

BAAC
ONDERZOEKS- EN ADVIESBUREAU

Amsterdam
Leidsekade 88
Herenhuis

Bouwhistorische verkenning

BAAC Rapport B-21.0291





Auteur:

Drs. [redacted]

ISSN: 1873-9350

Redactie:	ir. [redacted]
Veldwerk:	drs. [redacted]
Teksten:	drs. [redacted]
Waardering:	ir. [redacted]
	drs. ing. [redacted]
	drs. [redacted]

DATUM VELDWERK	2 december 2021
DATUM CONCEPT	23 december 2021
DATUM DEFINITIEF	24 december 2021, geen wijzigingen

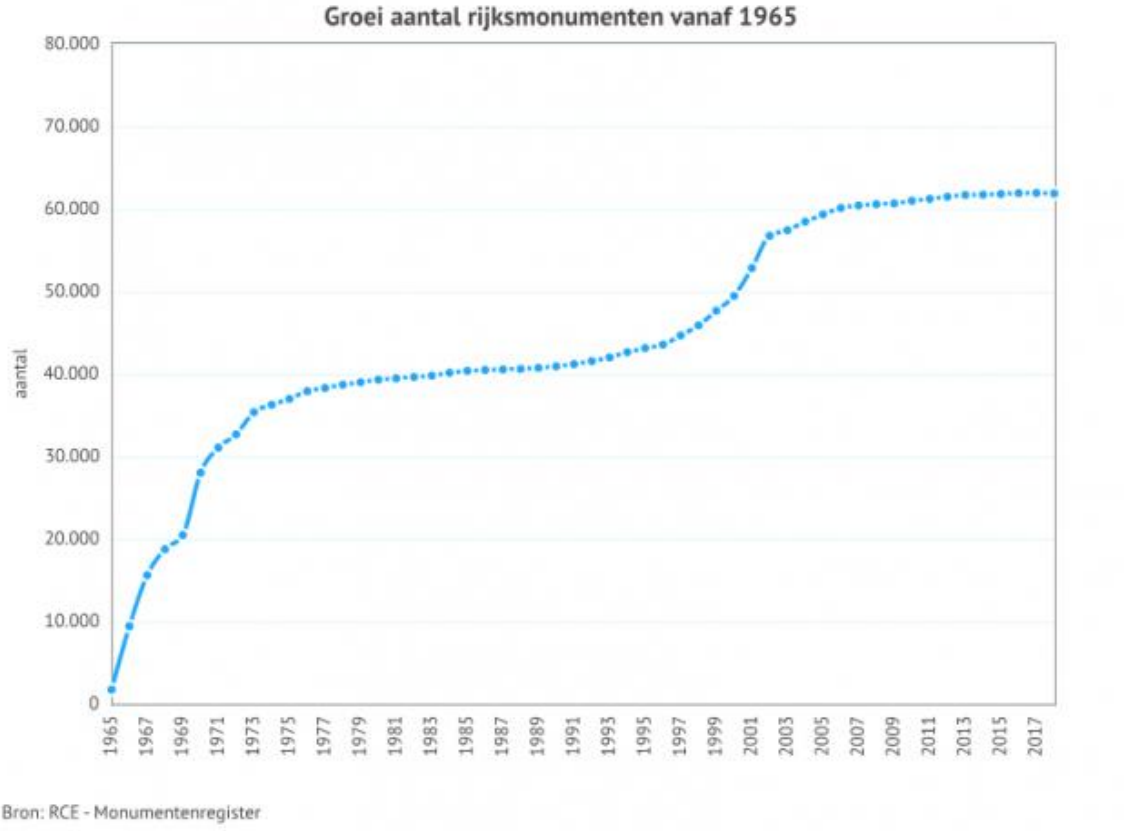
N ets u t deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokop e, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftel jke toestemming van de opdrachtgever en/of BAAC bv.

BAAC
Bureau voor archeologie en bouwhistorie
Graaf van Solmsweg 103, 5222 BS 's-Hertogenbosch.
Tel.: (073) 61 36 219 E-mail: denbosch@baac.nl

1 Inleiding

1.1 Het belang van monumenten

Sleutelbegrip in iedere bouwhistorische verkenning, is het begrip monumentwaarde. In deze eerste paragraaf zal dit begrip worden verklaard en de betekenis ervan worden uitgelegd.
Het woord *Monument* is afgeleid van het Latijnse woord *Monumentum*, waarmee datgene wordt bedoeld, dat doet herinneren.[1] In de oudheid gaat het dan hoofdzakelijk om objecten die opzettelijk gemaakt werden om iemand of een gebeurtenis in herinnering te brengen; een grafmonument of een overwinningsmonument. In de Nederlandse taal wordt het woord monument in ieder geval in de zestiende eeuw al gebruikt. Het is in die tijd een aanduiding van schriftelijke getuigenissen en documenten, opgeschreven herinneringen.[2] In latere eeuwen raakt de term in zwang voor sinds lange tijd bestaande bouwwerken, gebouwen die herinneren aan de samenleving van weleer. Het zijn gebouwen met een belangrijke historische functie of die exemplarisch zijn voor een indrukwekkend architectonisch tijdsbeeld. Gaandeweg de negentiende eeuw ontstaat daarbij de woordafleiding monumentaal, die aanvankelijk niet zozeer betrekking heeft op de herinnering, als wel op de omvang van nieuw te realiseren gebouwen en bouwdelen. De reden daarvan is vermoedelijk dat monumenten in vroegere tijd vrijwel per definitie groots en indrukwekkend waren. Later neemt de huidige definitie de overhand.



Bron: RCE - Monumentenregister

[1] http://www.etymologiebank.nl/trefwoord/monument.
[2] M. Philippa e.a., *Etymologisch Woordenboek van het Nederlands*, 4 delen, Amsterdam 2003-2009.

Een monument is in de monumentenwet van 1961 gedefinieerd als een ten minste 50 jaar oud werk, dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of de volkskundige waarde. De term schoonheid is daarbij een opvallend, subjectief criterium, dat niet los kan worden gezien van de algemeen geaccepteerde architectonische traditie (in publicaties) en de hedendaagse tijdsgeest. Dat laatste besef zorgde er in 1988, bij de vernieuwing van de monumentenwet, mede voor dat de voorwaarde van een halve eeuw ouderdom werd geschrapt. In de Erfgoedwet van 2016 wordt een monument gedefinieerd als een onroerende zaak die deel uitmaakt van cultureel erfgoed.[3] De aanwijzing van monumenten is decennialang primair de taak van het rijk geweest. Sinds de decentralisatie van de monumentenzorg in 1988, is die verantwoordelijkheid geleidelijk aan steeds meer bij lokale overheden (gemeenten) komen te liggen. Sommige gemeenten maakten hier gretig gebruik van, andere gemeente zien de noodzaak van het aanwijzen van gemeentelijke monumenten tot de dag van vandaag niet in. De aanwijzingsprocedure is in de loop der tijd weinig veranderd. Doorgaans gaat er aan de aanwijzing een inventarisatie- en selectieprocedure vooral. Slechts zelden wordt er diepgaand onderzoek verricht ten behoeve van de toekenning van de beschermde status.

Het woord *waarde* wordt in het kader van bouwhistorisch onderzoek gelijkgesteld aan *belang* of *betekenis*, waarbij onderscheid zou kunnen worden gemaakt tussen de betekenis voor de mens nu en de betekenis in vroegere tijd. Een waarde is iets waar een persoon of een (deel van een) samenleving betekenis uit put, omwille van een gezamenlijke of individuele identiteit. *Belang* zou etymologisch zijn voortgekomen uit een inspanning, een gevoel of verlangen om iets te bereiken. Uiteraard kennen we het woord waarde ook in economische zin, waarin het in schrift is terug te voeren tot in de tiende eeuw. In een traject van planvorming en plantoetsing is die ogenschijnlijk dubbele betekenis niet altijd even handig, omdat financiële investeringen moeten renderen, en waarde vooral wordt geassocieerd met het maken van winst. Men moet daarbij echter niet vergeten dat de geldelijke waarde in behoorlijke mate wordt bepaald door hoezeer een persoon iets wil hebben (hoeveel betekenis het voor die persoon heeft, het zijn of haar identiteit aanspreekt, is er mede bepalend voor hoeveel die persoon bereid is te betalen).

Monumentwaarde staat gelijk aan de betekenis van historische zaken voor het collectieve geheugen, de herinnering aan de samenleving / maatschappij in een specifieke tijd.

1.2 Het doel van een bouwhistorische verkenning

Het toekennen van de juridische status van monument door de minister (rijksmonument) of door het college van burgemeester en wethouders (gemeentelijk monument), heeft als consequentie dat bij verbouwingen getoetst moet worden of de geplande ingrepen niet te veel ten koste gaan van de monumentale waarde van het gebouw. Doorgaans geschiedt de toekenning van de monumentstatus op grond van een redengevende omschrijving, een document van één of twee pagina's waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarom een gebouw de status van monument krijgt toebedeeld. De redengevende omschrijving is vrijwel nooit uitgebreid genoeg om een verbouwplan te kunnen toetsen, om de eenvoudige reden dat de informatie over het gebouw daarvoor in kwantiteit en kwaliteit ontoereikend is. Het college (en in sommige gevallen de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) dient zich dus nader te laten informeren. Dat kan door de eigenaar of betrokken architect, maar dat verdient vanuit het oogpunt van objectiviteit doorgaans niet de voorkeur. In die gevallen wordt de eigenaar van het gebouw gevraagd om een bouwhistorische verkenning op te laten stellen door een onafhankelijk opererende marktpartij.

[3] *cultureel erfgoed:* uit het verleden geërfde materiële en immateriële bronnen, in de loop van de t jd tot stand gebracht door de mens of ontstaan uit de wisselwerking tussen mens en omgeving, die mensen, onafhankelijk van het bezit ervan, identificeren als een weerspiegeling en uitdrukking van zich voortdurend ontwikkelende waarden, overtuigingen, kennis en tradities, en die aan hen en toekomstige generaties een referentiekader bieden. (uit: Erfgoedwet 2016)

De bouwhistorische verkenning is dus bedoeld om zowel de eigenaar, de ontwerper als de toetsende instantie te informeren over de bouwgeschiedenis van het gebouw, de object-specifieke eigenschappen van exterieur, interieur en constructies en de monumentale waarden die in het geheel en in de onderdelen waaruit het gebouw is opgebouwd, vertegenwoordig zijn.

Het college laat zich bij de toetsing van plannen adviseren door de lokale monumentencommissie. Het is echter een vrij hardnekkige misvatting dat een monumentencommissie louter is bedoeld om plannen te beoordelen. Een goede monumentencommissie is een gezelschap professionals dat met de initiatiefnemer voor de ontwikkeling van het monument meedenkt en op grond van hun expertise en ervaring suggesties kan doen die zowel het plan als het monument (de monumentwaarde) ten goede komen. Vrijwel altijd is er sprake van een gemeenschappelijk doel: door een kwalitatief hoogwaardige ingreep het monument voor de lange termijn behouden. De bouwhistorische verkenning draagt hier in hoge mate toe bij, omdat die kennis overdraagt die voor een succesvol bouwplan onontbeerlijk is en de dialoog tussen eigenaar, planvormer en monumentencommissie bevordert (onder andere door een helder definitieapparaat, waardenstellingen en waarderingsplattegronden).

1.3 Bouwhistorisch onderzoek

Bouwhistorici analyseren de constructies, de gevels én het interieur van historische gebouwen. Vormen, materialen en bouwtechnieken hebben veelal tijdsgebonden eigenschappen die door de bouwhistoricus worden herkend. Daardoor wordt het voor de bouwhistoricus mogelijk om inzicht te geven in de wijze waarop het pand werd gebouwd, en hoe het daarna door verbouwingen is getransformeerd in het gebouw zoals dat tegenwoordig is. Het is voor de bouwhistoricus niet zo belangrijk hoe iets er uit ziet, als wel waarom iets er uit ziet zoals het er uit ziet, waarbij de kernvraag doorgaans luidt: "Hoe werd dit gemaakt en waarom maakte men het zo?". Vermoedelijk wordt er al vanaf dat er monumenten zijn, bouwhistorisch onderzoek verricht. In de moderne tijd gebeurde dit aanvankelijk vooral door architecten (in wording) en door lokale historici. De onderzoekdiscipline kreeg een belangrijke impuls als gevolg van de vele herstel- en restauratievraagstukken die zich tijdens en direct na de Tweede Wereldoorlog aandienden. In die periode kwam er de Tijdelijke Wet Monumentenzorg waarin stond dat onroerende zaken vermeld in de Voorlopige lijst der Nederlandse monumenten van geschiedenis en kunst (1908-1933), niet mochten worden gesloopt of veranderd zonder toestemming van de Minister van Onderwijs, Kunsten en Wetenschappen. Het doel van het onderzoek was in die tijd nog louter het vergroten van kennis, en spitste zich vrijwel uitsluitend toe op middeleeuwse bouwkunst. Kennis werd onder andere opgedaan door gebouwen, constructies en bouwsporen in muurwerk in te meten en in (reconstructie)tekeningen uit te werken. In de regel ging het onderzoek gelijk op met archeologisch onderzoek. Niet zelden werd het bouwhistorisch onderzoek in de jaren na de Tweede Wereldoorlog door een archeoloog uitgevoerd.

Een specifieke opleiding tot bouwhistoricus bestond lange tijd niet. Bouwhistorici werden tot ongeveer twintig jaar geleden in de praktijk opgeleid. Een aantal gemeenten bood die mogelijkheid bij hun bouwhistorische diensten. Die opleidingsplaatsen werden doorgaans ingevuld door mensen met een bouwkundige en/of een kunsthistorische opleiding. Technische Universiteiten (met name Delft), gaven de mogelijkheid om te specialiseren in restauratietechniek of bouwhistorie. Pas in 1997 werd in Utrecht gestart met een post-HBO opleiding Bouwhistorie en Restauratie. Het is de tijd waarin ook de eerste Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek worden gepubliceerd. Die richtlijnen werden in 2009 voor het laatst herzien en beschrijven het proces van bouwhistorische onderzoek en de voorwaarden waaraan een deugdelijk onderzoeksrapport dient te voldoen.

Het doel van het bestuderen van constructies, structuren en afwerkingen is voor de bouwhistoricus primair het vergroten van kennis omtrent het bouwen in het verleden. Die kennis is in brede zin

noodzakelijk om op verantwoorde wijze met gebouwd erfgoed in Nederland om te gaan. Daarbij valt niet alleen te denken aan restauraties, maar ook aan verbouwingen of constructief herstel.

Bouwhistorische kennis zal daarnaast helpen bij het doorgronden van het gebouw. Begrip van hoe een gebouw in het verleden werd ontworpen, welke keuzes er gemaakt werden ten behoeve van de constructie én duiding van de elementen die in en aan het gebouw te vinden zijn, helpen allemaal om de herinnering aan vroegere tijd in leven te houden, voort te laten bestaan. Maar zij kunnen ook helpen om een bouwprogramma op efficiënte wijze tot ontwerp uit te werken.



Vaak blijft bij een verkenning veel aan het oog van de bouwhistoricus verborgen. Links de situatie vóór ontmanteling, rechts na, met een achttiende-eeuwse balklaag, een negentiende-eeuwse schouw en een voormalige buitengevel (zestiende-eeuws) met daarin dichtgezette vensteropeningen. Voorbeeld: Breestraat 68 in Leiden.

1.4 De beperkingen van een bouwhistorische verkenning

De *bouwhistorische verkenning* wordt in de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek (2009) gedefinieerd als een *bouwhistorische opname op hoofdlijnen*. Voor kleine ingrepen in monumenten kan zo'n verkenning in principe volstaan, maar de beperkingen zijn groot. Zo wordt er doorgaans bij een veldonderzoek ten behoeve van een verkenning geen materiaal verwijderd (er vindt geen licht destructief onderzoek plaats). Dat is een probleem voor kennisvergaring én waardering omdat niet duidelijk wordt of er achter huidige afwerklagen (vloerbedekkingen, muurverf, voorzetwanden, verlaagde plafonds) monumentale afwerkingen schuil gaan. Onder een recente vloerbedekking kunnen oude parketvloeren, geoliede 'kindervoetjes' of terrazzovloeren onopgemerkt blijven. Voorzetwanden kunnen het zicht ontnemen op verborgen paneeldeuren, wandbespanningen, lambriseringen of zelfs muurschilderingen. Schilderingen kunnen overigens ook heel goed schuil gaan achter witte latex of muurverf.[4]
Het is dus goed om hier expliciet vermeld te hebben, dat de waardering die in deze rapportage is opgenomen, louter is gestoeld op de onderzoeksgegevens die tijdens de verkenning konden worden verzameld en die in deze rapportage is gepresenteerd. De kans dat tijdens de verkenning monumentale afwerkingen onopgemerkt zijn gebleven is redelijk groot, vooral bij gebouwen die sinds circa 1980 niet meer ingrijpend zijn verbouwd. Op basis van ervaring ligt rond 1980 het omslagpunt van verbouwen met behoud van oude(re) lagen naar verbouwen na complete ontmanteling tot op casco.

Een bouwhistorische verkenning is een opname op hoofdlijnen (non-destructief) en kent de nodige beperkingen.

Een beperking van de voorliggende verkenning is ook dat het een platte weergave in tekst is, van een ruimtelijke structuur. Voor zowel de auteur als de eigenaar van het gebouw is het vrij eenvoudig

[4] Onder bouwhistorici wordt ingeschat dat bij een verkenning slechts een tipje van de sluiter van de bouwgeschiedenis wordt opgelicht. Hoe ouder het object, hoe lastiger het vaak is om voldoende kennis te vergaren binnen de kaders van een verkenning.

om de tekst te vertalen naar een drie dimensionaal beeld, voor leden van een monumentencommissie is dat vaak in veel mindere mate het geval. Het is om die reden voor een eigenaar altijd aan te raden om de monumentencommissie in de fase van plantoetsing uit te nodigen voor een rondgang door het gebouw, bij voorkeur ná kennisgeving van de uitkomsten van de bouwhistorische verkenning. In de gevallen dat dat niet tot de mogelijkheden behoort, en er toch behoefte is aan extra verbeelding van het gebouw, kan BAAC de complete fotodocumentatie die tijdens het veldwerk gemaakt is, ter beschikking stellen.

Er is een uitvoerige fotodocumentatie gemaakt ten behoeve van deze rapportage. Niet alle veldfoto's zijn in het rapport opgenomen. De foto's kunnen u digitaal worden toegestuurd. U kunt een verzoek sturen naar: [redacted]@baac.nl

1.5 Monumentwaarde

1.5.1 De toetsingscriteria en toetsingskader

Het bepalen van het belang, de betekenis van een gebouw of object, is inmiddels een primaire taak van de bouwhistoricus. De onderzoeker hanteert daarbij conform de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek (in 2009 uitgegeven in samenwerking tussen de Stichting Bouwhistorie Nederland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) in principe twee criteria, te weten; de mate van authenticiteit en de mate van zeldzaamheid.

De term authentiek is afgeleid van het Latijnse *authenticus*, wat staat voor 'met eigen hand voltrekken', 'uit eerste hand' en vindt haar oorsprong als rechtsterm. Binnen het recht wordt het gebruikt als aanduiding van een oorspronkelijk gegeven, op iets dat als echt is vastgesteld of dat een exacte kopie is van het origineel (dat laatste is interessant met het oog op de duiding van het belang van restauratiefasen die gepaard gaan met grootschalige vernieuwing van substantie). Het ontrafelen van de bouwgeschiedenis gaat altijd gepaard met het bepalen van de mate van oorspronkelijkheid van een gebouw als geheel, alsmede van de onderdelen waaruit het is samengesteld. Het is daarbij goed om te beseffen dat de mate van authenticiteit van ieder monument in meer of mindere mate is aangetast, en dat die aantasting doorgaans groter is dan op het eerste oog wordt ingeschat. Het komt vaak voor dat een historische verbouwing als resultaat zowel een aantasting van een bestaande als een toevoeging van een nieuwe betekenislaag heeft. Dit wordt meestal geduid met de term "historische gelaagdheid", een term die in principe altijd op gespannen voet staat met authenticiteit. Strikt genomen zou van iedere bouwfase afzonderlijk de mate van authenticiteit kunnen worden bepaald. Daaraan kleeft echter als nadeel dat dit relatief gunstig uitpakt voor een recentere verbouwing (waarvan het resultaat mogelijk nog geheel intact is). Authenticiteit is als zuiver toetsingscriterium lastig te implementeren om vier redenen.

De mate van authenticiteit en zeldzaamheid zijn primaire toetsingscriteria.

Ten eerste kan de mate van authenticiteit, of misschien beter de verwachting die we daarbij hebben, niet los worden gezien van de ouderdom van een object of de termijn die is verstreken tussen het ten uitvoer brengen van de bouw en de verbouwing(en) tot aan het moment van toetsing. De mate van authenticiteit van een gebouw uit de jaren zestig is bijna per definitie hoger dan de mate van oorspronkelijkheid van een middeleeuws gebouw. Dat wil niet zeggen dat het jongere gebouw met een hogere mate van authenticiteit ook een hoger erfgoedbelang vertegenwoordigt dan een ouder gebouw dat door de tijd heen vaker zal zijn aangepast aan veranderende omstandigheden in de tijd.

Ten tweede zijn er bouwtypen, boerderijen bijvoorbeeld, waar de continue aanpassing, veelal op meest pragmatische wijze, een essentie van (landelijke) cultuur vormen. De mate van authenticiteit staat hiermee in feite op gespannen voet. Daarop aansluitend, ten derde dus, kan op de mate van authenticiteit niet worden getoetst zonder daarbij het beschouwingsniveau duidelijk aan te geven. Van een zestiende-eeuwse boerderij zijn de gebinten meestal de enige elementen die terug te

voeren zijn op de bouwtijd. De mate van authenticiteit van de gebintconstructie kan daarbij hoog zijn (beschouwingsniveau constructie), maar dat geldt niet voor de mate van authenticiteit van de boerderij als geheel. Wie hier in de zestiende eeuw geboerd heeft, zal bijna niets van de boerderij in huidige hoedanigheid herkennen. Kastelen zijn hiervan ook een voorbeeld, omdat ook dat in essentie aan verandering onderhevige gebouwen zijn, hetzij door factoren van buitenaf (herstellingen na verwoesting), hetzij door factoren vanuit gebruik (aanpassen aan moderne vestingbouwkundige principes). Wellicht is het beter om de mate van authenticiteit per bouwfase uit te splitsen en niet per gebouwonderdeel, waarbij de betekenis van iedere bouwfase in de bouwchronologie uiteen wordt gezet en aangegeven wordt in welke mate de onderdelen behorende bij die bouwfase in authentieke staat verkeren. Daaraan kleven echter ook nadelen, met name ten aanzien van de samenhang tussen de verschillende bouwfasen en de (bouwkundige) logica die doorgaans aan de basis ligt van die samenhang.



De Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek uit 2009. Te downloaden via: https://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/publicaties/2009/01/01/richtlijnen-bouwhistorisch-onderzoek

Als laatste speelt – zoals hierboven al aangegeven – de bepaling van de mate van authenticiteit een ingewikkelde rol, wanneer er sprake is van reconstructief restauratiewerk en restauraties waarbij met behoud van vorm een materiaalsoort (historische substantie) is vernieuwd. Hoe dient de mate van authenticiteit te worden beoordeeld bij een gevel waarvan de achttiende-eeuwse schuifvensters zijn vernieuwd door materiaal en vorm exact over te nemen? Conform de definitie van authentiek, kan iets dat exact gelijk is aan het origineel, voor authentiek doorgaan. Kan een exacte kopie van een venster worden bestempeld als authentiek of moeten we hier spreken van een toestand die soortauthentiek is. Wanneer de betekenis van een exacte kopie op grond van toetsing op authenticiteit voor een authentiek venster even groot is als voor een soort- of kopie-authentiek vensters, vervalt de grond om het behoud van het authentieke venster na te streven. Door de eigenaar en de monumentenzorg wordt een vervangend onderdeel doorgaans als een minder grote aantasting geduid dan door een bouwhistoricus, omdat die laatste informatie put uit

karaktereigenschappen (bouw- en bewerkingssporen van het onderdeel) die bij vernieuwing onherroepelijk verloren gaat. In deze rapportage wordt voor dit punt aangaande de authenticiteit dus een zwaardere interpretatie aangehouden dan doorgaans in de bouwpraktijd van architect of monumentenzorger het geval is

De term zeldzaam is in principe vrij eenvoudig te duiden, het geeft aan dat iets weinig voorkomend is. Gewoonlijk wordt er getoetst of een historisch object, of één van de onderdelen waaruit het is samengesteld, in de huidige tijd nog veel of juist weinig voorkomt. Die historische terugblik is echter niet van oudsher met de term zeldzaam verbonden. Het woord zelden werd in de middeleeuwen gebruikt om in de eigen tijd ongewone of wonderlijke zaken of fenomenen te benoemen en groeide in de zestiende eeuw uit tot zeldzaam, nog steeds met dezelfde betekenis. Het zou goed zijn om in bouwhistorische rapporten aan te geven of bepaalden aspecten van een gebouw in de bouwtijd zeldzaam waren (denk daarbij aan atypische constructies of vroege voorbeelden van een bepaald venstertype), óf dat er sprake is van een fenomeen dat juist na verloop van tijd weinig voorkomend is geworden. Denk daarbij aan een negentiende-eeuwse éénkamerwoning. Iets dat in de huidige tijd zeldzaam is, kan in het verleden een veelvoorkomende standaard zijn geweest. Andersom is ook mogelijk.

