

BEELDKWALITEITPLAN NUINHOFWIJK



Architectenbureau Beckers
Hagendorenweg 2
6436 CS Amstenrade

23 november 2023

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. INLEIDING

1.01	<u>Behoud ensemblewaarde vereist een integrale aanpak</u>	01
1.02	<u>Een toekomstbestendig ensemble</u>	02
1.03	<u>Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk</u>	02
1.04	<u>Aanwijzing beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht</u>	03

2. RIJKSMONUMENTEN

2.01	<u>Ontstaansgeschiedenis</u>	04
2.02	<u>Monumentenomschrijving (redengevende omschrijving)</u>	05
2.02.01	Oorspronkelijke aanwijzing	05
2.02.02	Oorspronkelijke planopzet	07
2.02.03	De te behouden rijksmonumenten	09
2.03	<u>Wetgeving</u>	10
2.03.01	Integrale bescherming	10
2.03.02	Gemeentelijk beleid: Erfgoedverordening Beekdaelen	10
2.03.03	De omgevingswet per 1 januari 2024	11
2.04	<u>Exterieur woningen straatzijde</u>	12
2.04.01	Algemeen	12
2.04.02	Gevels	12
2.04.03	Kozijnen, ramen en deuren	13
2.04.04	Rolluiken / zonneschermen	14
2.04.05	Daken	14
2.04.06	Schotelantennes / zonnepanelen	15
2.04.07	Units t.b.v. individuele installaties	15
2.04.08	Individuele gevelelementen	15
2.05	<u>Exterieur woningen erfzijde</u>	16
2.05.01	Algemeen	16
2.05.02	Gevels	16
2.05.03	Kozijnen, ramen en deuren	17
2.05.04	Rolluiken / zonneschermen	18
2.05.05	Daken	18
2.05.06	Schotelantennes / zonnepanelen	19
2.05.07	Units t.b.v. individuele installaties	19
2.05.08	Uitbreidingsmogelijkheden	19

INHOUDSOPGAVE (VERVOLG)

Pagina

2.06	<u>Interieur woningen</u>	20
2.06.01	Redengevende omschrijving monumentenregister	20
2.06.02	RESTAURATIEPLAN	20

3. NIEUWBOUW

3.01	<u>Wetgeving</u>	21
3.01.01	Gemeentelijk beleid: Erfgoedverordening Beekdaelen	21
3.01.02	De omgevingswet per 1 januari 2024	21
3.01.03	Voorwaarden op te nemen in het huurcontract	22
3.01.04	De (op termijn) te slopen rijksmonumenten	22
3.02	<u>Exterieur woningen straatzijde</u>	23
3.02.01	Algemeen	23
3.02.02	Gevels	23
3.02.03	Kozijnen, ramen en deuren	23
3.02.04	Rolluiken / zonneschermen	24
3.02.05	Daken	24
3.02.06	Schotelantennes / zonnepanelen	24
3.02.07	Units t.b.v. individuele installaties	25
3.02.08	Individuele gevelelementen	25
3.03	<u>Exterieur woningen erfzijde</u>	25
3.03.01	Algemeen	25
3.03.02	Gevels	25
3.03.03	Kozijnen, ramen en deuren	26
3.03.04	Rolluiken / zonneschermen	26
3.03.05	Daken	27
3.03.06	Schotelantennes / zonnepanelen	27
3.03.07	Units t.b.v. individuele installaties	27
3.03.08	Uitbreidingsmogelijkheden	28
3.04	<u>Interieur woningen</u>	28

4. OPENBARE RUIMTE 29

4.01	<u>Algemeen</u>	29
4.02	<u>Inrichting straten</u>	29
4.02.01	Tiendstraat	29

INHOUDSOPGAVE (VERVOLG)

	Pagina
4.02.02	Nuinhofstraat
4.02.03	Spoorstraat/Parallelstraat
4.02.04	Autoweg A76 / Wijkpark
4.03	<u>Voortuinen</u>
4.04	<u>Achtererf</u>

5. BIJLAGEN

Bijlage 1	het door de Monumentencommissie goedgekeurde renovatie- en restauratieplan opgesteld door SATIJNplus Architecten (RESTAURATIEPLAN)
Bijlage 2	het door de Monumentencommissie goedgekeurde nieuwbouwplan opgesteld door SATIJNplus Architecten (NIEUWBOUWPLAN)
Bijlage 3	Vergunningsvrije activiteiten bij rijksmonumenten

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.01 Behoud ensemblewaarde vereist een integrale aanpak

De rijks monumentale woninggroep Nuinhof, gelegen in de kern Nuth van de gemeente Beekdaelen, is tot circa 2001 geheel in eigendom van Wonen Zuid. Een gedeelte van de woningvoorraad (anno 2023: 43 woningen) is vanaf 2001 verkocht aan huurders en/of overige particulieren. Ter behoud van de ensemblewaarde is in 2003 door ons bureau een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat gelijktijdig onderdeel uitmaakt van het geldende bestemmingsplan. Voornoemd beeldkwaliteitplan is gebaseerd op een inventarisatie van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van de buurt. Op grond van die inventarisatie is een verantwoorde koers voor het kwaliteitsbewakingsproces uitgezet, waarbij voor de meeste activiteiten geldt dat alleen een woningbloksgewijze aanpak bij diverse bouwwerkzaamheden (wijzigen, restaureren, verduurzamen en onderhouden) toegestaan is. Alle bouwinitiatieven van zowel woningcorporatie Wonen Zuid als ook particulieren (huurders en eigenaren) worden sindsdien getoetst aan het Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk d.d. oktober 2003.

De gehoopte opwaardering van de wijk, door middel van de (gedeeltelijke) verkoop van de woninggroep Nuinhof vanaf 2001, blijft helaas uit en de wijk 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 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.

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 atelierssessies 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 woninggroep Nuinhof, waarin de volkshuisvestelijke opgaven en het behoud van de monumentale waarden meer in balans konden worden gebracht. Het resultaat van deze sessies is vastgelegd in het Masterplan Nuinhofwijk (opgesteld door Wonen Zuid en Gemeente Beekdaelen d.d. 15 juli 2022): een masterplan op hoofdlijnen,

waarin de betrokken stakeholders zich herkennen en onderschrijven dat het behoud van de ensemblewaarde – ook omschreven als bijzondere waarde in de oorspronkelijke aanwijzing van 1997 – cruciaal is.

1.02 Een toekomstbestendig ensemble

In het integrale en toekomstbestendige plan voor de Nuinhofwijk van Wonen Zuid – opgesteld door SATIJNplus Architecten - is ingezet op het realiseren van een nieuw ensemble, waarin een optimale samenhang wordt gerealiseerd tussen de te handhaven rijksmonumenten/ woningblokken, de vervangende nieuwbouw en de heringerichte openbare ruimte. Daarbij is bewust de keuze gemaakt om de oorspronkelijke morfologie, typologie en architectuur ook bij de planuitwerking van de nieuwbouw als uitgangspunt te nemen.

1.03 Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk 2023

Middels het voorliggende Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk d.d. 23-11-2023 wordt de kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur evenals de ensemblewaarde met de karakteristieke beeldelementen van zowel de rijksmonumenten, de nieuwbouw en de inrichting van de openbare gewaarborgd voor de toekomst. Voor het wijzigen, verbouwen en onderhouden van de rijksmonumenten is dat met name hoofdstuk 2 (RIJKSMONUMENTEN), de nieuwbouw hoofdstuk 3 (NIEUWBOUW) en de openbare ruimte hoofdstuk 4 (OPENBARE RUIMTE).

Overgangsbepaling

Voor de **te handhaven rijksmonumenten/woningblokken** (zie de opsomming van de complexonderdelen onder hoofdstuk 2.02.03) geldt dat het Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk van oktober 2003 van kracht is, totdat het Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk d.d. 23-11-2023 geformaliseerd, het renovatie- en restauratieplan opgesteld door SATIJNplus Architecten (hierna te noemen: RESTAURATIEPLAN) door de Monumentencommissie van de gemeente Beekdaelen goedgekeurd en dit dossier als bijlage toegevoegd is (bijlage 1).

Voor **de vervangende nieuwbouw/woningblokken** (zie de opsomming van de complexonderdelen onder hoofdstuk 3.01.04) geldt dat het Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk van oktober 2003 van kracht is, totdat het Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk d.d. 23-11-2023 geformaliseerd, het nieuwbouwplan opgesteld door SATIJNplus Architecten (hierna te noemen: NIEUWBOUWPLAN) door de Monumentencommissie van de gemeente Beekdaelen goedgekeurd en dit dossier als bijlage toegevoegd is (bijlage 2).

Voor elk complexonderdeel afzonderlijk geldt dat tot aan de sloop het Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk van oktober 2003 van kracht is, totdat het Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk d.d. 23-11-2023 geformaliseerd, het renovatie- en restauratieplan opgesteld door SATIJNplus Architecten door de Monumentencommissie van de gemeente Beekdaelen goedgekeurd en dit dossier als bijlage

toegevoegd is (bijlage 1). In laatst genoemd beeldkwaliteitplan is voor deze rijksmonumenten tot aan de sloop dan ook nog hoofdstuk 2 (RIJKSMONUMENTEN) van toepassing.

Nadat een complexonderdeel gesloopt en door nieuwbouw vervangen is, geldt voor dat complexonderdeel het Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk d.d. 23-11-2023 en is hoofdstuk 3 (NIEUWBOUW) van toepassing.

1.04 Aanwijzing gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

Aanvullend heeft de gemeente Beekdalen gemeend om voor de woninggroep Nuinhof (ook wel Nuinhofwijk genaamd) met de daarbij behorende openbare ruimte een extra bescherming te voorzien. De woninggroep Nuinhof wordt aangewezen als een beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht, waardoor zowel de ensemblewaarde gewaarborgd is als ook dat de nieuwbouw (in eniger mate) bescherming geniet.

HOOFDSTUK 2 RIJKSMONUMENTEN

De woningblokken aangewezen als rijksmonument en gelegen in het door de gemeenteraad van Beekdaelen aan te wijzen Beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht **DE NUINHOFWIJK** te Nuth.

2.01 Ontstaansgeschiedenis

Eind 18^e eeuw vindt in Engeland de industriële revolutie plaats, die het begin vormt van een grote economische vooruitgang. De revolutionaire verandering van de productietechnieken heeft echter ook negatieve gevolgen. Zo ontstaat een ongestructureerde trek van mensen van het platteland naar de stad, waar werk te vinden was. De leefbaarheid van de steden neemt door de overbevolking in hoog tempo af. Er is een gebrek aan goede huisvesting, er ontstaan ziekten en sociale misstanden. Uit ideologie, maar ook uit eigenbelang, beginnen industriële buurten voor arbeiders te bouwen. Gezonde mensen zijn immers gelukkiger en hebben een hogere arbeidsproductiviteit, is de gedachte. Er ontstaan hygiënische, groene, ruime, zelfvoorzienende wijken met schone lucht en voldoende lichttoetreding in de huizen. Het begrip “tuindorp” is geboren.

In Nederland komen de oorspronkelijk Engelse ideeën over het tuindorp begin 19^e eeuw in zwang. Met name de vormaspecten worden overgenomen en de ideeën aangepast aan de Nederlandse behoefte. Aan het begin van de 20^e eeuw doet de mijnbouw zijn intrede in Zuid-Limburg, waardoor mensen van heinde en verre worden aangetrokken. Omdat zij lering hebben getrokken uit de wantoestanden elders, leiden de mijndirecties de huisvesting van de mijnwerkers vanaf het begin in goede banen. Het bouwen van aparte buurten voor de arbeiders (mijnkolonies) past volledig in de geest van de tijd. De bloei van de Limburgse mijneconomie is kort, maar hevig. Rond 1970 wordt de laatste mijn gesloten.

De arbeiderswoningen van de Woninggroep Nuinhof zijn in opdracht van de Bouwvereniging “Nuth Vooruit” in 1919 gebouwd voor de spoorwegarbeiders van het nabijgelegen spoorwegemplacement. De woninggroep is een voorbeeld van de destijds gangbare filosofie omtrent de arbeiderswoningbouw. De woningen worden dicht bij het spoorwegemplacement gebouwd, waardoor de arbeidsplaats zonder veel kosten en tijdverlies bereikbaar is.

