

INVESTEREN IN EEN ELKE MIJNKOLONIE TELT

TOEKOMST MET VERLEDEN

INVESTEREN IN EEN ELKE MIJNKOLONIE TELT

TOEKOMST MET VERLEDEN

BIDBOOK

WELLER
VINCIO WONEN
WOONPUNT
VANHIER WONEN
WONEN ZUID

1. OPGAVE	7
2. IDENTITEIT	19
3. GELEERDE LESSEN	31
4. CONCLUSIE	53



9 Mariarade (Hoensbroek, Heerlen),
oude situatie

9 Mariarade (Hoensbroek, Heerlen),
nieuwe situatie



19 Slakhorst (Hoensbroek, Heerlen),
huidige situatie

5 Kasteelbuurt (Hoensbroek, Heerlen),
huidige situatie

12 Nuinhof (Nuth, Beekdaelen),
huidige situatie

De mijnkoloniën in Parkstad Limburg vormen het cultuurhistorische fundament van de (stedelijke) regio. De kwaliteit en leefbaarheid van deze voormalige mijnwerkersbuurten staan echter onder grote druk. De woningcorporaties Weller, Vincio Wonen, Woonpunt, VanhierWonen en Wonen Zuid, met veel bezit in de mijnkoloniën in Parkstad, luiden daarom de noodklok. Een regionale aanpak met bovenregionale ondersteuning is noodzakelijk om dit nationale erfgoed voor de toekomst te behouden.

De mijnkoloniën zijn beeldbepalende identiteitsdragers voor de regio, te meer omdat vrijwel alle andere sporen van de mijnindustrie zijn uitgewist. De inwoners van Parkstad ontlenen een hoge mate van trots aan het mijnverleden. Deze mijnkoloniën vormen tastbare overblijfselen van een uniek hoofdstuk uit de geschiedenis van Nederland, getuige ook het venster 'Kolen en Gas' in de Canon van Nederland. Architecten van naam en faam kwamen naar de Mijnstreek om een bijdrage te leveren aan de ongekende bouwopgave door de explosieve bevolkingsgroei vanaf het begin van de 20e eeuw. Het resultaat is een rijk palet aan architectuurstijlen en -stromingen in de vorm van tientallen tuindorpen, verspreid over Parkstad, de voormalige Oostelijke Mijnstreek.

Volkshuisvesting is meer dan huizen

Volkshuisvesting is het bouwen van gemeenschappen. Als iets de voormalige mijnkoloniën in Parkstad kenmerkte, dan was het wel de gemeenschapszin. De mijn, de kerk en het verenigingsleven verbonden de mijnwerkers en hun gezinnen. Met het verdwijnen van deze structuren, verdween ook veel gemeenschapszin. De samenstelling en kwaliteit van het woningbestand in de mijnkoloniën kwam onder druk te staan door achterblijvend onderhoud, de consolidatieslag in de corporatiesector en veranderende woonbehoeften. Door de in de jaren '90 gepropageerde verkoop van woningen

raakte het woningbezit versnipperd en verloren corporaties regie over de woningvoorraad.

Vandaag de dag staan de leefbaarheid en veiligheid in veel van de mijnkoloniën onder druk. Zonder uitzondering gaat het om wijken met een lage sociaal economische status (SES). Niet voor niets is Heerlen-Noord, een gebied waar veel mijnkoloniën liggen, aangewezen als één van de twintig focusgebieden in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. De woningen in de mijnkoloniën zijn toe aan renovatie of modernisering. De woningen voldoen, mede onder invloed van een snel vergrijzende bevolking, steeds minder aan de hedendaagse wooneisen en -behoeften, waaronder levensloopbestendigheid. Bovendien hebben de woningen veelal lage energielabels, waardoor de energiearmoede in Parkstad de hoogste van heel Nederland is.

Noodklok

Wij luiden daarom de noodklok, want het is onze primaire taak om te zorgen voor goede, betaalbare en duurzame woningen voor mensen met lage inkomens. Per definitie is de exploitatie van sociale huurwoningen financieel niet rendabel. Het behoud van identiteit en erfgoed en het oplossen van leefbaarheids- en veiligheidsproblematiek in dit soort wijken kan dan ook niet zonder (financiële) steun van en samenwerking met overheden en andere betrokken partijen. Met het programma Sociaal Veilig wordt gewerkt aan veiligere en sterkere gemeenschappen en met middelen uit het Volkshuisvestingsfonds wordt de herstructurering van de slechte particuliere woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden aangepakt. Het behoud van identiteit en erfgoed van de mijnkoloniën vraagt ook om een gecoördineerde aanpak die het lokale niveau overstijgt en waarbij behoefte is aan ondersteuning en samenwerking van verschillende disciplines op bovenregionaal niveau. De mijnkoloniën zijn nationaal erfgoed en tonen onze rijke traditie in volkshuisvesting, maar het behoud van

dit erfgoed gaat onze investeringscapaciteit te boven.

Onze opgave

Er zijn in Parkstad circa veertienduizend mijnwerkerswoningen gebouwd, verspreid over ruim negentig koloniën (zie bijlagen 2 en 3). Meer dan de helft van deze woningen is in de loop der tijd afgebroken vanwege mijnschade, slechte bouwkundige staat of vanwege de modernisering. In veel van de nog bestaande mijnkoloniën zijn woningen vervangen of gerenoveerd met meestal weinig aandacht voor de cultuurhistorische waarde ervan. Het verval van de mijnkoloniën werd versterkt door uitpoding en versnippering van eigendom. Een deel van de mijnwerkerswoningen/mijnkoloniën kreeg de afgelopen decennia wel een beschermde status (rijksmonument, gemeentelijk monument, rijksbeschermd of gemeentelijk beschermd stadsgezicht).

In dit bidbook beperken we ons tot de mijnkoloniën in Parkstad waar de genoemde woningcorporaties bezit hebben en waar gemeenten actief zijn (zie bijlage 1 en het *Locatie-overzicht mijnkoloniën met corporatieopgave* op pagina 33). Feit is dat mijnkoloniën zich ook in wijken van de gemeenten Kerkrade en Landgraaf of in de Westelijke Mijnstreek bevinden. In Parkstad gaat het veelal om wijken met uitsluitend particulier bezit. Na de aanpak in de wijken met corporatiebezit is het van belang om ook deze wijken aan bod te laten komen.

In veel van onze wijken in Parkstad zijn de komende 15 jaar grote investeringen noodzakelijk in woonkwaliteit en duurzaamheid, leefbaarheid en veiligheid, erfgoed en identiteit. Deze immense opgave kunnen wij niet alleen realiseren. Daarbij is (energie)armoede in deze wijken een groot probleem, hetgeen schreeuwt om een aanpak met een versneld handelingsperspectief dat loskomt van de huidige ad hoc aanpak per wijk. Hiervoor is inhoudelijke, procesmatige en financiële ondersteuning nodig om verschillende beleidsdomeinen samen te brengen.

Aanpak 2.370 woningen (2025-2040)

Aantal te renoveren / herstructureren
woningen per corporatie:

Weller: 336
(waarvan 272 met een monumentale status)

Wonen Zuid: 914
(waarvan 845 met een monumentale status)

Vincio Wonen: 294
(waarvan 98 met een monumentale status)

Woonpunt: 791
(waarvan 194 met een monumentale status)

Vanhier Wonen: 10
(*allemaal* met een monumentale status)

.....

Identiteit en erfgoed

Overall in dit bidbook spreken wij steeds bewust van ‘behoud van identiteit en erfgoed’ omdat naast renovatie/restauratie van woningen ook sloop/nieuwbouw tot de opties behoort en soms zelfs onvermijdelijk is. Daarmee verdwijnt weliswaar erfgoed, maar door terug te bouwen met respect voor het verleden en stedenbouwkundige structuren, hebben wij al op meerdere plekken laten zien de identiteit van de mijnkoloniën te kunnen behouden/terug te brengen. Onder behoud kan dus ook sloop en nieuwbouw in historische stijl vallen en in onze financiële opgave is dit scenario dus ook gewoon meegenomen.

Kansen en lessen

De mijnkoloniën kennen niet alleen uitdagingen, zij bezitten ook enorm veel potentie. Deze vaak ruim opgezette wijken bieden de mogelijkheden om tot gevarieerde en groene woonmilieus te komen waar de toekomst om vraagt. De opgave om de woningvoorraad meer levensloopbestendig te maken kan worden ingevuld in deze wijken, die aan vernieuwing toe zijn. Investerings in leefbaarheid, diversiteit en kwaliteit van de woningvoorraad en het verkleinen van de financiële kwetsbaarheid van huishoudens helpt tegen verdere achteruitgang en verloedering. Het versterkt de sociaal-maatschappelijke positie van bewoners waardoor een meer veerkrachtige en gezondere mix van huishoudens ontstaat.

Voor de spoorkolonie Nuinhof in de gemeente Beekdaalen is in 2021 een Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (MKBA) uitgevoerd door Stec Groep. Hieruit blijkt dat investeren in de wijk een toekomstig positief effect heeft van tussen de 55 en 66 miljoen. Niet investeren heeft een geschat negatief effect van 73 miljoen. Investeren in de wijk verlaagt volgens de MKBA de kosten van criminaliteit, de inzet van hulpdiensten en budgetcoaches, zorg, werkloosheid, en energieverbruik van woningen. Deze kostenreductie gaat gepaard met een stijging van de waarde van het vastgoed bij herontwikkeling, die bovendien hoger is bij monumentaal vastgoed dan bij nieuwbouwwoningen.

Een belangrijke les uit eerdere en lopende aanpakken van mijnkoloniën is dat woningen en stedenbouwkundige structuur in deze tuindorpen niet los van elkaar gezien kunnen worden, zij vormen een eenheid en moeten daarom in samenhang opgepakt worden. In hoofdstuk drie laten we voorbeelden zien van deze aanpakken, uiteenlopend van renovatie/restauratie tot volledige sloop en nieuwbouw met behoud van de oorspronkelijke beeldkwaliteit.

De waarde(n) van identiteit en erfgoed

Het behoud van identiteit en erfgoed van de mijnkoloniën kost geld, maar levert ook veel op. Het is echter moeilijk, zo niet onmogelijk om deze opbrengsten in geld uit te drukken. Verschillende studies wijzen uit dat de aanwezigheid van monumenten en beschermde stadsgezichten een positieve invloed hebben op de waarde van vastgoed, het vestigingsklimaat en zelfs de leefbaarheid. Erfgoed vertegenwoordigt ook een verervingswaarde, de waarde die we er aan hechten om het te behouden voor toekomstige generaties. Deze waarde is te relateren aan de educatieve en cultuurhistorische waarde die erfgoed vertegenwoordigt als beeldvormer van het verleden. Bewoners van een stad of regio identificeren zich met de eigen historie en het erfgoed en ontleen daar trots en identiteit aan. Daarnaast genereren monumenten en beschermde stadsgezichten toerisme en dagrecreatie (belevingswaarde). De aanwezigheid van cultureel erfgoed maakt de reisbereidheid van toeristen en dagrecreanten groter en hun bezoeken leveren de regio op verschillende manieren inkomsten op. Omgekeerd betekent het niet behouden van identiteit en erfgoed dus kapitaalvernietiging door het (inter)nationaal inboeten aan aantrekkelijkheid.

De kosten

In dit bidboek brengen de betrokken corporaties de financiële opgave van het behoud van identiteit en erfgoed van hun mijnkoloniën zo goed mogelijk in kaart. Bouwkundige staat, monumentale status, gewenste mate van behoud van beeldkwaliteit, 'schade' door eerdere renovaties en veel voorkomende vochtproblematiek zijn enkele factoren die van invloed zijn op de kosten en lopen per wijk sterk uiteen. Ook de invloed van naijlende effecten van de steenkoolwinning, zoals stijgend mijnwater, verstoorde waterhuishouding en bodembeweging leiden nog steeds tot mijnschade aan de woningen.



9 Mariarade (Hoensbroek, Heerlen),
oude situatie

7 Leenhof (Heerlen),
oude situatie

21 Vriehede-de Stack (Heerlen),
bestaande situatie

Onze ervaringscijfers van de hierna beschreven referentieprojecten komen uit op een bedrag van gemiddeld € 40.000 per woning (prijspeil 2023) aan meerkosten specifiek voor maatregelen bedoeld voor behoud van identiteit en erfgoed (beeldkwaliteit). Het gaat daarbij om eenmalige investeringen. Dit bedrag is exclusief de hogere onderhoudskosten voor ‘monumentale’ woningen die op lange termijn exploitatieverhogend zijn. In dit bedrag is eveneens geen rekening gehouden met het noodzakelijk inponen van woningen voor een integrale wijkaanpak. Vanwege het behouden van de gemeenschap en sociale cohesie is een gefaseerde aanpak vaak noodzakelijk, hetgeen meer tijd en dus ook meer geld vergt.