De relatieve eenvoud van de term zeldzaamheid vertaalt zich niet in een gemakkelijke implementatie tijdens toetsing. Daarbij spelen verschillende factoren een rol. De belangrijkste complicatie is misschien wel dat bij bouwhistorische verkenningen doorgaans wordt volstaan met een zogenaamde interne waardenstelling waarbij het toetsingskader wordt bepaald binnen de scope van het object. Het moge duidelijk zijn dat toetsing op grond van de mate van zeldzaamheid hier tot problemen leidt, omdat zeldzaamheid een breder toetsingskader vereist. In de richtlijnen wordt aangegeven dat een contextuele waardenstelling al heeft plaatsgevonden bij geregistreerde monumenten. Dat impliceert dat rijk en gemeenten hun monumentenbestand als een gebalanceerde collectie hebben ingericht, wat in de praktijk vaker niet dan wel het geval is. Meestal bestaat een monumentenbestand uit een periodiek gevulde hoeveelheid gedateerde redengevende omschrijvingen, vaak op basis van het exterieur en de meest uiteenlopende waarderingsmethodieken. Actualisatie van monumentenbestanden en het opstellen van een collectiebeschrijving met aandacht voor samenhang komt helaas maar zeer sporadisch voor. Ingewikkeld aan de zeldzaamheid is dat die niet los kan worden gezien van ervaring. De mogelijkheden voor onderzoekers om in een kort tijdsbestek een groot referentiekader op te bouwen (heel veel gebouwen te onderzoeken en te zien), zijn beperkt, mede omdat de meeste onderzoeksrapporten met het oog op privacyaspecten niet gepubliceerd worden. Wat zeker ook lastig is, is de geografische begrenzing van het toetsingskader. Moet er in geval van rijksmonumenten landelijk op zeldzaamheid worden getoetst en bij gemeentelijke monumenten en niet monumenten op regionaal of zelfs plaatselijk niveau? Kan er überhaupt wel binnen die kaders worden getoetst? Kwantitatieve gegevens ontbreken veelal. Het ontbreken van goede monumentenbeschrijvingen per gemeente doet zich ook hier voelen, evenals het uitblijven van onderzoekagenda's met daaruit voortvloeiende programma's van eisen. Een expliciete onderzoeksvraag als *hoeveel neorenaissance panden zijn in Eindhoven beschermd?* is in de dagelijkse praktijk een uitzondering.[5] Het opbouwen van een breed referentiekader wordt ook bemoeilijkt door het uitblijven van specialisatie binnen het bouwhistorische vakgebied. Met name op het punt van de toetsing van de mate van zeldzaamheid zorgt dat voor moeilijkheden. Het is voor iemand die zich specialiseert in Interbellumboerderijen, in kerken uit de wederopbouwperiode of in fabrieksgebouwen veel gemakkelijker om in relatief korte tijd een deugdelijk referentiekader op te bouwen dan voor een bouwhistoricus die door heel het land van een stoomgemaal, naar een schoolgebouw, een woonhuis en een graansilo trekt.

[5] Onderzoeksvraag in verband met mogelijke verplaatsing van het gemeentelijke monument Aalsterweg 310.

Een bouwhistorische verkenning kent de nodige beperkingen. De monumentwaarde is altijd bepaald op grond van de in de rapportage gepresenteerde onderzoeksgegevens. Het is mogelijk dat bij de verkenning monumentale constructies, elementen en afwerkingen verborgen zijn gebleven achter recente(re) afwerkingslagen.

1.5.2 Waardengradaties

Bij het opstellen van een waardenstelling schrijven de *Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek* drie categorieën voor: hoge monumentale waarde, positieve monumentale waarde en indifferente monumentale waarde. De betekenis van die gradaties is nogal abstract beschreven, over de implicaties (consequenties voor de planvormer en plantoetsers) laten de richtlijnen zich niet uit).

- Hoge monumentwaarde wordt omschreven als van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.
- Positieve monumentwaarde wordt omschreven als van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of het gebied.
- Onder indifferente monumentwaarde dienen volgens de richtlijnen zaken geschaard te worden die van relatief weinig belang zijn voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.

Het onderscheid tussen van cruciaal belang, van belang en van relatief weinig belang, is in de richtlijnen niet gegeven. Er mag vanuit worden gegaan dat de te hanteren toetsingscriteria (de mate van authenticiteit en de mate van zeldzaamheid) een doorslaggevende rol spelen. Zaken die zowel authentiek als zeldzaamheid zijn zouden in dat geval in aanmerking komen voor toekenning van hoge monumentwaarde, zaken die niet authentiek en niet zeldzaam zijn vertegenwoordigen dan indifferente monumentwaarde. Dat laat over de zaken met positieve monumentwaarde die wel authentiek maar niet zeldzaam óf wel zeldzaam maar niet authentiek zijn. Dit is ook de basis waarop door BAAC in principe waardengradaties worden toegekend.

In de loop der tijd is onder bouwhistorici de neiging ontstaan om (te) hoog te waarderen, vanwege de 'signaalfunctie' die daarvan uit zou gaan én het veronderstelde effect dat door toekenning van de hoogst mogelijke monumentwaarde, het behoud van monumentale onderdelen van het gebouw, het behoud van dat gebouw het best was gewaarborgd. Neveneffect daarvan is dat het gewicht dat dient te worden toegekend aan zaken die positieve monumentwaarde vertegenwoordigen, onder druk is komen te staan. Debet hieraan is ook dat de richtlijnen niet duidelijk maken wat de praktische implicaties van de waardengradaties voor planvormers en plantoetsers zijn. In de volgende paragraaf proberen we dat te ondervangen door richting te geven aan de omgang met de verschillende waardencategorieën. Hier willen we uiteenzetten dat 'positief' bevestigend is. Het is een "JA, er is sprake van monumentwaarde". Men zou dit als een basiswaarde kunnen omschrijven. De indicator 'hoog' past men doorgaans toe voor zaken die verheffend zijn, die de basis overtreffen. Gesimplificeerd zou men kunnen stellen dat er bij toekenning van hoge monumentwaarde sprake is van een verbijzondering (wederom op grond van de mate van authenticiteit én zeldzaamheid). Het is een "JA, er is sprake van monumentwaarde; dit is bijzonder". Tenslotte is het goed om opgemerkt te hebben dat indifferente monumentwaarde niet hetzelfde is als geen monumentwaarde. De indicator indifferent geeft aan dat de monumentwaarde ondergeschikt is aan de overige monumentale onderdelen van het object. Omdat BAAC van mening is dat er in vrijwel alle panden ook zaken aanwezig zijn die in het geheel geen monumentwaarde vertegenwoordigen (denk aan recente vloerbedekkingen, gipsplafonds, eigentijds meubilair) wordt in de BAAC-rapportages, in afwijking van de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek, de categorie geen monumentwaarde toegevoegd.

Naast de drie in de richtlijnen genoemde waardengradaties, hanteert BAAC de gradatie geen monumentale waarde.

1.6 Implementatie van de resultaten van de bouwhistorische verkenning

1.6.1 De consequenties van de toegekende waarden

De door de bouwhistoricus vervaardigde rapportage met waardering en waardenstellingen kan gebruikt worden door architecten en planontwikkelaars ter inspiratie voor noodzakelijk geachte ontwikkelingen en door overheden en monumentencommissies om de rapporten en verbouwplannen te toetsen. De kennis over het historische bouwen stelt de bouwhistoricus ook in staat om bij objectgericht onderzoek uitspraken te doen ten aanzien van de monumentale waarde, van het object als geheel en van de onderdelen waaruit het is samengesteld. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de *Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek* (2009) waarin als toetsingscriteria de mate van authenticiteit en zeldzaamheid zijn genoemd.

- Hoge monumentwaarde: van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied (BAAC associeert dit doorgaans met bijzonder of uitzonderlijk omwille van de hoge mate van authenticiteit en zeldzaamheid).
Voor onderdelen waaraan hoge monumentale waarde is toegekend, geldt dat deze zaken op louter bouwhistorische gronden absoluut behouden dienen te blijven. Omdat er bij het maken van een kwalitatief hoogwaardig plan dat voldoet aan de huidige voorschriften op het gebied van veiligheid, duurzaamheid en functievereisten meer komt kijken dan alleen het bouwhistorische belang, blijkt het in de praktijk niet altijd mogelijk om zaken die hoge monumentwaarde vertegenwoordigen volledig intact te laten. Dit moet echter wel dégelijk het streven zijn van zowel eigenaar, planvormer en toetsende instanties. Met andere woorden: bij zaken die hoge monumentwaarde vertegenwoordigen is het behoud een zéér zwaarwegende factor bij de afweging van algemene belangen (de betekenis van het monument voor de samenleving) tegen de belangen van de eigenaar/ontwikkelaar. Aanpassingen zijn niet ondenkbaar. In eerste instantie moet dan echter worden gedacht aan aanpassingen die de bestaande monumentwaarde ondersteunen: herstel van details, terugbrengen van oorspronkelijke kleurstellingen, het verwijderen van waarde-verstorende elementen of in bepaalde situaties reconstructie. Indien bij de afweging van alle factoren de conclusie is dat aantasting van delen met hoge monumentwaarde onafwendbaar is, dan geldt dat eigentijdse ingrepen met zorg moeten worden uitgevoerd en dat daarbij de historische toestand van het gebouw maatgevend is. Óf er moet duidelijk aantoonbaar sprake zijn van een duurzame ingreep of toevoeging die het monument een wezenlijk nieuwe betekenislaag geeft die essentieel is voor het voortbestaan van het monument als geheel. Aanpassing van elementen met hoge monumentwaarde kan gevolgen hebben voor de monumentale status van het gebouw als geheel. Bovendien moet, als het onvermijdbaar is dat hoog monumentaal gewaardeerde onderdelen worden aangetast, gezorgd worden voor een deugdelijke bouwhistorische documentatie en ontledend bouwhistorisch onderzoek van de aan te tasten delen. Dit alles conform de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek.

- Positieve monumentale waarde: van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied (BAAC beschouwt dit doorgaans als basiswaarde en kent die toe op grond van hoge mate van authenticiteit óf hoge mate van zeldzaamheid).
Voor onderdelen waaraan positieve monumentale waarde is toegekend, geldt dat er bij het maken van verbouwplannen, vanuit bouwhistorisch oogpunt, gestreefd moet worden naar behoud er van. Het monumentale belang van deze elementen dient zorgvuldig afgewogen te worden tegen de belangen van de eigenaar/ontwikkelaar en factoren als veiligheid, duurzaamheid en milieuaspecten. Aanpassingen van positief gewaardeerde onderdelen zijn denkbaar wanneer de aard en de monumentale waarde van het geheel blijven bestaan of worden versterkt en er sprake is van het toevoegen van kwaliteit. Substantiële aantasting van positief gewaardeerde onderdelen kan gevolgen hebben voor de monumentstatus van het gebouw.

- Indifferente monumentale waarde: van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van het object als gevolg van een aantasting van de mate van authenticiteit of de veelvoorkomendheid.
Vanuit bouwhistorisch oogpunt bestaan er geen zwaarwegende argumenten om het volledige behoud van indifferent gewaardeerde onderdelen na te streven. Wijzigingen behoren doorgaans tot de mogelijkheden, sloop in veel gevallen ook wanneer dat ten goede komt van het behoud van positief en hoog gewaardeerde onderdelen van het gebouw. Reconstructief herstel kan in uitzonderlijke gevallen leiden tot opwaardering van indifferent gewaardeerde onderdelen naar positief (bijvoorbeeld door reconstructie van deuren, vensters en details).

- Geen monumentale waarde
Vanuit bouwhistorisch oogpunt bestaan er geen argumenten om het behoud van elementen zonder monumentale waarde na te streven. Wijzigingen of zelfs sloop behoren zonder voorbehoud omwille van bouwhistorie of de monumentale status tot de mogelijkheden en kunnen in het geval het verstorende elementen betreffen, zelfs een positief effect hebben op de beleving van de monumentale waarde van het complex als geheel.

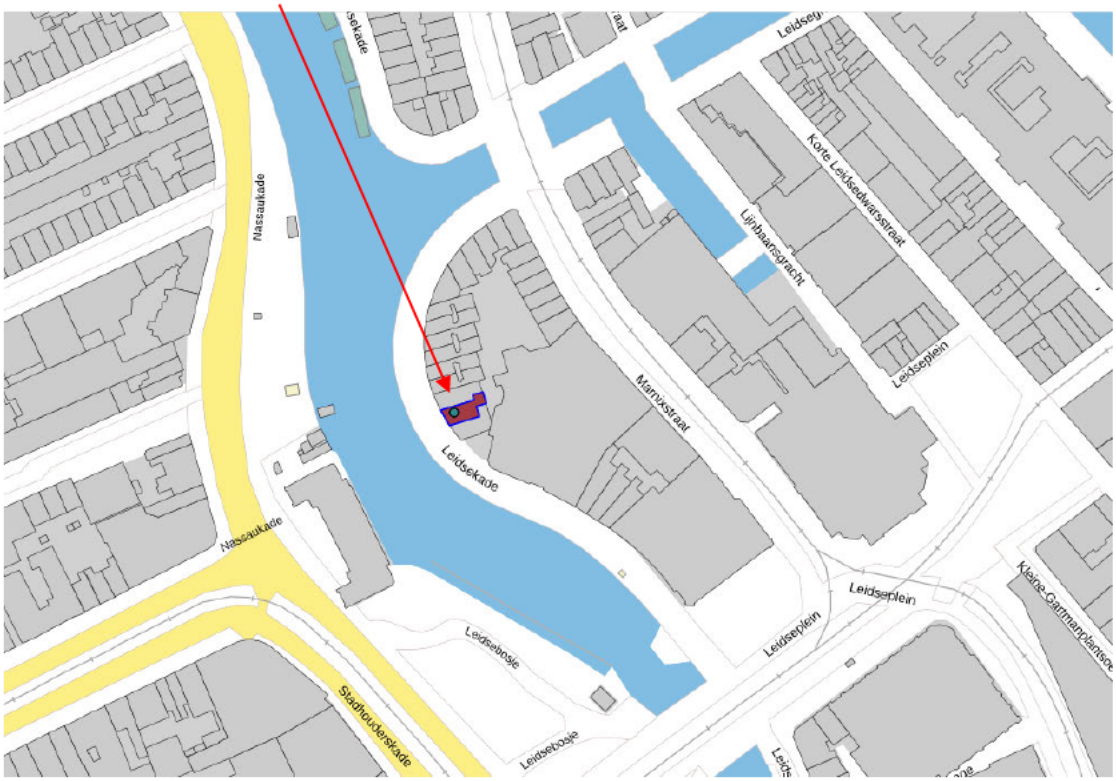
1.6.2 Objectiviteit
Omdat de toekenning van monumentwaarde geen exacte wetenschap is, is iedere waardering onderhevig aan subjectiviteit. De mate van authenticiteit is voor een ieder nog wel vrij goed te beoordelen, al speelt wel altijd de vraag op welke niveau er getoetst wordt (op objectniveau, structuurniveau, elementniveau of zelfs afwerkingsniveau) en liggen de verwachtingen ten aanzien van de oorspronkelijkheid bij een wederopbouwpand doorgaans hoger dan bij een woonhuis dat de oorsprong in de zestiende eeuw heeft. Lastiger wordt het al bij de beoordeling van de mate van zeldzaamheid, omdat dit sterk afhangt van het kenniskader waarover de bouwhistoricus beschikt. In de bouwhistorische discipline zijn er maar weinig kwantitatieve gegevens beschikbaar met betrekking tot bouwhistorische zaken.

Bij BAAC stellen we een waardering naar eer en geweten op. De opdrachtgever krijgt een conceptrapport om er voor te zorgen dat wat in het rapport geschreven staat, begrijpelijk en duidelijk genoeg is. Invloed op de waardering heeft de opdrachtgever niet. Tenzij de opdrachtgever kan aantonen dat bij de waardering een vergissing is gemaakt met betrekking tot de mate van authenticiteit of de mate van zeldzaamheid van een element in het gebouw.
Evengoed heeft een toetsende instantie geen invloed op de waardering en de waardenstellingen in onze rapportages. Wél heeft een monumentencommissie de mogelijkheid om van de waardering in de rapportage af te wijken. De commissie kan de zo objectief mogelijke waardering en waardenstellingen van BAAC overnemen óf naast zich neerleggen. Dat laatste dient uiteraard wel door de commissieleden te worden gemotiveerd.

2 Projectinformatie

2.1 Administratieve gegevens

Plaats: Amsterdam, Noord-Holland
Adres: Leidsekade 88, 1017 PN Amsterdam
Monumentenstatus: Gemeentelijk monument, nummer 037, het pand ligt tevens in het van rijkswege beschermde gezicht "Amsterdam – Binnen de Singelgracht" met nummer 1477 en het Unesco werelderfgoed 'Zeventiende-eeuwse grachtengordel van Amsterdam binnen de Singelgracht'.
Kadastraal nummer: Amsterdam E 6710
Historische functie: Herenhuis
Huidige functie: Hotel
Toekomstige functie: meerdere woningen
BAAC-project: B-21.0291
Type onderzoek: Bouwhistorische verkenning
Datum veldwerk: 2 december 2021
Opdrachtgever: Dobbelsteijn Bisschops C.S. Juridisch advies
Uitvoerende organisatie: BAAC 's-Hertogenbosch
Uitvoerende projectleider: [redacted]



Leidsekade 88 bij de pijl (BAG-viewer). Direct voor de Leidsekade ligt de Singel. Nummer 88 is als één geheel met nummer 87 en 89 gebouwd. Het grote bouwblok aan de zuidzijde betreft de theaters Bellevue en Nieuwe de la Mar.

2.2 Programma van Eisen

Er is, anders dan voorgeschreven in de *Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek*, niet gewerkt met een Programma van Eisen. De opdrachtgever overweegt de functie van het pand te wijzigen. Hiervoor is een voorlopig ontwerp gemaakt. Voordat dit verder ingevuld kan worden dient er een bouwhistorische verkenning uitgevoerd te worden die voldoet aan de *Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek*. Aan de hand hiervan kan worden bepaald welke ingrepen er in relatie tot de cultuurhistorische waarden van het pand mogelijk zijn. Er zijn geen specifieke eisen aan het onderzoek gesteld zodat de laagste variant, zijnde de bouwhistorische verkenning, wordt uitgevoerd om te dienen als toetsingskader.
Er zijn door eigenaar en monumentencommissie geen zaken van de verkenning uitgesloten.



Bij de rode pijl de ligging van de Leidsekade op google-maps. De structuur van de middeleeuwse binnenstad en de latere uitbreiding daaromheen zijn goed zichtbaar. De straat ligt direct tegen de singel van de 17de-eeuwse binnenstad. Ten zuidoosten het Leidseplein, Vondelpark en het Rijksmuseum. In het noorden het IJ met het Centraal Station.

2.3 Veldwerk

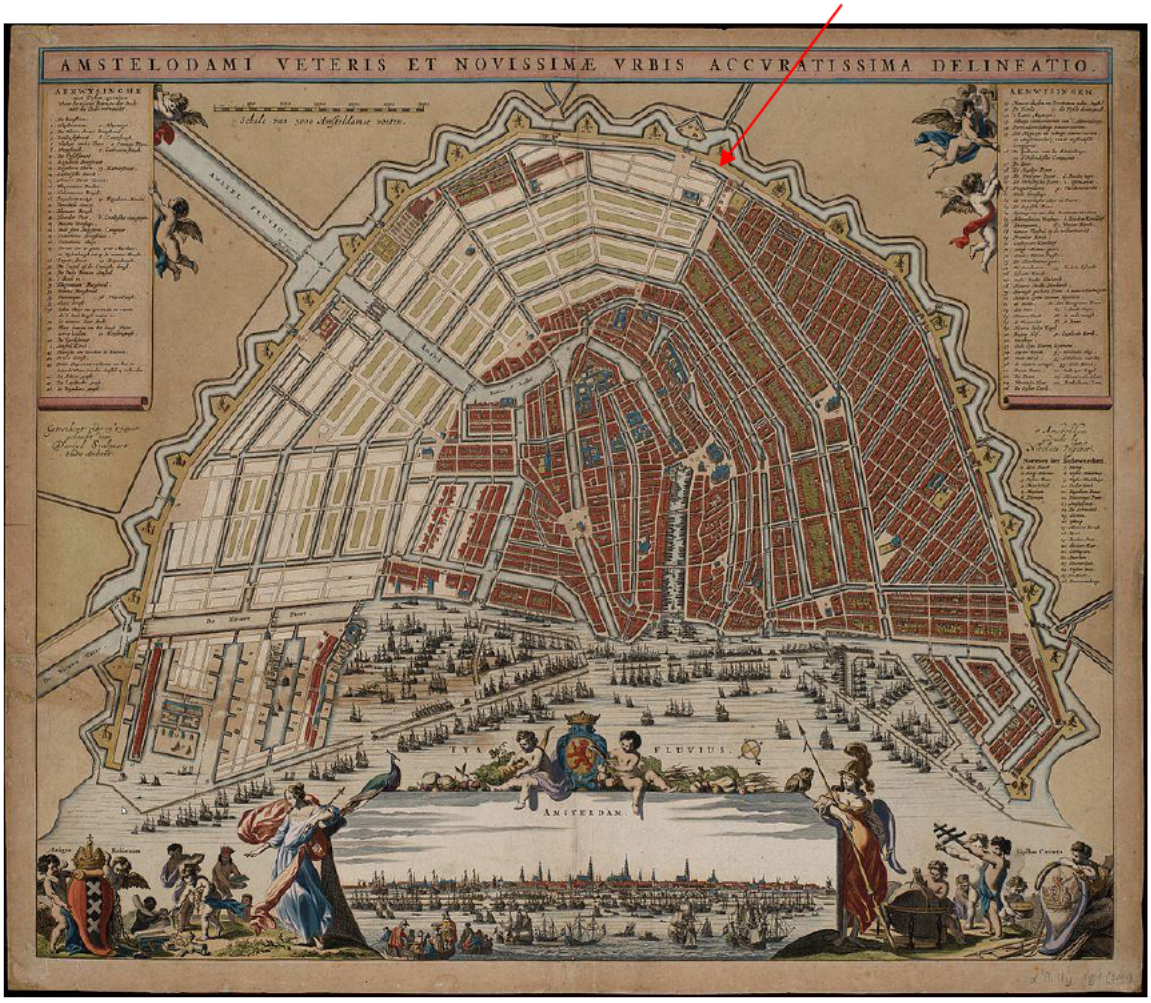
Het veldwerk vond plaats op donderdag 2 december 2021. Na een Last Minute Risico Analyse (er werden geen risico's aangetroffen), werd de bouwhistoricus in gelegenheid gesteld om een rondgang door het pand te maken, de ruimtes te betreden en waarnemingen in en om het gebouw te verrichten. Tijdens deze verkenning werd een uitvoerige fotodocumentatie gemaakt. Er is verder geen destructief onderzoek uitgevoerd. Er is geen verkenning uitgevoerd naar historische verfafwerkingen. Na afloop van het veldwerk kon het pand in de staat waarin het werd aangetroffen, worden achtergelaten.

2.4 Archiefonderzoek

In verband met de corona-maatregelen was een bezoek aan het archief lastig. Digitaal konden verschillende bouwdossiers worden ingezien. Uiteraard is er kadastraal materiaal verzameld en zijn online beeldbanken geraadpleegd.

