Kwaliteitstoets Waalsteeg 8-10

Datum: Maart 2021
Opsteller: 5.1,2,e

Inleiding

Voor Waalsteeg 8-10 is een plan ingediend dat voorziet in sloop van het bestaande dubbele bedrijfspand, tweelaags met plat dak en het terugbouwen van twee woonhuizen over drie bouwlagen met kap. Het dubbele pand is als Orde 3 gekwalificeerd en gelegen binnen het wettelijk beschermde stadsgezicht, bufferzone Unescogebied. Naar aanleiding van de plannen is (op grond van de regeling voor Orde 3-panden) een kwaliteitstoets uitgevoerd naar het bouwwerk.

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.

Criteria[1]

- *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 stedenbouwkundig 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 ontlenen: 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 Waalsteeg 8-10

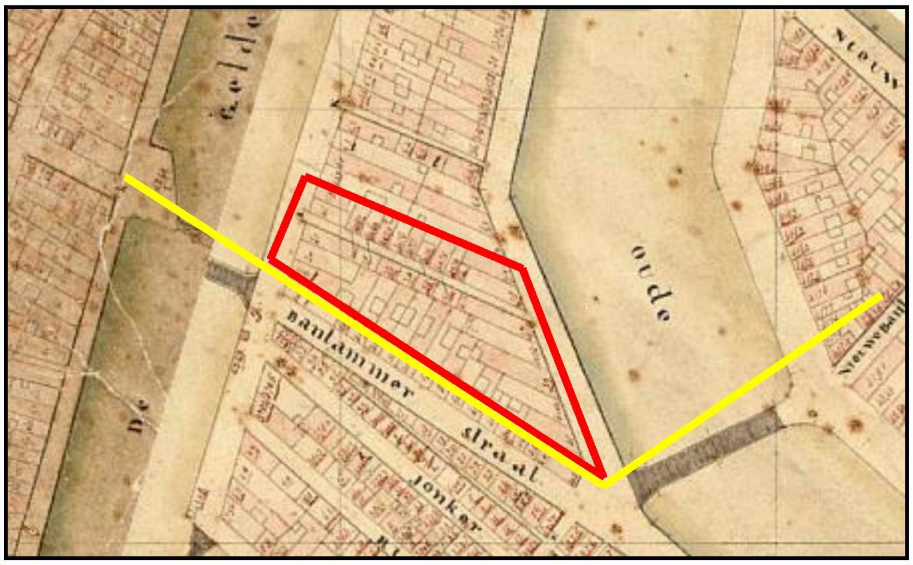
Stedenbouwkundige waarde:
Het bouwblok is gelegen binnen het gebied van de Lastage, waar de bouwblokken, anders dan in de meer gereguleerde stadsuitbreidingen, in de rooilijnen gestroomlijnd werden pas nadat het bestaande gebied voor wonen en werken in het stedelijk weefsel werd opgenomen. De Lastage is geen tekentafelplan, maar een mengvorm tussen bestaand en nieuw, tussen organisch en mathematisch.

De verkaveling is daarom lang niet altijd even regelmatig geordend, maar juist in het blok tussen de Binnen Bantammerstraat en de Waalsteeg is dat wel het geval en dat heeft te maken met een belangrijke route vanuit de oude stad naar de Lastage.

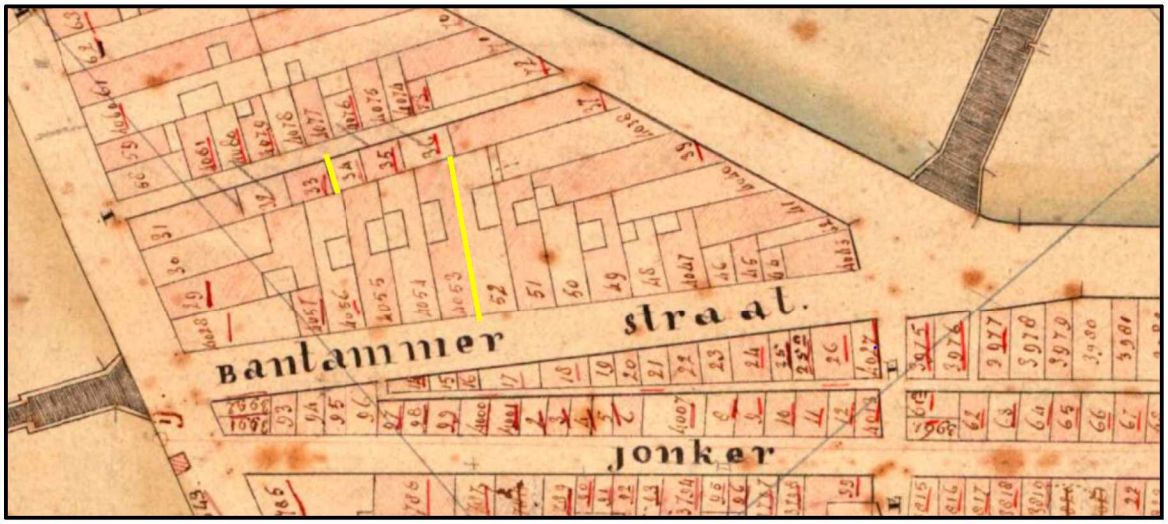
Vanaf de (Oude) brug over het Damrak werd een directe oost-westverbinding naar het nieuwe woongebied gecreëerd. De brug over de Kloveniersburgwal kwam uit op de (later aangelegde) Binnen Bantammerstraat en weer later verder over de Oude Waal. Deze nieuwe brug over de Kloveniersburgwal sloot aan op de fundamenten van een middeleeuwse vestingtoren. De oudere, bestaande brug over de Kloveniersburgwal, meer naar het noorden, zou met de nieuwe route in onbruik raken en later worden gesloopt.

