Bestemmingsplan

- Bijlagen bij de regels -

Herstructurering Nuinhofwijk

Gemeente Beekdaelen

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Bijlagen bij de regels -

Herstructurering Nuinhofwijk

Gemeente Beekdaelen

IDN-nummer:	NL.IMRO.1954.BPHerstNuinhofwijk-VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	23 april 2024

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels **5**

Bijlage 1 **Toegesnede lijst van bedrijfstypen** **6**

Bijlage 2 **Overzicht Rijksmonumenten en beeldbepalende panden** **16**

Bijlage 3 addendum **Masterplan Nuinhofwijk Nuth met inrichtingstekeningen incl.** **60**

Bijlage 4 **10 punten lijst groepsrisico** **125**

Bijlage 5 **Overzicht aan huis gebonden bedrijf en aan huis gebonden beroep** **128**

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Toegesnede lijst van bedrijfstypen

In de weergegeven lijst zijn de toegelaten bedrijfsactiviteiten weergegeven voor het gehele bebouwde gebied van de gemeente Nuth, met uitzondering van het bedrijventerrein de Horsel.

Voornaamste criterium voor het al dan niet toelaten van bedrijfsactiviteiten is dat bedrijven qua aard en omvang passen binnen het ruimtelijke schaalniveau van de diverse kernen en dan met name in relatie tot de woonomgeving.

Hiertoe worden gerekend bedrijven in de categorie 1, 2 en 3 mits de grootste in acht te nemen afstand niet meer dan 50 m. bedraagt.

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
			pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V.										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
			PARTICULIEREN										
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601,		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
	602												
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	E	Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	0	Schietinrichtingen:										
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		



Detaillering







Bijlage 2 Overzicht Rijksmonumenten en beeldbepalende panden

Bijlage 2. bij de regels:
overzicht Rijksmonumenten en beeldbepalende panden

Straat	Huis-no.	Foto Rijksmonument.
Dorpstraat	24	
Dorpstraat	49	
		
Dorpstraat	53	

Straat	Huis-no.	Foto Rijksmonument.
Dorpstraat	61	
Molenveld	6 en 8	
Molenveld	20 en 22	
Pastorijstraat/ Stationstraat	2/191	

Straat	Huis-no.	Foto Rijksmonument.
Pingerweg	11	
Nuinhofstraat (Nuijnhofwijk)	2 t/m 28 even	
(Nuijnhofwijk)		
Parallelstraat (Nuijnhofwijk)	2 t/m 14	

Straat	Huis-no.	Foto Rijksmonument.
(Nuijnhofwijk)		
(Nuijnhofwijk)	5 t/m 19	
(Nuijnhofwijk)		
Spoorstraat (Nuijnhofwijk)	1 t/m 42 even en oneven	

Straat	Huis-no.	Foto Rijksmonument.
Spoorstraat (Nuijnhofwijk)	43 t/m 49 oneven	
Spoorstraat (Nuijnhofwijk)	44 t/m 50 even	
Stationstraat (Nuijnhofwijk)	30	
Stationstraat	312	

Straat	Huis-no.	Foto Rijksmonument.
Valkenburger-weg	16	
Valkenburger-weg	45	

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
Bavo-straat	19-51 (oneven) en 24-78 (even)		Gedeelte nog behouden van de woninggroep Nieuwdorp, die oorspronkelijk bestond uit 66 woningen, hoofdzakelijk gelegen in lineaire formatie langs de St. Barbarastraat. De woningen zijn gebouwd in de stijl van het Tradionalisme. Kenmerkend is het baksteenmetselwerk in halfsteensverband met de rechthoekige ramen en deuren. De gebouwen zijn voorzien van zadeldaken die hier en daar voorzien zijn van een gewelfd dakschild.
B. Cremers-straat	1 en 3		Twee halfvrijstaande woonhuizen onder een schilddak gebouwd in de stijl van het traditionalisme. Het pand is twee bouwlagen met symmetrische architectuur die werkt in de lengterichting. Kenmerkend is de rode bakstenen plint met gele bakstenen optrek. Aan de zijgevels zijn uitbouwen gelegen met een platte dakconstructie.

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
B. Cremers-straat	5 en 7		Twee halfvrijstaande woonhuizen onder een schilddak gebouwd in de stijl van het traditionalisme. Het pand is twee bouwlagen met symmetrische architectuur die werkt in de lengterichting. Kenmerkend is de rode bakstenen plint met gele bakstenen optrek. Aan de zijgevels zijn uitbouwen gelegen met een platte dakconstructie.
B. Cremers-straat	11 en 13		Twee halfvrijstaande woonhuizen onder een schilddak gebouwd in de stijl van het Traditionalisme. Het pand heeft twee bouwlagen in lengterichting met een symmetrische architectuur. In de eerste bouwlaag zijn hoekportieken en erkers gelegen. Kenmerkend is de toepassing van de geelbruin genuanceerde en rode baksteen. Het gebouw is afgedekt met schilddak met genuanceerde Hollandse pannen.

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
B. Cremers-straat	25 en 27		Twee geschakelde woonhuizen die te samen met het pand op de hoek, Stationsstraat 137, zijn gebouwd in de stijl van het Traditionalisme. Het pand heeft twee bouwlagen met rechthoekige houten vensters en deuren deels met glas in lood bovenlichten. Kernmerkend zijn de uitgebouwde ramen op de begane grond met een horizontale en verticale verdeling. Tevens is het ronde raam boven de voordeur opvallend. De panden zijn afgedekt met Tuiles du Nord dakpannen.
B. Cremers-straat	4		Vrijstaand woonhuis met uitbouw aan de linkerzijde. Het pand is anderhalve bouwlaag hoog en afgedekt met zadeldak en aan de rechter- en linkerzijde een schoorsteen. Kenmerkend zijn de raam- en deurpartijen met een boogvorm welke tevens terugkomt in het metselwerk. Daarnaast hebben de ramen een roedeverdeling. Opvallend is de dakkapel die gedeeltelijk in de gevel en gedeeltelijk in de kap is gelegen.

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
B. Cremers-straat	6		Vrijstaand woonhuis bestaande uit twee bouwlagen met een kap uitgevoerd als zadeldak. Kenmerkend zijn de metselwerk boogversieringen onder de dakrand en de boogvormen bij de twee meest rechts gesitueerde ramen op de begane grond. Deze ramen hebben tevens een roedeverdeling. Het linkerdeel van de woning loopt uit in een kleine topgevel. Opvallend is dat dit raam rechthoekig van vorm is.
B. Cremers-straat	8		Vrijstaand landhuis met opmerkelijk vormgegeven dakconstructie gebouwd in de stijl van het Traditionalisme. Het voorste bouwvolume heeft een licht gewelfd en deels gebroken asymmetrisch zadeldak in dwarsrichting. Achterliggend bouwvolume in dwarsrichting onder zadeldak met afgeplatte kap. Kenmerkend zijn de donkerbruine bakstenen in halfsteensverband. In het trappenhuis en de ramen in de zijgevel is gekleurd glas toegepast.

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
B. Cremers-straat	16 en 18		Vrijstaand dubbel herenhuis gebouwd in de stijl van het Traditionalisme. In middendeel van de voorgevel is in de 1e bouwlaag een halfronde erker met plat dak. De voordeur in de voorgevel is met betonnen luifel. Het rechter deel van de voorgevel loopt uit in een topgevel. De voordeur in de linker zijgevel is met kleine betonen luifel. Kenmerkend is de deels met natuursteen beklede plint. Het pand heeft een zadeldak en schilddak met tuiles du Nord en een dakkapel.
B. Cremers-straat	20		Vrijstaand woonhuis met een zadeldak. Kenmerkend zijn de deels natuurstenen plint met daarboven een metselwerk gevel die witgepleisterd is. De ramen zijn klein gedimensioneerd wat voor een horizontale geleding van de gevel zorgt. Op de begane grond is het rechterdeel van de gevel een raampartij uitgevoerd in een ondiepe erker.

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
B. Cremers-straat	22, 24 en 24a		Vrijstaand blok bestaande uit drie panden gebouwd in de stijl van het Traditionalisme. In het middendeel van de voorgevel zijn in de 1e bouwlaag twee erkers met platte daken. De vensters en deuren lopen in de 1e bouwlaag deels uit in een doorlopende betonlatei. Kenmerkend is het baksteen-metselwerk in kettingverband. Het pand heeft een zadeldak gedekt met tuiles de Nord pannen en heeft twee dakkapellen.
B. Cremers-straat	26		Vrijstaand herenhuis gebouwd in de stijl van het Traditionalisme. De eerste twee bouwlagen van de rechtervoorgevel zijn deels vooruit-springend en met plat dak. De ramen en voordeur zijn voorzien van kunststeen lateien. De linkerzijgevel loopt deels uit in een topgevel. In dit deel zijn twee smalle maar hoge glas in lood ramen gelegen. Kenmerkend is het bak-steenmetselwerk in kettingverband. Het pand heeft een zadeldak gedekt met Romaanse pannen.

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
B. Cremers-straat	28 en 30		Vrijstaand dubbel woonhuis gebouwd in de stijl van het Traditionalisme. De voorgevel heeft een symmetrische indeling. In het middeldeel zijn, ter hoogte van de begane grond, twee erkers gelegen met een plat dak. De deuren zijn in de zijgevel met een kunststeen luifel. Kenmerkend is het baksteenmetselwerk in Vlaams verband en de rechthoekige houten vensters en deuren, deels met glas in lood vensters. Het pand is voorzien van een schilddak met tuiles du Nord en dakkapellen.
B. Cremers-straat	32		Hoekpand met oorspronkelijk een woon-winkelbestemming, thans enkel woonhuis, gebouwd in de stijl van het Traditionalisme (1938).Kenmerkend is de asymmetrische indeling van de frontgevel met baksteenmetselwerk in kettingverband. De deur en etalage-venster zijn onder een beton luifel. In de 2e bouwlaag is in de linker zijgevel een balkon met baksteenbalustrade. Kenmerkend zijn de rechthoekige houten

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
			vensters en deuren. De deur- en raampartijen op begane grond zijn voorzien van glas in lood bovenlichten. Het schilddak met enkele dakkapellen is afgedekt met Hollandse pannen.
Dorp-straat	14		Vrijstaand woonhuis met schildak. Het huis heeft een groot volume met rechthoekige plattegrond en is sober vormgegeven. De gevelindeling is asymmetrisch waarbij de voordeur uit het midden, onder een afdakje, is gesitueerd. De verticale raampartijen met kunststenen dorpels hebben een roedeverdeling. Het pand is uitgevoerd in rood metselwerk met een plint en daarboven wit pleisterwerk.
Dorp-straat	16		Vrijstaand woonhuis met schilddak. Kenmerkend zijn met name het bouwvolume en de ligging in de straatwand en daarnaast de plint met daarboven de witte pleisterwerk gevel en de verticale geleding van de raampartijen in het (voormalige) woonhuisgedeelte

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
Dorp-straat	22		Karakteristiek pand bestaande uit twee bouwlagen met schilddak dat gebruikt wordt voor horecadoeleinden. Kenmerkend is de plint met daarboven de gepleisterde witte gevel. De raampartijen zorgen voor een verticale geleding en zijn uitgevoerd als boogramen met omlijsting. Daarnaast wordt de verticale geleding van het pand versterkt aan de linker- en rechterzijde een verticale sierlijst. Tevens is onder de dakrand nog een horizontale sierlijst aanwezig.
Dorp-straat	13		Hoeve Smeijstershoek is een karakteristiek pand bestaande uit twee bouwlagen met kap, gedeeltelijk als zadeldak en gedeeltelijk als masardedak, dat gebruikt wordt voor horecadoeleinden. Kenmerkend is de onderdoorgang die toegang geeft tot de binnenplaats. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen. De voordeur is iets teruggelegen met een kunststeen omlijsting. De raampartijen zijn

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
			uitgevoerd met venster, geverfd in een karakteristieke patroon.
Dorp-straat	15 en 17		Tussenpand bestaande uit twee bouwlagen met masardekap. De begane grond is is uitgevoerd als etalage met de entree in het midden. Het geveldeel boven de entree loopt uit in een topgevel. De raampartijen op de eerste verdieping zijn gelijkmatig verdeeld en hebben een bovenlicht en roedeverdeling.
Dorp-straat	35 en 35a		Halfvrijstaand pand met een detailhandelsfunctie. De begane grond is dan ook uitgevoerd als etalage en is wit gepleisterd. Voor het overige deel van het pand zijn de bakstenen in het zicht gelaten. Karakteristiek zijn de T-vormige boogramen op de eerste verdieping met bovenlicht.
Dorp-straat	37 en 39		Halfvrijstaand pand bestaande uit twee bouwlagen en afgedekt met kap. Kenmerkend is de plint met daarboven de baksteen gevel die geel gepleisterd is. Het pand heeft een symmetrische gevelindeling waarbij de entree in het midden is

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
			gelegen. De deur- en raampartijen hebben een bovenlicht en roedeverdeling en hebben een kunststeen omlijsting. De ramen zijn voorzien witte luifels. Wat verder opvalt, zijn de muurankers ter hoogte van de 1e en 2e verdiepingsvloer.
Dorp-straat	41 en 43		Aaneengesloten panden bestaande uit twee bouwlagen met masardekap waarbij op de begane grond voorzieningen zijn gevestigd. Karakteristiek zijn de baksteen gevels met pleisterwerk. Ter hoogte van de entrees zijn mestelwerk 'lijsten' aanwezig die doorlopen tot aan de goot. Ter hoogte van de goot is een metselwerksierlijst aanwezig. De raampartijen hebben een T-vormige verdeling met aan de bovenzijde een boogvorm die is verwerkt in het metselwerk.

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
Dorp-straat	79 en 81		Een traditioneel pand, twee bouwlagen hoog met kap. Van het westelijke deel is naar de straatzijde een langgevel gelegen. Het oostelijke deel staat met de topgevel naar de weg. Karakteristiek is de dubbele boogvormige entree en de in verhouding relatief kleine raamopeningen. De gevels zijn uitgevoerd in metselwerk met boven de ramen in het oostelijke deel een accent. Het westelijke deel is uitgevoerd in twee verschillende kleuren metselwerk, gescheiden door een bredere metselwerk band.
Dorp-straat	83		Een traditioneel voor de 19e eeuw gebouwd pand dat momenteel in gebruik is als verenigingsgebouw. Het is een halfvrijstaand pand met een asymmetrische indeling van de gevel. De ramen en deur zijn in de 1e bouwlaag uitgevoerd met hardsteen dorpel-stenen. Vensters en in de 2e bouwlaag met bak-steen dorpelstenen. Onder de dakgoot is een smalle natuursteen lijst aangebracht. Kernmer-kend is het baksteen

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
			metselwerk in kruisverband met de rechthoekige ramen met een roedeverdeling. Het pand is afgedekt met een schilddak met betonpannen.
Dorpstraat	87, 89 en 91		Aaneengesloten panden bestaande uit twee bouwlagen met een zadeldak. De gevels zijn opgetrokken in metselwerk. Op de begane grond zijn de gevels gedeeltelijk uitgevoerd als etalage. Als ensemble zijn de woningen door de eenduidige architectuur karakteristiek voor dit gedeelte van de Dorpstraat.
Dorpstraat	95 en 97		Aaneengesloten bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met zadeldak. Door de sobere vormgeving is de bebouwing in aansluiting met de bebouwing in de omgeving kernmerkend voor het oude centrum van Nuth.

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
Dorp-straat	99		Massief hoekpand met symmetrische gevelindeling. Het pand is twee bouwlagen hoog en afgedekt met kap en heeft een horecafunctie. De voordeur is in het midden van de gevel gelegen en heeft een bovenlicht met een kunststenen omlijsting. De raampartijen op de begane grond hebben eveneens een bovenlicht met roedeverdeling. De raampartijeen op de eerste verdieping zijn tweeledig uitgevoerd met roedeverdeling. De ramen hebben een kunststenen vensterbank en bovendorpel. Het pand is uitgevoerd in metselwerk met een plint die voorzien is van pleisterwerk.

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
Eijkenderweg	54		Beeldbepalend vanwege hoofdbouwmassa en ligging. Met oorspronkelijke gevelindelingen en gevelelementen van 30er jaren bouwstijl (erker, eenvoudig siermetselwerk, verbijzonderde entree, plint).
Eijkenderweg	76		Herenhuis met schuren. Beeldbepalend vanwege bouwmassa en hoekligging op driesprong. Met oorspronkelijke gave gevelindelingen en gevelelementen (boogpoort, ankers, toogwerk, eenvoudig siermetselwerk). Vormt eenheid met huisweide en tuinmuur.

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
Molen-veld	14		Vrijstaand woonhuis bestaande uit twee bouwlagen met zadeldak. Het pand heeft een asymmetrische indeling met een gevel die uitgevoerd is in metselwerk in halfsteensverband. De entree is gelegen onder een kunststenen luifel. De raampartijen in de linkerzijde van het pand hebben een driedeling. Boven de ramen is een kunststenen bovendorpel aanwezig die iets verder doorloop dan de raampartij. In de kap is een dakkapel aanwezig.
Molen-veld	18		Vrijstaand woonhuis met een sobere vormgeving en afgedekt met zadeldak. Het pand is symmetrisch uitgevoerd met de voordeur in het middeldeel. De verticale raampartijen hebben een roedeverdeling een bovenlicht. Kenmerkend is de metselwerk sierlijst boven de ramen en deuren.

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
Pastorij-straat	6		Vrijstaand landhuis, bestaande uit een bouwlaag onder steil Hollands zadeldak, gebouwd in de stijl van het Traditionalimse. Voorgevel met aanzienlijke insteekkap. De woning heeft een met natuursteen beklede rode bakstenen plint. In de zijgevel is een erker met betonplaat aanwezig. Kenmerkend is de combinatie tussen de rode en gele baksteen, toegepast als metselwerk in halfsteens verband. Door de toegepaste kozijnen ontstaat een verticale geleding. In de 2e bouwlaag is glas in lood toegepast.
Pastorijstraat	58		Beeldbepalend vanwege bouwmassa, ligging en historische betekenis (voormalige pastorie). Met oorspronkelijke gevelindelingen en gevelelementen (hardstenen omlijstingen, T-ramen). Vormt eenheid met leibomen, hagen en bijgebouw.

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
Pastorijstraat	60		Beeldbepalend vanwege bouwmassa en ligging schuin op hoek. Met oorspronkelijke gevelindelingen en gevelelementen (eenvoudig siermetselwerk, T-ramen, ankers).
Pelikaan-straat	1		Vrijstand woonhuis gebouwd in de stijl van het Traditionalisme. Het pand is symmetrisch uitgevoerd in metselwerk dat wit gepleisterd is en afgedekt met een schilddak. De voordeur is in een uitbouw in het middendeel gelegen. De gevel loopt aan de rechterzijde schuin naar beneden. Op het dak staan iets uit het midden twee schoorstenen, boven een smalle dakkapel.
Pingerweg	9		Beeldbepalend vanwege hoofdbouwmassa en ligging. Met oorspronkelijke gevelindelingen en enkele gevelelementen (omlijsting, plint). Met huisweide en haag.

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
Pingerweg	15 en 17		Beeldbepalend vanwege bouwmassa en ligging.
Pingerweg	13		Beeldbepalend vanwege bouwmassa en ligging. Met oorspronkelijke gevelindelingen en gevelelementen (eenvoudig siermetselwerk, getoogde T-ramen, ankers, plint), vormt een eenheid met aangebouwd schuur.
Pingerweg	33, 35, 37, 39, 41, 43, 45 en 47		Beeldbepalend vanwege bouwmassa en ligging. Met enkele oorspronkelijke elementen (topgevels met schoorstenen, uilengaten).
Pingerweg	4		Beeldbepalend vanwege bouwmassa en ligging in straatwand. Met vrij oorspronkelijke gevelindelingen en met enkele gevelelementen (ankers, eenvoudig siermetselwerk).

