



Kwaliteitstoets Oude Hoogstraat 13-15

Datum: 21 maart 2013

Opstellers: [REDACTED]

Inleiding

Voor Oude Hoogstraat 13-15 is bij vooroverleg een sloop/nieuwbouw aanvraag ingediend. De panden zijn Orde 3 en gelegen binnen het wettelijk beschermde stadsgezicht, bufferzone Unescogebied. Stadsdeel Centrum heeft (op grond van de regeling voor Orde 3-panden) een kwaliteitstoets gedaan naar het bouwwerk. Bureau Monumenten & Archeologie heeft op 12 maart 2013 op grond van een bouwhistorische verkenning geconcludeerd dat er geen sprake is van bijzondere bouwhistorische waarden.

Kwaliteitstoets Orde 3 panden. Algemeen

Bouwwerken met waardering orde 3 zijn bouwwerken van vóór 1940, die wat schaal en detaillering betreft, passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Binnen de orde 3 panden is sprake van grote kwaliteitsverschillen. Op basis van een kwaliteitstoets wordt bepaald of sprake is van panden met cultuurhistorische, bouwhistorische, architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden. Wanneer dat het geval is, is behoud uitgangspunt. Het kwaliteitsniveau van deze genoemde waarden is bepalend of sprake kan zijn van sloop/nieuwbouw.

Bij verbouwing is behoud en herstel van de oorspronkelijke gevelelementen uitgangspunt. Hierbij zijn veranderingen in materiaal, maatvoering en detaillering toegestaan, mits deze de oorspronkelijke karakteristiek van het gebouw niet verstoren.

Van orde 3 zijn tevens panden van na 1940, maar voor 1970 die in cultuurhistorisch, architectuurhistorisch of in zeldzame gevallen, stedenbouwkundig opzicht een positieve bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit, dan wel een positieve betekenis hebben voor de stad.

Criteria¹

- *Stedenbouwkundige waarde:* de mate waarin het pand bijdraagt aan het beschermde stadsgezicht. Korrelgrootte, silhouet, kapvorm, bouwhoogte (bijvoorbeeld laagbouw omdat het pand nog op de laatmiddeleeuwse fundering staat), ontsluiting, stoep, verdiepingshoogtes en dergelijke worden meegewogen. Verder uniformiteit, symmetrie of juist de bijzondere uitzondering op de regel. In plattegrond de afleesbaarheid van het bouwblok, de historische verkaveling. Een woonhuis wordt stedenbouwkundig op andere punten beoordeeld dan andere functies.

¹ Indien van toepassing wordt binnen de criteria ook de gaafheid en zeldzaamheid aangegeven.

- ▶ *Architectuurhistorische waarde:* de vormgeving kan vanuit de typologie strikt utilitair zijn, maar daaraan ook zijn meerwaarde ontleen: pakhuizen, loodsen, fabrieken en dergelijke. Verder kan de vormgeving bijzonder zijn of juist kenmerkend voor een bepaalde stijl of periode.
- ▶ *Bouwhistorische waarde:* bijzondere materialen en bouwtechnieken karakteristiek voor een bepaalde stijl of periode. Naarmate het pand ouder is wordt meer belang gehecht aan authenticiteit.
- ▶ *Cultuurhistorische waarde:* de ruimtelijke ontstaansgeschiedenis van een bouwwerk, waarbij archeologie, historische geografie, historische bouwkunde, historische ecologie en een variabel aantal andere wetenschappen, zoals de toponymie en soms ook de fysische geografie een rol spelen.

Kwaliteitstoets Oude Hoogstraat 13-15

Stedenbouwkundige waarde:

De Oude Hoogstraat is de middeleeuwse oost-westroute binnen de stad. Het was geen uitgaande route, maar wel een dwarsverbinding waaraan ambachten en bedrijfjes, winkels en dergelijke gevestigd waren. Het karakter van een winkelstraat is tot op heden gebleven, waarbij net als in de (andere) radiale winkelstraten, de kleinschaligheid deels behouden is gebleven. De nuance is gelegen in de 19^{de}-eeuwse opwaardering van de Damstraat en de Oude Doelenstraat. De verbreding van deze twee straten bracht een schaalsprong in het winkelen met zich mee, welke doorzette tot in de jaren '30 van de 20^{ste} eeuw. Een deel van de kleinschalige panden werd gesloopt ten behoeve van grotere winkels, terwijl een ander deel in parcellering behouden bleef en alleen in de vormgeving van de etalage evolueerde. Oude Hoogstraat 13-15 is op te vatten als een tussenmaat, niet grootschalig, maar wel een samenvoeging van twee percelen. Het gaat daarbij om één gebouw, met twee winkelpuien en ontsluitingen. Voor wat betreft de hoogte, ook hierin sluiten de panden aan op het historische beeld van drie bouwlagen, oorspronkelijk met kap.

Architectuurhistorische waarde

In de winkelstraten wisselde per generatie de pui van aanblik. Deze opeenvolging van modes in vormgeving is in de Oude Hoogstraat goed te volgen. De panden Oude Hoogstraat 13 en 15 waren in gevelbeeld achttiende-eeuws, behalve de pui. Deze was over de beide panden doorgetrokken in een sobere Art Nouveastijl van rond 1900. Op de onderstaande foto van 1939 is deze pui nog aanwezig. Kort daarop werden de beide panden gesloopt en vervangen door het huidige enkele pand, waarbij de parcellering in de winkelpui is gehandhaafd. De nieuwe puien waren sober, maar zorgvuldig vormgegeven en voorzien van een portiek, waardoor de uitstalruimte in de etalage toenam. Deze etalages zijn net als de weinige overige detailkenmerken van het ontwerp verdwenen.



Bouwhistorische waarde:

Het gaat om nieuwbouw van na 1939, waarbij mogelijk bouwmuren behouden zijn gebleven. Van bouwhistorische waarde is overigens niet gebleken.

Cultuurhistorische waarde:

De cultuurhistorische waarde is zeer gering. De fotograaf van de foto uit 1939 was de bekende Eelke van Houten, maar zijn bemoeienis met de sloop en herbouw van de beide monumentale panden heeft in ieder geval niet geleid tot herplaatsing van de geveltoppen. Het muurwerk is overigens wel vergelijkbaar met de jaren '30 stijl van Van Houten, maar overigens weinig bijzonder.

Conclusie

De bebouwing van de Oude Hoogstraat 13-15 vertegenwoordigt in beperkte mate stedenbouwkundige waarde, maar ontbeert architectuurhistorische waarde. Van bouwhistorische waarde is niet gebleken, evenmin van cultuurhistorische waarde. Het pand is niet gaaf en niet zeldzaam. Sloop en nieuwbouw is op deze locatie mogelijk, binnen de contouren van de bestaande kleinschaligheid.