

Oudegracht 168 en 168BS

Het verbouwen naar 5 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:

Werkelder

De werkelder in het achterhuis dateert uit de 15de eeuw en is van hoge monumentale waarde. De commissie adviseert om de doorbraken in de achtergevel van de werkelder en de doorbraak ten behoeve van de trapsparing in het dak/plafond van de werkelder, niet te maken. Dit heeft te veel impact op de hoog monumentale werkelder 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.

Reactie architect:

De werkelder aan de achterzijde heeft oorspronkelijk openingen naar het binnenterrein. Er zijn in de twee naast elkaar gelegen kelder openingen zichtbaar met een gemetselde trap. Dit willen we gaan herstellen en gebruiken om daglicht in beide ruimtes te krijgen

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.

Reactie architect:

De drie 6-ruitsramen zijn in zeer slechte staat. Deze worden vervangen voor ramen met een zelfde detaillering en verdeling. We zullen het naar de vloer doortrekken van twee van deze kozijnen beperken tot een kozijn.

De balkons en de veranda zullen we verkleinen zodat de impact op het aanzicht milder is. Tevens zijn ze als reversibele elementen aangebracht zodat ze zonder schade aan de gevel verwijderd kunnen worden.

De getoogd gemetselde elementen boven de gevelopeningen duiden op de aanwezigheid van een gevelopening die later is dichtgezet. Het koppelen van deze openingen aan de ondergelegen openingen levert het historisch oneigenlijk beeld op. We zullen de openingen los houden van elkaar.

Op tekening is aangegeven welke ramen worden gerestaureerd en welke worden vervangen.

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.

Reactie architect:

Er wordt gebruik gemaakt van stadswarmte voor de verwarming. Voor ventilatie wordt per woning een MV-box voorzien voor de afvoer van lucht. Er is een centrale schacht toegevoegd die gebruik maakt van deels bestaande schachten. De toevoer zal via roosters in de kozijnen gaan. In de detaillering is uitgegaan van renovatie sleuven met een verdeckte plaatsing van de roosters.

Momenteel is nog onduidelijk of de commerciële ruimte voor horeca bestemd wordt. Vooralsnog gaan we daar niet van uit, maar een eventuele afvoer van de horeca heeft onze aandacht indien dit wel het geval is.

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

Reactie architect:

De kap in het voorhuis zal vanwege de hoge monumentale waarde een hele fijne verblijfsruimte zijn. Van deze kap zijn alleen de spanten en sporen monumentaal. De kap zullen we in de hoofdvorm intact laten en de loggia en dakkapellen vervangen we voor dakvensters.

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.

Reactie architect:

Het plan is hierin voorzien inmiddels.

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 trapgat. De commissie vraagt de architect om hier een andere keuze te maken, die meer in lijn is met de monumentale waarden.

Reactie architect:

Het plan is herzien hierin. De bestaande lichtschacht wordt ingezet om daglicht dieper in de woning te krijgen.

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.

Reactie architect:

Details worden hierop aangevuld. Een dampremmende folie aan de binnenzijde wordt standaard uitgevoerd.

Rookkanalen

In het achterhuis bevindt zich tegen de achtergevel een rookkanaal. Deze is van hoge monumentale waarde en dateert op de zolderverdieping uit de 17de 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.

Reactie architect:

De rookkanalen en monumentale schouwen worden niet gesloopt.

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 13e -eeuwse fase beter gedefinieerd kan worden.

Aldus vastgesteld 13 januari 2025

Aanvullende aanpassingen n.a.v. locatiebezoek

d.d. 21 februari jl. en mailwisseling met [REDACTED] 24 februari jl.

•

1. De vide tussen huis- en werfkelder is een ongebruikelijke ingreep omdat je direct achter de achtergevel een visuele verbinding maakt met de kelder. Daar komt bij kijken dat de vide vrij groot is en er dus vrij veel historisch metselwerk mee verloren gaat. Als de vide los van de voorgevel zou komen te staan of beduidend kleiner is, is het wellicht wel voorstelbaar. Maar zoals nu getekend leidt de ingreep tot een te grote aantasting van de monumentale waarden.