De woninggroep omvat in oorsprong 133 woningen en is gebouwd in een traditionele, door de chaletstijl beïnvloede bouwtrant naar ontwerp van architect N.J. van Tiene uit Maastricht.

Het streven naar een hoge mate van zelfvoorziening blijkt uit het feit dat elke woning een moestuin had. Op wijkniveau is de Nuinhof niet zelfvoorzienend, dit in tegenstelling tot vele mijnwijken in de directe omgeving. De arbeiders hebben gebruik gemaakt van de voorzieningen in de nabijgelegen kern van Nuth.

Het complex woningen is anders dan bij andere mijnwijken niet gebouwd als een satellietdorp, maar als een herkenbare en daarmee toch enigszins solitaire

woninggroep tegen de dorpskern van Nuth. De Nuinhofstraat is een duidelijke afronding/afbakening van de woninggroep. Het oorspronkelijke plan voorziet in een ruim opgezette wijk met veel privé en openbare groenelementen.

In 1947 worden drie blokken van twee woningen door woningcorporatie “Ons Limburg”, in opdracht van het “Woningbedrijf Nuth”, in het complex ingepast (twee blokken op de hoek Nuinhofstraat/Dwarsstraat, één blok op de hoek Parallelstraat/Dwarsstraat). Architect A. Knipschild was verantwoordelijk voor het ontwerp van deze woningen. Deze woningen zijn niet aangewezen als rijksmonument.

Gelijktijdig met de sluiting van de mijnen is het spoorwegemplacement opgeheven en is de sociaal-economische relatie tussen het spoorwegemplacement en de Nuinhofwijk verloren gegaan.

Geografisch verstoort de aanleg van de autoweg A76 de relatie tussen de Nuinhof en het spoorwegemplacement. Bij de aanleg van de autoweg wordt ook de oorspronkelijke omvang van de wijk aangetast. In de Spoorstraat en Parallelstraat zijn 15 woningen gesloopt, waardoor er nu nog 118 woningen zijn. De Spoorstraat is nog maar aan één zijde bebouwd en een deel van deze straat is (nog steeds) ingericht als toegangsweg / oprit van de autoweg A76.

In de jaren tachtig is in opdracht van de toenmalige gemeente Nuth, een plan gemaakt en uitgevoerd voor groot onderhoud van het gehele woninggroep, waarbij diverse originele details verloren zijn gegaan.

2.02 Monumentenomschrijving (redengevende omschrijving)

2.02.01 Oorspronkelijke aanwijzing

De Woninggroep Nuinhof is in 1997 aangewezen als rijksmonument. In het register van beschermde monumenten is de woninggroep opgenomen onder een complexnummer (507166) met de volgende omschrijving:

WONINGGROEP Nuinhof annex woninggroep Station, 1919. Gebouwd voor spoorwegarbeiders van het nabijgelegen spoorwegemplacement, in opdracht van de Woningvereniging “Nuth Vooruit” naar een ontwerp van architect N.J. van Tiene uit Maastricht.

De woninggroep omvatte oorspronkelijk 133 woningen. In verband met de aanleg van de autosnelweg A76, die thans de woninggroep scheidt van het spoorwegemplacement, werden 12 woningen aan de oostzijde van de Spoorstraat en 3 woningen aan de noordzijde van de Parallelstraat gesloopt. Thans telt de woninggroep Nuinhof nog 118 woningen, verdeeld over 25 complexonderdelen.

In 1947 werden 3 blokken van twee woningen door woningcorporatie Ons Limburg, in opdracht van het Woningbedrijf Nuth, in het complex ingepast (2 blokken op de hoek Nuinhofstraat/Dwarsstraat, 1 blok op de hoek Parallelstraat/Dwarsstraat).

Architect A. Knipschild was verantwoordelijk voor het ontwerp van deze woningen, die voor de bescherming van ondergeschikt belang zijn.

De woninggroep Nuinhof heeft een eenvoudig ruimtelijk concept, geënt op het tuinstadprincipe, bestaande uit een bebouwingscarré aan de Nuinhofstraat (noordzijde), Spoorstraat (oostzijde), Parallelstraat (zuidzijde) en Tiendstraat (westzijde); een U-vormige straatwand aan de westzijde van dit carré (Tiendstraat, Nuinhofstraat, Parallelstraat); twee L-vormige straatwandjes aan de zuidzijde, op de kruising van Parallelstraat en Spoorstraat.

Deze straatwanden zijn opgebouwd uit diverse bebouwingsblokken: de groep telt één vrijstaande woning (586054); negen blokken van het type twee-onder-één-kap (586053, 5860551, 586057, 586059, 5860510, 5860511, 5860515, 5860517, 5860524); vier blokken van het type drie-onder-één-kap (586051, 586052, 586058, 5860525); één blok van het type vier-onder-één-kap (586056); drie blokken met zes woningen (5860514, 5860518, 5860523); vier blokken met acht woningen (5860512, 5860516, 5860520, 5860521) en drie blokken met elf woningen (5860513, 5860519, 5860522). Alle woningen hebben L-vormige plattegronden. De kleinere blokken zijn aan de noord- en zuidzijde geconcentreerd, de grotere blokken vormen de straatwanden in de noord-zuidrichting (zie bijlage 4).

De architectuur van de woninggroep Nuinhof heeft een aantal typerende stilistische hoofdkenmerken. Met name het gele pleisterwerk in topgevels, kopgevels en vulstukken alsook de luifelgoten in een karakteristieke groene kleur, steunend op houten consoles, bepalen in hoge mate het aanzien van het geheel. Verder zijn onder meer van belang het metselwerk in halfsteens verband; de segmentboogstrekken; het siermetselwerk in de topgevels; de zadel- en schilddaken met insteekkappen en de vernieuwde rode Hollandse pannen.

Alle sedert 1919 in deze woninggroep gerealiseerde aan- en bijbouwen zijn uitgesloten van bescherming.

Waardering

De spoorwegarbeiderswoningen van de woninggroep Nuinhof zijn van cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van een sociaal-economisch 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 de bovenregionaal perspectief zowel architectuurhistorisch als typologisch zeldzaam.

De woningen zijn eveneens per woningblok beschreven. Alle bouwblokken zijn willekeurig opgebouwd uit een aantal verschillende woningtypes, al dan niet

gespiegeld. Verschillende woningtypes komen bovendien in meerdere bouwblokken voor. De hoekwoningen vormen hierop een uitzondering en zijn in alle gevallen symmetrisch opgebouwd.

De inleiding en de waardering zijn identiek voor alle woningen en reeds hierboven beschreven. De omschrijving is specifiek voor en toegespitst op elke woningblok afzonderlijk.

Uit de redengevende omschrijving blijkt dat in hoofdzaak de straatgevels (voor- en zijgevels) alsook de oorspronkelijke bouwmassa en verschijningsvorm bescherming genieten. Ook bij de uitwerking van het beeldkwaliteitplan is daarom een duidelijke splitsing gemaakt tussen de gevels aan de straatzijden (optimale bescherming) en de achtergevels (vrij binnen gestelde kaders) gelegen aan het achterterrein.

Tevens blijkt dat vooral de ensemblewaarde van groot belang is. Bij de uitwerking van het voorliggende beeldkwaliteitplan 2023 zal hieraan aandacht worden besteed.

2.02.02 Oorspronkelijke planopzet

Het oorspronkelijke plan is opgebouwd uit een aantal identieke al dan niet gespiegelde bouwblokken:

- 1 bouwblok van 12 aaneengeschakelde woningen
 - * in de Spoorstraat: het bouwblok is reeds gesloopt bij de aanleg van de autosnelweg A76;
- 3 bouwblokken van 11 aaneengeschakelde woningen
 - * eenmaal in de Spoorstraat (monumentnummer 507179): (op termijn) te slopen en ter plaatse vervangende nieuwbouw;
 - * **tweemaal in de Tiendstraat (monumentnummer 507185 en 507188): blijft behouden en wordt gerestaureerd;**
- 3 bouwblokken van 8 aaneengeschakelde woningen
 - * eenmaal in de Spoorstraat (monumentnummer 507178): (op termijn) te slopen en ter plaatse vervangende nieuwbouw;
 - * **tweemaal in de Tiendstraat (monumentnummer 507186 en 507187): blijft behouden en wordt gerestaureerd;**
- 1 bouwblok van 8 aaneengeschakelde woningen
 - * eenmaal in de Nuinhofstraat (monumentnummer 507182): (op termijn) te slopen en ter plaatse vervangende nieuwbouw;
- 3 bouwblokken van 6 aaneengeschakelde woningen
 - * eenmaal in de Spoorstraat (monumentnummer 507180): (op termijn) te slopen en ter plaatse vervangende nieuwbouw;
 - * **tweemaal in de Tiendstraat (monumentnummer 507184 en 507189): blijft behouden en wordt gerestaureerd;**

- 1 bouwblok van 4 aaneengeschakelde woningen
 - * eenmaal in de Parallelstraat (monumentnummer 507172): (op termijn) te slopen en ter plaatse vervangende nieuwbouw;
- 4 bouwblokken van 3 aaneengeschakelde woningen
 - * tweemaal in de Spoorstraat (monumentnummer 507167 en 507168): (op termijn) te slopen en ter plaatse vervangende nieuwbouw;
 - * eenmaal in de Parallelstraat monumentnummer 507174): (op termijn) te slopen en ter plaatse vervangende nieuwbouw;
 - * eenmaal in de Nuinhofstraat (monumentnummer 507191): (op termijn) te slopen en ter plaatse vervangende nieuwbouw;
- 6 bouwblokken van 2 aaneengeschakelde hoekwoningen
 - * **vijfmaal in de Parallelstraat (monumentnummer 507169, 507171, 507173, 507175 en 507176): blijft behouden en wordt gerestaureerd;**
 - * eenmaal in de Parallelstraat: het bouwblok is reeds gesloopt bij de aanleg van de autosnelweg A76;
- 2 bouwblokken van 2 aaneengeschakelde hoekwoningen
 - * **tweemaal in de Nuinhofstraat (monumentnummer 507181 en 507183): blijft behouden en wordt gerestaureerd;**
- 1 bouwblok van 2 aaneengeschakelde hoekwoningen
 - * **eenmaal in de Nuinhofstraat (monumentnummer 507190): blijft behouden en wordt gerestaureerd;**
- 1 bouwblok van 2 aaneengeschakelde woningen
 - * eenmaal in de Parallelstraat (monumentnummer 507177): (op termijn) te slopen en ter plaatse vervangende nieuwbouw;
- 2 solitaire eindwoningen
 - * **eenmaal in de Parallelstraat (monumentnummer 507170): blijft behouden en wordt gerestaureerd;**
 - * eenmaal in de Parallelstraat: de woning is reeds gesloopt bij de aanleg van de autosnelweg A76.

2.02.03 De te behouden rijksmonumenten

Alle 25 complexonderdelen zijn niet alleen gezamenlijk als complex beschreven en geregistreerd (monumentnummer van het complex 507166), maar ook als onderdeel (=bouwblok) afzonderlijk. De onderstaande complexonderdelen blijven in ieder geval behouden.

Te behouden complexonderdelen

Monumentnummer 507169	Spoorstraat 43 en Parallelstraat 4
Monumentnummer 507170	Parallelstraat 2
Monumentnummer 507171	Spoorstraat 44 en Parallelstraat 6
Monumentnummer 507173	Parallelstraat 5 en Spoorstraat 42
Monumentnummer 507175	Tiendstraat 54 en Parallelstraat 13
Monumentnummer 507176	Parallelstraat 15 en Tiendstraat 53
Monumentnummer 507181	Spoorstraat 1 en Nuinhofstraat 2
Monumentnummer 507183	Nuinhofstraat 20 en Tiendstraat 2
Monumentnummer 507184	Tiendstraat 4, 6, 8, 10, 12 en 14
Monumentnummer 507185	Tiendstraat 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 en 36
Monumentnummer 507186	Tiendstraat 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50 en 52
Monumentnummer 507187	Tiendstraat 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 en 17
Monumentnummer 507188	Tiendstraat 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 en 39
Monumentnummer 507189	Tiendstraat 41, 43, 45, 47, 49 en 51
Monumentnummer 507190	Nuinhofstraat 22 en Tiendstraat 1

Voor de hierboven vermelde rijksmonumenten geldt dat het Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk van oktober 2003 van kracht is, totdat het Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk d.d. 23-11-2023 geformaliseerd, het renovatie- en restauratieplan opgesteld door SATIJNplus Architecten (RESTAURATIEPLAN) door de Monumentencommissie van de gemeente Beekdaelen goedgekeurd en dit dossier als bijlage toegevoegd is (bijlage 1).