Het blok ten noorden van de Binnen Bantammerstraat is keurig verkaveld met vlechtwerk op de koppen, diepe kavels aan de Kloveniersburgwal en de Oude Waal, maar ook aan de Binnen Bantammerstraat zelf als belangrijke doorgaande route. Het blok ten zuiden was al bebouwd met reeksen kleinere woningen, voordat de brug geslagen werd en is minder regelmatig verkaveld.

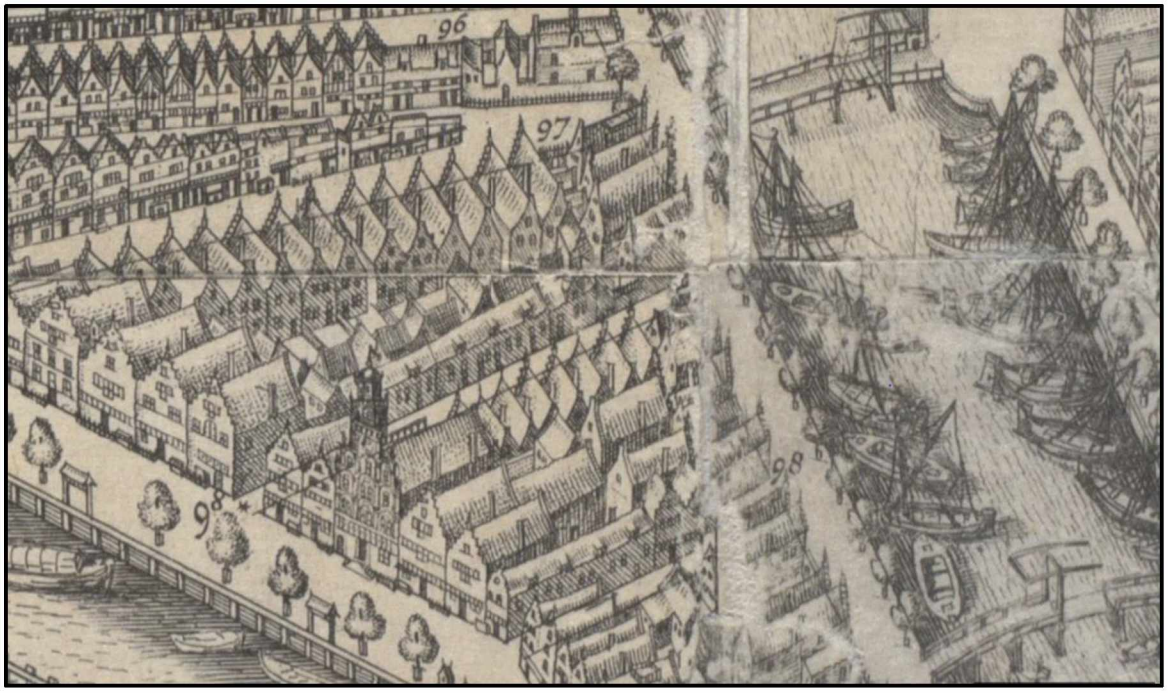
De Waalstraat was binnen deze regelmatige systematiek niet zozeer een lange zijde van een bouwblok, maar een particuliere steeg, ontstaan vanuit particuliere eigendom. De diepe kavels die in het taps toelopende bouwblok van rooilijn naar rooilijn liepen, leenden zich uitstekend voor verkamering. Vanuit de drie huiskavels aan weerszijden van de Waalsteeg (geen –straat!) waren in de vroege 19de eeuw maar liefst veertien kleine pandjes ontwikkeld. Tekenend voor de mengvorm van het bouwblok is de onregelmatige aansluiting van de erven aan de particuliere achterstraat op de erven van de regelmatig verkavelde Binnen Bantammerstraat. Het zijn niet de achtererven van deze kavels, maar van het kavel tussen Oude Waal en Kloveniersburgwal. Dat na de saneringen van begin 20ste eeuw hier niet meer gewoond mocht worden was alleszins begrijpelijk.



Boven de oost westelijke route. Onder het onderscheid tussen hoofdstraat en achterstraat rond 1811 duidelijk zichtbaar in de verkaveling.







De nieuwe brug sluit aan op de nieuw gerooide Binnen Bantammerstraat. De brug rechts onder zou later gesloopt worden. De huizen aan de Waalsteeg zijn met de kap in langsrichting en lager dan de huizen aan de hoofdstraat.

Architectonische waarde:
De architectonische waarden van het onderstuk zijn nihil.

Bouwhistorische waarde:
De bouwhistorische waarden van het onderstuk zijn nihil.

Cultuurhistorische waarde:
Vanwege de herkenbare verkaveling, terug te herleiden tot de ontwikkelingsgeschiedenis van de Lastage vallen de cultuurhistorische waarden van Waalsteeg 8-10 samen met de stedenbouwkundige waarden, de kleinschalige verkaveling in een achterstraat, ontstaan vanuit particuliere eigendom aan de achterzijde van een meer gereguleerde verkaveling van de Binnen Bantammerstraat.

Conclusie
Herstel van de parcellering is een positieve ontwikkeling. Sloop/nieuwbouw van het bestaande dubbele bedrijfspand is daarom goed denkbaar, mits de parcellering inderdaad hersteld wordt. In het daklandschap is aansluiting op de historische situatie, kappen in langsrichting, dus de noklijn parallel aan de straat, het vertrekpunt, waarbij varianten in het daklandschap denkbaar zijn. De hiërarchie tussen achtersteeg en hoofdstraat dient in bouwhoogte herkenbaar te zijn.