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
Pingerweg	6		Beeldbepalend vanwege bouwmassa en ligging in straatwand. Herbouw in vrij oorspronkelijke gevelindelingen.
Pingerweg, Eijkenderweg	14 25 en 27		Beeldbepalend vanwege bouwmassa en ligging. Met gave oorspronkelijke gevelindelingen en gevelelementen (boogpoorten, kruis- en T-ramen, verbijzonderde entree, ankers, plint, uilengaten).
Station-straat	57		Vrijstaand herenhuis gebouwd in de stijl van het Traditionalisme (1929). De voorgevel is deels vooruitspringend en uitlopend in een topgevel met een lager dakgedeelte. In deze topgevel is een rondvenster aanwezig. De entree in portiek is in de rechter zijgevel. Kenmerkend is het metselwerk in Vlaams verband met de rechthoekige glas in lood ramen en rechthoekige houten deur. Het zadeldak is gedekt met Hollandse pannen en heeft een dakkapel en een dakvenster

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
Station-straat	69, 71 en 73		Woonhuis met bakstenen bordes. Het pand bestaat uit twee bouwlagen en is afgedekt met een zadeldak waarbij in de nok op beide einden een schoorsteen is gesitueerd. Kernmerkend is de symmetrische gevelindeling waarbij de voordeur in het midden is gelegen. Het pand is uitgevoerd in metselwerk met een betonnen plint. De boogvormige raampartijen hebben een T-vormige roedeverdeling. Daarnaast zijn de muurankers die zichtbaar zijn in de gevel karakteristiek voor dit pand.
Station-straat	75 en 77		Woon- en winkelpand dat op een hoek van de straat is gelegen. Het pand is twee bouwlagen hoog en opgetrokken uit baksteen met een schilddak. De entree is gelegen op de hoek onder een balkon met een baksteen balustrade. Boven de balkondeuren is een horizontale kunststenen latei aangebracht. De etalageruiten en deuren hebben een bovenlicht. Boven de etalageruiten is een kunststenen latei

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
			gelegen die loopt tot aan het balkon. De overige ramen hebben een verticale geleding.
Station-straat	137 t/m 143 oneven		Geschakelde woningen gebouwd rond 1932 in de stijl van het Traditionalisme. Het dubbele tussenpand heeft een symmetrische indeling van de voorgevel. In de linker- en rechtergevel delen is een erker over twee bouwlagen. De deuren hebben een kunststeen latei en de dorpelstenen zijn geglazuurd. De rechthoekige houten vensters hebben glas in lood bovenlichten. Boven de deuren si een segmentboog gemetseld. Op de hoek is een winkelpand gelegen met entree in de afgeschuinde hoek en met een deur in portiek met een balkon met baksteen balustrade erboven. De winkel- en portiekvensters rusten op bolornamenten. Het pand is deels zwartgepleisterd. Het meest rechtse pand heeft een asymmetrische gevelindeling. Kenmerkend is de erker in het rechter geveldeel met daarboven een balkon. De voordeur is

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
			gesitueerd onder een afdak van kunststeen met daarboven een klein raa
Station-straat	181 en 183		Aaneengesloten pand waarbij de toegepaste ronde vormen kenmerkend zijn. Het pand is twee bouwlagen hoog en afgedekt met een kap. De gevel is voor het overgrote deel teruggelegen in een metselwerk omlijsting. Karakteristiek is het boogvormige balkon dat rust op een ronde kolo De tweede verdieping is bijna volledig in glas uitgevoerd. De dakkapel is eveneens in boogvorm uitgevoerd. De architect van het pand is Jo Coenen. Het pand is gebouwd in de stijl van het Post-Modernisme.
Station-straat	215		Een horecapand dat gebouwd is in 1932 in de stijl van het Traditionalisme met elementen van het Nieuwe Bouwen. Het is een fors pand in drie bouwlagen met een rechthoekige plattegrond en is plat afgedekt. De rechter voorgevel domineert door de brede schoorsteenpartij. In het linkerdeel zijn in de tweede en derde bouwlaag balkons

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
			aanwezig. Het pand is grotendeels wit gepleisterd met een baksteen plint in kettingverband.
Station-straat	217		Halfvrijstaand woonhuis gebouwd in 1931 in de stijl van het Traditionalisme. In het linkerdeel van de 1e bouwlaag is een erker met daarop een balkon met baksteen balustrade. De entree in de linkerzijgevel springt vooruit met een geveldeel dat uitloopt in de topgevel. Kenmerkend zijn de rechthoekige houten vensters met kunststeen lateien. De entree heeft een ronde boogvormige houten deur. Het pand is afgedekt met een zadeldak met Hollandse pannen.
Station-straat	293 en 295		Het woonhuis is gebouwd rond 1926 in de stijl van het Traditionalisme. Het is een vrijstaand woonhuis met aanbouw en een asymmetrische voorgevelindeling. Het middendeel sprint iets vooruit en loopt uit in een topgevel met een hardstenen aanzet. De dorpelstenen zijn in hardsteen uitgevoerd. De ramen en deuren zijn

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
			rechthoekig met een bovenlicht met roedeverdeling. Boven de ramen en deuren is een ronde boog ingemetseld die opgevuld is met keramische tegels. Het pand is afgedekt met een Mansardedak met Tuiles de Nord en heeft twee dakkapellen.
Station-straat	208		Vrijstaand herenhuis gebouwd in 1939 in de stijl van het Traditionalisme. Het pand is uitgevoerd in metselwerk met een kettingverband. Kenmerkend is de asymmetrische indeling van de voorgevel. In het linker deel is een erker met plat dak. Het midden deel van de rechterzijgevel is vooruitspringend en loopt uit in een topgevel. In dit dele is de voordeur onder een betonnen luifel. Opvallend zijn de gelijkvormige raampartijen in een verticale geleding. Het pand is afgedekt met een zadeldak met Hollandse plannen.

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
Station-straat	258		Hoekpand met een winkelfunctie, bestaande uit twee bouwlagen met kap. Het pand is bijna symmetrisch uitgevoerd. De metselwerk gevel is op de begane grond gepleisterd, welke van de eerste verdieping wordt gescheiden door een kunststenen band. De entree van de winkel is gelegen op de hoek en springt terug. Boven de entree is eveneens een deel teruggelegen waardoor er een klein balkon aanwezig is met een metselwerk balustrade.
Station-straat	262		Woonhuis-winkel gebouwd in de stijl van het Traditionalisme. De entree is in de hoek iets terugliggend gesitueerd. Aan beide zijden van de voordeur is een verticale raampartij gelegen en boven de voordeur een horizontaal bovenlicht. Kenmerkend voor de etalageruit is de kleinschalige verdeling in het bovenlicht met glas in lood. Op de eerste verdieping zijn twee gelijkvormige raampartijen met verticale geleding gelegen. Het pand is afgedekt met een

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
			zadeldak en heeft een dakkapel.
Station-straat	288		Hoekpand met wijnkelfunctie, bestaande uit twee bouwlagen met kap. Op de hoek is een topgevel aanwezig die drie bouwlagen hoog is. Het pand is uitgevoerd in metselwerk met een donkergrijs pleisterwerk. De topgevel heeft een metselwerkomlijsting met detailversieringen onder de dakrand. Op de beagne grond zijn etalageruiten aanwezig. De raampartijen op de verdieping zijn symmetrisch verdeeld. Boven de ramen en onder de goot is een metselwerk sierrand aangebracht.
Valken-burger-weg	1		Vrijstaand woonhuis met aanbouw, gebouwd in 1927 in de stijl van het Traditionalisme. Het woonhuis heeft een symmetrische voorgevel, waarbij de voordeur in het middeldeel zit en een houten luifel heeft. Kenmerkend zijn de hardstenendorpels, het metselwerk in halfsteensverband en de rechthoekige houten vensters en deuren met bovenlichten. Het pand is afgedekt met een

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
			zadeldak met Tuiles du Nord en heeft twee dakkapellen.
Valken-burger-weg	39		Woonhuis, bestaande uit twee bouwlagen en een zadeldak. Het pand is tweeledig vormgegeven waarbij het achterste deel iets uitspringt. In dit deel is tevens de entree, bereikbaar middels een trapje, onder een hardstenen luifel gelegen. Het pand is uitgevoerd in metselwerk waarbij een hoge plint in een andere kleur baksteen opvalt. Het pand heeft een assymmetrische voorgevel waar aan de rechterzijde een gedeelte als erker is uitgebouwd. Boven de ramen zijn hardstenen dorpels aangebracht.
Valken-burger-weg	43		Woonhuis met een asymmetrische voorgevel. Het pand is twee bouwlagen hoog en afgedekt met een zadeldak. Kenmerkend zijn de gele metselwerk gevels met een donkerrode plint. In het linkerdeel van de voorgevel is een erker gelegen. Opvallend is op de begane grond de kunststenen bovendorpel in de rechterzijde van de

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
			gevel die tevens de hoek ombuigt. In de rechterzijgevel zijn langwerpige raampartijen aanwezige met een speelse verdeling. De raampartijen zijn gedeeltelijk uitgevoerd in glas in lood.
Valken-burger-weg	53 en 55		Geschakelde woningen met de topgevel naar de straatzijde. De woningen zijn gepleisterd en afgedekt met een zadeldak. Kenmerkend zijn de versieringen die aangebracht zijn rondom de ramen en deuren en onder de dakrand. Daarnaast is op de begane grond een horizontale rand aangebracht.
Valken-burger-weg	61		Woonhuis met een symmetrische gevelindeling. Het pand is twee bouwlagen hoog en heeft een zadeldak. De voordeur is het midden van de voorgevel iets teruggelegen onder een kunststenen afdak. De aanwezige raampartijen in het linker- en rechterdeel van de voorgevel hebben een driedeling. Tevens zijn op het pand twee dakkapellen aangebracht. Aan de

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
			achterzijde is een uitbouw gelegen die een bouwlaag hoog is eveneens met kap. Deze uibouw springt aan de zijgevel iets uit. De gevel is uitgevoerd in geel metselwerk met een rode metselwerk plint.
Valken-burger-weg	12 en 14		Woonhuizen gebouwd in 1936 in de stijl van het Traditionalisme. Kenmerkend zijn het halfsteens metselwerkverband waarbij twee tinten baksteen zijn gebruikt, de rechthoekige houten glas in lood venster en de rechthoekige houten deuren. De woningen zijn afgedekt met een zadeldak met Tuiles du Nord dakpannen.
Valken-burger-weg	26 en 28		Vrijstaand dubbel herenhuis gebouwd in 1931 in de stijl van het Traditionalisme. Opvallend is de summetrische indeling van de voorgevel. De deuren zijn iets teruggelegen onder een klein betonnen luifel, deels rustend op een kunststeen kolo Boven de deur is een klein balkon met een baksteen balustrade. Kenmerkend zijn de metselwerk gevels, deel

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
			in Vlaams verband en deels in klezoor verband met de hardsteen horizontale elementen. De ramen zijn rechthoekig van vorm en de deuren hebben een glas in lood bovenlicht. Het herenhuis is afgedekt met een schilddak met muldenpannen waarbij het pand twee nokpionnen en twee dakkapellen heeft.
Valken-burger-weg	30		Woonhuis, bestaande uit twee bouwlagen en kap, heeft een tweeledige vormgeving. Het rechterdeel heeft een kunststenen plint en het rechterdeel van de gevel loop uit in een topgevel. Op de begane grond is een erker aanwezig met daarboven een balkon met een houten balustrade. Het linkerdeel van het pand heeft een modernere vormgeving met een rechthoekige erker in het linkerdeel van de gevel. Onder dit deel van het woonhuis is een drive-in garage gelegen.

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
Valken-burger-weg	32,32a, 32b, 32c		Woonhuis met een asymmetrische gevelindeling. Het pand is twee bouwlagen hoog en heeft een zadeldak. Het heeft een metselwerk gevel met gepleisterde plint. De ramen en deuren zijn gedeeltelijk in boogvorm en gedeeltelijk recht uitgevoerd. Opvallend is de driehoekige bovendorpel boven de linkerramen op de begane grond. ter hoogte van de dakrand is in het metselwerk een sierrand aangebracht.
Valken-burger-weg	36		Woonhuis met een asymmetrische voorgevel, bestaande uit twee bouwlagen met zadeldak. De gevel is van metselwerk met een iets donkere plint. Kenmerkend is op de begane grond de kunststenen bovendorpel in de rechterzijde van de gevel die tevens de hoek ombuigt. In de rechterzijgevel zijn langwerpige raampartijen aanwezig met een speelse verdeling. De raampartijen zijn gedeeltelijk uitgevoerd in glas in lood. Aan de achterzijde van de woning is een uitbouw die iets uit de voorgevel

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
			is gelegen. Deze uitbouw is eveneens afgedekt met een zadeldak.
Valken-burger-weg	56, 58, 60, 62, 64 en 66		Aaneengesloten woningen bestaande uit twee bouwlagen met masardekap. De gevels zijn uitgevoerd in metselwerk waarbij de twee hoekpanden zijn gepleisterd. De panden nr. 56, 58, 60, 62 hebben een zelfde gevelindeling. Boven de ramen en deuren is in het metselwerk een boog aangebracht waarbij het gedeelte onder de boog iets is teruggelegen. In de dakrand is in metswerk een sierlijst aangebracht. Het linkerhoekpand, nr. 64 en 66 heeft een afwijkende vormgeving. Opvallend is hier de horizontale band boven de ramen en deuren op de begane grond en de vele dakkapellen.

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
Wilhelmi-nastraat	3 en 5		Het pand is oorspronkelijk een patronaat maar nu in gebruik als cultureel trefcentrum en bibliotheek. Het is gebouwd in de stijl van het Traditionalisme met invloeden van de zakelijkheid. Het pand bestaat uit een bouwvolume met een gebroken schilddak en een zaal op L-vormige plattegrond. Beide zijn verbonden met de entree die later is aangebouwd. Het volume heeft driekwart lisenen en is zwaar gedimensioneerd. De gevels zijn van baksteen en beton met ongeglazuurde rode dorpels. Het mestelwerk is uitgevoerd in kettingverband. De rechthoekige houten c.q. stalen venster- en deurkozijnen zijn er in diverse geledingen. Het pand is plat en met een gebroken schilddak afgedekt.

Straat	Huis-no.	Foto Beeldbepalend pand no.	Beeldbepalend omdat:
Wilhelmi-nastraat	4 en 6		De twee halfvrijstaande woningen zijn gebouwd in 1932 in de stijl van het Traditionalisme. Ze hebben een aanzienlijk bouwvolume bestaande uit twee bouwlagen met een zadeldak. Het pand is uitgevoerd in rode baksteen plint met rollaag en gele bakstenen optrek in halfsteens verband en met betonnen en pleisterwerk elementen. De kozijngeledingen zijn verticaal. Het pand is afgedekt met een steil Hollandse zadeldak met rode Hollandse pannen. Het heeft een nokschoorsteen, dakkapel en bakgoot.

De volgende selectiecriteria zijn (mede)bepalend voor het verkrijgen van de status beeldbepalend pand:

Architectonische waarden

Karakteristieken van het individuele object

- Herkenbaarheid hoogwaardige architectuur uit bepaalde bouwperiode;
- Gaafheid van de hoofdvorm/gevelbeëindiging;
- Bijzondere gave accenten (dakkapel, portiek, balkon e.d.);
- Gaafheid van materiaalgebruik en detaillering;
- Samenhang met bijbehorende bouwkundige onderdelen (stoep, hek, poort tuin, bijgebouw);

Karakteristieken van de gevelwand

- Belangrijke beeldbepalende ligging (bijv. hoekpand);
- Beeldbepalend in een rij met diverse architectuur;
- Gaafheid van de gevelwand;
- Beeldbepalende gevel, uitgevoerd als deel ensemble;
- Beeldbepalende gevel, uitgevoerd als seriebouw;

Stedenbouwkundige waarden

- Belangrijk onderdeel van stedenbouwkundige structuur (zichtlijn);
- Bijzonder onderdeel van historische infrastructuur (water, plein, park, weg);
- Bijzondere bebouwing (hofjes);
- Bijzondere panden die relatie met stedelijke/dorpse omgeving versterken (kerk, molen, stadhuis, industriepand);

Architectuurhistorische waarden

- Belangrijke plaats in de plaatselijke architectuur- en/of bouwhistorie;
- Belangrijk oeuvre van architect of architectenstroming;

Secundaire ondersteunende selectiecriteria:

Cultuurhistorische waarden

- Herkenbaar als uiting van een bepaalde maatschappelijke stroming (sociaal, economisch en/of geloof);
- Herkenbaar als uiting van bestuurlijke visie op landschappelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling;
- Van belang als getuigenis van monumenten van bedrijf en techniek in een bepaalde periode;

Zeldzaamheidswaarden

- In verband met bijzondere ouderdom;
- Vanwege functionele zeldzaamheid en/of bouwtechniek;
- Vanwege unieke ligging in de stad/kernen of binnen het landschap.

[1)] begripsomschrijvingen afkomstig uit de voorschriften behorende bij bestemmingsplan Schimmert.

Bijlage 3 Masterplan Nuinhofwijk Nuth met inrichtingstekeningen incl. addendum

Versie d.d. 25 april 2023
Deze bijlage maakt onlosmakelijk deel uit van de Samenwerkingsovereenkomst Herstructureringsplan Nuinhofwijk te Nuth met kenmerk: Z/23/188851 336625, d.d. 25 april 2023

Bijlage 7 Masterplan Nuinhofwijk daaronder begrepen het addendum wat daar integraal deel van uitmaakt

Addendum

Inleiding
In kader van de herstructurering van de Nuinhofwijk is in juli 2022 het 'Masterplan Nuinhofwijk' opgesteld. Dit Masterplan beschrijft de historie van de wijk, planvorming in de afgelopen jaren en het plan op hoofdlijnen dat Gemeente en Wonen Zuid voor de wijk zijn overeengekomen.
Het Masterplan heeft als basis gediend voor het positieve advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), dat in september 2022 is opgesteld. Dit advies van de RCE vormde een belangrijke basis voor besluitvorming ten aanzien van provinciale subsidie voor het project, alsmede een vertrekpunt voor verdere planuitwerking en detaillering. Met betrekking tot dit laatste – onder meer ten aanzien van de uitwerking van de beeldkwaliteit – heeft de gemeentelijke Monumentencommissie een belangrijke stem.

Addendum omdat actualisatie van het Masterplan is vereist
Sinds het opstellen van het Masterplan heeft de tijd niet stil gestaan. Gemeente en Wonen Zuid hebben hun eerdere plannen verfijnd en op onderdelen bijgesteld. Dit niet in de laatste plaats omdat onder meer afstemming met de gemeentelijke Monumentencommissie op onderdelen heeft geleid tot voortschrijdend inzicht.
In dit addendum geven wij weer welke zaken zijn veranderd ten opzichte van het Masterplan van 15 juli 2023, wat eveneens is aangehecht.
Uit oogpunt van overzichtelijkheid beperken wij ons daarbij tot hoofdlijnen en volgen wij de indeling van het Masterplan.

Wijzigingen ten opzichte van Masterplan

- Ad. hoofdstuk 3, Planopzet, ad. 3.1 Concreet planconcept, pagina's 19, 20 en 24:
    - Gewijzigde aantallen woningen (zoals weergegeven in SOK, in bijlage 3 Projectkaarten en onderstaand):
        - Beeldherstellende restauratie: 50
        - Cascorestauratie: 17
        - Nieuwbouw: 43 +
        - Totaal: 110
    - Nieuwbouw van 8 woningen te realiseren buiten het Projectgebied.
    - Volkshuisvestelijke mix:
        - 31 levensloopbestendige woningen sociale huur
        - 40 gezinswoningen 2 slaapkamers sociale huur
        - 39 gezinswoningen 3 slaapkamers sociale huur

Zaaknummer: Z/23/188851 336626

Versie d.d. 25 april 2023
Deze bijlage maakt onlosmakelijk deel uit van de Samenwerkingsovereenkomst Herstructureringsplan Nuinhofwijk te Nuth met kenmerk: Z/23/188851 336625, d.d. 25 april 2023



Bijlage 7 Masterplan Nuinhofwijk daaronder begrepen het addendum wat daar integraal deel van uitmaakt d.d. 25 april 2023, behorende bij de Samenwerkingsovereenkomst Herstructureringsplan Nuinhofwijk te Nuth, met kenmerk: Z/23/188851 336625, d.d. 25 april 2023.

- Pag. 21: ‘af maken’ oorspronkelijke hoekopstelling: is vervallen;
- Ad. 3.2 Integrale aanpak, pag. 22 en ad. Hoofdstuk 7 Nader te onderzoeken, ad. pag. 49: geen collectieve energievoorziening op binnenterrein (maar op woningen);
- Ad. 3.3 Beeldkwaliteit op hoofdlijnen, pag. 23 en ad. Hoofdstuk 4 Nadere Plankaders, ad. 4.1 Woningbestand, pag. 32 t/m 34: beeldkwaliteit is inmiddels verder uitgewerkt en aangepast. Als referentie is onderstaand beeld opgenomen:



Impressie Nieuwbouw Spoorstraat



Impressie Nieuwbouw Spoorstraat

- Ad. pag. 27: nieuwbouw van 43 woningen (acht nieuwbouwwoningen worden elders, buiten de Nuinhofwijk gerealiseerd);
- Ad. 4.1.1. Rijwoningen Tiendstraat, ad. pag. 28:
  - Zes in plaats van acht originele woonblokken;
  - Zes tot elf woningen per woningblok;
  - ‘Naast cascoherstel vindt verbetering plaats van de thermische schil, e.e.a. conform de subsidiebeschikking van de RCE’: zeker zal worden ingezet op verduurzaming van de woningen, over de precieze invulling hiervan vindt nog overleg plaats met onder meer de RCE;
  - aanpassing plattegronden wordt nog nader uitgewerkt, in afstemming met de RCE;
- Ad. 4.1.3.2 Beeldkwaliteit, ad. pag. 30: grijze platvolle voeg (glad) wordt ‘voegwerk platvol, kleur trasraam donker, opgaand werk grijs/geel’;
- Ad. pag. 31: ‘… van belang dat de karakteristieke gemetselde schoorstenen behouden blijven’: dit wordt nog nader onderzocht;
- Ad. pag. 31: twee tot tien woningen per woningblok in plaats van twee tot negen;
- Ad. 4.1.3.3 Materialisatie, ad. pag. 35: ‘metselwerk … uitgevoerd in halfsteensverband met platvolle voeg, kleur grijs’ wordt ‘voegwerk platvol, kleur trasraam donker, opgaand werk grijs/geel’
- Ad. 4.2 Woonomgeving, ad. pag. 38: erfafscheiding wordt nader bepaald. Groen met beheerplan heeft de voorkeur boven ‘fraaie hekwerken’;
- Ad. 4.2.4 Spoorstraat / Parallelstraat, ad. pag. 40: Rooilijn nieuwbouw naar voren schuiven. Hierdoor ontstaat aan de achterzijde meer parkeerruimte. Voortuinen worden minder diep. De huidige parkeerstrook kan worden getransformeerd naar kwalitatief groen;
- Pag. 41: ‘wijkpark’: nadere invulling vindt nog plaats. Collectieve ruimtes ten behoeve van parkeren: inmiddels uitgewerkt in demarcatie (bijlage 3 van SOK);
- Ad. Hoofdstuk 5 Financiële kaders, pag. 44: ‘verwerving (en sloop) van dit particuliere bezit (43 woningen)’ wordt vervangen door: verwerving van 43 woningen en sloop van een gelijk aantal woningen;

- Ad. 5.1 Businesscase verwerving particulier bezit Nuinhofwijk, ad. pag. 45: 8 sociale huurwoningen worden buiten de Nuinhofwijk toegevoegd aan de huurwoningvoorraad van Wonen Zuid;
- Ad. 5.2 Investeringen Wonen Zuid en ad. 5.3 Investeringen gemeente Beekdaelen, ad. pag. 46: financiële cijfers zijn aangepast (zie SOK, Bijlage 1 Financieel en risico arrangement en Bijlage 2 Projectbegroting);
- Ad. Hoofdstuk 6 Organisatie, Planning en Communicatie, ad. 6.1 Organisatie, ad. pag. 47: Projectorganisatie is aangepast (zie SOK);
- Ad. 6.2 Planning, ad. pag. 47: Planning is geactualiseerd (zie bijlage 5 Planning);
- Ad. Hoofdstuk 7 Nader te onderzoeken, ad. pag. 49:
    - Verdere uitwerking en aanpassing van beeldkwaliteit en gevelarchitectuur heeft plaatsgevonden. Hiervoor is afgestemd met en goedkeuring verkregen van de gemeentelijke Monumentencommissie. De nieuwe plannen zijn gepresenteerd aan de bewoners tijdens informatiebijeenkomsten op 23 maart 2023;
    - Pv-panelen zijn onder voorwaarden akkoord op achterdakvlakken. De optie om collectieve voorzieningen boven het parkeerterrein te plaatsen is niet meer voorzien, mede gelet op beeldkwaliteit en financiële haalbaarheid;
    - een aantal onderzoeken is inmiddels uitgevoerd dan wel in voorbereiding;
- Ad. 7.4 Besluitvormingstraject: dit is inmiddels in een vergevorderd stadium. Enkele belangrijke punten zijn: na positief advies van de RCE op het Masterplan heeft verdere uitwerking plaatsgevonden in afstemming met de gemeentelijke Monumentencommissie. Provincie Limburg en gemeente Beekdaelen hebben de ‘Samenwerkingsagenda Versterken centra, kernen en wijken gemeente Beekdaelen’ ondertekend. Directieteam en Raad van Commissarissen Wonen Zuid hebben positief besloten over de plannen voor de wijk en vanuit de Regiodeal is een subsidiebeschikking aan Wonen Zuid verleend.



