



wijk
actie
programma



Welkom!

Bij de bijeenkomst
‘Samen werken aan
Mijn Nieuwdorp’
21 september 19:00-20:30 uur

Claudia en Ron verwelkomen alle aanwezigen bij de eerste fysieke bijeenkomst sinds lange tijd.



wijk
actie
programma



Programma

- **Laatste ontwikkelingen**
- **Voorlopig plan voor de wijk**
- **Reactie op voorlopig plan**
- **Planning**
- **Afronding en maken vervolgafspraken**

Ron vertelt in het kort wat er op het programma staat deze avond.

Annemie vraagt of het mogelijk is om eerst een aantal vragen te beantwoorden. Ze geeft aan dat er een bepaalde onrust is ontstaan ivm leegstand en sloop damiatestr 32. Ze concludeert hieruit dat Zaam Wonen al bezig is met de uitvoering van het plan. Ron geeft aan dat in deze specifieke situatie een goede en permanente oplossing moest komen voor deze bewoners. Alles overziende heeft Zaam Wonen er voor gekozen om dit gezin duidelijkheid te geven dat zij in een te slopen woning wonen en hen met voorrang naar een andere passende woning te begeleiden. Het gezin heeft naar volle tevredenheid inmiddels een andere woning toegewezen gekregen en deze woning geaccepteerd. We begrijpen dat dit voor een bepaalde onrust heeft gezorgd.



wijk
actie
programma



Laatste ontwikkelingen

- **Onrust**
- **Doel klankbordgroep**
- **Uitbreiden plangebied**

We merken dat er in de tussenliggende periode onrust is ontstaan in de wijk, ook bij deelnemers van de klankbordgroep. We willen benadrukken dat het doel van de klankbordgroep is om te komen tot een plan voor de wijk dat door jullie wordt gedragen. Incidentele problemen pakken we aan tenzij ze onderdeel uitmaken van het totaalplan. We bespreken vanavond geen incidentele problemen zoals overhangend groen en onderhoud achterpaden. Incidentele dagdagelijkse zaken kunnen de bewoners telefonisch of per mail nieuwdorp@zaam-wonen.nl aan ons doorgeven. Vanavond gaat het over het totaalplan voor de wijk; hoe maken we Nieuwdorp voor de komende 30 jaren toekomst-proof

In de afgelopen periode hebben we jullie verbeterpunten vertaald in een plan voor de wijk. We zijn rond de zomer tot de conclusie gekomen dat we niet alles kunnen realiseren in het oorspronkelijke plangebied ([vlek 1](#)) en dat we nu onderzoeken welke mogelijkheden we hebben in het gebied Baesweiler/Trip/Kuringen/Kamperstraat ([vlek 2](#)). Waarom daar? Omdat 1. hier geen woningen zijn verkocht 2. afname interesse in 2 op1 woningen en portiekwoningen 3. goede mogelijkheden voor nieuwbouw.



wijk
actie
programma



Plangebied

Vlek 1:

woer/dam/cros/pelden/diepenbeekstraat - eengezinswoningen

Vlek 2:

baesweiler/kuringen/trip/kamperstraat - appartementen

Vlek 3:

bruisend hart – basisschool en kerk

We geven een toelichting op de drie 'vlekken' die samen het totale plangebied vormen. We benadrukken dat de mogelijkheden van bruisend hart en baesw/kuringen/trip/kamperstraat nog onzeker zijn. Afgelopen zaterdag 18 september zijn alle 54 huishoudens uitgenodigd in het buurtcentrum om hen te informeren dat het plangebied is uitgebreid en we de mogelijkheden voor sloop en nieuwbouw momenteel onderzoeken. Slechts 9 huishoudens hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zich nader te laten informeren en hun mening en visie met ons te delen. Iedere bewoner heeft dezelfde zaterdag in de namiddag van Zaam Wonen een brief gehad waarin staat verwoord dat sloop van de 54 meergezinswoningen en nieuwbouw ter plekke momenteel wordt onderzocht. We hopen in november meer duidelijkheid hierover aan de bewoners te kunnen medelen.

Vlek 1: **woer/dam/cros/peld/diepenbeek-straat**



Vlek 1 omvat 183 eengezinswoningen huur en 73 eengezinswoningen particulier eigendom in de Woeringenstraat | Damiatestraat | Crostolostraat | Peldenstraat | Diepenbeekstraat.

