

Nieuwsbrief

Wijkvernieuwing Oude Egge

Juni 2021 | 4^e jaargang, nr.1

In dit nummer:

- Huisbezoeken gestart
- Oplevering fase 1
- Keukens, tuinen en tuinmuren
- Huisregels
- Opknappbeurt hoeskamer
- Werkbezoek Jo Mertens
- Vernieuwing binnenterreinen
- Toekomst Bongardstraat
- Koopstarter aan de slag

MIJN EGGE

HUIS- BEZOEKEN GESTART

In maart hebben de huurders van de woningen op de hoek Molenstraat-Eggelaan als eerste hun nieuwe woning bekeken. Zij waren enthousiast over de ruime opzet en vooral over de mooie keuken.

In de periode april - juni krijgen de overige huurders in groepjes de gelegenheid hun woning te bekijken en op te meten

voor vloerbedekking, behang en gordijnen. Inmiddels zijn alle 52 woningen toegezegd. Er wordt hard gewerkt om alle woningen voor de bouwvakvakantie (augustus) op te leveren. Verderop in deze nieuwsbrief meer informatie daarover. Ook over de tuinen, de binnenterreinen en de huisregels voor het wonen in een beschermd stadsgezicht.



wellər

OPLEVERING NIEUWBOUW FASE 1

Een jaar na start bouw worden de 52 woningen van fase 1 in juni-juli opgeleverd. Een geweldige prestatie van BAM als je bedenkt dat de woningen, in verband met de beeldkwaliteit, grotendeels traditioneel moesten worden gebouwd.

OPLEVERING IN GROEPJES

De bewoners krijgen in groepjes de sleutel van hun nieuwe woning. Dat wordt iets later dan eind vorig jaar werd voorzien. Mede door de onverwacht felle winterinval en het koude voorjaar kost het woonrijp maken (tuinmuren, bergingen, bestrating) wat meer tijd. De woningen aan de Eggelaan en rond het Eggeplein worden in juni-juli opgeleverd. Daarna volgt de Voorstraat, waarschijnlijk eind juli.

LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN ALS EERSTE KLAAR

De vier woningen op de hoek Eggelaan-Molenstraat zijn de eerste van de 29 levensloopbestendige woningen die in de Oude Egge worden gebouwd. Het zijn de hoekwoningen op de kruispunten in de wijk. Het zijn karakteristieke woningen waarvan de meesten vroeger een winkelfunctie hadden. Daardoor zijn ze wat groter dan de overige woningen. De woningen zijn bedoeld voor ouderen en mensen die om medische redenen gelijkvloers moeten wonen. De woningen hebben een grote woonkamer-keuken met tuindeuren naar het terras. Daarnaast hebben ze een ruime slaapkamer met schuifdeuren naar een zorggeschikte badkamer.



Straatgerichte keuken

Op de 1e verdieping is een grote niet ingedeelde ruimte waar twee slaapkamers gemaakt kunnen worden. Daarboven nog een zolder.

STRAATGERICHTE KEUKENS

Hoewel de nieuwe bewoners de keukens al op tekening hadden gezien, waren velen toch blij verrast toen ze de keukens in het echt zagen. De woningen krijgen een luxe hoekkeuken, standaard voorzien van een inductiekookplaat en afzuigkap. In de keuken is verder plaats voor een vaatwasser, koelkast en magnetron. Voor bewoners die terugkomen in

hun eigen woning is de keuken aan de straatkant nieuw. Dat je al kokend vanuit de keuken op straat kunt kijken was voor velen een verrassend positieve ervaring.

DE TUINEN: PRIVACY EN GROEN

De tuinen worden opgeleverd met een betegeld terras van circa 10m2 en een pad naar de berging of garage. Het overige deel van de kavel wordt voorzien van een laag teelaarde voor de aanleg van een, naar wij hopen, groene tuin. De erfscheiding tussen de woningen bestaat voor de eerste

drie meter uit de mijnwaterkast of een tuinmuur. Daarachter een gaashekwerk van 1,80 meter hoog met hедера. Dit is bedoeld om groene tuinen te stimuleren. Om zuinig watergebruik te bevorderen wordt, daar waar dat kan, de berging afgekoppeld en voorzien van een regenton. Met het oog op het klimaat en het behoud van vogels en insecten hoopt Weller hiermee bewoners aan te moedigen hun tuinen niet te veel te verharderen. Er wordt ook gedacht om samen met een aantal bewoners voorbeeldtuinen aan te leggen.