MASTERPLAN NUINHOFWIJK

Wonen Zuid

Gemeente Beekdaelen

15 juli 2022

Inhoudsopgave

Inleiding 5

1. De ontstaansgeschiedenis van de Nuinhofwijk 6

1.1 De ruimtelijke situatie vóór 1919 6

1.2 Woninggroep Nuinhof 7

1.3 De ruimtelijke situatie tussen 1920 en 1990 9

1.5 De huidige situatie 13

1.5.1 Woningbestand 13

1.5.2 Woonomgeving 13

1.5.3 Bewoners 13

2. Planverkenning 14

2.1 Onderzoek naar diverse scenario's 14

2.2 Planologisch kader 18

2.3 Maatschappelijke kosten-baten analyse 18

3. Planopzet 19

3.1 Concreet planconcept 19

3.2 Integrale aanpak 22

3.2.1 Woningbestand 22

3.2.2 Woonomgeving 22

3.2.3 Bewoners 22

3.3 Beeldkwaliteit op hoofdlijnen 23

3.3.1 Woningen 23

3.3.2 Woonomgeving 23
3.4 Belangenafweging 24
3.5 Referentieprojecten 25
3.5.1 Spoorkolonie - Sittard 25
3.5.2 De Oude Egge - Brunssum 26
4. Nadere plankaders 27
4.1 Woningbestand 27
4.1.1 Rijwoningen Tiendstraat 28
4.1.2 Hoekwoningen 29
4.1.3 Nieuwbouw 30
4.2 Woonomgeving 36
4.2.1 Algemeen 36
4.2.2 Tiendstraat 38
4.2.3 Nuinhofstraat 39
4.2.4 Spoorstraat/Parallelstraat 40
4.2.5 Wijkpark 41
4.2.6 Achterterreinen 41
5 Financiële kaders 44
5.1 Businesscase verwerving particulier bezit Nuinhofwijk 44
5.1.1 Regio Deal 45
5.1.2 Volkshuisvestingsfonds 45
5.1.3 Kader KLC 45
5.2 Investeringen Wonen Zuid 46

5.3 Investeringen gemeente Beekdaelen....46
6. Organisatie, planning en communicatie....47
6.1 Organisatie....47
6.2 Planning....47
6.3 Communicatie....48
6.3.1 Interne communicatie....48
6.3.2 Externe communicatie....48
7. Nader te onderzoeken....49
7.1 Algemeen....49
7.2 Woningen....49
7.3 Omgeving....49
7.4 Besluitvormingstraject....51
8. Slotwoord....52
9. Geraadpleegde bronnen....53
Bijlagen....54
Bijlage I Schriftelijk advies Monumentencommissie, d.d. 28-04-2022....54
Bijlage II Schriftelijk advies Monumentencommissie, d.d. 24-05-2022....55
Bijlage III Schriftelijk advies Monumentencommissie, d.d. 06-07-2022....56
Bijlage IV Schriftelijke reactie RCE d.d. 12-05-2022....57

Inleiding

De rijksmonumentale Nuinhofwijk (bouwjaar 1919; oorspronkelijk 133, momenteel 118 woningen) in de kern Nuth, gemeente Beekdaelen, raakt voor wat betreft de woonkwaliteit en het leefklimaat steeds meer in verval. Er is sprake van een achterstandssituatie, van leegstand en verrommeling. De kleine arbeiderswoningen zijn in versnipperd bezit. Ze voldoen niet meer aan de hedendaagse kwaliteitseisen voor wat betreft duurzaamheid en wooncomfort en kennen naast achterstallig onderhoud diverse bouwkundige, bouwfysische en constructieve gebreken.

Om de wijk voor de toekomst te kunnen behouden, zijn stevige ingrepen vereist. Niets doen houdt onherroepelijk in dat de kwetsbare wijk fysiek en sociaal verder afglijdt en uiteindelijk tot grote maatschappelijke problemen en lasten zal leiden, zoals becijferd in een opgestelde maatschappelijke kosten-baten analyse (MKBA)[1].

In de afgelopen jaren zijn door woningcorporatie Wonen Zuid allerlei scenario's, plannen en haalbaarheidsstudies opgesteld voor een integrale en duurzame herstructurering en revitalisering van de wijk, van een gedeeltelijke of gehele restauratieve aanpak tot aan sloop en vervangende nieuwbouw. De beschouwde scenario's bleken uiteindelijk vanuit de verschillende invalshoeken en mogelijkheden of om uiteenlopende plan-economische of procedurele motieven niet haalbaar.

Op initiatief van de gemeente Beekdaelen heeft vervolgens in een aantal ateliersessies en bilaterale afstemmings-overleggen met betrokken stakeholders — gemeente Beekdaelen, woningcorporatie Wonen Zuid, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Monumentencommissie, Regio Parkstad Limburg en de Provincie Limburg — een verkenning plaatsgevonden naar een haalbaar en vergunbaar planconcept voor de Nuinhofwijk, waarin de volkshuisvestelijke opgaven en het behoud van de monumentale waarden meer in balans konden worden gebracht.

Het resultaat van deze sessies is het voorliggende Masterplan Nuinhofwijk Nuth: een masterplan op hoofdlijnen, waarin de betrokken stakeholders zich kunnen herkennen. Dit masterplan geeft het gemeenschappelijke kader weer waarbinnen de verdere planuitwerking voor de integrale herstructurering en transformatie naar een vitale en toekomstbestendige wijk gestalte kan krijgen.

Beekdaelen, juni 2022

[1] Transitie-exploitatie MKBA Nuinhofwijk – Stec-Groep 17 mei 2021 (Toekomstscenario's voor de monumantale woningvoorraad)

1. De ontstaansgeschiedenis van de Nuinhofwijk

1.1 De ruimtelijke situatie vóór 1919

Nuth[2], gelegen in het zuidoosten van Nederland, is ontstaan in de middeleeuwen. Het dorp heeft zich destijds ontwikkeld aan de zuidwestzijde van de Geleenbeek. In eerste instantie behoorde het dorp Nuth tot het land van Valkenburg maar werd al snel een eigen heerlijkheid in 1626. Verspreid rond de dorpskern hebben zich landerijen gevestigd. Zo ook de Nuinhof[3] (ook onder de naam Nieuwenhof, Nuwenhoff, Nuenhof, Nuinhof of Villa Nova bekend) en de Tiendschuur.



Tot aan de 20e eeuw bleef Nuth haar overwegend agrarisch karakter behouden. De industrialisatie met de komst van het spoornet bracht hier verandering in. De lokale spoorlijn Sittard-Heerlen-Herzogenrath, naar ontwerp van Henri Sarolea, werd in 1896 aangesloten op het nationale spoorwegnetwerk. De aanleg van de spoorweg van Sittard naar Heerlen betekende het einde voor de hoeve Nuinhof.

De komst van de mijnen zorgde ervoor dat Nuth kon meeliften op de activiteiten van de staatsmijn Emma en Hendrik. Tijdens WO I groeide de productie van steenkool op deze twee staatsmijnen enorm. Beide mijnen werden door de mijnspoorweg verbonden met het nationale spoor. Er werd een groot verdeelemplacement met meer dan twintig sporen gerealiseerd bij Nuth, om het kolenvervoer te verwerken. Speciale arbeiders, genaamd “remmers”, waren nodig om de zwaarbeladen kolenwagons van Hoensbroek en Heerlen naar het lager gelegen Nuth te transporteren.



De exponentiële groei van de mijnen en het spoor zorgde ervoor dat al deze arbeiders huisvesting nodig hadden. Zo zijn door woningvereniging ‘Nuth Vooruit’, opgericht in 1912, de plannen ontwikkeld voor de bouw van 133 arbeiderswoningen in het Nuinhofcomplex.

[2] Afb. 1 Nuth ca. 1900 via topotijdreis.nl
[3] Afb. 2 De Nuinhof via rijckheyt.nl/cultureel-erfgoed/nuinhof-en-tiendschuur-de

1.2 Woninggroep Nuinhof

In 1919 werd de nieuwe woninggroep Nuinhofcomplex c.q. Spoorwegcomplex gebouwd naar een ontwerp van architect N.J. van Tiene uit Maastricht. Het Nuinhofcomplex is gebouwd voor de spoorwegarbeiders van het nabijgelegen spoorwegemplacement, in opdracht van de woningvereniging “Nuth Vooruit” en bestaat uit dertien verschillende woningtypes[4] die verdeeld in de wijk liggen[5].

Het complex is vormgegeven in het destijdse geldende idioom omtrent arbeiderswoningen. De woninggroep heeft een eenvoudig ruimtelijk concept, geënt op het tuinstadprincipe. Dit houdt in dat de wijk een eenduidig stratenpatroon met overzichtelijke straten heeft, zonder een duidelijke hiërarchie.
De woonblokken zijn gevormd langs het stratenpatroon en wijken af in vorm en verschijning. Door nuanceverschillen in de architectuur zijn de woonblokken als afzonderlijke eenheden herkenbaar. Ondanks de diversiteit is er een hoge mate van samenhang in de wijk. Door deze samenhang in verscheidenheid is er een duidelijk onderscheid tussen het Nuinhofcomplex en de omliggende wijken. De woningen zijn met een soberheid en doelmatigheid ontworpen. De woningen zijn voorzien van een traditionele, baksteenarchitectuur. Variatie in het straatbeeld is gecreëerd door afwisseling in bouwhoogte, kapvorm, risalerende geveldelen en overige ornamenten. De woningen zijn met aandacht voor detail ontworpen. Dit is zichtbaar door de accentuering van de gevelopeningen of topgevelbeëindigingen met pleisterwerk in combinatie met siermetselwerk, de gemetselde schoorstenen en houten, geprofileerde consoles ten behoeve van de luifelgoten. De materialisatie van de woningen is vrij eenvoudig door de rode baksteen, rode keramische dakpan en witgeschilderde houten kozijnen.



[4] Afb. 3 t/m 15 Woningtypes Nuinhof via Satijnplus Architecten
[5] Afb. 16 Woningtypes verdeeld in de wijk via Satijnplus Architecten, zie p.8


Plattegrond A 79 woningen
Type 2 6 woningen
Type 3 6 woningen
Type 4 6 woningen
Type 6 8 woningen
Type 9 6 woningen
Type 11 4 woningen
Type 12 2 woningen


Type 1
Type 2
Type 3
Type 4
Type 5
Type 6
Type 7
Type 8
Type 9
Type 10
Type 11
Type 12

1.3 De ruimtelijke situatie tussen 1920 en 1990

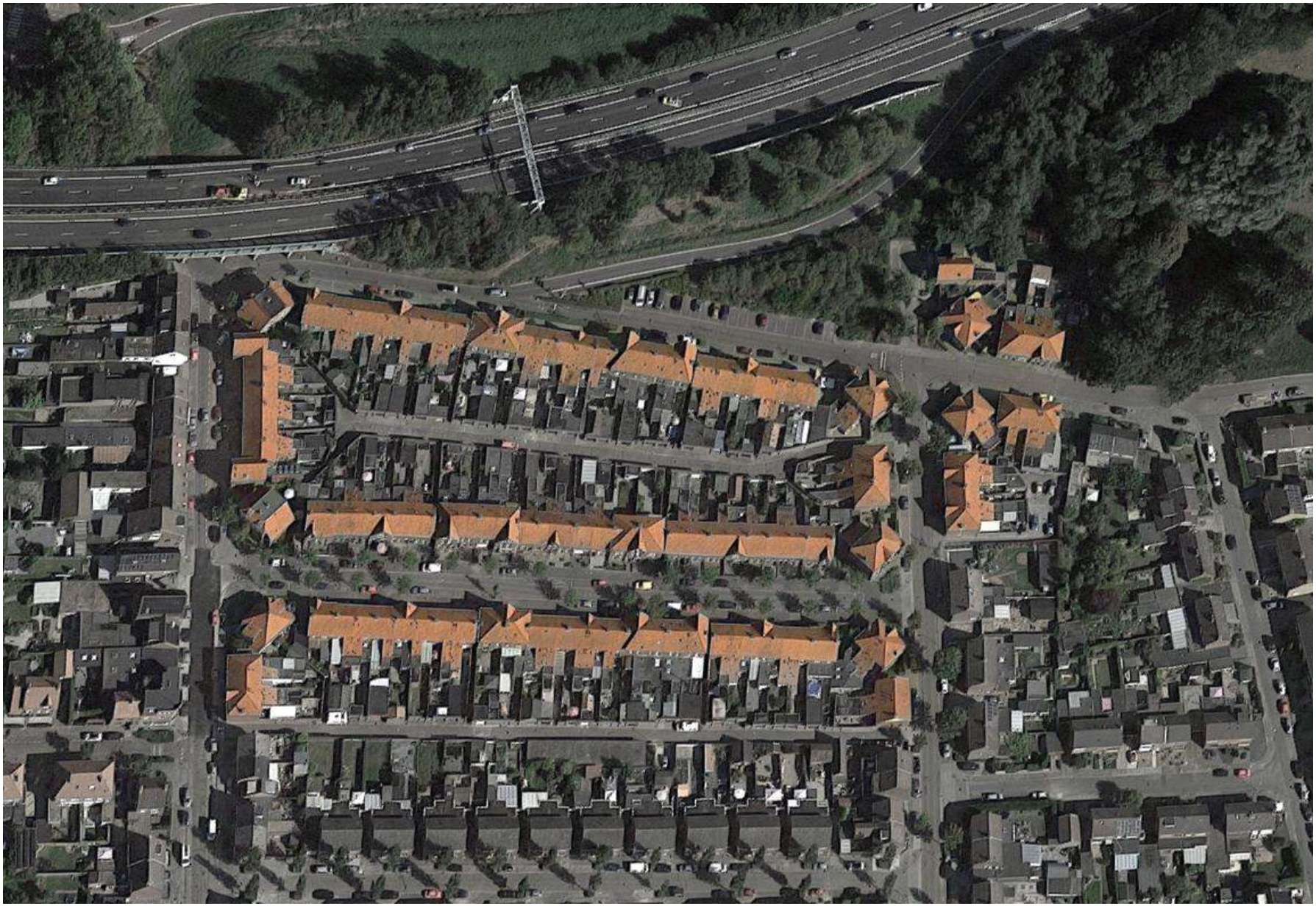


Meerdere ruimtelijke ingrepen door de jaren heen in de directe omgeving hebben geleid tot een aantasting van de wijk. In 1947 werden drie blokken van twee woningen door woningcorporatie Ons Limburg, in opdracht van het Woningvereniging Nuth, in het complex ingepast (twee blokken op de hoek Nuinhofstraat/Nieuwstraat, nu Dwarsstraat), één blok op de hoek Parallelstraat/Nieuwstraat (nu Dwarsstraat). Architect A. Knipschild was verantwoordelijk voor het ontwerp van deze woningen.

Ook werd er in deze periode gestart met de aanleg van de enkelbaans rijksweg A76 van Geleen naar Heerlen[6]. Ruimtelijk verstoorde de A76 de relatie tussen de Nuinhofwijk en het spooremplacement. De functie van de Spoorstraat veranderde van een woonstraat in een toegangsweg naar de snelweg. De op hoogte gelegen A76 vormde een stevige barrière waardoor de leefbaarheid in de wijk sterk verminderde. Later, tussen 1954 en 1963, werd de A76 verbreed[7]. Deze verbreding, evenals de daarmee gepaarde aanpassing op de op- en afritten ter hoogte van de Nuinhofwijk, werden twaalf woningen aan de oostzijde van de Spoorstraat en drie woningen aan de noordzijde van de Parallelstraat gesloopt. Sindsdien telt de woninggroep Nuinhof nog 118 woningen, verdeeld over 25 complexonderdelen. In de jaren ’70, gelijktijdig met de sluiting van de Oranje Nassaumijn in Heerlen, werd ook het spooremplacement in Nuth overbodig en is de sociaaleconomische relatie tussen het spooremplacement en de Nuinhofwijk volledig verloren gegaan. Het spooremplacement is in 2011 door Prorail gesaneerd.

Eind jaren ‘80 werd in opdracht van de voormalige gemeente Nuth aan de resterende woningen van het Nuinhofcomplex 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 historische waardevolle elementen uit het oorspronkelijke interieur zijn verdwenen. Zo zijn de twee aparte ruimtes op de begane grond, de voor- en achterkamer samengevoegd tot één grote woonkamer. Ook zijn de woningen voorzien van nieuwe sanitaire ruimtes in de (deels nieuwe) achterbouw op de begane grond. Houten kozijnen zijn vervangen door kunststof kozijnen waarbij de originele indeling en kleine roedeverdeling niet gehandhaafd zijn. De kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. In kader van de geluidsoverlast van de rijksweg A76 werden suskasten geplaatst. Bij een aantal woningen zijn de kenmerkende twee kleine gevelopeningen op de begane grond in de voorgevel verdwenen. Hier is bij de grote renovatie gekozen voor één groot raam, de originele segmentbogen zijn wel nog aanwezig. Ook zijn de originele houten voordeuren vervangen door nieuwe, standaard houten voordeuren waarbij een van de twee zijlichten naast van de voordeur is voorzien van een vast, dicht paneel. De originele keramische dakpannen werden vervangen door rode Vernieuwde Hollandse dakpannen en werden de houten luifelgoten bekleed met trespa. Na afronding van de renovatie is woninggroep Nuinhof in 1990 door voormalige gemeente Nuth in eigendom, beheer en exploitatie overgedragen aan woningcorporatie Nuth, die in 2002 is opgegaan in Wonen-Zuid.

[6] Afb. 17 Kaartuitsnede Nuth ca.1975 via topotijdreis.nl
[7] Afb. 18 Luchtfoto Nuinhofwijk en een deel van de A76 via Satijnplus Architecten, zie p.10



1.4 De ruimtelijke situatie tussen 1990 en 2020

De woninggroep Nuinhof is in 1997 op objectniveau aangewezen als beschermd rijksmonument (complexnummer 507166 in het rijksmonumentenregister). In de redengevende omschrijving wordt de wijk als volgt gewaardeerd[8]:



> *"De spoorwegarbeiderswoningen van de woninggroep Nuinhof zijn van **cultuurhistorisch belang** als bijzondere uitdrukking van een sociaaleconomische en typologische ontwikkeling met een voor de regio aanzienlijke innovatieve waarde.*
>
> *De **architectuurhistorische waarden** van het complex worden bepaald door de bouwstijl, de betrokkenheid van architect N.J. van Tiene, de esthetische kwaliteiten van diens complexontwerp, door het materiaalgebruik en de ornamentiek.*
>
> *Het complex is van bijzondere betekenis vanwege de situering, die verbonden is met de ontwikkeling c.q. uitbreiding van dorp en streek en vanwege de op de tuinstadgedachte geënte inrichting c.q. verkaveling. Het complex is van belang voor het aanzien van dorp c.q. streek en beschikt over een **historisch-ruimtelijke relatie** met het nabijgelegen spoorwegemplacement.*
>
> *De woningen beschikken voor wat betreft het exterieur over een redelijke **architectuurhistorische gaafheid** en zijn van groot belang in relatie tot de structurele en visuele gaafheid van de bebouwde omgeving. Al de samenstellende onderdelen van de woninggroep Nuinhof zijn van een aanzienlijke architectonische kwaliteit. Bovendien zijn deze woningen voor spoorwegarbeiders in een bovenregionaal perspectief zowel **architectuurhistorisch** als **typologisch** zeldzaam."*

In Zuid-Limburg ligt het aantal monumenten per 1000 inwoners ver boven het landelijke gemiddelde, zo ook in de gemeente Beekdaelen. Samen met de bijbehorende omgeving (ensemble) bepalen deze in belangrijke mate onze ruimtelijke en maatschappelijke identiteit. Monumenten zijn namelijk geen losstaande objecten. Het zijn erfgoedensembles: functioneel samenhangende ruimtelijke eenheden met een gedeelde geschiedenis. Daarbij gaat het niet alleen om een fysiek, ruimtelijk ensemble, ook om de functionele samenhang tussen de objecten én de samenhang met de omgeving zijn essentieel.

[8] Afb. 19 Luchtfoto van de Nuinhofwijk via architectenbureau Beckers

In alle redengevende omschrijvingen van de RCE wordt aangegeven dat in hoofdzaak de straatgevels (voor- en zijgevels) alsook de oorspronkelijke bouwmassa en verschijningsvorm bescherming genieten en dat vooral de ensemblewaarde van groot belang is. De ensemblewaarde betreft zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm en samenhang.
De woninggroep Nuinhof heeft zodoende een complexbescherming waarbij, naast de woninggroep zelf, ook de 25 complexonderdelen waarin de woninggroep is onderverdeeld als rijksmonumenten zijn aangemerkt. De Nuinhofwijk moet derhalve benaderd worden middels een aanpak die de ensemblewaarde van dit complex als uitgangspunt neemt.

De voormalige gemeente Nuth (sinds 2019 gemeente Beekdaelen) en woningcorporatie Wonen-Zuid waren zich bewust van de waarde van de woninggroep Nuinhof, maar ook van de problemen die zich in de wijk sluipenderwijs aandienden. Om de negatieve bijwerkingen van een verouderend woningbestand tegen te gaan en een positieve impuls te kunnen geven aan de leefbaarheid in de wijk besloot de corporatie om de woningen aan de zittende huurders of bij mutaties aan derden te koop aan te bieden. Verkoop van sociale huur-woningen sloot ook aan bij het rijksbeleid ter bevordering van het eigen woningbezit.[9]
In de periode 2000 - 2014 zijn uiteindelijk 43 van de 118 woningen in particulier bezit geraakt. Momenteel is er sprake van een sterk versnipperde eigendomssituatie.[10]
Om de historische en beschermde waarden van de Nuinhofgroep bij verkoop te kunnen bewaken werd in 2002 als kwaliteits-beoordelingsinstrument een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld door architectenbureau H.A.M. Beckers. Het plan beschrijft in hoeverre veranderingen en verbouwingen in de buurt kunnen plaatsvinden met behoud van het oorspronkelijke karakter, de eigenheid en leefbaarheid in de wijk. Het BKP kreeg formele status middels de koppeling aan het bestemmingsplan Kern Nuth, onherroepelijk vastgesteld eind 2009.



