

Transformatie Nieuwdorp

In de wijk Nieuwdorp in de gemeente Stein werkt Zaam Wonen samen met de gemeente, bewoners en partners aan een grote transformatie van de woningvoorraad. De woningvoorraad is zeer eenzijdig (met name eengezinswoningen en meergezinswoningen zonder lift). De wijk vergrijsst sterk en veel woningen zijn verouderd. De behoefte aan betaalbare, comfortabele en levensloopbestendige woningen groeit snel. Daarom krijgt Nieuwdorp een brede wijkgerichte aanpak waarin sloop, renovatie, nieuwbouw, verduurzaming en verbetering van de openbare ruimte samenkomen.

Deze transitie vindt op 3 verschillende locaties, vlekken genoemd, in de wijk plaats:

- Vlek 1:
 - Renovatie van 154 eengezinswoningen
 - Sloop van 32 eengezinswoningen
 - Aanleg nieuw groengebied waar woningen zijn gesloopt (vergroening van de wijk)
 - Vernieuwen onder- en bovengrondse infra door gemeente
- Vlek 2:
 - Sloop van 54 meergezinswoningen
 - Nieuwbouw van 32 levensloopgeschikte grondgebonden woningen
 - Rondom deze woningen wordt een park aangelegd
- Vlek 3:
 - Gedeeltelijke sloop van de kerk
 - Sloop van de basisschool en gymzaal
 - Nieuwbouw van 32 zorgappartementen en ontmoetingsruimte
 - Nieuwbouw van 26 zorggeschikte appartementen
 - Nieuwbouw van 9 grondgebonden woningen waarvan 4 stuks in de middenhuur

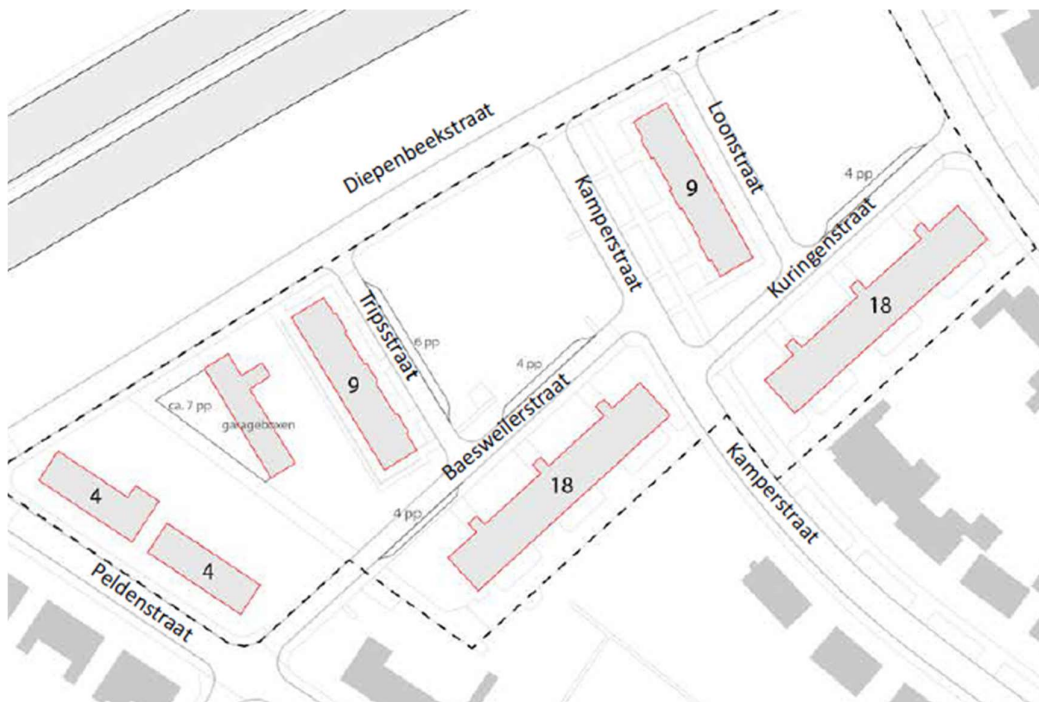


Sloop van 54 meergezinswoningen

In **vlek 2**, het gebied rond de Diepenbeekstraat, Tripstraat, Kamperstraat, Baesweilerstraat en Kuringenstraat, staan 54 meergezinswoningen die technisch verouderd zijn. Het gaat om:

- 18 '2-op-1'-woningen aan de Tripstraat en Kamperstraat
- 36 portiekflats aan de Baesweilerstraat en Kuringenstraat

Deze woningen sluiten niet meer aan op de eisen en woonwensen van nu. De sloop en de nieuwbouw vindt gefaseerd plaats daar in de meergezinswoningen nog gezinnen wonen die geherhuisvest moeten worden. Er ligt een strakke planning vanwege ecologische verplichtingen en de herhuisvesting van bewoners.





