

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Subcommissie Erfgoed, Stadskantoor kamer S03.

Aanwezig: [REDACTED] en [REDACTED] (uitvoerend secretaris)

Verslag

2. Oudegracht 168 en 168BS

Het verbouwen naar 6 appartementen en een commerciële ruimte

Toelichting : [REDACTED]

Aanwezig : [REDACTED]

De aanvraag betreft het renoveren van het pand aan de Oudegracht 168 en 168BS en het splitsen van de voormalige elektronicazaak met bovenwoning tot zes appartementen met een horecazaak op de begane grond. Het pand heeft een middeleeuwse oorsprong en kent belangrijke renovaties in de 17de, 19de en 20ste eeuw. Het pand is een Rijksmonument.

De commissie reageert als volgt:

Werkkelder

De werkkelder in het achterhuis dateert uit de 15^{de} eeuw en is van hoge monumentale waarde. De commissie adviseert om de doorbraken in de achtergevel van de werkkelder en de doorbraak ten behoeve van de trapparing in het dak/plafond van de werkkelder, niet te maken. Dit heeft te veel impact op de hoog monumentale werkkelder en op de achtergevel aan de binnenplaats. Vanuit het oogpunt van functionaliteit lijken de in de kelder gesitueerde slaapkamers ook weinig daglicht te krijgen vanuit de koekoek.

Achtergevel naar binnenplaats

De achtergevel en de indeling met de drie 6-ruits schuiframen dateert uit ca. 1850. De gehele achtergevel heeft een hoge monumentale waarde. De commissie vindt dat in het voorgestelde plan de achtergevel te veel wijzigt ten opzichte van de huidige monumentale gevel uit 1850. Dat komt met name door de toegangen die moeten worden gecreëerd voor de buitenruimten en de aan te brengen balkons. Daarnaast vindt de commissie dat het verlengen van de kozijnen op de eerste verdieping tot aan de gemetselde bogen een historisch oneigenlijk beeld geeft. In de bouwhistorische verkenning worden de monumentale waarden helder aangegeven. De commissie adviseert om de bouwhistorische verkenning als leidraad te gebruiken voor het ontwerp en in de keuzes die in het ontwerp worden gemaakt hiernaar terug te koppelen.

Installaties

De commissie vraagt zich af wat voor installaties er nog in/op het pand komen. Komt er centrale verwarming in of stadsverwarming? Daarnaast vraagt de commissie zich af hoe het zit met de luchtbehandelingskast en luchtkoker voor de horecafunctie. De commissie adviseert om dit in een vroeg stadium al mee te ontwerpen en ziet dat graag terug in de aangepaste tekeningen. Bij voorkeur worden hier bestaande schachten voor gebruikt.

Dak

De kapconstructie van het voorhuis bezit een hoge positieve monumentwaarde. In het voorgestelde plan worden in de kap grote dakkapellen en loggia's gemaakt ten behoeve van daglicht en buitenruimten voor de daaronder gelegen woningen (woning A, D, E). De commissie vindt dat het dak met de loggia's en de grote dakkapellen te veel wordt aangetast en stemt niet in het met realiseren van een dakkapel met dichte delen en het toepassen van draaikiëpramen. Ze adviseert

om de ingrepen in het dak ook als een ontwerpopgave te zien, het dak als een vijfde gevel en daarbij rekening te houden met de hoge monumentale waarde van de kapconstructie.

Details van het dak

Voor het isoleren van het dak worden van bovenaf, bovenop de bestaande sporen, renovatie dak elementen aangebracht. Dit wordt aan de buitenzijde weer bedekt met de bestaande dakpannen. Bouwkundige details hiervan ontbreken in de aangeleverde stukken. Deze details dienen ter beoordeling van de commissie nog te worden aangeleverd.

Daglicht woning D

De woonkeuken van woning D heeft alleen daglicht via een vide bij de trap. Daarvoor is in het dak een grote dakkapel gemaakt. Een grote ingreep in de monumentale kap, dat voor de woonkeuken alleen indirect daglicht oplevert via een trappgat. De commissie vraagt de architect om hier een andere keuze te maken, die meer in lijn is met de monumentale waarden.

Voorzetwanden

Ter isolatie van de gevel worden achter de bestaande gevels hsb-voorzetwanden toegepast met 120mm minerale wol. In de aangeleverde stukken ontbreekt echter een bouwfysische onderbouwing van de opbouw van de wanden. Deze dient ter beoordeling van de commissie nog te worden aangeleverd.

Rookkanalen

In het achterhuis bevindt zich tegen de achtergevel een rookkanaal. Deze is van hoge monumentale waarde en dateert op de zolderverdieping uit de 17^{de} eeuw. In de voorgestelde plannen wordt het gehele rookkanaal op alle verdiepingen verwijderd. De commissie begrijpt niet waarom het rookkanaal dat als hoog monumentaal is gewaardeerd eruit moet.

Kleuren gevels

Voor de kleuren in de gevels wordt de situatie uit ca.1900 als uitgangspunt gehanteerd. De keuze hiervoor moet worden onderbouwd, de commissie adviseert om voor de onderbouwing een kleuronderzoek te laten maken.

Advies: Te herzien

De commissie is er positief over dat het pand een nieuw leven gaat krijgen. Maar met het voorstel dat er nu ligt worden er te veel ingrepen en doorbraken gemaakt in het pand, wat ten koste gaat van de monumentale waarde. Dat is men name het geval in de achtergevel, het dak en de werfkelders. Deze ingrepen zijn nu vooral ingegeven vanuit functionaliteit en wooncomfort, niet vanuit de monumentwaarde. De commissie adviseert om bij de keuze voor de ingrepen de bouwhistorische verkenning als leidraad te gebruiken. Daarnaast vraagt de commissie zich af of het programma niet te veel is voor het pand. Het advies is dan ook om dit te onderzoeken. Met minder programma zou het plan wat meer in balans zijn in relatie tot de ingrepen. De commissie ziet een aangepast voorstel ter beoordeling tegemoet.

De afdeling erfgoed wil graag betrokken worden bij het onderstaande:

- De herstelwerkzaamheden dienen in overleg met de afdeling erfgoed te worden uitgevoerd. Denk aan proefvlak kalkvoeg (voor- en achtergevel), zandsteenherstel, technische houdbaarheid topgevel.
- De afdeling erfgoed verzoekt om deelname aan dendrochronologisch onderzoek van de middeleeuwse moerbalken, zodat de 13^e -eeuwse fase beter gedefinieerd kan worden.

Aldus vastgesteld 13 januari 2025

De voorzitter,

■■■■■

De secretaris,

■■■■■■■■■■