In het Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk d.d. 23-11-2023 is voor de te behouden rijksmonumenten hoofdstuk 2 (RIJKSMONUMENTEN) van toepassing.

2.03 Wetgeving

2.03.01 **Integrale bescherming**

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de nieuwe Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de *duiding* van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgooderen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de *omgang* met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.

Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet.

Voor gewoon onderhoud, gericht op het behouden van wat er is, en een aantal wijzigingen aan rijksmonumenten is geen omgevingsvergunning nodig. Dat geldt ook voor inpassende veranderingen van onderdelen van een rijksmonument die geen waarde hebben uit het oogpunt van monumentenzorg (zie bijlage 3 1) . Waar precies de grenzen liggen, maakt deze brochure aan de hand van een aantal voorbeelden duidelijk.

2.03.02 **Gemeentelijk beleid: Erfgoedverordening Beekdaelen**

De gemeenteraad is op grond van artikel 19 lid 1 van de Erfgoedverordening Beekdaelen 2021* bevoegd om beschermde gemeentelijke stads- en dorpsgezichten** aan te wijzen. Een gebied dat wordt aangewezen als beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht is dan op gemeentelijk niveau als beschermd aangemerkt. Voor de Nuinhofwijk is dit cruciaal, immers op die wijze is het mogelijk dat:

- Een integrale bescherming van het cultureel erfgoed – omvattende zowel de gerestaureerde woningblokken (rijksmonumenten), de nieuwe woningblokken en de openbare ruimte – te realiseren;
- Wettelijk vast te leggen dat in de Nuinhofwijk a priori geen sprake is van achter-erfgebieden, maar dat alle gevels van de woningblokken gezien moeten worden als gelegen aan het openbare en toegankelijke gebied, zodat vergunningvrije bouwactiviteiten op voorhand uitgesloten kunnen worden.

Daarnaast is het zo dat gemeenten in bestemmingsplannen voor bijzondere gebieden al (verplicht) rekening houden met cultuurhistorie.

* De Erfgoedverordening Beekdaelen 2021 vervalt bij inwerkingtreding van de Omgevingswet. De Erfgoedverordening Beekdaelen 2023 treedt in werking wanneer de Omgevingswet inwerking treedt. De gemeenteraad is dan op grond van artikel 18

lid 1 van de Erfgoedverordening Beekdaelen 2023 bevoegd om gemeentelijk beschermde stads- of dorpsgezichten aan te wijzen.

** Bij inwerkingtreding van de Erfgoedverordening Beekdaelen 2023 wordt de benaming 'beschermde gemeentelijke stads- en dorpsgezicht' vervangen door 'gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht'.

2.03.03 De omgevingswet per 1 januari 2024

De Omgevingswet bundelt wetten en regelingen over onder meer ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De wet treedt op 1 januari 2024 in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. *'Ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit'* is het motto. De wet beoogt een samenhangende benadering van diverse belangen. Een van die belangen is cultureel erfgoed.

De omgang met het cultureel erfgoed in onze leefomgeving wordt straks geregeld in de Omgevingswet. Het gaat dan om zaken als de omgevingsvergunning voor rijksmonumenten, het aanstellen van een monumentencommissie, of rekening houden met cultureel erfgoed in omgevingsplannen.



Samen met de Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Informatie inzake de wetgeving is ontleent aan diverse publicaties, die te vinden zijn op de officiële website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (www.cultureelerfgoed.nl).

2.04 Exterieur woningen aan straatzijde

2.04.01 Algemeen

Uit de redengevende omschrijving (monumentenomschrijving) blijkt dat de ensemblewaarde van groot belang is en in hoofdzaak de straatgevels (voor- en zijgevels), de oorspronkelijke bouwmassa en verschijningsvorm bescherming genieten.

Bij de uitwerking van het beeldkwaliteitplan is een directe link gelegd met het door de Monumentencommissie van de gemeente Beekdaelen goedgekeurde en gewaarmerkte renovatie- en restauratieplan opgesteld door SATIJNplus Architecten (RESTAURATIEPLAN), waarin concrete oplossingen (detailtekeningen, materiaalkeuzes, kleurstaten, bestekomschrijvingen etc.) voor de diverse bouwkundige onderdelen uitgewerkt zijn.

2.04.02 Gevels

Materialisatie / kleurstelling

In baksteen opgetrokken gevels, gemetseld in halfsteens verband.

Plint met rollaag, bakstenen dorpels en segmentboogvormige strekken.

Geel pleisterwerk in de venstervulstukken en de ingestoken topgevel.

De omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) in het RESTAURATIEPLAN zijn bindend en zorgen in hoge mate voor het behoud van de ensemblewaarde..

Wijzigen

Het wijzigen van de gevels aan de straatzijde – anders dan uitgewerkt in het RESTAURATIEPLAN – is **niet toegestaan**.

Restaureren

Bij grootschalige vervanging van bouwmaterialen is al gauw geen sprake meer van gewoon onderhoud, maar van restauratie. Bij restauratie gaat het om (incidentele) werkzaamheden die het reguliere (regelmatig terugkerende) onderhoud te boven gaan en noodzakelijk zijn voor herstel.

De restauratie inclusief het eventueel reinigen van de gevels moet worden uitgevoerd per woningblok en hiervoor moet een vergunning worden aangevraagd en verkregen waarbij ook getoetst zal worden op basis van het RESTAURATIEPLAN.

Aanvragen per woning zullen niet in behandeling worden genomen en hiervoor zal dus ook geen vergunning worden verleend.

Onderhouden

Incidenteel herstel (gewoon onderhoud) van het voeg-, metsel- en pleisterwerk is mogelijk per woning en/of woningblok, mits dit uitgevoerd wordt conform de omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) in het RESTAURATIEPLAN.

In bijlage 3 wordt toegelicht wat wordt verstaan onder gewoon onderhoud.



Bestaande topgevel met versieringen

2.04.03 Kozijnen, ramen en deuren

Materialisatie / kleurstelling

De tijdens het groot onderhoud in 1986 vernieuwde rechthoekige vensters in kunststof (waarin de oorspronkelijke indeling en roedeverdeling niet zijn gehandhaafd en die voorzien zijn van dubbele beglazing) en de standaard voordeuren worden woningbloksgewijs vervangen door houten kozijnen, ramen en deuren (met isolerende beglazing) conform de in het RESTAURATIEPLAN opgenomen detailtekeningen.

Het terugbrengen van de twee kleinere ramen op de eerste laag (op diverse plaatsen is één groot venster gerealiseerd) is voorzien in het RESTAURATIEPLAN.

De omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) in het RESTAURATIEPLAN zijn bindend en zorgen in hoge mate voor het behoud van de ensemblewaarde..

Wijzigen

Het wijzigen van de kozijnen, ramen en deuren aan de straatzijde – anders dan uitgewerkt in het RESTAURATIEPLAN – is **niet toegestaan**.

Restaureren

Bij grootschalige vervanging van bouwmaterialen is al gauw geen sprake meer van gewoon onderhoud, maar van restauratie. Bij restauratie gaat het om (incidentele) werkzaamheden die het reguliere (regelmatig terugkerende) onderhoud te boven gaan en noodzakelijk zijn voor herstel.

De restauratie van de kozijnen, ramen en deuren kan worden uitgevoerd per woning en/of woningblok en hiervoor moet een vergunning worden aangevraagd en

verkregen waarbij ook getoetst zal worden op basis van het RESTAURATIEPLAN.

Onderhouden

Incidenteel herstel (gewoon onderhoud) van de kozijnen, ramen en deuren is mogelijk per woning en/of woningblok, mits dit uitgevoerd wordt conform de omschreven materiaal-specificatie(-s) in het RESTAURATIEPLAN.

In bijlage 3 wordt toegelicht wat wordt verstaan onder gewoon onderhoud.

2.04.04 Rolluiken/zonneschermen

Wijzigen

Het aanbrengen of vervangen van rolluiken/zonneschermen is **niet toegestaan**.

2.04.05 Daken

Materialisatie / kleurstelling

De bestaande daken zijn gedekt met rode keramische Holle Mulden pannen (aangebracht tijdens het groot onderhoud in 1986). In voorvlakken komen dakkapellen en dakramen niet voor, met uitzondering van kleine dakkapellen op enkele tweeblokken (hoekwoningen).

De luifelgoten, steunend op aanzienlijke houten consoles en bekleed met donker groene stalen beplating (aangebracht tijdens onderhoud 1999) worden woningbloksgewijs gerestaureerd conform het RESTAURATIEPLAN waarbij de stalen beplating vervangen wordt door houten delen met zinken kraal conform de oorspronkelijke detaillering.

De hemelwaterafvoeren uitgevoerd in pvc (aangebracht tijdens het groot onderhoud in 1986) worden woningbloksgewijs vervangen in ronde zinken hemelwaterafvoeren in de oorspronkelijke afmetingen en op de oorspronkelijke plaatsen conform uitgewerkt in het RESTAURATIEPLAN

De schoorstenen zijn grotendeels nog gemetseld en vormen een essentieel onderdeel van het monument. In het RESTAURATIEPLAN is opgenomen dat deze gehandhaafd blijven en mogelijke nieuwe afvoerpijpen op de daken geïntegreerd worden in de bestaande schoorstenen. Indien dit niet mogelijk is, dan de nieuwe afvoerpijpen op het achterdak plaatsen (in kleur gelijk aan de dakpannen ter plaatse). De omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) in het RESTAURATIEPLAN zijn bindend en zorgen in hoge mate voor het behoud van de ensemblewaarde..

Wijzigen

Het wijzigen van de daken – anders dan uitgewerkt in het RESTAURATIEPLAN – is **niet toegestaan**.

Restaureren

Bij grootschalige vervanging van bouwmaterialen is al gauw geen sprake meer van gewoon onderhoud, maar van restauratie. Bij restauratie gaat het om (incidentele)

werkzaamheden die het reguliere (regelmatig terugkerende) onderhoud te boven gaan en noodzakelijk zijn voor herstel.

De restauratie van de daken kan worden uitgevoerd per woningblok en hiervoor moet een vergunning worden aangevraagd en verkregen waarbij ook getoetst zal worden op basis van het RESTAURATIEPLAN.

Onderhouden

Incidenteel herstel (gewoon onderhoud) van de daken is mogelijk per woning en/of woningblok, mits dit uitgevoerd wordt conform de omschreven materiaalspecificatie(-s) in het RESTAURATIEPLAN.

In bijlage 3 wordt toegelicht wat wordt verstaan onder gewoon onderhoud.

2.04.06 Schotelantennes / zonnepanelen

Wijzigen

Het aanbrengen of vervangen van schotelantennes/zonnepanelen is **niet toegestaan**.

2.04.07 Units t.b.v. individuele installaties

Wijzigen

De aanpak van de installaties voor de individuele woningen is integraal uitgewerkt in het RESTAURATIEPLAN,

Het aanbrengen of vervangen van units betreffende individuele installaties van huurders/eigenaren (bijvoorbeeld airco-unit) is **niet toegestaan**.

2.04.08 Individuele gevelelementen

Wijzigen

In het RESTAURATIEPLAN is een uitgewerkt voorstel opgenomen voor het collectief plaatsen van buitenverlichting, huisnummer en naambordje. Dit met het doel om verrommeling aan de straatzijde te voorkomen.

Het plaatsen van andere (individuele) gevelelementen zoals bijvoorbeeld individuele buitenverlichting, huisnummer en naambordje of een luifel boven de voordeur aan de straatzijde (voor- en zijgevels) is **niet toegestaan**

2.05 Exterieur woningen aan erfzijde

2.05.01 Algemeen

Uit de redengevende omschrijving (monumentenomschrijving) blijkt dat de ensemblewaarde van groot belang is en in hoofdzaak de straatgevels (voor- en zijgevels), de oorspronkelijke bouwmassa en verschijningsvorm bescherming genieten.