De geraamde meerkosten per woning opgeteld bij onze opgave om circa 2.370 mijnwerkerswoningen de komende 15 jaar te restaureren/reoveren en/of te slopen en vervangen door nieuwbouw met respect voor het verleden, geeft u een beeld van onze extra (financiële) opgave voor behoud van de beeldkwaliteit: € 94 miljoen. Een opgave die wij niet alleen kunnen oplossen en waarbij wij uw hulp keihard nodig hebben. Maar ook een opgave die loont en bijdraagt aan het karakter en de toekomst van onze prachtige regio, een regio vol kansen die het verdienen verzilverd te worden. Wat ons betreft is dat een gedeelde verantwoordelijkheid: van woningcorporaties, gemeente, provincie en landelijke overheid.

Barry Braeken - *Weller*

Sjraar Canjels - *Vincio Wonen*

Wim Hazeu - *Woonpunt*

Marcel Meulen - *Vanhier Wonen*

Ramon Testroote - *Wonen Zuid*



Vanouds kende Limburg al enige steenkoolwinning in de oude abdijmijn van Rolduc, bij Kerkrade. Maar in feite begon de steenkoolwinning pas echt toen in 1899 de eerste steenkolen naar de oppervlakte werden gehaald in de mijnschacht Oranje Nassau I in Heerlen. De steenkoolwinning was in het begin een volledig buitenlandse aangelegenheid. Zo was de Oranje-Nassau I mijn van een Duitse familie, en de schachten Willem Sophie (Spekholzerheide, 1902) en Laura (Eygelshoven, 1907) waren in Belgische handen. Een paar jaar later ging de Nederlandse staat ook zelf steenkool winnen. In 1909 kwam de eerste staatsmijn in productie: de Wilhelmina in Terwinselen, gevolgd door Emma (Hoensbroek, 1914), Hendrik (Brunssum, 1918) en Maurits (Geleen, 1925). Naast Staatsmijnen kwamen er ook nog nieuwe particuliere mijnen bij: Oranje-Nassau II (Schaesberg, 1906), Oranje-Nassau III (Heerlen, 1917), Julia (Eygelshoven, 1929) en Oranje-Nassau IV (Heerlen, 1929).

De komst van de mijnindustrie leidde tot een grote vraag naar arbeidskrachten. De bevolkingsgroei tot 1930 laat een explosieve ontwikkeling zien. De bevolking van de gemeenten in de Mijnstreek nam tussen 1900 en 1920 toe met 278%. In 1930 was dit percentage al gestegen tot 477%. De grootste groeigemeenten in die periode waren Brunssum (1.230%), Hoensbroek (979%) en Heerlen (806%). In de gemeente Heerlen vertienvoudigde de bevolking tussen 1891 (5.000 inwoners) en 1937 (50.000 inwoners). Voor deze mensen moest er huisvesting komen en dus kwam het woningbouwprogramma in een versnelling. De CBS woningstatistieken laten zien dat in de mijn gemeenten het aantal wooneenheden tussen 1900 en 1920 groeide van 3.323 tot 26.777.

Arbeidershuisvesting

De bouw van goede woningen voor arbeiders kent een idealistische oorsprong en is begonnen als een reactie op de sociale en hygiënische misstanden in de eerste industriesteden in het begin van de 19e eeuw. Behalve min of meer noble motieven, zoals bestrijding van de zedenverwildering en bevordering van de volksgezondheid, speelde bij de gevestigde orde ook eigenbelang een rol. Goede huisvesting werkte immers bindend en productieverhogend. De hervormers waren het erover eens dat een individuele woning, liefst laagbouw met een tuin, het beste aan de wooneisen van arbeiders voldeed. Een eigen tuin voorzag hen van verse groenten (als aanvulling op het loon) en bood afleiding.

Tussen 1850 en 1940 zien we een duidelijke ontwikkeling in de bouw van arbeiderswoningen. Hierbij onderscheiden we drie fases:

- de experimentele fase (tot ongeveer 1890);
- de fase van maatschappelijke doorbraak (1890-1910);
- de fase van brede toepassing door corporaties (1910-1940).

In het begin zijn het vooral de fabrikanten die zich bezighouden met de realisatie van arbeiderswoningen. De ontwerpen voor de woningen en opbouw van de wijken zijn van de hand van ingenieurs van de fabrieken. Het grote voorbeeldproject is de Société des Cités Ouvrières, een project van elf industriëlen in de Elzas onder leiding van de textielabrikant Jean Dollfus. De ingenieur Emile Muller ontwierp bij Mulhouse een arbeiderskolonie, die enkele decennia lang gold als schoolvoorbeeld van goede arbeidersbouw en navolging vond in onder andere de Siedlungen van de Duitse ijzerbaron Krupp, maar ook in de Limburgse Mijnstreek. Kenmerkend voor



de Cité in Mulhouse was het woningtype van blokjes met vier hoekwoningen (Mulhouser Grundriss), rug-aan-rug, maar met een eigen entree en een ruime tuin rondom. De stedenbouwkundige opzet was primitief, met de woonblokjes gegroepeerd in een strak rasterpatroon, vaak rondom een rechthoekig plein. De hele opzet had een nogal militair karakter. Deze opzet wordt vaak verklaard uit de behoefte van de fabrikant tot controle, maar het is ook typische, doelmatige en efficiënte ingenieursbouw, ook wel utiliteitsbouw genoemd. Het ging de fabrikant vooral om de huisvesting, aan de woonomgeving werd minder belang gehecht.

Eind jaren tachtig van de 19e eeuw verschenen de eerste voorbeelden van het tuindorp-concept, eveneens gerealiseerd op initiatief van (bevolgen) fabrikanten. De term tuindorp/tuinstad verwijst naar een specifieke vorm van Europese stedenbouw, afkomstig uit Engeland. Het Engelse Port Sunlight (1888) en Agnetapark (1889) in Delft behoren tot de beroemdste voorbeelden. Binnen het tuindorp-concept verschoof de ambitie van doelmatige huisvesting naar het realiseren van een harmonieuze leefgemeenschap, waarbij veel aandacht was voor de relatie tussen de bewoner en zijn leefomgeving. Zaken als belevingswaarde en identiteit gingen een rol spelen. Niet ingenieurs, maar architecten en stedenbouwkundigen kregen de taak om aan de nieuwe ideeën vorm te geven. Rationele stratenpatronen maakten plaats voor

gebogen lanen en doorkijkjes, de woningen kregen rijkere vormen. Men greep terug op de rurale idylle, met gebruik van veel groen, traditionele materialen en historische bouwstijlen. De cottagestijl werd de nieuwe standaard.

Het ontstaan van de mijnkoloniën

Ook in Nederland leidde de industrialisatiegolf tot behoefte aan goede huisvesting voor arbeiders. Dit was niet alleen in het belang van bedrijven, maar ook in het algemeen belang. En dus kwam de staat in beeld om een wettelijke regeling in het leven te roepen om de volkshuisvesting aan te pakken en mee te financieren, om daarmee verloedering en ongezonde woonomstandigheden tegen te gaan. Zo kwam de Woningwet tot stand, die tevens de basis vormde voor de oprichting van woningbouwverenigingen en woningcorporaties. De wet trad in werking in augustus 1902, maar de uitvoering kwam maar moeizaam op gang. Tot 1916 was slechts 2% van de sociale woningbouw in Nederland in opdracht van woningcorporaties gerealiseerd. Een belangrijk deel daarvan werd gerealiseerd in de Limburgse Mijnstreek.

In de Mijnstreek werden tientallen mijnkoloniën gebouwd, met circa 14.000 mijnwerkerswoningen, beambtenwoningen en een aantal (vrij)gezellenhuizen. Dat was goed voor de huisvesting van ongeveer 40% van het mijnpersoneel. De overige 60% vond ruimte op de particuliere markt, was

inwonend of forensden vanuit verder gelegen woonkernen.

Snelle groei

De groei van de Oostelijke Mijnstreek (het huidige Parkstad) ging zeer snel. Dit was voor Nederlands begrippen atypisch, want er was geen sprake van een (langzaam) groeiende stedelijke ontwikkeling vanuit oude centra. De ligging van de mijnkoloniën werd in de eerste plaats bepaald door de locatie van de mijnen. De mijnondernemingen bouwden bij voorkeur op eigen terrein, of in de buurt van de mijnen. Dit werd vooral ingegeven door het gebrek aan goede vervoersmogelijkheden. Er was vaak sprake van een hiërarchische opbouw, waarbij de woningen van de hooggeplaatsten (directeuren, ingenieurs, hoofdopzichters en opzichters) liefst het dichtst bij de ingang van de mijn werden gebouwd en de mijnwerkers in koloniën op loopafstand of als het niet anders kon fietsafstand. De woningbouwverenigingen bouwden daar waar goede en goedkope bouwgronden aanwezig waren. Vandaar dat de mijnkoloniën verspreid lagen over een groot gebied met veel groen ertussen. Zo ontstond in wezen een 'stad van honderd dorpjes', waarin de oude mijnkoloniën belangrijke pijlers vormden voor het huidige stedelijke weefsel.



Periode Honigmann

In de periode van 1899 tot ongeveer 1920 waren het aanvankelijk vooral de mijnen zelf die bouwden.

De eerste woningen voor mijnwerkers in Heerlen werden gebouwd in de zogenaamde periode Honigmann, genoemd naar de eerste eigenaren van de Oranje-Nassau mijnen. De eerste kolonie die gebouwd werd, was de wijk Morgenster met 24 woningen, gebouwd in de periode 1899-1903. In 1962 is deze mijnkolonie afgebroken voor de aanleg van de stadsautoweg. De oudste nog bestaande mijnkolonie is Musschemig, waarvan de oudste woningen gebouwd zijn in 1904. De kolonie Leenhof, gebouwd in de periode 1905-1907, volgde snel daarna. De ontwerpen zijn sterk beïnvloed door de Duitse stedenbouw en lijken op de arbeiderswijken in Essen. Het zijn wijken met rechte, brede straten, met her en der verspreid, een plein. De strakke indeling is sterk rationalistisch en doet denken aan een kampement. De woningen zijn sober en opgebouwd als vier woningen onder één kap, volgens de eerder genoemde Mulhouser Grundriss. In Nederland zijn fabrieksdorpen vrijwel allemaal in de tuindorp-stijl gerealiseerd. Deze vroege mijnkoloniën van de Oranje-Nassau mijnen behoren tot de zeldzame uitzonderingen. Ook de Staatsmijnen lieten voor hun mijnwerkers bouwen onder leiding van het door ingenieur Van Iterson opgerichte

bouw bureau van de Staatsmijnen. Ook zij kozen voor rug-aan-rug-woningen in koloniën als Terwinselen en aan de Buttingstraat in Hoensbroek.

Lotharingse stijl

In 1908 werden de Oranje-Nassau mijnen door Honigmann & Co verkocht aan de uit Lotharingen afkomstige nieuwe eigenaren S.A. Les Petits-Fils de François de Wendel. De familie de Wendel bleef eigenaar tot 1920. Zij introduceerde de zogeheten Lotharingse bouwstijl. In de periode de Wendel hanteerde het bouw bureau van Oranje-Nassau een modulair systeem, waarbij door het gedifferentieerd toepassen van standaardelementen een zevental woningtypes kon worden onderscheiden: de types A t/m G. Het meest interessante type is het type G: wederom blokjes van vier rug-aan-rugwoningen volgens de Mulhouser Grundriss. Dit woningtype is veelvuldig door het bouw bureau van Oranje-Nassau gebruikt.

De Lotharingse stijl staat niet bekend als een zelfstandige architectuurstroming, maar onderscheidt zich wel duidelijk van de overige woningbouw in (Zuid-) Limburg. De stijl wordt gekenmerkt door het gebruik van gemetselde vlakken, omlijst door brede gepleisterde banden of het spiegelbeeld hiervan: gepleisterde vlakken en gemetselde banden en kanteelachtige

decoratie. De benaming Lotharings is een lokale aanduiding, refererend aan de Lotharingse familie de Wendel. Woningen in de Lotharingse stijl komen voor in de mijnkoloniën Musschemig (latere uitbreiding), Leenhof (latere uitbreiding), Rennemig en Grasbroek in Heerlen, en de wijken Leenhof en het Eikske in Landgraaf. Zowel wat betreft opzet als bouwstijl vormen deze mijnkoloniën volstrekt unieke ensembles in Nederland. De wijk Beersdal in Heerlen is met 272 woningen de grootste, en op stedenbouwkundig niveau de meest consequent doorgevoerde wijk in deze stijl.

