



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

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

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

Onze referentie  
1155589

Olonummer  
6080819

Bijlagen  
0

Datum 07 juli 2021  
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Naam  
Adres Oude Koningsstraat 26/ Begijnenstraat 35  
Postcode/plaats 6511WN Nijmegen  
Gemeente/provincie Nijmegen; Gelderland;  
Monumentnummer 31119

Geacht college,

Op 20 mei 2021 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 te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- Twee dakvensters te laten vervallen, één in het voordakvlak en één in het linkerzijdakvlak;
- Kleinere dakvensters Velux classico (66 x 118 cm) toe te passen;
- Een werkschrijving voor de restauratie en onderhoudswerkzaamheden te vragen en deze ter goedkeuring aan mij voor te leggen;
- Om voorafgaand aan de uitvoering van het werk een startgesprek in te plannen waarbij de afdeling monumentenzorg en de toezichthouder van de gemeente in ieder geval aanwezig zijn.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

#### Het plan

Het plan betreft de bouw van drie appartementen in de woning.

#### Motivering

Eerder is al geadviseerd d.d. 26 oktober 2020 en 2 juli 2020 op een plan met vijf **appartementen en studio's**. Deze aanvraag is niet vergund. Toen is aangegeven dat akkoord gegaan zou kunnen worden met drie appartementen in het pand. Hierop zijn de plannen aangepast en is een nieuw plan ingediend. Ook zijn opmerkingen gemaakt over de restauratie- en onderhoudswerkzaamheden.

De geschiedenis van het pand aan de Oude Koningstraat 26 gaat terug tot in de 16<sup>e</sup> eeuw. Het vormt met Begijnenstraat 31-35 een geheel. De drie panden tezamen vertegenwoordigen grote ensemblewaarde. Daarnaast bezit nummer 26 ook belangrijke situationele waarde omdat het zich op de hoek van de Oude Koningstraat en Begijnenstraat bevindt. In de huidige situatie is het grootste deel van het casco met de kelders, het opgaande muurwerk, de samengestelde balklagen en de tussenbalkjucken van de kap nog uit de bouwtijd. Daarmee is het pand heel gaaf bewaard gebleven. Ook kent het gebouw een interessante gelaagdheid, waarbij verschillende historische functiewijzigingen nog zichtbaar zijn. In de 18de of vroege 19de eeuw zijn de huidige kozijnen aangebracht, de schuiframen en vaste bovenlichten dateren uit de late 19de eeuw. Ook de dubbele deur is uit de late 19<sup>e</sup> eeuw. Voor de functie van een stalhouderij zijn in de gevel nog een halffrond venster en de poortdeuren aangebracht. De poort is tijdens de laatste restauratie vervangen voor twee vensters met klassieke schuiframen.

In 1978-1980 is in het kader van de stadsvernieuwing het pand grondig gerestaureerd. Daarbij is in vergelijking met andere voorbeelden in Nijmegen veel oorspronkelijk materiaal gehandhaafd. Bij de restauratie is geprobeerd het casco en de interne structuur zoveel mogelijk te respecteren. Wijzigingen uit deze tijd zijn de dichtgezette trappen naar de kelder, het plaatsen van twee nieuwe vensters in de voorgevel, nieuwe vloeren, nieuwe binnenmuren op de verdieping en deels vernieuwen van de kap.

Ik zal nu ingaan op de nieuwe plannen voor de herbestemming van het pand tot drie appartementen, één op elke verdieping. De zolder wordt gebruikt voor woonruimte bij het appartement op de tweede verdieping. Allereerst is het goed om te zien dat het programma voor dit pand veel rustiger is geworden. Daardoor worden het gebruik en de monumentale waarden van het rijksmonument minder zwaar aangetast. Daarmee vervalt een groot deel van mijn eerdere bezwaren tegen de plannen voor dit pand. Ik kan instemmen met de wijzigingen in de kelder, onder andere met het dichtzetten van het oude trapgat, de betonnen vloer en de badkamer omdat deze twee kelderruimtes na 1978 grotendeels vernieuwd is. De mooie segmentbooggewelven, de afwerking met pleisterwerk en sporen van de twee gemetselde trappen blijven zitten. Op de begane grond, eerste en tweede verdieping waarbij niet-monumentale wanden, een keukenblok en toiletvoorzieningen worden verwijderd of gemoderniseerd. Voor isolatie en geluidsdemping worden voorzetwanden, nieuwe vloeren en vrijdragende plafonds aangebracht. In de gevel worden muurroosters aangebracht voor het ventileren. In de voorzetwanden worden ter plaatse van de kozijnen achterzetramen geplaatst. Ik kan akkoord gaan met deze werkzaamheden.

Voor de toegang tot het derde appartement wordt een nieuw trapgat gemaakt. Daarnaast wordt voor meer lichtinval in de bestaande en nieuwe dakopeningen velux classico dakramen toegepast. De vijf bestaande dakvensters worden

vergroot, daarnaast worden drie nieuwe dakramen geplaatst. Tussen de sporen wordt isolatiemateriaal aangebracht.

Ook de nog grotendeels gesloten kap is een essentieel onderdeel van het monument en historisch waardevol. Van oudsher werd er uitsluitend verbleven op de verdiepingen, niet onder de kap, die als zolder en opslagruimte werd gebruikt en in sommige gevallen werd verdeeld in eenvoudige meidenkamers voor ondersteunend personeel. Dit gegeven resulteerde in rijk vormgegeven gevels met onder andere fraaie kozijnen met schuiframen, grote vensters en een sobere en gesloten kap daarboven. Dit monument is daar een voorbeeld van. Deze gesloten kap is nog grotendeels in tact en dient dan ook zoveel mogelijk behouden te blijven. Het aanbrengen van zes dakramen aan de straatzijde voor meer daglichttoetreding vormt een aantasting van het dakvlak en zijn te ingrijpend voor het monument. Ik adviseer twee ramen, één in het voordakvlak en één in het linkerzijdakvlak te laten vervallen. In het voordakvlak komen anders teveel ramen, terwijl in het linkerzijdakvlak voldoende licht via het ene raam naar binnen komt. De drie ramen in de voorgevel kunnen beter verdeeld worden. Daarnaast dienen de ramen een kleinere afmeting te krijgen. De dakramen van VELUX Classico (MK08) hebben een standaardmaat van 78x 140 cm maar zijn hier te groot. In het document staat overigens foutief 70x140 cm. Ik adviseer om dakramen met een afmeting van 66x118 cm (drie dakpannen breed), deze zijn mijns inziens hier acceptabel.

Verder vindt achterstallig onderhoud plaats aan het stucwerk van de binnen en buitenmuren en het houtwerk van de vensters, kozijnen, trappen en deuren. In de stukken wordt gemeld dat de restauratie- en onderhoudswerkzaamheden volgens de richtlijnen van de provincie Gelderland worden uitgevoerd. Ik neem aan dat hier naar de uitvoeringsrichtlijnen van de ERM wordt verwezen. Niet duidelijk wordt hoe het werk precies gaat uitgevoerd worden. Een werksomschrijving zou helpen. Er wordt ook nog vermeld dat deze plannen met de monumentencommissie worden besproken. Ik adviseer voorafgaand aan het begin van de uitvoering een startgesprek te voeren waarbij de afdeling monumentenzorg en de toezichthouder betrokken zijn om deze onderhouds- en restauratiewerkzaamheden goed voor te bespreken.

#### 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 minister 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 minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,

de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

Onze referentie  
1155589

ADVISEUR