

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:	<u>43 +</u>
▪ 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

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

RENNOOI WIJKTRANSFORMATIE NUINHOF

Deze plankaart geeft beeld van de nieuwe situatie na volledige uitvoering van de revitalisering. De inrichting van de openbare ruimte en Gebied A is indicatief. Definitieve inrichting van deze terreinen wordt nader uitgewerkt en vastgelegd in het inrichtingsplan.

PROGRAMMERING & AANTALLEN

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

MATERIALISATIE

	parkeren achterterrein	aantal: 114
	parkeren straat	aantal: 68
	totaal aantal parkeerplaatsen	182

	collectief groen
	privé groen
	wadi
	Gebied A, semi-verhard
	stoep
	haag
	boom bestaand
	boom nieuw geplant

0 5 10 15 25m



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

- 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



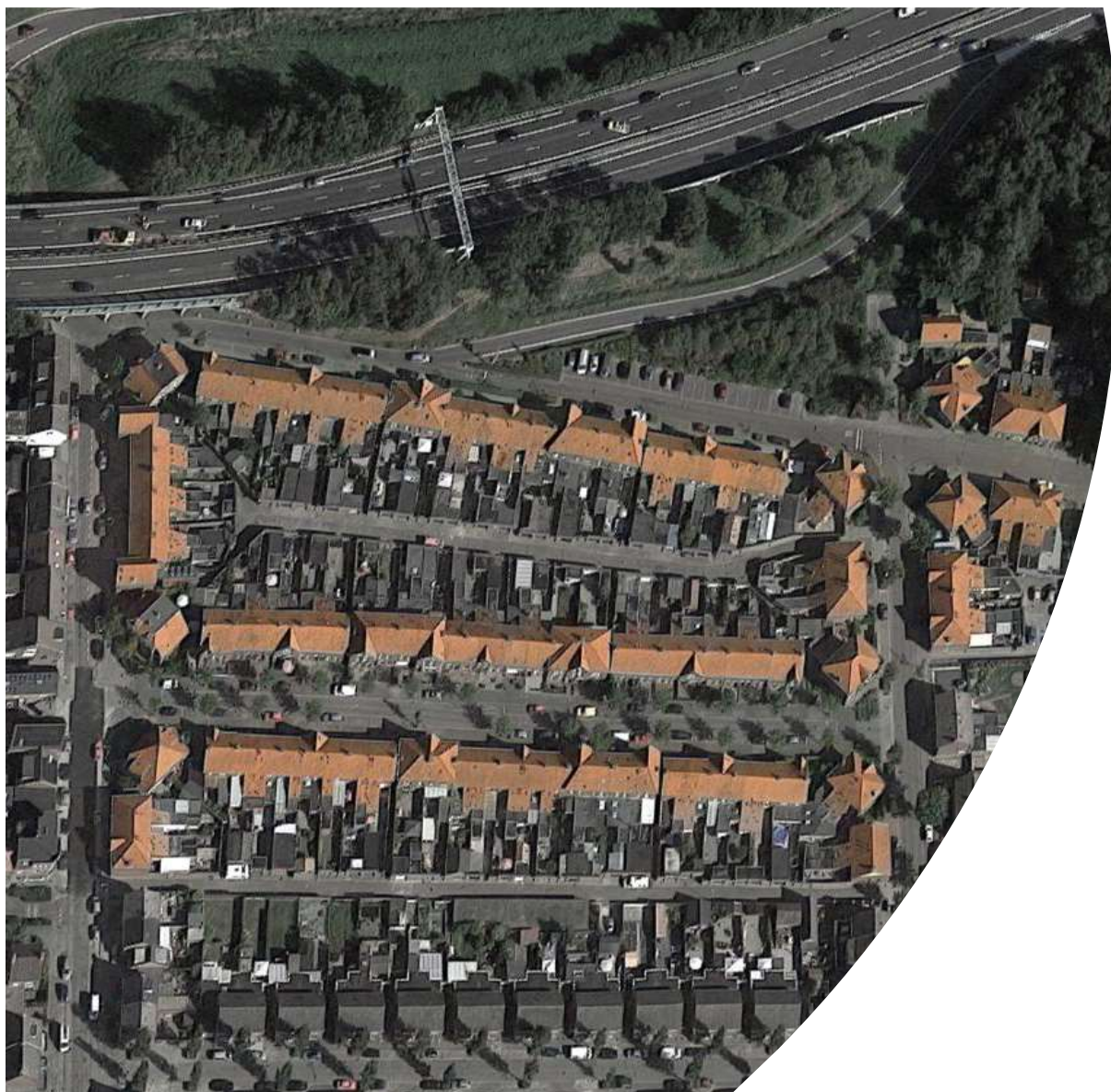
Impressie Nieuwbouw Spoorstraat

- 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;