Na het verkrijgen van de rijks-monumentale status heeft er alleen nog kleinschalig onderhoud en de herinrichting van de achterterreinen plaatsgevonden.
Tussen 2000 en 20002 zijn de achterterreinen opgeschoond en is ter afscherming op de erfgrens een uniforme wand gebouwd door Wonen Zuid.

[9] Rijksbeleid periode 1990-2010 met verwijzing naar de nota volkshuisvesting (VROM – Heerma), de wet bevordering eigen woningbezit en de nota Mensen, Wensen, Wonen 2000-2010 (VROM).
[10] Afb. 20 75 huurwoningen in eigendom van Wonen Zuid(paars), waarvan 25 woningen in leegstandsbeheer, 43 in particulier bezit (grijs). Via Wonen Zuid

1.5 De huidige situatie

In de meer dan 100 jaar dat de Nuinhofwijk bestaat, is de stedenbouwkundige structuur voor een groot deel goed overeind gebleven. De woon- en leefkwaliteit van de wijk is echter op meerdere vlakken niet meer wat het ooit was. De wijk raakt 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 en met het oog op de noodzakelijke transitieopgave. Inmiddels is 1/3^{e} van de woningvoorraad van Wonen Zuid in de Nuinhofwijk in leegstandsbeheer.
Niets doen is dan derhalve geen optie meer.

1.5.1 Woningbestand

In de verkennende planfase zijn door Wonen Zuid inventariserende onderzoeken ingesteld naar de bouwkundige, bouwfysische en bouwhistorische staat van het eigen woningbestand. Uit deze onderzoeken komt naar voren dat het casco van de woningen in een redelijke staat verkeert. De geconstateerde schades zijn voor een belangrijk deel veroorzaakt door latere collectieve en individuele ingrepen en periodes van nagelaten onderhoud. Er is geen sprake van zichtbare, extreme verzakkingen behoudens lichte zettingen aan de voorzijde van de woningen in de Spoorstraat. De interieurs vertonen geen ernstige gebreken als vocht en schimmel. Echter, de hoge grondwaterstand leidt tot wateroverlast in kelders met alle gevolgen van dien.
Desalniettemin voldoen de kleine woningen niet meer aan de hedendaagse kwaliteitseisen rondom duurzaamheid en wooncomfort. De woningen hebben momenteel energielabel E, F en G. Het woonprogramma mist adequate sanitaire voorzieningen hetgeen in de loop der tijd heeft geleid tot ongebreidelde uitbreidingen van aan- en bijbouwen aan de achterzijde van de woningen.

De latere ingrepen aan de buitenschil, zoals trespa boeiboorden, kunststof kozijnen en raamverbredingen alsmede voegwerkherstel, hebben tevens geleid tot een aantasting aan de monumentale- en ensemblewaarden. De meeste koopwoningen kampen met vergelijkbare problemen naast de kostbare instand-houdingsplicht van de rijks-monumentale buitenschil. Door de jaren heen zijn door bewonerszelfwerkzaamheid veel oorspronkelijke bouwdelen verloren gegaan, zowel bij de huur- als de koopwoningen.

1.5.2 Woonomgeving

Het van oorsprong groene karakter van de buurt is grotendeels verloren gegaan. Momenteel is er sprake van ernstige verrommeling en verstening van de private voor- en achtertuinen. Er is nauwelijks tot geen groen aanwezig en vrijwel helemaal geen tuin. Het straatbeeld wordt overheerst door blik als gevolg van de parkeerdruk van de bewoners. Daarnaast is er overlast van ongedierte vanwege gebreken aan het rioolstelsel en de waterhuishouding in het gebied.

1.5.3 Bewoners

De gedeeltelijke verkoop van de woningen heeft niet geleid tot de verbetering van de samenhang in de buurt. Er lijkt geen sociale cohesie te bestaan voor de gezamenlijke woon- en leefkwaliteit. Mede vanwege de onzekerheden omtrent de toekomst van de wijk neemt de onrust onder de bewoners toe. Inmiddels wordt een deel van de woningen niet meer regulier verhuurd vanwege de steeds verder afbrokkelende leef- en woonkwaliteit.

2. Planverkenning

2.1 Onderzoek naar diverse scenario's

In 2017 is door woningcorporatie Wonen Zuid, in afstemming met de voormalige gemeente Nuth, een begin gemaakt aan de opstelling van een toekomstvisie voor de rijks-monumentale Nuinhofwijk. Doel was om te komen tot een plan van aanpak voor een duurzame en toekomstbestendige revitalisering van de wijk met kwalitatief hedendaagse woonproducten in een gezonde en prettige leefomgeving.

Op basis van een inventarisatie van de brede woon- en leefbaarheidsproblematiek en specifieke nadere onderzoeken naar de bouwkundige, bouwfysische, energetische en constructieve staat van de (huur-)woningen werd medio 2018 door Wonen Zuid een plan van aanpak voor de Nuinhof gepresenteerd, uitgaande van sloop en vervangende nieuwbouw. Dit sloopscenario werd door de voormalige gemeente Nuth, mede op advies van de betrokken instanties, afgewezen. De Nuinhofwijk kent immers op grond van de Erfgoedwet een zware complexbescherming van zowel de 25 bouwblokken (118 woningen) als de totale woongroep Nuinhof.

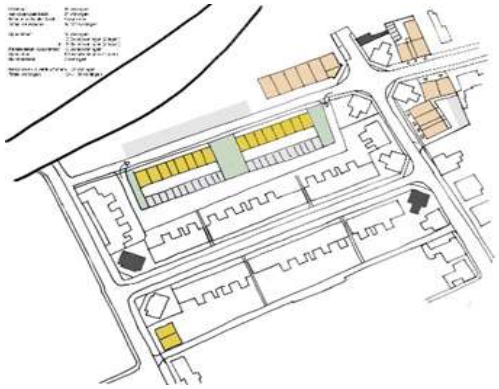
Sinds 2019 is in bouwteamverband (gemeente Beekdaelen, Wonen Zuid, de Monumentencommissie, de RCE en de Provincie) onderzoek ingesteld naar diverse renovatiescenario's, uitgaande van waarde-behoud van (grotere delen van) het monumentale ensemble.

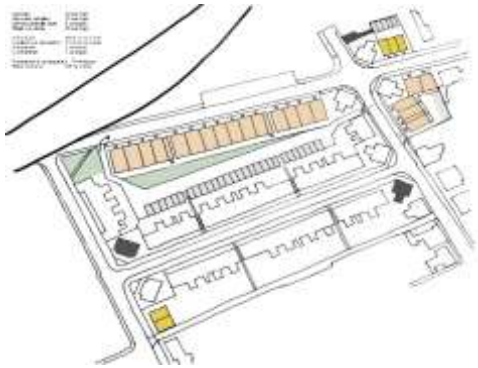
Vanuit deze scenario's werd een gezamenlijke keuze gemaakt voor een restauratievariant voor de 75 woningen van Wonen Zuid. 24 woningen zouden na restauratie levensloopbestendig worden. Wonen Zuid heeft 16 maart 2020 voor dit scenario een subsidie verkregen van de RCE van € 2,011 mio.
De uiteindelijke hoogte van de subsidie is afhankelijk van het gekozen uitvoeringspakket. Maximale subsidie wordt toegekend bij restauratie met energielabel A en de realisatie van 24 levensloopbestendige woningen.

Het beschouwde restauratie- en renovatiescenario leidde ondanks de RCE-subsidie tot (onverantwoord) hoge investeringskosten per te renoveren woning. Bovendien werd geconcludeerd, dat de herstructurering van de Nuinhofwijk enkel duurzaam en toekomstbestendig kon worden uitgevoerd als ook de 43 particuliere woningen in een integrale aanpak konden worden betrokken.

In de zoektocht naar mogelijke kostendragers voor de integrale herstructurering van de wijk werden vervolgens alternatieve scenario's beschouwd, uitgaande van gedeeltelijke sloop en herbouw of nieuwbouw tot en met algehele sloop en nieuwbouw.
Daarnaast richtte de zoektocht zich op het verwerven van externe middelen en mogelijke subsidietrajecten voor de noodzakelijke aankoop van de particuliere woningen.
In onderstaande schetsen zijn enkele verkende scenario's nader weergegeven.

Onderzoek naar diverse scenario's[11]













[11] Afb. 21 t/m 26 Onderzoek naar diverse scenario's, via Satijnplus Architecten

Matrix van onderzochte scenario's[12]

	Samenvatting inventarisatie September 2020			Gemeente & Monumentencie	RCE	Parkstad	Provincie	Wonen Zuid	Kosten
1	DOOS-IN-DOOS bezit Wonen Zuid				*				Stichtingskosten: € 23.887.500,- Toegekende subsidie: € 2.011.248,- Onrendable deel: € 14.156.349,-
2	DOOS-IN-DOOS Totale wijk				*				Stichtingskosten: € 37.583.000,- Toegekende subsidie: € 2.011.248,- Onrendable deel: € 23.425.771,-
3	SLOOP & GEDEELTELIJKE HERBOUW karakteristiek elementen gevel & dak			*		*	*		Stichtingskosten: € 33.832.683,- Toegekende subsidie: € 0,- * Onrendable deel: € 22.508.396,-
4	SLOOP&NIEUWBOUW Look & feel herstellen					*	*		Stichtingskosten: € 26.078.000,- Toegekende subsidie: € 0,- * Onrendable deel: € 13.937.463,-
5	BEHOUD VOORGEVEL & HERBOUW								Stichtingskosten: € 35.602.683,- Toegekende subsidie: € 0,- Onrendable deel: € 24.464.705,-
6	CASCORESTAURATIE, FUNDERINGSHERSTEL ENERGIELABEL B bezit Wonen Zuid								Stichtingskosten: € 16.611.675,- Toegekende subsidie: € 1.759.842,- * Onrendable deel: € 8.416.597,-
7	INSTANDHOUDING / BEPERKTE CASCORESTAURATIE bezit Wonen Zuid								Stichtingskosten: € 14.867.850,- Toegekende subsidie: € 754.218,- * Onrendable deel: € 8.556.227,-
			Geen medewerking	Scenario 3, gedeeltelijke sloop van Spoorstraat. Behoud hoeken, daken en schoorstenen en zijgevels is voorwaarden	Scenario 3, gedeeltelijke sloop is bespreekbaar. Mits Tiendstraat en hoeken behouden blijven	Alle scenario's zijn denkbaar. Slechts in enkele gevallen financiele steun mogelijk. En dit is mede afhankelijk van de bijdrage van de gemeente	Bijdrage aan scenario's is afhankelijk van bijdrage gemeente en inzicht in tot stand komen van business cases		Let op! In alle scenario's zijn de kosten voor het verwerven van het particulier bezit NIET meegenomen
			Medewerking binnen spelregels mogelijk						
			Wens scenario						
		*	Financiele ondersteuning mogelijk (afhankelijk van plan)						

[12] Afb. 27 Matrix van onderzochte scenario's, via Satijnplus Architecten

Werd in de loop van 2020 nog ingezet op het scenario restauratie en gedeeltelijke sloop en nieuwbouw, uiteindelijk werd begin 2021 in een bestuurlijk overleg gemeente Beekdaelen, Provincie Limburg, Stadsregio Parkstad Limburg en Wonen Zuid geconcludeerd dat een investering in de renovatie van de woningen maatschappelijk niet te verantwoorden was. Om binnen verantwoorde investeringskaders de integrale aanpak van de wijk te kunnen uitvoeren was sloop en vervangende nieuwbouw van grote delen van de wijk welhaast onvermijdbaar.

In het kader van de subsidieaanvragen Regiodeal en Volkshuisvestingsfonds werd dan ook het scenario uitgewerkt, dat voorzag in de verwerving en sloop van 32 particuliere woningen, de sloop van 59 huurwoningen en de nieuwbouw, de bouw van 94 huurwoningen en 18 nul-trede-woningen en de renovatie van 16 huurwoningen (basisplan), alsmede de verwerving en sloop van de resterende 11 particuliere woningen, de sloop van 16 huurwoningen met vervangende nieuwbouw (planoptimalisatie).

Dit ingrijpende scenario is in juli 2021 voorgelegd aan en besproken met de RCE en de Monumentencommissie.

Ingrijpende sloop, uitsluitend uit plan-economisch of volkshuisvestelijk oogpunt, was echter voor de betrokken overheidsinstanties niet bespreekbaar.

Alle beschouwde scenario's bleken dus uiteindelijk uit procedureel en/of financieel oogpunt niet haalbaar. Uit de matrix kan worden opgemaakt, dat geen enkel scenario uiteindelijk kon rekenen op voldoende draagvlak bij de stakeholders.

Daarmee dreigde het plan- en besluitvormingstraject in de loop van 2021 in een impasse te geraken.

Op basis van het doorlopen planproces en de bouw- en woon-technische rapportage Nuinhofwijk van de RCE (dec.2021) zijn wel een aantal relevante conclusies en uitgangspunten bepaald:

- Gedeeltelijke sloop van de wijk is voor de RCE en de Monumentencommissie bespreekbaar.
- Om te kunnen komen tot een haalbaar en vergunbaar scenario dient een gewogen balans te worden gevonden tussen de volkshuisvestelijke belangen en het behoud van de monumentale waarden; tussen sloop/nieuwbouw en restauratie/renovatie van (delen) van de wijk.
- De herstructurering van de Nuinhofwijk kan enkel doelmatig en toekomstbestendig worden uitgevoerd bij een integrale aanpak, waarbij gelijktijdig zowel de huur- als de koopwoningen worden aangepakt.
- Een straatwand/bouwbloksgewijze aanpak is vereist om bouw- en kostentechnisch te kunnen zorgdragen voor een verantwoorde uitvoering. Niet ingrijpen in het koopsegment leidt onherroepelijk tot een verdere aantasting van de ensemble-waarde en op termijn tot aantasting en verval van het geheel.
- De maatschappelijke relevantie van het project Nuinhof is groot. Investeren in de wijk is nodig om te voorkomen dat de kwetsbare wijk fysiek en sociaal verder in een negatieve spiraal geraakt en uiteindelijk tot grote maatschappelijke problemen en lasten leidt.

2.2 Planologisch kader

De Nuinhofwijk is planologisch als beschermd monument (Waarde – Cultuurhistorie) geregeld in het onherroepelijk bestemmingsplan Kern Nuth, vastgesteld op 05-12-2009. De gehele wijk is specifiek als een WRO-zone aangemerkt, waarbinnen het beeldkwaliteitsplan (2003) van toepassing is. Met dit beeldkwaliteitsplan werd beoogd om de karakteristiek en de eigenheid van de wijk in stand te houden. Tevens is het gebied waarin de Nuinhofwijk gelegen is, aangemerkt als Historisch Lint zoals vastgesteld op 17-12-2019 in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Aanpassingen binnen een Historisch Lint dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is ten eerste nodig voor de ruimtelijke kwaliteit en beeldvorming van de randzones, zowel voor de belevingswaarde van de kern als ook de overgangen naar het open of minder dicht bebouwde gebied en de zichtlijnen vanuit het landschap.
De gehele buurt valt onder de veiligheidszone (groepsrisico) vervoer gevaarlijke stoffen 1, een en ander in relatie tot de transportassen A76 en het nabijgelegen spoor. Voor de Spoorstraat geldt een vrijwaringszone, waarbinnen geen verdere bebouwing is toegestaan zonder instemming van Rijkswaterstaat. Voor een ingrijpende herstructurering van de wijk zal een bestemmingsplanherziening noodzakelijk zijn. Nader bekeken dient te worden wat de effecten zijn van de nabijheid van het Natura 2000 – gebied Geleenbeekdal (zie paragraaf 7.3 Omgeving).

2.3 Maatschappelijke kosten-baten analyse

In het voortraject (2020) is in opdracht van de gemeente Beekdaelen door de STEC-Groep een objectief onderzoek ingesteld naar de financiële gevolgen van de verschillende scenario's voor de aanpak van de wijk, zowel wat betreft de directe kosten en baten (transitie-exploitatie) alsook van de effecten op middellange termijn. Naast het nul-scenario (geen investeringen behoudens lopend onderhoud) zijn hierbij de scenario's versnipperde renovatie (bezit Wonen-Zuid), sloop-renovatie en sloop-nieuwbouw naast elkaar gezet.
De maatschappelijke relevantie van het project Nuinhof is groot. Investeren in de wijk is nodig om te voorkomen dat de kwetsbare wijk fysiek en sociaal verder in een negatieve spiraal geraakt en uiteindelijk tot grote maatschappelijke problemen en lasten leidt. De Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA) maakt inzichtelijk dat niet ingrijpen op middellange termijn resulteert in een maatschappelijke kostenpost van € 70 mio., veroorzaakt door enerzijds een sterke waardedaling van de monumentale woningvoorraad (oplopende leegstand en verloedering) en daarnaast oplopende kosten vanwege een toename van de sociaaleconomische achterstanden. Investeren in de wijk levert daarentegen ondanks de forse deels onrendabele investeringen aan de voorkant op middellange termijn een positief maatschappelijk resultaat op van gemiddeld € 60 mio., eveneens uitgaande van de waardeontwikkeling van het onroerend goed en een sterke verbetering van de sociaaleconomische positie van de bewoners.
De STEC-Groep concludeert dan ook:

- Dat investeren in de wijk zal leiden tot een prettige en aantrekkelijke woonwijk voor alle doelgroepen
- Dat de leefbaarheid in de wijk sterk zal verbeteren en een verdere verloedering van de wijk en een afnemende sociaal-maatschappelijke positie van de bewoners kan voorkomen
- Dat de herstructurering naar verwachting zal resulteren in een meer veerkrachtige en gezondere mix van huishoudens, waardoor de algemene leefbaarheid in de buurt zal verbeteren.

3. Planopzet

3.1 Concreet planconcept

Op initiatief van de gemeente Beekdaelen heeft eind 2021/begin 2022 in een aantal bord- en ateliersessies en bilaterale afstemmings-overleggen met betrokken stakeholders — gemeente Beekdaelen, woningcorporatie Wonen Zuid, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Monumentencommissie, Regio Parkstad Limburg en de Provincie Limburg — een verkenning plaatsgevonden naar een haalbaar en vergunbaar planconcept voor de Nuinhofwijk, waarin is getracht om de volkshuisvestelijke opgaven, financiële kaders en het behoud en borging van de monumentale waarden meer in balans te brengen.
In het tijdens genoemde sessies voorliggend planconcept voor de herstructurering van de Nuinhofwijk is uitgegaan van een restauratieve aanpak van de woningen aan de Tiendstraat en de markante hoekwoningen en een, qua bouwmassa en architectuur nauw verwante, nieuwbouw aan de Spoorstraat, Parallelstraat en Nuinhofstraat[13].



36 woningen nieuwbouw levensloopbestendig met karakteristieke elementen
55 woningen beeldherstellende restauratie
17 woningen cascorestauratie en duurzame renovatie

Volkshuisvestelijke mix:
45x gezinswoning - 2 slaapkamers (GK)
27x gezinswoning - 3 slaapkamers (GG)
36x levensloopbestendige woning (LLB)

Totaal 108 woningen

[13] Afb. 28 Overzicht nieuwbouw, beeldherstellende restauratie en cascorestauratie, via Satijnplus Architecten, versie maart 2022

Over voorgaand planconcept heeft overleg plaatsgevonden tussen Wonen Zuid en gemeente Beekdaelen.
Dit heeft geleid tot een door Wonen Zuid voorgestelde bijstelling van het bouwprogramma, waarbij het huidige aantal woningen (118) in stand kan worden gehouden.[14]

Programma integrale aanpak Nuinhofwijk



Totaal aantal woningen nu: **118**
Huurwoningen Wonen Zuid: 75
Koopwoningen 43

Transitiestrategie:

43 woningen	Koopwoningen in eigendom verwerven. (versnipperd gelegen)
50 woningen	Beeldherstellende restauratie (Tiendstraat)
17 woningen	Cascorestauratie & duurzame renovatie (Hoekopstellingen)
51 woningen	Sloop t.b.v. nieuwbouw (nieuwbouwlocaties)
38 woningen	Nieuwbouw levensloopbestendig, met karakteristieke elementen (diverse blokjes Spoorstraat., Nuinhofstraat, Parallelstraat)
13 woningen	Nieuwbouw gezinswoningen, met karakteristieke elementen (middenblok Spoorstraat + hoek Spoorstraat/Parallelstraat)

Volkshuisvestelijke mix na realisatie:
40x gezinswoning 2 lagen met kap, 2 slaapkamers, sociale huur
40x gezinswoning 2 lagen met kap, 3 slaapkamers, sociale huur
38x levensloopbestendige woning 1 laag met kap, sociale huur

Energetische mix na realisatie:

67 woningen	Energielabel B of beter
51 woningen	BENG of beter en gasloos

Totaal aantal woningen na realisatie: **118**

[14] Afb. 29 Overzicht nieuwbouw, beeldherstellende restauratie en cascorestauratie, via Satijnplus Architecten, versie juli 2022

Het nu voorliggende planconcept kan op hoofdlijnen op draagvlak rekenen van de Monumentencommissie, zowel voor de volkshuisvestelijke programmering en aanpak per woning als de ruimtelijke invulling van het ensemble. Het advies van de monumentencommissie is opgenomen in bijlage III.
Over de architectonische kwaliteit en situering van de nieuwbouw vindt nog verdere uitwerking en duiding plaats tussen Monumentencommissie en Satijn architecten.
Hiermee is een belangrijke mijlpaal bereikt voor het masterplan van de Nuinhofwijk.
Een aantal uitgangspunten, (financiële) kaders en risico-mitigerende maatregelen moet hiervoor wel nog worden vastgelegd.

Het nu voorliggend planconcept omvat een integrale aanpak van huur- en koopwoningen in de Nuinhofwijk, waarvoor de koopwoningen worden aangekocht. Voor de herstructurering van de Nuinhofwijk wordt uitgegaan van een restauratieve aanpak van de woningen aan de Tiendstraat en de markante hoekwoningen en een, qua bouwmassa en architectuur verwante, nieuwbouw aan de Spoorstraat, Parallelstraat en Nuinhofstraat.
In het plan is een optie het “afmaken” van de oorspronkelijke hoekopstelling aan de Spoorstraat/Parallelstraat door hier een nieuwbouw twee-onder-1 kap opstelling terug te bouwen en 5 grondgebonden woningen. Deze optie vergt nog nadere studie of deze ruimtelijk-stedenbouwkundig inpasbaar is, mede gelet op het advies van de Monumentencommissie van 6 juli 2022 (bijlage III).

