

Nieuwsbrief

Wijkvernieuwing Oude Egge
November 2021 | 4^e jaargang, nr.2

In dit nummer:

- Eerste bewoners terug
- Sociale structuur behouden
- Weergoden werken tegen
- Hoeskamer klaar voor de toekomst
- Gevarieerd woningaanbod
- Lage huren en duurzaam
- Gasloos verloopt niet vlekkeloos
- Pareltjes van de wijk
- Planning fase 2 & 3
- Oude Egge 100 jaar
- Koopstarter onder dak
- Planning

EERSTE BEWONERS TERUG

Vlak voor de zomervakantie hebben de bewoners van de 52 woningen uit fase 1 de sleutels van hun woning gekregen. Voor velen onder barre weersomstandigheden.

BAM heeft met kunst en vliegwerk alle woningen voor de bouwvak kunnen opleveren. Door het slechte weer was het een hele kunst om de tuinen met bestrating en

erfafscheidingen klaar te maken. Door de vele regenval bleek het niet mogelijk om de trottoirs op tijd te vernieuwen. Het was voor menigeen slootje springen om in huis te komen. Ook de tuinen vergden veel nazorg. Inmiddels wonen de meeste bewoners er met veel plezier. In deze nieuwsbrief een impressie. Verder aandacht voor fase 2, de start van fase 3, de perikelen rond het warmtenet en de planning.

MIJN EGGE



wellər

SOCIALE STRUCTUUR BEHOUDEN

Eind juli kregen de laatste bewoners van fase 1 de sleutel van hun nieuwe woning. Twee derde van de nieuwe bewoners is afkomstig uit de Oude Egge. De overige bewoners komen elders uit Brunssum; deels jonge huurders die als kind in de wijk zijn opgegroeid. De sociale structuur in het hart van de wijk is hiermee behouden, één van de doelen van de wijkvernieuwing.

WEERGODEN WERKEN TEGEN

De weergoden waren de oplevering van de woningen van fase 1 niet gunstig gezind. Na de stress rond de verhuizing zorgde het slechte zomerweer voor de nodige overlast. Door de vele regenval konden de meeste trottoirs niet worden afgemaakt. Bewoners moesten via bouwplaten hun woning bereiken. Het overvloedige hemelwater zorgde voor geulen in de tuinen en ondermijning van tegelpaden. Dit kwam mede door de hoogteverschillen, op sommige kavels tot bijna een halve meter. Het werd duidelijk dat voor de waterafvoer bij piekbelasting aanvullende maatregelen nodig waren. Bij veel woningen zijn inmiddels extra goten aangelegd om wateroverlast in de toekomst te voorkomen. Ook



Naomi Janssen, één van de kinderen die nu als volwassenen terugkeren in de Oude Egge

zijn tegelpaden opnieuw gelegd en keerwandjes geplaatst om wegspoelen van grond tegen te gaan. Hierbij is extra aandacht besteed aan de aansluiting op de vaak lager liggende bergingen.

BLIJ MET DE NIEUWE WONING

Door het slechte weer ervoeren de bewoners des te meer de kwaliteit van de nieuwe woning. Geen lekkages meer, geen tocht, een warme vloer, geen geluidsoverlast van de burens, een fijne keuken. Natuurlijk waren er, zoals gebruikelijk bij nieuwe woningen,

kinderziektes. Een wasemkap die rammelde, een kookplaat die kapot ging, een buitendeur die aanliep et cetera. Allemaal kleine ergernissen die door BAM gaandeweg verholpen zijn. Af en toe springt ook Henri Franken bij. Onze beheerder van de wisselwoningen en de sloopwoningen werkt, in verschillende functies, al meer dan 30 jaar in de wijk en kent de bewoners van haver tot gort. Dat helpt om snel te reageren op acute klachten en allerlei vragen rond de nieuwe woning.



Buurtlunch in de Hoeskamer

HOESKAMER KLAAR VOOR NIEUWE TOEKOMST

De hoeskamer fungeert al jaren als centrale ontmoetingsplek in de wijk. De uitrusting was evenwel gedateerd. Astrid Jongboom, adviseur wijken en buurten van Weller, heeft het initiatief genomen om ook de Hoeskamer een opknapbeurt te geven. De wijkbeheerders van Weller, Shirley Rozema en Rico Donga, hebben er de laatste maanden hard aan getrokken en het resultaat mag er zijn. Een nieuwe vloer, een functionele kastenwand en vooral een uitgebreide keuken. Naast de gebruikelijke wekelijkse buurtlunches kan er nu ook gekookt worden. Een wens die er al lang leefde. Naast de gebruikelijke ontspanningsactiviteiten zal de Hoeskamer ook meer gebruikt gaan worden als basis voor sociale ondersteuning van bewoners. De bedoeling is dat er laagdrempelige spreekuren komen, onder andere om huurders wegwijs te maken in subsidie land met de voorzieningenwijzer.