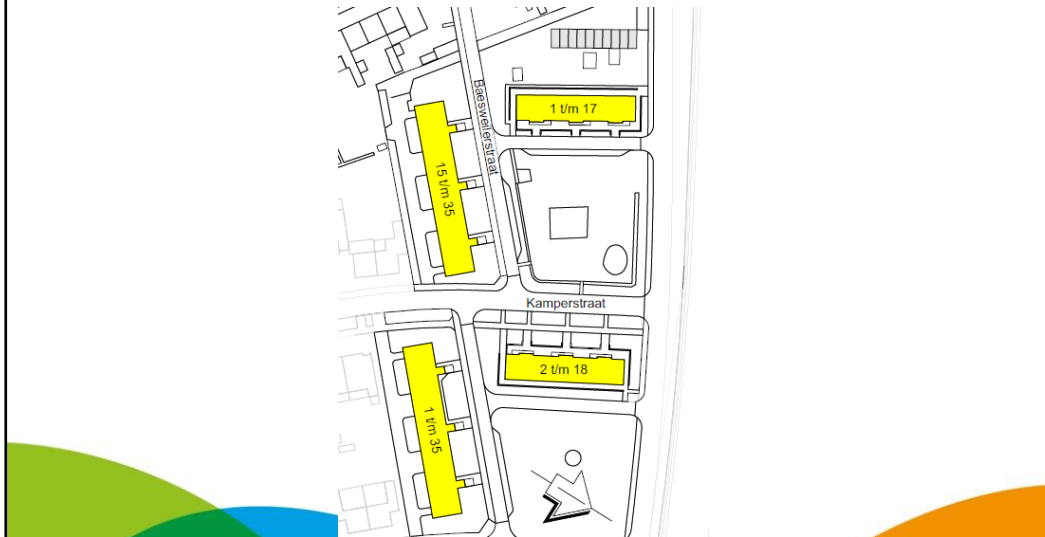
De gele woningen zijn eigendom van ZaaM Wonen, de blauwe woningen zijn particulier bezit.



wijk
actie
programma



Vlek 2: **baesw/kur/trip/kamper-straat**



Vlek 2 omvat de 54 meergezinswoningen (appartementen) aan de Baesweilerstraat | Kuringenstraat | Tripsstraat | Kamperstraat.

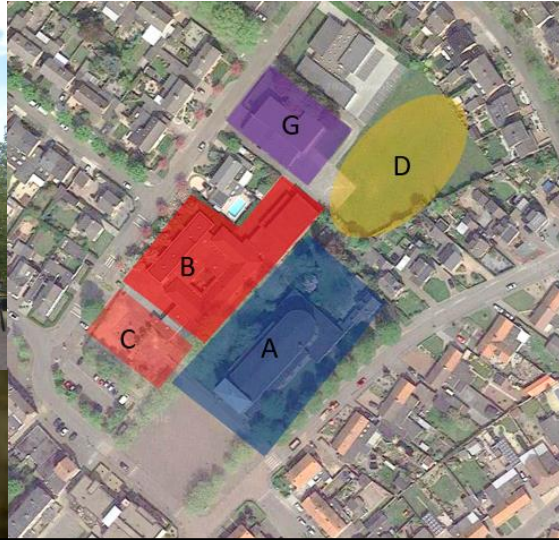
We merken dat er minder vraag is naar dit type woning in deze wijk. ZW heeft voldoende soortgelijke woningen in haar bezit (bijv Stadhouderslaan).



wijk
actie
programma



Vlek 3: **bruisend hart**



Vlek 3 omvat de locatie van de basisschool en de kerk, ook wel Bruisend Hart genoemd. Op dit moment worden de ontwikkelmogelijkheden op locatie A, B en C onderzocht.



wijk
actie
programma



Plan voor de wijk

1. Voorstellen over de aanpak van

- woning
- woonomgeving

2. Demografie

- meer oudere bewoners
- meer levensloopbestendige woningen

3. Duurzaamheidsopgave vanuit overheid

Bij de fysieke aanpak van Nieuwdorp worden 3 hoofdthema's in ogenschouw genomen:

1. Dit betreft jullie verbeterpunten over de aanpak van de woning en de woonomgeving
2. Doordat er straks meer oudere bewoners zijn is er behoefte aan meer levensloopbestendige woningen (100)
3. Zaam Wonen heeft een duurzaamheidsopgave vanuit de overheid. Dat betekent dat we al onze woningen naar minimaal label B willen verbeteren. Sommige woningen kunnen niet verder verduurzaamd worden en moeten plaats maken voor nieuwe woningen.



wijk
actie
programma



Dat betekent:

• **Woningen:**

- Renovatie / verduurzamen woningen
- Aankoop particuliere woningen en verduurzamen
- Verkoop woningen na verduurzamen
- Sloop en nieuwbouw

• **Woonomgeving:**

- Aanpak achterpaden
- Herinrichten groenvoorziening
- Aanpak parkeerdruk
- Herinrichten voortuinen en verbreden straten
- Vervangen ondergrondse infra (riolering e.d.)