Bij de uitwerking van het beeldkwaliteitplan is een directe link gelegd met het door de Monumentencommissie van de gemeente Beekdaelen goedgekeurde en gewaarmerkte renovatie- en restauratieplan opgesteld door SATIJNplus Architecten (RESTAURATIEPLAN), waarin concrete oplossingen (detailtekeningen, materiaalkeuzes, kleurstaten, bestekomschrijvingen etc.) voor de diverse bouwkundige onderdelen uitgewerkt zijn.

Wonen Zuid en gemeente Beekdaelen willen de ensemblewaarde ook versterken aan de erfzijde door te kiezen voor een integrale en uniforme aanpak evenals de aanwijzing van een beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht.

In het renovatie- en restauratieplan opgesteld door SATIJNplus Architecten is hiermee rekening gehouden middels een passende, maar minder historiserende en eenvoudiger gedetailleerde aanpak (dan bij de straatgevels).

2.05.02 Gevels

Materialisatie / kleurstelling

In baksteen opgetrokken gevels, gemetseld in halfsteens verband.

Plint met rollaag, bakstenen dorpels en segmentboogvormige strekken.

Geel pleisterwerk in de venstervulstukken en de ingestoken topgevel.

Vooraf op begane grond zijn reeds diverse wijzigingen zichtbaar.

Wijzigen

Het wijzigen van de gevels op de begane grond en de verdieping – anders dan uitgewerkt in het RESTAURATIEPLAN – is **niet toegestaan**.

Restaureren

Bij grootschalige vervanging van bouwmaterialen is al gauw geen sprake meer van gewoon onderhoud, maar van restauratie. Bij restauratie gaat het om (incidentele) werkzaamheden die het reguliere (regelmatig terugkerende) onderhoud te boven gaan en noodzakelijk zijn voor herstel.

De restauratie inclusief het eventueel reinigen van de gevels moet worden uitgevoerd per woningblok en hiervoor moet een vergunning worden aangevraagd en verkregen waarbij ook getoetst zal worden op basis van het RESTAURATIEPLAN.

Aanvragen per woning zullen niet in behandeling worden genomen en hiervoor zal dus ook geen vergunning worden verleend.

Onderhouden

Incidenteel herstel (gewoon onderhoud) van het voeg-, metsel- en pleisterwerk is mogelijk per woning en/of woningblok, mits dit uitgevoerd wordt conform de omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) in het RESTAURATIEPLAN.

In bijlage 3 wordt toegelicht wat wordt verstaan onder gewoon onderhoud.

2.05.03 Kozijnen, ramen en deuren

Materialisatie / kleurstelling

De tijdens het groot onderhoud in 1986 vernieuwde rechthoekige vensters in kunststof (waarin de oorspronkelijke indeling en roedeverdeling niet zijn gehandhaafd en die voorzien zijn van dubbele beglazing) en de standaard achterdeuren worden woningbloksgewijs vervangen door houten kozijnen, ramen en deuren (met isolerende beglazing) conform de in het RESTAURATIEPLAN opgenomen detailtekeningen.

De omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) in het RESTAURATIEPLAN zijn bindend en zorgen in hoge mate voor het behoud van de ensemblewaarde..

Wijzigen

Het wijzigen van de kozijnen, ramen en deuren aan de erfzijde – anders dan uitgewerkt in het RESTAURATIEPLAN – is **niet toegestaan**.

Restaureren

Bij grootschalige vervanging van bouwmaterialen is al gauw geen sprake meer van gewoon onderhoud, maar van restauratie. Bij restauratie gaat het om (incidentele) werkzaamheden die het reguliere (regelmatig terugkerende) onderhoud te boven gaan en noodzakelijk zijn voor herstel.

De restauratie van de kozijnen, ramen en deuren kan worden uitgevoerd per woning en/of woningblok en hiervoor moet een vergunning worden aangevraagd en verkregen waarbij ook getoetst zal worden op basis van het RESTAURATIEPLAN.

Onderhouden

Incidenteel herstel (gewoon onderhoud) van de kozijnen, ramen en deuren is mogelijk per woning en/of woningblok, mits dit uitgevoerd wordt conform de omschreven materiaal-specificatie(-s) in het RESTAURATIEPLAN.

In bijlage 3 wordt toegelicht wat wordt verstaan onder gewoon onderhoud.

2.05.04 Rollluiken/zonneschermen

Wijzigen

Het aanbrengen of vervangen van rolluiken/zonneschermen op de begane grond is toegestaan, mits hiervoor een vergunning wordt aangevraagd en voldaan wordt aan de omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) in het RESTAURATIEPLAN, die bindend zijn en in hoge mate zorgen voor het behoud van de ensemblewaarde.

Het aanbrengen of vervangen van rolluiken/zonneschermen op de verdieping is **niet toegestaan**.

2.05.05 Daken

Materialisatie / kleurstelling

De bestaande daken zijn gedekt met rode keramische Holle Mulden pannen (aangebracht tijdens het groot onderhoud in 1986).

In de oorspronkelijke plannen komen dakkapellen en dakramen in de achterdakvlakken niet voor. Dakramen en dakkapellen zijn niet effectief gezien de geringe hoogte van de zolderruimte en het gegeven dat de balken van de bestaande zoldervloer slechts zijn uitgevoerd als plafondhangers voor het plafond van de verdieping.

De luifelgoten, steunend op aanzienlijke houten consoles en bekleed met donker groene stalen beplating (aangebracht tijdens onderhoud 1999) worden woningbloksgewijs gerestaureerd conform het RESTAURATIEPLAN waarbij de stalen beplating vervangen wordt door houten delen met zinken kraal conform de oorspronkelijke detaillering.

De hemelwaterafvoeren uitgevoerd in pvc (aangebracht tijdens het groot onderhoud in 1986) worden woningbloksgewijs vervangen in ronde zinken hemelwaterafvoeren in de oorspronkelijke afmetingen en op de oorspronkelijke plaatsen conform uitgewerkt in het RESTAURATIEPLAN

De schoorstenen zijn grotendeels nog gemetseld en vormen een essentieel onderdeel van het monument. In het RESTAURATIEPLAN is opgenomen dat deze gehandhaafd blijven en mogelijke nieuwe afvoerpijpen op de daken geïntegreerd worden in de bestaande schoorstenen. Indien dit niet mogelijk is, dan de nieuwe afvoerpijpen op het achterdak plaatsen (in kleur gelijk aan de dakpannen ter plaatse). De omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) in het RESTAURATIEPLAN zijn bindend en zorgen in hoge mate voor het behoud van de ensemblewaarde..

Wijzigen

Het wijzigen van de daken – anders dan uitgewerkt in het RESTAURATIEPLAN – is **niet toegestaan**.

Het aanbrengen of vervangen van dakramen en dakkapellen – anders dan uitgewerkt in het RESTAURATIEPLAN – is **niet toegestaan**.

Restaureren

Bij grootschalige vervanging van bouwmaterialen is al gauw geen sprake meer van gewoon onderhoud, maar van restauratie. Bij restauratie gaat het om (incidentele)

werkzaamheden die het reguliere (regelmatig terugkerende) onderhoud te boven gaan en noodzakelijk zijn voor herstel.

De restauratie van de daken kan worden uitgevoerd woningblok en hiervoor moet een vergunning worden aangevraagd en verkregen waarbij ook getoetst zal worden op basis van het RESTAURATIE-PLAN.

Onderhouden

Incidenteel herstel (gewoon onderhoud) van de daken is mogelijk per woning en/of woningblok, mits dit uitgevoerd wordt conform de omschreven materiaalspecificatie(-s) in het RESTAURATIEPLAN.

In bijlage 3 wordt toegelicht wat wordt verstaan onder gewoon onderhoud.

2.05.06 Schotelantennes/zonnepanelen

Wijzigen

Het aanbrengen of vervangen van schotelantennes is in principe mogelijk, mits hiervoor een vergunning wordt aangevraagd en verkregen.

Het aanbrengen en/of vervangen van zonnepanelen op de hellende dan wel platte daken is in principe mogelijk, mits voldaan wordt aan het uitgewerkte legplan voor de zonnepanelen in het RESTAURATIEPLAN met de daarbij omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) en hiervoor een vergunning wordt aangevraagd en verkregen.

Het aanbrengen van extra zonnepanelen (op de hellende dan wel platte daken, de achtergevel of het achterterrein) is **niet toegestaan**.

2.04.07 Units t.b.v. individuele installaties

Wijzigen

De aanpak van de installaties voor de individuele woningen is integraal uitgewerkt in het RESTAURATIEPLAN,

Voor het aanbrengen of vervangen van units betreffende individuele installaties van huurders/eigenaren (bijvoorbeeld airco-unit) moet een vergunning worden aangevraagd en verkregen.

2.05.08 Uitbreidingsmogelijkheden

Toekomstige situatie

De te restaureren woningblokken hebben aan de achterzijde onvoldoende ruimte in de nieuwe situatie (voor alle woningen – met uitzondering van de hoekwoningen - geldt dat sprake is van een ondiepe tuin van circa 5 meter diep) om een uitbreiding aan de woning te kunnen realiseren. Voor een uitbreiding aan een rijksmonument zal in ieder geval een omgevingsvergunning (wijzigen monument) moeten worden aangevraagd en verkregen, waarbij de gemeentelijke Monumentencommissie

Beekdaelen op basis van een concreet plan zal beoordelen en onderbouwen of een uitbreiding ter plaatse gewenst dan wel mogelijk is en onder welke condities

2.06 Interieur woningen

2.06.01 Redengevende omschrijving monumentenregister

De waardering van het interieur is gebaseerd op (de indeling van) het interieur na de renovatie van 1986-1988 waarbij alle historisch waardevolle elementen van het oorspronkelijke interieur verdwenen zijn.

De oorspronkelijke indeling is op hoofdlijnen nog aanwezig, maar op onderdelen ook gewijzigd. Zo is de tussenmuur tussen de voor- en achterkamer overal verdwenen en zijn tijdens het groot onderhoud sanitaire ruimten in- of toegevoegd.

2.06.02 RESTAURATIEPLAN

In het door de Monumentencommissie van de gemeente Beekdaelen goedgekeurde renovatie- en restauratieplan opgesteld door SATIJNplus Architecten wordt het interieur op diverse plekken gewijzigd. Hierdoor is een plattegrond ontstaan, die optimaal kan voldoen aan de huidige woonwensen.

Wijzigen

Het wijzigen van het interieur – anders dan uitgewerkt in het RESTAURATIEPLAN – is vergunningsvrij mits het in pandige veranderingen van onderdelen van het rijksmonument betreft die geen waarde hebben uit het oogpunt van monumentenzorg (zie bijlage 3).

In alle andere gevallen geldt dat een vergunning moet worden aangevraagd en verkregen waarbij ook getoetst zal worden op basis van het RESTAURATIEPLAN.

HOOFDSTUK 3 NIEUWBOUW

De woningblokken gebouwd na 2023 en gelegen in het door de gemeenteraad van Beekdaelen aan te wijzen Beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht **DE NUINHOFWIJK** te Nuth.

3.01 Wetgeving

3.01.01 Gemeentelijk beleid: Erfgoedverordening Beekdaelen

De gemeenteraad is op grond van artikel 19 lid 1 van de Erfgoedverordening Beekdaelen 2021* bevoegd om beschermde gemeentelijke stads- en dorpsgezichten** aan te wijzen. Een gebied dat wordt aangewezen als beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht is dan op gemeentelijk niveau als beschermd aangemerkt. Voor de Nuinhofwijk is dit cruciaal, immers op die wijze is het mogelijk dat:

- Een integrale bescherming van het cultureel erfgoed – omvattende zowel de gerestaureerde woningblokken (rijksmonumenten), de nieuwe woningblokken en de openbare ruimte – te realiseren;
- Wettelijk vast te leggen dat in de Nuinhofwijk a priori geen sprake is van achter-erfgebieden, maar dat alle gevels van de woningblokken gezien moeten worden als gelegen aan het openbare en toegankelijke gebied, zodat vergunningvrije bouwactiviteiten op voorhand uitgesloten kunnen worden.

Daarnaast is het zo dat gemeenten in bestemmingsplannen voor bijzondere gebieden al (verplicht) rekening houden met cultuurhistorie.