Vanaf 1911 werd de woningbouw geleidelijk overgenomen door woningbouwverenigingen. In de meeste gevallen onderhielden zij nauwe banden met de mijnondernemingen. In dat jaar werd in samenwerking met de Staatsmijnen de overkoepelende woningbouwcorporatie Ons Limburg (een voorloper van Aedes) opgericht door mgr. dr. Henri Poels. Hij was priester en 'aalmoezenier van den arbeid' in Limburg en fervent strijder voor de katholieke zaak. Een jaar later werd Bouwgrondmaatschappij Tijdig opgericht om grondspeculatie tegen te gaan en om gronden te verwerven voor de woningbouwverenigingen die zich bij Ons Limburg aansloten. Dr. Poels was hiervan voorzitter. Ons Limburg gaf een krachtige impuls aan de bouw van mijnkoloniën in Limburg. Doordat de woningbouw verder van de werkgevers af kwam te staan, ontstond de sociale woningbouw.

Jan Stuyt en het tuindorp

Steeds vaker kenden de mijnkoloniën de opzet van een tuindorp. Kenmerkend voor het tuindorp zijn de afwisselende bouw, gebogen lanen, veel openbaar groen en veel aandacht voor ontwerp en details. Er staan lage eengezinswoningen met voor- en achtertuin en er is een duidelijke relatie met het omliggende landschap. Op deze manier zouden de, veelal van het platteland afkomstige, arbeiders gehuisvest worden in een enigszins vertrouwde omgeving waar het houden van kleinvee en het aanleggen van een (moes)tuin mogelijk was. Het doel van deze opzet was ook het mijnwerkersgezin verantwoordelijkheidsbesef bij te brengen, en het moest de mijnwerker ervan weerhouden zijn heil in het café te zoeken. Daarnaast diende de tuin om het eigen voedselrantsoen aan te vullen.

Speciale aandacht verdient het werk van de architect Jan Stuyt als we het hebben over tuindorpen, aangezien hij enorm veel gebouwd heeft in de Mijnstreek. In 1912 haalde Poels de in Amsterdam woonachtige Jan Stuyt (1868-1934) binnen als bouwkundige en huisarchitect van

Ons Limburg, met name om de bouw van mijnwerkerswoningen op zich te nemen. Stuyt was afkomstig uit de school van Pierre Cuypers, maar wist aan de katholieke architectuur een eigen en moderne vorm te geven. Stuyt bleef in Amsterdam wonen, maar richtte in Heerlen een filiaal op (het Centraal Technisch Bureau), waar zijn medewerker A. Bartels de zaken waarnam. In 1914 deed Stuyt in het Bouwkundig Weekblad verslag van zijn reis langs Britse tuinsteden als Bournville, Port Sunlight en Letchworth. Hij was duidelijk geïnspireerd door de ideeën van de schrijver/journalist Ebenezer Howard, die de tuinstadgedachte, een combinatie van de voordelen van de stad en die van het platteland, ontwikkelde. Stuyt ontwierp zo'n 4.700 woningen in een groot aantal Limburgse gemeenten, ook buiten de Mijnstreek, van Eijsden tot Venray. Van de ruim 3.000 arbeiderswoningen die Stuyt voor 17 woningbouwverenigingen in Parkstad heeft ontworpen, resteren er nu nog ongeveer 1.000. Stuyt werkte met standaardmodellen en combineerde die in verschillende variaties. De eerste wijk die hij ontwikkelde voor Ons Limburg stond grotendeels model voor alle opvolgende wijken. Dit was De Eerste Stap, een woningbouwproject van 100 woningen, in opdracht van de in 1912 door pastoor Röselaers opgerichte woningvereniging Hoensbroek.

Stuyt gebruikte voor toegangen tot de mijnkoloniën rondboogpoorten om ze een min of meer besloten karakter te geven. Daarnaast zien we rondboogdeuren, stuiters op de daken, dakkapellen in mansardedaken (zoals Stuyt die ook in villa's voor de hoge heren gebruikte) en zijn bekende dambordjes in verschillende variaties. Stuyt realiseerde in zijn ontwerpen pleinen waar dat maar mogelijk was. Het Pastoor Röselaersplein, Emmaplein, Horstplein en Kerkplein (allen in Hoensbroek), het Doctor Schaepmanplein in de wijk Molenberg in Heerlen en het Laurentiusplein in Voerendaal zijn hier voorbeelden van. Waar een echt plein niet kon, ontwierp hij iets 'pleinachtigs' in een van de straten, zoals nu nog te zien is in onder meer de Eggelaan in Brunssum. De pleintjes nodigden uit tot ontmoeting en men zag elkaar hier dagelijks bij de centraal opgestelde waterpomp. Na het vertrek van Stuyt bij Ons Limburg in maart 1925, nam Frans de Rooij het stokje van hem over. Hij bouwde aanvankelijk verder op de modellen van Stuyt.

Ook door andere architecten werden in deze periode mijnkoloniën gerealiseerd. Het grootste rijksbeschermd stadsgezicht van Nederland, Treebeek (635 woningen) en Haansberg (284 woningen), werd tussen 1912 en 1927 gebouwd naar stedenbouwkundig ontwerp van Willem Leliman in opdracht van de Staatsmijnen. In

de wijk Meezenbroek werd gebouwd door de socialistische woningvereniging Glück Auf en de protestantse woningvereniging De Voorzorg. De Kasteelbuurt/De Wingerd van architect Nic Ramaker uit 1927 is dan weer uniek, omdat zij als enige mijnkolonie een expressionistische vormtentaal kent.

Thuis Best

De bereidheid om sociale woningbouw volledig te financieren, nam na een wijziging van de Woningwet in 1921 af. Daarom richtte Poels in 1925 samen met de mijn directies de Stichting Thuis Best op. Met een afwijkende financiering (onder andere met leningen van het Algemeen Mijnwerkers Fonds) maakte deze stichting de bouw van nog meer woningen voor de mijnwerkers mogelijk. Zo werden tot 1940 in Parkstad voor Thuis Best ruim 1.500 woningen gebouwd met als grootste projecten Lauradorp in Waubach (tegenwoordig Landgraaf) en De Langeberg in Brunssum.

Oorlogstijd en bevrijding

In de Tweede Wereldoorlog lag de bouw nagenoeg stil. Wel werd de Maria Christinawijk bij Heksenberg gebouwd, tegenwoordig rijksbeschermd stadsgezicht. De wijk is gebouwd door de bezettingsmacht voor werknemers in de Duitse oorlogsindustrie (de mijnen werden sterk door de Duitsers gecontroleerd), naar Duits ontwerp met een Hollands tintje. Er



7 Leenhof (Heerlen), ca. 1930

werd met omzeiling van het uitbreidingsplan en zonder toestemming van de burgemeester in 1941-1942 begonnen met de bouw van 240 woningen naar een ontwerp van de Duitse architecten K. Gonser en H.G. Oechler. Na WOII werden de woningen van de Hermann Göringkolonie, zoals de kolonie in de volksmond genoemd werd, afgebouwd en overgedragen aan Staatsmijnen die het beheer overdroeg aan Thuis Best.

Na de bevrijding was er grote behoefte aan steenkool om de Nederlandse economie weer op gang te helpen. De productie van de mijnen werd in de jaren '50 de hoogste ooit. De bevolking van de Oostelijke Mijnstreek nam van 1940 tot 1980 toe van 144.841 tot 211.653, een stijging van 46%. Het aantal woningen in de mijn gemeenten groeide van 30.428 in 1940 tot 74.794 in 1980. Er kwamen grote koloniën bij, zoals de 'witte kolonie' in Molenberg, de Oostenrijkse woningen in Hoensbroek, Heerlen en Brunssum en de door Staatsmijnen ontwikkelde Limburgwoningen in de diverse mijn gemeenten. Bestaande woonwijken zoals in Chevremont, Nieuwenhagen, Bleijerheide en Nuth werden uitgebreid en er werden flatwoningen gebouwd aan de Spoorringel, in Aarveld, Schaesbergerveld, De Vossekul, Eikenderveld (allen in Heerlen) en in Nieuwenhagen en Schaesberg (tegenwoordig Landgraaf).

Het einde van de mijnen

Toen langzaam duidelijk werd dat de mijnen hun langste tijd hadden gehad, werden door VascoMij (Verenigde aluminium en staalconstructie maatschappij nv) nog enkele bijzondere projecten van bouwen met beton en aluminium gerealiseerd naar ontwerp van Peter Sigmond. In Welten werden in 1965 444 zogenaamde Flintstone-woningen gebouwd, vooral voor mensen met een modaal inkomen. In ongeveer dezelfde periode (1959-1964) kwam de mijnkolonie Vrieheide-De Stack tot stand, met 837 woningen en 256 flatwoningen. De wijk was bedoeld voor het middenkader van de mijnen, maar de mijnen gingen vlak na afronding één voor één dicht en VascoMij ging in 1967 failliet. Gemeente Heerlen nam met Stichting Woningbeheer 1277 de woningen over en deze werden na 1980 te koop aangeboden. Door het uitpanden van de woningen en het ontbreken van gemeentelijk handhavingsbeleid op de vele aan- en uitbouwen ging de eenvormigheid verloren in wat wel Vrijstaat Vrieheide wordt genoemd. Bijzonder jammer, want in haar stedenbouwkundige opzet is Vrieheide een project van aanzien voor deze periode. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) wees Vrieheide in 2016 aan als één van de dertig Wederopbouwgebieden van nationaal belang.



19 Slak-Horst (Hoensbroek, Heerlen), ca. 1913

11 Molenberg (Heerlen), ca. 1920

16 De Metten (Hoensbroek, Heerlen), ca. 1920, gesloopt



21 Vrieheide-Slak (Heerlen), ca. 1960



7 Leenhof (Heerlen)



9 Mariarade (Hoensbroek, Heerlen)



8 Maria Christinawijk (Heksenberg, Heerlen)

LOCATIEOVERZICHT PARKSTAD

1. Beersdal
2. Buttingstraat
3. Ganzeweide
4. Heideveldweg
5. Kasteelbuurt / De Wingerd
6. Laurentiusplein
7. Leenhof
8. Maria Christinawijk
9. Mariarade / Kloosterkolonie
10. Meezenbroek
11. Molenberg
12. Nuinhof
13. Oude Egge
14. Passart
15. Rozengaard
16. Nieuw Schandelen
17. Schuttersveld
18. Grasbroek / Sittarderweg
19. Slakhorst
20. Versillienbosch
21. Vrieheide-de Stack
22. Nieuwdorp / St. Bavostraat
23. De Steenberg
24. Eikenderveld
25. Heksenberg
26. Musschemig
27. Rennemig
28. Treebeek
29. De Thun
30. Venweg
31. 't Heufke
32. Kloosterlaan
33. Hopel
34. Spechtsraat
35. Drievogels
36. Terwinselen
37. Leenhof III / IV / Schaesberg
38. Eikske
39. Lauradorp



ELKE MIJNKOLONIE TELT

* Zie *bijlage I* voor exacte eigendomsverhoudingen corporaties en particulieren

De vijf woningcorporaties die aan de basis van dit bidbook staan, hebben ervaring met de aanpak van mijnkoloniën. Hieronder volgen per corporatie ervaringen en lessen die in verschillende wijken zijn opgedaan of nog steeds opgedaan worden.

6

Vanhier Wonen, mijnkolonie Laurentiusplein, Voerendaal

In de periode 1915-1921 werd door Ons Limburg de mijnkolonie Laurentiusplein gebouwd, het begin van de sociale woningbouw in Voerendaal. Voor het ontwerp van de in totaal 143 woningen in deze wijk werd een beroep gedaan op architect Jan Stuyt. Hij ging bij het stedenbouwkundig en architectonisch concept uit van de tuindorpedachte. Kenmerkend voor de buurt zijn de typisch landelijke architectuur, de duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, en de ruime opzet met diepe tuinen. De mijnkolonie Laurentiusplein vormde een hechte, in zichzelf gekeerde en vrijwel symmetrische structuur in het open landschap, en lag op een steenworp afstand van de dorpskern. Ze bestond uit een halfronde weg, bekroond door een hofje als centraal element.

Eenvoud en kleinschaligheid

De oorspronkelijke inrichting van het Laurentiusplein kenmerkte zich door eenvoud en kleinschaligheid. Kleine voortuinen en boompjes aan weerskanten van de weg zorgden voor een groen karakter. Het hofje vormde de centrale ontmoetingsplek van de wijk, waarbij het beeld van Sint Barbara, de centrale waterpomp en de poort aan de Tenelenweg gemeenschappelijkheid uitdrukten. Bovendien was in de wijk het materiaalgebruik overal hetzelfde: een kenmerkende grote rode baksteen en rode keramische dakpannen.