Tuinen met groene erfscheiding



Trotse vader Jean-Paul Konings met zijn dochter voor haar nieuwe huis



Levensloopbestendige woning Molenstraat 63-65

OPHOGEN BESTAANDE TUINMUREN

De bestaande woningen rond de nieuwbouw hebben tuinmuren waar je makkelijk overheen kunt kijken. Dit tot grote ergernis van de bewoners. Op verzoek van de huurders van de Voorstraat worden deze muren verhoogd tot 2 meter en krijgen ze nieuwe groene poorten, passend bij die van de nieuwbouw. Met het oog op de beeldkwaliteit van de binnenterreinen heeft Weller ook de eigenaren van koopwoningen in de Bongardstraat, die tussen huurwoningen wonen, aangeboden hun muren op kosten van Weller te verhogen.



Ophogen tuinmuren voor meer privacy

GOED WONEN IS MEER DAN EEN HUIS



Beeldkwaliteit op peil houden met huisregels

De aandacht van de huurders gaat nu vooral uit naar de inrichting van hun nieuwe woning. Voor goed wonen zijn ook goede gebruiksafspraken en een fijne woonomgeving belangrijk.

UNIEKE WOONPLEK, WEL MET HUISREGELS

De huurders betrekken straks een nieuwe duurzame woning in een beschermd stadsgezicht. Een voorrecht dat voor weinigen is weggelegd. Uniek ook in Nederland, zeker als je bedenkt dat de huurprijs € 633,- (prijsspeil 2021) bedraagt. Geen tocht meer, geen contactgeluiden van de burens en vloerverwarming: behaaglijk warm in de winter en koel in de zomer als het warm is. Een unieke woonplek die Weller ook de volgende 100 jaar graag goed wil houden.

Dat gaat niet automatisch. Het vraagt inzet van zowel de huurders als van Weller. Om dat in goede banen te

leiden dienen de huurders bij het huurcontract te tekenen voor het naleven van huisregels. Weller zal zich vervolgens aan de toezicht- en onderhoudsplicht moeten houden. Een goede samenwerking en respect voor afspraken geeft de beste garantie dat het plezierig wonen blijft in de nieuwe wijk.

DE HOESKAMER KRIJGT OPKNAPBEURT

De hoeskamer in de Voorstraat is al jaren het kloppend hart in de Oude Egge. Een grote groep vrijwilligers zorgt voor buurtlunches, kinderactiviteiten

en ontmoeting voor ouderen. Voorts is het een laagdrempelig inlooppunt voor informatie over de wijkvernieuwing. Dit alles staat nu door Corona helaas op een laag pitje. De tijd is gebruikt om na te denken over de toekomst van de hoeskamer in de nieuwe duurzame wijk. Weller ziet de hoeskamer als een warme thuishaven, waar alle wijkbewoners van harte welkom zijn. Om dit te stimuleren wil Weller meer samenwerken met andere organisaties. Doel is om vanuit een centrale plek in de wijk het contact met de wijkbewoners zo makkelijk en laagdrempelig mogelijk te maken. Hiervoor is het wel nodig om de

EEN GREEP UIT DE HUISREGELS

- Overkapping onder voorwaarden toegestaan, uitvalschermen niet
- Geen rolluiken of screens
- Geen schotelantennes
- Houten kozijnen en deuren: niet schroeven, boren of verven
- Niet spijkeren of schroeven in vloeren i.v.m. vloerverwarming
- Beugels worden door Weller geplaatst
- Project specifieke naambordjes verplicht