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

- 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 Investerings Wonen Zuid en ad. 5.3 Investerings 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	Investerings Wonen Zuid	46

5.3	Investerings 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

Nuth², 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 Nuinhof³ (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 rijkcheyt.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 woningtypes⁴ die verdeeld in de wijk liggen⁵.

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



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.

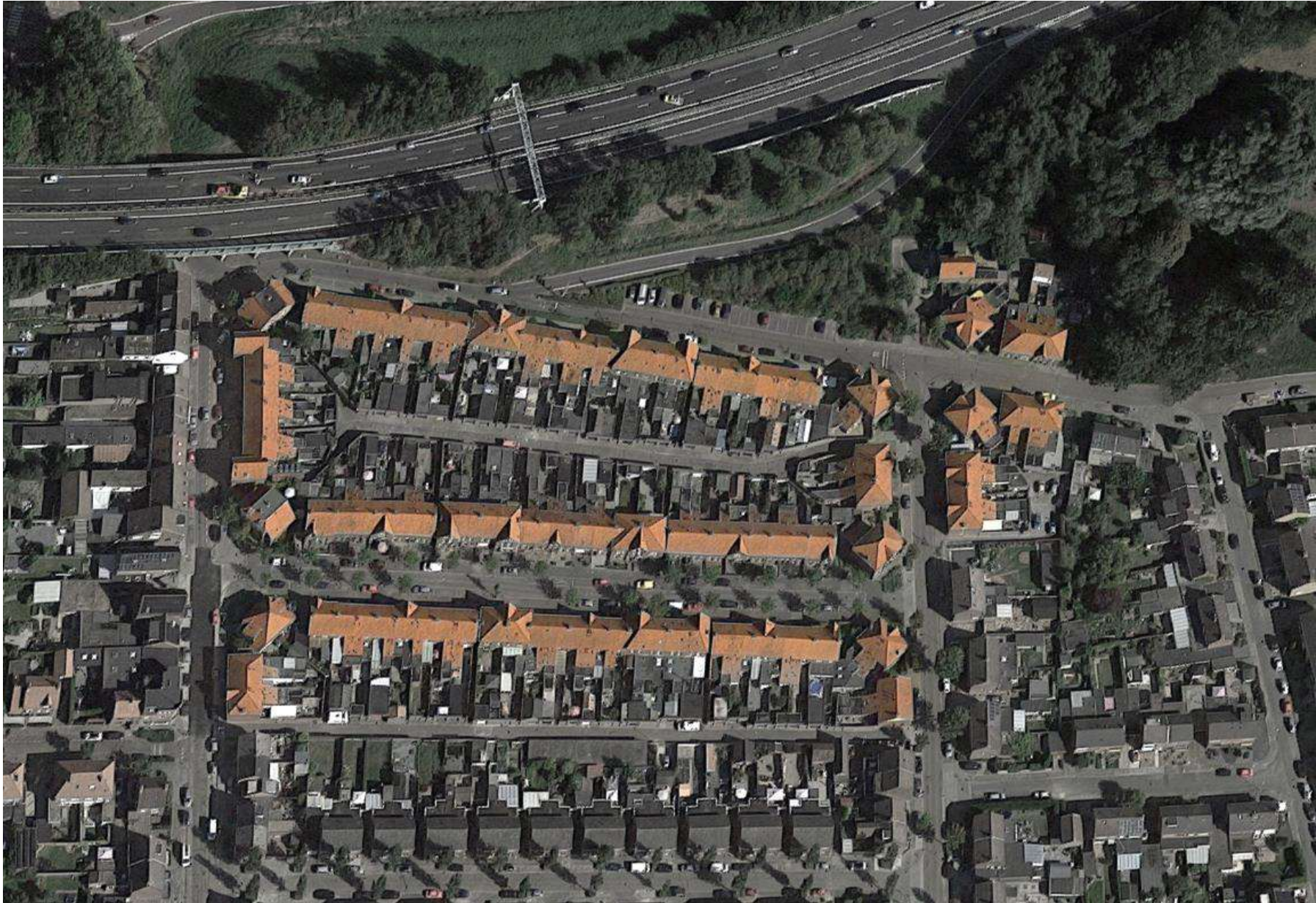
Ook werd er in deze periode gestart met de aanleg van de enkelbaans rijksweg A76 van Geleen naar Heerlen⁶. Ruimtelijk verstoorde de A76 de relatie tussen de Nuinhofwijk en het spooreplacement. De functie van de Spoorstraat veranderde van een woonstraat in een toegangsweg naar de snelweg. De op hoogte gelegen A76 vormde een stevige barrière waardoor de leefbaarheid in de wijk sterk verminderde. Later, tussen 1954 en 1963, werd de A76 verbreed⁷. 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 spooreplacement in Nuth overbodig en is de sociaaleconomische relatie tussen het spooreplacement en de Nuinhofwijk volledig verloren gegaan. Het spooreplacement 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 trespas. 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 gewaardeerd⁸:

*“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 erfgrans 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 trespas 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 instandhoudingsplicht 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.

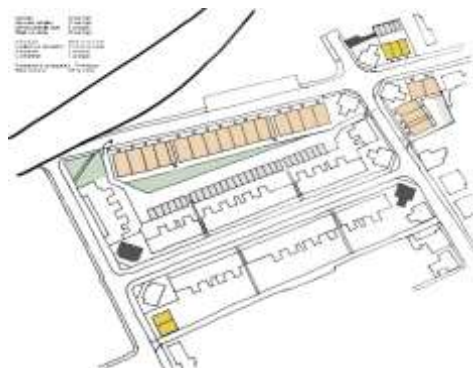
Het beschouwde restauratie- en renovatiescenario leidde ondanks de RCE-subsidie tot (onverantwoord) hoge investeringskosten per te renoveren woning. Bovendien werd geconcludeerd, dat de herstructurering van de Nuinhofwijk enkel duurzaam en toekomstbestendig kon worden uitgevoerd als ook de 43 particuliere 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's¹¹



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

Matrix van onderzochte scenario's¹²

	Samenvatting inventarisatie September 2020			Gemeente & Monumententie	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 financiële 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						
		*	Financiële 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 Nuinhofstraat¹³.



- 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 wijkarakteristiek 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 ruimte¹⁵¹⁶. 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 huidige 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 bouwveld 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 bouwveld is mede hierdoor geoptimaliseerd en voorzien van een collectief middengebiet 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 Tiendstraat²¹. 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 entree deur 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 stijkenmerken 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 entree deur 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 bouwbesluiten 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.

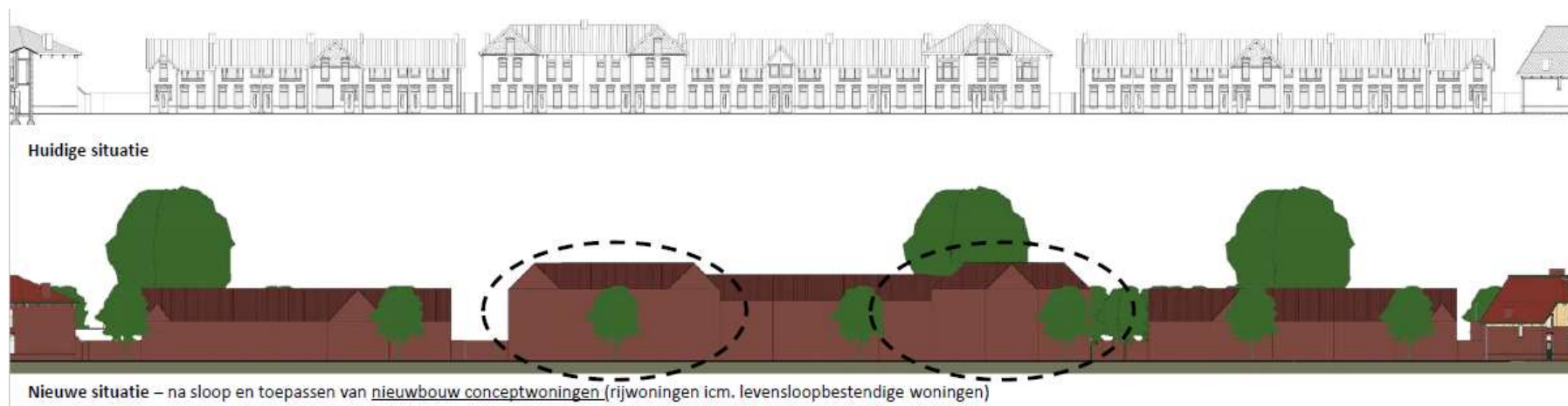
De baksteenarchitectuur met de accentuering door pleisterwerk is van primair belang en dient gehandhaafd te blijven voor de gevels die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn. Het metselwerk dient uitgevoerd te worden met een hoge mate van detaillering zoals te zien is bij de gevelopeningen of gevelbeëindigingen. 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 entree deur en twee gevelopeningen op de begane grond.