De verschillende woningtypen hadden oorspronkelijk vrijwel dezelfde plattegrond. Door verschillen in gevelstructuren, opbouw en dakconstructies wist Stuyt echter veel variatie in het beeld van de straten te krijgen. Op de begane grond

bevond zich de woonkeuken en een voorkamer, met in de bijbouw het washok en een kleine bergplaats. Op de verdieping waren de slaapkamers, waar vaak met veel mensen tegelijk werd geslapen. Tot de jaren '30 beschikten de woningen niet over een eigen wateraansluiting, en was de pomp op het pleintje de gemeenschappelijke watervoorziening. De bestrating bestond uit steenslag, maar bij de aanleg van riolering na de oorlog werden de straten van klinkers voorzien.

Begin jaren vijftig werd de eerste provisorische douche in de berging aangebracht, maar in de zeventiger jaren werden de woningen pas grondig gerenoveerd, waarbij de bestaande aanbouw werd vervangen door een aanbouw met een plat dak, met daarin een badkamer, keuken en toilet. Ook werd er centrale verwarming aangebracht en werden grotere bergingen geplaatst. De karakteristieke rode keramische pannen werden vervangen door grijze betonpannen en de gesloten wanden werden opengebrouwen. De lichttoetreding van de vensters werd vergroot door het verwijderen van de kozijnindelingen.

Tot in de zestiger jaren stonden er op het pleintje acht grote bomen en was het plein afgezet met buxushagen, met in het midden een bloemperk. In de loop der jaren is de auto steeds meer het straatbeeld gaan overheersen. Ook het gebruik en het aanzicht van de tuinen zijn in de loop der tijd veranderd. De achterzijde van de woningen had tot de vijftiger jaren een volledig open karakter, men kon vrij over de tuinen uitkijken. De tuin was vooral bestemd voor het telen van groenten. Geleidelijk aan zijn de tuinen meer en meer in het teken van de hobby komen te staan, met een verstening van de tuinen als gevolg. Er werden onder meer duivenhokken, volières en knutselruimten geplaatst, en na de renovatie van 1978 zijn er steeds meer garages bij gekomen. Uiteindelijk was dit zelfs bij bijna driekwart van de woningen het geval. Ondanks de veranderingen werd de buurt nog steeds voor een groot deel bewoond door mensen die er geboren waren. Wel was geleidelijk de ruimte per persoon sterk toegenomen. Waar voorheen zo'n tien tot vijftien personen een woning bewoonden, was later vijf personen al een uitzondering.

Grootschalige renovatie

In de jaren 2002-2004 vond een grootschalige renovatie van de mijnkolonie Laurentiusplein van Woningstichting Voerendaal (nu Vanhier Wonen) plaats. De aanpak werd destijds omschreven als ontvinexen, oftewel het zorgen voor gedifferentieerde woonmilieus (differentiatie naar kwaliteit, prijs



6 Laurentiusplein (Voerendaal)



en eigendom) met verschillende toekomstperspectieven. Dit ging hand in hand met het herstellen van erfgoedwaarden en identiteit. De mijnkolonie was weliswaar nog steeds een duidelijk herkenbare stedenbouwkundige eenheid, maar de karakteristieke inrichting van het openbare gebied was geheel verdwenen, met vooral veel parkeerplaatsen en weinig groen. Ook het hofje had hierdoor zijn oorspronkelijke schoonheid verloren. De poort aan de Tenelenweg en de waterpomp waren verdwenen, het beeld van Sint Barbara stond nog wel in de wijk. Alle schoorstenen waren verwijderd en de oorspronkelijk gesloten wand aan het Laurentiusplein was doorbroken. Dakkapellen waren bijgemaakt of vergroot, waardoor de maatverhoudingen in de gevel waren gewijzigd en op enkele kopgevels na was het siertegelwerk verdwenen. Het straatbeeld was nogal rommelig en de samenhang was verloren gegaan. In overleg met de gemeente is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, met als doel het behoud of herstel van de stedenbouwkundige eenheid in de wijk. Hierbij is gekozen om de oorspronkelijke kwaliteiten terug te brengen met behulp van verschillende vormen van herstel:

- Restauratief herstel: hierbij gaat het voornamelijk om het in oude staat terugbrengen van historisch karakteristieke elementen zoals schoorstenen, rode dakpannen en zinken dakgoten.
- Functioneel herstel: hierbij wordt de oude situatie niet letterlijk teruggebracht, maar ligt het accent op het in hoofdlijnen herkenbaar (weer 'leesbaar') maken van oorspronkelijke ontwerpuitgangspunten en karakter. Denk aan het opnieuw inrichten van het hofje met vernieuwde bestrating en heraanleg van groen en het herstellen van het groene karakter van de achtergebieden van de woningen grenzend aan het hofje.
- Verzachtend herstel: dit staat voor het opheffen van knelpunten, bijvoorbeeld het herstel van 'verminkingen' aan de gevels van de woningen, zo-als het verdwenen originele tegelwerk ter plaatse van de kopgevels, of de in veel kopgevels dichtgezette oorspronkelijke gevelopeningen met afwijkend metselwerk. Ook het oplossen van parkeerproblemen is een vorm van verzachtend herstel.

Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in de volgende aanpak van de wijk:

- 17 woningen zijn gesloopt en vervangen door 24 seniorenwoningen.
- 68 woningen hebben groot onderhoud ondergaan met het idee om op een

termijn van vijftien jaar opnieuw de woonsituatie tegen het licht te houden. 58 woningen zijn in 2015 alsnog gesloopt t.b.v. het TLV-project en vervangen door 50 nieuwe woningen.

- 35 woningen zijn geschikt gemaakt voor verkoop, waarbij het casco grondig aangepakt is en de buitenkant van de woningen zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand teruggebracht is.
- 23 woningen, gelegen aan het hofje, zijn hoogwaardig aangepakt, met realisatie van 8 seniorenwoningen. Hier was in eerste instantie sprake van hoog niveau renovatie, maar dit is sloop/nieuwbouw in een 'monumentaal jasje' geworden.

Het hofje is opnieuw ingericht met vernieuwde bestrating en heraanleg van groen. Ook zijn de waterpomp en de poort aan de Tenelenweg teruggebracht. De noordelijke entree is heringericht met een open visuele relatie tussen het Laurentiusplein en de dorpskern. Waar mogelijk is het parkeren verder geconcentreerd aan weerskanten van het Laurentiusplein. Er zijn geen parkeerplaatsen meer op het hofje en ook de centrale as is autovrij gemaakt. Op verschillende plaatsen is parkeren op eigen terrein mogelijk gemaakt.

De gemiddelde kosten voor behoud erfgoed/identiteit per woning in de jaren 2002-2004 bedroegen € 45.400 (aanneemsom inclusief btw en prijspeil 2004) voor 126 woningen (in 2015 nam dit af tot het huidige aantal van 118). De sloop/nieuwbouw van de 23 woningen aan het hofje kostte € 122.000 per woning, de cascorenovatie van 35 woningen € 42.000 per stuk. Groot onderhoud aan de overige 68 woningen kostte ruim € 21.000 per stuk.

13

Weller, mijnkolonie Oude Egge, Brunssum

Door de aanleg van de Staatsmijn Hendrik vanaf 1911 veranderde Brunssum van agrarisch dorp met 1.250 inwoners naar een snel groeiend industriedorp. In twee decennia groeide de bevolking naar 16.000 inwoners in 1930. In sneltreinvaart veranderde het agrarische landschap en de omliggende woeste gronden in een industrie- en woonlandschap met verspreide mijnkolonieën. De Venweg was de eerste kolonie, snel gevolgd door Treebeek-Haansberg, Rozengaard, Schuttersveld, De Egge, Leeuwstuk, 't Heufke en Langeberg.

Bij de aanleg in 1920 bestond De Egge uit 240 woningen voor de mijnwerkers van

de staatsmijn Hendrik. De naam verwijst naar de veldnaam 'Op de Eggen' van een agrarisch perceel aan de oostzijde van de Prins Hendriklaan. Voor de vrijgezelle mijnwerkers verrees nabij De Egge een gezellenhuis. Tot in de jaren vijftig bleef De Egge een opzichzelfstaande buurt, los van de kolonie Schuttersveld. Daarna is de omgeving geleidelijk aan bebouwd (o.a. Nieuwe Egge) en is de buurt onderdeel geworden van de wijk Brunssum Oost. *Oriëntatie op het landschap* De Egge werd in opdracht van Woningvereniging Brunssum (voorloper van Stichting Weller) volgens een ontwerp van architect Jan Stuyt gebouwd. Kenmerkend voor de wijk is de relatief hoge bebouwingsdichtheid binnen een duidelijk begrensde rechthoek rond een ruim, centraal gelegen plein. De Egge wijkt daarmee af van bijvoorbeeld het ruimer opgezette Schuttersveld. De binnenterreinen waren afgesloten door lage muurtjes met ronde poortjes. Karakteristiek was de situering van de voorzijde van de randbebouwing, met oriëntatie op het landschap. Deze opzet bood later een praktische oplossing bij de inpassing van de buurt binnen de naoorlogse bebouwing van Brunssum-Oost.

De Egge maakt, zoals de meeste projecten van Jan Stuyt, een stedelijke indruk met een strikte begrenzing tussen privé en openbaar. Jan Stuyt heeft er in De Egge voor gekozen om door middel van de architectuur zijn hiërarchische denkbeelden uit te drukken. Dit is zichtbaar in de ordening van de verschillende bouwblokken en de rijkheid in siermetselwerk, ornamenten en pleisterwerk. De bebouwing in de gehele wijk bestaat uit één tot twee bouwlagen met een hoge kap en kleine dakoverstekken, en is oorspronkelijk opgetrokken in rode baksteen, bruine keramische dakpannen en geschilderde houten kozijnen. De bouwblokken zijn symmetrisch opgebouwd, met accentueringen in het midden in de vorm van tentdaken of door middel van (kop) gevelelementen. Deze laatste hebben een versiering van hout of plaatmateriaal onder de nok van de gevel.

In de jaren vijftig wilde de woningbouwvereniging alle huizen afbreken en vervangen door nieuwbouw. De overheid keurde deze plannen echter af. In plaats van sloop werd tussen 1973 en 1975 een grootschalige renovatie uitgevoerd en het centrale plein zorgvuldig heringericht. De woningen werden naar achteren uitgebouwd en voorzien van een badkamer. In 1981-82 zijn acht woningen gesloopt en vervangen door zestien appartementen, wat de beeldkwaliteit fors verstoortte.

Tussen 1997 en 2000 werd opnieuw een grootscheepse renovatie uitgevoerd, waarbij het ruimtelijke karakter van de wijk bewaard bleef. Wel werd een deel van het oorspronkelijke woningbestand vervangen door nieuwbouw in de stijl van Stuyt. Er zijn 60 woningen vervangen door 21 huurwoningen en 39 koopwoningen. Na de laatste renovatie waren er van de oude koloniehuzen nog 163 over: 121 in bezit van Weller en 42 eigendom van particuliere eigenaren. In 2009 werd de wijk aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht (Beschermd Gezicht Mijkolonien Brunssum).

Rigoureuze aanpak

Als in 2015 de wijk opnieuw aan renovatie toe is, besluit Weller met een rigoureuze aanpak de wijk te revitaliseren. Er wordt gekozen voor een integrale en interactieve aanpak. Zittende bewoners kunnen vanaf het allereerste begin meedenken en -ontwerpen aan de vernieuwing van hun wijk. Dit heeft in hoge mate bijgedragen aan het overwinnen van wantrouwen en het vergroten van draagvlak voor de wijkvernieuwing. Uiteindelijk resulteerde dit in de sloop van het grootste deel van het uit 1920 daterende deel van het beschermde stadsgezicht, dat vervolgens in oorspronkelijke stijl is teruggebouwd. Hierbij zijn de detonerende appartementen uit 1981-82 gesloopt en vervangen door woningen in de originele bouwvorm en beeldkwaliteit. Het behoud van de oorspronkelijke beeldkwaliteit is gekoppeld aan de uitbreiding van het aanbod van sociale huurwoningen, verduurzaming, toevoeging van levensloopbestendigheid, een betere buitenruimte met aandacht voor klimaatadaptatie en verbetering van het sociale klimaat. De aanpak in de Oude Egge, zoals de wijk inmiddels is gaan heten, bewijst dat ingrijpende wijkvernieuwing op basis van een integrale aanpak met respect voor cultuurhistorie en een proactieve bewonersparticipatie tot verrassende en positieve resultaten kan leiden. Een belangrijke voorwaarde voor de wijkvernieuwing was het herstel van het aaneengesloten woningbezit van Weller. Met de aankoop van 18 verspreide particuliere woningen werd de sloop van 140 koloniewoningen en herbouw van 134 woningen met een sociale huur mogelijk. Het inponden van woningen is mede mogelijk gemaakt door bijdragen vanuit de Regiodeal, het Kraamkamer-project van de provincie Limburg en cofinanciering door Stadsregio Parkstad Limburg en de gemeente Brunssum. Door de keuze voor vervangende nieuwbouw werd optimale verduurzaming mogelijk wat betreft isolatie, ventilatie, zonne-energie en verwarming/koeling via het nieuw aangelegde warmtenet van Mijwater

BV. Deze energieleverancier maakt voor warmte en koeling (deels) gebruik van het water in de ondergrondse gangen van de voormalige mijnen. De Oude Egge is de eerste bestaande wijk met grondgebonden woningen die op dit warmtenet is aangesloten. Een groot bijkomend voordeel van de nieuwbouw was dat de gehorigheid van de oude woningen is verdwenen, wat het woongenot sterk heeft verbeterd.

