

Erfgoedplannen

Verslag

2. Oudegracht 168 en 168 bs

RV / 0019902

Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen naar 5 appartementen en een commerciële ruimte (horeca)

Aanwezig : Architect [REDACTED] (Iris Architecten) en [REDACTED] (opdrachtgever)

De aanvraag betreft het renoveren van het pand aan de Oudegracht 168 en 168BS en het splitsen van een winkel met bovenwoning tot vijf appartementen met een horecazaak/winkel op de begane grond en in de werfkelder. Het pand is een Rijksmonument. Over de aanvraag is al eerder geadviseerd door de commissie. In het advies wordt ingegaan op het aangepaste voorstel:

Werkkelder

De commissie adviseerde om de doorbraken in de achtergevel van de werfkelder en de doorbraak ten behoeve van de trasparring in het dak/plafond van de werfkelder, niet te maken. In het huidige plan wordt de woning in de werfkelder anders ingedeeld. Daarmee is de voorgestelde doorbraak ten behoeve van de trasparring uit het vorig plan niet meer nodig. **Voldoet**

In de achtergevel van de werfkelder worden al aanwezige openingen opengemaakt en gebruikt ten behoeve van daglicht voor de woning. Het openmaken van deze doorbraken heeft beperkte gevolgen voor het monument. Vanwege het uitgraven bij de plaats voor de trap lijkt echter een aanvraag voor archeologie nog noodzakelijk. **Voldoet onder voorwaarde**

Achtergevel naar de binnenplaats

In het huidige plan zijn de balkons aangepast. De balkons zijn kleiner en niet meer gedraaid ten opzichte van elkaar. Ze bevinden zich boven elkaar. De ingreep is daarmee passender geworden en begrijpelijk vanuit het oogpunt van gebruik. De toegangen komen op de plek van bestaande gevelopeningen, die iets worden vergroot. Hier gaat enige historische waarde verloren maar dit blijft beperkt omdat de te verwijderen vensters niet hoog monumentaal zijn. **Voldoet**

In het huidige plan wordt op de begane grond nog maar één venster vervangen door openslaande deuren. Dit venster verkeert op dit moment in slechte staat, ingrijpende aanpassing is al nodig. Daarnaast leidt de ingreep tot het weghalen van een stuk gemetselde borstwering. Hoewel er sprake is van enig verlies aan historisch materiaal, is de ingreep vanuit het oogpunt van gebruik begrijpelijk en acceptabel. **Voldoet**

In het huidige plan blijven de vensters op de eerste verdieping als bestaand, maar wordt het (later ingezette) metselwerk in de korfbogen opengemaakt voor daglicht. Hoewel er sprake is van verlies aan historisch materiaal, is de ingreep vanuit het oogpunt van gebruik begrijpelijk en acceptabel. **Voldoet**

Installaties

De gewijzigde installaties worden verticaal in een heldere zone versleept en komen bovendaks op een niet zichtbare plek uit. De gevolgen voor het monument blijven hiermee beperkt. De MV-boxen zijn noodzakelijk en leiden niet tot een ernstige aantasting. De raamroosters worden ter plaatse van de wisseldorpels gemaakt en zijn alleen van binnenuit zichtbaar. De gevolgen zijn beperkt. **Voldoet**

Dak

In het huidige plan zijn de loggia's in het dak komen te vervallen en worden in het hoogmonumentale dak op het voorhuis alleen nog dakramen voorgesteld. De achterste kap krijgt wel een aantal

dakkapellen, maar gezien de beperktere waarde hiervan en het feit dat deze kap niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, is deze ingreep minder ingrijpend. **Voldoet**

Details van het dak

De details van het nieuw aan te brengen renovatie-dak zijn verstrekt. De isolatie van de kappen heeft beperkte gevolgen als de bestaande dakpannen worden hergebruikt. Dit staat zo op de tekeningen. In de details is te lezen dat de sporen in het zicht blijven. Het is belangrijk een doorgaande damprem te maken en bij naden deze af te tapen. Anders kan de na-isolatie op termijn leiden tot houtrot. **Voldoet onder voorwaarde**

Voorzetwanden

De bouwfysische onderbouwing van de opbouw van de wanden is verstrekt. De voorzetwanden leiden niet tot een grote aantasting als de bestaande beleglatten en vensterbanken behouden blijven en na aanbrengen van voorzetwanden worden herplaatst. **Voldoet onder voorwaarde**