Straatbeeld Spoorstraat²³

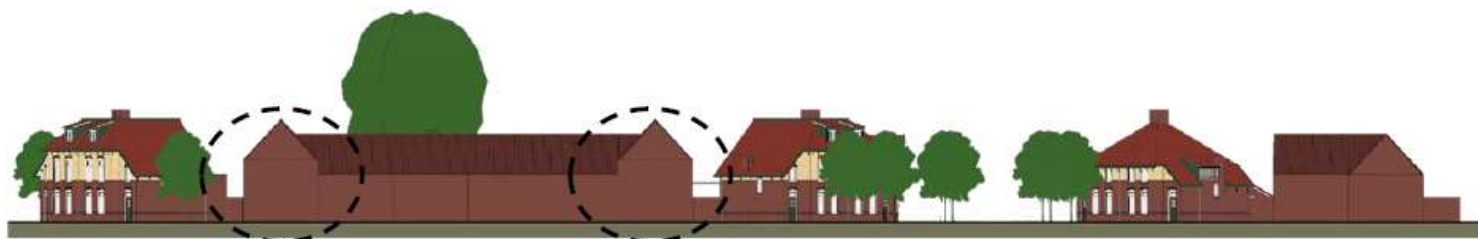


²³ Afb. 37 en 38 Impressie Spoorstraat via Satijn Plus Architecten

Straatbeeld Nuinhofstraat²⁴



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 Parallelstraat²⁵



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 kleurenpalet. 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 onderdelen.

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.