Vanuit volkshuisvestelijk perspectief worden sociale huurwoningen toegevoegd en wordt met de realisatie van 38 grondgebonden levensloopbestendige woningen (één bouwlaag met kap) tegemoet gekomen aan de toenemende vraag vanuit ouderen. Het middenblok met 11 nieuwbouwwoningen aan de Spoorstraat wordt uitgevoerd als eengezinswoning met twee bouwlagen met kap als verwijzing naar de oorspronkelijke bouwlagen in de Nuinhofwijk.
De bestaande woningen worden naar een hedendaagse woon- en energetische kwaliteit gebracht.

Met dit planconcept wordt invulling gegeven aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonwijk met behoud van de authentieke wijkkarakteristiek en met kwalitatief hedendaagse woonproducten. De uitvoering van de herstructurering omvat een periode van (circa) 10 jaar.
Alle betrokken stakeholders kunnen de planopzet op hoofdlijnen onderschrijven (zie hoofdstuk 3).

3.2 Integrale aanpak

3.2.1 Woningbestand

Momenteel is er sprake van een sterk versnipperde eigendomssituatie. 43 van de 118 woningen zijn in particulier bezit, overwegend bij voormalige huurders. Het behoeft geen nader betoog dat de herstructurering van de wijk enkel duurzaam en toekomstbestendig zal zijn als de aanpak zowel de huurwoningen als ook de koopwoningen omvat en de uitvoering bouwbloksgewijs kan plaatsvinden. Er mag echter niet verwacht worden dat de particuliere eigenaren bereid en in staat zullen zijn om voor eigen rekening en risico te participeren. Dit betekent dat de koopwoningen moeten worden aangekocht. Specifiek voor de verwerving van dat kwetsbare particulier bezit is primair een beroep gedaan op een bijdrage uit de Regio Deal Parkstad Limburg met cofinanciering vanuit het Kader Kwaliteit Limburgse Centra, de gemeente Beekdaelen en Wonen-Zuid met daarnaast een aanvullende subsidie uit de Regeling Volkshuisvestingsfonds. Met deze subsidies wordt een integrale en wijk-omvattende aanpak van het woningbestand mogelijk gemaakt.

3.2.2 Woonomgeving

Naast de aanpak van de woningen vormt het herstel en de opwaardering van de woonomgeving een essentieel onderdeel van de herstructurering van de wijk. Momenteel is er sprake van een ernstige verrommeling en verstening van voor- en achtertuinen en overheerst het blik in het straatbeeld. Het oorspronkelijk tuindorp-concept is in de loop der tijd fors aangetast. De noodzakelijke herinrichting van de woonstraten zal zo veel als mogelijk worden geënt op het oorspronkelijk beeld, met een stevige bomenstructuur en groene voortuinen. Randvoorwaardelijk dienen de gemeenschappelijke binnenterreinen te worden ingericht voor bewonersparkeren en collectieve (energie-)voorzieningen. In de plannen zullen tevens uitgangspunten vanuit klimaat-adaptatie, biodiversiteit en gezondheid specifiek worden opgenomen. Een bijzonder perspectief voor de leefbaarheid in de wijk vormt de mogelijke opheffing van de oprit naar de A76, waardoor een stevige groenbuffer tussen de Spoorstraat en de A76 kan worden gerealiseerd: een wijkpark met een verbinding naar het buitengebied aan de zuidzijde.

3.2.3 Bewoners

Met de integrale aanpak wordt beoogd het verval van de Nuinhofwijk te keren en de Nuinhofwijk om te zetten in een prettige en toekomstbestendige buurt. De inbreng, participatie en begeleiding van de zittende en toekomstige bewoners van de wijk essentieel. Nauwe betrokkenheid van de bewoners is immers een absolute voorwaarde voor het welslagen van het project. Voor de bewoners zal dan ook een wijksteunpunt worden ingericht. Daarnaast zal een bewonersafvaardiging een formele positie krijgen in de projectorganisatie. De zorg voor de bewoners reikt echter verder. Uit diverse data blijkt immers dat in Nuth en in het bijzonder in de Nuinhofwijk sprake is van een achterstandssituatie op sociaaleconomisch en maatschappelijk gebied. In samenwerking met alle ketenpartners zullen individuele vraagstukken en problemen op het gebied van arbeid en arbeidsparticipatie, scholing, opleiding, eenzaamheid, sociale uitsluiting, schulden, armoede, gezondheid, onderwijs en jeugdzorg worden opgepakt. Deze aanpak zal moeten leiden tot een verbetering van de leefbaarheid, de betrokkenheid van de bewoners en de sociale cohesie in de buurt (zie ook paragraaf 4.3).

3.3 Beeldkwaliteit op hoofdlijnen

Voor de na te streven beeldkwaliteit bij de herstructurering van de Nuinhofwijk kan voor een belangrijk deel worden teruggevallen op het vigerende beeldkwaliteitsplan uit 2003, opgesteld door architectenbureau Beckers. Ter behoud van de ensemblewaarde dienen de oorspronkelijke morfologie, typologie en architectuur bij de planuitwerking als uitgangspunt te worden genomen. Het betreft daarbij zowel de stedenbouwkundige structuur als de karakteristieke beeldelementen en de inrichting van de openbare ruimte[15][16]. De architectonische kwaliteit van de gevels voor de nieuwbouwwoningen wordt door Satijn-architecten in samenspraak met de monumentencommissie verder uitgewerkt.

3.3.1 Woningen

- Uniformiteit per bouwblok v.w.b. gevelbeeld en herkenbare samenhang tussen bouwblokken
- Afgestemde vormgeving en materialisatie, gebaseerd op het originele beeld
- Mogelijk afwijkende vormgeving en materialisatie in de achtergevel
- Rooilijnen conform bestaande situatie, lichte afwijking mogelijk bij nieuwbouw
- Nieuwbouw in passende architectuur, schaal, korrel en geleding
- Beukmaat nieuwbouw mag worden aangepast aan woningtype
- Nok- en goothoogten nieuwbouw laten aansluiten op bestaande bebouwing
- Kapvormen en dakhelling passend in beeld bestaande bebouwing
- Behoud van de rode keramische dakpannen



3.3.2 Woonomgeving

- Handhaving van het bestaande stratenpatroon
- Herstel van het tuindorpconcept met een sterke groenstructuur
- Woonstraten met bomenstructuur en beperkt parkeeraanbod
- Passende materialisatie woonstraten met gebakken straatstenen
- Alle woningen met groene voor- en achtertuin
- Uniforme overgang van openbaar naar privé met collectief beheer
- Bewonersparkeren in binnengebied met collectieve voorzieningen
- Aanleg wijkpark bij vervallen van oprit A76 met uitloopgebied



[15] Afb. 29 Hoekwoning in de Nuinhofwijk via Satijnplus Architecten
[16] Afb. 30 Historisch straatbeeld Nuinhofstraat via Satijnplus Architecten

3.4 Belangenafweging

Het cultuurhistorisch resultaat

- Hoogwaardig herstel en behoud 67 woningen aan Tiendstraat en hoeken voor lange termijn (50+ jaar)[17]
- Duurzaam behoud door opheffen versnipperd bezit en daarmee verschil in beheer en onderhoud
- Erfgoedroute langs gerestaureerde woningen
- Mogelijk aangepaste bestemming hoekwoning bij onderdoorgang
- Verval monumentale status 51 woningen, maar behoud ensemblewaarde door nieuwbouw met historische kenmerken



Het volkshuisvestelijk resultaat

- De woningvoorraad wordt integraal verbeterd
- Er worden 40 kleine eengezinswoningen met 2 slaapkamers voor starters en eenouderhuishoudens, 40 grotere eengezinswoningen met 3 slaapkamers voor gezinnen en 38 levensloopbestendige woningen voor senioren en huishoudens met een mobiliteitsbeperking gerealiseerd. Hiermee ontstaat de gewenste toekomstbestendige mix voor (kleine) gezinnen/starters en levensloopbestendig wonen
- Door gedeeltelijke sloop is inpassing van levensloopbestendige woningen met een bredere beukmaat mogelijk
- Sociale huur
- 118 Kwalitatieve en duurzame woningen (energielabel A of beter) met een courante woningplattegrond
- Toekomstbestendig woonproduct
- Afname van het aantal woningen zal binnen of buiten het plangebied worden gecompenseerd

[17] Afb. 31 Restauratie aan de Tiendstraat en hoeken via Satijnplus Architecten

3.5 Referentieprojecten

Er wordt een bepaald kwaliteitsniveau nagestreefd. Als referentieniveau wordt hierbij gehanteerd de Spoorkolonie in Sittard en De Oude Egge in Brunssum.

3.5.1 Spoorkolonie - Sittard

De wijk Spoorkolonie gelegen te Sittard, in de volksmond ook bekend als “Sjpoarkolonie”, is in de jaren 1920 als tuindorp voor het spoorwegpersoneel en hun gezin gebouwd naar ontwerp van architect N.J. van Tiene.[18] Vanwege de karakteristieke uitstraling van de woningen en de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht zijn de bestaande gevels en het stedenbouwkundig ensemble bewaard gebleven. Mede door deze waardering is het hedendaags woonproduct, dat voldoet aan het huidig wooncomfort, achter deze karakteristieke en authentieke gevel gerealiseerd.

3.5.1.1 Levensloopbestendigheid

Het bouwblok waarbinnen deze woningen zich bevinden bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen met een variatie in woonoppervlakte. Het overige deel van de woningen bestaat uit levensloopbestendige appartementen. Deze diversiteit in woningaanbod stimuleert een variatie in bevolkingssamenstelling en doelgroep binnen de wijk.

3.5.1.2 Stedenbouw

Er is gestreefd naar een optimalisatie van het woonproduct zowel binnenshuis als buitenshuis. Door middel van de herstructurering binnen de stedenbouwkundige structuur kon het binnenterrein van het bouwbord ontsloten worden. Het achterterrein van de woningen is weliswaar verkleind, maar in praktisch gebruik vergroot door parkeren op eigen grond mogelijk te maken. Het binnenterrein van het bouwblok is mede hierdoor geoptimaliseerd en voorzien van een collectief middengebied met een groenvoorziening voor algemeen gebruik.



3.5.1.3 Energietransitie

De woningen voldoen aan de energetische eisen van een nieuwbouwkwaliteit. De energietransitie heeft van label G naar A plaatsgevonden. In afwachting van het Groene Net, zijn de woningen voorlopig aangesloten op een mini WKK.

[18] Afb. 32 Gerestaureerde wijk Spoorkolonie, via sittard-geleen.nieuws.nl

3.5.2 De Oude Egge - Brunssum

De Oude Egge is één van de architectonische pareltjes uit het Zuid-Limburgse mijnverleden. De Oude Egge is 100 jaar geleden ontworpen door architect Jan Stuyt (1868-1934) voor de huisvesting van de mijnwerkers van de Staatsmijn Hendrik. De wijk is opgezet in de 'tuinstadtraditie' met twee-onder-één-kap- en rijwoningen rond een centraal groen plein. De wijk kenmerkt zich door de duidelijke begrenzing en de stedenbouwkundige samenhang. Sinds 2009 maakt de Oude Egge deel uit van het Beschermd Gezicht Mijnkoloniën Brunssum. Handhaving van de authentieke kenmerken en beeldkwaliteit is dan ook een belangrijk uitgangspunt bij de wijkvernieuwing.[19]

3.5.2.1 Herstructurering

In opdracht van Weller en in samenwerking met de gemeente Brunssum én de bewoners wordt de Oude Egge, zowel op wijkniveau als gebouwniveau naar de huidige maatstaven getransformeerd. In de Oude Egge spelen diverse kwaliteitsvraagstukken die, binnen de cultuurhistorische context van de mijnkolonie opgepakt dienen te worden. De woningen zijn meer dan één eeuw oud waardoor de energetische en bouwtechnische kwaliteiten te wensen over laten.

De herstructurering bestaat uit het vervangen van de bestaande woningen middels nieuwe gezinswoningen met eenzelfde uitstraling als de karakteristieke mijnwerkerswoningen. De particuliere koopwoningen zijn daarbij allereerst "terug" uitgepond door Weller.



3.5.2.2 Beeldherstel

De mijnkolonie is door haar architectonische gaafheid sinds 2009 een beschermd stad/-dorpsgezicht. De nieuwe gezinswoningen worden voorzien van deze beeldkwaliteit. Het beeldherstel wordt teruggebracht door behoud van nok- en goothoogte, gevelindeling en de bekende beeldkenmerken van Jan Stuyt.

3.5.2.3 Energietransitie

Naast herstructurering ondergaat de Oude Egge een energietransitie ter verbetering van het wooncomfort, van energielabel G naar A++. De aansluiting op het mijnwater project zorgt voor een gasloze wijk.

[19] Afb. 33 Vernieuwde wijk Oude Egge, via wellernet.nl

4. Nadere plankaders

4.1 Woningbestand

In het woningbestand en de woonomgeving zal uitgegaan worden van de oorspronkelijke morfologie, typologie en architectuur. Daarbij gaat het om de specifieke stedenbouwkundige kwaliteiten, de woningtypes, karakteristieke beeldelementen en de inrichting van de openbare ruimte.

Er is gekozen voor een specifieke aanpak, gericht op een drietal woningtypes, namelijk:

- Beeldherstellende restauratie (50 woningen) van de rijwoningen in de Tiendstraat
- Cascorestauratie en duurzame renovatie (17 woningen) van de hoekwoningen
- Nieuwbouw (51 woningen) in een mix van één-gezins- en levensloopbestendige woningen.

Met de aanpak wordt zo correct mogelijk gestreefd naar het behoud van de ensemble-werking en oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet. Door te kiezen voor beeldherstellende restauratie in combinatie met cascorestauratie en duurzame renovatie wordt de karakteristieke uitstraling van de Tiendstraat en de hoeken behouden.[20]

Het toepassen van nieuwbouw, met een afwijkende beukmaat, aan de Spoorstraat creëert ruimte om het achterterrein te bereiken en in te richten als parkeerterrein voor de bewoners.



[20] Afb. 34 Tiendstraat, via monumenten.nl/monument/507186

4.1.1 Rijwoningen Tiendstraat

Van het type rijwoning zijn acht originele woningblokken, met een variatie in de gevelarchitectuur, gerealiseerd in de Tiendstraat[21]. De types hebben verschillende stijlkenmerken maar vormen een samenhangend geheel. Een woningblok varieert van twee tot elf woningen en heeft een zadeldak, met een groot overstek met houten consoles en schoorstenen, evenwijdig aan de straat. Een aantal woningen is voorzien van een dwars kap. Het woningblok is Asymmetrisch gespiegeld over de middenas. Elke woning omvat een entreedeur en twee gevelopeningen op de begane grond. Het woningblok heeft op de verdieping twee gevelopeningen, waarbij het breedtestramien van de openingen op de begane grond is doorgetrokken. De gevelopeningen en de voordeur zijn geaccentueerd door siermetselwerk (segmentboog of hanenkam) en pleisterwerk. De woningen met een dwars-kap zijn niet alleen benadrukt door de afwijkende dakvorm maar ook door een risalerende gevel.

Het casco van deze woningen wordt gerestaureerd volgens de restauratierichtlijnen van de RCE.
De uitgangspunten voor de restauratie zijn beschreven in de documenten op basis waarvan de RCE de subsidie heeft beschikt.
Naast cascoherstel vindt verbetering plaats van de thermische schil, e.e.a. conform de subsidiebeschikking van de RCE.

De zelf aangebrachte aan- en bijbouwsels achter de achtergevel worden geamoveerd. Indien noodzakelijk wordt de oorspronkelijke achtergevel hersteld en vormt opnieuw onderdeel van het casco.
De plattegronden van de begane grond en verdieping worden aangepast ten behoeve van een toekomstbestendig woonproduct.
De woonproducten zijn nader uitgewerkt in de subsidieaanvraag en vormen onderdeel van de beschikking van de RCE.

Aangenomen wordt dat de subsidiebeschikking van de RCE van kracht blijft.



[21] Afb. 35 Luchtfoto Tiendstraat, via Architectenbureau Beckers

4.1.2 Hoekwoningen



Van het type hoekwoning zijn negen originele woningblokken, met een variatie in de gevelarchitectuur, gerealiseerd.[22] De types hebben verschillende stijlkenmerken maar vormen een samenhangend geheel. Een woningblok varieert van een tot twee woningen en heeft een tentdak, met een groot overstek met houten consoles en schoorstenen, evenwijdig aan de hoek. Het woningblok is symmetrisch gespiegeld over de middenas. Elke woning omvat een entreedeur en twee gevelopeningen op de begane grond. Het woningblok heeft op de verdieping twee gevelopeningen, waarbij het breedtestramien van de openingen op de begane grond is doorgetrokken. De gevelopeningen en de voordeur zijn geaccentueerd door siermetselwerk (segmentboog of hanenkam) en pleisterwerk. Over de middenas bezitten de woningen een dwarskap. Dit accent in het gevelbeeld wordt versterkt door de risalerende gevel.

Het casco van de hoekwoningen wordt hersteld volgens de restauratierichtlijnen van de RCE. De uitgangspunten voor de restauratie zijn beschreven in de documenten op basis waarvan de RCE de subsidie heeft beschikt. De woonplattegronden blijven hoofdzakelijk als bestaand. De aanbouwen aan de achterzijde van de woningen worden geamoveerd en waar nodig wordt de achtergevel hersteld.
De verduurzaming van de woningen vindt plaats conform de subsidiebeschikking van de RCE.

Aangenomen wordt dat de subsidiebeschikking van de RCE van kracht blijft.
Actualisering van de uitgangspunten en verlenging van de looptijd dient met de RCE te worden afgestemd. Uitgangspunt in de voorliggende planaanpak is dat de beschikte subsidie van € 2.011 mio. volledig kan worden ingezet voor de beeldherstellende restauratie van de woningen in de Tiendstraat en de cascorestauratie met duurzame renovatie van de 17 hoekwoningen.

[22] Afb. 36 Luchtfoto kruising Spoorstraat/Parallelstraat en oprit A76, via Architectenbureau Beckers

4.1.3 Nieuwbouw

4.1.3.1 Nieuwbouwprogramma

De nieuwbouwwoningen zijn gebaseerd op conceptwoningen van een ontwikkelende aannemer. De bouwtechniek, de plattegronden en de duurzaamheidsaspecten zijn in deze concepten dusdanig doorontwikkeld, zodat de BENG en bouwbesluiteisen voor nieuwbouw uitgangspunt zijn. De economische haalbaarheid van deze concepten is gebaseerd op deze uitgangspunten en op herhaling en aantallen.

In de basis worden er twee typen voor nieuwbouw nagestreefd. De gezinswoning en de levensloopbestendige woning. De gezinswoning bestaat uit twee bouwlagen met het woonprogramma op de begane grond en het slaap- en badprogramma op de verdieping. De levensloopbestendige woning is gebaseerd op wonen, baden en slapen op de begane grond. Op de verdieping is ruimte voor de tweede slaapkamer en opslag.

De blokbreedte van een levensloopbestendige woning is inwendig 6100mm. De bouwdiepte kent enige variatiemogelijkheden. De kap op de verdieping dekt niet de gehele begane grond af, waardoor de variatie in bouwdiepte mogelijk wordt. De goot- en nokhoogte worden afgestemd op de ensemblewaarde, de stedenbouwkundige samenhang.

De blokbreedte van de gezinswoning is variabel, doordat de mogelijkheid bestaat te kiezen voor een grote gezinswoning met drie slaapkamers en een kleine gezinswoning met twee slaapkamers. De bouwdiepte is variabel en afgestemd op de behoefte van langskap of dwarskap. Nadere studie en uitwerking zijn noodzakelijk om het gewenste beeld, woonproduct en economische haalbaarheid in balans te brengen.

4.1.3.2 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de nieuwbouwwoningen is beschreven.

De nieuwbouweisen uit het bouwbesluit en de regelgeving vanuit de BENG-eisen zijn van invloed op de raam en deur proporties. Nadere uitwerking zal inzicht geven op de verschillende mogelijkheden. De verschillende oplossingen dienen de basis te zijn voor het gevarieerd straatbeeld geïnspireerd op de kenmerkende beeldkwaliteit.

De huidige (bouwbesluit)regels zullen in acht genomen moeten worden waarbij nuanceringen in de gevelarchitectuur mogelijk moeten blijven. Het kleurenpalet is afgestemd op historische beelden. Uit het vervolgtraject zullen de definitieve kleuren bemonsterd en vastgelegd worden.

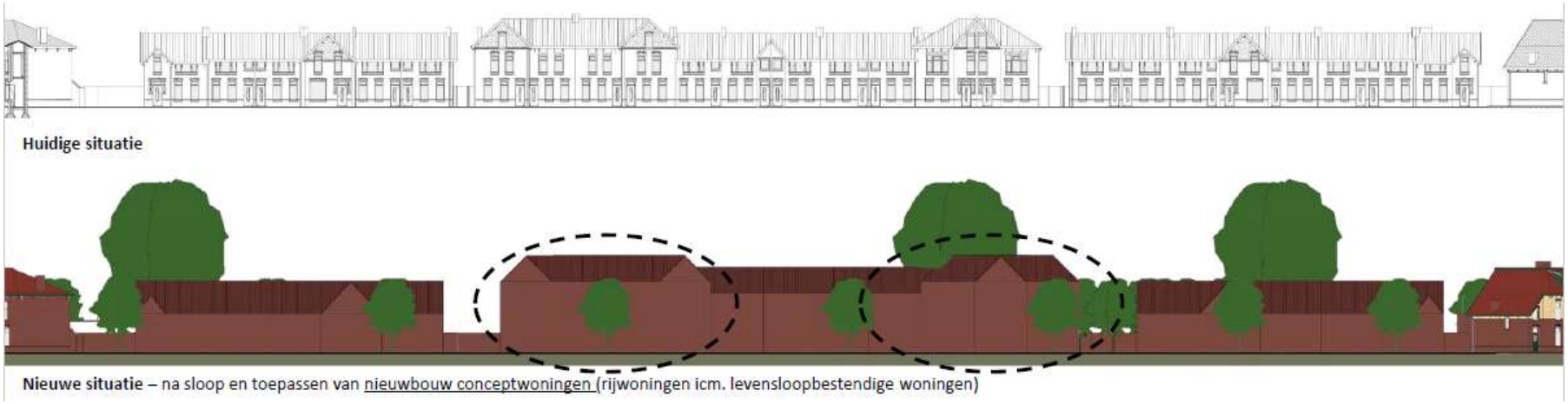
De baksteenarchitectuur met de accentuering door pleisterwerk is van primair belang en dient gehandhaafd te blijven voor de gevels die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn. Het metselwerk dient uitgevoerd te worden met een hoge mate van detaillering zoals te zien is bij de gevelopeningen of gevelbeëindigingen. Het metselwerk dient gevoegd te worden met een grijze platvolle voeg (glad).

