



> 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

Olonummer
5972305

Onze referentie
1219584

Datum 24 februari 2022
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam
Adres Groenestraat 231
Postcode/plaats 6531HH Nijmegen
Gemeente/provincie Nijmegen; Gelderland;
Monumentnummer 525505

Geacht college,

Op 29 december 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:

- Aanleveren werkomschrijving van restauratie- en herstelwerkzaamheden aan de buitenzijde en aan de stucplafonds en deze ter goedkeuring aan mij en gemeente/ omgevingsdienst voorleggen;
- Het aanleveren van een kleurhistorisch onderzoek en de nadere kleurkeuze;
- Plan voor zorgvuldig wegwerken van kabels en leidingen;
- Nadere studie naar hoe je de paneeldeuren brandwerend maakt.

Ik adviseer negatief op het vervangen van al het hang en sluitwerk op de waardevolle paneeldeuren, kozijnen en kasten.

In onderstaande motivering licht ik dit nader toe. 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

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de herbestemming, restauratie en interne verbouwing van de voormalige pastorie van de Groenestraatkerk. Dit pand is in 2020 verkocht. Sinds een jaar huurt een zorginstelling het pand. Het huis wordt nu gebruikt voor 24-uurs opvang voor jongeren. De aanvraag is in het kader van een bouwstop die eerder is opgelegd

Motivering

Op 16 februari 2022 is een bezoek gebracht aan het pand, door de adviseur architectuurhistorie en de bouwkundige van de RCE. Daarbij heb ik kunnen zien hoe het pand nu gebruikt wordt en welke ingrepen hebben plaats gevonden.

De initiatiefnemer wil het rijksmonument restaureren en verbouwen en een nieuwe woonbestemming geven in de vorm van (crisis)opvang voor jongeren. Aan de buitenzijde is vooral sprake van achterstallig onderhoud. Dit zal hersteld moeten worden, waarbij ook (houten) onderdelen moeten worden vervangen. Ook wordt een lichtstraat vernieuwd, deze is beschadigd waardoor lekkage is ontstaan. Op de serre worden de bitumen shingles vervangen. Binnen worden of zijn al maatregelen genomen om de brandveiligheid te verbeteren, asbest te verwijderen, kabel- en leidingwerk beter weg te werken, de veiligheid te verbeteren door camera's (ook buiten) op te hangen, het maken van keukenblokjes en vernieuwen van badkamers en het plaatsen van twee voorzetramen op zolder en van voorzetwanden voor de en suite deuren. De eigenaar heeft om deze ingrepen te kunnen verantwoorden ook een bouwhistorisch onderzoek met waardenstelling laten verrichten. De inhoud van dit rapport kan ik geheel onderschrijven.

De nieuwe bestemming van 24-uurs opvang voor jong volwassenen is goed denkbaar. Zeker na het bezoek is duidelijk geworden dat dit goed past in de structuur temeer de vorige eigenaar de ruimtes al heeft opgedeeld en natte cellen en keukens heeft aangelegd. Ook het plaatsen van voorzetwanden voor de en suite deuren op de begane grond is goed mogelijk, omdat deze ingreep reversibel is. De aanpassingen die gedaan moeten worden op het gebied van brandveiligheid en persoonlijke veiligheid zijn noodzakelijk. Zo moeten een brandmelder, rookmelders, brandslanghaspel en een zwaailicht geïnstalleerd worden, en daarvoor moet ook bekabeling worden aangebracht. Ik kan hiermee akkoord gaan. Wel wil ik meegeven dat nog eens goed moet worden gekeken naar het zorgvuldig wegwerken van de kabels en leidingen. Ook met de omgang met de stucplafonds uit ik mijn zorgen. Over de wijze van herstel van de stucplafonds zal een nadere werkomschrijving ter goedkeuring aan mij en omgevingsdienst/ gemeente moeten worden voorgelegd.

Voor de brandveiligheid moeten ook de deuren brandwerend gemaakt worden. Gezien de hoge monumentale waarden van de oorspronkelijke paneeldeuren is het uitgangspunt om deuren op te dekken / aan te passen. De laatste stap is pas vervangen. In de huidige aanvraag is dit nog niet uitgewerkt. Wanneer dit verder uitgewerkt is en de brandweer erna gekeken heeft dan kan de RCE vanuit hun expertise met dit onderwerp meedenken.

Daarnaast komt er op de eerste verdieping in een kozijn een nieuwe brandwerende deur. Dit is akkoord.

Ik adviseer negatief op het vervangen van al het hang en sluitwerk op de waardevolle paneeldeuren. Dit is niet noodzakelijk of wenselijk.

De werkzaamheden die eerder hebben plaatsgevonden hebben op een aantal plekken schade veroorzaakt, zoals in de keuken en op de plafonds. Ik vraag de eigenaar daarom nu wel de deskundigheid te betrekken en ik adviseer u om te kijken of je de uitvoeringrichtlijnen van de ERM aan de vergunning wil verbinden. in de . Dit zal in ieder geval noodzakelijk zijn bij het herstel van het buitenschilderwerk en bij het restaureren van de houten vensters, bij het opnieuw voegen van de gevels en bij het herstellen van de daken. Ook de eerdere toegebrachte schade binnen dient vakkundig hersteld te worden.

Ook het interieur heeft hoge monumentale waarden. Het zou goed zijn om te kijken hoe je de vestibule en gang, de schouwen met schouwstuk, de keuken met wandtegels, de kasten, de vloeren en trappen en lampen zo goed mogelijk kan behouden. Ik zou sterk pleiten bij de eigenaar voor het opstellen van duidelijke regels aan de huurder hoe wel/ niet om te gaan met het waardevolle interieur.

De vraag bestond ter plekke wat de originele kleur is aan de buitenzijde van het pand. Ik adviseer voor een kleurvoorstel nader kleurhistorisch onderzoek te doen. Ten aanzien van het daklicht in de aanbouw aan de achterzijde dient nog wel een plan van aanpak te komen hoe dit weer hersteld wordt in de oorspronkelijke vorm. Ik kan akkoord gaan met de voorzetramen en het isoleren van het dak.

Tijdens het bezoek is geconstateerd dat de omgeving van het monument afbreuk doet aan de uitstraling van het pand. Er is afgesproken dat er een plan komt om vuilnisbakken en containers en fietsen naar achter het pand te verhuizen. Dit zal bij een volgende aanvraag worden meegenomen.

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 en op 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.

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,