

Onderwerp  
Bouwplan Staringstraat 21

Programma / Programmanummer  
Ruimte & Bouwen / 9210

BW-nummer

Portefeuillehouder  
H. Kunst

**Samenvatting**

In de Raadskamer van 16 juni 2010 en de Besluitronde van de gemeenteraad van 30 juni 2010 zijn vragen gesteld over het bouwplan Staringstraat 21. Wethouder Kunst heeft toegezegd dat op dinsdag 6 juli 2010 een informatiebrief aan de gemeenteraad wordt toegezonden waarin meer informatie wordt gegeven over vista's en tevens over de vergunningverlening rond de Staringstraat. In bijgevoegde brief aan de gemeenteraad wordt de gevraagde informatie gegeven.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.  
G340, Jan Alberts, 3471

Datum ambtelijk voorstel  
1 juli 2010

Registratienummer  
10.0016290

**Ter besluitvorming door het college**

- Bijgaande brief aan de gemeenteraad vast te stellen.

Paraaf Datum  
akkoord

Leidinggevende  
K. Donné, G340

Programmamanager  
P. Oomens

Programmadirecteur  
B. Drummen

- Alleen ter besluitvorming door het College  
 Actief informeren van de Raad

**Besluit B&W d.d. 6 juli 2010 nummer: 3.15**

- Conform advies  
 Aanhouden  
 Anders, nl.

Paraaf Datum  
akkoord

Bestuursagenda

Gemeentesecretaris  
(waarnemend)

Portefeuillehouder

**1 Probleemstelling**

In de Raadskamer van 16 juni 2010 en Besluitronde van de gemeenteraad van 30 juni 2010 zijn vragen gesteld over het bouwplan aan de Staringstraat 21. Wethouder Kunst heeft toegezegd dat op dinsdag 6 juli 2010 een informatiebrief aan de gemeenteraad wordt toegezonden waarin meer informatie wordt gegeven over vista's en tevens over de vergunningverlening rond de Staringstraat.

**2 Juridische aspecten**

Zie hieronder bij Argumenten.

**3 Doelstelling**

De gemeenteraad actief te informeren over de vergunningverlening met betrekking tot het perceel Staringstraat 21 te Nijmegen.

**4 Argumenten**

In bijgaande brief aan de gemeenteraad wordt uiteengezet welke vergunningen zijn gevraagd en verleend voor het perceel Staringstraat. Voorts wordt ingegaan op de juridische procedures die met betrekking tot de verleende bouwvergunning zijn doorlopen en wat de uitkomst van die procedures was. Ook wordt in Bijlagen bij de brief informatie gegeven over vista's (zichtlijnen in het gebied van de 19<sup>e</sup> eeuwde stadsuitleg).

Er is op 12 december 2005 een vergunning op grond van de gemeentelijke Monumentenverordening verleend (het pand Staringstraat is een beschermd stadsbeeldobject). Op 24 september 2007 is een sloopvergunning verleend voor sloop van de berging op het perceel Staringstraat 21. Ten slotte is er een bouwvergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het pand Staringstraat 21. De bouwvergunning is in twee fasen verleend: op 23 augustus 2007 is vergunning voor fase 1 verleend, op 20 oktober 2007 is vergunning voor fase 2 verleend. De bouwaanvragen zijn op de gebruikelijke wijze en conform het beleid getoetst.

Door omwonenden zijn bezwaarschriften ingediend tegen de verleende bouwvergunningen. Het tegen de bouwvergunning (fase 1) ingediende bezwaarschrift is niet-ontvankelijk verklaard. Reden was dat bezwaarmakers niet binnen de wettelijke bezwaartermijn van zes weken hun bezwaar hadden ingediend. Het te laat indienen was niet verschoonbaar (= niet verontschuldigbaar). Dat bezwaarmakers (middels Nee-Nee stickers) De Brug niet wensten te ontvangen waardoor zij niet wisten dat er een vergunning was verleend, was voor hun rekening en risico. Dat de verleende bouwvergunning voor fase 1 abusievelijk niet op de gemeentelijke web-site was gepubliceerd (die omwonenden wel lazen) was betreurenswaardig, maar was geen reden om de termijnoverschrijding verschoonbaar te achten. Dit is door de rechter bevestigd.

Het tegen de bouwvergunning (fase 2) ingediende bezwaarschrift is ongegrond verklaard. Reden was dat tegen de vergunning voor fase 2 stedenbouwkundige en welstandelijke bezwaren werden ingediend. Tegen een vergunning voor fase 2 kunnen dergelijke bezwaren niet worden ingediend. Stedenbouwkundige en welstandelijke bezwaren hadden moeten worden ingediend tegen de vergunning voor fase 1. Tegen een vergunning voor fase 2 kunnen slechts bouwtechnische bezwaren worden ingediend (Bouwbesluit), maar die werden niet ingediend.

Vervolgvel

2

De tegen de beslissingen op bezwaar ingediende verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen zijn door de Voorzieningenrechter Arnhem op 16 juni 2008 afgewezen. Het beroep bij de rechtbank Arnhem is op 29 januari 2009 ongegrond verklaard. Het hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is op 30 september 2009 ongegrond verklaard. De verleende bouwvergunning was daardoor onherroepelijk geworden en de vergunninghouder kon vervolgens uitvoering geven aan het bouwplan.

Medio maart 2010 is vergunninghouder gestart met de bouwwerkzaamheden. Eind maart 2010 werd door de inspecteur van de afdeling Bouwen en Wonen geconstateerd dat er afgeweken werd van de verleende bouwvergunning. Er is daarom door de portefeuillehouder op 29 maart 2010 een formele bouwstop opgelegd. Op 30 maart 2010 heeft Dornick BV een gewijzigde bouwaanvraag ingediend. De wijzigingen hebben betrekking op het achterwege laten van het souterrain en het vervangen van de voordeur door een onderdoorgang. De commissie Beeldkwaliteit heeft dit wijzigingsplan goedgekeurd (advies van 27 april 2010). Omdat er geen strijdigheden waren met de wettelijke toetsingsgronden, is er voor het wijzigingsplan op 18 juni 2010 een (ongefaseerde reguliere) bouwvergunning verleend. Door verlening van de wijzigingsvergunning is de bouwstop opgeheven en kunnen de werkzaamheden worden hervat.

