veel mensen uit heel Europa

op af. Harrie moest soms de frituur sluiten omdat het te druk werd en de betaling van de frieten spaak ging lopen doordat men bestelde en de betaling aan de volgende overliet en die weer aan de daarop volgende.



Os Sjefke in 1997

Woning-ontwerpen technisch uitgewerkt

Voordat de nieuwbouw kan beginnen moeten de woningontwerpen nog technisch uitgewerkt worden.

Bij de technische uitwerking gaat het bijvoorbeeld om de detaillering van het leidingwerk, de toets of de woningen voldoen aan de energie-eisen van de overheid, de keukenopstelling en de toegang tot de woningen.

TOEGANG TOT DE WONINGEN

Een belangrijke uitwerking is de peilbepaling van de woningen. Per bouwblok is bekeken hoe de woningen in dat blok het beste "op peil" gezet kunnen worden. Door de hoogteverschillen, die in de wijk oplopen tot enkele meters, zal de toegang tot de woningen niet overal gelijkvloers zijn, dat is nu ook niet zo. Wel wordt ernaar gestreefd om de woningen via de achteringang zoveel mogelijk zonder opstap toegankelijk



Inventarisatie woningpeilen en toegangen tot woningen

te maken. Voor de hoekwoningen, die levensloopbestendig gebouwd worden, wordt een speciale voorziening in het trottoir voorbereid, zodat die woningen voor mensen met beperkingen goed toegankelijk zijn.

VENTILATIE MET WTW

Een ander belangrijk punt is het ventilatiesysteem in de woningen. Deze dient goed afgestemd te zijn op de vloerverwarming. Daarom wordt zowel de vloerverwarming als ventilatie door Mijwater BV ontworpen en in de toekomst beheerd. Voor een goede luchtcirculatie in de woning is het belangrijk dat de in- en uitlaatventielen op de juiste plaats komen. Er wordt

gewerkt met een gesloten ventilatiesysteem. Hierbij wordt de warmte van de "vieze" afgevoerde lucht uit het huis gebruikt om de in te laten frisse lucht van buiten op te warmen. Dit gebeurt in een zogenoemde WTW (warmte terugwinning) installatie die op zolder komt te staan. Op deze manier wordt energie bespaard.

DE KEUKENS

De keukenopstelling wordt nog uitgewerkt in overleg met de huurdersoverleggroep. Omdat we veel verschillende woningtypen hebben zal maatwerk per type nodig zijn. In een volgende nieuwsbrief meer hierover.

Tijdelijke ontsluiting binnenterreinen Eggelaan-Bongardstraat

Tijdens de bouw zal het Eggeplein worden afgesloten. Om de garages en bergingen van de woningen in de Bongardstraat en delen van de Molenstraat en Hofpoelstraat bereikbaar te houden is besloten een tijdelijke ontsluiting vanaf de Bongardstraat aan te leggen. Hiervoor is het nodig dat het blok Bongardstraat 36-42 versneld wordt gesloopt. In de afgelopen maanden is hierover met betrokken bewoners overlegd en overeenstemming bereikt over hun herhuisvesting.



Hier komt de tijdelijke extra ontsluiting binnenterrein

Woning-toewijzing fase 1

Nu de herhuisvesting fase 1 achter de rug is, gaat Weller de komende maanden aan de slag met de toewijzing van de nieuw te bouwen woningen.

In fase 1 worden 52 nieuwe woningen gebouwd. Die komen medio 2021 in de verhuur. Er wordt nog onderzocht of een deel van de woningen eerder opgeleverd kan worden met het oog op de herhuisvesting van huurders in fase 2 en 3.

TOEWIJZINGSCRITEIA OUDE EGGE

Van de oorspronkelijke huurders in fase 1 komen er 16 terug. Dit betekent dat er 36 woningen vrij komen voor andere huurders. Zoals eerder afgesproken hebben de bewoners uit de Oude Egge voorrang

bij de toewijzing. Dit geldt zowel voor de huurders als de uitgekochte eigenaar-bewoners. De levensloopbestendige woningen zijn primair bedoeld voor ouderen.

VERVOLGPROCEDURE: HUISBEZOEKEN FASE 2 & 3

Indien de RvC in november instemt met het verzoek van de Huurdersoverleggroep om het sloopbesluit voor zowel fase 2 & 3 te laten gelden, kunnen alle huurders van fase 2 en 3 gebruikmaken van de verhuiskostenregeling. Dit is dus eerder dan in de planning tot nu toe stond aangegeven. Astrid Jongboom en Petra Bernaards gaan de komende maanden op huisbezoek om de woonwensen te inventariseren.



BAM vordert snel met woningbouw Tarcisius

Belangstelling voor nieuwbouw Tarcisius? Aanmelden voor 1 januari 2020

De 20 seniorenwoningen in het plan Tarcisius worden naar verwachting rond de zomervakantie 2020 opgeleverd. Dit plan is mede op verzoek van de huurdersoverleggroep speciaal ontwikkeld voor de behoefte van ouderen uit de Oude Egge, definitief of als wisselwoning. Ouderen uit de Oude Egge krijgen voorrang bij de toewijzing. Wel met de aanvulling dat de gemeente aanvullende eisen kan stellen wat betreft zorgbehoefte. Hierover wordt nog overleg gevoerd. Senioren uit de Oude Egge die denken in aanmerkingen te komen kunnen zich melden bij Petra Bernaards van Weller.

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 nieuwbouw 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
Inloopbijeenkomst definitief ontwerp nieuwbouw	Mei	2019
Omgevingsvergunning sloop fase 1	Oktober	2019
Start sloop fase 1	September	2019
RvC: sloopbesluit fase 2 & 3, nieuwbouw fase 1	November	2019
Start herhuisvesting fase 2 & 3	December	2019
Inloop verbeteringsplan binnenterreinen en achterpaden	Nov-Dec	2019
Start nieuwbouw fase 1	Maart/April	2020
Oplevering woningen fase 1	Medio	2021
Sloop fase 2 & 3	Gefaseerd	2020/21
Oplevering woningen fase 2	Indicatie	2022/23
Oplevering woningen fase 3	Indicatie	2023

Uitnodiging

Plannen voor de binnenterreinen.

De architecten van Satijnplus zijn bezig om plannen te maken voor de verbetering van de binnenterreinen en achterpaden. Zodra die in concept klaar zijn, worden ze tijdens een inloop in de Hoeskamer gepresenteerd. Hiervoor worden de omwonenden middels een brief uitgenodigd. Op basis van de reacties en aanvullingen van bewoners maakt Satijnplus een definitief ontwerp.



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, Mijnwater BV, DSM en T. van Leuken

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>