

Kwaliteitstoets Kerkstraat 168

Datum: 11 maart 2025

Opsteller: ^{5.1, 2, e} 2, e

Inleiding

Voor het pand Kerkstraat 168 is een aanvraag tot ophoging met twee bouwlagen ingediend. Het pand is als Orde 3 gekwalificeerd en gelegen binnen het wettelijk beschermde stadsgezicht, kernzone Unescogebied. Stadsdeel Centrum heeft (op grond van de regeling voor Orde 3-panden) een kwaliteitstoets laten uitvoeren naar het bouwwerk.

Kwaliteitstoets Orde 3 panden. Algemeen

Bouwwerken met waardering Orde 3 zijn bouwwerken van vóór 1940, die wat schaal en detaillering betreft, passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Binnen de orde 3 panden is sprake van grote kwaliteitsverschillen. Op basis van een kwaliteitstoets wordt bepaald of sprake is van panden met cultuurhistorische, bouwhistorische, architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden. Wanneer dat het geval is, is behoud uitgangspunt. Het kwaliteitsniveau van deze genoemde waarden is bepalend of sprake kan zijn van sloop/nieuwbouw. Bij verbouwing is behoud en herstel van de oorspronkelijke gevelelementen uitgangspunt. Hierbij zijn veranderingen in materiaal, maatvoering en detaillering toegestaan, mits deze de oorspronkelijke karakteristiek van het gebouw niet verstoren. Van Orde 3 zijn tevens panden van na 1940, maar voor 1970 die in cultuurhistorisch, architectuurhistorisch of in zeldzame gevallen, stedenbouwkundig opzicht een positieve bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit, dan wel een positieve betekenis hebben voor de stad.

Criteria¹

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

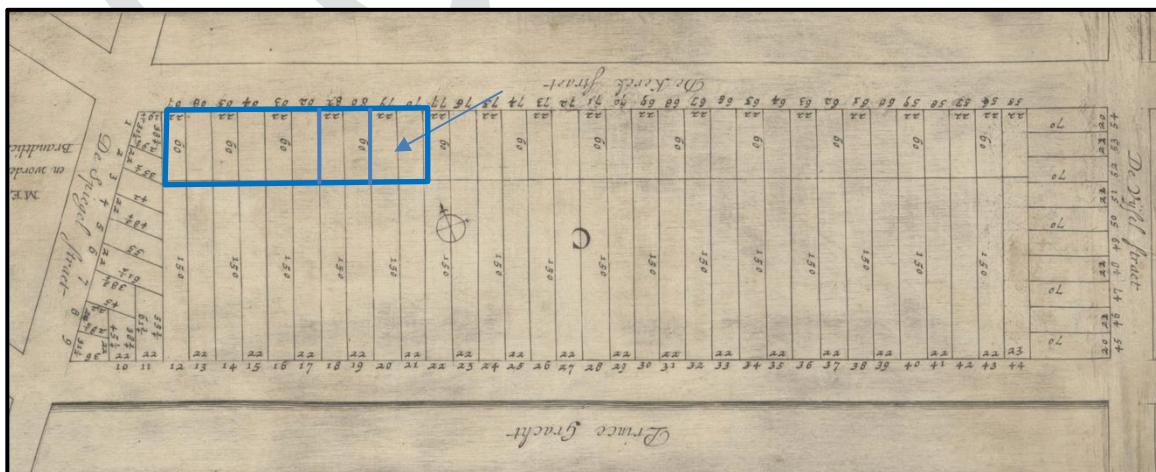
¹ Indien van toepassing wordt binnen de criteria ook de gaafheid en zeldzaamheid aangegeven.

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

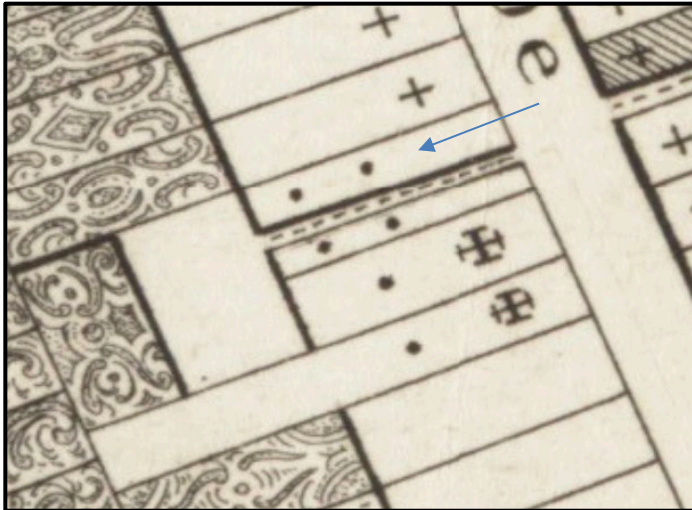
Kwaliteitstoets Kerkstraat 168

Stedenbouwkundige waarde:

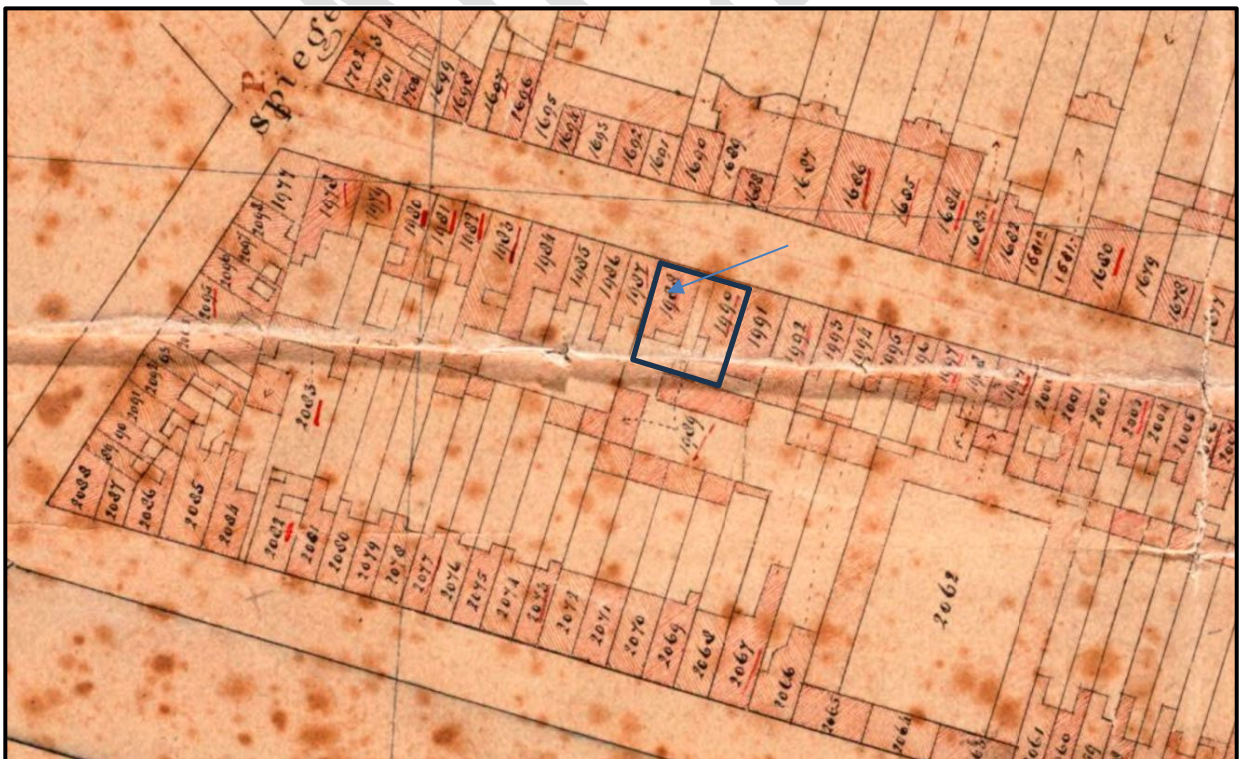
Het bouwblok waarbinnen de architectuureenheid is gesitueerd, is ontwikkeld met de zogenoemde Vierde uitleg, het tweede deel van de Grachtengordel, gekenmerkt door een spinnenwebstructuur van radiale ontsluitingswegen en concentrische grachten. In de periferie van dit deel van de grachtengordel, zijn eveneens korte, concentrische parallelstraten voor ambachten en industrieën. De eveneens concentrische, maar veel langere Kerkstraat was veel meer een verbindingroute, onder andere tussen de kerkepleinen. Daarnaast was het een achterstraat, met onder andere koetshuizen van de superrijken aan de Keizersgracht. Vanwege de lagere status, tussen twee hoofdgrachten, waren de kavels aan de Kerkstraat veel minder diep, aan de even zijde (waar het bouwblok minder diep is dan aan de oneven zijde), slechts 60 voet, tegenover 150 voet aan de Prinsengracht. Aan de chiquere Keizersgracht waren de kavels nog dieper (200 voet). De breedte is overal 22 voet.