**5 Klimaat**

n.v.t.

**6 Financiën**

n.v.t.

**7 Communicatie**

Openbaar besluit.

**8 Uitvoering en evaluatie**

Na vaststelling van de brief zal deze naar de gemeenteraad worden gezonden t.b.v. de vergadering van 14 juli 2010. Bij de brief aan de raad behorende de volgende Bijlagen:

1. Notitie d.d. 28-9-2005 inzake Staringstraat 21 van (toenmalig) bureau Archeologie en Monumenten/SO.
2. Algemene notitie van (toenmalig) bureau Archeologie en Monumenten/SO over het Beschermd Stadsbeeld.  
In bovenstaande notities wordt o.m. ingegaan op de problematiek van zichtlijnen (vista's).
3. Adviezen van de commissie Beeldkwaliteit van 4-10-2005 en 16-11-2005 inzake de bouwaanvraag voor fase 1.
4. Advies van de commissie Beeldkwaliteit van 27-4-2010 inzake de wijzigingsaanvraag.

Ter inzage liggen:

- Uitspraak Voorzieningenrechter d.d. 16-6-2008
- Uitspraak rechtbank Arnhem d.d. 29-1-2009
- Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 30-9-2009

**9 Risico**

n.v.t.

Bijlage(n): - Brief aan de gemeenteraad inzake Staringstraat 21

De gemeenteraad van Nijmegen

Mariënborg 75  
6511 PS Nijmegen  
Telefoon 14024  
Telefax (024) 322 78 48  
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Postadres  
Postbus 9105  
6500 HG Nijmegen

Datum  
6 juli 2010

Ons kenmerk  
G340/10.0016292

Contactpersoon  
Jan Alberts

Onderwerp  
Vragen met betrekking tot Staringstraat 21 en  
rijksbeschermd stadsgezicht.

Datum uw brief

Doorkiesnummer  
3471

Geachte leden van de Raad,

### **inleiding**

In de Raadskamer van 16 juni 2010 en de Besluitronde van de gemeenteraad d.d. 30 juni 2010 zijn vragen gesteld over het perceel Staringstraat 21. Wethouder Kunst heeft toegezegd dat op dinsdag 6 juli 2010 een informatiebrief aan de gemeenteraad wordt toegezonden waarin meer informatie wordt gegeven over vista's en tevens over vergunningverlening rond de Staringstraat.

### **Het rijksbeschermd stadsgezicht.**

Het aanwijzen van een gebied als rijksbeschermd stadsgezicht betekent niet dat in zo'n gebied geen nieuwbouw meer mogelijk is. Ook hoeft er bij nieuwbouw niet uitgegaan te worden van historiserende architectuur. Behoud door ontwikkeling is het motto.

Voor het gebied gelden, vanwege de speciale status, bijzondere toetsingscriteria waaraan (ver)bouwplannen door de commissie Beeldkwaliteit worden getoetst. Dit leidt er toe dat invullingen van open plekken of, vanwege vervangende nieuwbouw, wijzigingen aan bestaande panden van hoge kwaliteit dienen te zijn. In binnen- en buitenland zijn goede voorbeelden bekend van nieuwbouwplannen in beschermde stadsdelen. Deze plannen dragen juist bij aan het bijzondere karakter van het beschermde gebied.

Gelet op het belang en de status van de 19<sup>e</sup> eeuwse schil willen we in situaties zoals de Staringstraat nog zwaarder afwegen of we daar middels aanpassing van het bestemmingsplan medewerking aan willen geven. Door de strenge toetscriteria en het bewust al dan niet meewerken aan verruiming van bouwmogelijkheden denken we de kwaliteit van het gebied voldoende te kunnen borgen.

Een extra bescherming biedt het gegeven dat in het gebied niet de regeling voor bouwvergunningvrije bouwwerken geldt. Bouwwerken die in andere gebieden vergunningsvrij zijn, zoals dakramen, erkers, dakkapellen, erfafscheidingen e.d., zijn in een rijksbeschermd stadsgezicht bouwvergunningplichtig.

Vervolgvel

1

## **Staringsstraat 21**

De bouwplannen voor het perceel Staringsstraat 21 te Nijmegen hebben een lange voorgeschiedenis. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de diverse aanvragen en vergunningen en de bezwaar, beroeps- en hoger beroepsprocedure die met betrekking tot de verleende bouwvergunningen zijn gevoerd en de uitkomst van die procedures.

