



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Nijmegen  
T.a.v.  
Postbus 9105  
6500 HG Nijmegen

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)

**Olonummer**

**Onze referentie**  
1435365

Datum 17 oktober 2023  
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Naam  
Adres Steenstraat 13  
Postcode/plaats 6511 TV Nijmegen  
Gemeente/provincie Nijmegen, Gelderland  
Monumentnummer 31183

Geacht college,

Op 1 september 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

### **Advies**

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. In onderstaande motivering licht ik dit nader toe. Vervolgens benoem ik de benodigde aanpassingen in het plan en het proces die tot een positief advies kunnen leiden. De benodigde informatie/documentatie ontbreekt om u te kunnen adviseren.

### **Het plan**

Het betreft een modernisering van de woningen inclusief verduurzaming en het oplossen van vochtproblemen in de muren.

### **Motivering**

Hartelijk dank voor uw adviesaanvraag aan mij. ik dank de initiatiefnemer voor de volledigheid van de stukken. Zo krijg ik een goed beeld van het pand, de monumentale waarden, de problematiek en de mogelijke oplossingsrichtingen. Het pand voor verdere bewoning geschikt maken en moderniseren is wat mij betreft goed denkbaar. Echter, ik kan me met bepaalde keuzes (nog) niet verenigen, omdat deze het monument teveel aantasten. Ik adviseer daarom alsnog negatief op het plan en stel voor in gesprek te gaan over hoe tot een aanvaardbaar plan te komen.

Zo is het bouwhistorisch onderzoek wat onoverzichtelijk en roept het nog vragen op. Het stuk heeft geen paginanummers, is door de hoeveelheid tekst soms moeilijk leesbaar en de afbeeldingen staan vaak niet bij de tekst maar elders in het document. Het is soms erg zoeken. De afbeeldingen zijn soms ook niet ter zake doende. Ook inhoudelijk valt hier nog wel een en ander op aan te merken. De quickscan is dan wel een analyse van wat binnen en buiten is aangetroffen maar een verhaal en synthese van de bouwgeschiedenis en gebruiksgeschiedenis van het pand ontbreken.

De rechter zijgevel van de Waalkade 65 wordt indifferent gewaardeerd omdat het gereconstrueerd zou zijn. Echter, de gebruikte foto die hiervoor als bewijs moet dienen voor sloop en reconstructie overtuigd niet. De gevel lijkt op de foto nog in tact en is daarna twee keer gerestaureerd. Ik mis dan ook de samenhang met de rest van het pand én de uitzonderlijke situatie dat de Zeilmakerij nou juist wel vroeg werd gerestaureerd, in tegenstelling tot een groot deel van de Benedenstad van Nijmegen, die daarna rigoureuus zou worden gesloopt. Een hoge waardering lijkt op zijn plaats. De poort naar de binnenplaats en de tuinmuur staan al op de oude foto's (bijv. afbeelding 15 en 19) maar krijgen slechts een positieve waardering. Waarom wordt echter niet duidelijk.

Hetzelfde geldt voor de voorgevel (zuid), de linker zijgevel (west) en de rechter zijgevel (oost) van de Steenstraat. De gevels zelf (casco) zijn van hoge waarde vanwege de ouderdom, hoewel de waardering van de voorgevel ontbreekt. De afwerking met pleister is volgens de opsteller van het rapport positief van waarde, omdat de laagdikte in de top dusdanig is dat de ankers er in 'verzinken', hetgeen verstorend van waarde is. De afwerking op het pand is misschien wel niet van de hoogste kwaliteit, maar vermoedelijk is het pand al heel lang gepleisterd dus zou je een hoge waardering verwachten.

Over de wijze van na-isoleren het volgende. De daken worden tweezijdig na-geïsoleerd door middel van een unidek reno sporenplaat op de sporen en een dampdicht afgewerkte steenwol isolatie aan de binnenzijde van de sporen. Het dakbeschot wordt verwijderd. Ik kan met deze ingreep niet akkoord gaan, omdat monumentale waarden verdwijnen en aan beide zijden de sporen inpakken ook niet nodig is. Beter is om aan de buitenzijde te isoleren door de sporen de dakisolatie te laten dragen en zo de kapconstructie met het beschot in het zicht te laten.

Ook de keuze voor tweezijdig isoleren van de buitengevels om hiermee het vochtprobleem aan te pakken is wat mij betreft niet akkoord. De buitengevels worden voorzien van 30 mm PS isolatie afgewerkt met stuc. Aan de binnenzijde wordt de wand na-geïsoleerd met 110 mm steenwol met dampdichting, en een extra laag van 50 mm met daarin leidingwerk zodat de dampremmer zo min mogelijk wordt onderbroken. Mijn advies is om eerst de bouwkundige problemen op te lossen, dus zorgen dat de vochtige constructies goed zijn gedroogd. Daarnaast leidt een combinatie van isoleren aan de binnenzijde en elders aan de buitenzijde tot een inconsequent isolatiesysteem waarbij koudebruggen ontstaan. Om het opgesloten vocht in de muren af te kunnen voeren is mogelijk een meer dampopen systeem (capillair actief) een betere optie in plaats van het voorstel om aan de binnenzijde dampdicht te isoleren. Ik adviseer de aanvrager om deze optie nader te bekijken op de uitvoerbaarheid en de materiaal eigenschappen van de gevel en afwerkklagen.

Het aantal dakvensters op zowel het dak van de Steenstraat als de Waalkade is erg omvangrijk. Zie tekening B07. Sommige vensters zitten te hoog of te laag in het dakvlak. Op een dakvlak zitten vier vensters naast elkaar tot veel te ver in de hoek. Ik zou nog eens kritisch kijken naar het aantal ramen en misschien voor minder en grotere dakramen in het achterdakvlak van de Waalkade kiezen. In het dakvlak van de Steenstraat zou ik de ramen uit de goot weghouden.

Ik mis nog de tekening linker zijgevel aanzicht bestaand en nieuw. Dan kan ik zien of hier ook de gevel wordt geïsoleerd aan de buitenzijde. Daarnaast zie ik op tekening B05 dat hier een afvoerpijp van het restaurant op de derde verdieping door het raam naar buiten gaat. Nu gaat deze nog door het achterdakvlak van de Steenstraat heen. Deze afvoer verdwijnt. Ik zou geen raamopening gebruiken voor een afvoerpijp, maar dit anders oplossen.

### **Uitgangspunten**

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op [www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl) en op [www.stichtingerm.nl](http://www.stichtingerm.nl)

### **Afschrift en tekeningen**

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online of [omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl](mailto:omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl).

### **Vragen**

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,  
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,