Als we dit vertalen naar een plan voor de wijk dan betekent dat voor de woningen:

- Renovatie / verduurzamen eengezinswoningen
- Aankoop particuliere eengezinswoningen en verduurzamen (bijv een blok van 6 woningen met 1 eigenaar zullen we een voorstel doen om de woning aan te kopen en vervolgens te verduurzamen)
- Verkoop eengezinswoningen na verduurzamen (bijv een blok van 6 waar er 4 zijn verkocht gaan we de 2 huurwoningen eerst verduurzamen en daarna verkopen)
- Sloop en nieuwbouw

En voor de woonomgeving betekent dat:

- Aanpak achterpaden
- Herinrichten groenvoorziening
- Aanpak parkeerdruk
- Herinrichten voortuinen en verbreden straten
- Vervangen ondergrondse infra (riolering, ontkoppelen regenwater e.d.)



wijk
actie
programma



Renoveren

Interieur uitgangspunten:

- Altijd in overleg met de huurder
- Onderdeel moet gezien leeftijd / technische staat aan vervanging toe zijn
- Indeling / plattegronden worden niet gewijzigd
- Slaapkamer wordt niet opgeofferd t.b.v. badkamer
- Muurkast kan bij badkamer worden getrokken
- Binnendeuren worden niet dichtgemetseld
- Scheidingsmuur keuken-woonkamer wordt niet verwijderd.

Ron geeft uitleg welke uitgangspunten we hanteren bij het renoveren van het interieur.



wijk
actie
programma



Renoveren

Interieur (hoofditems)

- Zachtboardplafonds worden vervangen (veiligheid)
- Mechanische ventilatie (toilet, badkamer, keuken)
- Mits noodzakelijk/gewenst badkamer, toilet, keukenrenovatie
- Controle technische installaties (gas/elektra)
- Controle binnendeuren / hang- en sluitwerk

Ron geeft uitleg wat we aan het interieur van de woningen gaan doen om ze kwalitatief te verbeteren en te verduurzamen.

Controle technische installaties zoals gas en electra houdt in dat we niet zomaar stopcontacten bijmaken. We kijken in hoofdzaak naar de veiligheid.



wijk
actie
programma



Renoveren

Exterieur (hoofditens)

- Herstel voegwerken
- Vernieuwen kozijnen / nieuwe voor- en achterdeur
- Asbestsanering dakbeschot
- Nieuwe dakpannen, dakgoten en hwa's
- Verwijderen / herstel schoorstenen
- Slopen losse bergingen en plaatsen nieuwe bergingen
- Tuinafscheidingen en tuinpoorten in overleg (schuttingenplan ?)
- Vernieuwen buitenriolering en infiltratie regenwater gelijk met aanpak infra door de gemeente

Ron geeft uitleg wat we aan het exterieur van de woningen gaan doen om ze kwalitatief te verbeteren en te verduurzamen.

Extra toelichting op sheet:

- Schoorstenen die niet meer in gebruik zijn worden verwijderd
- Het vernieuwen van de ondergrondse infra door gemeente zal later plaatsvinden dan renovatie woning
- Iedere woning krijgt een aansluiting op het riool. Regenwater wordt geïnfilteerd of middels een secundair riool naar een waterbekken afgevoerd.



wijk
actie
programma



Verduurzamen

- Isoleren buitengevels (spouw)
- Vernieuwen buitenkozijnen met HR++ beglazing
- Isoleren tussen balklaag of aanbrengen geïsoleerde dakplaten
- Isoleren begane grondvloer (kelderdek)
- Aanbrengen zonnepanelen (6 of 9 stuks)

Ron geeft uitleg wat we aan de woningen gaan doen om ze te verduurzamen.
Extra toelichting op sheets:

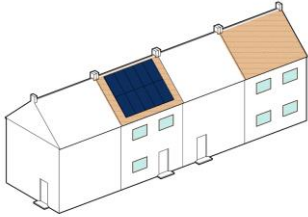
- Huidige spouwen zijn vervuild. Spouwmuuronderzoek en waar nodig schoonmaken spouw
- We onderzoeken de mogelijkheden om triple glas te plaatsen i.p.v. HR++ glas
- Als een eigenaar niet meedoet dan isoleren we de huurwoningen tussen de balklagen, zodat bij het dak van de gehele woonblok de zogenaamde “pannenlijn” gelijk blijft. Dit zal een iets minder isolatiewaarde hebben dan dak-vervanging met geïsoleerde dakplaten
- We isoleren alleen steenachtige grondvloeren. We onderzoeken nog welke mogelijkheden er zijn voor houten vloeren.
- Een huurder kan kiezen voor zonnepanelen waarvoor ze een bijdrage betalen in de servicekosten



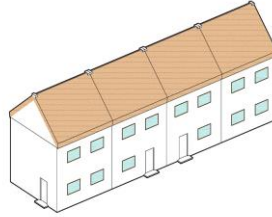
wijk
actie
programma



Verduurzamen



Individuele woning
Isolatie tussen de gordingen



Geheel woningblok
Dakplaten op de gordingen



Dit is een voorbeeld van dakisolatie.

Ron merkt op dat het aanpassen van het exterieur GEEN keuze is voor huurders. Bij het renoveren van het interieur is het wel een keuze van de huurder (huurder kan dus renovatie van interieur-onderdelen weigeren)



wijk
actie
programma



Renovatie / verduurzamen



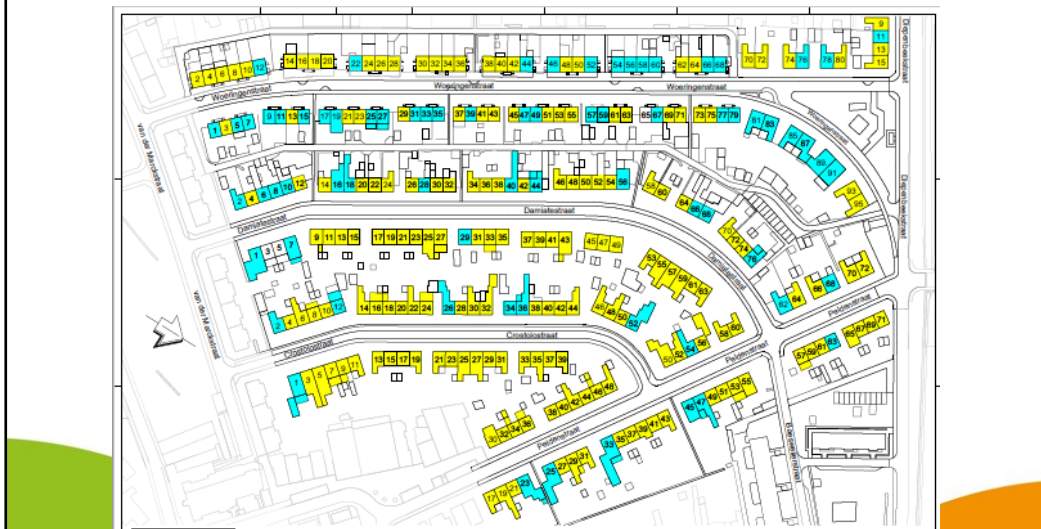
Voorbeeld van vergelijkbare projecten. Aanpak gestippeld bezit; particuliere eigenaren hebben de keuze om met bepaalde elementen wel / niet mee te toen