* De Erfgoedverordening Beekdaelen 2021 vervalt bij inwerkingtreding van de Omgevingswet. De Erfgoedverordening Beekdaelen 2023 treedt in werking wanneer de Omgevingswet in werking treedt. De gemeenteraad is dan op grond van artikel 18 lid 1 van de Erfgoedverordening Beekdaelen 2023 bevoegd om gemeentelijk beschermde stads- of dorpsgezichten aan te wijzen.

** Bij inwerkingtreding van de Erfgoedverordening Beekdaelen 2023 wordt de benaming 'beschermd gemeentelijke stads- en dorpsgezicht' vervangen door 'gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht'.

3.01.02 De omgevingswet per 1 januari 2024

De Omgevingswet bundelt wetten en regelingen over onder meer ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De wet treedt op 1 januari 2024 in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. *'Ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit'* is het motto. De wet beoogt een samenhangende benadering van diverse belangen.

De regelgeving rond beschermde stads- en dorpsgezichten wordt opgenomen in de Omgevingswet; tot die tijd blijft deze geregeld in de Erfgoedwet.

3.01.03 Voorwaarden op te nemen in het huurcontract

Uitgangspunt is dat alle woningen (op termijn) weer in eigendom van Wonen Zuid komen. Daarbij is uitgangspunt dat wanneer een woningblok geheel in eigendom van Wonen Zuid is, (woningbloksgewijs) gestart zal worden met de restauratie dan wel de nieuwbouw. In de nieuwe huurcontracten kunnen door Wonen Zuid passages worden opgenomen, die duidelijk maken aan de toekomstige huurders wat wel en wat niet kan worden gedaan aan de woning en waarvoor in alle gevallen een schriftelijke toestemming van Wonen Zuid noodzakelijk is.

3.01.04 De (op termijn) te slopen rijksmonumenten

Alle 25 complexonderdelen zijn niet alleen gezamenlijk als complex beschreven en geregistreerd (monumentnummer van het complex 507166), maar ook als onderdeel (=bouwblok) afzonderlijk. De onderstaande complexonderdelen zullen op termijn gesloopt worden en vervangen worden door nieuwbouw (in totaliteit 31 levensloopbestendige woningen en 12 rijwoningen) gebouwd in de stijl van en met de karakteristieke elementen behorende bij het oorspronkelijke ontwerp van architect N.J. van Tiene.

(Op termijn) te slopen complexonderdelen

Monumentnummer 507167	Spoorstraat 45, 47 en 49
Monumentnummer 507168	Spoorstraat 46, 48 en 50
Monumentnummer 507172	Parallelstraat 8, 10, 12 en 14
Monumentnummer 507174	Parallelstraat 7, 9 en 11
Monumentnummer 507177	Parallelstraat 17 en 19
Monumentnummer 507178	Spoorstraat 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 11
Monumentnummer 507179	Spoorstraat 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 22, 24, 26 en 28
Monumentnummer 507180	Spoorstraat 30, 32, 34, 36, 38 en 40
Monumentnummer 507182	Nuinhofstraat 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 en 18
Monumentnummer 507191	Nuinhofstraat 24, 26 en 28

Voor de hierboven vermelde rijksmonumenten geldt dat het Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk van oktober 2003 van kracht is, totdat het Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk d.d. 23-11-2023 geformaliseerd, het nieuwbouwplan opgesteld door SATIJNplus Architecten (NIEUWBOUWPLAN) door de Monumentencommissie van de gemeente Beekdaelen goedgekeurd en dit dossier als bijlage toegevoegd is (bijlage 2).

Voor elk complexonderdeel afzonderlijk geldt dat tot aan de sloop het Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk van oktober 2003 van kracht is, totdat het Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk d.d. 23-11-2023 geformaliseerd, het renovatie- en restauratieplan opgesteld door SATIJNplus Architecten door de Monumenten-

commissie van de gemeente Beekdaelen goedgekeurd en dit dossier als bijlage toegevoegd is (bijlage 1). In laatst genoemd beeldkwaliteitplan is voor deze rijksmonumenten tot aan de sloop dan ook nog hoofdstuk 2 (RIJKSMONUMENTEN) van toepassing.

Nadat een complexonderdeel gesloopt is en vervangen door nieuwbouw geldt het Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk d.d. 23-11-2023 en is hoofdstuk 3 (NIEUWBOUW) van toepassing.

3.02 Exterieur woningen aan straatzijde

3.02.01 Algemeen

Ook uit de redengevende omschrijving van het gemeentelijk dorpsgezicht blijkt dat de ensemblewaarde van groot belang is en in hoofdzaak de straatgevels (**voor- en zijgevels**), de bouwmassa en verschijningsvorm bescherming genieten.

Bij de uitwerking van het beeldkwaliteitplan is een directe link gelegd met het door de Monumentencommissie van de gemeente Beekdaelen goedgekeurde en gewaarmerkte nieuwbouwplan opgesteld door SATIJNplus Architecten (NIEUWBOUWPLAN), waarbij eveneens detailtekeningen, materiaalkeuzes, kleurstaten, bestekomschrijvingen etc. zijn bijgevoegd voor de nieuwe beeldbepalende onderdelen.

3.02.02 Gevels

Materialisatie / kleurstelling

In baksteen opgetrokken gevels, gemetseld in wildverband.

De omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) in het NIEUWBOUWPLAN zijn bindend en zorgen in hoge mate voor het behoud van de ensemblewaarde.

Wijzigingen

Het wijzigen van de gevels aan de straatzijde – anders dan voorzien in het NIEUWBOUWPLAN – is **niet toegestaan**.

Onderhouden

Herstel (regulier en groot onderhoud) van het voeg- metsel- en pleisterwerk is mogelijk per woning en/of woningblok, mits dit uitgevoerd wordt conform de omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) in het NIEUWBOUWPLAN.

3.02.03 Kozijnen, ramen en deuren

Materialisatie / kleurstelling

De kozijnen zijn van hout en voorzien van isolerende beglazing.

De omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) in het NIEUWBOUWPLAN zijn bindend en zorgen in hoge mate voor het behoud van de ensemblewaarde..

Wijzigingen

Het wijzigen van de kozijnen, ramen en deuren aan de straatzijde – anders dan voorzien in het NIEUWBOUWPLAN – is **niet toegestaan**.

Onderhouden

Herstel (regulier en groot onderhoud) van de kozijnen, ramen en deuren is mogelijk per woning en/of woningblok, mits dit uitgevoerd wordt conform de omschreven materiaal-specificatie(-s) in het NIEUWBOUWPLAN.

3.02.04 Rolluiken/zonneschermen

Wijzigen

Het aanbrengen of vervangen van rolluiken/zonneschermen is **niet toegestaan**.

3.02.05 Daken

Materialisatie / kleurstelling

De daken zijn gedekt met rode keramische pannen.

De hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd als ronde zinken hemelwaterafvoeren.

De overige dak onderdelen (zoals schoorstenen, boeiboorden, dakoverstekken etc.) zijn conform uitgewerkt in het NIEUWBOUWPLAN.

De omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) in het NIEUWBOUWPLAN zijn bindend en zorgen in hoge mate voor het behoud van de ensemblewaarde..

Wijzigen

Het wijzigen van de daken – anders dan uitgewerkt in het NIEUWBOUWPLAN – is **niet toegestaan**.

Onderhouden

Herstel (regulier en groot onderhoud) van de daken is mogelijk per woning en/of woningblok, mits dit uitgevoerd wordt conform de omschreven materiaal-specificatie(-s) in het NIEUWBOUWPLAN.

3.02.06 Schotelantennes / zonnepanelen

Wijzigen

Het aanbrengen of vervangen van schotelantennes/zonnepanelen is **niet toegestaan**.

3.02.07 Units t.b.v. individuele installaties

Wijzigen

De aanpak van de installaties voor de individuele woningen is integraal uitgewerkt in het NIEUWBOUWPLAN,

Het aanbrengen of vervangen van units betreffende individuele installaties van huurders/eigenaren (bijvoorbeeld airco-unit) is **niet toegestaan**.

3.02.08 Individuele gevelelementen

Wijzigen

In het NIEUWBOUWPLAN is een uitgewerkt voorstel opgenomen voor het collectief plaatsen van buitenverlichting, huisnummer en naambordje. Dit met het doel om verrommeling aan de straatzijde te voorkomen.

Het plaatsen van andere (individuele) gevelelementen zoals bijvoorbeeld individuele buitenverlichting, huisnummer en naambordje of een luifel boven de voordeur aan de straatzijde (voor- en zijgevels) is **niet toegestaan**

3.03 Exterieur woningen aan erfzijde

3.03.01 Algemeen

Ook uit de redengevende omschrijving van het gemeentelijk dorpsgezicht blijkt dat de ensemblewaarde van groot belang is en in hoofdzaak de straatgevels (**voor- en zijgevels**), de bouwmassa en verschijningsvorm bescherming genieten.

Bij de uitwerking van het beeldkwaliteitplan is een directe link gelegd met het door de Monumentencommissie van de gemeente Beekdaelen goedgekeurde en gewaarmerkte nieuwbouwplan opgesteld door SATIJNplus Architecten (NIEUWBOUWPLAN), waarbij eveneens detailtekeningen, materiaalkeuzes, kleurstaten, bestekomschrijvingen etc. zijn bijgevoegd voor de nieuwe beeldbepalende onderdelen.

In het NIEUWBOUWPLAN is hiermee rekening gehouden middels een passende, maar minder historiserende en eenvoudiger gedetailleerde aanpak van de achtergevels.

3.03.02 Gevels

Materialisatie / kleurstelling

In baksteen opgetrokken gevels, gemetseld in halfsteens verband.

De omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) in het NIEUWBOUWPLAN zijn bindend en zorgen in hoge mate voor het behoud van de ensemblewaarde.

Wijzigen

Het wijzigen van de gevels op de begane grond en de verdieping – anders dan uitgewerkt in het NIEUWBOUWPLAN – is alleen toegestaan indien een schriftelijke toestemming aan Wonen Zuid is gevraagd en verkregen.

Onderhouden

Herstel (regulier en groot onderhoud) van het voeg- metsel- en pleisterwerk is mogelijk per woning en/of woningblok, mits dit uitgevoerd wordt conform de omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) in het NIEUWBOUWPLAN.

3.03.03 Kozijnen, ramen en deurenMaterialisatie / kleurstelling

De kozijnen zijn van hout en voorzien van isolerende beglazing.

De omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) in het NIEUWBOUWPLAN zijn bindend en zorgen in hoge mate voor het behoud van de ensemblewaarde..

Wijzigingen

Het wijzigen van de kozijnen, ramen en deuren aan de straatzijde – anders dan voorzien in het NIEUWBOUWPLAN – is alleen toegestaan indien een schriftelijke toestemming aan Wonen Zuid is gevraagd en verkregen.

Onderhouden

Herstel (regulier en groot onderhoud) van de kozijnen, ramen en deuren is mogelijk per woning en/of woningblok, mits dit uitgevoerd wordt conform de omschreven materiaal-specificatie(-s) in het NIEUWBOUWPLAN.

3.03.04 Rolluiken/zonneschermenWijzigen

Het aanbrengen of vervangen van rolluiken/zonneschermen op de begane grond is alleen toegestaan indien een schriftelijke toestemming aan Wonen Zuid is gevraagd en verkregen waarbij vastgelegd wordt dat de omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) in het NIEUWBOUWPLAN bindend zijn. Immers zij zorgen in hoge mate voor het behoud van de ensemblewaarde.

Het aanbrengen of vervangen van rolluiken/zonneschermen op de verdieping is niet toegestaan en daarvoor zal dan ook geen schriftelijke toestemming van Wonen Zuid worden verkregen.

3.03.05 Daken

Materialisatie / kleurstelling

De daken zijn gedekt met rode keramische pannen.

De hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd als ronde zinken hemelwaterafvoeren.

De overige dak onderdelen (zoals schoorstenen, boeiboorden, dakoverstekken etc.) zijn conform uitgewerkt in het NIEUWBOUWPLAN.

De omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s) in het NIEUWBOUWPLAN zijn bindend en zorgen in hoge mate voor het behoud van de ensemblewaarde..