Door creatieve ontwerpen voor de hoekwoningen kon 20% van de wijk, met volledig behoud van de beeldkwaliteit, herbouwd worden als levensloopbestendige woningen. Hierdoor kunnen ouderen en mensen met een beperking in de wijk blijven wonen met optimale mogelijkheden voor mantelzorg. Dit draagt bij aan de sociale samenhang in de wijk. Voor mensen met een grotere zorgbehoefte is daarnaast een hofje met twintig zorgwoningen gebouwd op een voormalige schoollocatie aan de rand van de wijk. Een belangrijke doelstelling was de sociale samenhang in de wijk te behouden en waar mogelijk te versterken. Dat is gelukt, getuige het feit dat in het centrale, meest karakteristieke deel van de wijk met 52 woningen, twee derde van de oorspronkelijke bewoners is teruggekeerd. In de overige twee bouwfasen ligt dit aandeel iets lager, maar zijn wel veel kinderen van oud-wijkbewoners teruggekeerd naar de wijk. Dit zorgt voor een welkome verjonging. De Hoeskamer, een door Weller beschikbaar gestelde woning in de wijk, vormt inmiddels de dynamische spil voor buurtactiviteiten als buurtlunches, knutselmiddagen, een leefbaarheidspreekuur en voorlichting. Cruciaal bij het verwerven van draagvlak voor de ingrijpende aanpak was de koppeling van het fysiek georiënteerde bouwproces aan het sociale buurtopbouwproces. Een externe procesmanager als verbinder tussen bouw, sociaal beheer en bewoners vervulde hierbij een belangrijke rol. Zodoende kon het project binnen de planning (2015-2023) worden gerealiseerd. Inclusief inponden en sloop en het verzorgen van wisselwoningen, kostte de nieuwbouw van 134 woningen bijna drie ton per woning. Extra kosten voor de beeldkwaliteit van woningen en stedenbouwkundige elementen is door Weller berekend op circa € 30.000 per woning.

12

Wonen Zuid, Nuinhof, Nuth (gemeente Beekdaelen)

Nuinhof (ook wel Nieuwenhof, Nuwenhoff, Nuenhof of Villa Nova) was ooit een landerij bij het van oorsprong

middeleeuwse dorp Nuth, gelegen aan de zuidwestzijde van de Geleenbeek. Tot aan de 20e eeuw had Nuth een agrarisch karakter, maar de industrialisatie en de komst van het spoornet bracht hier verandering in. De aanleg van de spoorweg van Sittard naar Heerlen, naar ontwerp van Henri Sarolea, bracht grote veranderingen met zich mee. Tijdens de Eerste Wereldoorlog groeide de productie van steenkool in de staatsmijnen Emma en Hendrik enorm. Beide mijnen waren door de nieuw aangelegde spoorweg verbonden met het nationale spoor. Om het kolenvervoer te verwerken werd bij Nuth een groot verdeelemplacement met meer dan twintig sporen gerealiseerd. Speciale arbeiders, 'remmers' genaamd, waren nodig om de zwaarbeladen kolenwagens van Hoensbroek en Heerlen naar het lagergelegen Nuth te transporteren. Omdat deze arbeiders huisvesting nodig hadden, kwam de wijk Nuinhof tot stand, bestaande uit 133 arbeiderswoningen en gebouwd door woningvereniging Nuth Vooruit, opgericht in 1912.

Dertien verschillende woningtypes Nuinhof werd in 1919 gebouwd naar een ontwerp van architect N.J. van Tiene uit Maastricht. De wijk heeft een eenvoudige, ruimtelijke opzet volgens het tuinstadprincipe. Het complex telt maar liefst dertien verschillende woningtypes, maar ondanks deze diversiteit is er sprake van samenhang door soberheid en doelmatigheid in de verschillende ontwerpen. De woningen zijn ontworpen in traditionele, baksteenarchitectuur, waarbij variatie is gecreëerd door afwisseling in bouwhoogte, kapvorm, risalerende geveldelen en ornamenten. De woningen zijn met aandacht voor detail ontworpen. Dit is zichtbaar in de accentuering van de gevelopeningen of topgevelbeëindigingen met pleisterwerk in combinatie met siermetselwerk, gemetselde schoorstenen en houten, geprofileerde consoles ten behoeve van de luifelgoten. De materialisatie van de woningen is eenvoudig, bestaand uit rode baksteen, rode keramische dakpannen en witgeschilderde houten kozijnen.

Meerdere ruimtelijke ingrepen door de jaren heen hebben geleid tot een aantasting van de wijk. Tussen 1937 en 1952 werd de enkelbaans rijksweg A76 van Geleen naar Heerlen aangelegd. Ruimtelijk verstoorde de A76 de relatie tussen Nuinhof en het spooreplacement. De functie van de Spoorstraat veranderde van een woonstraat in een toegangsweg naar de snelweg en de aanleg van de A76 zorgde ervoor dat de leefbaarheid in de wijk sterk verminderde. In 1947 werden drie blokken van twee woningen door woningcorporatie



9 Nuinhof (Nuth, Beekdaelen)



Ons Limburg, in opdracht van Woningvereniging Nuth, in het complex ingepast. Architect A. Knipschild was verantwoordelijk voor het ontwerp van deze woningen. Tussen 1954 en 1963 werd de A76 verbreed en werden de op- en afritten ter hoogte van Nuinhof aangepast, waardoor in totaal vijftien woningen moesten worden gesloopt, waarna nog 118 woningen resteerden.

Door de mijnsluitingen in de jaren '60 en '70 werd het spooreplacement in Nuth overbodig en verdween ook de sociaaleconomische relatie met Nuinhof. Het spooreplacement werd in 2011 door ProRail gesaneerd. Eind jaren '80 werd in opdracht van de gemeente Nuth aan de woningen in Nuinhof groot onderhoud uitgevoerd. Daarbij zijn veel historisch waardevolle elementen verloren gegaan. De grootschalige renovatie betrof zowel het in- als exterieur en was zo ingrijpend dat alle historisch waardevolle elementen uit het oorspronkelijke interieur zijn verdwenen. Houten kozijnen zijn vervangen door kunststof kozijnen met dubbele beglazing waarbij de originele indeling en roedeverdeling niet gehandhaafd zijn. Bij een aantal woningen zijn de kenmerkende twee kleine gevelopeningen op de begane grond vervangen door één groot raam. De originele segmentbogen zijn wel nog aanwezig. Ook zijn de originele houten voordeuren vervangen, waarbij één van de twee zijlichten is dichtgemaakt. De originele keramische dakpannen werden vervangen door rode verbeterde Hollandse dakpannen en de houten luifelgoten werden bekleed met Trespa. Na afronding van de renovatie is woninggroep Nuinhof in 1990 door gemeente Nuth in eigendom, beheer en exploitatie overgedragen aan woningcorporatie Nuth, die in 2002 is opgegaan in Wonen Zuid.

De woninggroep Nuinhof is in 1997 op objectniveau aangewezen als beschermd rijksmonument. Nuinhof geniet bescherming als complex (ensemble), maar ook de 25 complexonderdelen waarin de woninggroep is onderverdeeld zijn als rijksmonument aangemerkt. Tussen 2000 en 2002 zijn de achterterreinen opgeschoond en zijn ter afscherming op de erf grenzen door Wonen Zuid uniforme wanden gebouwd. Het rijksbeleid ter bevordering van het eigen woningbezit in combinatie met een verouderend woningbestand en afnemende leefbaarheid van de wijk, deed de corporatie besluiten om de woningen te koop aan te bieden aan zittende huurders, of bij mutaties aan derden. In de periode 2000-2014 zijn 43 van de 118 woningen in particulier bezit gekomen. Om de historische en beschermde waarden van Nuinhof bij

verkoop te kunnen waarborgen is in 2003 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het plan beschrijft in hoeverre veranderingen en verbouwingen in de buurt kunnen plaatsvinden zonder dat dit ten koste gaat van het oorspronkelijke karakter en de eigenheid en leefbaarheid in de wijk.

Ondanks dit alles raakt de wijk steeds meer in verval en vraagt dringend om een grootschalige en duurzame renovatie. Vanaf 2016 worden vrijkomende huurwoningen door Wonen Zuid niet meer opnieuw verhuurd vanwege de hoge mutatiekosten én met het oog op de noodzakelijke transitieopgave. Inmiddels is 1/3e van de woningvoorraad van Wonen Zuid in Nuinhof in leegstandsbeheer. De woningen zijn weliswaar in redelijke staat, maar voldoen niet meer aan de hedendaagse kwaliteitseisen rondom wooncomfort en duurzaamheid (de woningen hebben energielabel E, F en G). Goede sanitaire voorzieningen ontbreken, wat in de loop der tijd heeft geleid tot uitbreidingen van aan- en bijbouwen aan de achterzijde van de woningen. Ingrepren aan de buitenschil, zoals Trespa boeiboorden, kunststof kozijnen, raamverbredingen en voegwerk-herstel hebben geleid tot een aantasting van de monumentale waarden, zowel bij de huur- als koopwoningen. Het van oorsprong groene karakter van de buurt is grotendeels verloren gegaan, de parkeerdruk is hoog en er is overlast door ongedierte.

Toekomstbestendige revitalisering

In 2017 is Wonen Zuid begonnen aan een toekomstvisie voor een duurzame en toekomstbestendige revitalisering van de wijk. In 2018 is een plan van aanpak gepresenteerd dat uitgaat van sloop en vervangende nieuwbouw. Dit sloopscenario is door de voormalige gemeente Nuth afgewezen op grond van de zware complexbescherming van zowel de 25 bouwblokken (118 woningen), als de totale woongroep Nuinhof conform de Erfgoedwet. Vanaf 2019 is in bouwteamverband (gemeente Beekdaelen, Wonen Zuid, Monumentencommissie, RCE, Provincie Limburg en Stadsregio Parkstad) onderzoek ingesteld naar diverse renovatiescenario's, uitgaande van waardebehoud van (grote delen van) het monumentale ensemble. Ondanks een door de RCE toegekende subsidie van maximaal € 2.011.000 was op dat moment geen restauratie- en/of renovatie-scenario financieel haalbaar.

In de loop van 2021 dreigt het proces in een impasse te geraken. Wel is duidelijk dat:

- er een gewogen balans gevonden dient te worden tussen de volkshuisvestelijke belangen en het behoud van

de monumentale waarden, waarbij gedeeltelijke sloop van de wijk voor de RCE en de Monumentencommissie bespreekbaar is;

- de herstructurering van de wijk alleen doelmatig en toekomstbestendig kan worden uitgevoerd bij een integrale aanpak, waarbij zowel de huur- als de koopwoningen worden aangepakt. Een aanpak of per straatwand of bouwblokgewijs is vereist. Het niet ingrijpen in het koopsegment leidt tot verdere aantasting van de ensemblewaarde;
- investeren is nodig om te voorkomen dat de kwetsbare wijk fysiek en sociaal verder in een negatieve spiraal terechtkomt en dit uiteindelijk tot grote maatschappelijke problemen en lasten leidt.

De gemeente Beekdaelen en Wonen Zuid hebben in juni 2023 een samenwerkingsovereenkomst getekend, waarin afspraken zijn vastgelegd met als doel tot een succesvolle businesscase Nuinhofwijk te komen. Er wordt een masterplan opgesteld voor een integrale aanpak van huur- en koopwoningen in de Nuinhofwijk, waarvoor de koopwoningen worden aangekocht. De woningen worden naar een hedendaagse woonkwaliteit gebracht, waarbij ook de energetische kwaliteit wordt verbeterd. Zo ontstaat een toekomstbestendige woonwijk met behoud van authentiek karakter. Naast de aanpak van de woningen vormt het herstel en de opwaardering van de woonomgeving een essentieel onderdeel van de herstructurering. Het oorspronkelijke tuindorp-concept wordt daarbij als leidraad gebruikt, met een stevige bomenstructuur en groene voortuinen. De gemeenschappelijke binnenterreinen zullen worden ingericht voor parkeren en er wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie, biodiversiteit en gezondheid.