wijk
actie
programma

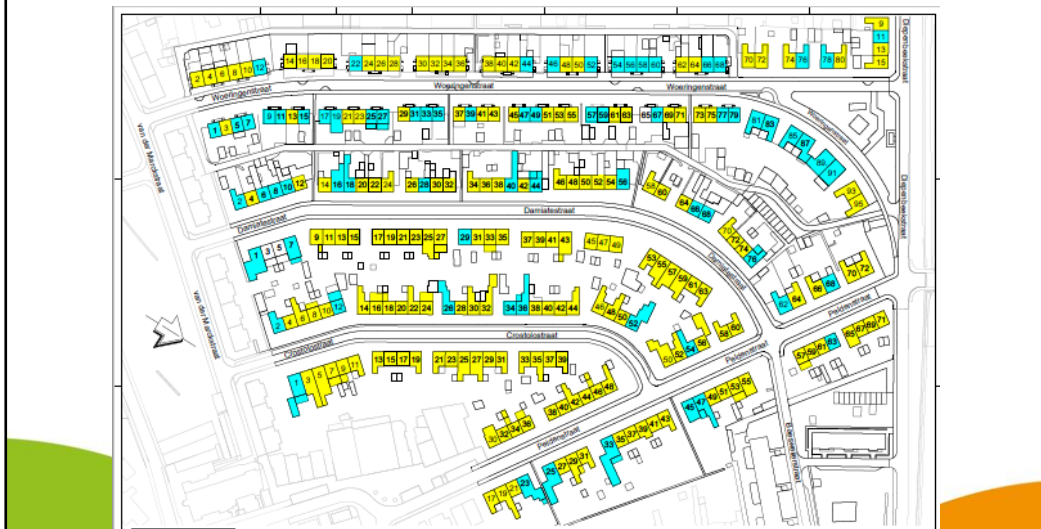


Aankoop particuliere woningen



Tijdens persoonlijke gesprekken doen we particuliere eigenaren een aanbod. Het is geen verplichting voor eigenaren om de woning aan ons te verkopen. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld om de woning te verkopen en vervolgens te huren

Verkoop woningen na verduurzamen



Verkoop van woningen in woonblokken waar reeds veel woningen zijn verkocht is een mogelijkheid. Deze woningen worden wel eerst verduurzaamd (naar label B)

Woonomgeving

- Aanpak achterpaden



Ron geeft uitleg wat we van plan zijn met de achterpaden. Bedoeling is om de losstaande berging te slopen en grenzend aan het achterpad een nieuwe berging te bouwen – per blok/straat is dit in overleg met de bewoners



wijk
actie
programma



Woonomgeving

- Aanpak achterpaden



Men merkt op dat een groene haag mooi is maar dat een haag niet stopt met groeien. Elkaar aanspreken blijft aandacht vragen.

Woonomgeving

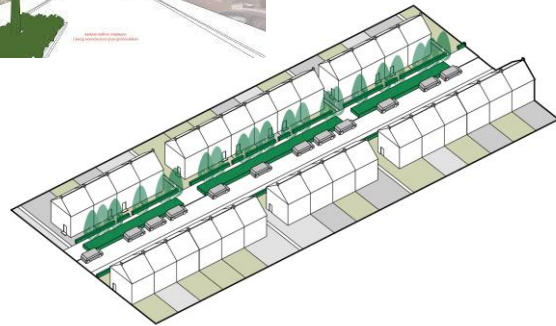
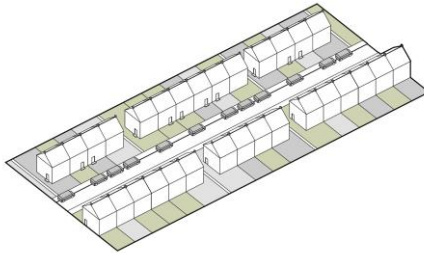
- Aanpak achterpaden



Aanwezige opstallen e.d. bij de brede brandgangen zijn allen geïnventariseerd

Woonomgeving

- Herinrichten groenvoorziening straatbeeld



Straatprofielen worden aangepast en verbreed. Dit doen we door aan weerszijden een strook van de voortuinen af te snoepen. Hierdoor komt er meer ruimte voor groen, meer structuur en een rustiger straatbeeld. Straten worden breed genoeg voor doorgaand verkeer (denk aan busverkeer Peldenstraat).

Woonomgeving

- Herinrichten groenvoorziening straatbeeld

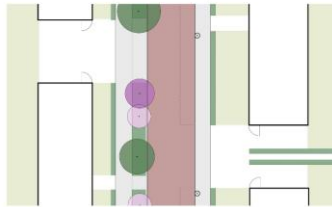
VISIE KWADRANT ZAAM WONEN

PELDENSTRAAT NIEUW



Vergroenen aan één kant:

- Voorplanten aan even zijde verkleinen (±3.0m)
- Vrijgebleven ruimte vullen met bloeituintjes, bomen en heesters



6.1

Planologisch Best.

BUNO LUBBERG Landschapsgenieur & Landschaps Architect

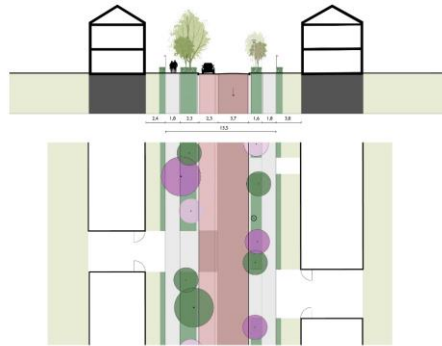
Straatprofielen worden aangepast. Voorbeeld Peldenstraat