3 Historische inleiding

Hoewel er intussen een aanzienlijk aantal sporen van bewoning van de steentijd tot de Romeinse tijd is aangetroffen, ligt de oorsprong van de stad Amsterdam in de vestiging van permanente bewoners op beide oevers van de Amstel vrij snel na het jaar 1200. Deze bewoning ontstond zowel door de voortgaande ontginning vanuit het Sticht, als de uitbereiding van de Zuiderzee die velen tot het zoeken van een andere woonplaats dwong. Hoewel de ligging van de nederzetting aan de monding van de Amstel in het IJ en de nabijgelegen Zuiderzee gunstig waren voor de handel, waren de inklinkende bodem en de natte omgeving niet ideaal voor zowel de bebouwing als de landbouw. De terreinen voor bewoning werden zodoende al snel opgehoogd en de handel intensiveerde. De Amstel werd bedijkt en afgedamd ter hoogte van de huidige Dam.
Rond 1300 werden er door de Utrechtse bisschop stadsrechten verleend, er woonden toen circa 1175 mensen in 'Amestelledamme'. Al vrij snel daarna kwam het stadje definitief in bezit van de Hollandse graaf. In de volgende decennia begon de ontwikkeling van de handel op de Oostzee, die een grote vlucht zou nemen en de basis legde voor de latere bloei van de stad. De middeleeuwse vorm van de stad werd in 1481 gefixeerd met de aanleg van een stenen stadsmuur in opdracht van de Bourgondische hertog. Met de toenemende handel groeide ook de bevolking tot ruim 12.000 inwoners in het midden van de 16de eeuw. Omdat er geen structurele uitbreiding plaatsvond verdichtte de bebouwing steeds verder.
In de loop van de 16de eeuw domineerde Amsterdam de transithandel van het Baltische graan. Vanuit deze positie ontwikkelden zich ook andere handelsstromen in onder meer olie, specerijen, zilver, wijn en zout op het Iberisch schiereiland en de Levant. De pro-Spaanse positie die Amsterdam in Tachtigjarige Oorlog innam, leidde tot een forse daling van de handel en uiteindelijk mede tot een protestantse machtsovername in 1578. De groeiende handel trok hierop weer aan, waarbij deze door de val van Antwerpen in 1585 enorm versnelde. Dit leidde onder meer tot de oprichting van de Beurs (1585), de Verenigde Oost-Indische Compagnie (1602), de Wisselbank (1609) en de West-Indische Compagnie (1621). De bouw van een nieuw stadhuis op de Dam naar ontwerp van Jacob van Campen vormde de passende illustratie van de ongekende groei van de stad in de Gouden 17de eeuw.
Rond 1660 telde de stad circa 210.000 inwoners. Om deze te huisvesten hadden er vier uitleggen plaatsgevonden, waarvan de derde (1613-1625) en de vierde (1663-1671) de meest bekende zijn met de aanleg van de Keizers- en Prinsengracht in fasen.
In de 18de eeuw stagneerde de handel sterk, wel bleef Amsterdam van belang als financieel centrum, maar hier profiteerde maar een beperkt deel van de bevolking van. Net als in de hele Nederlanden was ook de eerste helft van de 19de eeuw in het algemeen een periode van verdere stagnatie. Hierna industrialiseerde de stad snel en brak een nieuwe periode van groei aan. Deze werd versterkt door de aanleg van havenwerken en spoorlijn met als culminatie die van het Centraal Station in 1889 op een eiland in het IJ. De aanleg van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de stelling van Amsterdam zorgden ervoor dat de vestingwerken vanaf 1870 hun functie verloren en voor bebouwing beschikbaar kwamen. Hiervoor werden het plan Van Niftrik (1867) en plan Kalff ontworpen. Eind 19de eeuw was de bevolking bijna verdrievoudigd naar 520.000 inwoners. Deze ontwikkeling zette in de 20ste eeuw door, met name in de eerste decennia en vanaf de jaren '60. Hierbij verschoof het belang van de industrie naar dat van de dienstensector. In 2021 wonen er ruim 871.000 inwoners in de stad, die daarmee nog steeds verreweg de grootste is van Nederland.



De plattegrond van Amsterdam rond 1662 met daarop de geplande vierde uitleg (Daniel Stalpaert, published by Nicolaus Visscher, Amsterdam - University of Amsterdam Library, Publiek domein, https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=6775526). Bij de rode pijl de Leidsegracht, die niet in de Singel uitkwam. Ter plaats van het bolwerk zou in 1890 het pand Leidsekade 88 verrijzen.

De huidige inrichting rond de Leidsekade is pas met het vervallen van de vestingwerken in het derde kwart van de 19de eeuw tot stand gekomen. De kadastrale minuut van 1820 laat hierbij de situatie zien zoals die met de vierde uitleg tot stand kwam. De Leidsegracht vormde hierbij de overgang tussen de derde en vierde uitleg. Op het bolwerk net ten zuiden van de Leidsegracht stond molen De Liefde. Achter de wal liep de Baangracht die een kleine verbinding had met de singel. Aan deze gracht en aan de stadszijde van de wal stond een veelheid aan gebouwen.
De kadastrale hulpkaarten laten de transformatie van bolwerk tot kade met herenhuizen goed zien. Dit proces had meer stappen dan op voorhand gedacht. Op twee ongedateerde hulpkaarten, van vóór 1846, is zichtbaar dat de militaire en industriële functie van het bolwerk in ieder geval geen prioriteit meer heeft. Op de zuidelijke hoek staat een huis dat ook op de twee oudere hulpkaarten aanwezig is. Tevens zijn er een kegelbaan en een koepel. Dit komt dan overeen met het feit dat de stad Amsterdam, als eigenaar, het recht van opstal aan de directie van de Vereeniging Standvastigheid heeft verleend. Het open terrein op het bolwerk is omschreven als 'aanleg tot vermaak', waarschijnlijk een tuin of park. In de kadastrale legger wordt 1860 als koop vermeld, waarschijnlijk werd de vereniging toen eigenaar van de grond en de opstallen.

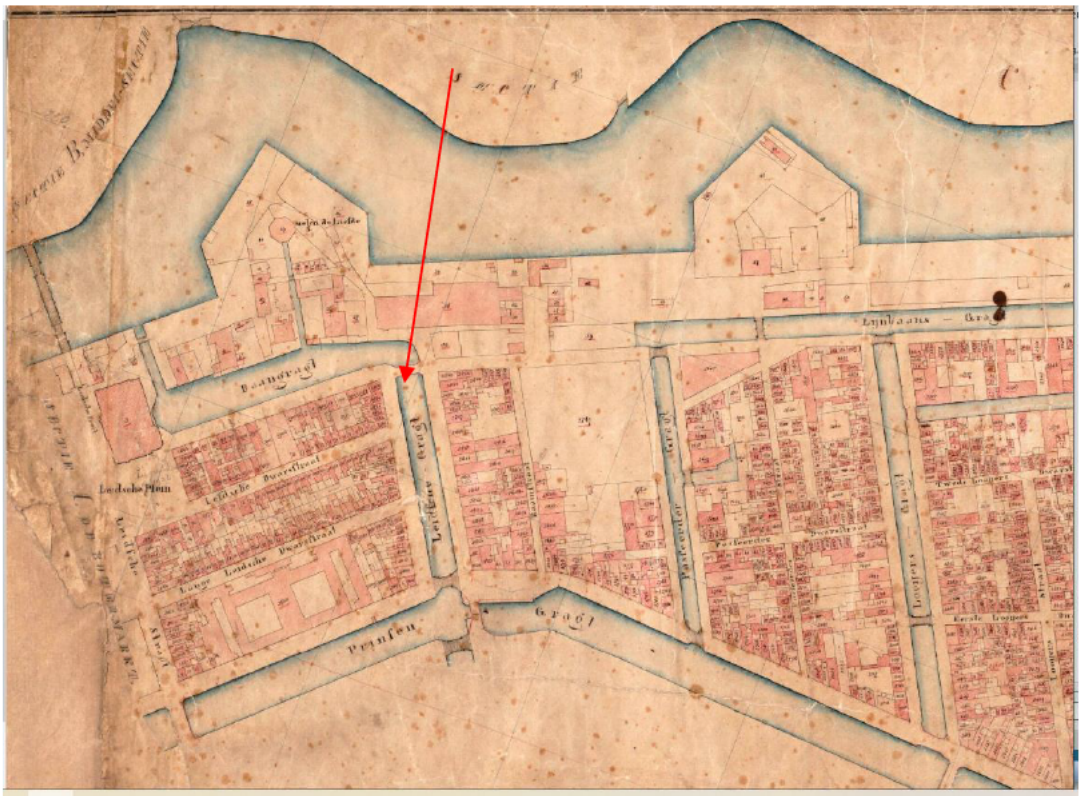
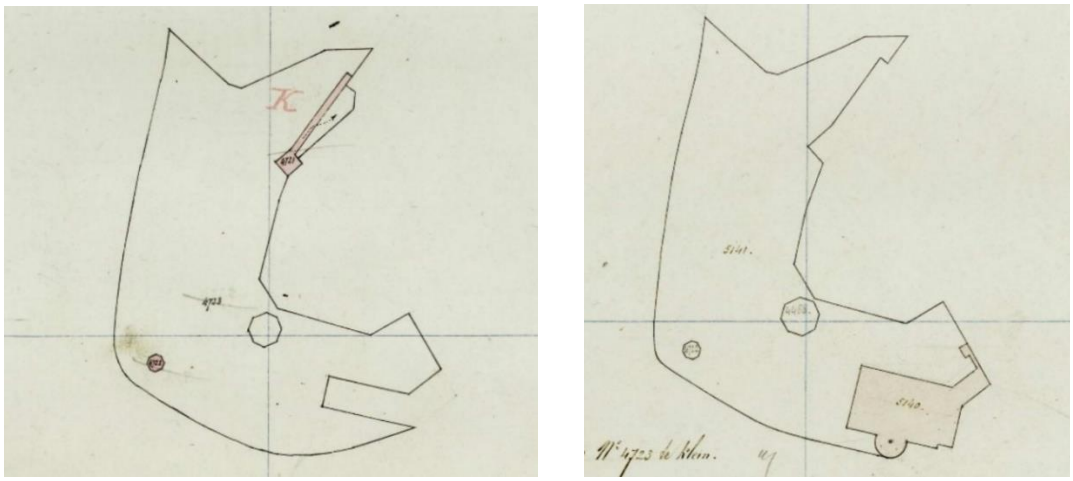

Baangracht
Leidsche Poort
Leidsche Dwarsstraat
Leidsche Gracht
Leidsche Straat
Leidsche Plein
Leidsche Dwarsstraat
Leidsche Straat
Leidsche Dwarsstraat
Leidsche Straat
Leidsche Dwarsstraat
Leidsche Straat



Foto van de sociëteit van de Vereniging Standvastigheid (Stadsarchief Amsterdam (SA) B00000031327, A. de Jager). Op de gevels de namen Concordia en Bellevue, die zowel aan de vereniging als aan het uitzicht refereren. Links van het gebouw de koepel van de kegelbaan die opgenomen is in een parkachtige aanleg. Van het aarden bolwerk lijkt niets meer aanwezig.

In 1854 werd de kegelbaan verplaats naar de stadszijde van het bolwerk, wellicht was het talud naar de singel te hinderlijk. De koepel aan het einde van de baan bleef staan. In 1868 liet de vereniging het huis slopen en een nieuw sociëteitsgebouw direct aan de singel bouwen. De allure ervan paste goed bij de verdere uitstraling van het Leidseplein. In 1872 werd burgemeester Cornelis Jacob Arnold Terp eigenaar van het gebouw en de omliggende percelen. In 1882 verkocht hij een deel aan Henricus Lodevicus Stroucken die als beroep sociëteitshouder had. De verschillende hulpkaarten laten zien dat de singel voor de sociëteit stukje bij beetje werd verkleind en dat in 1881 het hele bolwerk werd herverkaveld. In 1883 werd de singel versmald, zodat de Leidsekade aan deze zijde voor het sociëteitsgebouw kon worden aangelegd, de huidige rooilijn is dus niet direct gebaseerd op de vorm van het bolwerk, maar ontstaan als gevolg van de sociëteit.
Stroucken bracht de sociëteit in 1884 onder in een vennootschap: 'Maatschappij tot exploitatie van de feestlocalen en koffiehuis Maison Stroucken'. Pal langs de noordzijde van het perceel verscheen in 1883 een langwerpig gebouw, waarschijnlijk was dit een kegelbaan omdat de andere banen op het bolwerk niet meer in zijn bezit waren. Stroucken liet in de volgende jaren verschillende gebouwen op het perceel optrekken. De voortgaande bebouwing van het gebied langs de singel maakte het forse perceel van de sociëteit een aantrekkelijk voor woningbouw. In 1889 werd de kegelbaan met koepel gesloopt en deze hoek van het perceel verkocht. Dit zal voor Stroucken ongetwijfeld een winstgevende transactie zijn geweest.
Nieuwe eigenaar was de firma Gebroeders Sebbelee uit Amsterdam. De twee broers, Petrus en Hendrik Willem (1841-1918), waren beide houthandelaren. Zij lieten op het perceel drie herenhuizen bouwen. Na de bouw werden er twee huizen verkocht en betrok Hendrik Willem zelf de middelste woning. Hij was getrouwd met Anna van Steeden (1854-1934). Gezien de naamsovereenkomst is er grote kans dat zij een zus was van de architect van de drie panden: G.J. van (sic) Steeden. Over de familie Van Steeden is echter vrijwel geen verdere informatie gevonden. Volgens de monumentbeschrijving ontwierp Van Steeden een klein aantal panden in Amsterdam, waarbij niet wordt genoemd welke. In Delpher komt zijn naam wel veelvuldig voor als makelaar, maar niet als

architect. Over de broers Sebbellee is ook weinig informatie te vinden. De zoon van Hendrik en Anna, ook Hendrik Willem genaamd (1882-1939), is bekend geworden als directeur van verschillende trammaatschappijen in Arnhem en de Achterhoek.[6] De rouwadvertentie bij het overlijden van Hendrik Willem vermeldt nog één zoon en twee dochters. Het woonadres was toen Vondelstraat 96 in Amsterdam. In de kadastrale legger is te zien dat de beide broers, naast de drie huizen aan de Leidsekade, ook vier percelen aan de achterliggende Marnixstraat bezaten. In 1891 lieten zij zich bij de notaris inschrijven als vennoten van de NV Bouwmaatschappij Plantage waar zij 10 aandelen à 1000 gulden (op een totaal 70 stuks) bezaten.[7] Op basis van bovenstaande lijken de broers goed aan te sluiten bij het type van de ontwikkelende aannemer zoals die bij veel 19de-eeuwse stadsuitbreidingen actief was.

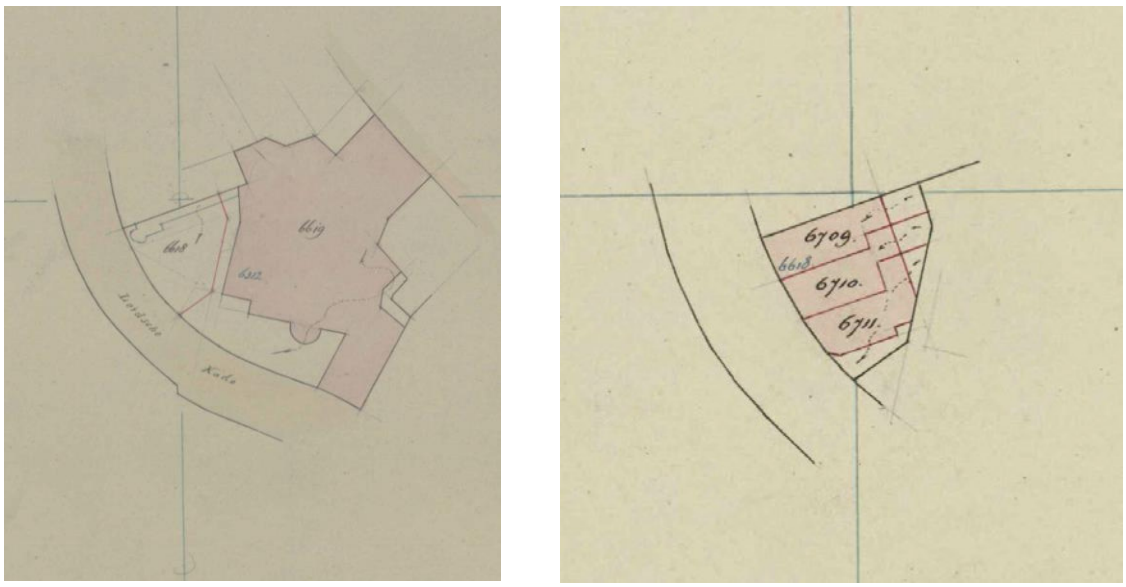


Links de hulpkart uit 1854 met de naar het noorden verplaatste kegelbaan. Rechts de hulpkaart uit 1868 met de nieuw gebouwde sociëteit ter plaatse van het huis. De sociëteit staat direct aan de over van de singel.



Links de hulpkaart uit 1881 met de herkaveling van het bolwerk. De sociëteit staat niet meer direct aan de singel. Rechts de hulpkaart uit 1883 met de, om het perceel van de sociëteit, aangelegde Leidsekade. Hiervoor is de singel dus deels gedempt. De vorm van het perceel van de sociëteit heeft hierbij de aanleg van de Leidsekade bepaald. De Leidsegracht is op de kaart intussen verbonden met de Singel. Aan de noordzijde van het perceel ligt de kegelbaan.

[6] http://www.biografischwoordenboekgelderland.nl/bio/1_Hendrik_Willem_Sebbelee
[7] www.delpher.nl, Nederlandsche staatcourant van 5 oktober 1891.



Links de hulpkaart uit 1889 met het afgesplitste perceel waar de drie herenhuizen gebouwd gingen worden. De kegelbaan is reeds gesloopt. De panden kwamen dus pal tegen het gedempte deel van de singel te staan. Rechts de hulpkaart uit 1890 met de drie herenhuizen. Hendrik Willem en Anna gingen in het middelste pand wonen. De schuine perceelsgrens aan de achterzijde werd bepaald door het sociëteitsgebouw.

Ondertrouwd:
HENDRIK WILLEM SEBBELEE
EN
ANNA VAN STEEDEN.
AMSTERDAM, 13 Februari 1879. (5987)

C. WIEGAND, G. FIKKERT Jzn., W. C. H. VAN DIJK, Z. DEENIK, P. WARNERS, D. CERLIJN, J. RINSE Jr, J. P. WOLFF, D. L. GEERLING, J. J. TIM Jr., W. LANGHOUT Gzn., G. J. VAN STEEDEN, B. VAN BUUREN en E. H. HELLE, Makelaars, zullen op **Maandag 6 April 1891,** in het Verkooplokaal *Frascati*, ten overstaan van den Notaris W. A. J. ELZEVIER DOM in veiling brengen:
De **Terreinen** vroeger bekend onder den naam van
VOLKSPARK,

Heden ontsliep zacht en kalm, tot onze innige smart, onze lieve Man, Vader, Behuwd- en Grootvader,
de Heer
HENDRIK WILLEM SEBBELEE,
in den ouderdom van ruim 77 jaar, diep betreurd door ons allen.
Amsterdam.
A. SEBBELEE—VAN STEEDEN.
P. SEBBELEE.
Casa Blanca (Marokko).
H. DE VILLARS—SEBBELEE.
Commandant H. DE VILLARS.
WILLY.
GUY.
Doetinchem.
Ir. H. W. SEBBELEE.
Amsterdam.
ANNIE SEBBELEE.
Amsterdam, 29 Dec. 1918.
Vondelstraat 96. (72181)
Bezoeken kunnen niet worden afgewacht.
De teraardebestelling zal plaats hebben Donderdag 2 Januari 1919, te 12 uur, op „Zorgvlied", Amsteldijk.

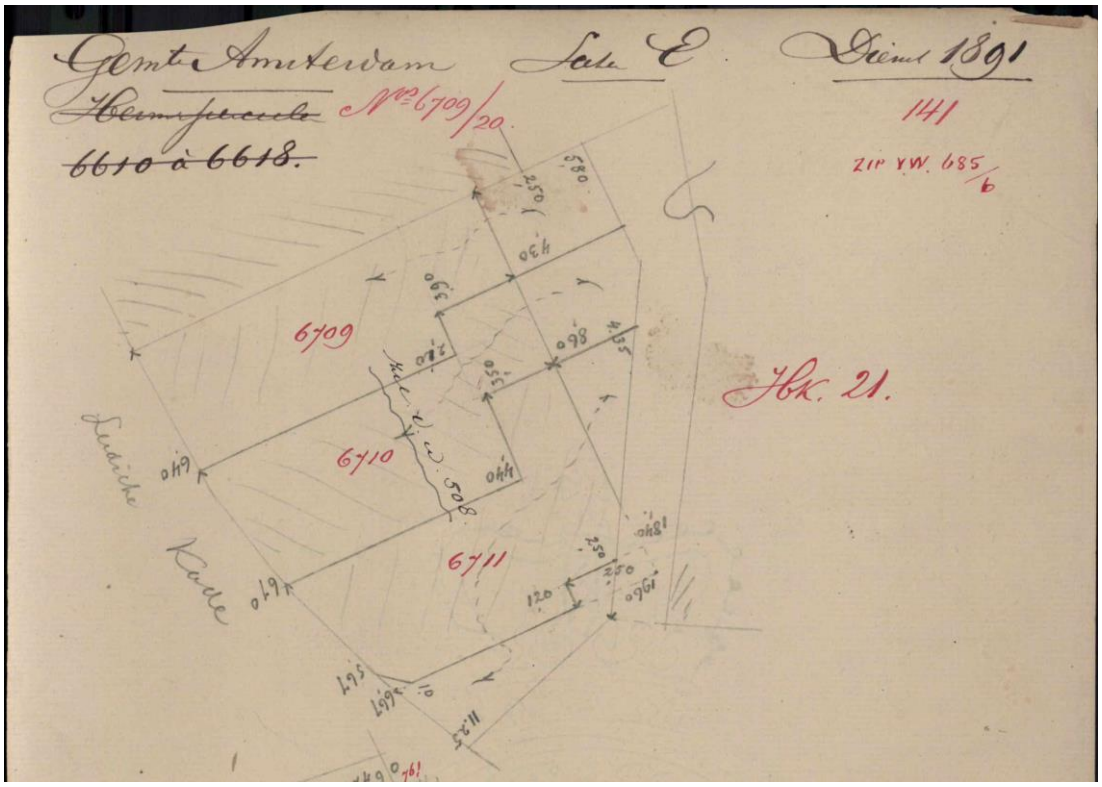
Geheel boven de ondertrouw van Hendrik Willem Sebbelee en Anna van Steeden in het Algemeen Handelsblad van 15 februari 1879. Eronder de vermelding van G.J. van Steeden als makelaar in het Algemeen Handelsblad van 1 maart 1891. Rechts de rouwadvertentie bij het overlijden van Hendrik Willem Sebbelee in het Algemeen Handelsblad van 31 december 1918.