MANDELIGE BINNENTERREINEN

Bij het plan voor de binnenterreinen doet zich een onverwacht probleem voor. De veronderstelling was dat de terreinen eigendom waren van Weller. Dit bleek niet overal het geval. Bij de verkoop van huurwoningen kreeg een deel van de kopers in het verleden een onverdeeld aandeel in de aangrenzende binnenterreinen. Dit als garantie dat zij altijd een achteruitgang zouden houden. Dit contract betekent ook dat de kopers moeten mee betalen aan onderhoud en vernieuwing. De huidige plannen kosten samen circa € 500.000, omgerekend tussen € 2.500 en € 4.500 per woning. Weller heeft een oplossing bedacht waarbij de eigenaren niet hoeven mee te betalen en toch het recht van overpad behouden. Weller wordt dan enig eigenaar en de herinrichting kan op kosten van Weller doorgaan. Op dit moment wordt uitgezocht of dit uitvoerbaar is en of de kopers er aan mee willen werken.

hoeskamer te moderniseren. Er komt een nieuwe volwaardige keuken (waar door groepen bewoners samen gekookt kan worden), een nieuwe vloer en een kastenwand. Alles in nieuwe frisse kleuren.

HERINRICHTING BINNENTERREINEN VERTRAAGD DOOR MANDELIGHEID

In de afgelopen maanden is met omwonenden van de binnenterreinen rond het Eggeplein op pleinbijeenkomsten, met in acht name van de Coronaregels, verder gediscussieerd over de uitgewerkte inrichtingstekeningen. De bewoners

van de Voorstraat en de Oranjestraat hebben, met een kleine aanpassing van de ontwerpen, ingestemd met de voorstellen voor de aanleg van riolering, straatverlichting, groen en nieuwe verharding. Ook de meeste bewoners van de Hofpoelstraat en de Bongardstraat zijn positief over de herinrichtingsvoorstellen. Bij de voorbereiding van de uitvoering bleek dat een deel van de binnenterreinen 'mandelig' is. Er wordt nu uitgezocht hoe hiermee om te gaan. Dit betekent wel dat de pleinen pas na de oplevering van fase 1 worden opgeknapt.



Hoeskamer in renovatie



Wethouder Jo Mertens op werkbezoek

WETHOUDER JO MERTENS OP BEZOEK

De wijkvernieuwing is in nauwe samenwerking met de gemeente Brunssum voorbereid. Op 21 april kwam wethouder Jo Mertens kijken hoe het er bij stond nu de woningen bijna klaar zijn. Jo was zeer te spreken over de wijze waarop de herbouw van de mijnkolonie uitpakt. Projectleider Hans van der Broeck vroeg bij de gelegenheid ook aandacht voor het openbare gebied van de gemeente: de trottoirs, het bomenbestand en de inrichting van het Eggeplein met speeltuin. De vernieuwing van de speeltuin loopt via het wijkteam. Hiervoor zal in overleg met de nieuwe bewoners een plan worden gemaakt dat via het wijkteam bij de gemeente zal worden ingediend.



'Doorloopbijeenkomst' Voorstraat

Impressie voortgang fase 1



TOEKOMST BONGARDSTRAAT 20-34

Bij de start van de wijkvernieuwing in 2017 was het de bedoeling dit blok van acht woningen te slopen. De hiervoor benodigde aankoop van drie woningen is niet gelukt. Weller heeft nu besloten om de vijf huurwoningen in dit blok bij mutatie te verkopen. Dit betekent dat de huidige huurders gewoon kunnen blijven wonen en Weller het onderhoud blijft uitvoeren. Ingrijpende verduurzaming, zoals de aanleg van mijnwater in de nieuwbouw, zal niet plaatsvinden. Indien de huurders interesse hebben mogen ze hun woning ook kopen.



Voordeuren Eggelaan 29-31



Bongardstraat 20-34



Molenstraat 49 in de 'stripfase'

KOOPSTARTER GAAT ZELF RENOVEREN

In het wijkvernieuwingsprogramma zijn vier woningen aangewezen voor renovatie en verkoop. Eén van de woningen, Molenstraat 49, is begin dit jaar verkocht aan een starter uit de wijk. Mitchell Bink (25) gaat de woning in eigen beheer renoveren. Dit bleek voor hem financieel aantrekkelijker dan dat Weller de woning eerst zou opknappen. Om te kunnen profiteren van de opgedane ervaringen in de nieuwbouw heeft Mitchell Satijnplus Architecten gevraagd hem te ondersteunen. Weller is zeer content dat op deze wijze een jong stel met koopwens voor de wijk behouden blijft. Het renovatieplan ziet er goed uit. Het plan draagt bij aan de voorraad goede betaalbare koopwoningen voor starters in Brunssum.