Henri Franken in gesprek in de Eggelaan



Slootje springen om thuis te komen

GEVARIEERD AANBOD DUURZAME WONINGEN



Type T19A, gezinswoning, 3 slaapkamers

De bewoners van fase 1 wonen nu enkele maanden in hun nieuwe huis. De spanning van de verhuizing is achter de rug. Ook is men inmiddels gewend aan de meeste nieuwigheden: gasloos, vloerverwarming en -koeling, koken op inductie, ventilatiesysteem met WTW.



Historische tuinmuren komen ook terug

ZES WONINGTYPEN

In fase 1 zijn 52 woningen gebouwd in zes verschillende typen. Bij de naamgeving is de typeaanduiding uit 1920 aangehouden. Door het gevarieerde woningaanbod is dit deel van de wijk geschikt voor verschillende soorten huishoudens:

- **Type T46.** Levensloopbestendige twee-onder-één-kap-woningen voor ouderen en mensen met een beperking.
- **Type T7.** Compacte twee-onder-één-kap-woningen met twee slaapkamers voor kleine huishoudens.
- **Type T27A.** Gezinswoningen in 4-blok met drie slaapkamers en een ruime zolder voor gezinnen met kinderen.

- **Type T19A/B.** Gezinswoningen in 5 of 6-blok met drie slaapkamers en een ruime zolder voor gezinnen met kinderen.
- **Type T38.** Dit betreft zeer grote woningen in een 4-blok, waaronder twee voormalige winkelwoningen. Deze woningen hebben 4 en 5 slaapkamers.
- **Type T6.** Dit is een levensloopbestendige vrijstaande woning in het draaipunt van de Voorstraat en daardoor een unieke woonvorm.

Door het gevarieerde woningaanbod is er een fijne mix aan bewoners: gezinnen, alleenstaanden, stellen van middelbare leeftijd, senioren en hoogbejaarden. Dat is tegenwoordig niet meer vanzelfsprekend in vergrijzende corporatiebuurten.

OVERGANG NAAR GASLOOS NIET VLEKKELOOS

Zoals vaak bij nieuwbouw zijn er ook in de Oude Egge kinderziektes. De grootste ergernis was de gebrekkige communicatie rond de introductie van het warmtenet. De klachtenafhandeling verliep in het begin niet goed omdat er onduidelijkheid was over de taakverdeling tussen Weller en Mijwater BV. Dat is nu opgelost. Weller is verantwoordelijk voor het

functioneren van de binneninstallatie, Mijwater BV voor de aanlevering van water voor verwarming en koeling en de energiekosten hiervan. Veel klachten hingen samen met de inregeling van de warmwaterinstallatie. Dit is met horten en stoten opgelost. Nu het vrijwel overal goed werkt, wordt de vloerverwarming als zeer prettig ervaren. Mede door de goede woningsisolatie is het wooncomfort er, ten opzichte van de oude woning, sterk op vooruitgegaan.



Type T7, compacte woning, 2 slaapkamers



T27A gezinswoning, 3 slaapkamers

LAGE HUREN EN DUURZAAM

Door het gevarieerde woningaanbod en de lage huur voor nieuwbouw konden de meeste bewoners, die dat wilden, terug naar een nieuwe woning in de wijk. Ook de ouderen die anders hun sociale omgeving kwijt zouden raken. Alle woningen hebben een huur op de lage aftoppingsgrens € 633,25. Dit betekent dat huurders die daarvoor in aanmerking komen, recht hebben op (maximale) huurtoeslag. Voor de meeste huurders (met huurtoeslag) is de huursprong beperkt tot enkele tientjes per maand. Hier staat een grote toename van het wooncomfort en lager energieverbruik tegenover. Naast het warmtenet van Mijwater BV en de WTW ventilatie, zijn alle woningen voorzien van zonnepanelen. Deze zijn met het oog op de beeldkwaliteit in-dak aangelegd en alleen op de achterkanten van de woningen.

PARELTJES VAN DE WIJK



T46 de levensloopbestendige woning

De vernieuwde Oude Egge is een juweeltje. In de komende nieuwsbrieven lichten we er bijzondere plekken uit. Deze keer: de hoekwoningen, de ontdekte schuilkelder en het bezoek aan de laatste duivenpiet van de Oude Egge.

VEEL BELANGSTELLING VOOR DE LEVENSLIOP- BESTENDIGE WONINGEN

De belangstelling voor de levensloopbestendige woningen is zeer groot. Dit komt mede door de goede berichten van de eerste bewoners. Zij zijn zeer te spreken over ruime opzet en indeling van de woning met tuindeuren naar een terras. Ook de ligging op de hoeken van de wijk met een levendig straatbeeld en de groene sfeer van de grote bomen spreekt hen aan. Het bijzondere van deze woningen is ook dat ze een 1e verdieping hebben. Dit was een bouwkundige vereiste in verband met de beeldkwaliteit. Door

deze extra ruimte (circa 28 m² met vloerverwarming) zijn deze woningen ook uitermate geschikt voor meerpersoonshuishoudens met een persoon met een beperking. Op de eerste verdieping kunnen twee (slaap)kamers worden gemaakt. In fase 2 en 3 worden nog 24 van deze relatief grote levensloopbestendige hoekwoningen gebouwd, 30% van het programma. Door de verspreide ligging te midden van gezinswoningen staan ouderen en mensen met een beperking midden in het buurtleven.

RvC Weller op werkbezoek

De Raad van Commissarissen van Weller maakt jaarlijks een rondje langs de projecten van Weller. Op 8 oktober 2021 hebben ze de Oude Egge bezocht. Na een korte toelichting in de nieuwe Hoeskamer door procesmanager Bert van Ogtrop, is een wijkwandeling gemaakt. De commissie was onder de indruk van de gerealiseerde kwaliteit van de woningen en het behoud van de beeldkwaliteit. Hoogtepunten waren het bezoek aan de levensloopbestendige woning van Agnes Smeets, het bezoek aan de laatste duivenpiet van de Oude Egge, Huub Clement en de toelichting van uitvoerder Ruud Lennarts van BAM over de restauratie van de schuilkelder achter Voorstraat 10.



Woningbezichtiging bij Agnes Smeets



Duivenpiet Huub Clement vertelt



Ruud Lennarts en Jort van den Heuvel buigen zich over de aanpak van de schuilkelder

RESTAURATIE SCHUULKELDER SCHIET OP

Langzaam maar zeker wordt de schuilkelder in de Voorstraat in oude glorie hersteld. Onder de bezielende leiding van Ruud Lennarts, uitvoerder van BAM, werken metselaars aan de opbouw van het bovenste deel van de schuilkelder. Deze was lang geleden bij een vorige renovatie gesloopt, waarna de kelder in de vergetelheid was geraakt. De trapopgangen worden hersteld met bijpassende betonbanden en in de kelder gevonden betonblokken. De afdekking wordt deels gemaakt van beton. De trapportalen worden later voorzien van platliggende paneeldeuren die verwerkt worden in het terras van Voorstraat 10. In gesloten vorm kunnen ze als zitbanken worden gebruikt.

PLANNING FASE 2 & 3



Fase 2 Nieuwbouw Molenstraat

De nieuwbouw van 44 woningen in de Molenstraat en Steenbergstraat (fase 2) loopt geheel volgens planning en wordt begin 2022 opgeleverd. De sloop van de woningen in fase 3 (Hofpoelstraat-Oranjestraat) is gestart.

BOUWPROGRAMMA FASE 2

In de Molenstraat en Steenbergstraat worden 10 levensloopbestendige tweekappers en 34 compacte rijwoningen gebouwd, waarvan 11 met een bestaande garage. Als het weer de komende maanden een beetje meezit

kunnen de woningen begin 2022 door BAM worden opgeleverd. De verhuur start pas als alle voorzieningen in de woning goed werken en het trottoir opnieuw bestraat is. De startproblemen in fase 1 willen we hiermee voorkomen. Dit betekent dat de bewoners van fase 2 eind februari en maart 2022 de sleutels krijgen. De 10 levensloopbestendige woningen zijn al toegewezen. De overige woningen, waar geen oude bewoners terug komen, worden deels ingezet voor de herhuisvesting van bewoners uit de te slopen Muziekbuilt. Daarnaast komen ze beschikbaar voor belangstellenden van andere wijken.



Start sloop fase 3 hoek Eggelaan-Oranjestraat

Verkeers- maatregelen fase 3

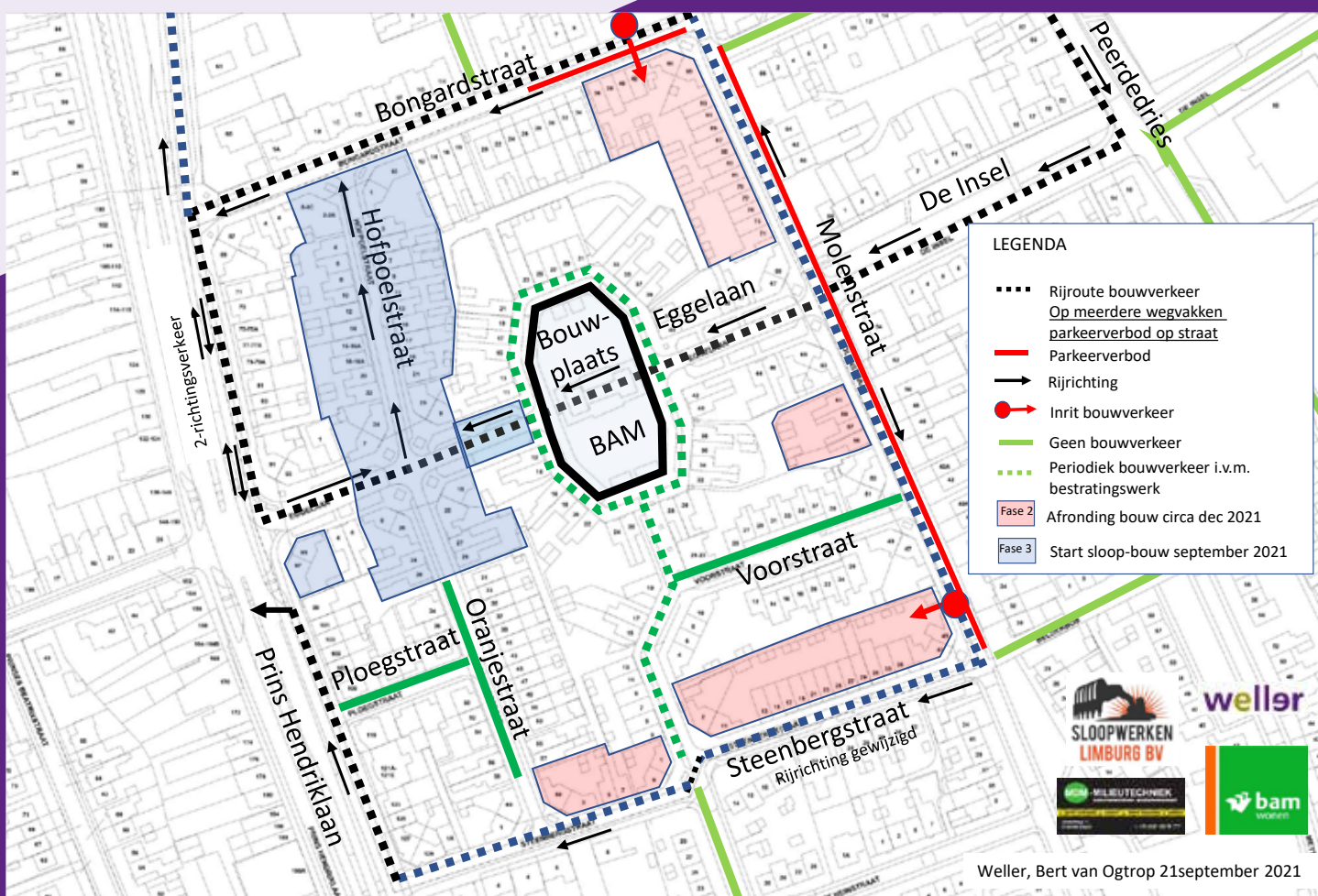
De sloop van fase 3 is onlangs gestart. Hiervoor is de verkeerssituatie gewijzigd. Op onderstaande kaart is de situatie voor de periode augustus 2021-eind 2022 weergegeven. De tijdelijke parkeerplaats naast Oranjestraat 31 wordt eind november 2021 weer opgeheven om de bouwput voor de nieuwbouw te kunnen graven. De bewoners van de Oranjestraat oneven dienen dan weer gebruik te maken van de route via de Voorstraat. De toegang tot de parkeerplaats naast Oranjestraat 30 en 34 blijft gedurende de bouw open.