Reactie architect:

De vide aan de voorgevel komt te vervallen. In plaats daarvan worden de bestaande, deels dichtgezette kolenschachten als lichtkoker ingezet. In de straat ligt al een glasplaat om licht naar de kelder te brengen, hier wordt een tweede aan toegevoegd.

2. De entresol in woning B vinden we ook te grote aantasting van de historische structuur van deze ruimte. De ruimte is helemaal intact met schouw met kroonlijst, 19^{de}-eeuwse vensters en kraaldelenplafond. De nieuwe vloer gaat voorbij de schouw, waardoor deze indeling verstoord raakt. We kunnen ons wel voorstellen dat een nieuwe entresolvloer kleiner wordt en niet tot de schouw. Dan kan daar plaatselijk het kraaldelenplafond weg, maar niet geheel.

Reactie architect:

De entresol wordt verkleind en dusdanig aangepast dat de schoorsteen vrij blijft van een tussenverdieping. Het kraaldelen plafond hebben we nogmaals laten beoordelen op locatie door [REDACTED]. Hier is een aparte toelichting voor geschreven. Voor ons plan hebben we ervoor gekozen dit monumentale plafond en de kroonlijst rond de schoorsteen te demonteren en terug te plaatsen aan de onderzijde van de zoldervloer. De verhouding van de ruimte wordt dan weliswaar anders, maar is nog steeds logisch en voornaam.

3. • De balkons hebben een rustiger aanblik en achten we nu wel voorstelbaar. Maar ik weet niet hoe de commissie er tegenaan kijkt. Dat is afwachten.

4. • Het dakterras op het hoofdgebouw heeft vooral ruimtelijke gevolgen, die bij de ingediende planaanpassing ook door stedenbouw beoordeeld moet worden. Daar kunnen wij als erfgoedafdeling nog geen uitspraken over doen.

Reactie architect:

Het inpandige terras is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De kap heeft een aanpassing gehad die niet hoort bij het pand; er was ooit sprake van een zadeldak dat is afgekapt en voorzien van bitumen. Met het nieuwe plan wordt de contour van de oorspronkelijke kapvorm teruggebracht. Een klein deel van de kap zal worden verlaagd om het terras en de toegang hiervan volledig binnen de oorspronkelijke contour te houden.

5. • Ik zie ergens in je notitie dat een kap van het achterhuis helemaal vernieuwd wordt. Dat lijkt me niet noodzakelijk. Kan deze niet behouden blijven?

Reactie architect:

De kap blijft behouden. Gezien de beperkte maten zal dit geen slaapkamer worden, maar een studeerkamer. De kap wordt geïsoleerd aan de buitenzijde van het dakbeschot. De goot zal iets verhoogd moeten worden. Hiervan wordt een detail gemaakt.

6. • Zou je op de tekeningen willen aangeven welke vensters (kozijnen en raamhout) behouden blijven?

Reactie architect:

Dit hebben we op tekening aangepast.

7. • De kleine vensters in de korfbogen in de achtergevel, boven de 19^{de}-eeuwse vensters lijken me in principe mogelijk bij zorgvuldige detaillering. Maar ik weet niet hoe de commissie er tegenaan kijkt. Dat is afwachten.

Reactie architect:

Graag brengen we hier nieuwe vensters aan die aansluiten op de detaillering van de ondergelegen vensters. Deze toevoeging heeft alleen zin als het later aangebrachte kraaldelen plafond in de achtergelegen ruimte verwijderd wordt, maar is wel een wezenlijk onderdeel van de transformatie van het pand.

8. • De huidige plannen voor dakkapellen en dakramen vinden we voorstelbaar.

Reactie architect:

De reductie van dakkapellen en dakramen is wat ons betreft logisch en levert een goede woning op in combinatie met het dakterras in het achterhuis. Graag dit in samenhang met elkaar beoordelen.