Te Huur, Leidschekade No 85[c] bij het Leidscheplein,

een modern **vrij Bovenhuis,** tegen 1°. Mei a.s., desverkiezende vroeger, bevattende **7 Kamers** waaronder **2 Suite,** bovendien Keuken, Meiden-, Provisie- en Badkamer, ruime Zolder, geheel naar de eischen des tijds ingericht. Huurprijs **f 700** per jaar, dagelijks te bezichtigen van 1—5 uur. Adres G. J. VAN STEEDEN, Makelaar, *Rozengracht N°. 115.* (5708)

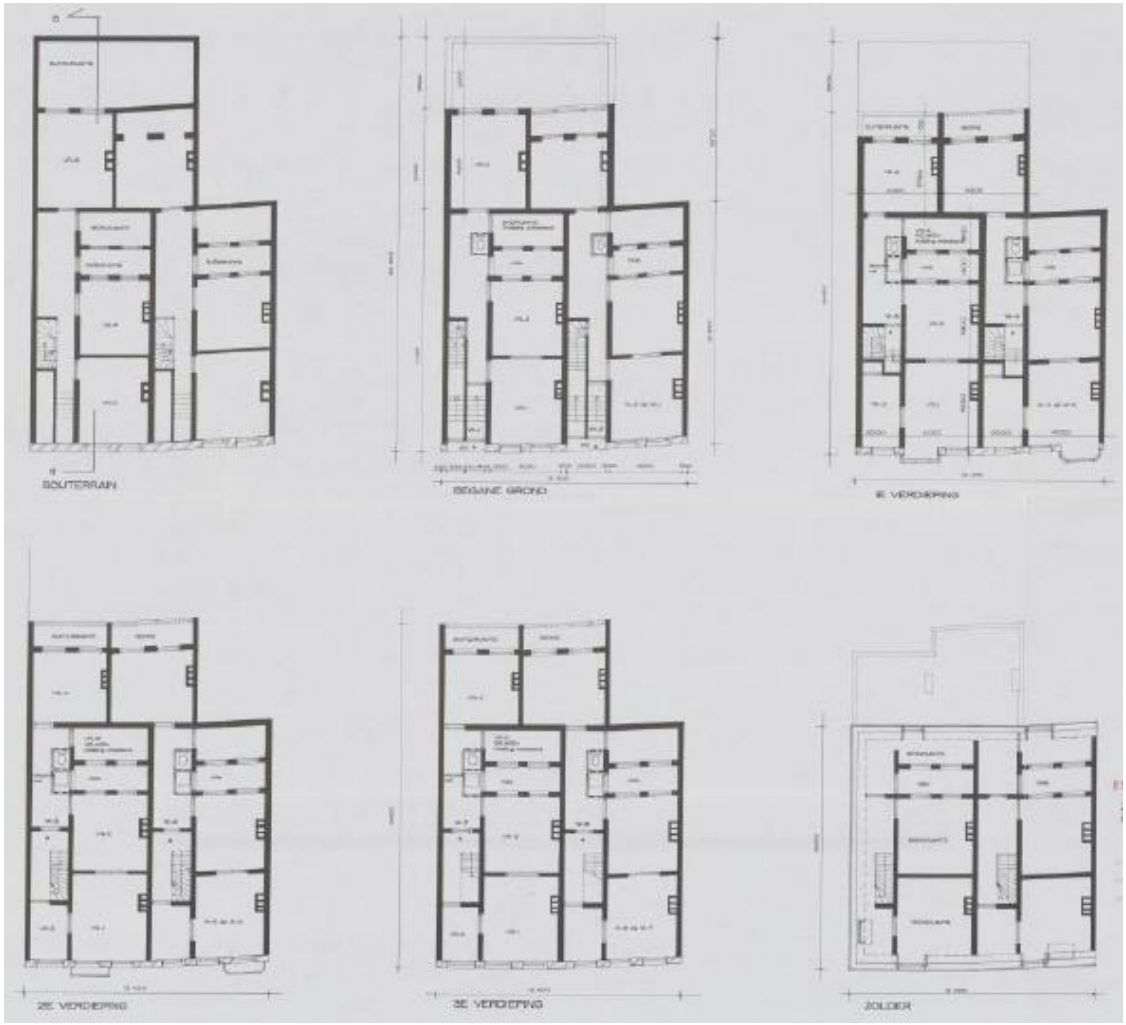
Vermelding van de huur van een bovenwoning aan de Leidsekade 85c, waarbij G.J. van Steeden als makelaar bemiddelt (Algemeen Handelsblad van 15 maart 1891). Gezien de nummering in de vergunning (drie herenhuizen ten zuiden van het huis met nummer 85a), betreft het hier het huidige nummer 88.



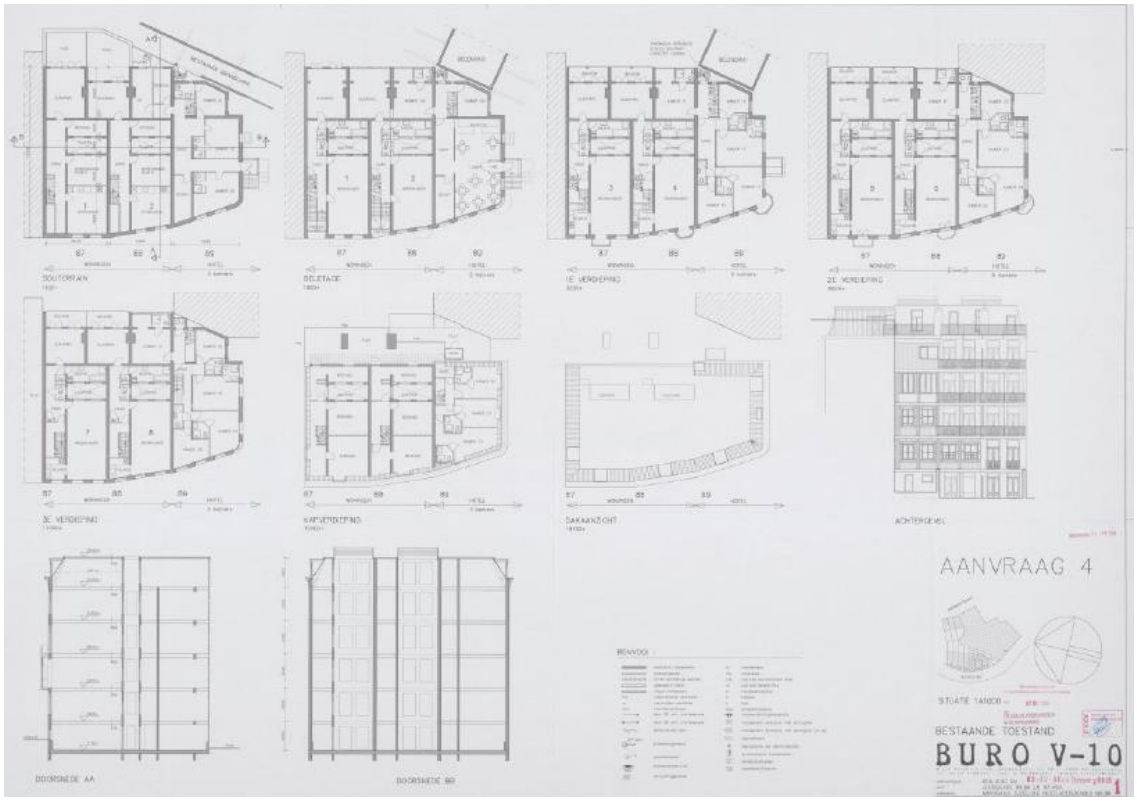
Het kadastrale veldwerk van de drie herenhuizen. Nummer 6709 (nu huisnummer 87) en 6710 (nu 88) hebben kleine tuinen. Nummer 6711 (nu 89) is het minst diep en heeft een ingang aan de zijgevel. De gevels verspringen onderling licht, waarmee de kromming van de Leidsekade wordt gevolgd. Bij alle huizen verspringt aan de achterzijde de onderlinge grens.

De bouw van de drie herenhuizen werd op 1 maart 1890 door de gemeente vergund, op 14 november werd de oplevering vastgesteld. Ze kregen een redelijk gelijke opzet met een souterrain, vier bouwlagen en een zolder en een breedte van drie traveeën. Elke perceel heeft een onder- en bovenwoning, waarbij de ingang van de benedenwoning van nummer 89 in de rechter zijgevel staat. De neorenaissancistische architectuur gebruikt speklagen en aanzet- en middenblokken als ornamentiek, tevens zijn er drie erkers geplaatst die onderling licht verschillen en per pand een travee opschuiven. De gehele architectuur past goed bij de bouwtijd van 1890. Tegelijk is er geen sprake van een hoge mate van uniciteit.
Na de bouw bleef het perceel van nummer 6710 ongewijzigd. In 1934 werd de steeg aan de achterzijde overkluisd voor een uitbreiding van theater Bellevue. De herenhuizen lijken de hele 20ste eeuw als woning in gebruik te zijn geweest.

In 1998 werd er vergunning voor nummer 88 en 89 aangevraagd voor de wijziging tot acht woningen. De tekeningen van de bestaande situatie laten zien dat de oorspronkelijke indeling nog vrijwel geheel aanwezig was. In het dossier is een document uit 2008 toegevoegd waarin staat vermeld dat het niet bekend is of de ingediende plannen ooit zijn uitgevoerd. Dit document is afkomstig van de in 2008 ingediende aanvraag voor de verbouw tot hotel van nummer 88. Hierbij staan er op de tekeningen per verdieping vier (in werkelijkheid waarschijnlijk zes) kamers, een lift in de lichthof en een doorbraak naar nummer 89. In de behandeling is aangegeven dat er al verschillende wijzigingen illegaal zijn uitgevoerd. Gezien de data in de lift (2002) en de beglazing (2002 en 2003) lijkt het meer om een legalisering achteraf te gaan. Het is opvallend dat de drie panden op 15 augustus 2008 als gemeentelijk monument worden aangewezen en dat op 15 oktober van dat jaar het stadsdeel centrum het advies van Bureau Monumenten & Archeologie naast zich neerlegt en de aangevraagde vergunning verleent. Op 12 februari 2009 verleende het stadsdeel Centrum vergunning voor het uitvoeren van funderingsherstel aan alle drie de panden en werd tevens het tijdelijk gebruik van nummer 88 als hotel vanwege (de overlast van) de verbouwing van Nieuwe de la Mar theater bevestigd. Het funderingsherstel werd grootschalige aangepakt met het boren van palen en het aanbrengen van balken van gewapend beton in de souterrains. Uiteindelijk werden de werkzaamheden in 2010 uitgevoerd.

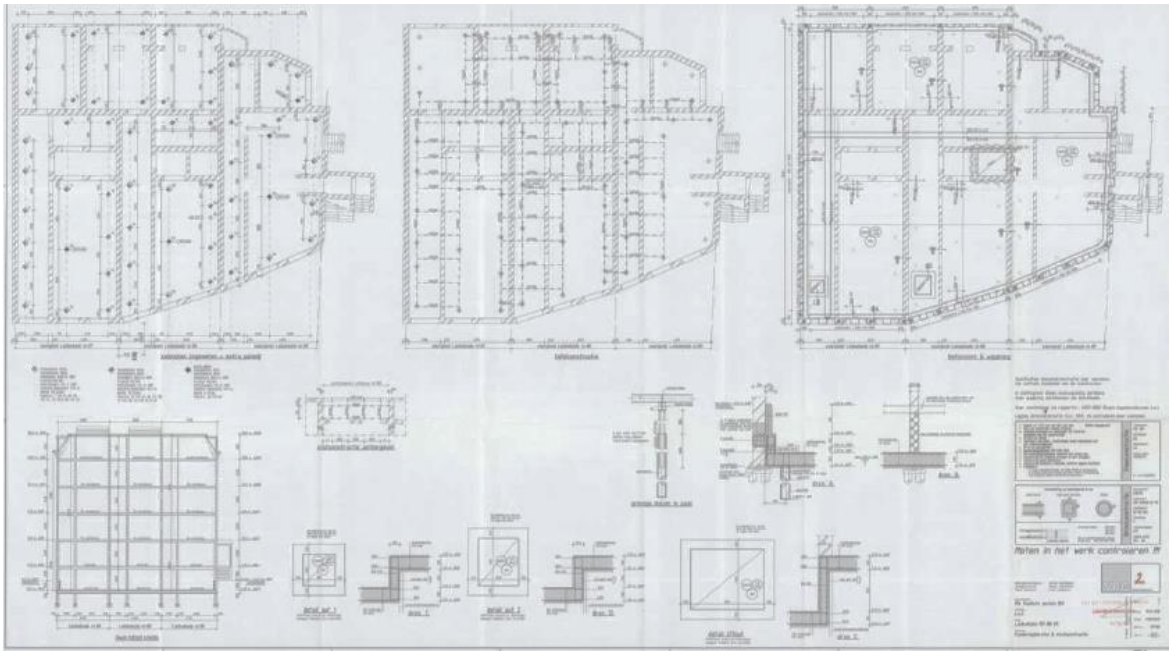


De bestaande situatie bij de aanvraag in 1998 van nummer 87 (links) en 88 (rechts) (SA 63039). Er is nog geen verbinding tussen de panden en de bouwdelen aan de achterzijde verspringen nog zoals in 1890 gebouwd. Tussen de twee grote kamers aan de voorzijde zijn overal nog en-suite partijen ingetekend.





De bestaande en nieuwe situatie bij de aanvraag uit 2008 (SA 60679). Op de bestaande situatie zijn de en-suite partijen niet meer aanwezig, per bouwlaag lijkt er een woning te bestaan. In de nieuwe situatie zijn er in elke ruimte twee hotelkamers ingetekend. De middelste achterkamer is benoemd als berging, maar kreeg een gelijke indeling als die rechts ervan.

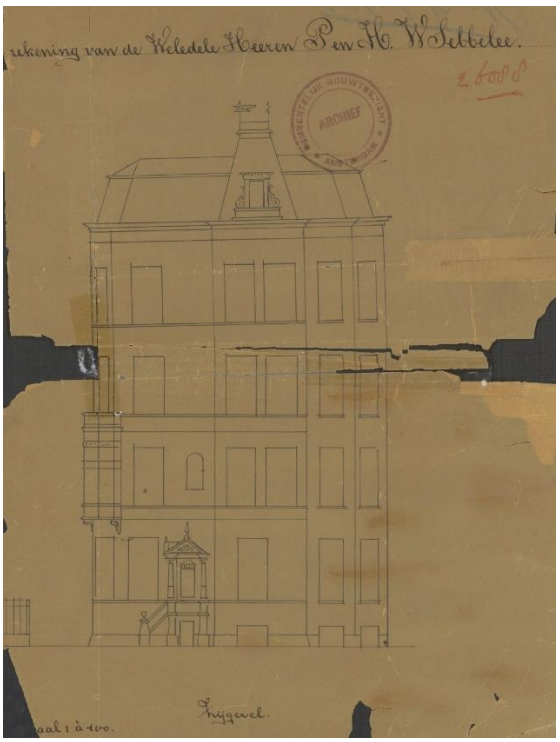


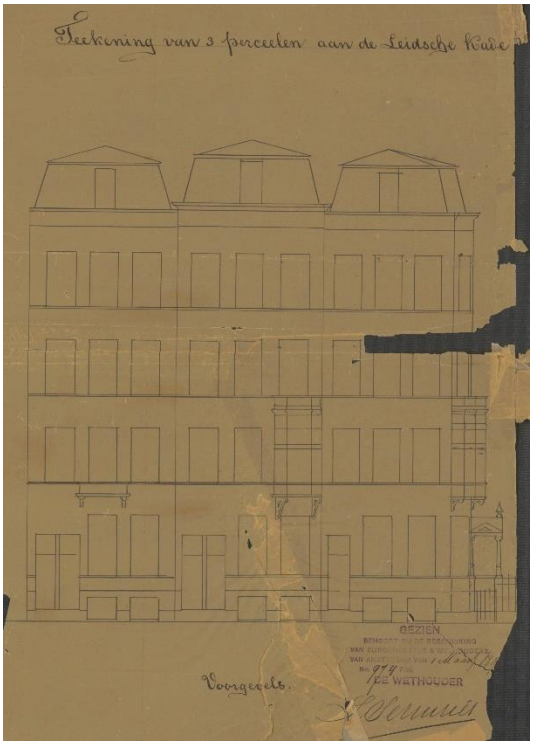
De tekening bij de vergunning voor het funderingsherstel in 2010 (SA 109576). In de souterrains van de drie panden werd een doorlopende bak van gewapende beton aangelegd. De funderingsbalken die hierin waren opgenomen droegen op palen van 18,25 meter.

4 Het ontwerp en de constructie

4.1 Het ontwerp

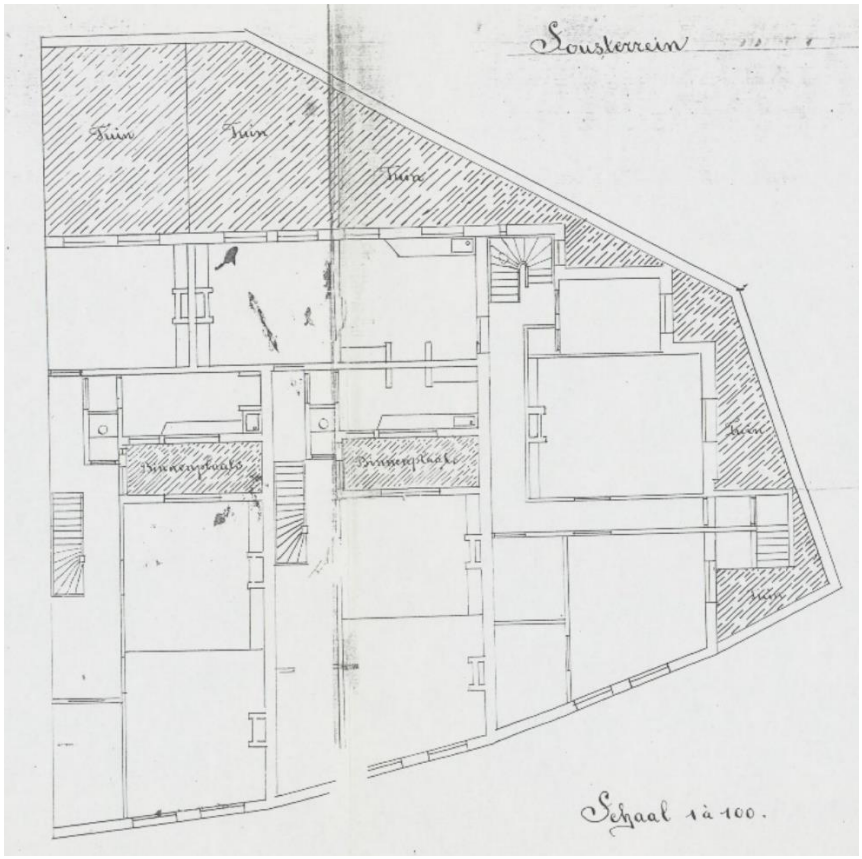
De drie herenhuizen werden in 1890 gebouwd in opdracht van de gebroeders Sebbelee. Volgens de monumentbeschrijving was G.J. van Steeden de architect. Zijn naam staat ook op de plattegrond, maar die van beide broers Sebbelee ook. Naar alle waarschijnlijkheid was zijn zus Anna met Hendrik Willem Sebbelee, één van de opdrachtgevers, getrouwd.
In het bouwdossier zijn er tekeningen van de vergunningaanvraag van 1890 aanwezig. Het gaat om twee aanzichten, vier plattegronden en de fundatie en balklaag. De tekeningen zijn grof opgezet zonder detaillering van gevelopeningen en ornamentiek. Dit past goed bij de speculatiebouw die de bouw van drie panden in één keer betrof en wellicht hadden de beide broers Sebbelee ook invloed op het ontwerp en het gewenste bouwtempo. Tegelijk laten de plattegronden en de uiteindelijk gerealiseerde ornamentiek een behoorlijk modern pand zien. Hoewel de drie panden overduidelijk een geheel vormen, is alleen nummer 88 onderzocht en zal zich de beschrijving hier ook verder op richten.

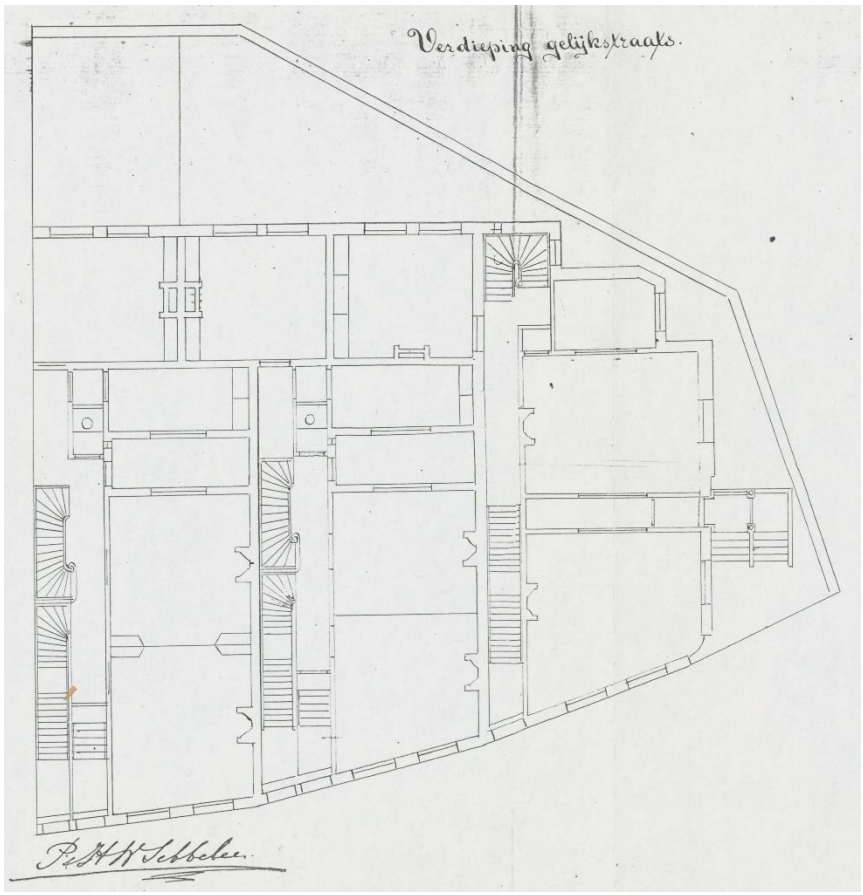


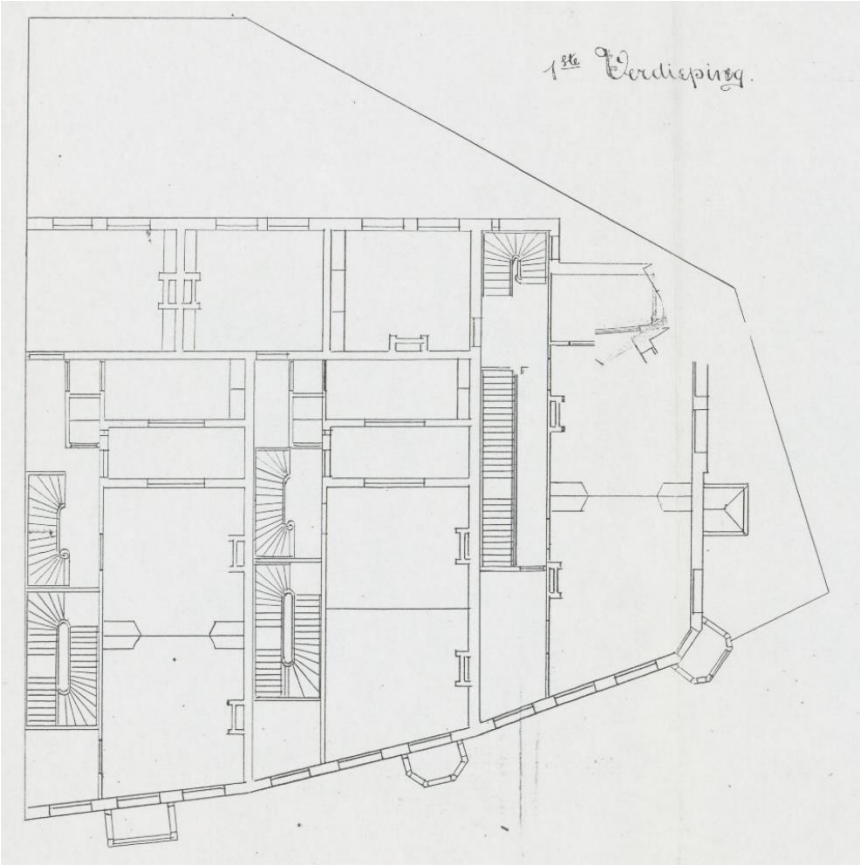


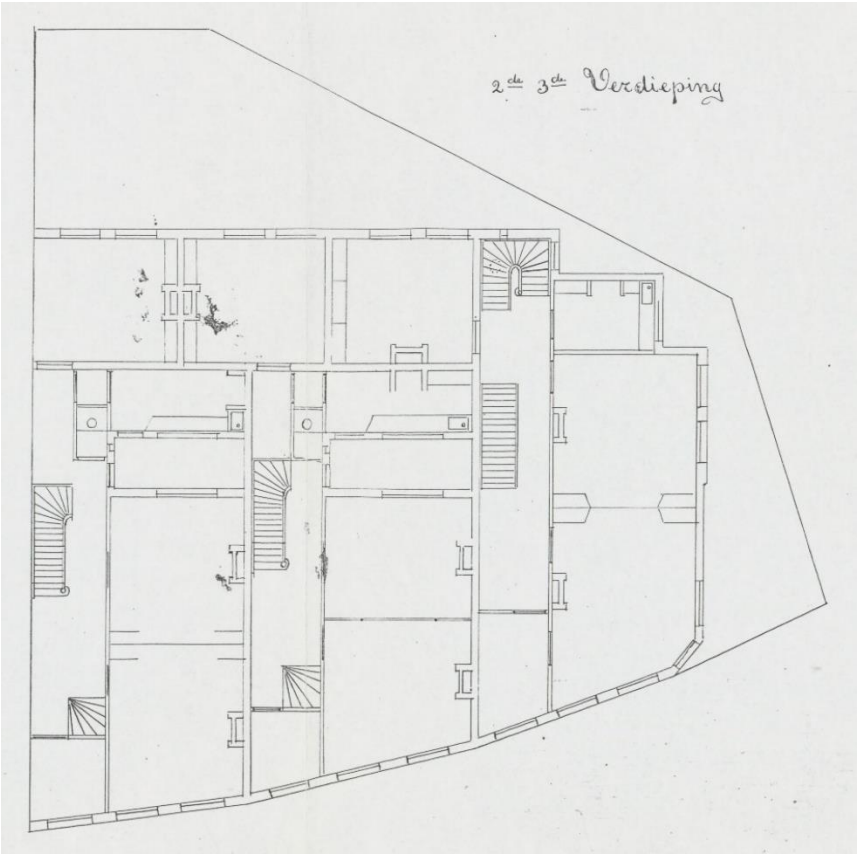
De tekeningen van de rechterzijgevel en de voorgevels van het blokje van drie herenhuizen bij de aanvraag uit 1890 (SA 63036). De zijgevel betreft het huidige pand nummer 89. Het is onbekend of de drie losse mansardekappen daadwerkelijk zijn uitgevoerd. Van de erker van nummer 87 is alleen de voet is getekend.