Wijzigen

Het wijzigen van de daken – anders dan uitgewerkt in het NIEUWBOUWPLAN – is niet toegestaan en daarvoor zal dan ook geen schriftelijke toestemming van Wonen Zuid worden verkregen.

Onderhouden

Herstel (regulier en groot onderhoud) van de daken is mogelijk per woning en/of woningblok, mits dit uitgevoerd wordt conform de omschreven materiaal-specificatie(-s) in het NIEUWBOUWPLAN.

3.03.06 Schotelantennes/zonnepanelen

Wijzigen

Het aanbrengen of vervangen van schotelantennes is alleen toegestaan indien een schriftelijke toestemming aan Wonen Zuid is gevraagd en verkregen.

Het vervangen van zonnepanelen op de hellende dan wel platte daken is alleen toegestaan indien een schriftelijke toestemming aan Wonen Zuid is gevraagd en verkregen waarbij ook voldaan wordt aan het uitgewerkte legplan voor de zonnepanelen in het NIEUWBOUWPLAN met de daarbij omschreven materiaal- en kleurspecificatie(-s).

Het aanbrengen van extra zonnepanelen (op de hellende dan wel platte daken, de achtergevel of het achterterrein) is niet toegestaan en daarvoor zal dan ook geen schriftelijke toestemming van Wonen Zuid worden verkregen.

3.03.07 Units t.b.v. individuele installaties

Wijzigen

De aanpak van de installaties voor de individuele woningen is integraal uitgewerkt in het NIEUWBOUWPLAN,

Het aanbrengen of vervangen van units betreffende individuele installaties van huurders/eigenaren (bijvoorbeeld airco-unit) is alleen toegestaan indien een schriftelijke toestemming aan Wonen Zuid is gevraagd en verkregen.

3.03.08 Uitbreidingsmogelijkheden

Ook de nieuwbouwwoningen hebben aan de achterzijde onvoldoende ruimte in de nieuwe situatie (voor alle woningen geldt dat sprake is van een ondiepe tuin van circa 5 meter diep) om een uitbreiding aan de woning te kunnen realiseren.

Daarbij komt dat de noodzaak er ook niet zal zijn, immers 31 van de geplande 43 woningen worden reeds als levensloopbestendige woningen gebouwd.

Een uitbreidingsplan is alleen toegestaan indien een schriftelijke toestemming aan Wonen Zuid is gevraagd en verkregen.

3.04 Interieur woningen

Interne verbouwingen bij de nieuwbouwwoningen zijn op korte termijn niet te verwachten. Ook hiervoor geldt dat deze alleen toegestaan zijn indien een schriftelijke toestemming aan Wonen Zuid is gevraagd en verkregen. Indien hierbij ook sprake is van constructieve aanpassingen, dan zal daarvoor ook een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd en verkregen.

HOOFDSTUK 4 OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte in het door de gemeenteraad van Beekdaelen aan te wijzen Beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht **DE NUINHOFWIJK** te Nuth.

4.01 Algemeen

Voor de Nuinhofwijk - ook zo verwoord in het Masterplan - is het belangrijk om te kijken naar de potentie en de toekomstige ontwikkeling van de wijk. Dit kan mogelijk op meerdere manieren :

- Door te zorgen voor meer passend groen op de juiste plekken ontstaat een meer aantrekkelijke omgeving, waarin het gezond wonen en leven is.
- Door een klimaatadaptieve inrichting van de groene ruimte die hitte-eilanden voorkomt, droogte tegen gaat en wateroverlast voorkomt. Zeker dit laatste is van toepassing immers de Nuinhofwijk heeft in het verleden een natuurlijke afwatering gehad richting het Geleenbeekdal, welke waterloop is verstoord door de aanleg van de A76.
- Door te onderzoeken of een mogelijke groene aansluiting van de wijk op het nabijgelegen natuur- en uitloopgebied Hellebroekerbeemden kan worden gerealiseerd, die een extra dimensie kan geven aan het wonen in deze wijk.

4.02 Inrichting straten

Het is belangrijk dat de noodzakelijke herinrichting van de woonstraten zoveel mogelijk het oorspronkelijke tuindorp-karakter terugbrengt waarbij extra aandacht voor de Tiendstraat, die qua erfgoedbeleving de ruggengraat vormt van de wijk. De herinrichting van de woonstraten zal geïnspireerd zijn door het oorspronkelijk beeld, waarbij sprake is van een stevige bomenstructuur en groene voortuinen.

4.02.01 **Tiendstraat**

Oorspronkelijke, huidige en toekomstige situatie

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) dient hierbij als inspiratiebron.

Aandachtspunten

De navolgende aandachtspunten/elementen dienen in het inrichtingsplan uitgewerkt te worden/zijn waarvoor ook aandacht is gevraagd in het Masterplan:

- Belangrijke schakel in cultuurhistorische route tussen Swier/Hellebroek en Nuth

- Verkeersluwe woonstraat met laanstructuur en beperkte parkeervoorzieningen
- Passende materialisatie bestrating
- 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
- Gecentraliseerde huisvuil-inzamelvoorziening

4.02.02 Nuinhofstraat

Oorspronkelijke, huidige en toekomstige situatie

De Nuinhofstraat heeft een blijvende wijkontsluitingsfunctie . Met de mogelijke opheffing van de oprit naar de A76 en een te verwachten afname van de bedrijvigheid in de straat zal de verkeersintensiteit aanzienlijk verminderen. Dit gegeven biedt perspectief om de stenige omgeving om te vormen met een stevige groenstructuur.

Aandachtspunten inrichtingsplan

De navolgende aandachtspunten/elementen dienen in het inrichtingsplan uitgewerkt te worden/zijn waarvoor ook aandacht is gevraagd in het Masterplan:

- 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 Nuinhofstraat
- 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

4.02.03 Spoorstraat/Parallelstraat

Oorspronkelijke, huidige en toekomstige situatie

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 blijft dat de A76 nog steeds een groot ruimtelijk obstakel vormt.



Aandachtspunten inrichtingsplan

De navolgende aandachtspunten/elementen dienen in het inrichtingsplan uitgewerkt te worden/zijn waarvoor ook aandacht is gevraagd in het Masterplan:

- . Het biedt de mogelijkheid om de Spoorstraat als woonstraat in te richten en onderdeel te laten zijn van de recreatieve fietsroute Parkstadroute
- Woonstraat met laanstructuur en beperkte parkeervoorzieningen
- Bewonersparkeren op achterterrein
- 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

4.02.04 Autoweg A76 / Wijkpark

Oorspronkelijke, huidige en toekomstige situatie

Door de aanleg van de A76 tussen de Nuinhofwijk en het (voormalige) spoorweg-emplacement is de directe relatie verloren gegaan. Zoals ook vermeld in hoofdstuk 2.02) zijn daarvoor ook enkele woningen in de Spoorstraat en de Parallelstraat afgebroken. De arbeidsrelatie is verdwenen toen de mijnen in de zestiger jaren zijn gesloten en het spoorwegemplacement daardoor zijn functie heeft verloren.



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 (het natuur- en uitloopegebied Hellebroekerbeemden).

Aandachtspunten inrichtingsplan

De navolgende aandachtspunten/elementen dienen in het inrichtingsplan uitgewerkt te worden/zijn waarvoor ook aandacht is gevraagd in het Masterplan:

- Bijzondere aandacht voor de invulling van de vierde hoek Spoorstraat/Parallelstraat
- Klimaat adaptieve inrichting
- Vijver en waterbuffer met verbinding Geleenbeek
- Verbetering waterhuishouding
- Wonen aan het park
- Ontmoetingsplek
- Aansluiting op bestaande wandelroutes in de omgeving

4.03 Voortuinen

Oorspronkelijke, huidige en toekomstige situatie

De oorspronkelijke voortuinen hebben een afscheiding door middel van witte betonnen paaltjes met stalen hoeklijnen (onder en boven) waartegen groene houten latten – aan de bovenzijde afgeschuind - bevestigd waren met telefoonbouten. De bovenkant van de hekwerken is ongeveer gelijk aan de onderkant van de ramen op de begane grond. De voortuinen zijn bestraat ter plaatse van de voordeuren (toegangspad) en voor het overige beplant.

Op de meeste plaatsen zijn de hekwerken en het groen verdwenen en vervangen door verharding (stoeptegels, grind etc.). Op enkele plekken zijn de voortuinen zelfs ingericht als parkeerplek voor de eigen auto.

In de nieuwe situatie is sprake van ondiepere voortuinen ter plaatse van de nieuwbouw (woningblokken).

Aandachtspunten inrichtingsplan

De inrichting van de voortuinen zal een uniform en groen karakter hebben. De inrichting vormt een onderdeel van het op te stellen inrichtingsplan, onder de voorwaarde dat:

- De inrichting van de voortuinen tot stand komt samen met Wonen Zuid (eigenaar) en de bewoners (participatie)
- Het reguliere onderhoud wordt door Wonen Zuid collectief geregeld in samenspraak met de bewoners

4.04 Achtererf

Oorspronkelijke, huidige en toekomstige situatie

Zoals bij de meeste arbeiderswoningen die in het begin van de twintigste eeuw gebouwd zijn voor mensen die werkten in de Mijnstreek van Zuid-Limburg waren de woningen aan de erfzijde voorzien van een grote diep (moes-)tuin. De achtererven zijn in de loop der jaren steeds meer en meer versteend en voorzien van diverse opstallen.

De achtertuinten worden opgeschoond en ingekort. De daardoor ontstane gemeenschappelijke ruimte zal worden ingericht als collectieve ruimte voor groen en bewoners-parkeren. Hierdoor wordt eveneens de gewenste kwaliteit slag in de (woon-)straten mogelijk.

Aandachtspunten inrichtingsplan

De navolgende aandachtspunten/elementen dienen in het inrichtingsplan uitgewerkt te worden/zijn waarvoor ook aandacht is gevraagd in het Masterplan:

- Kwalitatieve upgrade van de verrommelde achterkanten
- Overgang naar privé-tuinen middels haagaanplant in collectief beheer
- Semi-openbaar gebied in beheer bij Wonen-Zuid
- Dubbele ontsluiting via de Spoorstraat

BEELDKWALITEITPLAN NUINHOFWIJK



Bijlage 1

RESTAURATIEPLAN

BEELDKWALITEITPLAN NUINHOFWIJK



Bijlage 2

NIEUWBOUWPLAN

BEELDKWALITEITPLAN NUINHOFWIJK



Bijlage 3

Vergunningsvrije activiteiten bij rijksmonumenten
(publicatie RCE)



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
*Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap*

Vergunningvrij

Versie 2.2

Voor welke Wabo-activiteiten in, aan, op of bij beschermde monumenten en in beschermde stads- of dorpsgezichten is geen omgevingsvergunning nodig?

Vooraf

Met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn verschillende vergunningen en ontheffingen samengevoegd in één vergunning: de omgevingsvergunning. Burgers en bedrijven hoeven hierdoor in de meeste gevallen voor één project niet langer verschillende vergunningen aan te vragen. Eén omgevingsvergunning voor het gehele project volstaat.

Bij beschermde monumenten bestaat één project vaak uit verschillende Wabo-activiteiten. Bij bouwwerkzaamheden aan een monument gaat het dan om de Wabo-activiteit wijzigen van een rijksmonument (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo) of een gemeentelijk of provinciaal monument (artikel 2.2 lid 1 onder b Wabo) en de Wabo-activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo). Binnen zo'n project worden dus verschillende Wabo-activiteiten onderscheiden, ook al gaat het feitelijk om dezelfde werkzaamheden. Op grond van artikel 2.1 lid 3 van de Wabo kan in het Besluit omgevingsrecht (Bor) worden bepaald in welke gevallen de vergunningplicht niet geldt. Met de Modernisering Monumentenzorg zijn vergunningvrije activiteiten geïntroduceerd met betrekking tot de Wabo-activiteit wijzigen van rijksmonumenten en voor de Wabo-activiteit bouwen in, aan, op of bij monumenten en in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten. Dit is sinds 1 januari 2012 geregeld in het Bor. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de toen al bestaande bepalingen over vergunningvrije activiteiten in het Bor.