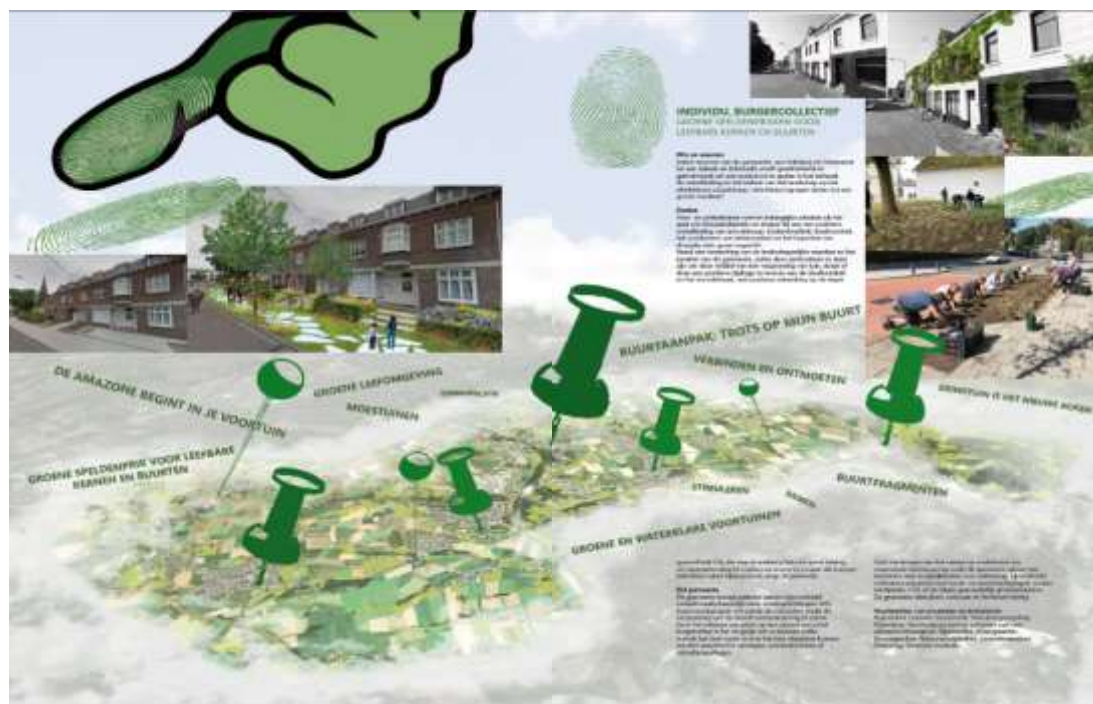
Erfafscheiding

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(I)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 wijk²⁷. 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 wijkontsluitingsfunctie²⁸. 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 obstakel²⁹. Het biedt wel de mogelijkheid om de Spoorstraat als woonstraat in te richten en onderdeel te laten zijn van de recreatieve fietsroute Leisure Lane.



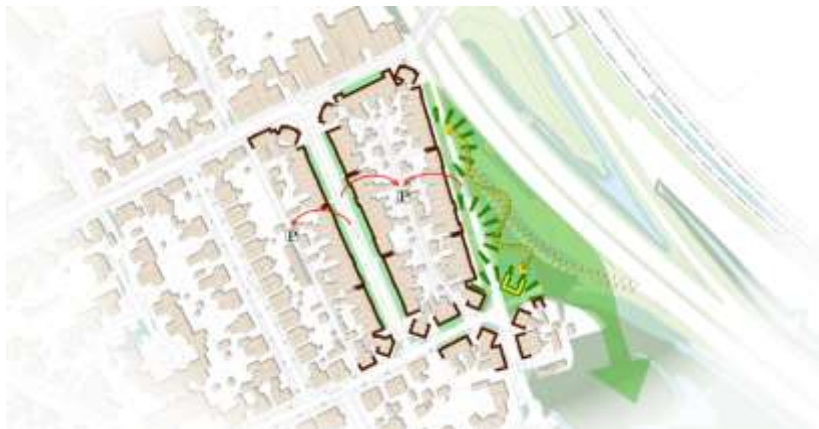
- Woonstraat met laanstructuur en beperkte parkeervoorzieningen
- Bewonersparkeren op achterterrein
- Rooilijn nieuwbouw zo mogelijk verschuiven voor extra ruimte tot de A-76
- Materialisatie overeenkomstig de Tiendstraat
- Inrichting kruispunt Spoorstraat-Parallelstraat verbijzonderen
- Sterke relatie 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 wijkpark³⁰ 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 bedoeld 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, casco restauratie 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 particulier 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, casco restauratie 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 huurwoningvoorraad 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 Investerings 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) gecijferd:

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 Investerings 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 Habitatrictlijngebieden, waarbij de kortste afstand tot de wijk ca. 200 m. bedraagt. In onderstaande figuur is dit weer gegeven³¹.

³¹ Afb. 52 Natura 2000 gebied Geleenbeekdal. Via natuura2000.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:
 - o Kan hier worden gedacht aan een volledig groengebied?
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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* In 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)

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 commissie 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 commissie 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 Monumentencommissie

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. <i>Plan behandeld 28 april 2022. Plan besproken. INTERN: de commissie 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 commissie 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.</i>	75
6								

tot. min.: 75

tot. min.: 75

verslag akkoord - de Voorzitter van de Monumentencommissie

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 geleiding). 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 eensluitende en overtuigende supervisie vanuit die optiek. De RCE ervaart dat drie ontwerp bureaus 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

MATERIALIZATIE

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	



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	hustertijds overleg	
A	03-04-2019	Diverse wijzigingen	
wijziging: datum: 22-12-2022 oorspronkelijke datum			CONCEPT

R4046

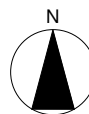
Nuinhofcomplex Nuth
Nuinhofstraat, Spoorstraat, Tienstraat, Parallelstraat
6361 BA Nuth

Wonen Zuid
Buitenop 9
6041 LA Roermond

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

VO01-1

tekening no	bouwdeel		
JH	OM	1:500	A1
projectleider	tekenaar	schaal	formaat



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



SATIJNplus Architecten
new thinking in design van SATIJNplus Architecten.
SATIJNplus Architecten
Kasteelhof 1, 6121 XK Bomm
Roermond 215, 6122 BA Bomm
T 046 420 55 55
F 046 420 55 66
www.satijplus.nl
info@satijplus.nl
SATIJNplus Architecten bv is
lid van de BNA en ISO 9001
gecertificeerd