### Bouwplan fase 1

- Op 24 augustus 2005 is een reguliere bouwaanvraag (fase 1) ontvangen, ingediend door Dornick BV voor verbouw en uitbreiding t.b.v. zes appartementen. Ontvangst bouwaanvraag is (conform artikel 41 Woningwet) gepubliceerd in De Brug van 7 september 2005 (week 36).
- Het bouwplan was strijdig met het bestemmingsplan 'Stadscentrum Randzone II'. Er is een voorontwerp-bestemmingsplan 'Stadscentrum Randzone II – 5' opgesteld. De gemeente was van mening dat het dichtbouwen van de opening in de straatwand stedenbouwkundig aanvaardbaar was. Dit was o.m. gebaseerd op een advies van bureau Archeologie en Monumenten van de afdeling Stadsontwikkeling (zie bijlage). In dat advies wordt ingegaan op zichtlijnen (vista's) in het gebied van de 19<sup>e</sup>-eeuwse stadsuiteleg. Op basis van genoemd voorontwerp ging het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland akkoord met toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Middels de vrijstelling kon een bouwvolume worden gerealiseerd met een goot- en nokhoogte van 11 meter.
- De commissie Beeldkwaliteit heeft positieve adviezen uitgebracht over het bouwplan (zie bijlage). Ook overigens voldeed de aanvraag aan de wettelijke toetsingsgronden.
- Op 28 februari 2007 (week 9) is het voornemen om deze vrijstelling te verlenen gepubliceerd in De Brug (conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) en ook op de gemeentelijke website. Er konden met ingang van 1 maart 2007 zienswijzen worden ingediend tegen dat voornemen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
- Omdat er vrijstelling kon worden verleend en het bouwplan voldeed aan de wettelijke toetsingsgronden (de commissie Beeldkwaliteit had positief geadviseerd, er was vergunning verleend op grond van de Monumentenverordening) is er op 23 augustus 2007 vrijstelling (ex. artikel 19, lid 2 WRO) en een reguliere bouwvergunning voor fase 1 verleend. Tevens is toen ontheffing verleend (ex. artikel 2.5.30, lid 4 Bouwverordening) van de eis om op eigen terrein parkeerplaatsen aan te leggen. Ontheffing kon worden verleend omdat Dornick BV twee parkeerplaatsen in de directe omgeving had gekocht.
- De verleende bouwvergunning is gepubliceerd in De Brug van 29 augustus 2007. Abusievelijk is de vergunning niet op de gemeentelijke web-site gepubliceerd. Publicatie van beschikkingen in De Brug en op de web-site is gebruikelijk maar is niet wettelijk verplicht. Gebleken is dat (sommige) omwonenden wel de web-site raadpleegden maar niet De Brug (Nee-Nee sticker op de deur). Door deze ongelukkige samenloop van omstandigheden hebben een aantal omwonenden gemist dat er een vergunning was verleend.

### Bouwplan fase 2

- Op 24 augustus 2007 is een reguliere bouwaanvraag voor fase 2 ontvangen, ingediend door Dornick BV. Ontvangst bouwaanvraag is (conform artikel 41 Woningwet) gepubliceerd in De Brug van 5 september 2007 (week 36).
- Op 20 oktober 2007 is er van rechtswege een reguliere bouwvergunning voor fase 2 verleend. Omdat de gemeente niet binnen de fatale termijnen van de Woningwet had beslist, was de bouwvergunning van rechtswege ontstaan. Een fase 2 ziet op de technische aspecten van een bouwaanvraag en niet op de welstandelijke en bestemmingsplanmatige

Vervolgvel

2

aspecten. Bouwen en Wonen heeft het bouwplan op de gebruikelijke wijze en conform het beleid aan de wettelijke bouwvoorschriften getoetst.

- Het feit dat de vergunning van rechtswege was ontstaan is per brief van 6 november 2007 aan Dornick BV medegedeeld. Tevens is (conform artikel 58 Woningwet) de directe omgeving hiervan per brief op de hoogte gesteld met vermelding van bezwaarmogelijkheden. Er zijn brieven gestuurd naar mevrouw van Dam (bewoner van Staringstraat 19), naar de heer Terwindt (bewoner Bijleveldsingel 18) en de SSHN (eigenaar van Staringstraat 17 en 23).
- De (van rechtswege) verleende bouwvergunning voor fase 2 is gepubliceerd in De Brug van 14 november 2007 (week 46). Publicatie is niet wettelijk verplicht maar wel vaste praktijk.

#### Bezwaar tegen bouwvergunning voor fase 1 en fase 2

- Er is bezwaar ingediend door de heer L.G.M. Terwindt en L.P.G.M. Terwindt, zowel tegen vergunning fase 1 als fase 2. Het bezwaar tegen de beschikking van 23 augustus 2007 (fase 1) is door Burgemeester en Wethouders bij besluit van 14 april 2008 kennelijk niet-ontvankelijk verklaard (want het bezwaarschrift was buiten de bezwaartermijn van 6 weken ingediend en de termijnoverschrijding was niet verschoonbaar). Het bezwaar tegen de beschikking voor fase 2 was wel ontvankelijk (want tijdig ingediend) maar is door Burgemeester en Wethouders bij besluit van 14 april 2008 ongegrond verklaard.

#### Beroep/verzoek om voorlopige voorziening tegen beslissingen op bezwaar

- Tegen de beslissing op bezwaar is op 16 april 2008 beroep ingesteld bij de rechtbank te Arnhem en tevens is een verzoek om voorlopige voorziening ingediend zowel tegen de beslissing op bezwaar inzake de bouwvergunning voor fase 1 als voor fase 2.
- Het verzoek om voorlopige voorziening inzake fase 1 is op 16 juni 2008 door de Voorzieningenrechter afgewezen. De Voorzieningenrechter constateerde dat de vergunning voor fase 1 correct was gepubliceerd in De Brug van 29 augustus 2007. Dat de vergunning niet op de gemeentelijke web-site was gepubliceerd deed niet ter zake. Ook hebben verzoekers hun stelling dat de bezorging van De Brug (in hun woonwijk) onbetrouwbaar was, niet (nader) onderbouwd.
- Het verzoek om voorlopige voorziening inzake de beslissing op bezwaar inzake bouwvergunning voor fase 2 werd op 16 juni 2008 door de Voorzieningenrechter ook afgewezen. Een bouwaanvraag voor fase 2 moet voldoen aan Bouwbesluit en (de niet-stedenbouwkundige voorschriften van) de gemeentelijke Bouwverordening. In het beroepschrift werd niet gesteld dat daaraan niet voldaan werd. Vandaar dat het verzoek werd afgewezen.
- Bij uitspraak van 29 januari 2009 werd het beroep door de rechtbank ongegrond verklaard.

#### Hoger beroep bij de Raad van State

Tegen de uitspraak van de rechtbank Arnhem heeft Terwindt c.s. hoger beroep ingesteld.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het volgende overwogen:

- Bouwvergunning voor fase 1 is correct gepubliceerd in De Brug en dat deze slecht bezorgd zou zijn heeft Terwindt c.s. niet kunnen aantonen. Overigens merkt de rechter op dat publicatie van een vergunning in De Brug en op de web-site niet wettelijk verplicht is.
- Dat de vergunning niet alleen op nr. 21 maar ook op nr. 19a betrekking had, vindt de rechter geen goed argument, want nr. 19a is geen officieel huisnummer. De gemeente kon daarom volstaan met de aanduiding Staringstraat 21 in de Brug.