Op de pagina's hierna de plattegronden van souterrain, bel-etage en de verdiepingen (SA 63036). Nummer 88 betreft het middelste pand dat bestond uit een onder- en bovenwoning. De onderwoning betrof het souterrain, de bel-etage en de eerste verdieping. De bovenwoning de tweede en derde verdieping en de zolder.


Kousterrein
Tuin
Tuin
Tuin
Tuin
Tuin
Schaal 1 à 100.


Verdieping gelijkstraaks.


1ste Verdieping.

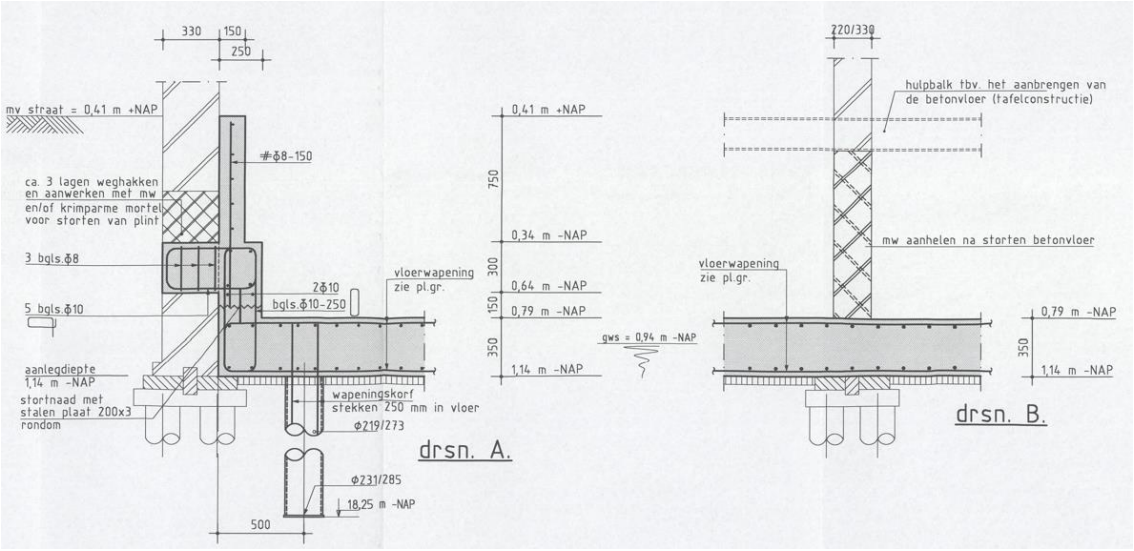

2de 3de Verdieping

Het herenhuis heeft vijf bouwlagen: een souterrain, bel-etage en drie verdiepingen. Voorts is er een kapverdieping. In het pand zijn twee woningen ondergebracht die dus royale afmetingen hebben. Dergelijke panden werden in deze periode veelvuldig gerealiseerd. De indeling van de gevel in drie traveeën is traditioneel en maakte ook een traditionele plattegrond met een brede en smalle beuk mogelijk.
In de smalle beuk aan de linkerzijde liggen de trappenhuizen en de gangen, in de brede beuk van de middelste en rechter travee liggen de verschillende kamers. Omdat het grootse deel van het perceel werd bebouwd, is er achter de en-suite kamers en voor de keuken een lichthof opgenomen die voor de daglichttoetreding in deze ruimtes zorg droeg. Aan de achterzijde heeft elke bouwlaag een vierkante kamer met stookplaats die verspringt ten opzichte van de plattegrond in het voorste deel. Dit vanwege de ongelijkzijdige vorm van het perceel. Er is hier geen sprake van een uitstek, maar eerder van een losse kamer die zowel voor personeel als kamerverhuur kon worden gebruikt.
Alle grote kamers zijn voorzien van stookplaatsen, wat nog gebruikelijk was, centrale verwarming was voor een dergelijk pand nog niet aan de orde. Wel redelijk modern is het ontbreken van de alkoven tussen de beide kamers in de brede beuk en in plaats daarvan de en-suite scheidingen (die overigens vrij lukraak lijken te zijn ingetekend). Ook de aanwezigheid van een toilet op elke bouwlaag is redelijk modern. Badkamers waren, net als de centrale verwarming, nog alleen weggelegd voor de villabouw.
Hoewel in de tekeningen dus niet aangegeven, is duidelijk dat de ornamentiek van de voorgevel geheel oorspronkelijk is. Er is natuursteenwerk opgenomen in de vorm van verschillende blokken, dorpels en velden die per bouwlaag verschillen. Net als de consoles die de goot dragen lijkt dit allemaal om werk uit catalogi te gaan. Niettemin is hiermee een levendig gevelbeeld gecreëerd. Bovendien kreeg elk van de drie panden zo een andere karakteristiek. Deze architectonische variant werd in deze periode veelvuldig toegepast.
Zowel qua plattegrond als qua architectuur sluit het herenhuis goed aan bij de ontwikkelingen in de bouwtijd van 1890.[8]

4.2 De fundatie en gevels

Van de fundatie is een tekening uit 1890 in het bouwdossier aanwezig. Deze laat bredere en smaller stroken zien die corresponderen met de zwaarte van het bovenliggende metselwerk: de voor- en achtergevel, de gedeelde bouwmuren en de muren van de lichthof zijn hierbij het zwaarst gefundeerd. De tekeningen bij het funderingsherstel uit 2010 laten de opbouw van deze oorspronkelijke fundatie zien. Het gaat om kespen op twee heipalen waarop houten platen liggen met ertussen een in de kesp ingelaten schuifhout. Dit voorkomt dat het metselwerk op de platen er vanaf schuift. De gehele constructie betreft een klassieke 'Amsterdamse fundering'. Op de platen staat metselwerk, gezien de ligging van het souterrain onder het maaiveld zal dit met klinkers en trasmortel zijn uitgevoerd.
Het is niet bekend waarom het funderingsherstel in 2010 is uitgevoerd. Het pand heeft een fors volume en de voorgevel staat direct ter plaatse van de oever van het voormalige bolwerk, mogelijk heeft dit uiteindelijk tot verzakkingen geleid. Het is ook mogelijk dat het hout van de heipalen aangetast was geraakt of dat deze op een onvoldoende draagkrachtige grondlaag waren geslagen. In ieder geval is er in het souterrain een constructievloer met hierop wanden van gewapende beton aangebracht die als geheel een waterdichte bak vormt. De vloer draagt op nieuw aangebrachte palen van ruim 18 meter lang. Daarnaast zijn er inkassingen in het opgaande metselwerk gehakt waarin beton is gestort dat met wapening aan de vloer en wanden is verbonden. Zo is de dragende functie van de oorspronkelijke fundatie overgenomen door dit werk van gewapend beton.

[8] H.J. Zantkuijl, *Bouwen in Amsterdam* (Amsterdam 2007), aflevering 59 'Het moderniseren van historische bouwstijlen', 691-693.



Twee details die de opbouw van het funderingsherstel inzichtelijk maken (SA 109576). Links de vloer en de opbouw langs de wand en rechts de vloer ter plaatse van een lichtere binnenmuur. Links is goed zichtbaar hoe de nieuwe constructie de belasting van de oude overneemt.



De uitvoering van het linker detail op de bovenstaande tekening langs de achtergevel.

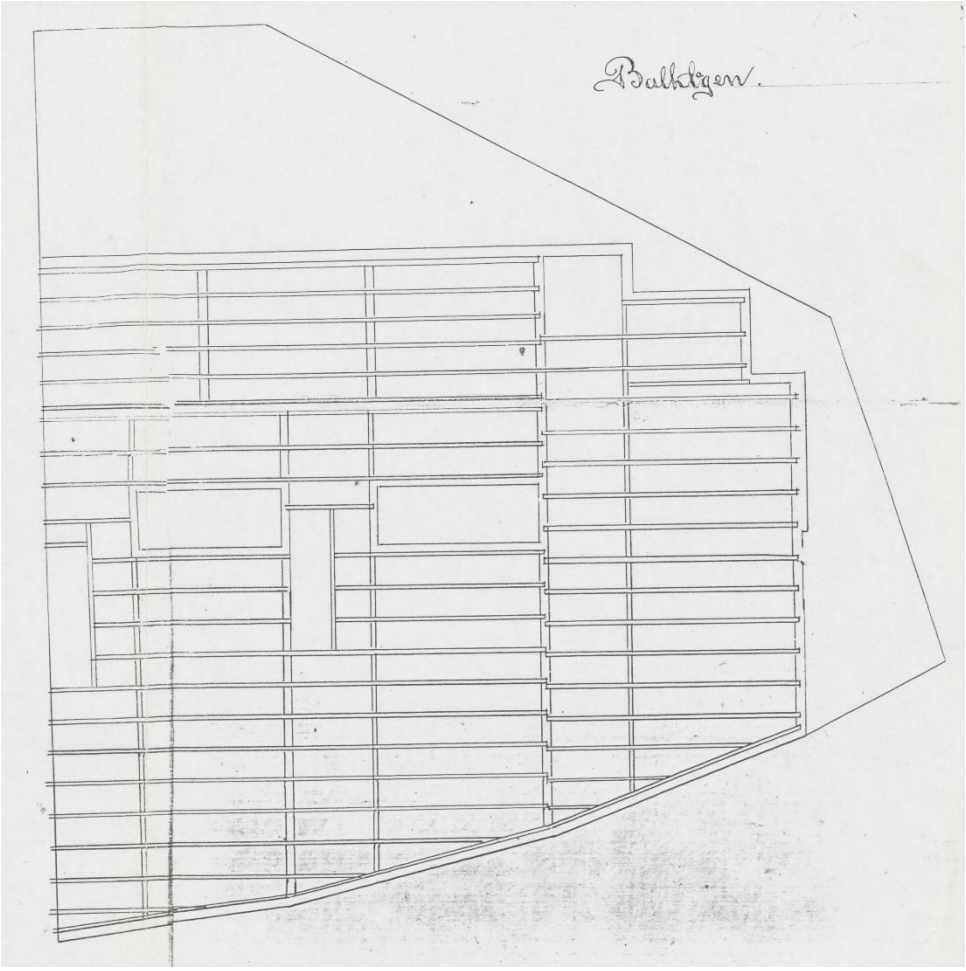
De voorgevel is opgetrokken in metselwerk van bakstenen in kruisverband. Volgens tekening en in waarneming is deze anderhalf steens dik, wat gezien de hoogte van het pand een minimummaat is. De verdere gevels en binnenmuren zijn allemaal bepleisterd. Ook hier zal het om metselwerk met bakstenen gaan. Volgens tekeningen betreffende de gedeelde bouwmuren, waarin de balklagen dragen, betreft dat ook anderhalf steens werk, net als de achtergevel. De muren van de lichthof zijn steens dik en de binnenmuren half steens. Al dit werk is passend bij de bouwtijd en de constructie van het pand.



Hetzelfde detail ter plaatse van de voorgevel.



De voorgevels en de rechter zijgevel van het blok van de drie herenhuizen. De middelste dakkapel betreft nummer 88. De panden hebben een gelijke architectuur en opbouw en hebben een extra bouwlaag ten opzichte van de bebouwing aan de linkerzijde. Aan de rechterzijde de uitbreiding van het Bellevue theater uit 1934 die de onregelmatige vorm van het perceel laat zien. De dragende constructie van het metselwerk is direct zichtbaar.



De tekening van de balklagen voor de drie panden bij de aanvraag uit 1890 (SA 63036). Er is maar één tekening aanwezig, wat er op wijst dat alle balklagen gelijk zijn uitgevoerd. De opbouw met balklagen parallel aan de voorgevel en dragend op de gedeelde bouwmuren en binnenmuren is gebruikelijk. In het midden de smalle en brede beuk van nummer 88, met het trapgat van bel-etage naar souterrain en de lichthof, die beide zijn uitgespaard.

4.3 De draagconstructies

De vloer van het souterrain bestaat uit gewapend beton en is in 2010 aangebracht. De verdere vloeren lijken overal van hout te zijn. In vrijwel alle ruimtes zijn zowel plafond als vloeren geheel afgewerkt en is de dragende constructie niet zichtbaar. Dit is alleen het geval in de rechter kamer aan de achterzijde (die oorspronkelijke bij nummer 89 hoorde). Hier is een doorvoer verwijderd die van de technische ruimte naar het dak liep en dus alle niveaus doorsneed. In deze openingen is zichtbaar dat de oorspronkelijke balklaag nog aanwezig is en dat hierop ook de oorspronkelijke werkvloer van delen nog ligt. Per niveau verschilt het welke afwerkingen hierop zijn aangebracht, in de meeste gevallen is de vloer gedubbeld, waarbij er tussen houten ribben geluidsisolatie is aangebracht. Dit zal waarschijnlijk bij de verbouwing in 2008 zijn gebeurd toen het pand tot hotel werd verbouwd. Omdat alle balkons aan de achterzijde bij de hotelkamers zijn getrokken, zijn de puien in de achtergevel verwijderd en zijn hier stalen balken ingebracht om het metselwerk op te vangen. In het pand lijken geen andere draagconstructies aanwezig te zijn.
In 2008 is er in de lichthof een lift geplaatst die op de, ter plaatse verzwaarde, betonnen vloer van het souterrain staat. Er is een wand van gasbetonblokken naast opgetrokken, de verder opbouw van het geheel is onbekend.
De nieuwe wanden voor de hotelkamers zijn allemaal niet dragend en van gasbeton.



De opening in de vloer ter plaatse van het balkon aan de achtergevel. Links de voormalige buitengevel en rechts de opbouw van het vloerpakket met lattenwerk voor plafond, de niet zichtbare balklaag, vloerdelen en gedubbelde vloer (vuren regels en osb-plaat).



De opening in de tweede verdieping van onderaf gezien. De stalen balk met hoeklijn vangt het metselwerk op dat niet meer op de puien draagt, wellicht zijn de openingen ook verhoogd en zijn de oorspronkelijke lateien daarbij verwijderd.



Dezelfde opening op de derde verdieping waarbij de vloer met delen in plaats van plaatmateriaal is gedubbeld. Zowel het metselwerk als de balk aan de bovenzijde zijn met een groene kleur geschilderd.



De opening op de kapverdieping. Bij de pijl is de aftimmering naar het boeideel nog aanwezig uit de periode dat dit deel een plat dak betrof. De dakbedekking van bitumen is onder de vloer nog aanwezig. Gezien het vurenhout en het plaatmateriaal hieronder is het platte dak nog in het laatste kwart van de 20ste eeuw vervangen.

4.4 De kapconstructie

De kapconstructie van het pand is nergens zichtbaar. Op de voorgevel staat een steil dakschild dat goed lijkt aan te sluiten op de oorspronkelijke situatie. Gezien de afwerkingen van de dakkapel in het midden kan worden aangenomen dat het schild en de constructie grotendeels oorspronkelijk zijn. De dragende constructie bestaat uit spantbenen aan de beide zijden van de dakkapel. Deze zijn geheel afgetimmerd. Aan beide zijden van de dakkapel zijn vensters in het schild geplaatst, waarbij er slapers zijn aangebracht, deze zijn waarschijnlijk niet oorspronkelijk.
Van de getekende mansardekap is ter plaatse van de zijgevels geen enkel spoor meer aanwezig. Wellicht is deze nooit uitgevoerd en zijn de bouwmuren direct tot aan het dakvlak opgetrokken en ligt de balklaag van het dak hierin op, maar het is ook goed mogelijk dat dit op enig andere moment is gebeurd. In ieder geval staan er geen hoekkeperspanten meer. Langs de zijgevels zijn er nergens (afgetimmerde) spantbenen zichtbaar, zodat kan worden geconcludeerd dat mocht er een mansardekap zijn geweest hier alleen aan de voorzijde sporen van aanwezig zijn.
Ter plaatse van de achtergevel is het balkon bij de kapverdieping getrokken, waarschijnlijk in 2002 gezien het feit dat dit jaartal in de beglazing van deze gevel overal voorkomt. Het platte dak van het balkon is onder de vloer nog aanwezig. Wat er aan kapconstructie eventueel aanwezig was aan deze zijde is toen waarschijnlijk verwijderd. De kapconstructie zal hier nu bestaan uit een balklaag parallel aan de achtergevel.
Slechts het voorste dakschild betreft nog oorspronkelijke bouwsubstantie. Mogelijk bestaat de niet zichtbare balklaag nog uit oorspronkelijk materiaal. Maar wanneer er een mansardekap is geweest die is verwijderd, zullen de balken te kort zijn geweest voor de nieuwe overspanning en dus zijn vervangen.



Het dakschild aan de voorzijde gezien van binnen. In het midden de oorspronkelijke dakkapel met aan beide zijden ingebroken vensters. De spantbenen die het schild en de dakkapel dragen zijn afgetimmerd.

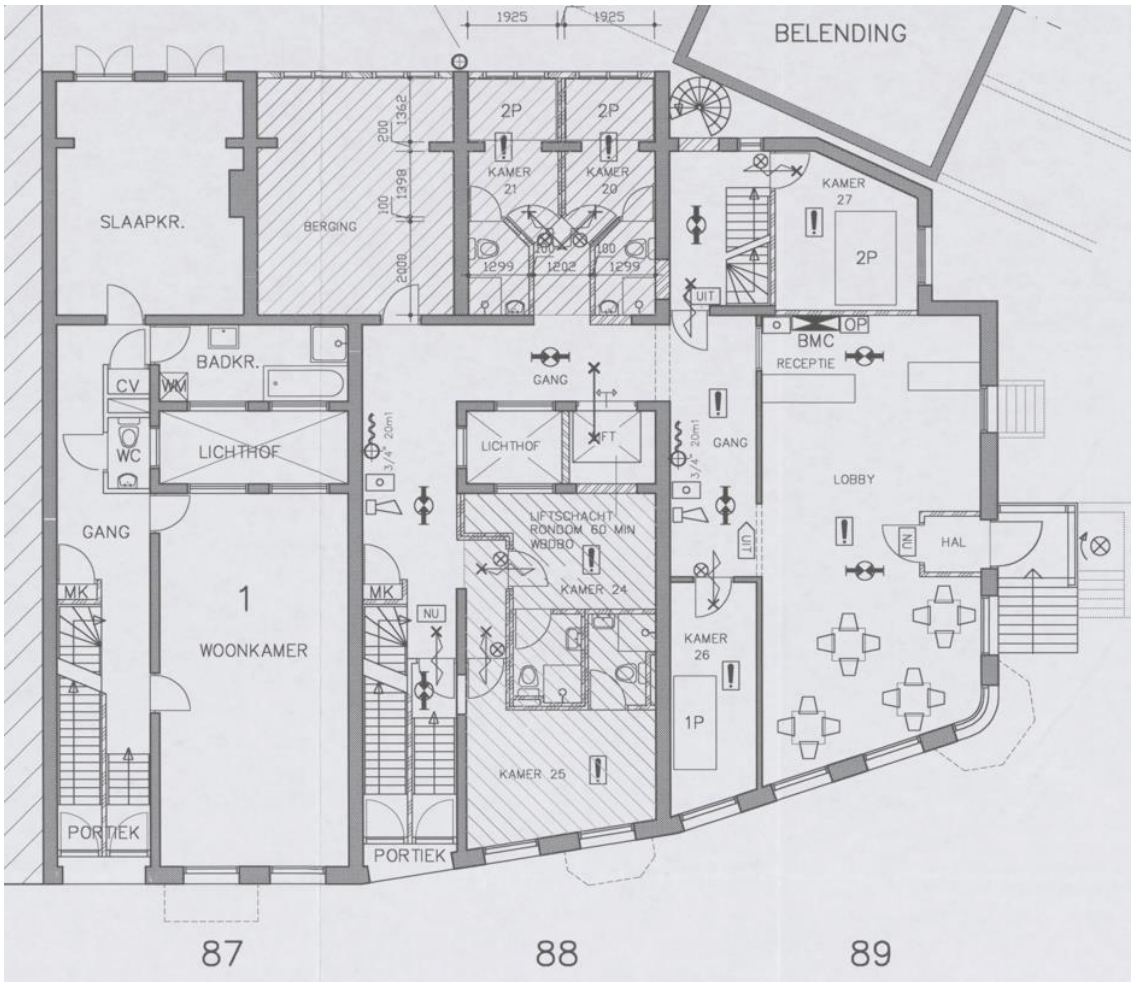


De achtergevel met aan de rechterzijde de twee vensters die de oorspronkelijk indeling van nummer 88 betreffen. De twee vensters aan de linkerzijde behoorden tot nummer 89, maar zijn bij nummer 88 getrokken. Geheel rechts is bij nummer 87 de oorspronkelijke opzet van de achtergevel nog redelijk goed aanwezig. De vergroting van de kapverdieping is ook meteen duidelijk.

5 Het interieur

5.1 De interieurindeling

Het herenhuis heeft de oorspronkelijke plattegronden voor een redelijk deel behouden, hoewel de meeste ruimtes anders zijn ingedeeld en veelal zijn opgedeeld ten bate van de hotelkamers met sanitaire ruimtes. De hoofdopzet met een smalle en brede beuk is hiermee nog redelijk herkenbaar en met enige moeite zijn de kamers aan de achterzijde ook nog in de oorspronkelijke opzet herkenbaar. Van groot belang is hierbij de lichthof die, ondanks de erin geplaatste lift, direct naar voren komt als een oorspronkelijk element.