Woonomgeving

- Herinrichten groenvoorziening straatbeeld

VISIE KWADRANT ZAAM WONEN

CROSTOLOSTRAAT NIEUW



Vergroenen aan twee kanten

- Voorzijde van beide zijden verkleinen (-2.6m links en 2.0m rechts)
- Vrijkomen ruimte in ruiken met twee bijkomen met bomen en heesters
- Bijkomen scheiden aansluitend van voorgegevels



BURO LUMBERJ verticingspecialisten & architectuur High

Straatprofielen worden aangepast. Voorbeeld Crostolostraat.



wijk
actie
programma



Woonomgeving

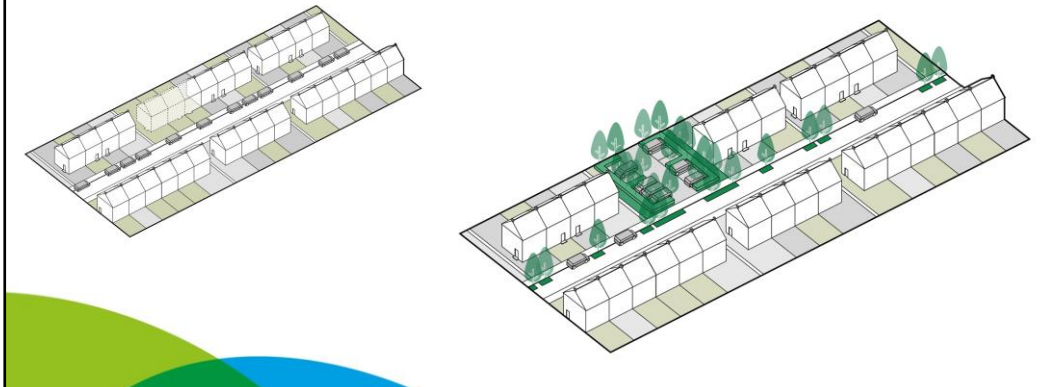
- Herinrichten groenvoorziening straatbeeld



Enkele sfeerimpressies.

Woonomgeving

Meer lucht, minder steenachtig, meer groen, minder blik in het straatbeeld



Faciliteren parkeren langs openbare weg en parkeerkofters. Dit betekent straatprofielen verbreden en woningen slopen (in alle 3 de straten behalve in de Peldenstraat).

Dit betekent ook een einde aan het voortuinparkeren wat een zeer onrustig straatbeeld veroorzaakt.

In totaal willen we 30 woningen slopen om er een parkeerkofter te realiseren. Per koffer zijn ongeveer 18 parkeerplaatsen te realiseren.

Men vraagt of het pad tussen parkeerkofter en de woning breed genoeg wordt voor doorgang met een fiets. Dit nemen we mee in de voorbereiding.



wijk
actie
programma



Woonomgeving

Meer lucht, minder steenachtig, meer groen, minder blik in het straatbeeld



Auto's zijn momenteel te dominant in het straatbeeld aanwezig /
Bedoeling is dat we auto's (zoveel als mogelijk) parkeren uit het zicht en in het groen.

Enkele sfeerimpressies.



wijk
actie
programma



Demografisch

Cijfers voor geheel Nieuwdorp.

Nu ca 2.400 inwoners waarvan 25% (600) > 65 jaar.

In 2035 ca 2.100 inwoners waarvan 40% (840) > 65 jaar.

Ca 15% heeft interesse / behoefte aan “alles gelijkvloers” →
Ca 120 woningen.

Nu slechts alleen Past. V. Heldenplein (16 stuks) →

Behoefte aan ca. 100 levensloopbestendige woningen.

Kijken we naar de demografische cijfers in Nieuwdorp dan zien we in 2035 het aantal inwoners >65 jaar groeien naar 40%. Als we dat vertalen naar aantal woningen dan hebben we er in 2035 in totaal 120 nodig. Op dit moment heeft ZW 16 woningen in het plangebied die hieraan voldoen. Dat betekent concreet een tekort van 100 woningen.



wijk
actie
programma



Hoe gaan we dat doen?

Nu
237
84 sloop



2026
235
82 nieuw

147 woningen renoveren / verduurzamen huur
6 LTW huur (aanbouw)
2 woningen huur (nieuwbouw)
30 LTW huur (nieuwbouw)
50 app zorggeschikt huur (nieuwbouw)

**LTW =
langer thuis
wonen**

Met de randvoorwaarden in ons achterhoofd betekent dit dat we voor de toekomst woningen nodig hebben die kwalitatief, verduurzaamd en deels levensloopbestendig zijn.

Hoe gaan we dat doen?

Zaam Wonen heeft in het huidige gebied in totaal 237 woningen, waarvan 183 eengezinswoningen huur en 54 appartementen huur.

Daarvan gaan we er 84 slopen en komen er 82 nieuwe woningen voor terug.

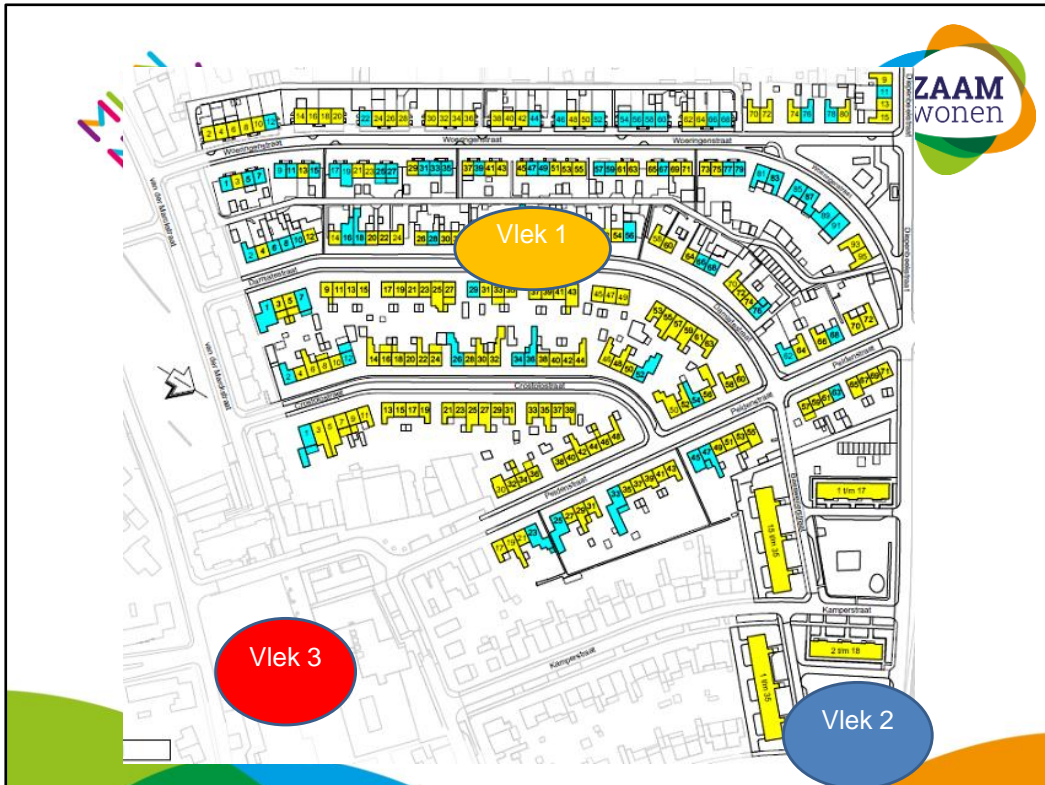
We gaan 147 eengezinswoningen huur renoveren/verduurzamen

6 huurwoningen krijgen een aanbouw waardoor ze levensloopbestendig worden.

We bouwen 2 eengezinswoningen voor grote gezinnen

We bouwen 30 nieuwe levensloopbestendige woningen

We bouwen 50 appartementen zorggeschikt



Vlek 1 :

147 eengezinswoningen huur renoveren/verduurzamen

Sloop 30 woningen

6 huurwoningen met aanbouw waardoor ze levensloopbestendig worden.

2 eengezinswoningen voor grote gezinnen

Vlek 2:

Sloop 54 woningen

30 nieuwe levensloopbestendige woningen

Vlek 3:

Sloop of kerk/ of basisschool

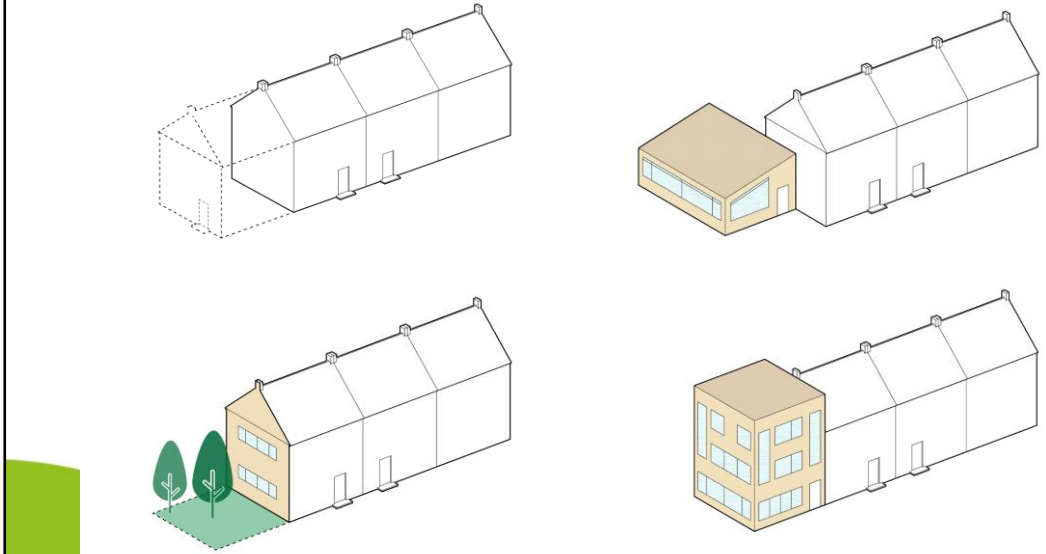
We bouwen 50 appartementen zorggeschikt in samenspraak met een zorgpartij

MIJN
NIEUW
DORP

wijk
actie
programma



Nieuwbouw hoek-/kopwoning



Impressie van een huurwoning met aanbouw waardoor deze levensloopbestendig wordt, eengezinswoning voor grote gezinnen en het aankleden van de kopgevel.



wijk
actie
programma



Nieuwbouw hoek-/kopwoning



Sfeerbeelden



wijk
actie
programma



Nieuwbouw levensloopbestendige woningen

Plattegrond met alle
voorzieningen op de begane
grond (koken, wonen, slapen,
verzorgen)



Voorbeeld van levensloopbestendige woningen.
P.Potterstraat in Elsloo
Catsopperhof in Castop



wijk
actie
programma



Reactie voorlopig plan

We zijn benieuwd naar jullie
mening!





wijk
actie
programma



Planning 2021 – 2027

2021 – 2022	start pilot Crostolostraat 2 t/m 12
2022 – 2026	renoveren + verduurzamen eengezinswoningen
2024	Nieuwbouw Trip- en Kamperstraat
2024 – 2025	Nieuwbouw bruisend hart
2027	Nieuwbouw Baesweiler- en Kuringenstraat

Dit is een voorlopige planning, afhankelijk van besluitvorming, het tijdig afronden van diverse onderzoeken en of de klankbordgroep het plan voor de wijk ondersteunt. De volgorde van renovatie moet nog afgestemd worden met aannemer. Ook is nog niet bekend of we per straat gaan renoveren of dat we starten met blokken die geheel in eigendom zijn van ZW.

Maurice Jennekens geeft aan dat de gemeente vanaf 2026 de infrastructuur aanpakt.

Suggestie is om een voorbeeldhuis (bijv a/d crostolostraat 4) te realiseren waar bewoners alle mogelijkheden ohgv renovatie en verduurzaming kunnen zien.



wijk
actie
programma



Planning 2021

- **4 november besluitvorming begroting gemeenteraad**
- **17 november besluitvorming RvC Zaam Wonen**
- **18 november – 11 december bewonersgesprekken**
- **11 december wijkmarkt presentatie plan**

Op 4 november neemt de gemeente een besluit over de begroting.

Op 17 november neemt de Raad van Commissarissen van Zaam Wonen een besluit over het plan voor de wijk.

Bij positieve besluitvorming vinden er in de periode 18 november tot 11 december persoonlijke gesprekken plaats met de bewoners waarvan we de woning willen slopen.

Op 11 december organiseren de partijen die een rol hebben bij de wijkaanpak een wijkmarkt voor alle inwoners van Nieuwdorp en presenteren we het plan voor de wijk.



wijk
actie
programma



Afronding

- **Vervolgafspraken:**
 - Reactie klankbordgroep op huidige ideeën

Actiepunt: Werkgroep Eigenaren en eventueel oprichten VVE als eigen vertegenwoordiging met bijv als doel collectiviteitskorting

De volgende bijeenkomst vindt plaats op donderdag 14 oktober om 19:00 uur in het Buurtcentrum. Dan reageert de klankbordgroep op het voorlopig plan voor de wijk.



wijk
actie
programma



Thuis in mijn streek