Herhuisvesting en gefaseerde uitvoering

Bewoners die in een te slopen woning wonen, krijgen tijdig een passend aanbod.
De sloop en nieuwbouw verlopen in **meerdere fasen**.

Nieuwbouw: 32 levensloopbestendige woningen

In totaal bouwt Zaam Wonen 32 nieuwe grondgebonden woningen in vlek 2:

- 16 parkwoningen (patiowoningen)
- 16 rijwoningen

Alle woningen zijn levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk (BAT-score 2), zijn gasloos en zeer energiezuinig (label A++), beschikken over warmtepompen, vloerverwarming, balansventilatie en zonnepanelen, liggen in een groene, parkachtige omgeving.

Bij de woningtoewijzing stimuleert Zaam Wonen de doorstroming: ouderen verhuizen naar gelijkvloerse woningen, waardoor eengezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen.

De nieuwe woningen komen in een groene parkstructuur. Zaam Wonen en de gemeente Stein ruilen gronden waar nodig om de plannen mogelijk te maken.



Brede wijkvernieuwing: Nieuwdorp in beweging

De transformatie van vlek 2 maakt deel uit van een grotere wijkvernieuwing. In totaal:

- worden in Nieuwdorp 86 oude woningen gesloopt,
- komen daar meer dan 100 nieuwe woningen voor terug, waaronder levensloopbestendige huizen, zorggeschikte appartementen en zorgappartementen.

Ook het hart van de wijk, het zogenaamde bruisend hart (vlek 3) verandert. De voormalige kerk wordt gedeeltelijk en de basisschool wordt geheel gesloopt om plaats te maken plaats voor:

- nieuwe (zorg)woningen,
- een ontmoetingscentrum met zorg- en welzijnsfuncties,
- een nieuwe openbare inrichting
- het westwerk van de kerk blijft als gezichtsbepalend element behouden



Daarnaast zijn in vlek 1 inmiddels 154 bestaande woningen gerenoveerd en verduurzaamd.



In vlek 1 wordt samen met de wijkbewoners (open planparticipatie) gewerkt aan de vergroening van de straten en de zogenaamde “groene long” (waar 24 eengezinswoningen gesloopt zijn).

De groene long is het hart van de gebiedsvernieuwing in vlek 1 en is:

- een centrale klimaatadaptieve voorziening (waterberging, biodiversiteit, hittestressreductie);
- een ontmoetingsplek die samenhang brengt tussen de straten;
- het belangrijkste bewonerswinstpunt in leefbaarheid en gezondheid (Mijn Nieuwdorp – Gezonde Generatie 2040);



Waarom deze aanpak nodig is

Nieuwdorp vergrijst en het inwonertal van Stein daalt licht. De bestaande woningen voldoen vaak niet meer aan de eisen van deze tijd. De woningvoorraad is te eenzijdig en niet op de toekomstige (zorg)vraag voorbereid. Door te renoveren waar het kan en te slopen en te bouwen waar het moet, ontstaat een wijk die:

- toekomstbestendig is,
- energiezuinig en duurzaam is,
- geschikt is voor alle leeftijdsgroepen,
- waar zorg geleverd kan worden,
- waar mensen elkaar kunnen ontmoeten,
- beschikt over voldoende groene ruimte,
- en aantrekkelijk blijft voor nieuwe generaties bewoners.

Een wijk die opnieuw tot leven komt

Met deze aanpak verandert Nieuwdorp in een moderne, groene en diverse wijk waar bewoners prettig en gezond kunnen wonen. De nieuwe woningen, het vernieuwde park, de verbeterde openbare ruimte en het toekomstige buurtcentrum vormen samen een stevige basis voor een leefbare wijk — nu en in de toekomst.