Er wordt tevens een subsidie van circa 4,5 ton verstrekt om de sociaaleconomische positie van de Nuinhofwijk te versterken. De woning aan Nuinhofstraat 44 wordt hiervoor ingericht als wijksteunpunt. Nuinhof is een kwetsbare wijk met achterstanden op sociaaleconomisch en maatschappelijk gebied. Extra inzet is hier nodig op het gebied van arbeid en arbeidsparticipatie, scholing, opleiding, eenzaamheid, sociale uitsluiting, schulden, armoede, gezondheid, onderwijs en jeugdzorg om tot verbetering van de leefbaarheid en sociale cohesie te komen. Een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA) uit 2021 maakte duidelijk dat niet ingrijpen op middellange termijn resulteert in een maatschappelijke kostenpost van € 70 miljoen, veroorzaakt

door een sterke waardedaling van de monumentale woningvoorraad en oplopende kosten door toename van de sociaaleconomische achterstanden. Investeren in de wijk levert volgens de MKBA op middellange termijn een positief maatschappelijk resultaat op van gemiddeld € 60 miljoen door waardeontwikkeling van het onroerend goed en een sterke verbetering van de sociaaleconomische positie van de bewoners.

Het programma voor de toekomst van Nuinhof ziet er als volgt uit:

- Hoogwaardig herstel en behoud van 67 woningen aan de Tiendstraat en hoeken voor lange termijn (50+ jaar). 50 woningen krijgen een casco-restauratie en plattengrondwijziging. Aan- en bijbouwsels worden gesloopt. 16 hoekpanden en een vrijstaande woning hebben een goede woningplattegrond, waardoor slechts de aan- en bijbouwsels gesloopt worden. Alle 67 woningen worden gasloos en opgewaarderd naar nieuwbouwkwaliteit;
- Verval monumentale status 51 woningen, maar behoud ensemblewaarde door nieuwbouw met historische kenmerken aansluitend op de te restaureren woningen. Het nieuwbouwprogramma bestaat uit 31 levensloopbestendige woningen en 12 eengezinswoningen. Zo ontstaat een toekoms-bestendige mix voor (kleine) gezinnen/starters en levensloopbestendig wonen. Ook kan er gespeeld worden met verschillende hoogtes in het straatbeeld;
- 110 Kwalitatieve en duurzame woningen (energielabel A of beter) met een courante woningplattegrond.

Voor de aanpak van Nuinhof en de verwerving van het kwetsbare particulier bezit zijn subsidies ter hoogte van circa € 10 miljoen verkregen van Regio Deal Parkstad Limburg, provincie Limburg (kader Kwaliteit Limburgse Centra), gemeente Beekdaelen, Volkshuisvestingsfonds en RCE. Met deze subsidies wordt een integrale en wijkomvattende aanpak van het woningbestand mogelijk gemaakt. Na jaren van overleg wordt de definitieve businesscase voor Nuinhof uitgewerkt, waarbij duidelijk is dat ook hier de gemiddelde kosten per woning door behoud van identiteit en erfgoed hoger zullen uitvallen dan de kosten bij reguliere renovatie- en nieuwbouwprojecten.

19

Woonpunt, mijnkolonie Slakhorst, Hoensbroek (gemeente Heerlen)

Slakhorst (een samenvoeging van de wijkjes Slak en Horst) is gelegen aan de zuidzijde van de historische kern Hoensbroek in de dalhelling van de Caumerbeek. De wijk werd gebouwd voor werknemers van de Staatsmijn Emma, die op het hoger gelegen plateau ten noordwesten van de historische kern van Hoensbroek lag. De locatiekeuze werd vooral ingegeven door het feit dat ter plaatse goedkoop percelen konden worden aangekocht zonder dat grondontginning hoefde plaats te vinden. Daarnaast waren er sociale motieven. Men wilde het uit heel Nederland afkomstige vreemde arbeidersvolk niet in de nabijheid van het bestaande dorp en gehuchten vestigen. Door de arbeiders buiten de bestaande nederzettingen te huisvesten, zou de 'overlast' die het 'ruwe arbeidersvolk' zou veroorzaken, tot een minimum kunnen worden beperkt. De situering van de woongroepen in de dalhelling van de Caumerbeek had echter ook nadelen. De wijk ligt namelijk op het laagste punt in de omgeving. Vanuit de hoger gelegen historische kern van Hoensbroek stroomde hemelwater bij zware regenval in de richting van de Caumerbeek, waardoor er regelmatig veel wateroverlast in de wijk voorkwam.

Pionierskarakter

Slak was de eerste mijnkolonie van de overkoepelende woningcorporatie Ons Limburg, in samenwerking met de in 1912 door de Hoensbroekse pastoor Röselaers opgerichte Woningvereniging Hoensbroek. De wijk, ontworpen door Jan Stuyt, was tevens de eerste mijnkolonie die aangelegd was volgens de tuindorpgedachte. Dit wijkje, met de toepasselijke naam de Eerste Stap, had zodoende een pionierskarakter. Er werd gebouwd naarmate men grond kon aankopen, dus na de realisatie van Slak werd in 1917 iets verderop de wijk Metten gebouwd. Metten is in de jaren '80 van de vorige eeuw afgebroken. Na Slak en Metten werd op het tussenliggende, nog braakliggende terrein in 1921 de wijk Horst gebouwd, eveneens ontworpen door Stuyt. Horst vormde het centrum van de drie woongroepen. Daarom zijn hier enkele centrale voorzieningen gerealiseerd, zoals winkels en een centrale ontmoetingsplek (het Horstplein), waar ook de school aan kwam te liggen. Deze school is in de jaren '70 van de vorige eeuw afgebroken.

Het bouwplan voor Slak omvatte honderd woningen. De wijk was opgebouwd uit

geschakelde bouwblokken, grotendeels in twee bouwlagen, afgedekt door zadeldaken en met accenten op de hoeken. Daarnaast werden er enkele losse bouwblokken gerealiseerd. De huizen werden gebouwd in de 'heerschenden Limburgsches stijl' en opgetrokken in roodbruine baksteen. De daken waren waarschijnlijk oorspronkelijk gedekt met zwarte Tuile du Nord dakpannen. Er was sprake van twee woningplattegronden, waarvan de hoofdbouwmassa van beide een inwendige diepte had van 7,10 meter en de inwendige breedte respectievelijk 4,44 en 4,96 meter bedroeg. Beide zijn op verschillende wijze, met onder meer verspringende bouwblokken en hoogtes toegepast. Beneden bevonden zich 'een kamer, een grote keuken, een waschvertrek, een privaat en een stal'. Op de eerste verdieping bevond zich een slaapkamer voor het ouderpaar, één voor de jongens en één voor de meisjes. Aan de achterzijde van de hoofdbouwmassa's was een éénlaags bijgebouw aanwezig, twee aan twee gekoppeld onder een zadeldak, dat de keuken en het toilet bevatte. De stalling voor fietsen en tuingereedschap was hier met een ondergeschikte lage aanbouw met lessenaarsdak tegenaan gezet. Ieder huis had een kelder en een regenput. Negen waterpompen voorzagen de wijk van drinkwater.

Slak had een hofjesstructuur, met twee poorten met gemetselde bogen die toegang tot de wijk gaven. Deze zijn al in 1929 vanwege scheurvorming als gevolg van mijnschade verwijderd. Centraal in de wijk bevond zich het Pastoor Röselaersplein. De afscheidingen tussen de straten en tuinen van de woningen bestonden grotendeels uit gemetselde bakstenen muren. Toegangen tot de binnenterreinen waren voorzien van poorten met gemetselde bogen. Net als de toegangspoorten tot de wijk is een groot deel van de erfafscheidingen en gemetselde bogen afgebroken. Aan de voorkant van de woningen waren kleine siertuintjes met lage houten erfafscheidingen. Het semi-openbare gebied aan de achterzijde was toegankelijk via smalle paden, van de achtertuinten afgescheiden met groenblijvende hagen. Dat gold over het algemeen ook voor de erfafscheiding tussen de achtertuinten onderling. Deze werden vooral gebruikt als nutstuinten, waar groenten werden verbouwd en kleinvee werd gehouden. De oorspronkelijk groene en onbebouwde achterterreinen zijn op dit moment grotendeels verhard en voorzien van veel bijgebouwen. De straten in Slak zijn tegenwoordig op veel plekken versmald ten behoeve van parkeerhavens. De voortuinen zijn meestal bij het openbare gebied getrokken, waardoor het trottoir langs de voorgevels loopt.



ELKE MIJNKOLONIE TELT

9 Mariarade (Hoensbroek, Heerlen)



2 Buttingstraat (Heerlen)

Bij het ontwerp en de realisatie van de 72 woningen in Horst was de pioniersfase voor tuindorpen voorbij. Jan Stuyt had voor vereniging Ons Limburg inmiddels een groot aantal standaardtype woningen ontwikkeld, die voor de realisatie van nieuwe tuindorpen werden gebruikt. De technisch directeur van Ons Limburg, in dit geval F.W. de Rooij, was verantwoordelijk voor de verdere uitwerking en inpassing van de basisontwerpen van Stuyt aan de plaatselijke omstandigheden. Vergeleken bij Slak en Metten, was Horst dan ook soberder van opzet, met een meer rechtlijnige structuur.

De woningen in Horst zijn opgetrokken in roodbruine baksteen met gepleisterde sierelementen. De daken waren ook hier waarschijnlijk voorzien van zwarte Tuile du Nord-pannen. Anders dan de bebouwing van Slak, die uit twee bouwlagen met dak bestond, werden de woningen van Horst grotendeels uitgevoerd in één bouwlaag met dak, met accenten op de hoeken en daarnaast enkele losse bouwblokken. Vier hoekpanden werden voorzien van winkels. De langgerekte straatwanden aan het Horstplein waren voorzien van dwarskappen met topgevels om de lengte te doorbreken. In tegenstelling tot Slak waren in Horst geen siertuintjes aan de voorzijde van de woningen. Net als in Slak zijn straten in Horst later versmald ten behoeve van parkeerhavens.

In 1980 zijn de woningen van de Eerste Stap ingrijpend gerenoveerd. Dat was ook nodig, omdat de woningen niet meer voldeden aan de eisen van de tijd, waarbij vooral de afmetingen en oppervlakte van de woningen een probleem waren. Er is daarom gekozen om de bestaande aanbouwen te slopen en over de gehele breedte van de woningen een nieuwe aanbouw met een diepte van circa 4 meter te realiseren. Naast de noodzakelijke uitbreiding van de woningen zijn ook de ramen en deuren in de gevels gewijzigd. Deze zijn vervangen door kunststof waarbij de bestaande indelingen voor een deel zijn verdwenen. Zo is er een grovere detaillering toegepast en zijn de fijnmazige roedeverdeling en raamluiken vervallen. Daardoor is de oorspronkelijke kleinschalige en 'kneuterige' karakteristiek en architectuur van het wooncomplex voor een deel verloren gegaan.

Ook Horst werd in 1980 ingrijpend gerenoveerd. Hier is eveneens gekozen om de bestaande aanbouwen te slopen en over de gehele breedte van de woningen een nieuwe aanbouw met een diepte van circa 4 meter te realiseren. Probleem van de woningen in Horst was echter ook de beperkte ruimte op de slaapverdieping,

veroorzaakt doordat deze verdieping bij de meeste woningen onder een zadeldak lag. Om ruimte op de verdieping te realiseren zijn de daken voorzien van forse dakkapellen. Naast de noodzakelijke uitbreiding van de woningen zijn ook hier ramen en deuren in de gevels gewijzigd. Hierdoor, maar ook door de grove dakkapellen, is afbreuk gedaan aan het oorspronkelijke karakter van het complex.