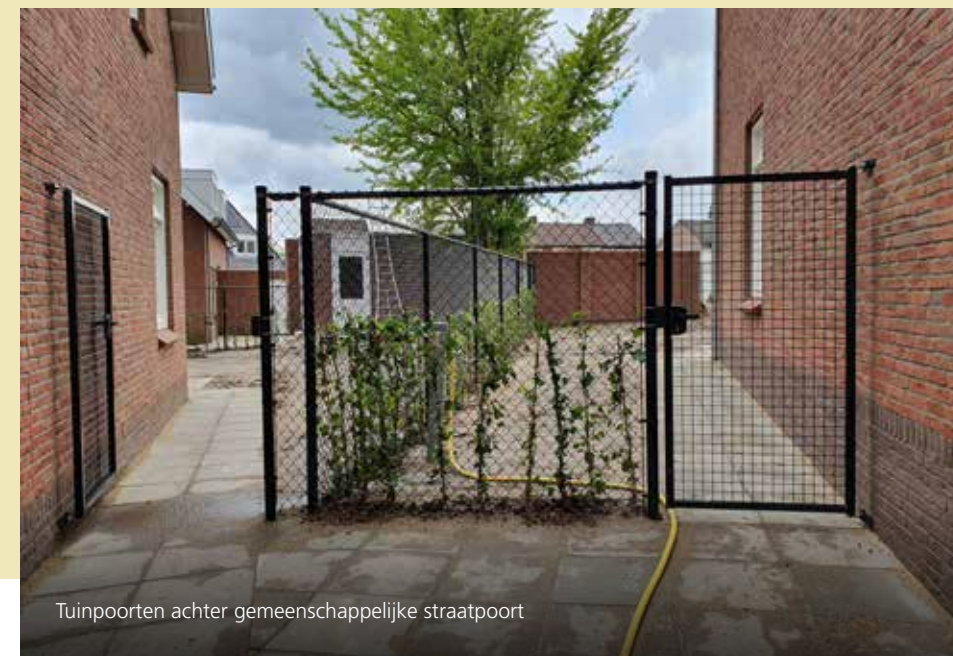
Verbetering achtergevel



Eggelaan 23-31 met 'Stuytertjes' op het dak



Herbouw historische tuinmuren



Tuinpoorten achter gemeenschappelijke straatpoort

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
Start sloop fase 1	Oktober	2019
Start herhuisvesting fase 2 & 3	December	2019
Inloop verbeteringsplan binnenterreinen en achterpaden	Nov-Feb	2019
Aanleg warmtenet Mijwater BV	April-aug	2020
Start nieuwbouw fase 1	Juni	2020
Start sloop fase 2	Oktober	2020
Start bouw fase 2	Maart	2021
Doorloopbijeenkomsten werktekening binnenterreinen	Maart	2021
Oplevering woningen fase 1	Juni-juli	2021
Start sloop fase 3	Juli	2021
Oplevering woningen fase 2	December	2021
Start bouw fase 3	September	2021
Oplevering woningen fase 3	September	2022

OPROEP: oude foto's nog steeds welkom

Tijdens de wijkvernieuwing verzamelt procesmanager Bert van Ogtrop foto's en verhalen van vroeger. De bedoeling is hiermee een boek te maken over de geschiedenis van de wijk. Dit jaar is het precies 100 jaar geleden dat de eerste woningen in 1921 werden opgeleverd. Door Corona zijn de interviews om verhalen op te halen al een tijd niet mogelijk. Hopelijk vanaf komende zomer wel weer. Als u nog oude foto's van de Oude Egge of haar bewoners heeft of andere informatie, kunt u contact opnemen met Bert (06-11725922) om ze te laten scannen.

Colofon:

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

Redactie: Werkgroep communicatie van Weller

Foto's: VOA, J. 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**, Adviseur Wijken en Buurten Weller, 045-4048600, astridjongboom@wellernet.nl

• **Petra Bernaards**, Adviseur Klant Weller, 045-4048600, petrabernaards@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>

"De Oude Egge in vroeger tijden"



Voorstraat 10 Coöperatiewinkel
O.D.B. (Ons Dagelijks Brood)