Dat een project uit verschillende Wabo-activiteiten kan bestaan, betekent ook dat het kan voorkomen dat de ene Wabo-activiteit vergunningvrij is, terwijl de andere Wabo-activiteit binnen hetzelfde project vergunningplichtig is. Het project is dan dus niet vergunningvrij. Bij beschermde monumenten komt dit geregeld voor. Dit heeft enerzijds te maken met de vraag of er monumentale waarden in het geding zijn bij activiteiten met betrekking tot het beschermde monument zelf en anderzijds met de vraag of het bouwen bij een beschermd monument voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand, (mede) in relatie tot het monument.

Deze brochure behandelt alleen de vergunningvrije gevallen van de Wabo-activiteit wijzigen van een rijksmonument (artikel 3a van bijlage II bij het Bor) en van de Wabo-activiteit bouwen in, aan, op of bij rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten (artikel 4a lid 1 van bijlage II bij het Bor) en in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten (artikel 4a lid 2 van bijlage II bij het Bor). De reden dat het vergunningvrij-regime voor het wijzigen van de gemeentelijke en provinciale monumenten niet wordt behandeld, is dat dit regime per gemeente kan

verschillen. Hiervoor is immers niet het Bor maar de desbetreffende monumenten- of erfgoedverordening bepalend. De Wabo-activiteit wijzigen van een gemeentelijk of provinciaal monument kan alleen vergunningvrij zijn voor zover dat in de desbetreffende verordening is geregeld. Overigens zal in veel verordeningen zijn aangehaakt bij het vergunningvrij-regime voor rijksmonumenten en zal deze brochure voor die gevallen ook van nut kunnen zijn.

Tot slot wordt opgemerkt dat bij bouwactiviteiten op of in archeologische rijksmonumenten behalve een eventuele omgevingsvergunning voor de Wabo-activiteit bouwen ook een archeologische monumentenvergunning voor het verstoren van een archeologisch rijksmonument vereist is op grond van de Erfgoedwet (artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet in samenhang met artikel 11 lid 2 Monumentenwet 1988). Die vergunningplicht valt ook buiten het bestek van deze brochure.

Sinds 1 november 2014 is het Bor op enkele punten gewijzigd, wat onder meer gevolgen had voor de vergunningvrije gevallen van de Wabo-activiteit bouwen in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten. Deze wijzigingen zijn in deze publicatie verwerkt.

Bij twijfel over het in een concreet geval wel of niet vergunningvrij zijn van activiteiten met betrekking tot beschermde monumenten is het raadzaam tijdig contact op te nemen met het bevoegd gezag, doorgaans de gemeente.

Deze geactualiseerde brochure is enerzijds een verduidelijking ten opzichte van een eerdere versie uit 2011, waarbij een scherper onderscheid is aangebracht tussen de Wabo-activiteit wijzigen van een rijksmonument en de Wabo-activiteit bouwen in, aan, op of bij beschermde monumenten. Anderzijds is de tekst ook aangepast naar aanleiding van de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) per 1 november 2014, die betrekking heeft op vergunningvrij bouwen in van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten. Ten opzichte van versie 2.1 van deze brochure zijn er nog enkele kleine aanscherpingen aangebracht.

Deze brochure is tot stand gekomen in samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Federatie Grote Monumentengemeenten, de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit en het netwerk Steunpunten Cultureel Erfgoed.

Vergunningvrije wabo-activiteiten

Voor twee soorten Wabo-activiteiten die betrekking (kunnen) hebben op monumenten zijn er vergunningvrije gevallen aangewezen. Het betreft:

1. de Wabo-activiteit wijzigen van een rijksmonument, en
2. de Wabo-activiteit bouwen:
 - in, aan, op of bij een monument. Hierbij gaat het zowel om rijksmonumenten als om provinciale en gemeentelijke monumenten;
 - in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten.

1. Vergunningvrije gevallen Wabo-activiteit wijzigen rijksmonument

Voor de Wabo-activiteit wijzigen van een rijksmonument is in de volgende gevallen geen omgevingsvergunning nodig:

- a. gewoon onderhoud (onder bepaalde restricties);
- b. in pandige veranderingen van onderdelen van een rijksmonument die geen waarde hebben uit het oogpunt van monumentenzorg.

1.a Gewoon onderhoud onder voorwaarden vergunningvrij

Zowel bij de activiteit bouwen als bij de activiteit wijzigen van een beschermd monument kan sprake zijn van gewoon onderhoud dat vergunningvrij is. Met gewoon onderhoud worden de werkzaamheden bedoeld die erop gericht zijn om te behouden wat er is. Dit is het uitgangspunt dat is vastgelegd in de Nota van Toelichting bij het Bor.

Gewoon onderhoud is onder bepaalde randvoorwaarden vergunningvrij: als de detaillering, profilering en vormgeving gelijk blijven, is er geen vergunning vereist voor de Wabo-activiteit bouwen (artikel 2 onder 1 en artikel 4a lid 1 van bijlage II bij het Bor).

Dit geldt ook voor de Wabo-activiteit bouwen met betrekking tot (rijks)monumenten.

Ook voor de Wabo-activiteit wijzigen van een rijksmonument is vergunningvrij gewoon onderhoud mogelijk (artikel 3a lid 1 van bijlage II bij het Bor). Vanuit het belang van de monumentenzorg geldt hierbij dat de werkzaamheden het bestaande materiaal zoveel mogelijk dienen te respecteren. Daarbij gelden twee extra randvoorwaarden. Naast de detaillering, profilering en vormgeving mogen ook de materiaalsoort en kleur niet wijzigen. Aangetaast materiaal mag zonder vergunning worden vervangen voor zover dit technisch noodzakelijk is – en dus gewoon onderhoud wordt beoogd – en aan deze vijf randvoorwaarden wordt voldaan.

Voor gewoon onderhoud aan aangelegde rijksmonumenten, zoals tuinen en parken, dat vergunningvrij is, geldt dat de aanleg en de soort beplanting (en de ‘cultivar’, ofwel de variëteit) niet mogen wijzigen.

Let op: voor gemeentelijke en provinciale monumenten is de Wabo-activiteit wijzigen van een monument wat betreft gewoon onderhoud vergunningvrij voor zover dit geregeld is in de desbetreffende erfgoed- of monumentenverordening (artikel 2.2 lid 1 aanhef en onder b Wabo).

Restauratie

Bij grootschalige vervanging van bouwmaterialen is al gauw geen sprake meer van gewoon onderhoud, maar van restauratie.

Bij restauratie gaat het om (incidentele) werkzaamheden die het reguliere (regelmatig terugkerende) onderhoud te boven gaan en noodzakelijk zijn voor herstel.

Is de Wabo-activiteit vergunningvrij?					
Ten minste één Wabo-activiteit niet vergunningvrij	Wabo-activiteit		Beide Wabo-activiteiten vergunningvrij	Wabo-activiteit	
	wijziging rijksmonument (art. 2.1 lid 1 onder f Wabo)	bouwen (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)		wijziging rijksmonument (art. 2.1 lid 1 onder f Wabo)	bouwen (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)
Geheel afkrabben of afbranden van oude verflagen of anderszins kaalhalen en overschilderen in de bestaande kleur	nee	n.v.t.*	Afkrabben van plaatselijk loszittende delen van de verflaag, plaatselijk plamuren, licht opschuren en overschilderen in de bestaande kleur	ja	n.v.t.
Overschilderen in een andere kleur	nee	n.v.t.	Overschilderen in de bestaande kleur	ja	n.v.t.
Volledige vernieuwing van een raam, deur of kozijn dat niet geheel technisch 'op' is (ook als materiaal- soort en vorm niet wijziging)	nee	ja	Vervanging van: 1. een kozijn dat geheel technisch 'op' is 2. verrot kozijnhout (d.m.v. aanlassen)	ja	ja
Volledige vernieuwing hemelwaterafvoer, ook als materiaalsoort en vorm niet wijziging	nee	ja	Herstellen en plaatselijk vernieuwen van hemelwaterafvoer	ja	ja
Volledige vervanging van alle pannen, leien of andere soort dakbedekkingen, die nog niet 'op' zijn	nee	ja	Vervanging van delen van dakbedekking (pannen, leien, bitumen, riet), voor zover kapot of aan het eind van de levenscyclus ('op')	ja	ja
Vervanging van historisch glas (verkleurd en/of getrokken) door modern glas	nee	ja	Vervangen van kapotte ruiten, waarbij de soort (historisch) glas niet wijzigt	ja	ja
Glas-in-lood: volledige vervanging van het lood (verloden) zonder dat het lood 'op' is	nee	ja	Uitnemen en plaatselijk herstellen van glas-in-loodramen	ja	ja
Aanbrengen van isolatieglas, waarbij roeden en/of kozijnen worden aangepast of vervangen	nee	nee	Aanbrengen van dun isolatieglas in de bestaande roeden en profilering, ter vervanging van niet-historisch glas, waarbij het aangezicht zowel binnen als buiten niet wijzigt	ja	ja
Volledige vernieuwing van de buitenhuid (op metselen nieuwe klamp)	nee	nee	Plaatselijk aangetast metselwerk inboeten	ja	ja
Volledige vernieuwing van al het voegwerk dat deels nog goed is	nee	ja	Plaatselijk aangetast metselwerk opnieuw voegen met dezelfde soort voeg	ja	ja
Gevelreiniging waarbij meer dan alleen water wordt gebruikt. Met fysieke gevolgen en met oog op esthetisch effect	nee	n.v.t.	Gevelreiniging met water onder lage druk om algen en mos te verwijderen. Bijv. ter voorbereiding van technisch herstel	ja	ja
Hydrofoberen = waterafstotend maken	nee	n.v.t.			
In parken en tuinen: nieuwe aanplant van een andere soort of in een ander verband	nee	n.v.t.	Het inboeten van beplanting in een park- of tuinaanleg met dezelfde beplanting (soort en cultivar) en in hetzelfde verband	Ja	n.v.t.
Verharden of semi-verharden van paden	nee	n.v.t.	Het onderhouden van paden waarbij het type verharding niet wijzigt	Ja	n.v.t.

* n.v.t. (niet van toepassing) wil zeggen dat het geen Wabo-activiteit bouwen betreft.

Voorbeelden van werkzaamheden waar voor de Wabo-activiteit wijzigen van het rijksmonument geen vergunning nodig is.



In dezelfde kleur overgeschilderd: vergunningvrij



Herstel lood en pannen conform bestaande toestand: vergunningvrij



Herstel houtwerk vergunningvrij als detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur dezelfde blijven



Glas-in-loodraam uitgenomen, hersteld en met dezelfde glassoort teruggeplaatst: vergunningvrij



Vergunningvrij onderhoud



Herstel leiwerk conform bestaande toestand: vergunningvrij



Kapotte delen van de hemelwaterafvoer met hetzelfde materiaal vervangen: vergunningvrij

1.b Inpandige veranderingen van onderdelen van een rijksmonument die geen waarde hebben uit het oogpunt van monumentenzorg

Voor een activiteit die uitsluitend leidt tot inpandige veranderingen van een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft, is op grond van het Bor geen omgevingsvergunning vereist voor het wijzigen van een rijksmonument. In veel gevallen gaat het hierbij om veranderingen aan recente toevoegingen die ten tijde van de aanwijzing als rijksmonument nog niet bestonden en dus pas na de aanwijzing zijn aangebracht. Deze recente toevoegingen hebben doorgaans geen monumentale waarde en zijn ook niet van belang

voor het monument als geheel (dit laatste geldt wel als deze bij een restauratie zijn aangebracht). Hierbij kan gedacht worden aan het vervangen van een later ingebouwde keuken of badkamer of het verwijderen van gipsplaten die na de aanwijzing zijn aangebracht. Verandering van deze onderdelen kan dan ook zonder omgevingsvergunning voor het wijzigen van een rijksmonument. Dat moet dan wel zonder het veranderen van de draagconstructie en de (sub)brandcompartimentering en zonder uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume. Anders zou er een omgevingsvergunning voor de Wabo-activiteit bouwen nodig zijn. Enkele voorbeelden:

Is de Wabo-activiteit vergunningvrij?					
	Wabo-activiteit			Wabo-activiteit	
	wijzigen rijksmonument (art. 2.1 lid 1 onder f Wabo)	bouwen (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)		wijzigen rijksmonument (art. 2.1 lid 1 onder f Wabo)	bouwen (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)
Ten minste één Wabo-activiteit niet vergunningvrij			Beide Wabo-activiteiten vergunningvrij		
Alle wijzigingen van interieuronderdelen met monumentale waarde, zoals: stucplafonds, historische wandbekleding, lambrisering, haardpartijen enz.	Nee	Ja	Wijzigen of verwijderen van niet-historische onderdelen, zoals het vervangen van een recente trap of het stuken van recente binnenmuren	Ja	Ja
Herstellen of verwijderen van eventuele achterliggende historische wandafwerking, zoals lambriseringen, behang of schilderijen	Nee	Ja	Verwijderen van hard- en zachtboard betimmeringen en gipsplaten	Ja	n.v.t.
Herstel of verwijderen van tevoorschijn komende historische stucplafonds	Nee	Ja	Verwijderen van later ingebrachte systeemplafonds	Ja	n.v.t.
Verwijderen van recente scheidingswanden die geen deel uitmaken van de draagconstructie en zonder wijziging van de (sub)brandcompartimentering, die tijdens een eerdere restauratie zijn aangebracht om de oorspronkelijke structuur van het pand te herstellen	Nee	Ja	Verwijderen van recente scheidingswanden zonder betekenis voor de historische structuur, die geen deel uitmaken van de draagconstructie en zonder wijziging van de (sub)brandcompartimentering, van bijvoorbeeld gasbeton of gipsplaten	Ja	n.v.t.
Inpandige ingrepen in het casco, bijvoorbeeld het wijzigen van dragende muren	Nee	Nee (als de draagconstructie of (sub) brandcompartimentering wijzigt)			
Toevoegen van nieuwe binnenwanden die de oorspronkelijke historische structuur wijzigen	Nee	Ja (als de draagconstructie of (sub) brandcompartimentering niet wijzigt)			
Wijzigen of verwijderen van sanitair of keukeninrichting uit de bouwtijd of een voor de monumentale waarde belangrijke latere bouwphase	Nee	Ja	Vernieuwen van een recente keuken- of badkamerinrichting	Ja	Ja

Voorbeelden van werkzaamheden waar voor de Wabo-activiteit wijzigen van het rijksmonument wel een vergunning nodig is.



Volledig vervangen van voegwerk. Vergunning nodig.



Aanbrengen binnenisolatie. Vergunning nodig.



Volledig cascoherstel. Vergunning nodig.



Vervanging van oorspronkelijk mondgeblazen glas (links) door modern glad floatglas (rechts), beide in een oud raam. Vergunning nodig.



Geen onderhoud, maar restauratie. Vergunning nodig.



2. Vergunningvrije gevallen Wabo-activiteit bouwen

Voor de Wabo-activiteit bouwen in, aan, op of bij gemeentelijke of provinciale monumenten of rijksmonumenten of voorbeschermde (archeologische) monumenten (in de volgende paragraaf kortweg: monument) en in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten wijkt het vergunningvrije regime iets af ten opzichte van het reguliere vergunningvrije regime voor bouwwerken zonder monumentale status.

2.a Wabo-activiteit bouwen in, aan, op of bij een monument

Wabo-activiteit bouwen vergunningvrij

In bepaalde gevallen is voor de Wabo-activiteit bouwen in, aan of op onderdelen van een monument met betrekking tot onderdelen die geen waarde hebben uit het oogpunt van monumentenzorg, maar wel deel uitmaken van het monument¹, geen omgevingsvergunning nodig. Het gaat hier om een aantal bouwactiviteiten uit artikelen 2 en 3 van bijlage II bij het Bor die op grond van artikel 4a lid 1 van die bijlage vergunningvrij zijn. Deze bouwactiviteiten zijn ook vergunningvrij bij monumenten.

Aan welke bouwwerkzaamheden moet dan worden gedacht? Het gaat dan allereerst om gewoon onderhoud en bouwwerkzaamheden die worden verricht ter uitvoering van een door de gemeente opgelegde verplichting op grond van artikelen 13, 13a of 13b van de Woningwet tot het treffen van (bouwkundige) voorzieningen. Daarnaast gaat het onder meer om werkzaamheden met betrekking tot dakkapellen, dakramen, zonnecollectoren, kozijnen, balkonscheidingen, tuinmeubels, speeltoestellen, schuttingen en hekken, keermuren, vlaggenmasten, antenne-installaties voor mobiele telefonie, schotelantennes, bouwwerken voor infrastructuur en nutsvoorzieningen, bovenleidingen, elektronische sirenes, straatmeubilair, tijdelijke bouwketen en kleine gebouwtjes van maximaal 2 m² en maximaal 1 meter hoog. Bij veel van deze gevallen gelden wel beperkingen aan de maatvoering en plaats van de bouwactiviteit. Zo mag er aan de voorkant minder dan aan de achterkant of aan zijkanten die niet naar openbaar toegankelijk gebied zijn gekeerd.

Wabo-activiteit bouwen niet altijd vergunningvrij voor monumenten

Een klein aantal normaal gesproken vergunningvrije gevallen van de Wabo-activiteit bouwen in de artikelen 2 en 3 van bijlage II bij

het Bor is volgens artikel 4a niet van toepassing op monumenten. Dit zijn het oprichten van bijbehorende bouwwerken of uitbreiding daarvan, bouwwerken voor recreatief nachtverblijf (zomerhuisje, bed & breakfast) en dakkapellen in het voordakvlak of in een naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak. In die gevallen is er wel een vergunningplicht voor de Wabo-activiteit bouwen.

Voorbeelden voor bouwen in, aan, op of bij monumenten:

Is de Wabo-activiteit bouwen vergunningvrij?	
De bouw van een serre aan een monument	Nee
Het uitbreiden van een recente uitbreiding van een monument	Nee
Het maken van een badkamer in een recente uitbreiding van een monument die uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft	Ja
De bouw van een schuur bij een monument (op hetzelfde erf)	Nee
Het plaatsen van een niet uitstekend dakraam, daklicht of lichtstraat in het dakschild aan de voorzijde van een niet beschermd bouwwerk bij een monument, mits daarop geen welstandseisen van toepassing zijn	Ja
Het plaatsen van een dakkapel op het zij- of achterdakschild van een niet beschermd bouwwerk bij een monument	Ja

Let op: bovenstaande tabel geeft geen uitsluitel over de Wabo-activiteit wijzigen van een monument

2.b Wabo-activiteit bouwen in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten

Voor de Wabo-activiteit bouwen is in een aantal gevallen geen omgevingsvergunning nodig in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten. Let op: als sprake is van een monument (bouwen in, aan, op of bij een monument) binnen het gezicht, dan geldt hetgeen hiervoor in paragraaf 2a is beschreven.

Onder bepaalde voorwaarden kunnen de meeste gevallen van de Wabo-activiteit bouwen uit artikel 2 en 3 van bijlage II bij het Bor vergunningvrij worden uitgevoerd. Het moet, behalve bij gewoon onderhoud en bouwen in verband met een verplichting op grond van artikelen 13, 13a of 13b van de Woningwet tot het treffen van voorzieningen, dan wel gaan om:

- 1°. in pandige veranderingen, of
- 2°. een verandering van een achtergevel of achterdakvlak die/dat niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd, of
- 3°. een bouwwerk op het achtererf, in het verlengde van het hoofdgebouw, loodrecht op de achtergevel, of
- 4°. een bouwwerk op openbaar toegankelijk gebied.

¹ Een aanwijzing als beschermd monument betreft altijd de gehele onroerende zaak. Alle onderdelen van die zaak vallen onder de bescherming. Denk behalve aan haardpartijen, deuren, trappen etc. ook aan een (later) aangebouwde serre of een keuken. Dit geldt ook als dit onderdeel geen monumentale waarde heeft. Zelfstandige bouwwerken die tegen het monument zijn aangebouwd, en daarmee in constructief noch in functioneel opzicht een eenheid vormen, maken alleen onderdeel uit van het monument als ze expliciet in de aanwijzingsbeschikking zijn opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan een tegen de kerk aangebouwde pastorie of een directeurswoning tegen een fabriek.

Voor bijbehorende bouwwerken geldt een zwaarder regime. Deze bouwwerken mogen alleen gebouwd worden op grond van artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II bij het Bor in het achtererfgebied dat gelegen is achter het hoofdgebouw en tussen het verlengde van de zijgevels (zie de afbeeldingen op pagina 9). Bouwen op grond van artikel 3 van de bijlage betekent dat dit uitsluitend vergunningvrij is toegestaan als het bestemmingsplan het toelaat.

Voor een nadere uitleg over het begrip bijbehorend bouwwerk wordt verwezen naar het informatieblad *Vergunningvrij bouwen*.

Wanneer wel en wanneer geen omgevingsvergunning nodig voor een bijbehorend bouwwerk?

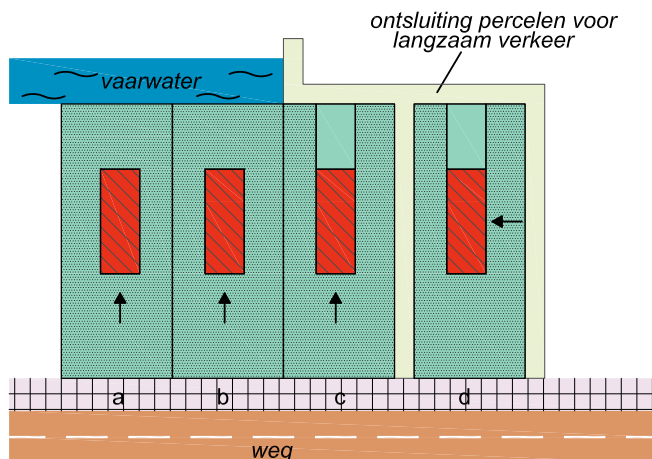
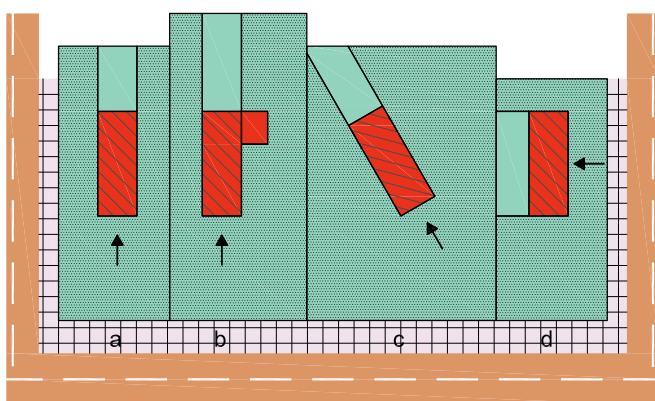
van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied kunnen nog andere beperkingen gelden. Bijvoorbeeld als het bestemmingsplan voor dit bouwen regels bevat in het belang van de archeologische monumentenzorg en het bouwwerk een oppervlakte heeft van 50 m² of meer.

De actuele en geldende tekst van het Besluit omgevingsrecht vindt u op www.overheid.nl: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0027464>

Is de Wabo-activiteit bouwen vergunningvrij in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht?*

Het aanbrengen van een deur- of raamkozijn in voor- of zijgevel	Nee
Het aanbrengen van een deur- of raamkozijn in achtergevel	Ja
Het aanbrengen van een dakkapel in voor- of zijdakschild	Nee
Het aanbrengen van een dakkapel in achterdakschild	Ja
Het aanbrengen van zonnecollectoren of zonnepanelen op het voor- of zijdakschild	Nee
Het aanbrengen van zonnecollectoren of zonnepanelen op het achterdakschild	Ja
Het bouwen van een schuur naast of voor het gebouw	Nee
Het bouwen van een schuur op het erf loodrecht achter het hoofdgebouw indien het bouwwerk past in het bestemmingsplan of de beheersverordening (zie hiervoor www.ruimtelijkeplannen.nl) en voldoet aan redelijke eisen van welstand	Ja



Bouwen in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten

- bouwwerk;
- ▲ entree bouwwerk;
- Wabo-activiteit bouwen niet-vergunningvrij;
- Wabo-activiteit bouwen vergunningvrij.

Colofon

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
 Smallepad 5 | 3811 MG Amersfoort
 Postbus 1600 | 3800 BP Amersfoort
 tel. 033 – 421 7 421
info@cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl
 december 2017