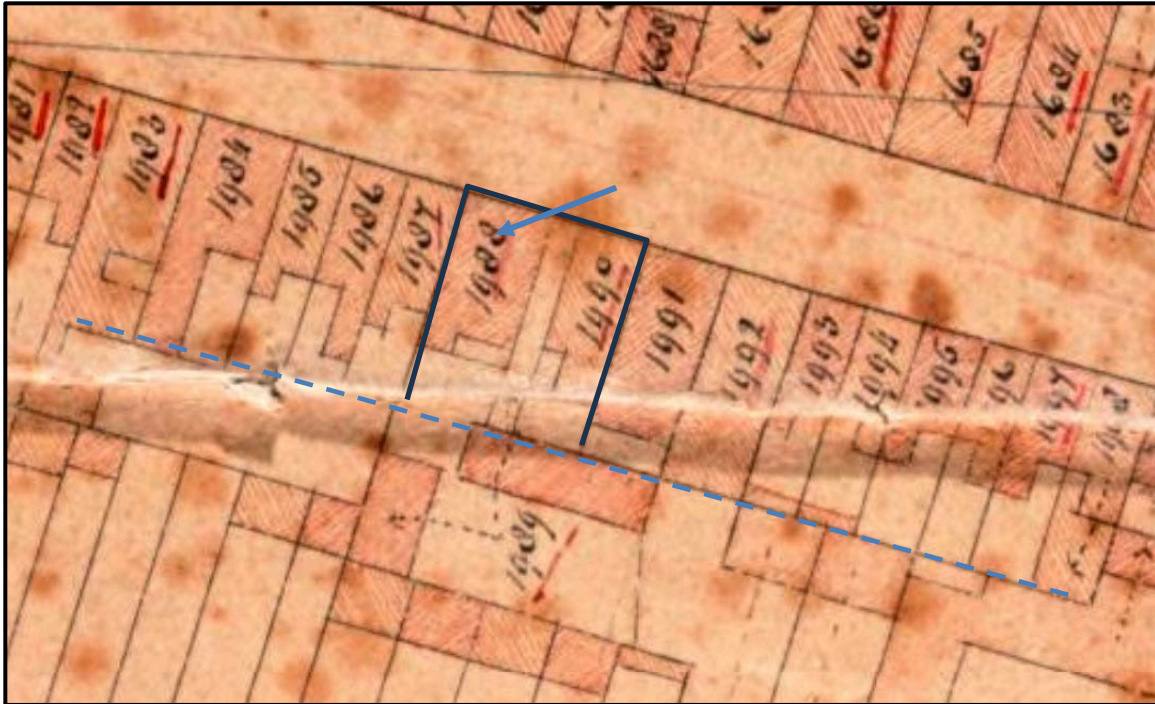


De eerste zes kavels vanaf de kop aan de Spiegelstraat passen binnen 6x22 voet, zij het dat de huidige nummers 152-156 (2 kavels) gesmaldeeld waren en in 1903 weer samengevoegd voor het hulppostkantoor. De volgende drie kavels zijn gesmaldeeld, drie woonhuizen, twee vensterassen breed, in plaats van omgekeerd. En dan opnieuw twee kavels herverdeeld over een breed en een smal pand met een steeg daartussen, naar de achtererven van de Prinsengracht. Op de kaart van Jacob Bosch zijn de percelen nog onbebouwd, 1681, maar de Burgerwijkkaart geeft bebouwing aan alsook de herverkaveling. Overigens is het opvallend dat de achterliggende percelen aan de Prinsengracht zelfs nog iets meer gesmaldeeld waren, elf percelen tegenover tien over een oorspronkelijk aantal van acht.