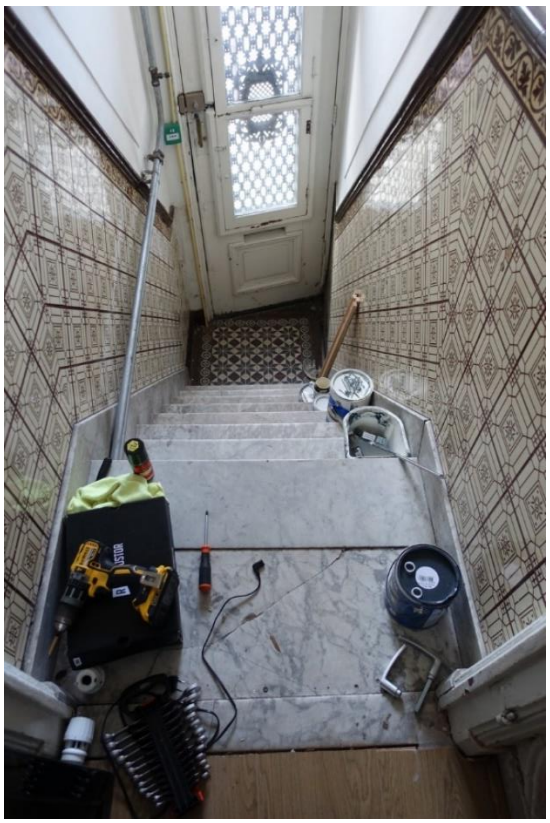


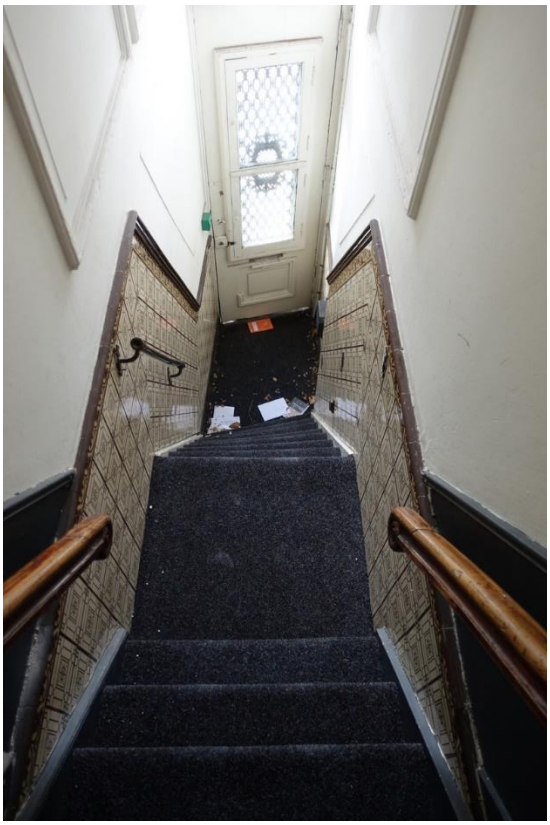
De plattegrond van de bel-etage met de situatie in 2008, die waarschijnlijk al rond 2002 is gerealiseerd. De berging aan de linkerzijde is gelijk ingedeeld met twee hotelkamers als de kamer rechts. Voor de toegangen tot de kamers zijn er doorbraken in de binnenmuren gemaakt.

5.2 De interieurelementen

5.2.1 De trappen

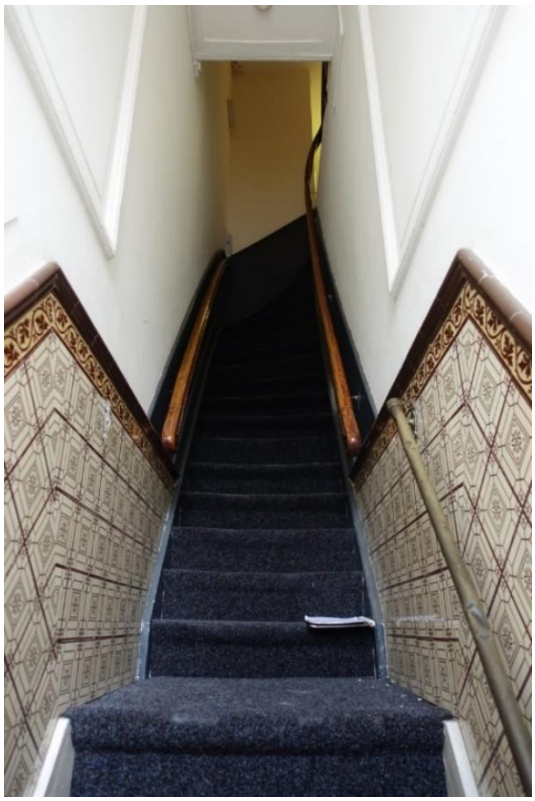
In het pand zijn de trappen van beide woningen bij de entree oorspronkelijk. In de bovenwoning is het trappenhuis nog oorspronkelijk. De trap in de benedenwoning is vernieuwd. In 2002 is er in de lichthof een lift geplaatst.

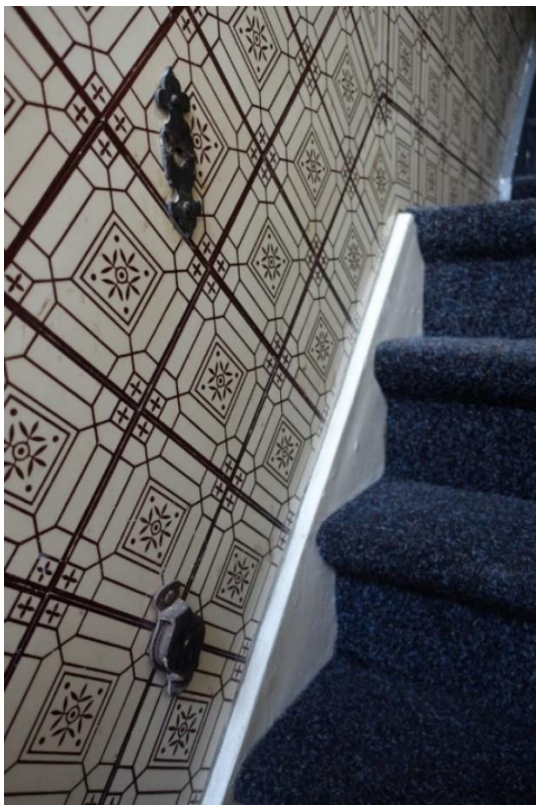




Links de trap naar de bel-etage van de benedenwoning. De trap is bekleed met marmeren platen uit de bouwtijd. Rechts het onderste deel van de trap naar de bovenwoning. De houten trap is ook oorspronkelijk, de stoffering dateert waarschijnlijk in het laatste kwart van de 20ste eeuw.

Omdat de bel-etage ongeveer anderhalve meter boven het maaiveld ligt staat er achter de entree van de benedenwoning een trap. Deze is bekleed met marmeren platen die waarschijnlijk op een gemetselde draagconstructie liggen. In de trap van de bovenwoning is er ter hoogte van de bel-etage een bordes geplaatst. De verschillende status van de twee woningen komt duidelijk naar voren in de afwerking van de trappen. Omdat ook de eerste verdieping bij de benedenwoning hoorde, loopt de trap door naar de tweede verdieping. Aan de bovenzijde is er een kwart naar rechts. Beide trappen hebben een gelijke tegellambrisering met een geometrisch motief. Hiertegen zijn ronde leuningen van messing aangebracht. Vanaf het bordes zijn er geprofileerde eiken leuningen met gesneden krullen aan begin en einde geplaatst. Deze zijn oorspronkelijk.

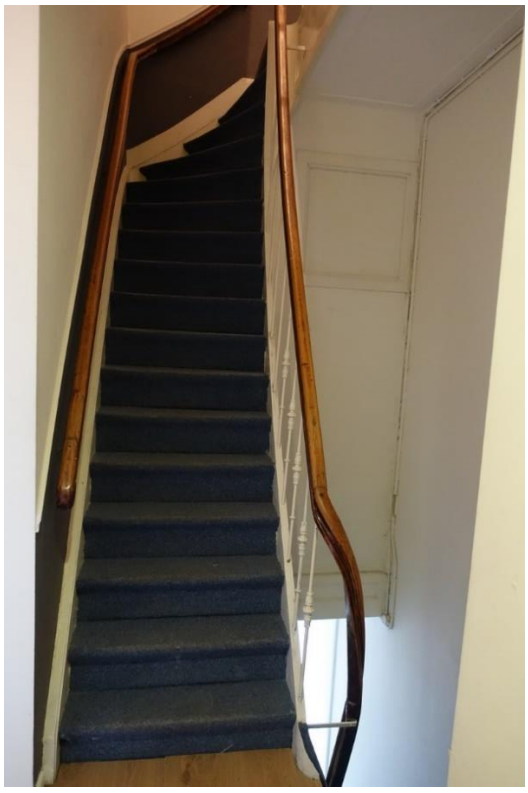




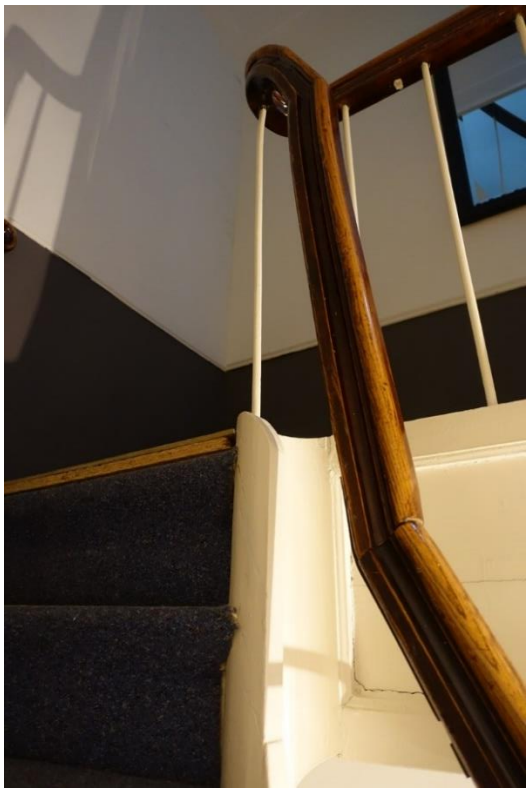
Links de trap van de bovenwoning van het bordes naar de tweede verdieping. Rechts een restant van de messing leuning en eronder een katrol om de deur van bovenaf te openen.



De bovenzijde van de tegellambrisering met het gesneden begin van leuning van de trap.

Links de trap naar de derde verdieping en rechts naar de kapverdieping. Alle trappen hebben een gelijke opbouw met een rechte aantrede en kwart aan de bovenzijde. Het houtwerk en de leuningen zijn oorspronkelijk, een deel van de balusters is vervangen.




Links de overgang bij een verdieping. De niet geheel vloeiende overgang laat het afwerkniveau zien. Rechts de balustrade op de kapverdieping met een gehoute trappaal.




Links de trap naar het souterrain gezien vanuit de kast eronder. Rechts de display van de lift met onder de '800 kg' vermeldt 'jaar 2002'.

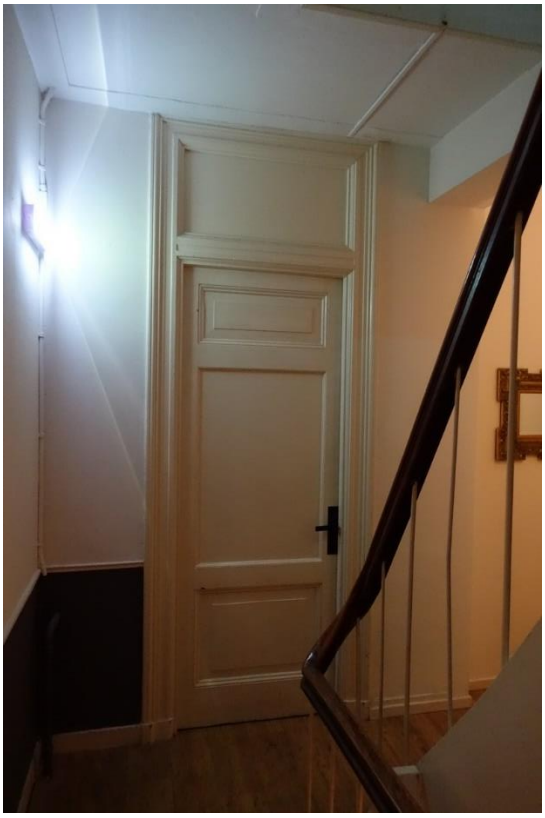
In de bovenwoning zijn alle oorspronkelijke trappen nog aanwezig. De afwerking is gelijk aan de trap bij de entree. De leuning draag aan de binnenzijde op balusters waarvan een deel is vervangen. Op elke verdieping is zichtbaar dat de vloer is verhoogd. De kapverdieping heeft een balustrade die aanvangt in een forse gehoute trappaal. De sobere afwerking sluit aan bij het ontbreken van een plattegrond van de kapverdieping bij de tekeningen van 1890; de ruimte zal vooral gebruikt zijn voor opslag en het drogen van de was en pas later zijn ingericht.
Het souterrain had oorspronkelijk een trap in de achterste helft van de gang, maar deze is op de tekeningen uit 1998 niet meer aanwezig. Er is ter vervanging een vuren trap direct onder de trap van de bovenwoning geplaatst.
Gezien het jaartal op de display van de lift is deze in 2002 in de lichthof geplaatst. Hiervoor is de rechterhelft afgescheiden met een wand van gasbeton. De aandrijving van de lift staat hiernaast in het souterrain. Hierbij (of al eerder) zal de lichthof aan de bovenzijde zijn afgesloten.

5.2.2 De stookplaatsen

In geen van de ruimtes is nog een stookplaats aanwezig, ook alle rookkanalen zijn verwijderd. In de kamer die bij nummer 89 in het souterrain hoorde is de techniek voor de verwarming ondergebracht. Dit betreffen allemaal moderne installaties.

5.2.3 Binnendeuren

Alle hotelkamers zijn voorzien van nieuwe stompe deuren met sloten die middels kaarten geopend kunnen worden. Deze zullen allemaal rond 2002 zijn aangebracht.
Op tweede, derde en vierde verdieping zijn tussen de overloop en de gang de oorspronkelijke paneeldeuren nog aanwezig. Deze hebben drie geboste panelen met een gebruikelijke indeling. Ook de kozijnen, knieren en het geprofileerde lijstwerk dateren uit de bouwtijd. Het trappenhuis van de bovenwoning geeft zo nog een redelijk beeld van de oorspronkelijke afwerking.

Links één van de stompe deuren van een hotelkamer met geautomatiseerde toegang. Rechts één van de oorspronkelijke paneeldeuren in het trappenhuis van de bovenwoning.

5.2.4 Keuken en sanitair

Van het oorspronkelijke sanitair en de keukens zijn geen sporen meer aanwezig. Alle hotelkamers zijn voorzien van natte ruimtes met toilet, wastafel en douche. Aan de voorzijde zijn deze geschakeld geplaatst. Op elke verdieping staan deze ruimtes boven elkaar zodat waterleidingen en riool efficiënt konden worden aangelegd. De enige afwijkingen vormen een toilet en douche in de gang op de eerste verdieping. Al het sanitair zal rond 2002 zijn aangebracht. De ruimtes hebben wanden van gasbeton en zijn modern met tegel- en pleisterwerk afgewerkt.

5.2.5 Vaste kasten

Op elke verdieping zijn er één of meerder vaste kasten aanwezig waarin de benodigdheden voor de schoonmaak van de kamers zijn ondergebracht. Al deze kasten zijn afgescheiden met wandjes van gipsplaten. In het souterrain is er een grote kast met verschillende voorraden en onder de trap van de entree een opslag voor technische middelen. Geen van de ruimtes heeft enige bijzonderheid.

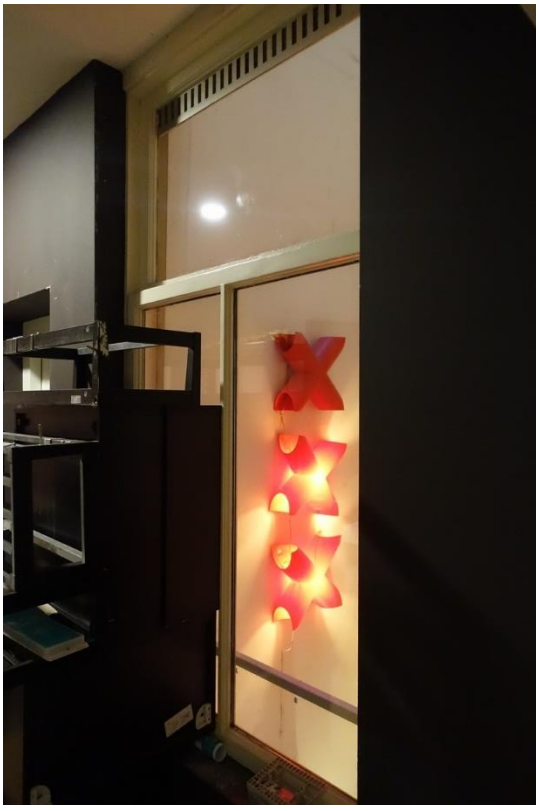
5.2.6 De lichthof

Met de plaatsing van de lift is deze gehalveerd, maar het element is direct herkenbaar en nog steeds bepalend voor de indeling. Het resterende heeft per bouwlaag drie vensters, waarbij er in het souterrain een deur als toegang naar de aandrijving van de lift is ingebroken. In het algemeen zijn de vensters aan de voorzijde in 2003 vervangen door exemplaren van kunststof. Dit waarschijnlijk omdat ze in een hotelkamer staan. De vensters die in de smalle beuk staan zijn veelal voor een redelijk deel oorspronkelijk, waarbij wel het glas is vervangen. De vensters aan de achterzijde, naast de liftingang, zijn op verschillende wijzen aangepast, wel is het oorspronkelijke kozijn, al dan niet aangepast, nog aanwezig.



De lichthof vanuit het souterrain naar boven gezien. De lampen tegen de blinde wand betreffen de zijde van de lift. Hiertegenover de schuifvensters in de smalle beuk. Links de vensters van kunststof, rechts de deels aangepaste vensters aan de achterzijde.





Links de binnenzijde van één van de vensters in de smalle beuk. Rechts een aangepast venster naast de lift.



De lichthof op de vierde verdieping. Links de wand van de lift, die bijna niet zichtbaar is. De vensters hebben nog de zware grenen dorpels.



De gedubbelde vloeren ter plaats van de bovenzijde van de trap. De vloer is hier met osb-platen opgehoogd.

5.3 De interieurafwerkingen

5.3.1 Vloerafwerkingen

Ter plaatse van de trappen en de verwijderde doorvoer aan de achterzijde is zichtbaar dat alle vloeren zijn opgehoogd. De oorspronkelijke werkvloeren van delen lijken hierbij overal gehandhaafd terwijl er geen verdere afwerkingen zichtbaar zijn. Dit sluit niet geheel uit dat die elders nog wel aanwezig zijn. De huidige afwerkingen bestaan allemaal uit 21ste-eeuws laminaat dat natuurlijk makkelijk schoon is te houden. Dit ligt ook in het souterrain. Gezien de nieuwe betonvloer zal er hieronder geen oorspronkelijk materiaal meer aanwezig zijn.

5.3.2 Muur- en wandafwerkingen

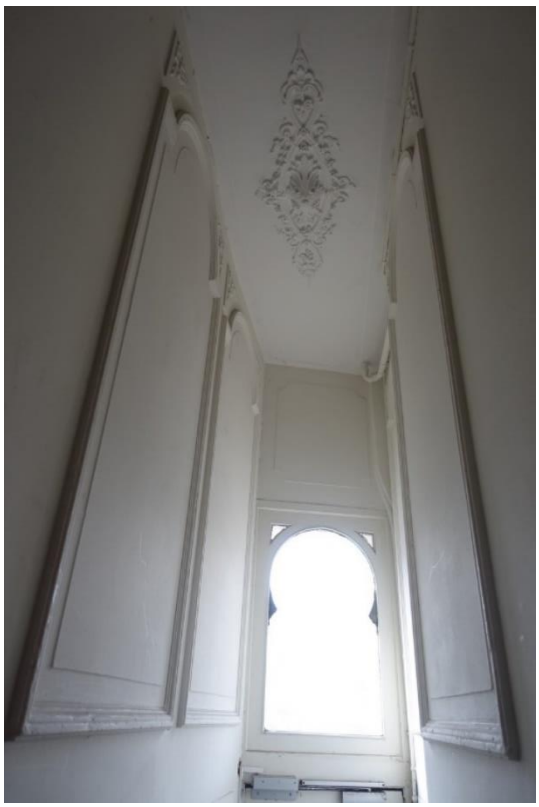
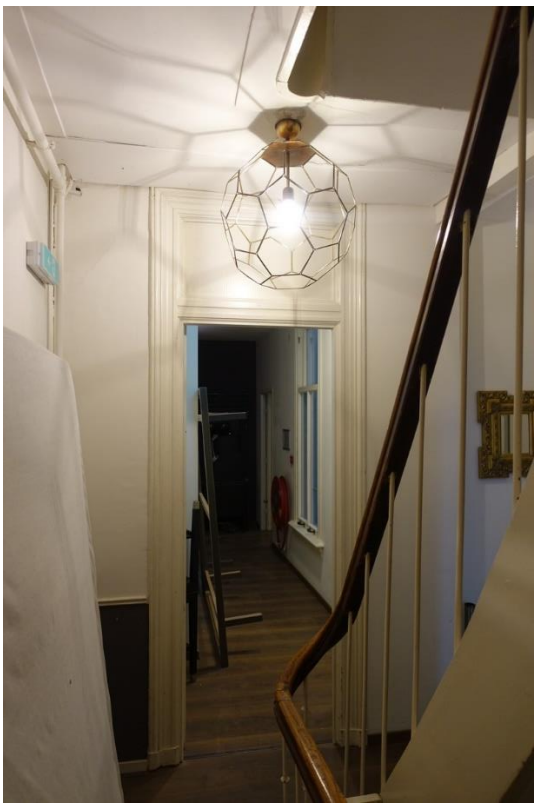
Alle wanden zijn gestukadoord en gesausd, waarbij het sauswerk allemaal van recente datum is. De trappenhuizen wijken hiervan af met de fraaie tegellambriseringen. In het trappenhuis van de bovenwoning zijn boven de entree drie gepleisterde spaarvelden aangebracht door forse lijsten op de wanden te trekken. Aan de bovenzijde hebben deze een halfronde sluiting met boven de hoeken rustiek werk. Deze afwerking is bij de benedenwoning niet aanwezig. Gezien de marmeren trap zal er een gelijke afwerking zijn geweest.
Langs de voorgevel is er op de tweede, derde en vierde verdieping nog een lambrisering tegen een voorzetwand aanwezig. Gezien de geboste panelen en de aansluiting op de vensters betreft het oorspronkelijk werk.



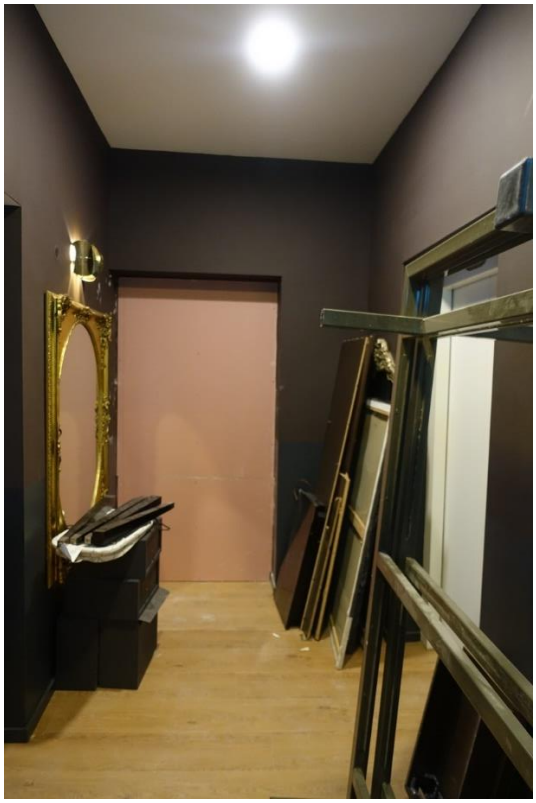
De geboste panelen waarmee de voorzetwand tegen de voorgevel is afgewerkt.

5.3.3 Plafonds

Alle plafonds zijn vlak gepleisterd. Het gaat om moderne plafonds die op gipsplaat zijn aangebracht, waarschijnlijk rond 2002. Het is goed mogelijk dat hierachter oudere afwerkingen schuilgaan.
In het trappenhuis van de bovenwoning zijn nog stuc-op-riet plafonds aanwezig, een gebruikelijke afwerking voor de bouwtijd. Het gaat om zowel de vlakke plafonds als de onderzijden van de trappen. Ze zijn voorzien van een vlakke randlijst. Boven de trap van de entree is een fors geprefabriceerd middenornament aanwezig dat laat zien dat waarschijnlijk de belangrijkste ruimtes ook van dergelijke ornamenten waren voorzien.

Links de afwerking van de wanden en het plafond van de entree van de bovenwoning met decoratief pleisterwerk. Rechts één van de overlopen met oorspronkelijk plafond.




Links de ruimte achter de lichthof en rechts de indeling van de achterkamer. De moderne afwerkingen zijn in alle kamers en de verkeersruimten gelijk. De dichtgezette opening leidde naar nummer 89.




De inrichting van de badkamer in de kamer aan de achterzijde.



De hotelkamer gezien naar de badkamer (rechts) en de gang (links).