De originele dakvorm en het accentueren van de kopwoning met een afwijkende dakvorm dient behouden te blijven. Gelet op de detaillering van de baksteenarchitectuur is het van belang dat de karakteristieke gemetselde schoorstenen behouden blijven.

Toekomstige uitbreidingen van het woonoppervlak zijn niet toegestaan. Bijgebouwen, in achtergebied, zijn toegestaan, waarbij de materiaalkeuze afgestemd dient te zijn met het bestaande.

Van het type levensloopbestendige woningen zullen acht woningblokken, met een variatie in de gevelarchitectuur, gerealiseerd worden. Het type kan onderling verschillende stijlkenmerken bevatten maar vormen een samenhangend geheel. Een woningblok varieert van twee tot negen woningen en heeft in de basis een zadeldak, afgewisseld met een dwarskap. Het dakvlak wordt benadrukt met een overstek met houten consoles en schoorstenen, evenwijdig aan de hoek. Het woningblok is asymmetrisch gespiegeld over de middenas. De karakteristieke, historische, beeldelementen zullen geïntegreerd worden in de voor- en zijgevel. Deze zijn georiënteerd naar de openbare ruimte. De achtergevel mag in indeling en materialisatie afwijken. Elke woning omvat een entreedeur en twee gevelopeningen op de begane grond.

Straatbeeld Spoorstraat[23]



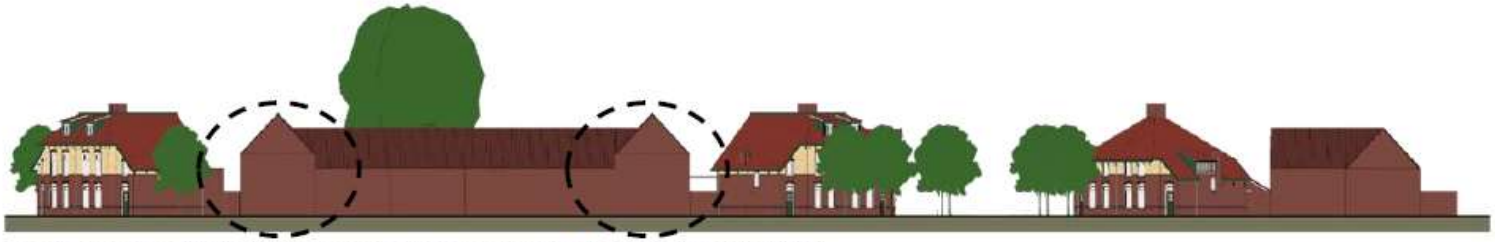


[23] Afb. 37 en 38 Impressie Spoorstraat via Satijn Plus Architecten

Straatbeeld Nuinhofstraat[24]



Huidige situatie



Nieuwe situatie – na sloop en toepassen van nieuwbouw conceptwoningen (levensloopbestendige woningen)

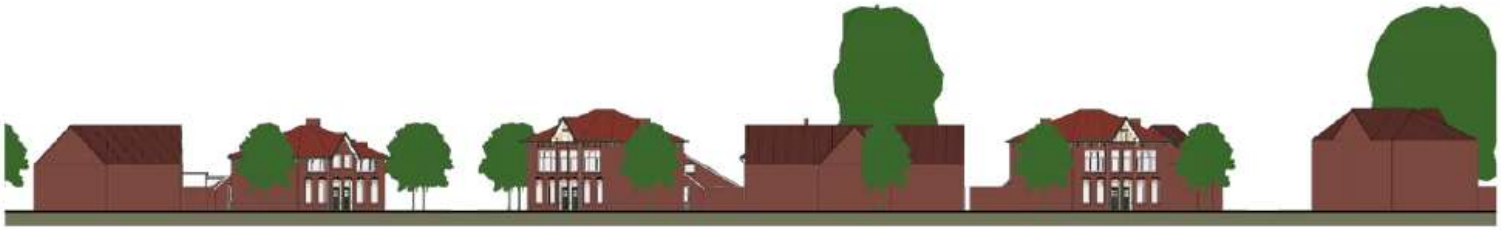


[24] Afb. 39 en 40 Impressie Nuinhofstraat, via Satijn Plus Architecten

Straatbeeld Parallelstraat[25]



Huidige situatie



Nieuwe situatie – na sloop en toepassen van nieuwbouw conceptwoningen (rijwoningen icm. levensloopbestendige woningen)



[25] Afb. 41 en 42 Impressie Parallelstraat, via Satijn Plus Architecten

4.1.3.3. Materialisatie

De nieuwbouwwoningen zullen voorzien worden van een passende materialisatie, geïnspireerd op de bestaande materialisatie van de Nuinhofwijk, met enkele voorwaarden. Zo geldt dit ook voor het kleurenpallet. Deze zal worden afgestemd op de bestaande woningen.

Dakvlak
Het dakvlak zal worden voorzien van een keramische Vlakke Mulden dakpan, in de kleur natuurrood (bemonsteren), waarbij er geen kantpannen toegepast zullen worden. Het dakvlak heeft een overstek voorzien van daklijst en klossen, uitgevoerd in hout en geschilderd in de kleur donkergroen en wit.

Dakgoot en hemelwaterafvoer
De dakgoot zal bestaan uit een getimmerde bakgoot met een zinken, ronde hemelwaterafvoer, deels voorzien van stootvaste, stalen ondereinden.

Metselwerk
Het metselwerk zal bestaan uit een baksteen waalformaat, rood genuanceerd (bemonsteren), uitgevoerd in halfsteensverband met platvolle voeg, kleur grijs. Overgang van de plint wordt benadrukt middels een kopse rollaag.

Gevelopeningen
De kozijnen worden in hout uitgevoerd, waarbij zowel het vaste als de draaiende delen in de kleur wit worden geschilderd. De kozijnen hebben een verticale indeling met bovenlicht. De gevelopeningen worden aan de bovenzijde voorzien van decoratief pleisterwerk en een gemetselde segmentboog, de onderzijde een gemetselde raamdorpel, platte kant.

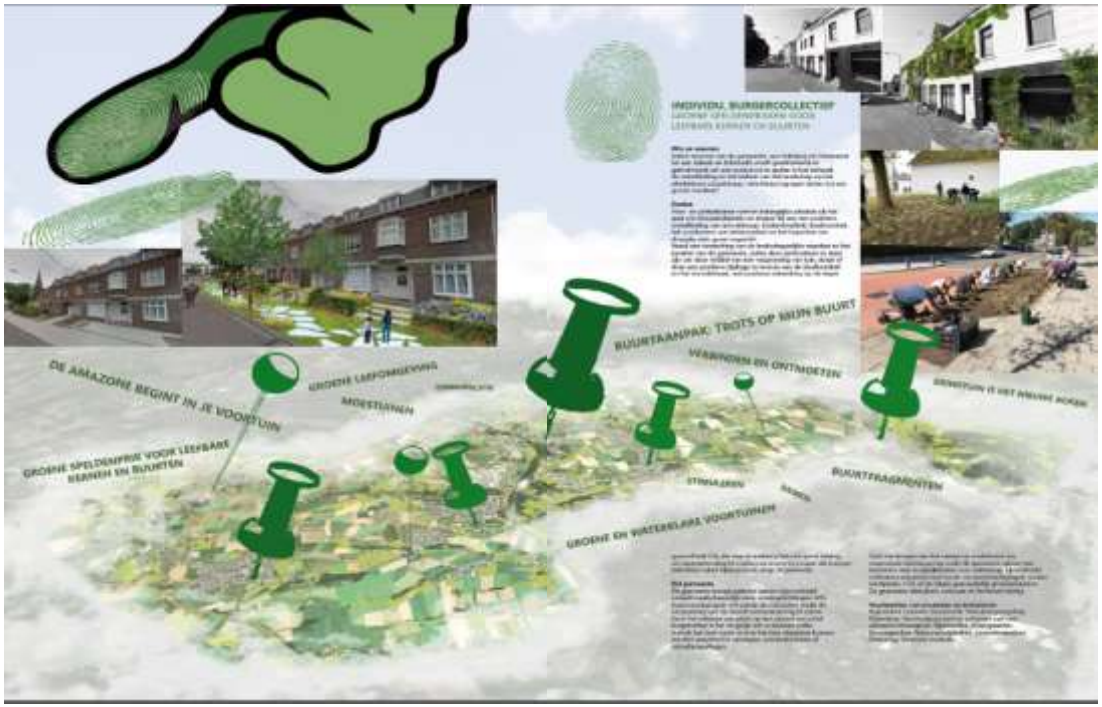
De voordeur wordt uitgevoerd als een dichte houten paneeldeur met vlakverdeling, donkergroen geschilderd.

Erfafscheiding
Voor de erfafscheiding wordt gekozen voor een samenhangende, groene tuinafscheiding ten behoeve van de versterking van de ensemble waarde in de wijk en het verbeteren van de klimaatadaptie.

4.2 Woonomgeving

4.2.1 Algemeen

Zoals is weergegeven in paragraaf 3.2.2. Woonomgeving, is het belangrijk dat de noodzakelijke herinrichting van de woonstraten zoveel mogelijk het oorspronkelijke tuindorp-karakter terugbrengt. Eindbeeld is dat de Nuinhofwijk weer een wijk wordt waar het prettig wonen en leven is. Een wijk met een gemêleerde bevolkingssamenstelling en sociale cohesie, waar mensen elkaar kennen en ontmoeten in een aantrekkelijke omgeving. Om invulling te geven aan de maatschappelijke opgaven van deze tijd is het van belang om thema's en partijen te verbinden. Voor de inrichting van de groene ruimte zal worden ingezet op een integrale koppeling tussen de thema's klimaatadaptatie, biodiversiteit en gezondheid. Bewustwording en participatie spelen hierbij een belangrijke rol.[26]



[26] Afb. 43 Realisatie integrale doelen door burgerbetrokkenheid via programma Beekdaelen B(l)oeit!

Door te zorgen voor meer groen op de juiste plek vindt infiltratie van water in de bodem plaats en wordt dit vastgehouden, wordt de biodiversiteit verbeterd en ontstaat een meer aantrekkelijke omgeving, waarin het gezond wonen en leven is. Een klimaatadaptieve inrichting van de groene ruimte voorkomt hitte-eilanden, gaat droogte tegen en voorkomt wateroverlast. Zeker dit laatste is van toepassing wanneer wordt bedacht dat de Nuinhofwijk in het verleden een natuurlijke afwatering had richting het Geleenbeekdal, welke waterloop is verstoord door de aanleg van de A76. Het verbeteren van de biodiversiteit heeft als voordeel dat soorten versterkt worden, dat de populatie bestuivers vergroot wordt en dat plagen (b.v. eikenprocessierups) worden verminderd of zelfs worden voorkomen. Ook in een bebouwde omgeving zijn er diverse mogelijkheden om de biodiversiteit te vergroten, bijvoorbeeld middels natuurinclusief bouwen (zie ook Rijksdienst voor Ondernemend Nederland), hetgeen gemeente en provincie Limburg ook graag willen stimuleren.

Een groene omgeving verhoogt de sociale cohesie en het gevoel van veiligheid en nodigt uit om actief buiten te bewegen. Positieve effecten van groen zijn bijvoorbeeld het verbeteren van de luchtkwaliteit, onder meer via het afvangen van fijnstof en het verminderen van geluidsoverlast (zeker relevant naast de A76), het vergroten van de hoeveelheid schaduw en het vergroten van geestelijk en lichamelijk welzijn.

Hoewel in de huidige situatie niet al deze thema's relevant zijn voor de Nuinhofwijk, is het belangrijk om juist te kijken naar de potentie; de toekomstige ontwikkeling van de wijk. Zeker de mogelijke groene aansluiting van de wijk op het nabijgelegen natuur- en uitloopgebied Hellebroekerbeemden geeft een extra dimensie aan het wonen in deze wijk. Indachtig het gemeentelijk streven naar zelfsturing en participatie zullen de wijkbewoners in positie worden gebracht om mede invulling te geven aan de inrichting van de eigen leefomgeving, want Beekdaelen maken we samen! Daarbij is het belangrijk om te streven naar maatschappelijk rendement tegen maatschappelijk verantwoorde kosten.

4.2.2 Tiendstraat

De Tiendstraat vormt qua erfgoedbeleving de ruggengraat van de wijk[27]. In het verlengde van de restauratieve aanpak van de woningen in de straat en uitgaande van het behoud van de rijks-monumentale status vraagt de inrichting van de straat bijzondere aandacht. De Tiendstraat dient immers een integraal onderdeel te zijn van de opwaardering van de historische omgeving. Het oude straatprofiel (rechte straat met laanwerking) geldt hierbij als inspiratiebron.
De navolgende elementen dienen in het inrichtingsplan tot uitdrukking te komen:

- Belangrijke schakel in cultuurhistorische route tussen Swier/Hellebroek en Nuth
- Verkeersluwe woonstraat met laanstructuur en beperkte parkeervoorzieningen
- Passende materialisatie bestrating (hardsteen en gebakken straatstenen)
- Verbijzonderde straatverlichting en straatmeubilair
- Bewoners-parkeren verplaatsen naar binnenterrein (zowel aan de Gaard als tussen Spoorstraat en Tiendstraat)
- Groene voortuinen met uniforme inrichting
- Overgang openbaar – privé met fraaie hekwerken geïnspireerd op het verleden
- Bewoners stimuleren tuin te vergroenen, wellicht collectief onderhoud via Wonen Zuid en/of Beekdaelen B(l)oeit
- Gecentraliseerde huisvuil-inzamelvoorziening
- Hemelwateropvang met gescheiden rioolstelsel







[27] Afb. 44, 45 en 46 De Tiendstraat door de jaren heen

4.2.3 Nuinhofstraat

De Nuinhofstraat heeft een blijvende wijkontsluitingsfunctie[28]. Met het verdwijnen van de oprit naar de A76 en een te verwachten afname van de bedrijvigheid in de straat zal de verkeersintensiteit echter aanzienlijk verminderen. Dit gegeven biedt perspectief om de stenige omgeving om te vormen met een stevige groenstructuur. De navolgende aspecten vragen bijzondere aandacht:

- Bestratingsmateriaal afgestemd op verkeersfunctie van de Nuinhofstraat
- Parkeercapaciteit afgestemd op bedrijfsfuncties in de straat
- Laanstructuur herstellen op basis van oorspronkelijk profiel
- Extra aandacht voor gevelwand overzijde Nuinhof
- Rooilijn nieuwbouw tussen kopwoningen verschuiven om meer ruimte te creëren
- Ruimte inzetten voor meer groen in straatprofiel
- Extra aandacht voor aansluiting openbare ruimte op het westelijk deel van de straat ter accentuering van de cultuurhistorische route vanuit Nuth
- Een verkeersluwe, veilige inrichting ter beperking van niet-wijk-gebonden verkeer





[28] Afb. 47 en 48 impressie Nuinhofstraat toen en nu

4.2.4 Spoorstraat/Parallelstraat

Bij sanering van de oprit naar de A76 zal de verkeersdruk in het noordelijk deel van de straat wegvallen en zal er alleen nog sprake zijn van bestemmingsverkeer voor de Nuinhofwijk en het achterliggend gebied. In deze situatie zal de verkeersoverlast aanzienlijk afnemen, hetgeen de leefbaarheid in de Spoorstraat en de Nuinhofwijk zal verbeteren. Desalniettemin vormt de A76 nog steeds een groot ruimtelijk obstakel[29]. Het biedt wel de mogelijkheid om de Spoorstraat als woonstraat in te richten en onderdeel te laten zijn van de recreatieve fietsroute Leisure Lane.



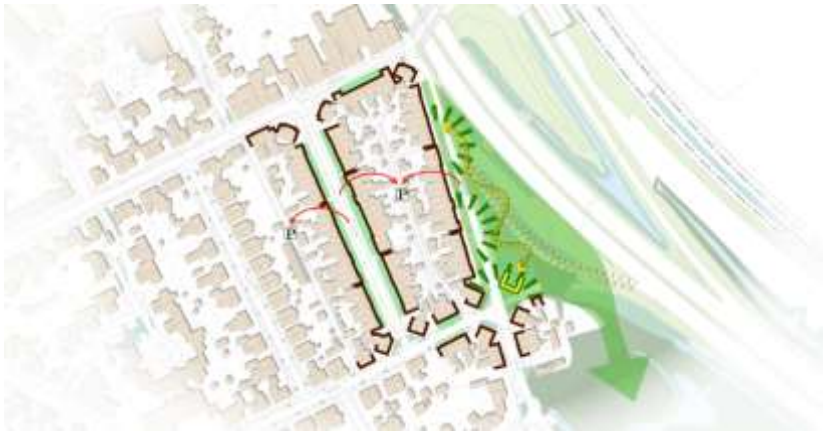
- Woonstraat met laanstructuur en beperkte parkeervoorzieningen
- Bewonersparkeren op achterterrein
- Rooilijn nieuwbouw zo mogelijk verschuiven voor extra ruimte tot de A-76
- Materialisatie overeenkomstig de Tiendstraat
- Inrichting kruispunt Spoorstraat-Parallelstraat verbijzonderen
- Sterke relatie leggen met toekomstig wijkpark en stationsomgeving
- Extra aandacht voor aansluiting openbare ruimte op bestaande infrastructuur



[29] Afb. 49 en 50 beelden Spoorstraat/Parallelstraat

4.2.5 Wijkpark

Met het vervallen van de oprit naar de A-76 ontstaat ruimte voor de aanleg van een groene buffer met een verbinding naar het natuur- en uitloopgebied Hellebroekerbeemden. Het gebied zal worden ingericht als wijkpark[30] met bijzondere aandacht voor de invulling van de vierde hoek Spoorstraat/Parallelstraat.



Sleutelbegrippen zijn:

- Klimaatadaptieve inrichting
- Vijver en waterbuffer met verbinding Geleenbeek
- Verbetering waterhuishouding
- Wonen aan het park
- Rooilijn nieuwbouw
- Invulling vierde hoek
- Ontmoetingsplek
- Aansluiting op bestaande wandelroutes in de omgeving

4.2.6 Achterterreinen

De achterterreinen zullen integraal worden opgeschoond en ingericht als collectieve ruimte voor groen en bewonersparkeren

- Kwalitatieve upgrade van de verrommelde achterkanten
- Ruimte voor collectieve energievoorziening (zie referentieplaatje)
- Overgang naar privé-tuinen middels haagaanplant in collectief beheer
- Semi-openbaar gebied in beheer bij Wonen-Zuid
- Dubbele ontsluiting via de Spoorstraat

[30] Afb. 51 Schets wijkpark, via bureau Verbeek

4.3 Sociaaleconomische aanpak

Zuid-Limburg is de ongezondste regio van Nederland. Er is sprake van een ongezondere leefstijl, een lagere arbeidsparticipatie, een groter risico op een onderwijsachterstand en een hoger (jeugd)zorggebruik. Om de achterstand in te halen wordt door de gemeenten in Zuid-Limburg ingezet op een trendbreuk in gezondheid en vitaliteit om zo te werken aan gezonde en kansrijke generaties.

Binnen Zuid-Limburg neemt Parkstad de koploperspositie in als het gaat om sociaaleconomische achterstanden. In sommige wijken en buurten is sprake van een diepgewortelde problematiek die vaak al generaties lang wordt doorgegeven. De Nuinhofwijk in Nuth vormt hier helaas geen uitzondering op. Uit diverse data (o.a. Gezondheidsatlas GGD) blijkt dat ook de kern Nuth – en in het bijzondere de Nuinhofwijk – op veel onderdelen een achterstandspositie heeft. De Nuinhofwijk in Nuth heeft sinds de bouw in 1919 alle kenmerken van een zogenaamde arbeiderswijk: het merendeel van de bevolking is laagopgeleid, inkomens zijn over het algemeen relatief laag en het gebruik van (overheids-) voorzieningen is relatief hoog. Dit brengt allerlei sociale problematieken met zich mee zoals schulden, armoede, sociale uitsluiting en gezondheidsproblematieken als gevolg van een ongezonde leefstijl.

Een fysieke herstructurering alleen biedt echter geen oplossing voor de sociaaleconomische achterstand van de wijk en haar inwoners. Door middel van een integraal maatwerkprogramma waarbij fysieke herstructurering en een sociaaleconomische structuurversterking gecombineerd worden, wordt gedoeld op het inhalen van de achterstandspositie van de wijk evenals hij bijdragen aan de trendbreuk in de achterstandspositie van Parkstad/Zuid-Limburg op het gebied van gezondheid en vitaliteit. De aanpak van de Nuinhofwijk in de kern Nuth zal, bij bewezen effectiviteit, verder uitgerold worden over andere gebieden in Beekdaelen met soortgelijke problematieken.

Met een sociaaleconomische aanpak willen we werken aan:

- Het vergroten van de kansen op de arbeidsmarkt en daarmee de arbeidsparticipatie
- De aanpak van schuldenproblematieken en het verbeteren van de financiële situatie van mensen
- De aanpak van eenzaamheid en sociale uitsluiting door middel van het versterken van de signaleringsfunctie van en de samenwerking met cruciale ketenpartners en het creëren van activiteiten en ontmoetingsplekken
- De aanpak van gezondheidsproblematieken middels activiteiten gericht op gezonde voeding en meer bewegen

Het ‘achter de voordeur komen’ bij mensen die zelf niet om hulp vragen is vaak moeilijk. Een fysieke herstructurering biedt echter handvatten om met mensen in gesprek te komen over hun woonsituatie waarbij ook andere leefdomeinen bespreekbaar gemaakt kunnen worden. Het streven is dat er op deze manier een beweging op gang wordt gebracht waarbij een einde wordt gemaakt aan overerving van sociaaleconomische problematiek, de bestaande achterstandspositie en kansenongelijkheid. Dit doen we door de eigen kracht van mensen dermate te versterken dat zij in staat zijn om problemen zelf op te lossen of — liever nog — te voorkomen.

Belangrijke aspecten hierbij zijn:

- Het inrichten van een wijkcentrum in de Nuinhofwijk
- Het aan stellen van een dorpscoördinator
- De aanpak van schuldenproblematieken
- De versterking van de signaleringsfunctie van en samenwerking met ketenpartners ten aanzien van eenzaamheid en sociale uitsluiting
- Het werken aan gezondere leefstijl

Vanuit bestaand beleid zal met alle ketenpartners worden zorggedragen voor een intensieve begeleiding van de zittende bewoners bij de herstructurering van de Nuinhofwijk, op het gebied van sociaaleconomische en maatschappelijke vraagstukken zoals, onder andere, onderwijs/ laaggeletterdheid, inclusiviteit, participatie, armoede, jeugdgezondheid. Dit kan tevens een vliegwiel zijn om deze problematiek integraal in de directe omgeving breder op te pakken dan alleen in de Nuinhofwijk.