Vervolgvel

3

- De argumenten tegen de bouwvergunning voor fase 2 (strijd met het bestemmingsplan, aantasting leefomgeving, buitenproportioneel bouwplan, onooglijk bouwplan etc) spelen bij de toetsing van een bouwaanvraag voor fase 2 geen rol. Dergelijke aspecten kunnen en mogen slechts een rol spelen bij de toetsing van een bouwaanvraag voor fase 1. Tegen een bouwvergunning voor fase 2 gaat het slechts om een toetsing aan Bouwbesluit en (niet-stedenbouwkundige voorschriften van) de Bouwverordening. Terwindt c.s. voert echter geen enkel argument inzake Bouwbesluit en Bouwverordening aan.
- De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verklaart het hoger beroep daarom op 30 september 2009 ongegrond. De uitspraak van de rechtbank Arnhem was dus juist.

#### Vergunning op grond van Monumentenverordening

- Op 24 augustus 2005 is een vergunning op grond van de gemeentelijke Monumentenverordening ontvangen. Het pand Staringstraat 21 is namelijk een beschermd stadsbeeldobject. De aanvraag is gepubliceerd in De Brug van 7 september 2005 (week 36) conform het gestelde in de gemeentelijke Monumentenverordening.
- Op 12 december 2005 is vergunning voor het stadsbeeldobject verleend en gepubliceerd in De Brug van 14 december 2005 (week 50). Publicatie is niet wettelijk verplicht maar wel vaste praktijk.
- Tegen de vergunning (op grond van de Monumentenverordening) is geen bezwaar ingediend.

#### Sloopvergunning

- Op 20 augustus 2007 is een aanvraag voor sloopvergunning ontvangen.
- Op 24 september 2007 is sloopvergunning verleend (sloop van een berging).
- De verleende sloopvergunning is gepubliceerd in De Brug van 3 oktober 2007 (week 40). Publicatie van een sloopvergunning is niet wettelijk verplicht maar wel vaste praktijk.
- Tegen de sloopvergunning zijn geen bezwaren ingediend.

#### Uitvoering van de werkzaamheden

- Medio januari 2010 is Dornick BV gestart met de bouwwerkzaamheden.
- Eind maart 2010 constateerde de bouwinspecteur van de afdeling Bouwen en Wonen dat er afgeweken werd van de verleende bouwvergunning. Er is door de portefeuillehouder op 29 maart 2010 een formele bouwstop opgelegd.
- Op 30 maart 2010 is er een gewijzigde bouwaanvraag ingediend. De wijzigingen hebben betrekking op het achterwege laten van een souterrain en het vervangen van de voordeur door een onderdoorgang.
- De commissie Beeldkwaliteit heeft dit wijzigingsplan goedgekeurd (advies van 27 april 2010).
- Op 18 juni 2010 is voor de wijziging een (ongefaseerde) reguliere bouwvergunning verleend. Omdat voor de afwijkingen alsnog bouwvergunning is verleend, is de bouwstop (van rechtswege) opgeheven en kunnen de bouwwerkzaamheden worden hervat.

Vervolgvel  
4

**Ten slotte**

Tegen de op 18 juni 2010 verleende wijzigingsvergunning kunnen belanghebbenden nog bezwaar indienen bij Burgemeester en Wethouders (en eventueel (hoger) beroep, verzoek om voorlopige voorziening bij de bestuursrechter).

College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De waarnemend Secretaris,

mr. Th.C. de Graaf

drs. R.J.M. van Wuijtswinkel MPA

Bijlagen: zie bijgevoegde stukken

Ter inzage: rechterlijke uitspraken

## STARINGSTRAAT 21

### Lijst van bijlagen bij brief aan gemeenteraad

1. Notitie d.d. 28-9-2005 inzake Staringstraat 21 van (toenmalig) bureau Archeologie en Monumenten van de afdeling Stadsontwikkeling/DGG.
2. Algemene notitie van (toenmalig) bureau Archeologie en Monumenten van de afdeling Stadsontwikkeling/DGG.
3. Adviezen van de commissie Beeldkwaliteit van 4-10-2005 en 16-11-2005 inzake de bouwaanvraag voor fase 1
4. Advies van de commissie Beeldkwaliteit van 27-4-2010 inzake de wijzigingsbouwaanvraag

### Stukken die ter inzage liggen

5. Uitspraak van de Voorzieningenrechter Arnhem d.d. 16-6-2008
6. Uitspraak van de rechtbank Arnhem d.d. 29-1-2009
7. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 30-9-2009

## Staringstraat 21

### Algemeen over het Beschermd Stadsbeeld

Het pand ligt in het Beschermd Stadsbeeld 19<sup>de</sup> eeuwse Stadsuitleg. Daarin zijn de profilering van de straten, de gevelwanden, de tuinhekken en de groenaanleg beschermd. In de Atlas die onderdeel van de aanwijzing uitmaakt zijn deze facetten benoemd en er zijn van alle gevelwanden specifieke onderdelen aangegeven die bepalend zijn voor het te beschermen stadsbeeld. Dit pand heeft dergelijke onderdelen.

Voor het karakter van het Stadsbeeld zijn, als gezegd, niet alleen de panden van wezenlijk belang maar juist ook de stedenbouwkundige opzet van ruimte en massa. Daarnaast is de aankleding van de openbare ruimte met groen in de vorm van bomenrijen en gazons van groot belang.

Het gebied van de 19<sup>de</sup> eeuwse stadsuitleg is in een periode van 30 jaar tussen 1880 en 1910 geleidelijk bebouwd. Hoewel daarbij steeds de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd zijn, is de stijlontwikkeling in de architectuur afleesbaar. De hoekpanden zijn meestal voorzien van bijzondere accenten zoals torens, balkons, erkers en dergelijke.