6 Het exterieur



De drie voorgevels van de herenhuizen. Nummer 88 heeft de rijkste ornamentiek en wordt geflankeerd door de meer sobere gevels aan weerszijden.

6.1 De voorgevel

De voorgevel heeft de oorspronkelijke indeling en afwerking uit 1890 voor het overgrote deel behouden.
De gevel is drie traveeën breed en heeft op het souterrain en de bel-etage drie bouwlagen en een kapverdieping.
Het pand heeft een forse hoeveelheid ornamentiek waarmee het meer nadruk krijgt dan beide buurpanden. Naast deze optische risalerende functie is de middelste travee vanaf de verdieping tot aan de dakkapel als risaliet uitgevoerd door deze een halve steen voor de andere traveeën te plaatsen.
De vele blokken en banden passen samen met de frontons en de velden onder de vensters goed in de architectuur van de neorenaissance, hoewel bijvoorbeeld de lijstgevel meer aan de Lodewijkstijlen refereert.
De gevel is horizontaal geleed door waterlijsten van geprofileerde bakstenen, een rustiek gepleisterde plint ter hoogte van het souterrain en een lijstgevel met vier consoles. In de gevel zijn de gekoppelde entrees met een uitbundig fronton en de erker elementen die de gevel extra levendigheid geven.
De gevel is opgetrokken met machinale bakstenen die in kruisverband zijn toegepast. Het oorspronkelijke snijvoegwerk in kalkmortel is vrijwel overal nog aanwezig. Op de bel-etage zijn de gevelopeningen voorzien van stenen die met een meer rode kleur licht afwijken van de bruinpaarse stenen die verder zijn toegepast. De afwijkende kleur vormt een ketting om de openingen die zo extra benadrukt worden. De vele blokken en banden en de grotere ornamenten lijken allemaal te zijn uitgevoerd in een kunststeen. Hoewel ze zijn geschilderd is er nergens een tekening of verwering van een natuursteen zichtbaar. Voorts wijst ook de fijne detaillering van de ornamenten hier op, net als de grote variatie in thematiek. Om dit ambachtelijk te laten maken zou erg duur zijn geworden, terwijl dit in kunststeen uit voorraad leverbaar was. Deze detailleringen in neorenaissance werd aan

het einde van de 19de eeuw veelvuldig toegepast, wat door de seriematige productie ervan zal zijn versterkt.
Het souterrain is aan de buitenzijde geheel bepleisterd. Het is ingedeeld met verschillende vlakke blokken boven de twee vensters. De bovenzijde wordt gesloten met een forse geprofileerde lijst. Tussen de vensters zijn er rustieke blokken aangebracht die op een schuin naar voren komende plint staan. De blokken boven de vensters zijn hebben in elke hoek een klein vierkant blokje, een indeling die veelvuldig werd toegepast. Het souterrain heeft twee vensters die geheel oorspronkelijk zijn, de enkele beglazing is wel vernieuwd. Voor de vensters zijn hekjes geplaatst die konden opendraaien, hier is het nodige aan gerepareerd met laswerk.
De entrees van beide woningen staan in de linker travee en doorbreken de lijst die het souterrain afsluit. De kozijnen zijn terugliggend geplaatst zodat er een portiek is. Dit wordt afgesloten met een fors ornament dat bestaat uit een fronton op twee grove zuilen met aan beide zijden voluten en pinakels. De entree krijgt hiermee een sterke nadruk. De hoeken van het metselwerk zijn voorzien van een staafprofiel, terwijl er voor het kozijn een smalle strook is betegeld. Dit zijn dezelfde tegels als gebruikt in de lambrisering. De gedeelde entree staat op twee hardstenen treden met neuten onder de kozijnstijlen. Het kozijn heeft twee gelijke deuren met boven een kalf twee gelijke bovenlichten met een fraai vormgegeven profilering in de vorm van een sleutelgat. Volgens de monumentbeschrijving zijn de deuren aan het einde van de 20ste eeuw vervangen. Dit lijkt echter niet het geval gezien het geboste paneel aan de onderzijde en de afplating daarvan aan de buitenzijde. Ook het sierrooster met raam erachter is oorspronkelijk. De in de beschrijving genoemde maniëristische dierbekroningen boven de portieken zijn niet aangetroffen.
De ornamentiek van de bel-etage loopt direct door in de entree. Het gaat hier om de zware dorpels met een speklaag erop. Ook zijn er speklagen ter hoogte van de wissel- en bovendorpel aanwezig. Boven de twee vensters is een getoogde boog met twee hoekblokken en een diamantkop in het midden geplaatst. Het metselwerk om de opening is kwarthol geprofileerd. In de opening staan twee schuifvensters met een vast bovenlicht. De ruit in het schuivende onderraam is vernieuwd maar lijkt altijd ongedeeld te zijn geweest, waardoor opnieuw de bel-etage de meeste nadruk kreeg.

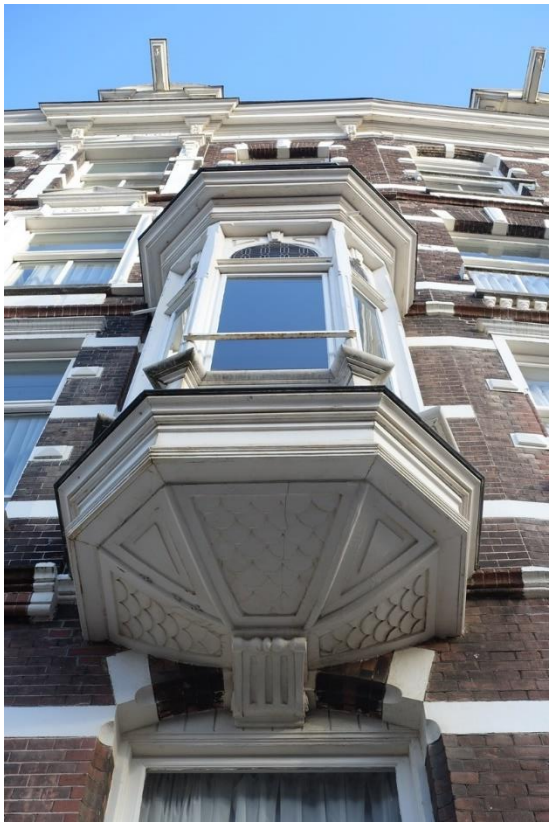


De gevel van het souterrain en de bel-etage met links de gekoppelde entree.



De binnenzijde van het linker venster van het souterrain. Kozijn en raamhout zijn oorspronkelijk, net als de knieren. Ook het espagnolet is oorspronkelijk.





Links de zijkant van het portiek met onderaan de lijst die het souterrain sluit. Erboven de raamdorpel met speklaag en het staafprofiel met rechts ervan het tegelwerk. Rechts de erker op de verdieping met de afgetimmerde onderzijde.




Links de voorgevel gezien vanaf de straat en rechts van de overzijde van de singel.

De verdiepingen hebben allemaal in de assen van de traveeën een venster. Op de verdieping staat er in de rechter travee een erker. Deze is van hout. De dragende constructie is afgetimmerd met schubvormig gesneden planken aan de onderzijde en lijstwerk aan de rechte zijde. Hierop staan vijf vlakken waarvan het middelste breder is. Tussen geprofileerde stijlen staat een lage borstwering met panelen en hierop ramen waarvan het middelste naar binnen opent. Boven het kalf staan getoogde bovenlichten met glas-in-lood panelen uit de bouwtijd. In het midden staat hier een blok dat een sluitsteen verbeeldt, terwijl de zwikken met panelen zijn gevuld. Op de kozijnen staat een geprofileerde lijst met een uitkraging erop. Hierop staat een fraai smeedijzeren hekwerk. Het zo gevormde balkonnetje is van de tweede verdieping toegankelijk. Hoewel het onderhoud van de erker matig is, is deze nog geheel oorspronkelijk. Ook alle kozijnen in de gevel zijn oorspronkelijk, net als het raamhout met een T-indeling. De beglazing is vervangen door dubbel glas dat met opdeklatten is vastgezet, waarschijnlijk al voor 1990 gezien het vlakke kader ervan.
De ornamentiek is per verdieping verschillend vormgegeven. Onder elk venster is een paneel van kunststeen geplaatst dat per verdieping een andere afwerking heeft: blokken met afgeronde hoeken, blokken zonder hoeken en wapenschilden met aan beide zijden ranken. Hierop liggen overal hardstenen vensterbanken. De sluiting van de openingen verschilt ook per verdieping: een uitkragende lijst, frontons op getrokken lijsten en hanenkammen met een hoofdgestel in de middelster travee. Op de eerste en derde verdieping zijn er diamantkoppen naast de kozijnen geplaatst, op de tweede verdieping speklagen. Door de weelderige frontons trekt de tweede verdieping de meeste aandacht, terwijl het hoofdgestel erboven de nadruk op de middelste travee vestigt. Zo wordt de forse gevel van de nodige levendigheid voorzien.
De kroonlijst is gevuld met twee velden met ruiten erin in de linker en rechter travee en wordt verdeeld door vier consoles. In de middelste travee staat ‘1890’ in de lijst. In het verlengde van de risaliet kraagt de goot uit.
Hoewel de ornamentiek allemaal geprefabriceerd is, heeft de gevel er een rijke en gevarieerde architectuur door verkregen.




Links de binnenzijde van de erker. De panelen zijn afgeplaat. De oorspronkelijke raamindeling zal beter bij die van het glas-in-lood hebben aangesloten. Rechts één van de schuiframen met de oorspronkelijke belegschroef. De ramen zijn aan de binnenzijde geprofileerd.




Links de risaliet gezien vanuit de erker op de eerste verdieping. De bakstenen waterlijst is aan de bovenzijde met cementmortel afgesmeerd. Rechts de deuren met knieren van het balkon.



De onderzijde van de pui voor het balkon met de oorspronkelijke deur met knier. Ook hier is het paneel afgeplaat. Op de dorpel is de frijnslag nog zichtbaar.



Het balkonhek van smeedijzer. Het werk is op de leuning en vernieuwde zinkwerk na oorspronkelijk.

6.2 De achtergevel

De achtergevel heeft gezien de data in de beglazing in 2002 zijn huidige aanzien gekregen. Dit is daarbij bepaald door het streven naar een maximale inpandige ruimte en een minimale inspanning

voor onderhoud. Dit heeft geresulteerd in een geheel vlakke gevel waarin per bouwlaag vier gelijke vensters tussen trespabeplating staan. Hoewel de naastgelegen achtergevel van nummer 87 ook niet uitblinkt in architectuur is het contrast enorm. Tegelijk is in het midden van de gevel een dubbelwandige roestvrijstalen rookkanaal vanuit de technische ruimte naar het dak aangebracht. Alleen het souterrain van nummer 89 is niet met trespa afgeplaat. Alleen het gepleisterde metselwerk lijkt hier nog oorspronkelijk. De beide gevelopeningen zijn gewijzigd en voorzien van een deur met ventilatierooster en een deur met een draaiend raam erin.
Aan de binnenzijde is de gevel met gips bekleed. Mogelijk is hier plaatmateriaal achter aangebracht. Dit zal aan een houten regelwerk of profielen van metalstud zijn vastgemaakt, net als de trespaplaten aan de buitenzijde. Deze zijn met schroeven en zonder werkruimte vastgezet, zodat er intussen forse spanning is ontstaan. Alle kozijnen zijn van kunststof en tegen de beplating geplaatst.

Achter de gevel ligt een kleine tuin zonder enige inrichting. Ter plaatse van nummer 89 is deze verhard en is de afscheiding verwijderd. Wel is er tussen nummer 88 en 90 een afscheiding gemetseld met een ijzeren hek er op (XXd). Aan de achterzijde van de tuin van nummer 88 staat de oorspronkelijke tuinmuur met ezelsrug en gietijzeren hekwerk nog. Naar nummer 87 is een afscheiding van betonnen panelen geplaatst (XXm). Hoewel zonder inrichting, heeft de tuin nog waarde als spoor van het gebruik als woning.

6.3 Het dak

Het dakschild aan de voorzijde is gedekt met shingles en niet meer met leien. Doorgaans is dit een goedkope reparatieoplossing. Aan de bovenzijde van het schild is er een zware geprofileerde lijst die fors door houtrot is aangetast. Het vlakke dak is niet onderzocht.
In het midden van het schild staat de dakkapel uit de bouwtijd. De stijlen zijn uitgevoerd als pilasters die een lijst met een halfrond fronton dragen. Gezien de afwerking van de buurpanden is er meer ornamentiek aanwezig geweest. Ook de enkele vaste ruit is niet gelijk aan de naar binnen slaande ramen in de andere dakkapellen. Aan de linkerzijde is een Velux dakraam geplaatst dat al een paar decennia meegaat, aan de rechterzijde een kleine dakkapel die ook fors door houtrot is aangetast. Beide openingen verstoren de architectuur van het dak en de gevel sterk.



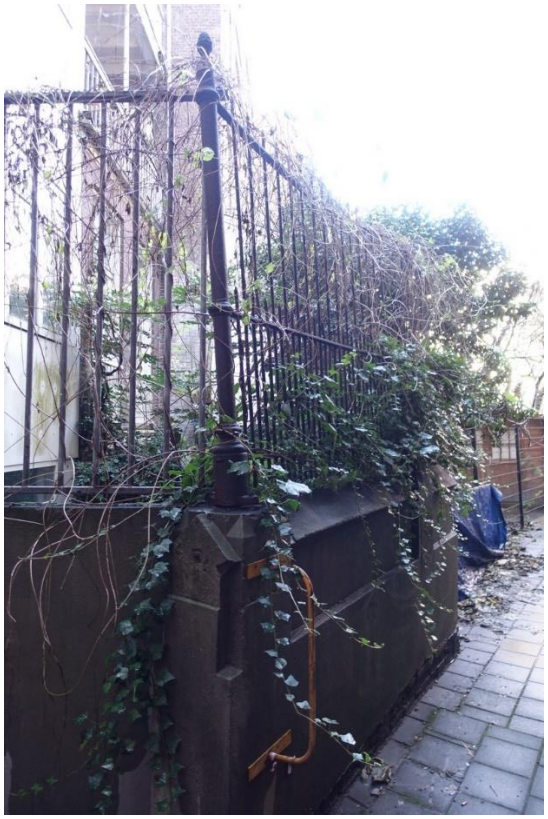
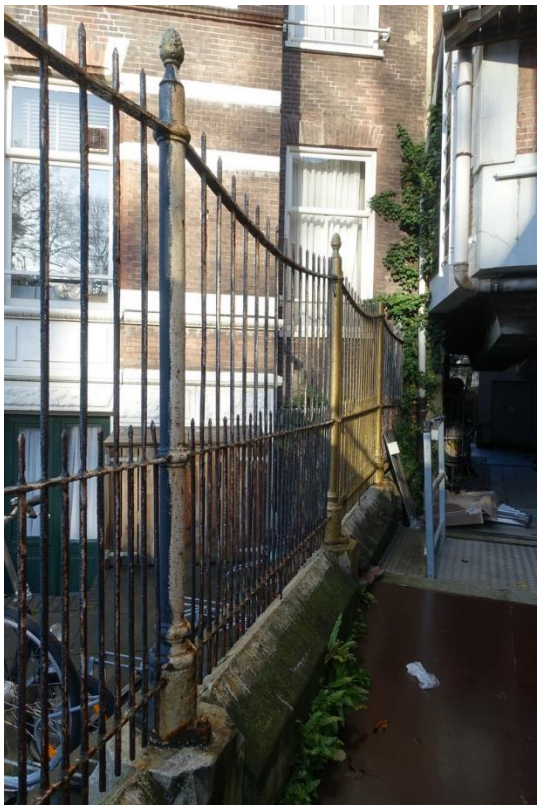
De achtergevel gezien vanuit de achterliggende steeg. De gevel is geheel vlak.



De achtergevel van het souterrain van nummer 89. De achterliggende ruimte is in gebruik als technische ruimte.



De tuinmuur met hardstenen sokkel. Het profiel van de verwijderde muur is duidelijk herkenbaar. De muur bij nummer 88 is gepleisterd.

Links de tuinmuur met het hekwerk erop van nummer 88. Rechts het hekwerk aan de rechterzijde van nummer 89 dat gelijk is aan dat van de tuin van nummer 88.




Links het dakschild gezien naar nummer 87 en rechts de rechterzijde van de dakkapel.

7 Waardering

Om een proces van planvorming, plantoetsing en vergunningverlening soepel te laten verlopen, is het van belang dat alle betrokken partijen hetzelfde verstaan onder monumentale waarden en hun gradaties, alsmede de door de bouwhistoricus gehanteerde toetsingscriteria. In hoofdstuk 1 wordt uitgebreid in gegaan op het belang van monumenten, de toetsingscriteria en de toe te kennen waarderingsgradaties. Van groot belang is om hier nog eens op te merken dat een bouwhistorische verkenning een onderzoek op hoofdlijnen is. Dat houdt in dat de onderzoeker een vrij goed beeld heeft gekregen van de bouwgeschiedenis van het pand en van de meeste elementen wel helder heeft weten te krijgen in hoeverre die authentiek en zeldzaam zijn. Het is echter heel goed mogelijk dat er monumentale afwerkingen te vinden zijn achter recentere. Dat kon binnen de kaders van de verkenning niet worden vastgesteld. Daarvoor is een opname of zelfs ontleding noodzakelijk (zie voor de definitie daarvan de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek).
Van groot belang is ook om er op te wijzen dat de waarderingskaart waarin de waardenstellingen zijn verbeeld, een zeer platte weergave is van de werkelijke situatie. De kaart kan niet op een goede manier worden gebruikt voor plantoetsing en planontwikkeling zonder de in de stellingen opgestelde argumentatie, nuanceringen en kanttekeningen daar integraal bij te betrekken. In de kaart is bijvoorbeeld niet goed onderscheid te maken tussen structuur, substantie, element en afwerking. In de toelichting is dat wel het geval.

7.1 Waardering

7.2.1 Algemene historische waarde

In de *Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek* wordt aangegeven dat voor de bepaling van de algemene historische waarde van een object inzicht moet worden verkregen in verbondenheid met maatschappelijke ontwikkelingen. Concreet wordt de bouwhistoricus gevraagd te toetsen of in het gebouw één of meerdere maatschappelijke ontwikkelingen tot uitdrukking komen, en zo ja, in welke mate en hoedanigheid. Dit is geen eenvoudige opgave, mede omdat concrete definities van de gehanteerde begrippen ontbreken. In deze rapportage worden alleen die begrippen gedefinieerd waarover binnen de kaders van het onderzoek uitspraken mogelijk zijn.

Onder *culturele ontwikkeling* wordt in dit kader verstaan de ontwikkeling van veronderstellingen, opvattingen, waarden, normen en de materiële uitdrukking daarvan door een samenleving of een groep daarbinnen. De ontwikkeling van menselijke activiteit is op tastbare wijze tot uiting gebracht. Het herenhuis is een goed voorbeeld van de hoe de bebouwing aan de singel een afspiegeling vormde van het gegoede deel van de Amsterdamse samenleving. Op het culturele vlak laat de woning Leidsekade 88 zien hoe er achter de geornamenteerde voorgevel een royaal en tegelijk sober herenhuis met twee woningen werd ontworpen. Dit inrichting met toiletten en en-suite kamers geeft een goed beeld van de burgerlijke wooncultuur in Amsterdam aan het einde van de 19de eeuw.

Onder *sociaal-economische ontwikkeling* wordt in deze rapportage gerekend de ontwikkeling die betrekking heeft op algemene welvaart/vooruitgang.
De bouw van het herenhuis lijkt goed aan te sluiten bij de bekende rol van de ontwikkelende aannemer. Deze speelde een belangrijke rol in de snelle groei van de stad aan het einde van de 19de eeuw. De bouw van het herenhuis met twee royale en moderne woningen, laat zien dat er een

duidelijke markt was voor dergelijke relatief dure woningen. Tegelijk behoorde de woning ook weer niet tot het topsegment wat in de toepassing van de handelsornamentiek naar voren kwam.
De transformatie tot hotel aan het begin van de 21ste eeuw past in de bredere ontwikkeling, waarin toerisme steeds bepalender werd voor de historische binnenstad. De verbouwing kwam de oorspronkelijkheid van het pand overigens niet ten goede.

Onder *geestelijke ontwikkeling* wordt in deze rapportage verstaan de ontwikkeling van het niet stoffelijke, in dit geval tot uiting gebracht in het materiële; het complex.
Hiervan zijn in dit onderzoek geen sporen aangetroffen.

De *geografische ontwikkeling* kan worden gedefinieerd als de betekenis die het gebied heeft voor de door de mens gecreëerde leefomgeving; de wijze waarop het natuurlandschap in cultuurlandschap werd getransformeerd en aan ontwikkelingen in gebruik werd aangepast, zowel in materiële als immateriële zin.
Het gebied was reeds lang in cultuur gebracht als landbouwgebied voordat het werd veranderd in een bolwerk. De ontwikkeling van het perceel werd in de 19de eeuw vooral bepaald door de sociëteit van Stroucken die zou transformeren tot het huidige theater Bellevue. Op dit vlak is er geen sprake van waarde.

Onder *bestuurlijke ontwikkeling* wordt verstaan de ontwikkeling van zeggenschap over een maatschappelijk afgebakend gebied.
Hiervan is op basis van de bevindingen in deze rapportage geen sprake.

Onder (technische en) *typologische ontwikkeling* op maatschappelijk vlak wordt hier verstaan de ontwikkeling in grondvorm gerelateerd aan de mens/gebruiker (bijvoorbeeld sekse of status) of sociale gebeurtenissen.
Het herenhuis heeft een redelijk gebruikelijke opzet. De typologie van een onder- en bovenwoning komt in Amsterdam veelvuldig voor, terwijl ook de lichthof vaak werd toegepast om in de diepe panden daglicht te brengen. Tegelijk gaf de ligging aan de singel aan het pand een meer dan gemiddelde status, maar deze waarde betreft meer de hieronder genoemde stedenbouwkunde dan de typologie.

7.2.2 Ensemblewaarden en stedenbouwkundige waarden

In de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek wordt aangegeven dat voor de bepaling van de ensemblewaarden en stedenbouwkundige waarden inzicht moet worden verkregen in de status van vijf te onderscheiden componenten, waarvan hieronder enkele worden gecombineerd.

- Belang van het complex als essentieel onderdeel van een groter geheel dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van (inter)nationale betekenis is.
Het herenhuis is gelegen in het beschermde stadsgezicht "Amsterdam – Binnen de Singelgracht". De bebouwing van de singels vormt hier een belangrijk en sterk beeldbepalend onderdeel van en het pand is op zijn beurt een belangrijk onderdeel van de bebouwing van de Leidsekade. De bouwmassa en de voorgevel van de woning zijn vrijwel ongewijzigd sinds de bouw en vormen zo een onderdeel met een hoge authenticiteit. De zeldzaamheid van deze laat 19de-eeuwse bouw is minder hoog.

- Belang van het complex wegens de situering, verbondenheid met de ontwikkeling/uitbreiding van een streek, stad of wijk.
Het herenhuis is aangewezen als gemeentelijk monument, wat de cultuurhistorische waarde gerelateerd aan de Amsterdamse historie onderstreept. Het pand laat zien hoe de singels van militair bolwerk geleidelijk in een woongebied voor de gegoede burgerij veranderden. De historie van de

sociëteit waartoe het perceel oorspronkelijk behoorde is van grote waarde voor het verloop van deze ontwikkeling.

- Belang van het complex wegens de wijze van verkaveling / inrichting / voorzieningen.
Het perceel waarop de bebouwing staat, vormt het sluitstuk van de ontwikkeling van het gebied en kent een veelheid aan wijzigingen. Op dit vlak is er geen sprake van waarde. Zoals reeds genoemd was de bebouwing van de sociëteit bepalend voor de onregelmatige vorm van het perceel.

- Het belang van het complex wegens de hoge kwaliteit van de bebouwing en de historisch-ruimtelijke relatie met groenvoorzieningen.
Hiervan is geen sprake, het pand staat met de rooilijn direct aan de straat. De kleine tuin aan de achterzijde ontbeert elke inrichting.

7.2.3 Architectonische waarden

In de *richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek* wordt aangegeven dat voor de bepaling van de architectonische waarden inzicht moet worden verkregen in de status van vijf te onderscheiden componenten, waarvan er hieronder enkele worden gecombineerd.