Jeugd weet friture te vinden

ÔS SJEFKE BLIJFT BEREIKBAAR

Door de wegafsluitingen is de friture Ôs Sjekke tijdelijk minder goed bereikbaar. In overleg met de uitbaters is bij de ingang van de wijk op de kruising Prins Hendriklaan-Sint Gregoriuslaan een dubbel verwijsbord naar de friture geplaatst. Wij hopen dat de wijkbewoners de weg naar de friture blijven vinden om daarmee deze laatste wijkvoorziening te steunen.



Oude Egge 100 jaar

Het is dit jaar precies 100 jaar geleden dat de eerste woningen van de Oude Egge werden opgeleverd. In de afgelopen eeuw is er veel veranderd in Brunssum. De mijnen kwamen en zijn weer verdwenen. Maar de mijnkoloniën zijn gelukkig gebleven. De Oude Egge ondergaat nu een wedergeboorte om weer 100 jaar vooruit te kunnen.



Tentoonstelling Jan Stuyt in de Vondst



Gevelornament Jan Stuyt

TENTOONSTELLING JAN STUYT

In het archeologisch museum De Vondst in Heerlen is tot 16 januari 2022 een tentoonstelling over het werk van architect Jan Stuyt in Parkstad. Deze architect heeft ook de Oude Egge ontworpen. Centraal in de zaal ligt één van de mooie ornamenten uit de Oude Egge. De tentoonstelling is elke vrijdag, zaterdag en zondag geopend van 12.00 tot 17.00 uur en is gratis toegankelijk.

MANDELIGE BINNENTERREINEN

Het in de vorige nieuwsbrief aangekondigde plan om de herinrichting van de binnenterreinen op te pakken zonder dat de mandelige eigenaren behoeften mee betalen heeft

het niet gehaald. Dit plan ging uit van de overdracht van de mandelige eigendommen aan Weller. Dit bleek in de praktijk te complex omdat hiervoor alle hypotheekcontracten gewijzigd moesten worden. Om verdere vertraging te voorkomen heeft Weller besloten de herinrichting volledig voor haar rekening te nemen. Daarna worden nieuwe beheerafspraken gemaakt. In de komende maanden worden met omwonenden gemaakte inrichtingsplannen, conform de koopcontracten, aan de mandelige eigenaren voorgelegd voor instemming. De uitvoering is, met uitzondering van het binnenterrein Hofpoelstraat-Prins Hendriklaan, voorzien in het eerste half jaar van 2022.



Huurders kunnen een boom naar keuze krijgen

KOOPSTARTER IS ONDER DAK

Met belangstelling volgen we de particuliere renovatie van Molenstraat 49 door buurtgenoot Mitchell Bink. In oktober is het dak vernieuwd. Nu volgt de uitbouw van de woonkamer. Zodra de buitenschil klaar is, wordt begonnen met de binnenrenovatie. Renovatie in een beschermd stadsgezicht brengt de nodige beperkingen en discussies met de gemeente met zich mee. Met ondersteuning van Wellers projectarchitect Rob

Hubert zijn praktische oplossingen overeengekomen waardoor het huis meer ruimtelijke toepassingen krijgt en het beschermd stadsgezicht gewaarborgd blijft.



Molenstraat 49

VERGROENING: EEN BOOM VOOR ALLE HUISHOUDENS

Het Greenteam van Weller maakt plannen voor vergroening van de woonomgeving, rekening houdend met klimaatsveranderingen. Het team biedt alle nieuwe huurders in de Oude Egge een boom aan. Adviseur Buiting heeft een bomenboekje gemaakt met 11 bomen die de biodiversiteit in de wijk vergroten. De huurders kunnen zelf een boom uitkiezen. In overleg worden de bomen voor de winter door Dolmans geplant.

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	september	2021
Oplevering woningen fase 2	Februari	2022
Start bouw fase 3	December	2021
Oplevering woningen fase 3	Februari	2023

"De Oude Egge in vroeger tijden"



Processie in de Oude Egge

Actuele nieuwsberichten

De wijkvernieuwing zit volop in de uitvoeringfase. Nieuwe bewoners en de directe omwonenden van de bouw worden via **Nieuwsberichten** per email op de hoogte gehouden van actuele ontwikkelingen. Dit in aanvulling op de periodieke **nieuwsbrieven** die voor de hele wijk bestemd zijn. De Nieuwsberichten zijn voor iedereen op de projectwebsite van Weller te lezen.

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, petrabermaards@wellernet.nl

Contactpersoon gemeente Brunssum:

- **Michel Sloen**, strategisch beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed gemeente Brunssum, 045-5278651, michel.sloen@brunssum.nl

www.wellernet.nl/weller/over-weller/projecten/wijkvernieuwing-oude-egge