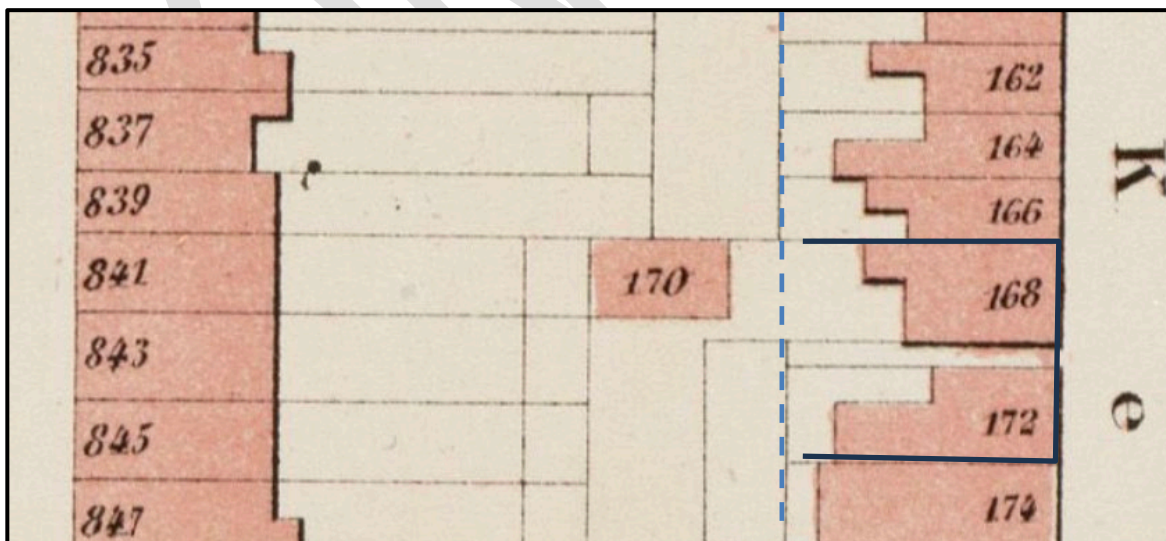


Burgerwijkkaart 18^{de} eeuw. Een dik kruis geeft een stal aan, een + woonkamer aan, een stip een woonkamer. Dus hoe meer stippen en kruisen, hoe armoediger het woonmilieu. De Burgerwijkkaarten zijn niet erg betrouwbaar, maar het lijkt er wel op dat een deel van de tuinen aan de Prinsengracht is ingekort en dat er een tuin aan de Kerkstraat is aangelegd, alleen vanaf de poort aan de Kerkstraat te bereiken. Onder: kadastrale minuut 1811-1832.





Op de uitsnede van de kadastrale minuut is te zien dat de erfrens op 60 voet (stippellijn) op diverse plekken verschoven is. De poort naast 5.1, 2, e ontsluit een hofjesachtige structuur, van twee rechthoekige volumes. Een zijde is open, de vierde wordt gevormd door de achterkanten van de tuinhuizen van de Prinsengracht. Het lijkt erop dat de binnenplaats in een open verbinding staat tot het achtererf van een pand aan de Prinsengracht. Het hofje is van een andere eigenaar dan die van de huizen aan de Kerkstraat.



Loman 1876. Van het hofje is alleen 179 nog ingekleurd.

De stedenbouwkundige waarde is gelegen in de herkenbare parcellering.

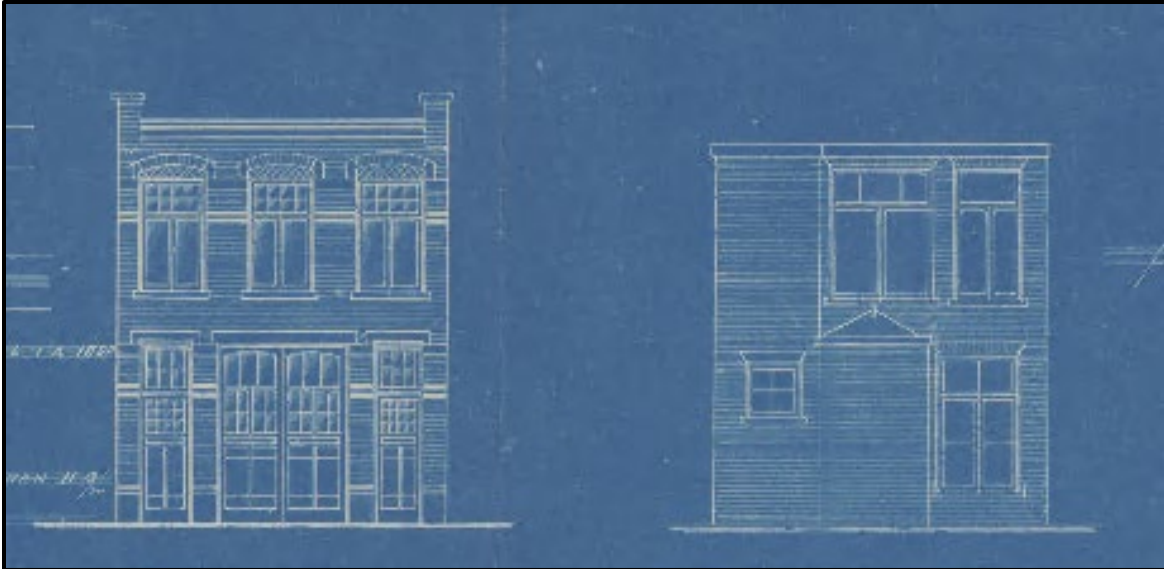
Architectonische waarde:

5.1, 2, e is opgericht in 1878, ter vervanging van een ander pand, ongeveer in dezelfde tijd dat de poort naar de achterliggende huurhuizen vervangen of gebouwd werd. Echter, ook toen was er geen relatie tussen een van de huizen naast de poort en het achterliggende terrein. Het is een breed pand met een werkplaats en een woonhuis gelijkvloers en de woning ook over de verdieping (beneden voorkamer-binnenkamer-keukenuitbouw, aan een kleine, omheinde binnenplaats. Op zolder zijn de slaapkamers met alkoven. De typologie van een gecombineerde werkplaats, koetshuis of anderszins een bedrijfsmatige begane grond en een woning is karakteristiek voor de Kerkstraat, maar het was geen monocultuur. In de Kerkstraat waren en zijn talloze voorbeelden te vinden van kleine woonhuizen, met een geveltop en een stoep, met daarbij een tuintje en zelfs een tuinhuis.



Bouwtekening 1878.

In 1913 volgt een verbouwing, waarbij alleen de zij-bouwmuren blijven, misschien ook de trap, maar zeker niet de balklagen. Op de begane grond is een garage, op de verdieping de woning. Op de binnenplaats wordt niet meer gewoond, maar wel gewerkt. Van de oorspronkelijke bebouwing is dan niet veel meer over, maar wel is een deel nog 19^{de}-eeuws.



1913, arch. H.J. Jansen. De begane grond toont een klassieke indeling, symmetrisch met centrale openslaande deuren, in het verleden voor een kar of koets, nu een vroege garage. Rechts is een 'mandeur', links de entree naar de woning.

In 1960 volgt een volgende verbouwing. De gevelopeningen blijven op dezelfde plek, maar de invullingen en ook de penanten krijgen een soberder aanzien. Dit is ongeveer het huidig aanzien.

De naastliggende poort (1877), ooit naar de woningen, later werkplaatsen, is mogelijk een studieobject van de jonge Christiaan Bernard Posthumus Meijes Sr. (Eemnes 1858-2922), voor J. Posthumus Meijes (oom, vader?). Christiaan Bernard studeerde net in Delft. Na zijn studie zou hem enige faam ten deel vallen als ontwerper van de 'Droogbak', het station van Delft, de Oranjekerk en de Nieuwezijds Kapel.

Vanwege de diverse verbouwingen is geen sprake meer van architectuurhistorische waarde.



Binnenplaats. De tweelaags bebouwing verdient nader onderzoek.

Bouwhistorische waarde:

De bouwhistorische waarde is nihil.

Cultuurhistorische waarde:

De cultuurhistorische waarde valt samen met de bijzondere ontwikkelingsgeschiedenis van de kavel en de achterliggende hofjesachtige structuur.

Conclusie

Omdat geen architectonische, bouwhistorische, cultuurhistorische, zeldzaamheids-, of ouderdomswaarden zijn aangetroffen is sloop/nieuwbouw goed denkbaar. Stedenbouwkundig is sprake van enige waarde vanwege de herkenbare parcellering, terug te herleiden tot de eerste smaldeling na de gronduitgifte. Ophoging is hier evenzeer denkbaar omdat de belendingen, alle hoger, op de oorspronkelijke bouwhoogte zijn.