In de oorspronkelijke opzet zijn gesloten bouwblokken relatief zeldzaam. Vaak zijn de hoeken niet volledig opgevuld. De hoekpanden hebben dan ondanks een bijzonder hoekaccent toch een duidelijk onderscheid in voor- en zijgevel. Het eerstvolgende pand in de zijstraat begint dan na de tuin van het hoekpand. De zijgevel van dat pand staat dan meestal op de erfscheiding en is volledig blind.

Er zijn ook enkele plaatsen waar gesloten bouwblokken wel het beeld bepalen. Dan krijgt het hoekpand een speciaal voor die plek ontworpen vormgeving waarbij het onderscheid tussen voorgevel en zijgevel verdwijnt. Een fraai voorbeeld daarvan is Burghardt van den Berghstraat 3.

Bij de opvulling van de onbebouwde openruimtes in dit gebied zal daarom steeds op individuele basis gekeken moeten worden of invulling op de betreffende plek de kwaliteit van het Stadsbeeld positief dan wel negatief beïnvloed.

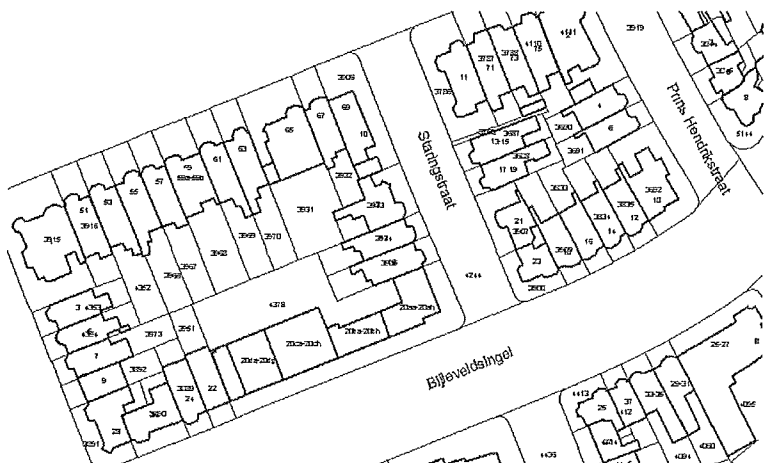
### De hoek van de Staringstraat en de Bijleveldsingel

In dit geval gaat het om een bijzondere bebouwingsvorm. Er is sprake van een gevelwand aan de Bijleveldsingel die volgens het principe van een gesloten bouwblok om de hoek doorgaat tot in de Staringstraat.

De Staringstraat is niet zo lang en daardoor was er tussen de kavels aan de Oranjesingel en de Bijleveldsingel slechts plaats voor twee bouwpercelen.

De zijgevels van de panden Staringstraat 17 en 19 zijn, zoals gebruikelijk bij een pand op de erfscheiding, uitgevoerd als blinde gevels.

Het pand Staringstraat 21 heeft de voorgevel aan de straat en de tuin is géén achtertuin maar een zijtuin waarin een lage bebouwing is gerealiseerd. De zijgevel is uitgevoerd als nagenoeg blinde gevel zonder



architectonische versieringen. Door deze bijzondere situering is er ook géén zicht op de achtergevels van de panden aan de Bijleveldsingel.

#### Een eventuele invulling van de open ruimte tussen nr. 19 en nr. 21

Opvulling met een hogere bebouwing dan de huidige zal op deze plek geen nadelige gevolgen voor het stadsbeeld behoeven te hebben. Het is zelfs denkbaar dat het straatbeeld verbeterd kan worden.



Er zijn echter wel punten die overwogen moeten worden bij de uiterlijke verschijningsvorm:

- De nieuwe invulling zou de panden nr. 19 en nr. 21 visueel kunnen verbinden. Van het gesloten bouwblok dat dan ontstaat kan nr. 19 dan als nieuwe beëindiging gaan fungeren.
- Wat betreft de hoogte zou de invulling onder geschikt moeten blijven aan de bestaande gevelwand van nrs. 21 en 23.
- De ritmiek die de gevelwand aan de Bijleveldsingel kenmerkt zou doorgezet moeten worden met de nieuwe invulling.
- De beide accenten in die gevormd worden door de beide erkerdelen van de panden links, nr. 19, en rechts, nr. 21 zouden als belangrijke accenten moeten blijven domineren.
- Vraag is of in de invulling voortgeborduurd moet worden op de bestaande vormtaal van de nrs. 21 en 23 of dat een eigentijdse invulling gewenst is waarbij ook eigentijdse verdiepingshoogtes gebruikt kunnen worden.
- Met de invulling zou ook het tuinhok, dat verloren gegaan is door de bestaande garage invulling, hersteld moeten worden.
- Het karakter van de voortuin zou weer groen moeten worden en niet verstoord door een al te stenige aanleg.

Bureau Architectuur en Monumenten  
H. Koldewijn  
28-09-05

## Algemeen over het Beschermd Stadsbeeld

In het Beschermd Stadsbeeld 19<sup>de</sup> eeuwse Stadsuitleg zijn de profilering van de straten, de gevelwanden, de tuinhekken en de groenaanleg beschermd. In de Atlas die onderdeel van de aanwijzing uitmaakt zijn deze facetten benoemd en er zijn van alle gevelwanden specifieke onderdelen aangegeven die bepalend zijn voor het te beschermen stadsbeeld. Dit pand heeft dergelijke onderdelen.

Voor het karakter van het Stadsbeeld zijn, als gezegd, niet alleen de panden van wezenlijk belang maar juist ook de stedenbouwkundige opzet van ruimte en massa. Daarnaast is de aankleding van de openbare ruimte met groen in de vorm van bomenrijen en gazons van groot belang.