Door te kiezen voor een integrale aanpak van fysieke en sociaaleconomische maatregelen in deze kwetsbare wijk, wordt gewerkt aan de verbetering van de leefbaarheid en een bredere welvaart in de regio.

5 Financiële kaders

De herstructurering van de Nuinhofwijk, deels middels restauratie, cascorestauratie en sloop en nieuwbouw, is enkel integraal en duurzaam uit te voeren als de aanpak zowel de huurwoningen als ook de koopwoningen omvat. Vanwege de omvang van de noodzakelijke bouwkundige ingrepen dienen de particuliere woningen te worden ingepond. Specifiek voor de verwerving (en sloop) van dit particuliere bezit (43 woningen) is een beroep gedaan op subsidies uit de Regio Deal Parkstad Limburg (Ministerie van LNV), het kader Kwaliteit Limburgse Centra (kader KLC) (Provincie Limburg) en de Regeling Herstructurering Volkshuisvesting (Ministerie van BZK) voor de aanpak van kwetsbaar particulier bezit. In financiële zin betekenen de onder voorwaarden toegekende subsidies en bijdragen een forse impuls om te komen tot een haalbaar en integraal herstructureringsplan voor de Nuinhofwijk.

De herstructurering van de Nuinhofwijk bestaat in hoofdlijnen zodoende uit drietraps aanpak:

- De businesscase particulier bezit Nuinhofwijk omvat de aankoop en sloop van de koopwoningen. Zoals gesteld dient ook het particulier bezit onderdeel te zijn van de integrale herstructurering van de Nuinhofwijk. Voor de verwerving van het particulier bezit wordt een beroep gedaan op middelen vanuit de Regiodeal Parkstad en het Volkshuisvestingsfonds, met cofinanciering door de gemeente Beekdaelen en de Provincie Limburg en met een aanvullende bijdrage van Wonen-Zuid.
- De herstructurering Nuinhofwijk omvat de restauratie, cascorestauratie en sloop en nieuwbouw van huurwoningen. De restauratie en nieuwbouw zal worden gerealiseerd door Wonen-Zuid met de mogelijke inzet van een restauratiesubsidie vanuit de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- De herinrichting van de woonstraten en openbare ruimte (boven- en ondergronds) en de aanpak van de sociaaleconomische problematiek geschiedt door de gemeente Beekdaelen met een aanvullende subsidie vanuit het Volkshuisvestingsfonds resp. Decentrale Uitkering Bevolkingsdaling.

5.1 Businesscase verwerving particulier bezit Nuinhofwijk

De kosten voor de uitvoering van de Business Case Particulier Bezit Nuinhofwijk, de aankoop (en sloop) van 43 particuliere woningen, zijn begroot op € 7,8 mio., uitgaande van een gemiddelde verwervingsprijs van € 181.250,- per woning incl. sloopkosten, kosten koper en flankerend beleid (prijspeil april 2021).

Deze kosten kunnen worden gedekt uit de navolgende bijdragen:

Subsidie Regio Deal Parkstad Limburg	€ 2.750.000
Subsidie Regeling Volkshuisvestingsfonds	€ 1.806.250
Subsidie KLC Provincie Limburg (cofinanciering)	€ 1.350.000
Cofinanciering door de gemeente Beekdaelen	€ 1.350.000
Bijdrage door Wonen-Zuid (€ 12.500,- per toe te voegen sociale huurwoning WZ)	€ 537.500
Totaal	**€ 7.793.750**

5.1.1 Regio Deal

De definitieve aanvraag voor een bijdrage van € 2.750.000 voor de Nuinhofwijk vanuit de Regio Deal 3e tranche is eind april 2021 door Wonen Zuid en de gemeente ingediend. De bijdrage is geoormerkt voor de verwerving van 32 particuliere woningen (basisplan). Bij schrijven van 7 september 2021 aan het DB-Parkstad heeft ook GS ingestemd met de project-selectie van de Nuinhof echter onder de als resultaatverplichting opgenomen voorwaarde, dat voor het plan voldoende draagvlak bestaat bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). De gevraagde bijdrage is vooralsnog door de Regionale Regiegroep Regio Deal als reservering opgenomen, ervan uitgaande dat het project voor 01-01-2023 in uitvoering kan worden genomen. Er wordt ervan uitgegaan dat de subsidie-regeling voldoende ruimte biedt om in incidentele gevallen te kunnen kiezen voor een aangepaste transitiestrategie (bijvoorbeeld cascorestauratie).

5.1.2 Volkshuisvestingsfonds

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft in 2021 de kortlopende Regeling Herstructurering Volkshuisvesting (Volkshuisvestingsfonds VHF) gepubliceerd. Vanuit het Volkshuisvestingsfonds worden middelen ter beschikbaar gesteld, specifiek bedoeld voor ingrepen in kwetsbaar particulier woningbezit in de meest kwetsbare wijken. In mei 2021 is bij BZK een (regionale) subsidieaanvraag ingediend in het kader van de Regeling Volkshuisvestingsfonds. De specifieke aanvraag voor de Nuinhofwijk heeft betrekking op de gewenste planoptimalisaties, de integrale aanpak, de gehele wijk omvattend, incl. de resterende 11 particuliere woningen. Medio juli is de aanvraag positief gehonoreerd en zijn de middelen beschikbaar gesteld. De totaal toegekende subsidie van € 2.388.009,- bestaat uit een bedrag van € 1.806.250,- als bijdrage voor de verwerving en sloop van de resterende 11 particuliere woningen en een bedrag van € 581.759,- voor de herinrichting van de openbare ruimte.

5.1.3 Kader KLC

De toegezegde provinciale bijdrage aan de businesscase Nuinhof (basisplan) bedraagt € 1.350.000 bij een gelijke gemeentelijke inbreng (raadsbesluit juli) en de toekenning van de genoemde bijdrage uit de Regio Deal. Beschikbaarstelling geschiedt onder dezelfde voorwaarde van voldoende draagvlak voor het plan bij de RCE. De middelen zijn vooralsnog gereserveerd, eveneens ervan uitgaande dat het project voor 01-01-2023 in uitvoering kan worden genomen.

5.1.4 Cofinanciering gemeente Beekdaelen

Bij Raadsbesluit van 13 juli 2021 heeft de gemeente Beekdaelen een krediet van € 1.350.000 beschikbaar gesteld als subsidie en cofinanciering bij de businesscase verwerving particulier bezit Nuinhofwijk in de vorm van een eenmalige bijdrage.

5.1.5 Bijdrage Wonen-Zuid

De bijdrage van Wonen-Zuid aan de business case verwerving particulier bezit Nuinhofwijk bedraagt € 12.500 per sociale huurwoning die aan de huur-woningvoorraad van Wonen Zuid in de Nuinhofwijk kan worden toegevoegd. Wonen-Zuid zal risicodragend uitvoering geven aan de businesscase particulier bezit Nuinhofwijk. Over eventuele risico-mitigerende maatregelen dienen nog nadere afspraken te worden overeengekomen.

5.2 Investeringen Wonen Zuid

Naast de bijdrage aan de businesscase verwerving particulier bezit Nuinhofwijk zijn door Wonen-Zuid op basis van ervaringscijfers en kengetallen de navolgende investeringen voor de restauratie, renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw (incl. BTW, prijspeil medio 2022) becijferd:

Restauratie 67 woningen (stichtingskosten max. € 311.835 per woning)*	€	20.893.000
Subsidie RCE (uitgangspunt behoud oorspronkelijk toegekende subsidie voor 75 woningen Wonen-Zuid)	€	160.000
Nieuwbouw 38 levensloopbestendige woningen met historische kenmerken (stichtingskosten max. € 245.577 per woning)	€	9.332.000
Nieuwbouw 11 eengezinswoningen met historische kenmerken (stichtingskosten max. € 267.222 per woning)	€	3.474.000
TOTAALINVESTERING Wonen Zuid**	**€**	**33.859.000**
* Subsidie RCE (uitgangspunt voor WZ is behoud van oorspronkelijk toegekende subsidie voor 75 woningen Wonen Zuid)	€	2.011.000
** Exclusief risico's uitvoering businesscase		PM

De gemiddelde investering per woning bedraagt aldus € 287.000. Deze investering wordt door Wonen Zuid als absolute bovengrens aangemerkt.
De extra-investeringen van Wonen-Zuid in het lange-termijn-behoud van de monumentale woningen en de ensemblewaarden worden door Wonen Zuid geraamd op globaal geraamd op ruim 6 mio euro.

5.3 Investeringen gemeente Beekdaelen

Naast de cofinanciering van € 1.350.000,- aan de businesscase verwerving particulier bezit Nuinhofwijk worden door de gemeente Beekdaelen de navolgende investeringen voorzien:

Openbare ruimte (boven- en ondergronds) en groen	€	1.500.000
Aanvullende subsidie VHF m.b.t. de herinrichting openbare ruimte	€	583.000
Programma sociaal economische structuurversterking (periode 2022-2026)	€	260.000
Ondersteunende subsidie Parkstad Limburg DU-Bevolkingsdaling	€	197.000
TOTAALINVESTERING Gemeente Beekdaelen incl. subsidies VHF en DU-bijdrage	**€**	**2.540.000**

6. Organisatie, planning en communicatie

6.1 Organisatie

Voor de uitvoering van de integrale aanpak van de Nuinhofwijk is een projectstructuur opgezet, uitgaande van een stuurgroep en een (ambtelijke) regiegroep met projectgroepen.

In de stuurgroep zijn de gemeente (voorzitter), de stadsregio Parkstad, de Provincie Limburg en Wonen-Zuid bestuurlijk vertegenwoordigd. De stuurgroep ziet toe op de voortgang en realisatie van de integrale aanpak van de wijk en stuurt waar nodig bij. De stuurgroep neemt besluiten en geeft opdrachten aan de regiegroep. De stuurgroep stelt uitvoeringsplannen en voortgangsrapportages vast met inachtneming van de eigen interne besluitvormingsstructuren en het extern toezicht en stelt de voortgangsrapportages periodiek ter verantwoording ter beschikking van de subsidiënten en hogere overheden. In de opstartfase komt de stuurgroep enkele keren per jaar bijeen.

In de ambtelijke regiegroep zijn de projectleiders van dezelfde partijen vertegenwoordigd. De ambtelijke regiegroep is opdrachtgever voor de projectgroepen, die uitvoering geven aan de integrale aanpak en de businesscase Nuinhof en bewaakt de integraliteit. De regiegroep ziet toe op de voortgang en stelt jaarlijks een voortgangsrapportage op. Daarnaast bereidt de regiegroep de stuurgroep-overleggen voor. De regiegroep kent een vergaderfrequentie van 1 keer per 3 tot 8 weken, afhankelijk van de fase van het project.
De nader te formeren project- en werkgroepen geven uitvoering aan de verschillende onderdelen van het op te stellen projectplan.

6.2 Planning

Aktiviteit	2022	2023	2024	2025	2026-2032
planvorming/overeenkomsten	x				
besluitvorming partijen	x	(x)			
monumentale status	x	(x)			
uitvoeringsprogramma	x	x			
aankoop businesscase		x	x	x	x
Sloop/nieuwbouw woningen			(x)	x	x
restauratie/renovatie woningen			(x)	x	x
aanleg infrastructuur					x
aanpak sociaal domein	(x)	x	x	x	x
bewonersparticipatie	x	x	x	x	x

6.3 Communicatie

In het vervolgproces worden bewoners structureel geïnformeerd en bij de planvorming betrokken. Het betreft hier de interne en externe communicatie richting alle betrokken partijen wie, wanneer, hoe en welke informatie te verstrekken. Dit alles met als doel intern en extern draagvlak te creëren voor het integrale project. Communicatie zal ook een agendapunt zijn in bovenstaande projectstructuur en wordt in nauwe samenwerking met de afdeling Communicatie van de gemeente Beekdaelen vormgegeven evenals met de desbetreffende betrokkenen bij Wonen Zuid.

6.3.1 Interne communicatie

De interne communicatie binnen de gemeente Beekdaelen loopt via de projectleider/projectmanager. Zij zijn het aanspreekpunt voor de interne organisatie van het project. Tevens verzorgen de projectleider/projectmanager de communicatie richting de portefeuillehouder en het gemeentebestuur. De communicatie naar het college gaat via het portefeuillehoudersoverleg op basis van collegevoorstellen. De communicatie met de gemeenteraad (via het college) gaat via periodieke raadsmemo's en waar nodig raadsvoorstellen. Ook de communicatie met externe partijen verloopt via de projectleider/projectmanager. Ter afronding van de verschillende projectfasen stelt de projectleider/projectmanager een fasedocument op. Dit document vormt de afronding van de voorgaande fase en de start van de volgende fase. In dit document liggen alle afspraken vast.

6.3.2 Externe communicatie

De externe communicatie betreft de communicatie naar belanghebbenden, belangengroeperingen en burgers rondom het project. Enerzijds zijn dit concreet aanwijsbare personen die een belang hebben en/of direct betrokken zijn. Anderzijds zijn het gebruikers die gebruik maken van de wegen, spoor, retail en toeristische routes. In samenspraak met de afdeling Communicatie van de gemeente Beekdaelen wordt een route en tempo bepaald. Passend daarbij wordt een middelenmix ingezet. Voor de externe communicatie wordt zo veel mogelijk gezamenlijk opgetrokken met partners (primair Wonen Zuid) om te voorkomen dat informatie gefragmenteerd raakt of zelfs tegenstrijdig is.

Naast uitgebreid overleg en communicatie met bewoners en bewonersvertegenwoordigingen zal in het kader van de sociaaleconomische aanpak intensief overleg plaatsvinden met de afzonderlijke bewoners over individuele vraagstukken.
De inrichting van een wijkcentrum in de Nuinhofwijk en de inzet van een dorpscoördinator zijn hierbij van essentieel belang.

7. Nader te onderzoeken

7.1 Algemeen

- Beeldkwaliteit en gevelarchitectuur dient nader te worden uitgewerkt middels een of meer ateliersessies.
- Nader onderzoek zal moeten uitwijzen waar de afname van het aantal woningen kan worden gecompenseerd, in de directe omgeving van het plangebied danwel elders in de gemeente Beekdaelen
- Mogelijkheden bestemmingsplan en standpunt RWS. Uitgezocht zal worden in hoeverre de Vrijwaringszone weg en de Veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen van invloed zijn op de te realiseren plannen.
- Een goede aanpak voor de aankoop van woningen bepalen.
- Een mogelijke aanhaking aan de Leisure Lane voor het fietsverkeer en reeds aanwezige wandelroutes in de omgeving.

7.2 Woningen

- Om de leefbaarheid en het woongenot aan met name de Spoorstraat en Nuinhofstraat (en in het bijzonder de tweeblok op de hoek Nuinhofstraat en Spoorstraat) te optimaliseren dient zowel de functionele invulling als ook de situering op haalbaarheid en leefbaarheid te worden getoetst.
- PV-panelen: panelen bij voorkeur niet leggen op de rode (achter-)daken van de woningen. Bij voorkeur een integrale aanpak op het binnenterrein (bijvoorbeeld concentreren op pergola's met zonnepanelen waar de auto's onder kunnen staan) of elders (onderzoeken of het mogelijk is deze als een geluidsscherm tegen de snelweg te plaatsen). Verder onderzoek zal uitwijzen wat esthetisch wenselijk en financieel haalbaar is.
- Hergebruik van materialen is een uitgangspunt dat nog verder geconcretiseerd zal worden.
- Waar en op welke wijze differentiatie in de restauratieaanpak mogelijk is (bijvoorbeeld is sprake van een verschil van aanpak tussen de voor- en achterkant), zal verder geconcretiseerd worden.
- Een inrichtingsplan voor het binnenterrein en De Gaard is gewenst, waarbij zoveel als mogelijk gekozen moet worden voor het vergroenen van deze binnenterreinen en onderzocht zal worden of en op welke wijze het onderhoud hiervan collectief kan worden geregeld.

7.3 Omgeving

- Nader onderzocht dient te worden in hoeverre de beschermde status van nabijgelegen natuurgebieden zoals de Hellebroekerbeemden een beperkende factor kan vormen in relatie tot de herstructurering en gedeeltelijke nieuwbouw van de wijk. Dit in relatie tot de stikstofproblematiek. De wijk is aan drie kanten omringd door gedeelten van Natura 2000 – gebied Geleenbeekdal, betreffende Habitatrichtlijngebieden, waarbij de kortste afstand tot de wijk ca. 200 m. bedraagt. In onderstaande figuur is dit weer gegeven[31].

[31] Afb. 52 Natura 2000 gebied Geleenbeekdal. Via natura2000.nl/gebieden/limburg



- Een nieuw verkeersplan waarbij rekening wordt gehouden met een optimale ontsluiting van de wijk. Hierbij ook inspelen op het feit dat de bedrijvigheid in de Nuinhofstraat meer en meer verdwijnt en definiëren wat de nieuwe functie wordt van de straten en met name de Spoorstraat.
- Studie voor de herinrichting van de straten met aandacht voor bijvoorbeeld een fijnzinnigere bestrating in het standaard straatprofiel, een luxere verharding (meenemen in de ramingen) en aandacht voor het aanhechten van andere straten aan het plan.
- Studie naar mogelijke ontsluitingen van het binnenterrein.
- Een gezamenlijk voorstel/ inrichtingsplan voor het groengebied tussen de A76 en de woningen aan de Spoorstraat:
    - Kan hier worden gedacht aan een volledig groengebied?
    - Nagaan op welke wijze deze zone kan worden ingericht zodat er een groene buffer tussen de A76 en de woningen ontstaat die de leefbaarheid ten goede komt. Hierbij nagaan in hoeverre het mogelijk is het verkeer weg te halen. Een verwijzing naar het verleden (gesloopte bebouwing van het complex) kan in de nieuw toe te passen groenstructuur worden meegenomen.
    - Om de Tiendstraat verkeersluw en het herinrichten van de Spoorstraat mogelijk te maken is het van belang om te kijken of het wenselijk is het parkeren voor bezoekers (beperkt) te situeren nabij de autoweg middels enkele groene parkeerkoffers.
    - Kan een verbetering van de waterhuishouding in het gebied worden gerealiseerd middels infiltratie in het groengebied, de aanleg van een vijver of waterbuffer en wat betekent dit voor de bestaande kelders van de woningen

7.4 Besluitvormingstraject

Het voorliggende masterplan wordt programmatisch en ruimtelijk-kwalitatief gedragen. Om tot een (financieel) haalbaar en vergunbaar plan te komen moet een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten van procedurele, financiële en planinhoudelijke aard nog nader tussen betrokken partijen worden ingevuld en vastgelegd.

Voor de uitvoering van het masterplan zijn vervolgens een aantal besluiten, beschikkingen en overeenkomsten van en met betrokken partijen nodig. Ter indicatie is hierna een eerste opsomming gegeven. In de volgende fase wordt dit overzicht verder uitgewerkt.

- Positief advies of verklaring geen bezwaar RCE op masterplan
- Positief advies monumentencommissie op masterplan
- DT Wonen Zuid vaststellen masterplan, investeringsverplichtingen, samenwerkingsovereenkomst en overige uitvoeringsafspraken
- Goedkeuring RvC Wonen Zuid voor masterplan, investeringsverplichtingen, samenwerkingsovereenkomst en overige uitvoeringsafspraken
- Indien nodig) positief advies Huurdersvereniging Wonen Zuid
- College B&W vaststellen masterplan
- Gemeenteraad *goedkeuren/vaststellen* masterplan
- GS goedkeuring / subsidiebeschikking Provincie KLC-subsidie + DAEB vrijstellingsverklaring
- Subsidiebeschikking + DAEB vrijstellingsverklaring Regiodeal-subsidie
- Subsidiebeschikking gemeente aan Wonen Zuid + betaalbaar stellen
- Vastleggen en ondertekenen Samenwerkingsovereenkomst Nuinhofwijk, inclusief planning en financieel arrangement

8. Slotwoord

Gezien de noodzaak tot fysieke herstructurering, mede in relatie tot de sociaaleconomische herstructurering van de Nuinhofwijk, het feit dat in het verleden reeds diverse scenario's zijn onderzocht, de uitkomst van de tussentijdse gesprekken en overleggen met de diverse betrokken partijen, is voorliggend Masterplan het plan waarin de diverse denkrichtingen en ideeën zijn vertaald tot een haalbaar en vergunbaar plan, waarmee gewerkt kan worden aan de Nuinhofwijk van de toekomst.

Integrale aanpak Nuinhofwijk

Het voor de lange termijn verbeteren van de fysieke en sociaal-economische structuren door het wegnemen van de huidige knelpunten en het toevoegen van kwalitatieve woonproducten, rekening houdend met het historisch en beeldbepalend karakter, het verbeteren van de leefomgeving en het ondersteunen in sociale stijging. Het creëren van een fijne en toekomstbestendige wijk waar het prettig wonen is.

Businesscase Particulier Bezit

Het aankopen van (zo mogelijk) alle koopwoningen met toepassing van flankerend beleid voor eigenaar bewoners. Door in eigendom verkrijgen gehele woonblokken wordt bloksgewijze aanpak (restauratie of sloop-nieuwbouw) mogelijk. Uitvoering van de business case binnen vastgestelde financiële kaders en uitvoeringsafspraken.

Integrale herontwikkeling

Aanpak van aaneengesloten blokken mix van restauratie en sloop-nieuwbouw. Nieuwbouw van sociale huurwoningen op vrijgekomen locaties en verbetering en herinrichting openbare ruimte, groen en infra. Als verwerving, sloop en nieuwbouw van een of enkele woningen een nieuwe stedenbouwkundige invulling belemmert, kan renovatie incidenteel worden ingepast.