Terugbrengen kenmerkende details
De 169 nog resterende woningen in Slakhorst zijn opnieuw aan grootschalige renovatie toe. De meeste woningen hebben zeer diepe tuinen die zijn ontsloten door brede paden die met een auto toegankelijk zijn. In deze achtergebieden is een wildgroei aan opstallen (schuurtjes, garageboxen, duiventillen) ontstaan, vaak van slechte kwaliteit. In veel van de woningen is sprake van optrekkend vocht en schimmelvorming. Ook zijn ze energetisch niet meer van deze tijd. Gezien de slechte staat van de woningen is Woonpunt (rechtsoptvolger van Woningvereniging Hoensbroek) van plan de woningen te slopen en er 147 nieuwbouwwoningen voor terug te bouwen die qua maatvoering beter voldoen aan de eisen van deze tijd en voor verschillende woonmilieus bedoeld zijn. De huidige bevolkingssamenstelling van de wijk is zeer homogeen. Door terug te bouwen voor een mix van senioren (59 levensloopgeschikte woningen) en gezinnen en kleine huishoudens (88 woningen) ontstaat een meer gevarieerde, stabielere en minder kwetsbare bevolkingsopbouw in de wijk. Er komen 122 woningen met sociale huur en 25 woningen in de vrije sector (middenhuur van circa € 950).

Zowel stedenbouwkundig als architectonisch wordt terug gegrepen op de originele ontwerpen van Jan Stuyt. De wijk staat vandaag de dag vol met auto's en de publieke ruimte is versteend. In vrijwel niets doet de huidige wijk nog denken aan het groene tuindorp van Stuyt waar ontmoeting centraal stond. Gemeente Heerlen zal daarom mee investeren in de opwaardering van de openbare ruimte. Zo wordt groen (voortuinen en borders) teruggebracht en wordt ruimte geschapen voor ontmoeting op verschillende pleintjes. Hierbij worden kenmerkende details als de erfscheidingsmuren, waterpompen, toegangspoorten en detailleringen/versieringen van de kozijnen van ramen en deuren teruggebracht. Maar ook wordt gekeken naar hergebruik van bestaande ornamenten (cultureel historische circulariteit) en de mogelijkheid om een permanente expositie in te richten over de wijk.

Woonpunt en gemeente pakken samen de

parkeerproblematiek aan door het parkeren voor een groot deel naar de achtergebieden te brengen en te investeren in ondergrondse voorzieningen om te anticiperen op elektrisch rijden. Door het parkeren naar de achtergebieden te brengen worden de momenteel erg grote en deels volgebouwde tuinen kleiner en beheersbaarder voor bewoners. Een langzaam verkeer-verbinding tussen Horst en Slak zorgt straks voor een betere bereikbaarheid en ontsluiting van de wijk. Er wordt geïnvesteerd in een betere waterhuishouding door het creëren van groot- en kleinschalige waterbuffers boven- en ondergronds en groeninfiltratie. In totaal komt er in de wijk ruim 19.000 m² groen, rekening houdend met klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarnaast komt er 4.500 m² halfverharding t.b.v. het parkeren. Ook moeten de woningen in de wijk aardgasvrij worden en nagenoeg energieneutraal.

De gemiddelde kosten per woning (inclusief openbare ruimte) worden geraamd op een bedrag tussen de 328.000 en 344.000 euro, afhankelijk van de gekozen beeldkwaliteit. Daarbij wordt uitgegaan van een bedrag van tussen de 31.000 en 48.000 euro voor behoud van identiteit en erfgoed.



Woonpunt, mijnkolonie Mariarade, Hoensbroek (gemeente Heerlen)

Heel recent zijn 68 door Jan Stuyt ontworpen woningen in de kleine mijnkolonie Mariarade uit 1915 door Woonpunt gerenoveerd. Behoud en herstel van de historische identiteit was een belangrijke doelstelling bij de renovatie, naast energiezuinigheid en comfort, zodat de woningen nog vele jaren mee kunnen. Typisch voor deze woningen zijn de mooie details, zoals de vormen van de daken, de dakkapellen en verfraaiingen in het metselwerk en op de gevels. Helaas zijn ook hier bij eerdere renovaties veel van deze bijzondere details verloren gegaan. Deze renovatie bood een kans om aantal verloren gegane erfgoedelementen in ere te herstellen. Het Cuypersgenootschap adviseerde over manieren om de woningen zoveel mogelijk terug te brengen in de oorspronkelijke staat. Zo werd de authentieke uitstraling versterkt door gebruik van houten kozijnen en rode dakpannen uit het oorspronkelijke ontwerp. Ook de originele knipvoegen zijn in ere hersteld. Een klankbordgroep van bewoners heeft meege gedacht over de keuzes die gemaakt moesten worden. Niet iedereen was overal even blij mee. Verandering van indeling van ramen en voordeur betekende bijvoorbeeld minder licht in de woning.



Naast herstel van historische beeldkwaliteit zijn de woningen ook verduurzaamd (naar label A) en toekomstbestendig gemaakt. De gevels zijn geïsoleerd en de daken vernieuwd en van binnenuit geïsoleerd. Ook zijn de voordeuren en raamkozijnen vervangen en voorzien van HR++ glas. Alle woningen hebben mechanische ventilatie gekregen. Op verzoek kregen huurders die daarvoor in aanmerking kwamen een nieuwe badkamer, keuken en toilet. De extra kosten om de historische identiteit te herstellen bedroeg ongeveer € 475.000,00, zo'n € 7.000 per woning. De openbare ruimte is (nog) niet aangepakt.

2

Woonpunt, mijnkolonie Buttingstraat, Hoensbroek (gemeente Heerlen)

Woonpunt renoveerde onlangs ook twintig monumentale mijnwerkerswoningen aan de Buttingstraat en de Nieuwenhofstraat. Naast herstel van het oorspronke-lijke beeld zijn de woningen ook verduurzaamd en toekomstbestendig gemaakt. Spouwmuuren, vloer en dak zijn geïsoleerd en er zijn nieuwe kozijnen geplaatst met HR++ glas. Afhankelijk van de uitgevoerde maatregelen hebben deze woningen de hoogst haalbare verbetering in energielabel gekregen, van G naar A in sommige gevallen. Bewoners waren niet altijd gelukkig met het afbreken van de bijbouwen, maar uiteindelijk wel tevreden met het eindresultaat. Samen met de bewoners wordt nog bekeken of de tuinen ook het oorspronkelijke karakter teruggegeven kan worden. Omdat de woningen de status van rijksmonument hebben, waren de kosten van de renovatie hoog. De renovatiekosten per woning bedroegen ongeveer een ton, het terugbrengen van de historische beeldkwaliteit zo'n 65.000 euro per woning.

10

Vincio Wonen, mijnkolonie Meezenbroek, Heerlen

De mijnkolonie Meezenbroek is gelegen ten noordoosten van het centrum van Heerlen, nabij het vroegere buurtschap Palemig en de wijk Schaesbergerveld. De wijk is gelegen in de directe nabijheid van kasteel Meezenbroek, waarvan de voormalige vijver nog prominent aanwezig is. Meezenbroek is sociaal-historisch gezien interessant omdat hier socialistische en protestantse mijnwerkers werden gehuisvest. Zowel socialisten als protestanten waren buitenbeentjes in het katholieke zuiden. Deze niet-katholieke

mijnwerkers werden daarom afzonderlijk van de katholieke mijnwerkers gehuisvest.

Kasteellaan als grenslijn

Het deel ten noorden van de Kasteellaan was aanvankelijk voor de socialistische mijnwerkers gereserveerd, het deel ten zuiden van de Kasteellaan voor de protestante. Het oudste deel van de wijk was gelegen aan de noordzijde van de Kasteellaan en bestond uit 159 woningen en een winkel. Het werd in 1921 gerealiseerd door de architecten Gulden, Geldmaker en Reyn voor de socialistische Woningbouwvereniging Glück Auf. Dit deel was rechtlijnig en somber van opzet en werd in de jaren '70 en '80 gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

De protestantse woningbouwvereniging De Voorzorg (tegenwoordig Vincio Wonen) bouwde in de jaren 1922, 1927 en 1932 ten zuiden van de Kasteellaan 266 woningen en 4 winkels, ontworpen door architect Hendrik Jan Tiemens (1877-1951). De woningen zijn opgetrokken in sobere traditionalistische architectuur, met verschillende woningtypen en woningblokken, hoofdzakelijk voorzien van zadeldaken. Afwisselende dakhoogten verlevendigen het straatbeeld, onder meer doordat hoger opgetrokken hoekpanden met schilddaken zijn verbonden met een zadeldak. In een aantal gevallen worden de blokken ook in het midden onderbroken door een verhoogde woning met schilddak. Het stedenbouwkundig ontwerp van dit deel van Meezenbroek is ook van de hand van Tiemens, een leerling van de bekende architecten Boerbooms en Berlage. Hij was architect van gereformeerde kerken, scholen en woninggroepen voor protestante woningbouwverenigingen, die veelal waren gebaseerd op de tuindorpfilosofie. Deze filosofie is in de wijk te herkennen aan plekken met een verbreed straatprofiel, waardoor pleinruimtes ontstonden, en aan het ruimtelijk structurerend groen, dat zich zowel in het openbare gebied als in het informele, semi-openbare gebied bevond. Het vormde een organisch geheel met de waterpartij van het voormalige kasteel Meezenbroek en het Caumerbeekdal.

Het hart van dit deel van Meezenbroek werd gevormd door de Doctor Kuypersstraat en de Groen van Prinstererstraat. Beide straten bepaalden het concentrische stratenpatroon van de wijk en daar waar ze samen kwamen was een pleintje, de centrale ontmoetingsplek. De brede Groen van Prinstererstraat was oorspronkelijk geheel omzoomd met robuuste bomen, maar ook in andere straten, zoals de Heemskerkstraat, was er sprake van een laanstructuur met veel groen. De achtertuinen waren in

het verleden veelal afgescheiden met (lage) groenblijvende hagen. Deze hagen zijn grotendeels vervangen door stenen of houten erfafscheidingen, en de achtertuinen zelf zijn grotendeels versteend.

Hoewel een aantal woningen uit de bouwperiodes 1922 en 1927 eerder al is gesloopt, is de stedenbouwkundige opzet van het tuindorp redelijk gaaf bewaard gebleven. Van de originele 266 woningen resten er nu nog 196. Het afbreken van enkele winkelwoningen en een verenigingsgebouw aan het centrale pleintje en de vervanging door drielaagse nieuwbouw met typische jaren '80 architectuur heeft het wijkje wel aangetast, doordat deze architectuur detoneert in maat en schaal ten opzichte van de overige bebouwing. In de jaren '80 vond ook herinrichting van de openbare ruimte plaats, maar de ruime opzet van de wijk maakte het mogelijk om het parkeren in de wijk op organische wijze in te passen. Grotendeels zonder afbreuk te hoeven doen aan de aanwezige groenstructuur. In 2012-2013 werden nog meer huizen gesloopt, zodat een grote driehoekige groenvoorziening ontstond die weliswaar een toegevoegde waarde geeft aan de wijk, maar stedenbouwkundig onvoldoende aansluit op het eerder genoemde winkelpleintje en de MSP-Allee (de groene verbindingsweg tussen Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig).

De 30 nog resterende woningen uit de eerste bouwfase (1922) hebben vanwege de differentiatie in drie woningtypen een hoge architectonische waarde. De 64 woningen uit de tweede bouwfase (1927) hebben een matig positieve waarde. Dit houdt verband met het feit dat in deze periode door het rijk bezuinigd werd op de (voor)financiering van woningen. Om de financiële risico's te beperken werd daarom gekozen voor een woningtype met een meer sobere architectuur. Om ruimte te creëren op de verdieping van deze woningen, werd het dak van het éénlaagse bouwblok aan beide zijden voorzien van een brede, ongelede en grof gedetailleerde dakkapel. Bij de renovatie van de woningen in 1981 werden de dakkappellen ook nog eens verbreed, waardoor deze nog meer afbreuk doen aan de architectuur van de woningen. De 102 woningen uit de derde bouwfase (1932) hebben een positieve architectonische waarde. De architectuur is eenvoudig van opzet, maar gaaf behouden. Wel zijn tijdens de renovatie van 1981 de ramen en deuren vernieuwd, waarbij helaas de indeling is gewijzigd en de roedeverdeling is komen te vervallen.

Cultuurhistorische waardenstelling

Vincio Wonen wil haar bezit in Meezenbroek middels renovatie en sloop/nieuwbouw toekomstbestendig maken. Samen met Nationaal Programma Heerlen-Noord is ervoor gekozen een cultuurhistorische waardenstelling te laten maken als basis voor scenario's voor een toekomstbestendige wijk, waarin zowel plaats is voor behoud van erfgoed en identiteit als voor vernieuwing en verduurzaming. De huidige plannen gaan uit van renovatie van 106 woningen. Voor de overige 90 woningen moet nog bepaald worden wat er mee gaat gebeuren.

Voor vier van de vijf woningtypen worden de meerkosten voor behoud van identiteit en erfgoed bij renovatie op € 37.500 geraamd. Voor woningtype B, de woningen uit 1932, liggen deze kosten een stuk lager en komen uit op € 17.500 per woning. De wijk Meezenbroek heeft geen monumentale status. Vincio Wonen bezit ook woningen in de mijnkoloniën Grasbroek, Leenhof (beiden rijksmonumenten) en Beersdal (rijksbeschermd stadsgezicht). Daar zijn de kosten voor renovatie een stuk hoger, mede door de hogere kosten voor behoud van erfgoedwaarden vanwege de monumentale status.



11 Molenberg (Heerlen)

12 Passart (Heerlen)

14 Rozegaard (Brunssum)



18 Sittarderweg (Heerlen)

Modern wonen in een huis met geschiedenis

Aan de Buttingstraat zijn in 2023 twintig gerenoveerde monumentale mijnwerkerswoningen opgeleverd. Een bijzonder project, want de woningen uit 1908-1910 behoren tot de eerste mijnwerkerswoningen die de Staatsmijnen bouwde en zijn de oudste mijnwerkerswoningen in Hoensbroek. Nicole Kölker is een van de bewoners, samen met haar dochter en de hond. "Alles is nieuw en tegelijkertijd woon ik in een authentiek huis met een rijke geschiedenis. Ik woon hier pas vanaf begin april 2024, maar ken de huizen nog van vroeger", vertelt Nicole. "Mijn vader en opa hebben in de Staatsmijn Emma gewerkt en ze vertelden wel eens over deze buurt." De woning van Nicole is in zijn geheel gerenoveerd. "Alles is nieuw en duurzaam, het energielabel is daardoor A. Boven zie je dat de plafonds geïsoleerd zijn, want die zijn nu een stuk lager. Gelukkig hebben ze de authentieke houten balken behouden, daar ben ik blij mee." Door de monumentale status van de woning was Woonpunt aan heel wat voorwaarden gebonden. Zo moesten de kunststof kozijnen – tijdens de vorige renovatie was de woning nog geen rijksmonument – vervangen worden door houten kozijnen met roedes. "Ik heb nu een groot raam aan de voorkant, wat zorgt voor veel licht in de woonkamer." Het pleisterwerk moest worden hersteld met de oorspronkelijke belijning en ook kwamen de originele keramische dakpannen terug. Nicole heeft de renovatie zelf niet meegemaakt. "Ik heb er wel met burens over gepraat. Het was

destijds flink aanpoten voor ze en dat kan ik me voorstellen. Voor sommige garages en bijbouwen was nooit een vergunning verleend en die moesten gesloopt worden. Minder bergruimte is dan wel wennen voor de mensen." De huizen hebben allemaal grote voortuinen, de mijnwerkers gebruikten ze vaak voor een moestuin en het houden van duiven. "Woonpunt heeft geholpen met de bestrating en de gemeente Heerlen bekijkt nog of overal hetzelfde originele hekwerk kan komen." Nicole is tevreden met haar woning. "Doordat de huizen in de originele staat teruggebracht moesten worden, is er nu geen waterpunt aan de voorkant en geen verlichting aan de achterkant. Maar dat vind ik geen halszaak, daar vind ik wel wat op."



Een spiksplinternieuw oud huis

"Toen ik tien jaar geleden in Meezenbroek kwam wonen, voelde ik mij meteen thuis. De mensen zijn aardig en tijdens mijn wandelingen met mijn hondje door de wijk had ik meteen contact. De renovatie was wel nodig. In november was mijn huis aan de beurt. Ik heb een nieuwe badkamer en nieuwe dakkappen gekregen; dat waren de pittigste werkzaamheden. De gevels zijn opgeknapt en geïsoleerd. Ik heb nieuwe kozijnen, ramen en vensterbanken. Het toilet is aangepast en in huis is mechanische ventilatie aangelegd. De keuken heb ik niet laten vernieuwen; mijn keuken is pas 10 jaar oud en nog helemaal prima. Een nieuwe keuken zou geen verbetering zijn. Natuurlijk waren de werkzaamheden ingrijpend. En niet alles is van een leien dakje gegaan. Waar gewerkt wordt vallen spaanders. Maar als er iets niet goed ging,

waren de lijntjes kort. Je kon meteen aankloppen en dan werd het probleem opgelost. Ik ben ontzettend blij met het resultaat. Maar, ik heb ook zelf de handen uit de mouwen gestoken. Vóór de renovatie heb ik flink opgeruimd. En ik had ook wat geld opzijgezet om binnen alles op te knappen. Meteen na de renovatie ben ik dus aan de slag gegaan met behangen, schilderen, nieuwe gordijnen, noem maar op. Ik heb nu dus een spiksplinternieuw, knus en gezellig huisje dat dankzij de isolatie ook nog eens 100% comfortabeler is. Ik ga over vijf jaar met pensioen en hoef hier niets meer te doen. Heerlijk." Anjo Haemers woont in Meezenbroek. Haar huis is gerenoveerd en verduurzaamd.



Volkshuisvesting is gemeenschappen bouwen! Deze missie wordt voortreffelijk verwoord in het lied ‘Het Dorp’ van Wim Sonneveld. Het is niet voor niets dat dit lied al jaren nummer 1 staat in de Evergreen top 1000. Het appelleert aan het gevoel van veel Nederlanders dat het verleden verdwijnt door modernisering en stedenbouwkundige vernieuwing. Met dat verleden verdwijnt ook een gevoel van identiteit, verbondenheid, trots en gemeenschapszin. De weerslag daarvan zien we vaak in wijken, dorpen en buurten waar erfgoed wordt gesloopt en wordt vervangen door weinig karaktervolle en vooral anonieme “betonnen dozen”. Deze ontwikkeling bedreigt nu ook de mijnkoloniën in de voormalige Mijnstreek.

Dat effect wordt versterkt, omdat er nog maar zo weinig over is van het mijnverleden. Toen Sonneveld de bekendste versie van het nummer in 1974 op plaat uitbracht, sloot de laatste mijn in Parkstad. Daarna begon een jarenlange operatie (‘Van Zwart Naar Groen’) om het verleden achter ons te laten. Er kwamen nieuwe economische kansen, zoals toerisme, maar het deed ook iets met de bevolking: de sector waaraan iedereen zijn identiteit ontleende, mocht er niet meer zijn. De gevolgen waren verwezing en onthechting. De mijnkoloniën zijn de laatste tastbare identiteitsdragers van de voormalige

Mijnstreek. Daarnaast zijn ze ook nog eens architectonische hoogstandjes en herbergen ze de laatste volkswijkgemeenschappen van Parkstad. In wezen zijn ze stuk voor stuk het dorp van Sonneveld; we noemen ze niet voor niets tuindorpen met hun fraaie groenstructuren.

Natuurlijk wil niemand een dergelijk stuk erfgoed met zoveel maatschappelijke en esthetische waarde laten verdwijnen. De mijnkoloniën staan echter wel onder druk: de huizen zijn rond de honderd jaar oud waardoor ze constructief vaak ‘op’ zijn, een grote verduurzaming behoeven en qua indeling en wooncomfort niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Als corporaties bezitten we veel woningen in deze wijken. Wij nemen de uitdaging aan om ons eigen bezit weer bij de tijd te brengen en de particuliere eigenaren in deze wijken te ondersteunen om hetzelfde te kunnen doen. Wij zien het als onze taak om te zorgen voor goede, duurzame en betaalbare woningen met behoud van de gemeenschapszin in deze volkswijken.

We stuiten daarbij wel op een dilemma. Vanuit bedrijfseconomisch opzicht ligt het meer voor de hand om rigoureuus te slopen en vervangende nieuwbouw te realiseren. We zijn als maatschappelijke organisatie echter ook rentmeester en schatplichtig aan het bevorderen van gemeenschappen. Maar we kunnen het uiteindelijk niet uitleggen aan onze andere huurders en aan onze toezichhouders dat we extra budget vrijmaken voor erfgoedbehoud, terwijl we elders projecten moeten uitstellen of zelfs onze bedrijfscontinuïteit in gevaar brengen.

Onze opgave is groot en groots. De corporaties bezitten circa 2.770 veelal monumentale woningen in de mijnkoloniën. Zeer recent hebben we zo’n 400 woningen aangepakt en projectmatig opgeleverd. In de komende 15 jaar moeten we dus circa 2.370 mijnwerkerswoningen aanpakken, waarvan met 275 woningen op korte termijn wordt gestart. Daarbij is het uitwaaiereffect beduidend groter doordat we in de projectaanpak ook particuliere eigenaren en/of particuliere verhuurders betrekken.

Alleen al de reguliere investering in renovatie, nieuwbouw en verduurzaming bedraagt 400 miljoen euro (prijspeil 2024). Deze investeringen moeten, willen en kunnen wij als corporaties op ons nemen binnen onze reguliere bedrijfsvoering. Als we echter ook de erfgoedelementen en beeldkwaliteit willen behouden, vergt dit een extra investering van circa 40.000 euro per woning, exclusief investering in de directe woonomgeving. Dat betekent bovenop de 400 miljoen euro een extra benodigd budget van circa 94 miljoen euro.

Wij kunnen dit als corporaties niet alleen dragen.

De gepresenteerde cijfers zijn gebaseerd op ervaringsgegevens. We hebben immers tegen de stroom in op een aantal plekken in Parkstad toch mijnkoloniën geherstructureerd met behoud van de erfgoedwaarden, zoals u in het hoofdstuk ‘Geleerde lessen’ heeft kunnen lezen. Gezien de omvang van de opgave voor de komende jaren kunnen we deze koers niet blijven volhouden voor alle mijnkoloniën zonder extra financiële middelen.

Wel hebben we een aantal waardevolle lessen getrokken uit eerder genoemde projecten:

- *Door intensieve bewonerscontacten, communicatie- en participatietrajecten en terugkeergaranties vormt de gemeenschap een onderdeel van de transformatie en is de slagingskans voor behoud en versterken van de gemeenschapszin groter.*
- *Herstructurering van de mijnwerkerskoloniën dient hand in hand te gaan met het aanpakken van sociale veiligheid en opwaarderen van de woonomgeving (b.v. creëren en versterken van ontmoetingsplekken, zoals buurtpunten en parkjes).*
- *Stelregel nummer één is: renovatie waar het nog kan, sloop/nieuwbouw waar het moet. Het heeft geen enkele zin om uit puur sentiment huizen te laten staan die geen goed en kwalitatief woonklimaat voor de (toekomstige) bewoners kunnen garanderen.*
- *Indien wordt besloten tot sloop en nieuwbouw, investeer dan in de cultuurhistorische elementen, zodat je als het ware weer de wijk ervaart zoals deze qua stedenbouwkundige en architectonische opzet was bedoeld. De identiteit en de cultuurhistorische uitstraling worden behouden, terwijl de binnenkant wordt gemoderniseerd en de huizen up-to-date worden verduurzaamd.*

De corporaties zijn ervan overtuigd dat we in de loop der tijd een goede aanpak voor de mijnkoloniën hebben ontwikkeld. We willen daarmee graag doorgaan om zodoende deze bijzondere cultuurhistorische parels van Nederland voor het nageslacht te behouden. We hebben echter uw hulp nodig. Met dit bidbook doen we het aanbod om in gesprek te gaan met alle partijen die hun bijdrage kunnen leveren om samen met ons en onze huurders het financiële gat te dichten. Zodat onze kinderen in de toekomst niet hoeven te zeggen:

‘Ik was een kind, hoe kon ik weten Dat dat voorgoed voorbij zou gaan.’



17 Schutterveld (Brunssum)

16 Schandelen (Heerlen)

20 Versillienbosch (Heksenberg, Heerlen)



17 Schutterveld (Brunssum)

5 Kasteelbuurt (*Hoensbroek*, Heerlen)



1 Beersdal (Heerlen)

deze publicatie is een gezamenlijk
initiatief van

Weller
Vincio Wonen
Woonpunt
Vanhier Wonen
Wonen Zuid

redactie

Harry van Dijck

Bram de Groot

Bert van Ogtrop (Van OgtropAdvies)

fotoverantwoording

Pag. 8,9,16 de woningcorporaties

Pag. 20, 21, 23, 24 © Nico Jesse | Nederlands Fotomuseum

Uit bedrijfsfotoboek Oranje Nassau Mijnen (1953)

Pag. 25 © Nederlands Mijnmuseum

Pag. 26, 27 *Rijckheydt* | Centrum voor regionale geschiedenis

Pag. 8, 28, 29, 35, 36, 39, 40, 43, 44, 46, 48, 49, 55, 56, 57

© Klaus Tummers Fotografie

Pag. 50, 51 © Philip Driessen

grafische vormgeving

buro marcel van der heyden

drukwerk

drukpartners zuid

april 2026

ELKE MIJNKOLONIE TELT

WELLER
VINCIO WONEN
WOONPUNT
VANHIER WONEN
WONEN ZUID