Het gebied van de 19<sup>de</sup> eeuwse stadsuitleg is in een periode van 30 jaar tussen 1880 en 1910 geleidelijk bebouwd. Hoewel daarbij in principe steeds dezelfde stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd zijn, is naast de stijlontwikkeling in de architectuur ook een zekere ontwikkeling in de opvatting over open of gesloten bouwblokken afleesbaar. Verder zijn de hoekpanden meestal voorzien van bijzondere accenten zoals torens, balkons, erkers en dergelijke.

In de oorspronkelijke opzet zijn gesloten bouwblokken zeldzaam. Als reactie op de benauwde, volgepropte middeleeuwse stad met haar slechte hygiënische klimaat, wilde men wonen in een gezonde omgeving met ruime straten en veel licht, lucht en groen. Vandaar dat ook de hoekpanden meestal een achtertuin en soms ook een zijtuin hebben. Pas naast die tuin komt dan het volgende pand in de straat. De terreinen werden aan heel verschillende bouwers uitgegeven, die een vrije keuze hadden. Zo kwam het dat in eerste instantie vooral de hoeken van de singels of de belangrijke doorgaande wegen bebouwd werden. Bepaalde kavels bleven daarbij soms jaren onbebouwd en aansluitende bebouwing kwam dan pas jaren later of helemaal niet tot stand.

Door het betrekkelijk grote aanbod van grond werkte men met open bouwblokken, dit in tegenstelling tot de grote Europese steden zoals bv. Barcelona en Berlijn waar in die tijd gesloten bouwblokken heel gangbaar waren.

De hoekpanden hebben in de laat-negentiende-eeuwse stadsuitleg, ondanks een bijzonder hoekaccent, meestal een duidelijk onderscheid tussen voor- en zijgevel. Het eerstvolgende pand in de zijstraat begint dan pas achter de tuin van het hoekpand. De zijgevel van dat pand is heel sober behandeld, soms met een enkel zijraam maar vaak volledig blind. In de bredere straten hebben de panden voortuinen en de hoekpanden hebben dan zijtuinen. Soms komen er dan ook wel eens zijramen voor. In de smallere straten komen geen voortuinen voor en staan de zijmuren dus op de erfscheiding. De groene binnentuinen krijgen daardoor een ruimtelijke verbinding met de straten en hun eveneens groene aankleding.

De gesloten bouwblokken ontstaan in de latere jaren van de stadsuitleg, omdat de grond schaarser was. De architectuur van de hoekpanden veranderde en het onderscheid tussen voorgevel en zijgevel werd losgelaten. De indeling van de panden veranderde mee en zo ontstonden panden met de hoofdingang opzij. In dat soort gevallen komt het voor dat het hoekpand géén achtertuin meer kreeg en slechts een klein binnenplaatsje of alleen een lichtkoker.

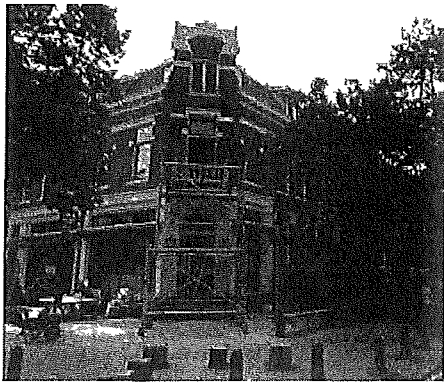
Dan krijgt het hoekpand een speciaal voor die plek ontworpen vormgeving waarbij het onderscheid tussen voorgevel en zijgevel geheel verdwijnt. Het fraaiste voorbeeld daarvan is ongetwijfeld Burghardt van den Berghstraat 3 dat hiernaast afgebeeld is.





In de Leemptstraat tussen de Burghardt van den Berghstraat en de van Goorstraat vinden we een ander voorbeeld van zo'n opzet.

De beide hoekpanden hebben hier een verschillende functie gekregen. Het pand op de hoek van de Burghardt van den Berghstraat is gebouwd als winkelpand en op de hoek van de Van Goorstraat is het een woning met zijtuin en hoofdingang aan die zijstraat. Beide hoeken hebben eenzelfde eenvoudig architectonisch accent gekregen.



de hoek aan de Burghardt van den Berghstraat



Het blok gezien vanaf de andere kant met de woning op de hoek van de Van Goorstraat. Deze fraaie hoekwoning heeft géén tuin en achter slechts één onbeduidend kamertje dat uitziet op de tuin van zijn buurman

### Opvullen van openruimtes in het Beschermd Stadsbeeld 19<sup>de</sup> eeuwse Stadsuiteleg

De grote diversiteit van de vormgeving van de panden, hun architectuur en de ontwikkeling in de tijd die daar aan af te lezen is, zijn belangrijke kenmerken van het Beschermd Stadsbeeld van de 19<sup>de</sup> eeuwse stadsuiteleg. Dit geldt juist ook voor het open of gesloten zijn van de bouwblokken en de verschillende bijzondere hoekaccenten.

Het naast elkaar bestaan van open en gesloten bouwblokken is een essentieel kenmerk van dit gebied. Daarom zal in het algemeen het dichtbouwen van deze ruimte ongewenst zijn. Er zijn echter ook plaatsen waar oorspronkelijk wel bebouwing bedoeld was maar waar dat om een of andere reden (nog) niet gerealiseerd is. In zulke situaties zou een latere invulling op zijn plaats kunnen zijn en de kwaliteit van het stadsbeeld soms zelfs kunnen versterken.

Hierna enkele voorbeelden van zulke situaties:

Een (nog) niet gevuld bouwterrein vinden we aan de Van Goorstraat. Daar is tussen de nrs. 72 en 86 heel lang een terrein onbebouwd gebleven.

Uiteindelijk is het later geleidelijk ingevuld met andere bebouwing. Het bedoelde gesloten bouwblok is hier nimmer ontstaan en zo zijn onbedoeld de achtergevels in het zicht gekomen.



In de Staringstraat vinden we naast nummer 21 een open ruimte in de gevelwand. Het terrein is als zijtuin met ondergeschikte bebouwing in gebruik, maar een invulling kan hier op

zijn plaats zijn. Het lange, gesloten bouwblok van de Bijleveldsingel is hier de hoek omgezet tot halverwege in de Staringstraat.



Bovendien hebben het laatste pand van dit blok en het dubbele pand er naast allebei blinde gevels. Er is bij de bouw al rekening gehouden met een latere, ondiepe invulling van het 'gat'. Die invulling is er echter niet gekomen. Het terrein bleef in gebruik als tuin en werd later met een lage garage bebouwd. De kenmerkende kwaliteiten van het stadsbeeld verdragen hier dat het 'gat' op gepaste wijze gesloten wordt. Er is hier sprake van een invulling in plaats van het dichtbouwen van een achtertuin.

De voorbeelden hierboven zijn echter uitzonderingen. In het algemeen zijn open ruimtes in de gevelwanden van dit Beschermd Stadsbeeld een wezenlijk kenmerk van het gebied. Ze vervullen een bewust bedoelde functie in de toetreding van licht en lucht tot de woningen. Het bestemmingsplan, dat mede beoogt de bescherming van dit stadsbeeld te waarborgen, staat daarom slechts beperkt bebouwing op deze terreinen toe. Ongetwijfeld zijn er in dit gebied meer plaatsen waar bebouwing van open ruimtes de kwaliteiten van het Stadsbeeld kan ondersteunen. Daarom zal steeds een individuele afweging noodzakelijk zijn en die zal soms kunnen leiden tot toestemming om wel te bouwen. De algemene lijn zal echter zijn dat afwijkingen van het bestemmingsplan, die een verdere verdichting van bebouwing beogen, vanuit cultuurhistorisch oogpunt ongewenst zijn.

#### De situatie aan de Pontanusstraat

Het pand Van Slichtenhorststraat 10 heeft alle architectonische kenmerken van de scheiding tussen voorgevel en zijgevel. Hier is sprake van een soort bebouwing uit de tijd dat open bouwblokken nog gangbaar waren. In dit deel van het Beschermd Stadsbeeld komen ook enkele gesloten bouwblokken voor, die bebouwing is jonger.



luchtfoto, links onder het bouwblok met nr 10



de achterzijde van nr 10 met lage bebouwing, tuin en serre

Het achterterrein van het pand is ingevuld met ondergeschikte bebouwing ten dienste van de woning en er is nog een smalle zijtuin overgebleven. De serre aan de achtergevel is een geselecteerd stadsbeeldobject en geniet op grond daarvan bescherming.

De panden aan de van Slichtenhorststraat zijn van voor 1900 en ouder dan die aan deze zijde van de Pontanusstraat. Het blok Pontanusstraat 18-22 is hier de jongste bebouwing. Oorspronkelijk stonden aan deze zijde van de straat lagere woon-werk panden. Met de economische opleving na de Eerste Wereldoorlog werden de meeste panden hier verhoogd. En in 1928 werd tenslotte het laatste vrije perceel, de noordelijke helft van het blok nr.s 18-22, gebouwd. Het was de uitbreiding van de parapluifabriek die W. Schnitzler enkele jaren eerder op nr. 20-22 had gesticht. De zijgevel van nr. 18 is gebouwd op de erfscheiding, er loopt een brandgang langs die toegang geeft tot de achterterreinen van Van Slichtenhorststraat 6 en 8. Die zijgevel heeft, ten behoeve van daglichttoetreding, enkele ramen op ca. 2m boven de verschillende vloerniveaus.

#### Advies

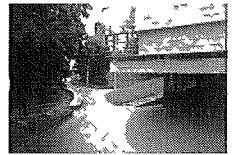
In het geval van de woning Van Slichtenhorststraat 10 zal bij bebouwing van de achtertuin een gesloten bouwblok ontstaan op een plek waar dat niet bedoeld is. Dit is een verarming van het Beschermd Stadsbeeld.

Mede gezien de precedentwerking die er vanuit zou gaan dient niet meegewerkt te worden aan een wijziging van het bestemmingsplan om hier opvulling van het 'gat' in de gevelwand mogelijk te maken.

Bureau Architectuur en Monumenten  
H. Koldewijn  
01-02-2005

# commissie beeldkwaliteit

adviescommissie voor cultuurhistorie & ruimtelijke inrichting en vormgeving



## 3.

secretariaat  
postbus 9105  
6500 HG Nijmegen

☎ (024) 329 9898  
☎ (024) 329 3434  
✉ cie\_bk@nijmegen.nl

datum  
04-10-2005

kenmerk  
200501972

Aan het College van B&W  
Postbus 9105  
6500 HG NIJMEGEN

onderwerp  
bouwplan Staringstraat bij 21 te Nijmegen  
beschermd stadsbeeld  
**niet akkoord**

Geacht College,

Op 29 september jl. heeft de Commissie Beeldkwaliteit bovengenoemd plan beoordeeld. Wij berichten u hierover het volgende :

Het bouwplan betreft de vervanging van een éénlaagse aanbouw bij het woonhuis Staringstraat 21 door een verzelfstandigd bouwvolume van vier bouwlagen. Het perceel is van oorsprong als tuin bij Staringstraat 21 in gebruik. Thans wordt voorgesteld het gehele perceel te bebouwen waardoor een gesloten gevelwand ontstaat. Het principeplan is ter vergadering toegelicht door architect S. Dijkhoff (RDM Architecten) en ontwikkelaar T. Hendriks.

De commissie kan in beginsel instemmen met het bebouwen van de zijtuin van het pand Staringstraat 21. Zij acht het plausibel dat de bebouwingsmogelijkheden van de buurpercelen worden aangehouden. Dit heeft evenwel tot gevolg, dat de bebouwing een volle bouwlaag hoger wordt dan de belendingen, hetgeen overtuigende kwaliteit van de extra bouwlaag vereist.