Rookkanalen

Het rookkanaal tegen de achtergevel in het achterhuis is van hoge monumentale waarde en dateert op de zolderverdieping uit de 17de eeuw. In de huidige tekeningen blijft het rookkanaal op de eerste en tweede verdieping behouden, maar ontbreekt het rookkanaal op de derde verdieping (de zolderverdieping). Misschien dat dit een fout is op de tekening. De commissie adviseert in ieder geval akkoord mits het rookkanaal op de zolderverdieping behouden blijft. **Voldoet onder voorwaarde**

Kleuren gevels

Een kleuronderzoek is nog niet aangeleverd. Aanbevolen wordt dit onderzoek nog te laten uitvoeren en de nieuwe kleuren in het werk af te stemmen met de afdeling Erfgoed van de gemeente.

Aanhouden

Reactie van de commissie ten aanzien van nieuwe onderdelen:

Wijzigen indeling begane grond

De te slopen trappen hebben beperkte historische waarde en de nieuwe trappen kunnen zonder grote gevolgen voor het monument geplaatst worden. De spiltrap aan de achterzijde is hoog monumentaal en het is op de plattegronden niet helemaal duidelijk of deze behouden blijft. De nieuwe indeling op de begane grond is acceptabel als de hoog monumentale spiltrap aan de achterzijde, inclusief balustrade, behouden blijft. **Voldoet onder voorwaarde**

Wijzigen indeling eerste verdieping

De te slopen trap en de nieuwe trap hebben beperkte gevolgen vanwege de vrij beperkte historische waarden van deze onderdelen. De gewijzigde indeling van de achterkamer met de schouw waar een entresol wordt toegevoegd verstoort de ruimte-structuur van deze 19de-eeuwse kamer. Echter, omdat de nieuwe vloer los gehouden wordt van de schouw en mits de kraaldelen van het plafonds deels behouden blijven, is deze ingreep voor het gebruik van de ruimte begrijpelijk. Een overweging is de rand van de entresol recht te trekken (in plaats van een L-vormige plattegrond), zodat op de onderverdieping een vierkante ruimte ontstaat. **Voldoet**

Wijzigen indeling tweede verdieping

De te slopen trap en de nieuwe trap hebben beperkte gevolgen vanwege de vrij beperkte historische waarden van deze onderdelen. De nieuwe indeling van de tweede verdieping is acceptabel als de intacte delen van de 19de-eeuwse indeling, zoals een raam langs de lichtkoker en de alkoof met suitedeuren herbruikt worden in de nieuwe indeling. Dit dient in het werk te worden afgestemd met de afdeling Erfgoed van de gemeente. **Voldoet onder voorwaarde**

Wijzigen indeling derde verdieping

De nieuwe indeling verstoort het monument niet. De ingrepen die nodig zijn voor het dakterras tasten de monumentale waarden maar beperkt aan omdat dit deel van het dak al eens sterk aangepast is. Met het nieuwe dakterras wordt de oorspronkelijke kapvorm (zadeldak) zichtbaar gemaakt door de

spanten visueel door te trekken. Onder voorbehoud van het advies van afdeling stedenbouw:
Voldoet

De commissie adviseert de afdeling Erfgoed te betrekken bij de volgende werkzaamheden:

Gevelherstel

Dit betreft voegvervanging en aanhelen zandsteen. De gevel verkeert in slechte staat. Het gevelherstel dient door een gespecialiseerde restauratieaannemer te worden uitgevoerd. Een en ander in overleg met de afdeling Erfgoed van de gemeente.

Herstellen en vernieuwen van diverse gevelopeningen en het plaatsen van vacuümglas. Het plan is om de bestaande historisch waardevolle raamstellen te restaureren en van vacuümglas te voorzien. Plaatselijk gaat naoorlogse glas-in-lood verloren. Op een enkele plek wordt een venster geheel vernieuwd omdat de historische waarde beperkt is of omdat de staat te slecht is. De ingrepen leiden tot een beperkt verlies van historisch materiaal en de bouwkundige staat wordt verbeterd. Het vervangen van delen van historische gevelopeningen dient in het werk te worden afgestemd met de afdeling Erfgoed van de gemeente.

Dendrochronologisch onderzoek

De afdeling erfgoed verzoekt om deelname aan dendrochronologisch onderzoek van de middeleeuwse moerbalken, zodat de 13e -eeuwse fase beter gedefinieerd kan worden.

Rondvraag en sluiting

Aldus vastgesteld

24 maart 2025

De voorzitter,

■

De secretaris,

■