- Belang van het complex voor de geschiedenis van de architectuur en het oeuvre van de architect(en).
Van de architect G.J. van Steeden zijn geen verdere werken bekend. Er is weliswaar sprake van een klein aantal andere panden, maar het is onbekend welke het betreft. Het is goed mogelijk dat de broers Sebbelee als opdrachtgever ook sterk bij het ontwerp waren betrokken. Van Steeden lijkt meer werk van zijn carrière als makelaar te hebben gemaakt.
De architectonische waarde van het herenhuis ligt vooral in de voorgevel. Deze heeft een redelijk klassieke opbouw die door de rijke ornamentiek is verlevendigd. Het ontwerp is daarbij met de rustieke plint en de risaliet en erker ook voldoende gevarieerd om de forse gevel tot een sprekend geheel te maken. De ornamentiek lijkt allemaal in kunststeen te zijn uitgevoerd en uit een catalogus afkomstig te zijn. De variatie per bouwlaag en daarbinnen per travee sluit aan bij de verdere architectuur. De meeste elementen sluiten aan bij de neorenaissance, maar de lijst aan de bovenzijde en de lijsten om de vensters passen ook goed in de eclectische stijl.

- Belang vanwege de hoogwaardige esthetische kwaliteit van het ontwerp en de ornamentiek.
Zoals reeds genoemd is de voorgevel van hoge waarde, deze is vrijwel geheel authentiek en heeft een aanzienlijke zeldzaamheid. De plattegronden van het herenhuis zijn in grote lijnen intact en geven inzicht in de woonfunctie. Hoewel niet heel zeldzaam is de lichthof wel van waarde voor de plattegronden, omdat deze de leefruimten en de functionele ruimten scheidde. Inpandig is er alleen in de trappenhuizen bij de entrees en van de bovenwoning sprake van ornamentiek die van waarde is. De authenticiteit is hoog, terwijl de zeldzaamheid redelijk is.

- Belang vanwege de interieurafwerking (in samenhang met het exterieur).
Hiervan is alleen sprake in de trappenhuizen van de van de entrees en bovenwoning. De entrees zijn fraai afgewerkt met tegellambriseringen en laten met de marmeren treden het verschil tussen de beneden- en bovenwoning zien. In de entree van de bovenwoning is de afwerking met stucwerk van plafond en wanden nog behouden, dit in tegenstelling tot dat van de benedenwoning. De trappen in de bovenwoning hebben een beperkte zeldzaamheid maar vormen wel een geheel met de plafond en de enige oorspronkelijke binnendeuren. Ook is de plaats van het trappenhuis bepalend voor de ordening van de ruimtes. De lambriseringen langs de voorgevel zijn ook van waarde vanwege de hoge authenticiteit en de redelijke zeldzaamheid.

7.2.4 Bouwhistorische waarden

In de *richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek* wordt aangegeven dat voor de bepaling van de bouwhistorische waarden van het gebouw onderscheid wordt gemaakt in drie componenten. Concreet wordt de bouwhistoricus gevraagd te toetsen of het gebouw van belang is vanwege één of meerdere van deze componenten en hoe groot dit belang is, waarbij authenticiteit en zeldzaamheid de belangrijkste toetsingscriteria zijn.

- Het belang van het object voor de geschiedenis van de bouwtechniek.
De toegepaste technieken zijn typerend voor de bouwtijd, maar niet zeldzaam.

- Het belang van het object vanwege de historische gelaagdheid.
Hiervan is vrijwel geen sprake. De latere wijzigingen hebben de oorspronkelijke afwerkingen waarschijnlijk uitgewist en hebben geen zeldzaamheid. De uitbreidingen aan de achterzijde, door de balkons bij de kamers te trekken, hebben de achtergevel geheel verstoord, terwijl het ontwerp elke kwaliteit ontbeert. Ook de twee toegevoegde openingen in het dakschild verstoren de architectuur.

- Het belang van het object wegens het materiaalgebruik.
De gebruikte materialen zijn allemaal passend in de bouwtijd. Intussen heeft een aantal hiervan een redelijke zeldzaamheid gekregen, zoals de kozijnen en ramen in de voorgevel, de ornamentiek in kunststeen, het werk in hardsteen, de binnendeuren en de trappen.

7.2.5 Waarden vanuit de gebruikshistorie

In de *richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek* wordt aangegeven dat voor de bepaling van de waarden vanuit de gebruikshistorie van het gebouw onderscheid wordt gemaakt in drie componenten. Concreet wordt de bouwhistoricus gevraagd te toetsen of het gebouw van belang is vanwege één of meerdere van deze componenten en hoe groot dit belang is, waarbij authenticiteit en zeldzaamheid de belangrijkste toetsingscriteria zijn.

- Het belang vanwege de ordening, samenhang of inrichting van gebouwen of ruimten, passend bij een historische functie, gebruik of productie in het object/complex.
Ondanks de totale wijziging van het pand is de hoofdstructuur nog steeds goed herkenbaar en te herleiden tot de oorspronkelijke woonfunctie. De dubbele entree met de bijbehorende trappen is hierbij van hoge waarde.

- Het belang vanwege een (historische) functie, gebruik of productie in het object/complex.
Hiervan is op basis van de bevindingen in deze rapportage geen sprake.

- Het belang van het object/complex als herinnering aan een historische gebeurtenis of prominente bewoner/gebruiker/opdrachtgever.
Hiervan is op basis van de bevindingen in deze rapportage geen sprake.

7.3 Waardestellingen

Hoge monumentale waarde
1. Er wordt op basis van de bevindingen in deze rapportage hoge monumentale waarde toegekend aan de voorgevel van de woning. De voorgevel met het erop staande dakschild is bepalend voor het aanzicht van dit deel van de Leidsekade. De voorgevel is in een verzorgde neorenaissancestijl vormgegeven met verschillende elementen, zoals de gekoppelde entree, de erker, een risaliet in de middelste travee en een dakkapel in het dakschild. Voorst zijn deze elementen en de gevelopeningen van een verzorgde en gevarieerde ornamentiek in kunststeen voorzien. De indeling en afwerking van

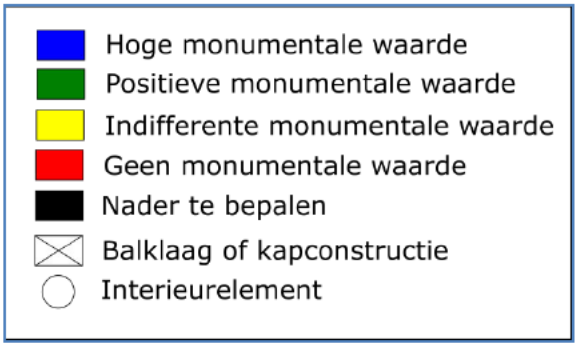
de gevel is geheel oorspronkelijk. Hierbij zijn ook de oorspronkelijke kozijnen, ramen en deuren van hoge waarde, net als de lambriseringen op de verdiepingen. De authenticiteit is hoog en de zeldzaamheid aanzienlijk. Het pand is ook van hoge waarde in het beschermde stadsgezicht als zijnde karakteristiek voor de bouwtijd. Hierbij is uiteraard ook de samenhang met beide buurpanden van grote waarde, maar deze is hier niet verder onderzocht.
2. Er wordt op basis van de bevindingen in deze rapportage hoge monumentale waarde toegekend aan de trappenhuizen van de entrees. Deze zijn rijker afgewerkt dan de verdere trappen van de bovenwoning. Dit komt naar voren in de fraaie tegellambriseringen met messing leuningen, de met marmer beklede trap van de benedenwoning en het pleisterwerk in de hal van de bovenwoning. De katrollen voor het openen van de deur hebben een gebruikshistorische waarde. Het geheel heeft een hoge zeldzaamheid en authenticiteit.

Positieve monumentale waarde
3. Er wordt op basis van de bevindingen in deze rapportage positieve monumentale waarde toegekend aan de lichthof. Hoewel deze door de plaatsing van de lift sterk is aangetast, blijft het nog steeds een bepalend element voor de indeling en karakteristiek voor de bouwtijd. De lichthof laat de verdeling tussen leefruimtes aan de voorzijde en functionele ruimtes aan de achterzijde zien. Voorst is een deel van de vensters nog oorspronkelijk. De zeldzaamheid en authenticiteit zijn redelijk.
4. Er wordt op basis van de bevindingen in deze rapportage positieve monumentale waarde toegekend aan het trappenhuis van de bovenwoning. Het trappenhuis is vrijwel ongewijzigd aanwezig. Het is bepalend voor de indeling van de bovenwoning en laat met het verschil afwerking van de balustrade op de kapverdieping het verschillende gebruik van de verdiepingen zien. Ook de afwerking van wanden en plafonds met pleisterwerk en de doorgangen naar de gangen via de paneeldeuren in knieren zijn geheel oorspronkelijk. Het geheel heeft een redelijke zeldzaamheid en een hoge authenticiteit.
5. Er wordt op basis van de bevindingen in deze rapportage positieve monumentale waarde toegekend aan de tuinmuur met gietijzeren hekwerk achter nummer 88. De tuinmuur is een oorspronkelijk element dat een verzorgde materiaalkeuze en rijke afwerking laat zien. Voorts is de plaats van belang voor de onregelmatige vorm van het perceel. De zeldzaamheid is redelijk, de authenticiteit is hoog. De beide muren van de tuinmuur naar de achtergevel zijn 20ste-eeuws en hebben een indifferente waarde
6. Er wordt op basis van de bevindingen in deze rapportage positieve monumentale waarde toegekend aan balklagen van de woning en dragende binnenwanden. De balklagen in de woning zijn vrijwel zeker ongewijzigd aanwezig. In de balklaag zullen waarschijnlijk ook ravelingen voor de schouwen en van de trap naar het souterrain nog aanwezig zijn. Direct aan de balklaag zijn de dragende binnenwanden verbonden. Hiermee werd de indeling van de smalle en brede beuk gevolgd. De authenticiteit is hoog, de zeldzaamheid redelijk.

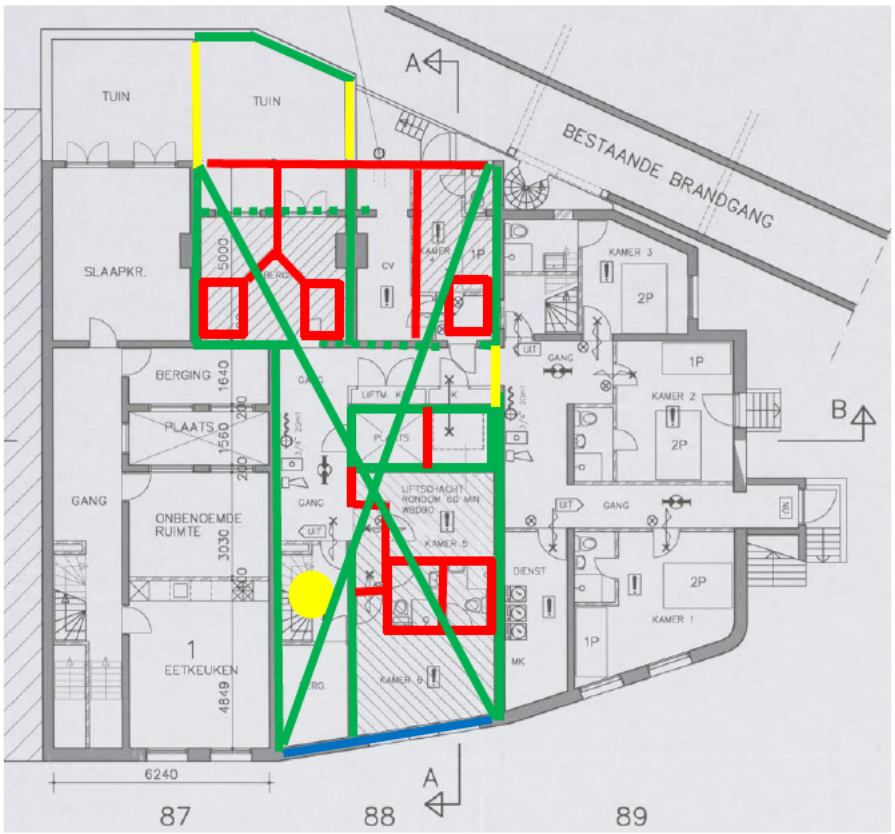
Indifferente monumentale waarde
7. Er wordt op basis van de bevindingen in deze rapportage indifferente monumentale waarde toegekend aan de trap naar het souterrain. De trap is niet oorspronkelijk en is verplaatst. De zeldzaamheid is erg laag.
8. Er wordt op basis van de bevindingen in deze rapportage indifferente monumentale waarde toegekend aan de restanten van de kapconstructie. Het is onbekend hoeveel materiaal er hiervan nog aanwezig is. Vooralsnog lijkt het om fragmenten bij het voorste dakschild te gaan en lijkt de balklaag geheel vervangen. Dit geeft een lage zeldzaamheid en authenticiteit.
9. Er wordt op basis van de bevindingen in deze rapportage indifferente monumentale waarde toegekend aan de versterkte fundatie. De fundatie is in 2010 versterkt door het aanbrengen van balken en vloeren van gewapend beton die op nieuwe palen dragen. De vloer van het souterrain is hierdoor verstoord, maar de invloed van de aanpassingen is beperkt. Voorts was de ingreep noodzakelijk. De zeldzaamheid van de constructie is laag.

Geen monumentale waarde

10. Er wordt op basis van de bevindingen in deze rapportage geen monumentale waarde toegekend aan de achtergevel. De vlakke gevel met beplating van trespa en kunststof kozijnen dateert in 2003 en past op geen enkele wijze bij het pand. De materialen en vormgeving sluiten niet aan bij de oudere afwerkingen en hebben deze geheel onzichtbaar gemaakt.
11. Er wordt op basis van de bevindingen in deze rapportage geen monumentale waarde toegekend aan de indelingen en afwerkingen van de hotelkamers en bergkasten. Deze zijn rond 2002 aangebracht en hebben geen enkele zeldzaamheid. Voorts verstoren ze de oorspronkelijke indelingen. Het betreft hier zowel vloeren, wanden
12. Er wordt op basis van de bevindingen in deze rapportage geen monumentale waarde toegekend aan de lift. Deze dateert in 2002 en heeft geen zeldzaamheid. Door de plaatsing is de lichthof sterk verstoord. De fase waarin het pand de functie van hotel had is te recent om zeldzaamheid te hebben en de kwaliteit van de uitgevoerde wijzigingen is laag.
13. Er wordt op basis van de bevindingen in deze rapportage geen monumentale waarde toegekend aan de dakshingles en de twee toegevoegde openingen op het voorste dakschild. De shingles passen volstrekt niet bij de 19de-eeuwse materialen en afwerkingen terwijl de twee forse openingen van het dakraam en dakkapel de architectuur van de gevel en het dak verstoren.



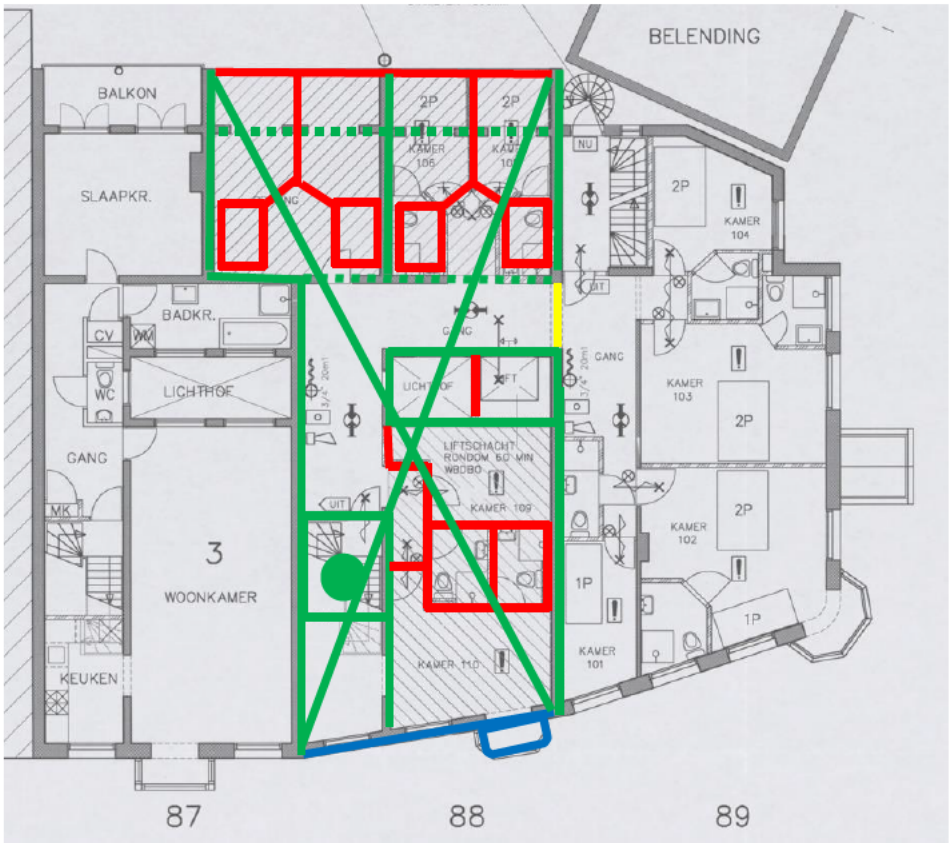
De waarderingskaarten kunnen niet los worden gezien van de waardering en de waardenstellingen.



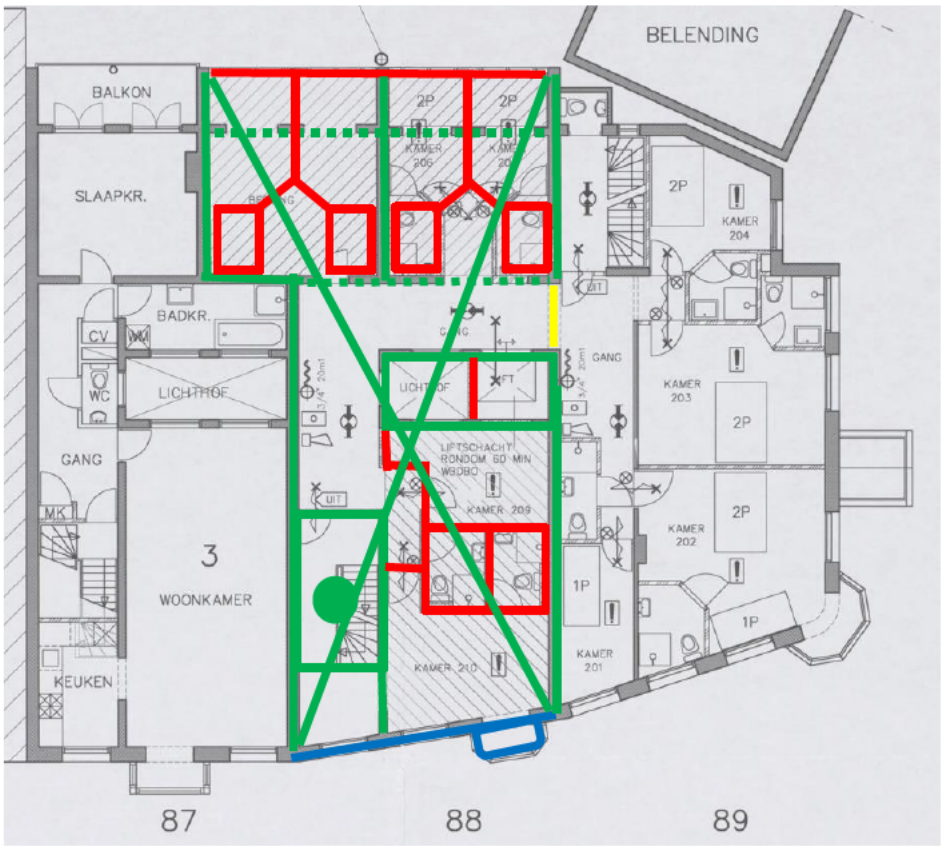
De plattegrond van het souterrain. De berging van 88 is overal ingevuld met twee kamers.



De plattegrond van de bel-etage.



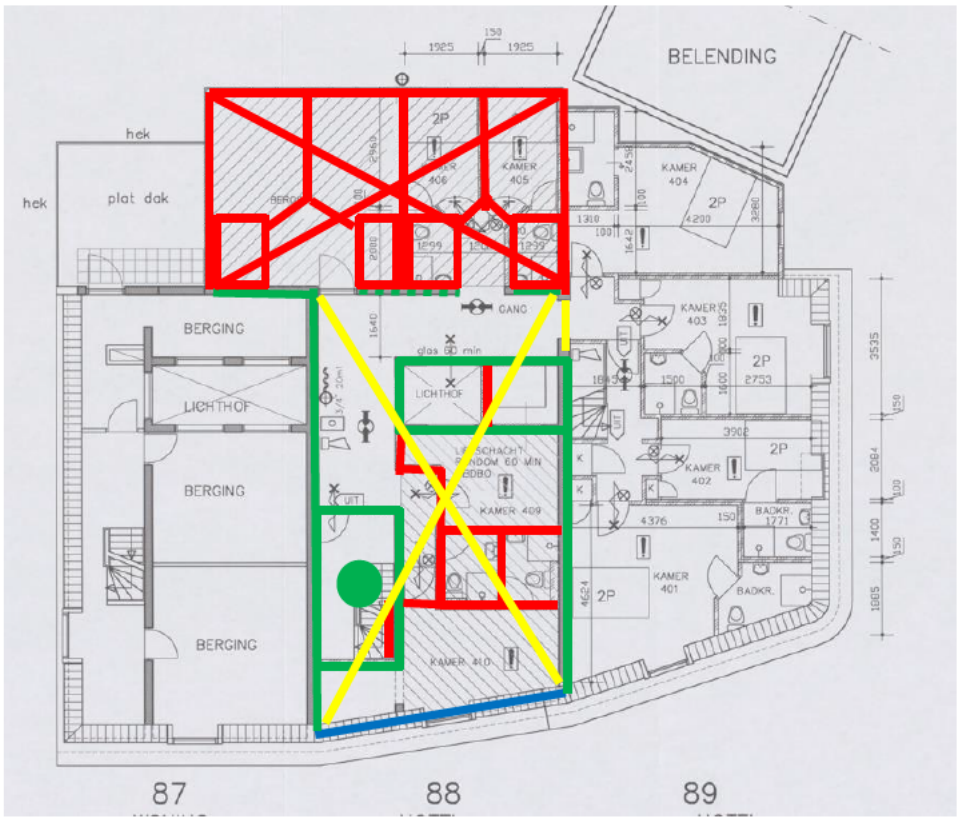
De plattegrond van de eerste verdieping.



De plattegrond van de tweede verdieping.



De plattegrond van de derde verdieping.



De plattegrond van de kapverdieping.

Over BAAC

- Het bedrijf

BAAC is een onafhankelijk onderzoeksbureau dat zich sinds de oprichting in 2000 bezig houdt met cultuurhistorie in de breedste zin van het woord. BAAC voert alle mogelijke facetten van archeologisch en bouwhistorisch onderzoek uit en beschikt over een groot aantal specialisten. Het bedrijf heeft ongeveer 80 werknemers in dienst, verdeeld over vestigingen in Nederland en Vlaanderen. Bouwhistorie is van begin af aan één van de pijlers van het bedrijf. De afdeling bouwhistorie bestaat uit:

De afdeling bouwhistorie bestaat uit:
- ir. [redacted]
- drs. ing. [redacted]
- drs. [redacted]
- drs. [redacted]

- De onderzoeker(s) en auteur(s)

Drs. [redacted] is opgegroeid in het mooie polderlandschap van Hei- en Boeicop. Tijdens en na zijn studie geschiedenis aan de Universiteit Utrecht is hij bijna 12 jaar werkzaam geweest bij bouwbedrijf Van Wiggen in Vianen (Utrecht). Wat begon met het schoonmaken van betonbekisting groeide naar het uitvoeren van timmer- en metselwerk. Dit verdiepte met renovatieprojecten in Utrecht.
In 2003 werd de studie geschiedenis aan de Universiteit Utrecht afgerond. In 2007 volgde de eerstegraads bevoegdheid om les te geven in het middelbaar onderwijs. Tussen 2011 en 2013 volgde hij aan de Hogeschool Utrecht de opleiding Bouwhistorie, Restauratie en Monumentenzorg. Sinds 2018 doceert hij restauratietimmerwerk en bouwhistorie voor het Nationaal Centrum Erfgoedopleidingen.