De commissie heeft de volgende opmerkingen:

- De compositie van het ontwerp bestaat uit een onderpui, de verdiepingen en een opbouw. Dit leidt tot een gefragmenteerd beeld. De onderpui zal eenduidiger onderdeel moeten zijn van de gevel. De opbouw kan ofwel als autonoom bouwdeel ofwel als geïntegreerd onderdeel van het totaalontwerp uitgevoerd worden.
- De achtergevel is weliswaar niet vanaf de openbare weg zichtbaar, maar zal wel enige kwaliteit moeten hebben. Dit is thans onvoldoende.
- Het voorterrein wordt in beslag genomen door twee trappen naar de bel-etage, een trap naar het souterrain en een hellend vlak voor optimalisering van de daglichttoetreding op kelderniveau. Dit heeft een onrustig beeld tot gevolg. Het voorterrein zal meer als tuin ingericht moeten worden zodat het een vanzelfsprekend onderdeel wordt (blijft) van het straatbeeld.
- De vereenvoudiging van de entree van het woonhuis Staringstraat 21 is niet aanvaardbaar. Hoewel de functie van de bestaande voordeur komt te vervallen, verdient het aanbeveling om de deur ongewijzigd te behouden.

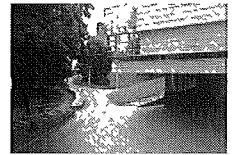
De commissie ziet een nader uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet.

Namens de Commissie Beeldkwaliteit,

ir. J.C. Verheul,  
secretaris

# commissie beeldkwaliteit

adviescommissie voor cultuurhistorie & ruimtelijke inrichting en vormgeving



Aan het College van B&W  
Postbus 9105  
6500 HG NIJMEGEN

secretariaat  
postbus 9105  
6500 HG Nijmegen

☎ (024) 329 9898  
☎ (024) 329 3434  
✉ cie.bk@nijmegen.nl

datum  
16-11-2005

onderwerp  
Bouwplan Staringstraat 21 te Nijmegen  
beschermd stadsbeeld  
**akkoord onder voorwaarde**

kenmerk  
200501972

Geacht College,

Op 10 november jl. heeft de Commissie Beeldkwaliteit bovengenoemd bouwplan beoordeeld. Wij berichten u hierover het volgende :

Het bouwplan betreft een gewijzigde uitwerking van het plan dat tijdens eerdere vergaderingen reeds besproken is. De onderpui heeft thans meer verwantschap met de overige gevelindeling gekregen en de 'koekoek' ten behoeve van de daglichttoetreding in het souterrain is verder geminimaliseerd. Bij de bestaande bebouwing (Staringstraat 21) zijn de deur en de luifel bij de entree behouden.

De commissie kan zich op hoofdlijnen verenigen met het bouwplan. De nieuwbouw voegt zich op een evenwichtige wijze in de historische context. De commissie merkt op dat de breedte van de entree in de nieuwbouw enigszins afwijkt van de breedte van de gevelopeningen op de bovenliggende verdiepingen, terwijl de eigenlijke deurbreedte dit niet vereist. De commissie ziet dan ook geen directe aanleiding voor een verbreding van de gevelopening voor de entree en gaat niet akkoord met dit planonderdeel. Voor het overige heeft de commissie geen opmerkingen.

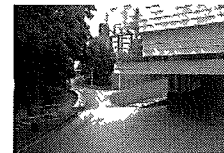
Gelet op het voorgaande kan de commissie instemmen met het bouwplan mits de breedte van de entree gelijk aan de breedte van de bovenliggende vensters wordt uitgevoerd. Onder genoemde voorwaarde adviseert de commissie de gevraagde vergunning te verlenen.

Namens de Commissie Beeldkwaliteit,

ir. J.C. Verheul,  
secretaris

# commissie beeldkwaliteit

adviescommissie voor cultuurhistorie & ruimtelijke inrichting en vormgeving



# 4.

Aan het College van B&W  
Postbus 9105  
6500 HG NIJMEGEN

secretariaat  
postbus 9105  
6500 HG Nijmegen

☎ 14024  
☎ (024) 329 3434  
✉ cie\_bk@nijmegen.nl

datum  
27-04-2010

kenmerk  
201000600

onderwerp  
Bouwplan Staringstraat 21 te Nijmegen  
verbouwen woning tot 6 appartementen  
Beschermd stadsbeeld  
**positief**

Geacht College,

Op 22 april jl. hebben wij bovengenoemd bouwplan besproken, dat ter vergadering is toegelicht door de opdrachtgever, dhr. Hendriks. Het plan betreft een wijziging op een plan dat op 10 november 2005 door onze commissie positief is beoordeeld en waarvoor in 2007 bouwvergunning is verleend. De wijziging heeft betrekking op het achterwege blijven van het souterrain en het vervangen van de voordeur door een onderdoorgang teneinde het achterterrein bereikbaar te houden voor buurtbewoners.

Op uw verzoek hebben wij beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en of het verenigbaar is met de monumentale kwaliteiten van het beschermd stadsbeeld ter plekke. Bij de beoordeling hebben wij de criteria van bouwsteen H3, laat negentiende-eeuwse bebouwing, uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit aangehouden. Verder hebben wij rekening gehouden met het feit dat voor dit perceel, gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsbeeld 19e-eeuwse schil, het bijzondere toetsingsniveau van toepassing is.

Na bestudering van de aangeleverde gegevens en de toelichting gehoord hebbend, komen wij tot de conclusie dat er ten opzichte van het eerder positief beoordeelde plan geen wezenlijke wijzigingen zijn opgetreden. De gevelopening in plaats van de deur is gelijk gebleven. Het achterwege laten van het souterrain achten wij een verbetering, omdat de belendingen ook geen souterrain hebben en er op deze manier een gave voortuin kan worden aangelegd zonder koekoeken. Wij hebben derhalve vanuit de optiek van welstand geen bezwaren tegen de wijzigingen. Onder verwijzing naar ons vorige advies (adviesbrief dd 16-11-2005) adviseren wij u om bij de besluitvorming over de bouwaanvraag een positief standpunt in te nemen ten aanzien van de welstandstoets.

Namens de Commissie Beeldkwaliteit,

drs. H.J.M. Peterse,  
secretaris