Communicatie en sociaal-economische structuurversterking

Inrichten van communicatie en participatie richting alle bewoners van de Nuinhofwijk. Opstellen en aanbieden van plan voor sociaal-economische structuurversterking (waaronder bijvoorbeeld inzet van de Voorzieningenwijzer)

9. Geraadpleegde bronnen

Voor zover niet expliciet vermeld in de hoofdtekst, zijn onderstaande bronnen geraadpleegd:

- Architectenbureau H.A.M. Beckers (2003). *Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk*.
  Ingenieursbureau A. Palte B.V. (2018). *Nuinhofwijk Nuth Risicoanalyse constructieve veiligheid. Rapportage uitgevoerde onderzoeken.* In opdracht van Wonen Zuid
- K+ Adviesgroep B.V. (2018). *Inspectie vocht- en energieonderzoek Nuinhofwijk te Nuth. Bouwfysisch onderzoek bestaande woning.* In opdracht van Wonen Zuid
- K+ Adviesgroep B.V. (2018). *Inspectie vocht- en energieonderzoek Parallelstraat 5, Nuinhofwijk te Nuth. Bouwfysisch onderzoek bestaande woning*. In opdracht van Wonen Zuid.
- K+ Adviesgroep B.V. (2018). *Inspectie vocht- en energieonderzoek Tiendstraat 26, Nuinhofwijk te Nuth. Bouwfysisch onderzoek bestaande woning*. In opdracht van Wonen Zuid.
- K+ Adviesgroep B.V. (2018). *Inspectie vocht- en energieonderzoek Tiendstraat 29, Nuinhofwijk te Nuth. Bouwfysisch onderzoek bestaande woning*. In opdracht van Wonen Zuid.
- K+ Adviesgroep B.V. (2019). *Verduurzamingsadvies Nuinhof complex Nuth*. In opdracht van Wonen Zuid.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2021). *Rijksmonumentenregister; Complexgegevens Woninggroep Nuinhof*. Via monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/
- SATIJNplus Architecten (2019). Bouwhistorische verkenning Nuinhofcomplex Nuth. In opdracht van Wonen Zuid
- SATIJNplus Architecten (2019). *Inventarisatierapport van de bestaande toestand en de noodzakelijke casco restauratiewerkzaamheden aan het Nuinhofcomplex te Nuth.* In opdracht van Wonen Zuid.
- SATIJNplus Architecten (2019). *Inspectierapport gebreken*. Monumentnummers 507167 t/m 507169, 507171 t/m 507175, 507177 t/m 507182, 507184 t/m 507191. In opdracht van Wonen Zuid.
- STEC (2021) Maatschappelijke kosten baten analyse IIn opdracht van de gemeente Beekdaelen
- Project economische structuurversterking Nuinhofwijk; Gemeente Beekdaelen (januari 2022)
- Regionaal woningbehoefteonderzoek 2022-2032; STEC

Bijlagen

Bijlage I Schriftelijk advies Monumentencommissie, d.d. 28-04-2022

District Ruimtelijke Kwaliteit Zuid-Limburg
Rayon Landelijk Parkstad (Beekdaelen, Voerendaal en Simpelveld)

BEEKDAELEN

Monumentencommissie gemeente Beekdaelen	
Datum:	28-4-2022
Vergadering nr.:	5
Locatie:	gemeentehuis Voerendaal

inf.=informeel , VO=vooroverleg, W=omgevingsvergunning, RO=Ruimtelijke Ordening, ! =Spoedbehandeling

volgnr. cum.	tijd indicatie	dossiernr. behandelaar	adres	planomschrijving	type	toelichting j/n	uitgangspunten en advies	tijd werkelijk
1	45	Léon Jongen/ Miel Wierts	Nuinhof Nuth	renovatie/restauratie monumentale wijk	inf./3	j	**Plan besproken. INTERN**: de commisie heeft het plan aan de hand van de gepresenteerde en voorgelegde stukken beoordeeld. De commissie is positief over het plan op hoofdlijnen, onder de voorwaarde dat de tegenstrijdigheden in het BKP (onder andere op pagina 41) conform de bestaande nok- en goothoogte wordt gecorrigeerd van éénlaags naar tweelaags. Het ontwerp dient naar mening van de commissie zodanig te worden ontworpen dat de ritmiek (gedraaide kap) en bouwmassa van de bestaande situatie wordt gerespecteerd, respectievelijk wordt verankerd in de nieuwe plannen. De commisie staat positief tegenover het toepassen van een bredere beukmaat in de Spoorstraat. Dit advies komt tot stand onder de voorwaarde dat de ensemble-waarde van oudbouw (Rijksmonumentale bescherming) en nieuwbouw in de toekomst behouden blijft. Dit kan onder ander door aan de nieuwbouw de status van Beschermd Stads- en Dorpsgezicht toe te kennen. De commissie wordt graag meegenomen in de vervolgstappen.	45
tot. min.:	45						tot. min.:	45

verslag akkoord - de Voorzitter van de Monumentencommisssie

Bijlage II Schriftelijk advies Monumentencommissie, d.d. 24-05-2022

District Ruimtelijke Kwaliteit Zuid-Limburg
Rayon Landelijk Parkstad (Beekdaelen, Voerendaal en Simpelveld)

Monumentencommissie gemeente Beekdaelen	
Datum:	24-5-2022
Vergadering nr.:	6
Locatie:	gemeentehuis Schinveld

inf.=informeel , VO=vooroverleg, W=omgevingsvergunning, RO=Ruimtelijke Ordening, !=Spoedbehandeling

volgnr. cum.	tijd indicatie	dossiernr. behandelaar	adres	planomschrijving	type	toelichting j/n	uitgangspunten en advies	tijd werkelijk
	75	Léon Jongen/ Miel Wierts	Nuinhof Nuth	renovatie/restauratie monumentale wijk	inf./2	j 8.30-9.45	**Plan niet akkoord.** • Monumenten commissie persisteert bij eerdere advies. Ten aanzien van de Spoorstraat betekent dit realisatie van twee bouwlagen + dak; • Aanvullend daarop: mist en wenst heldere presentatie / uitgewerkt beeldkwaliteitsplan voor Tiendstraat en voor Spoorstraat, anders kan Mon cie geen advies uitbrengen; • Verder kennis genomen van restauratie van overige woningen, geen besluit over genomen; • De Mon cie is bereid om mee te denken, doet dit ook en heeft openingen geboden. *Plan behandeld 28 april 2022. Plan besproken. INTERN:* *de commisie heeft het plan aan de hand van de gepresenteerde en voorgelegde stukken beoordeeld. De commissie is positief over het plan op hoofdlijnen, onder de voorwaarde dat de tegenstrijdigheden in het BKP (onder andere op pagina 41) conform de bestaande nok- en goothoogte wordt gecorrigeerd van éénlaags naar tweelaags. Het ontwerp dient naar mening van de commissie zodanig te worden ontworpen dat de ritmiek (gedraaide kap) en bouwmassa van de bestaande situatie wordt gerespecteerd, respectievelijk wordt verankerd in de nieuwe plannen. De commisie staat positief tegenover het toepassen van een bredere beukmaat in de Spoorstraat. Dit advies komt tot stand onder de voorwaarde dat de ensemble-waarde van oudbouw (Rijksmonumentale bescherming) en nieuwbouw in de toekomst behouden blijft. Dit kan onder ander door aan de nieuwbouw de status van Beschermd Stads- en Dorpsgezicht toe te kennen. De commissie wordt graag meegenomen in de vervolgstappen.*	75
6								

tot. min.: 75 tot. min.: 75

verslag akkoord - de Voorzitter van de Monumentencommisssie

Bijlage III Schriftelijk advies Monumentencommissie, d.d. 06-07-2022

Notulen Nuinhofwijk monumentencommissie 6 juli 2022.

Plan besproken met opdrachtgever en architect(en).

Stedenbouwkundige opzet voor scenario 1 is niet akkoord. De stedenbouwkundige basisopzet voor scenario 2 en de bijbehorende massaopbouw is een goed uitgangspunt voor de monumentencommissie. Nadrukkelijk worden de lage blokken geïnterpreteerd als anderhalf laags.

De uitgewerkte beeldkwaliteit van de twee voorbeeldwoningen is niet akkoord. De voorbeeldwoning van 1 laags (blz. 24) strookt niet met de massa opbouw (blz. 19) van anderhalf laags, 4,5 meter zoals werd aangegeven-tijdens de presentatie. Daarnaast zijn er bij de voorbeeldwoningen discrepanties tussen de tekeningen en de beschrijvingen. Dit dient te worden aangepast.

Er wordt aanbevolen om eerst een analyse te maken op basis van het idioom van Van Tiene. Dit om de karakteristieken van de beeldkwaliteit helder te krijgen die als basis dienen voor een verdere uitwerking. Er wordt nadrukkelijk geadviseerd dit in één of meer ateliersessies verder op te pakken en de monumentencommissie in dit traject te betrekken.

Samenvattend: de monumentencommissie kan zich vinden in de stedenbouwkundige opzet en de massaopbouw. Het masterplan kan nu verder op hoofdlijnen worden uitgewerkt (zonder beeldreferenties), waarna het deze maand naar de RCE dient te worden gestuurd. De beeldkwaliteit, zoals uitgewerkt in de referenties, is niet akkoord en zullen na een analyse met behulp van ateliersessies(s) verder worden uitgewerkt, waarbij aangeboden is om de monumentencommissie hierbij te betrekken. De monumentencommissie gaat ervan uit dat de ensemblewaarde van de Nuinhofwijk en het idioom van Van Tiene worden gerespecteerd.

Alle partijen hebben zich geconformeerd aan de geformuleerde uitgangspunten en gekozen processtappen.

Aanvullend op het overleg:

De commissie vindt het jammer dat er zeven wooneenheden aan de snelwegzijde in de Spoorstraat worden geprojecteerd. Eerder werd hier gesproken over een parkachtige invulling..

verslag akkoord - de Dorpsbouwmeester
datum: 07-07-2022

Bijlage IV Schriftelijke reactie RCE d.d. 12-05-2022

Van: Rooijen, Jon van <J.van.Rooijen@cultureelerfgoed.nl>
Verzonden: donderdag 12 mei 2022 15:47

Onderwerp: Advies/reactie op het concept Masterplan voor de van rijkswege beschermde Nuinhofwijk te Nuth

We hebben het recent gepresenteerde concept-Masterplan intern bekeken. Dank voor de door u gedane inspanningen en de constructieve gesprekken die we daarover hebben kunnen voeren. In het algemeen kan de RCE instemmen met de voorgenomen aanpak als weergegeven in het concept-Masterplan. Dit met in acht name van een aantal aandachtspunten die ook in het verslag van de ateliersessie van 13-april en het afstemmingsoverleg van 25 april en eerdere door de RCE ingebracht notitie zijn opgenomen. Deze verslagen geven verder geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en het advies is om de daarin gemaakt opmerkingen in acht te nemen en waar nodig nog te verwerken in een eindversie van het Masterplan.

Wat het Masterplan wil de RCE nog de volgende punten onder de aandacht brengen:

a. Nieuwbouw aan de Spoorstraat: De algemene uitgangspunten zijn daarvoor voldoende in het concept-masterplan vastgelegd. Daarbij hoeft niet het exacte (historische) beeld te worden nagestreefd, maar dient de nieuwbouw wel aan te sluiten bij de te handhaven bebouwing van de Nuinhofwijk. Die ligt b.v. in de voor de Nuinhofwijk zo typische architectuur dat zich o.a. uit in de toegepaste baksteen, de dakbedekking en architectuur (schaal, korrel geleding). Wellicht goed om de kenmerkende karakteristieken ook nader in het masterplan te benoemen. De RCE heeft begrepen dat hier reeds nader overleg met de commissie over plaatsvindt. De RCE laat het oordeel van de architectonische uitwerking graag aan de commissie over en adviseert de aanbevelingen van de commissie ter harte te nemen.
b. Renovatie een beeldherstel van de te handhaven woningen aan de Tiendstraat, Nuinhofstraat en Parallelstraat: De inzet voor deze woningen is minimaal het behoud van het oorspronkelijke casco (gevels, bouwmuren en kap). Uitbreiding aan de achterzijde is mogelijk, mits passend in de ruimtelijk karakteristiek van de wijk. Waar nodig en mogelijk is beeldherstel gewenst. Ook hiervoor ligt, wat de RCE betreft, een rol weggelegd voor de monumentencommissie. Voor een nadere uitwerking van andere interventies en (woon)technische verbeteringen/verduurzaming en de noodzaak ervan in relatie tot mogelijk verlies van monumentale waarden dient, in aanvulling op eerdere (technische) rapportages, mogelijk aanvullende onderzoeken plaats te vinden. We hebben inmiddels van Wonen Zuid een lijst met reeds uitgevoerde onderzoeken ontvangen, maar mogelijk missen we nog een aantal onderzoeken of zal tijdens de uitwerking wellicht nog nadere onderzoek (vocht, fundering/verzakking) nodig zijn. Dit is de RCE nog aan het beoordelen en zal nog een onderwerp zijn van nadere overleg (een eerste aanzet is te vinden in de bijgaande notitie). Dit mede in het kader van mogelijke verschuiving in de eerder vastgestelde subsidiabele kosten van de toegezegde restauratiesubsidie. De RCE is daarbij van mening dat nut en noodzaak in balans moet zijn met de gevolgen voor de monumentale waarden en het wellicht niet altijd mogelijk is om aan alle ambities als

levensduur, technische aspecten en verduurzaming optimaal te voldoen. Het is zinvol om die uitgangspunten ook in het Masterplan vast te leggen. B.v. een onder- en bovengrens aangeven van redelijke levensduur, inclusief onderhoudscycli, energielabel etc.

c. Inrichting van de openbare ruimte: een juiste inrichting van de openbare ruimte is belangrijk voor de historische leesbaarheid en het karakter van de wijk als geheel. De ambities en denkrichtingen daarvoor worden in het concept masterplan duidelijk aangegeven. De duurzaamheid van die kwaliteitsslag zal ook afhangen van de inzet en wil van bewoners. Zij richten immers hun private buitenruimte in en maken gebruik van de publieke ruimte. Daarom is het van belang om huidige en nieuwe bewoners nauw bij de verder planvorming te betrekken zodat zij zich mede verantwoordelijk voelen voor de kwaliteit van de wijk.

Een laatste aanbeveling: Het opstellen van een integraal Masterplan vraagt input van meerdere (ontwerp)disciplines. Hoewel nu ook meer ruimtelijke ontwerpers bij de planontwikkeling zijn betrokken valt het de RCE op dat de insteek van het Masterplan toch nog vooral bouwkundig/architectonisch is. Het doel is om uiteindelijk tot een totaalplan te komen waarbij de Nuinhofwijk in een gelaagde benadering als één geheel weer de uitstraling heeft als weleer, maar die ook nog zoveel mogelijk en daadwerkelijk als authentiek wordt ervaren. Dat vraagt om ’n eensluidende en overtuigende supervisie vanuit die optiek. De RCE ervaart dat drie ontwerpbureaus nog te gescheiden vanuit hun eigen discipline de opgave benaderen en meer een centrale regie supervisie op de planuitwerking nodig is. Die ligt wellicht eerder bij de ruimtelijke dan de architectonische/bouwkundige ontwerpers. De RCE adviseert om aan dit aspect aandacht te besteden.

De RCE ziet een eindvoorstel voor het Masterplan met belangstelling tegemoet en is bereid om daar ook formeel een advies over uit te brengen als basis voor de verdere planuitwerking, vergunningverlening en mogelijke subsidiëring.

P.s. deze reactie is in eerste instantie aan de gemeente gericht. Immers is de gemeente voor de RCE het formele aanspreekpunt en heeft als bevoegd gezag de coördinatie over het proces. De RCE neemt aan dat u bovenstaande reactie en aanbevelingen op de juiste wijze met de andere partners van dit project zal delen. Als mede-overheid en subsidieverstrekker is wel de provincie Limburg in cc meegenomen.

Met vriendelijke groet,

Jon van Rooijen

dhr. ing. J.P. (Jon) van Rooijen
Adviseur Erfgoed en Ruimte (stedenbouw)

Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed



RENVOOI
WIJKTRANSFORMATIE NUINHOF

PROGRAMMERING & AANTALLEN

	beeldherstellende restauratie	aantal:	50
	cascorestauratie	aantal:	17
	nieuwbouw	aantal:	43
	totaal aantal woningen:		110

MATERIALISATIE

	parkeren achterterrein	aantal:	109
	parkeren straat	aantal:	68
	totaal aantal parkeerplaatsen		177
	collectief groen		
	privé groen		
	wadi		
	achterterrein, semi-verhard		
	stoep		
	haag		
	boom bestaand		
	boom nieuw geplant		

0 5 10 15 25m

Voorlopig

F	16-03-2023	wijz. blok spoorstraat links	
E	13-03-2023	diverse aanpassingen	
D	27-01-2023	Buurtpark	
C	24-01-2023	WMC overleg	
B	20-01-2023	tussentijds overleg	
A	03-04-2019	Diverse wijzigingen	

wijziging: datum: 22-12-2022 oorspronkelijke datum CONCEPT

R4046

project no

Nuinhofcomplex Nuth
Nuinhofstraat, Spoorstraat, Tiendstraat, Parallelstraat
6361 BA Nuth
project

Wonen Zuid
Buitenop 9
6041 LA Roermond
opdrachtgever

Voorontwerp
Rooilijn ca. 2m richting Spoorstraat verplaatst
Situatie variant 1 met buurtpark
onderdeel

VO01-1
tekening no bouwdeel

JH OM 1:500 A1
projectleider tekenaar schaal formaat

N

Gemeente: NUT00
Sectie: C
Nummer: -
Schaal: 1:500

SATIJNplus Architecten
deze tekening is eigendom van SATIJNplus Architecten,
en mag zonder schriftelijk toestemming niet gereproduceerd of anderszins gebruikt worden
SATIJNplus Architecten
Kasteelhof 1, 6121 XK Born
Postbus 210, 6120 BA Born
T 046 420 55 55
F 046 420 55 66
www.satijnplus.nl
info@satijnplus.nl

SATIJNplus Architecten bv is
lid van de BNA en ISO 9001
gecertificeerd

Bijlage 4 10 punten lijst groepsrisico

Verantwoording groepsrisico

In aansluiting op de "*Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*" en het hierop gebaseerde Concept Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) wordt voor de verantwoording onderscheidt gemaakt in de volgende ontwikkelingszone:

A) plangebieden liggende binnen het invloedsgebied, maar buiten de 200 meter zone om een transportas
B) plangebieden liggende binnen de 200 meter zone om een transportas.

Voor de plangebieden liggende binnen het invloedsgebied, maar buiten de 200 meter zone om een transportas omvat de verantwoordingsplicht uitsluitend de beschouwing en verantwoording van de gevolgen van het voorgenomen besluit voor:

1. de mogelijkheden voor de rampbestrijding en
2. de zelfredzaamheid van de mensen in het invloedsgebied van de transportroute.

Voor deze onderdelen dient advies te worden ingewonnen bij de brandweer.

Voor de plangebieden liggende binnen de 200 meter zone om een transportas, dient, naast de mogelijkheden voor de rampbestrijding en de zelfredzaamheid, tevens te worden onderzocht:

3. de omvang van het invloedsgebied;
4. de personendichtheid in het invloedsgebied van de transportroute in de bestaande situatie;
5. de personendichtheid in het invloedsgebied van de transportroute in de nieuwe situatie (na vaststelling plan of besluit);
6. de hoogte van het groepsrisico in de bestaande situatie (vergeleken met de oriënterende waarde);
7. de bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de nieuwe situatie (vergeleken met de oriënterende waarde);
8. een aanduiding van de vervoersstromen, in termen van de aard en de omvang van gevaarlijke stoffen die specifiek bijdragen aan de overschrijding van de oriëntatiewaarde, alsmede een aanduiding in hoofdlijnen van de bijdrage van de verschillende transportstromen aan het groepsrisico;
9. een aanduiding van de redelijkerwijs voorzienbare vervoerstromen in de toekomst (periode van tien jaar) met in begrip van een aanduiding van de invloed daarvan op het groepsrisico;
10. de bijdrage in hoofdlijnen van de aanwezige en van de redelijkerwijs voorzienbare toekomstige (periode van tien jaar) (beperkt) kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
11. de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die bij de voorbereiding van het plan of besluit zijn overwogen en de in dat plan of besluit opgenomen maatregelen, waaronder de stedenbouwkundige opzet, de mogelijkheden tot het treffen van ruimtelijk relevante bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekkingen tot de inrichting van de openbare ruimte

12. de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen hiervan.

N.B. Voorgaande betreft een samenstel uit de verantwoordingsplicht zoals opgenomen in de "*Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*" en het hierop gebaseerde Concept Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

In afwijking van de punten 3 t/m 12 hoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord indien aangetoond kan worden dat het toekomstige groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Daarnaast kan de verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven indien het groepsrisico, gelet op de te verwachten verandering van de dichtheid van personen met niet meer dan 10% toeneemt ten opzichte van de situatie vóór vaststelling van het ruimtelijke besluit en na vaststelling de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Bijlage 5 Overzicht aan huis gebonden bedrijf en aan huis gebonden beroep

Bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf valt te denken aan:

1 autorijschool (geen theorie)
2 bloemschikker
3 computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
4 decorateur
5 fietsenreparateur
6 fitness-studio
7 fotograaf
8 goud- en zilversmid
9 glazenwasser
10 hoedenmaker
11 hondentrimmer
12 instrumentenmaker
13 kaarsenmaker
14 kapper
15 klompenmaker
16 koeriersdienst
17 lijstenmaker
18 loodgieter
19 meubelmaker
20 muziekinstrumentenmaker
21 nagelstudio/pedicure
22 pottenbakker
23 prothesemaker
24 reisorganisatie (kleinschalig)
25 reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-tv's/horloges etc.)
26 schoonheidsspecialist
27 traiteur
28 tv/radio reparateur
29 zadelmaker

Deze lijst is niet onuitputtelijk. Echter het uitgangspunt bij deze activiteiten moet zijn dat het woonkarakter niet wezenlijk mag worden aangetast.

Door de kamers van koophandel is de volgende lijst samengesteld van personen die als aan huis gebonden beroepen (vrije beroepsbeoefenaars), gelden. Dit zijn:

1. adviseur
2. advocaat
3. accountant-administratieconsulent
4. alternatieve genezer
5. belastingconsulent
6. bouwkundig architect
7. dierenarts
8. fysiotherapeut
9. gerechtsdeurwaarder
10. huidtherapeut
11. huisarts
12. interieurarchitect
13. juridisch adviseur
14. kunstenaar
15. logopedist
16. makelaar
17. medisch specialist
18. notaris
19. oefentherapeut Cesar/Mensendieck
20. organisatieadviseur
21. orthopedagoog
22. psycholoog
23. redacteur
24. registeraccountant
25. stedenbouwkundige
26. tandarts
27. tandartsspecialist
28. tolk
29. tuin- en landschapsarchitect
30. verloskundige

Een beroep dat hier niet op voorkomt, geldt in beginsel niet als ‘aan huis gebonden beroep (vrij beroep)’, tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders aan kan tonen.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl