



Eindhoven Sint Catharinastraat 13 Woningen

Bouwhistorische verkenning

BAAC Rapport B-20.0300



Auteur:

Drs. L. van Hemert

ISSN: 1873-9350

Redactie: ir. R.J.W.M. Gruben
Veldwerk: drs. L. van Hemert
Teksten: drs. L. van Hemert
Waardering: ir. R.J.W.M. Gruben
drs. ing. A.G. Oldenmenger
drs. L. van Hemert

DATUM VELDWERK 24 november 2020
DATUM CONCEPT 16 december 2020
DATUM DEFINITIEF 9 januari 2021

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of BAAC bv.

BAAC

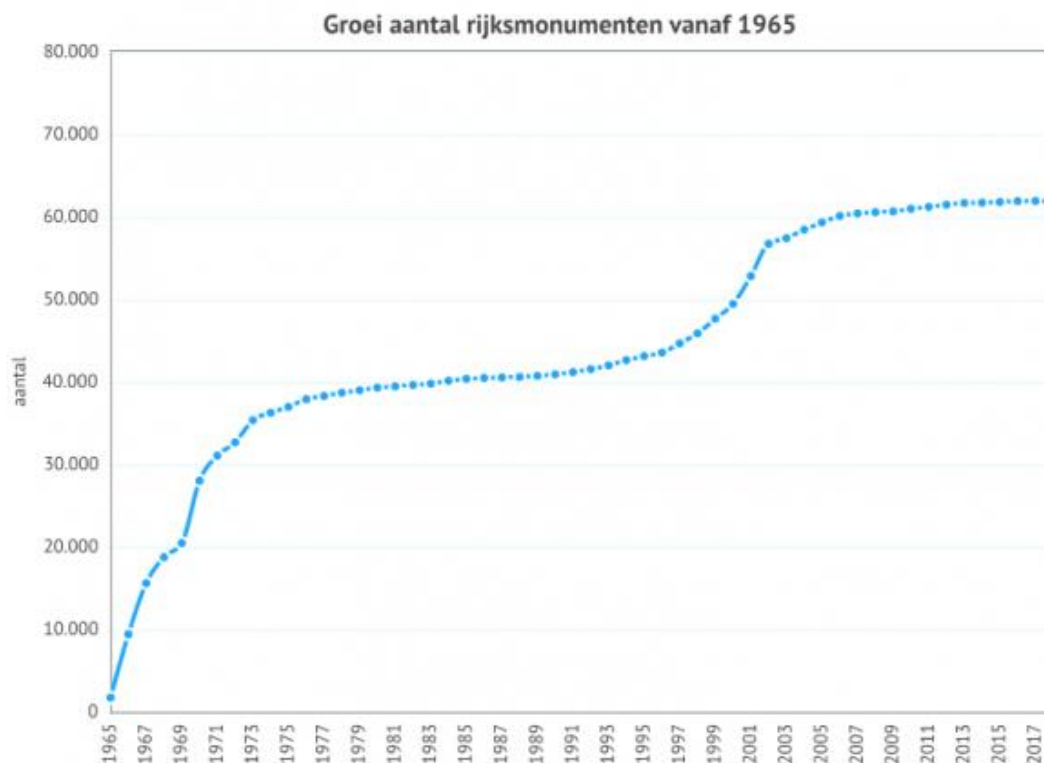
Bureau voor archeologie en bouwhistorie
Graaf van Solmsweg 103, 5222 BS 's-Hertogenbosch.
Tel.: (073) 61 36 219 E-mail: denbosch@baac.nl

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 overwinningmonument. 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 vooraf. 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 bouwplan 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 tijd 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 plaatselijke 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 aandienen. 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 spitte 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 afwerkingen (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: I.vanhemert@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 bouwphase afzonderlijk de mate van authenticiteit kunnen worden bepaald. Daaraan kleefde 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 bouwphase uit te splitsen en niet per gebouwonderdeel, waarbij de betekenis van iedere bouwphase in de bouwchronologie uiteen wordt gezet en aangegeven wordt in welke mate de onderdelen behorende bij die bouwphase 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 bouwpraktijk 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 bepaalde 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 zeldzaam 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.

Nast 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. Of 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 welk niveau er getoetst wordt (op objectniveau, structuurniveau, elementniveau of zelfs afwerkingsniveau) en liggen de verwachtingen ten aanzien van de oorspronkelijkheid bij een wederopbouwproject 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: Eindhoven, Noord-Brabant

Adres: Sint Catharinastraat 13, 5611 JA Eindhoven

Monumentenstatus: het pand heeft geen monumentenstatus

Kadastraal nummer: Eindhoven D 3521

Historische functie: woonhuis en schoolgebouw

Huidige functie: appartementen

Toekomstige functie: appartementen

BAAC-project: B-20.0300

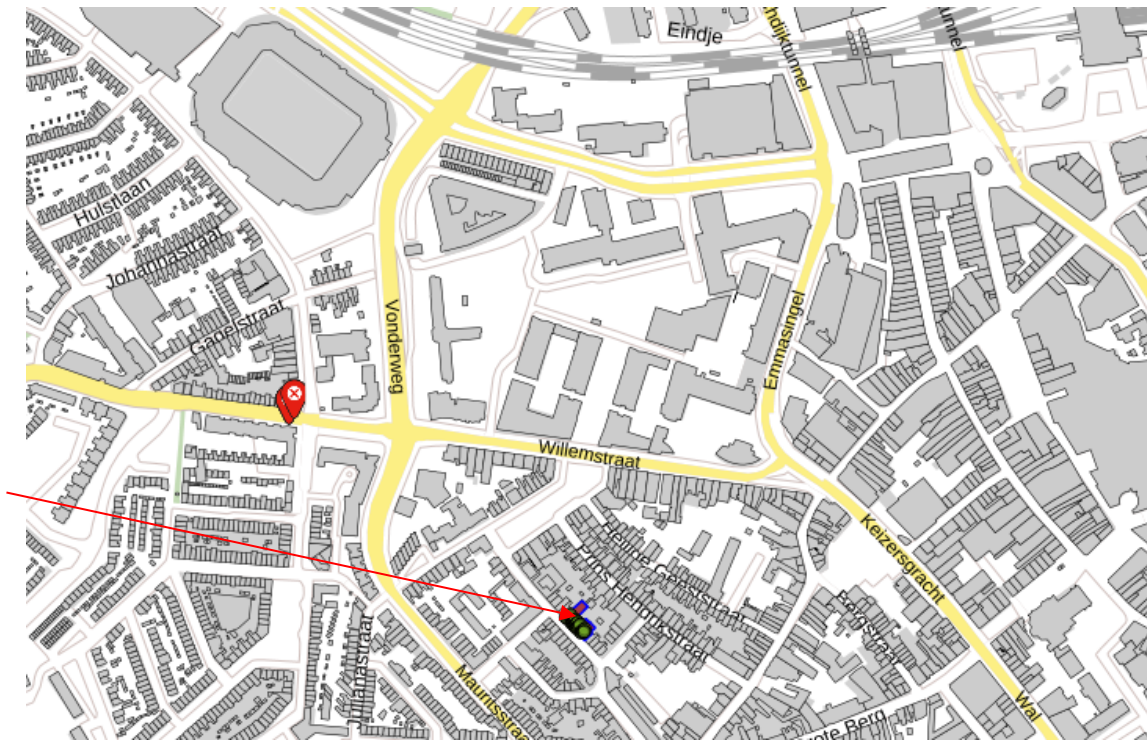
Type onderzoek: Bouwhistorische verkenning

Datum veldwerk: 24 november 2020

Opdrachtgever: Stichting Sint Trudo

Uitvoerende organisatie: BAAC 's-Hertogenbosch

Uitvoerende projectleider: Lammert van Hemert

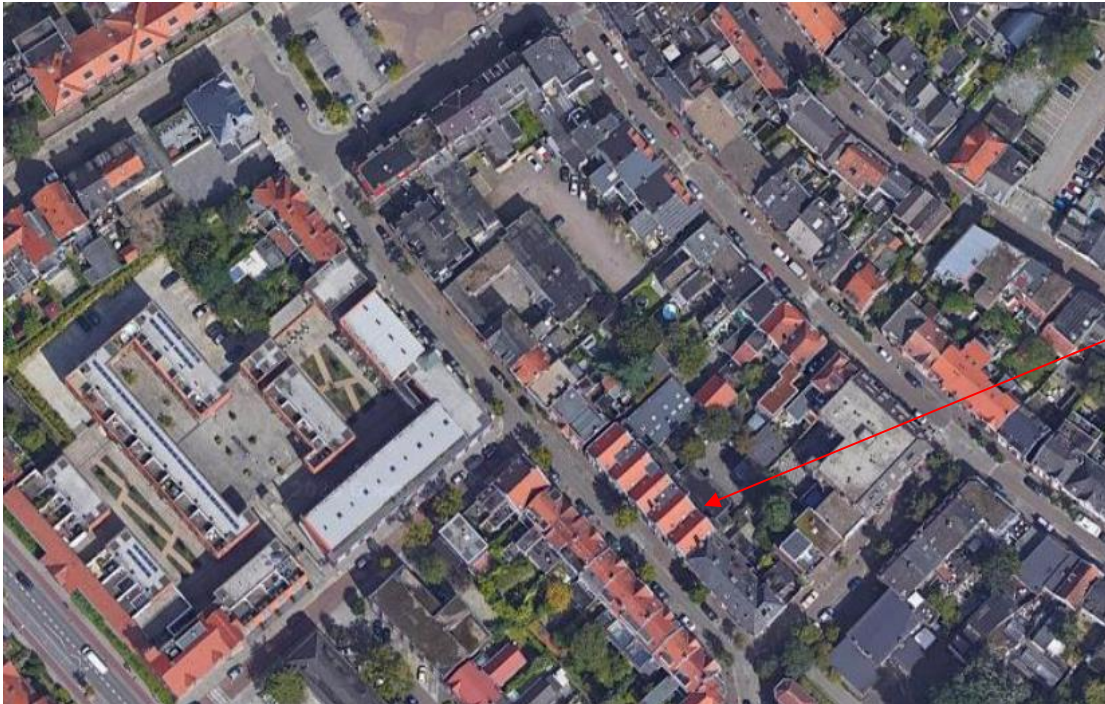


Sint Catharinastraat 13 bij de pijl (BAG-viewer). Aan de bovenzijde de spoorlijn Den Bosch-Maastricht met geheel rechts het Centraal Station van Eindhoven. De Keizersgracht en de Emmasingel vormen de grens van de historische binnenstad. Het gebied hier links van werd vanaf het einde van de 19^{de} eeuw bebouwd, De bebouwing van de Catharinastraat werd direct na de eeuwwisseling gerealiseerd.

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 wil het pand laten slopen vanwege de forse gebreken

in het metselwerk van de gevels. Er zijn gedachten gevormd voor een voorlopig ontwerp. Voordat dit verder ingevuld kan worden, gaf de ruimtelijke commissie aan dat in beeld dient te worden gebracht wat de kwaliteiten van de huidige bebouwing zijn. Deze kunnen dan worden meegenomen in het nieuwe ontwerp. Om deze kwaliteiten in beeld te brengen dient er een bouwhistorische verkenning uitgevoerd te worden die voldoet aan de *Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek*. Er zijn geen specifieke eisen aan het onderzoek gesteld zodat de laagste variant, zijnde de bouwhistorische verkenning, wordt uitgevoerd om te dienen als toetsingskader. Hierbinnen is aangegeven dat het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de constructies van het pand en de afwerking van het exterieur. Belangwekkende elementen van het interieur worden middels een fotodocumentatie vastgelegd en geduid. Gezien de aanstaande sloop is een waardering niet aan de orde. Er zijn door eigenaar en monumentencommissie geen zaken van de verkenning uitgesloten.



Bij de rode pijl het pand op google-earth. Het pand is herkenbaar aan de vijf parallelle zadeldaken. Aan de achterzijde zijn er meerdere uitbouwen. De bebouwing aan de overzijde van de straat heeft een gelijke opbouw van parallelle zadeldaken. Daarboven de herbouwde ambachtsschool. De bebouwing van dit deel van de straat is minder uniform, grote gebouwen worden afgewisseld met kleinschaligere gebouwen met oudere onderdelen. Geheel boven het Wilhelminaplein.

2.3 Veldwerk

Het veldwerk vond plaats op dinsdag 24 oktober 2020. Na een Last Minute Risico Analyse (er waren geen bijzonderheden), werd de bouwhistoricus in gelegenheid gesteld om een rondgang door het pand te maken en waarnemingen in en om het gebouw te verrichten. Alleen de onbewoonde appartementen waren toegankelijk. 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

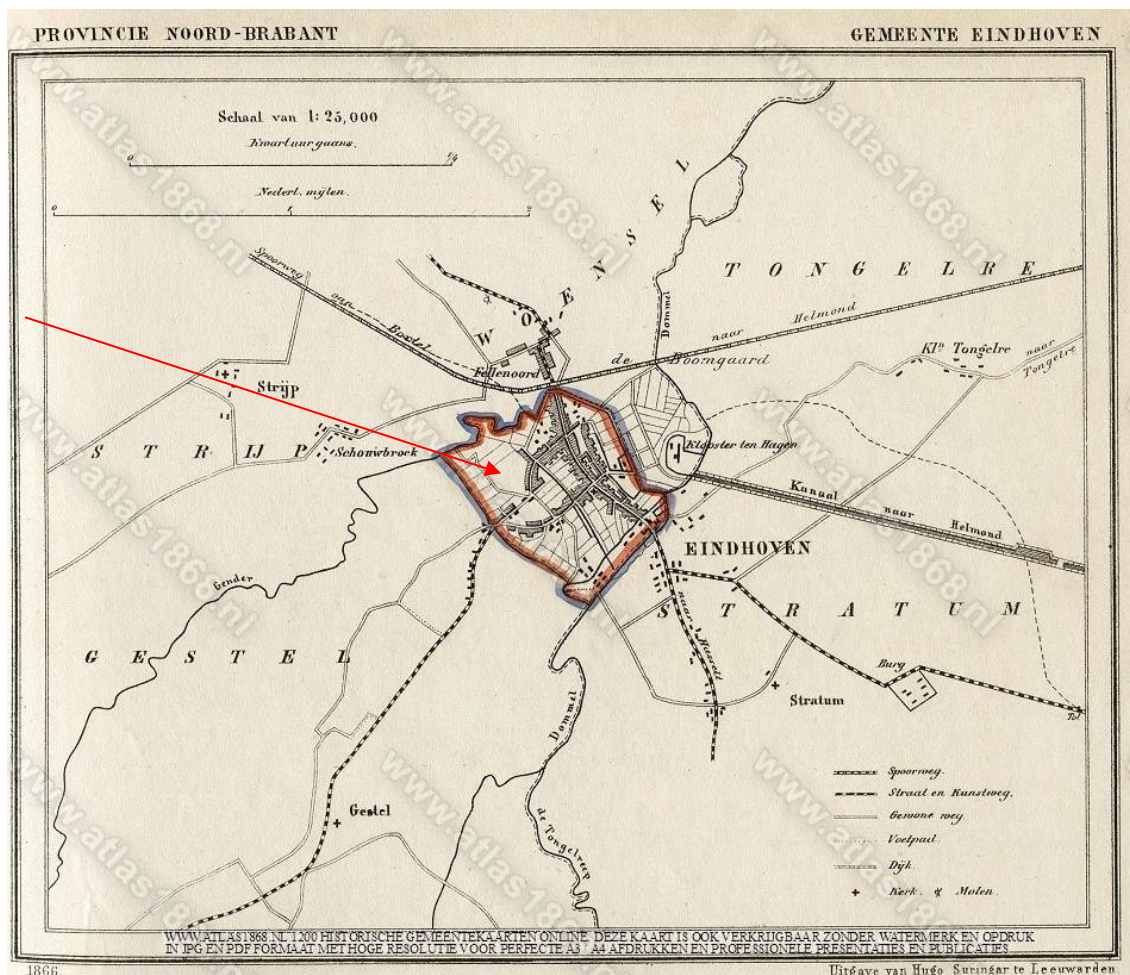
In verband met de corona-maatregelen was een bezoek aan het archief lastig. Van het Regionaal Historisch Centrum Eindhoven is een bouwdoossier ontvangen. Uiteraard is er kadastraal materiaal verzameld en zijn online beeldbanken geraadpleegd.

3 Historische inleiding

De vroegste permanente bewoning in de omgeving van Eindhoven gaat terug tot de 8^{ste} eeuw, er werd toen reeds een motte kasteel aangelegd dat de naam 'Die Haghe' droeg. In 1232 kreeg de nederzetting stads- en marktrechten van hertog Hendrik I van Brabant. De stad werd waarschijnlijk door hem gesticht om zijn macht in het pas verworven gebied te vestigen. De nieuwe stad lag op een kruising van handels- en waterwegen en was daarmee strategisch van belang.

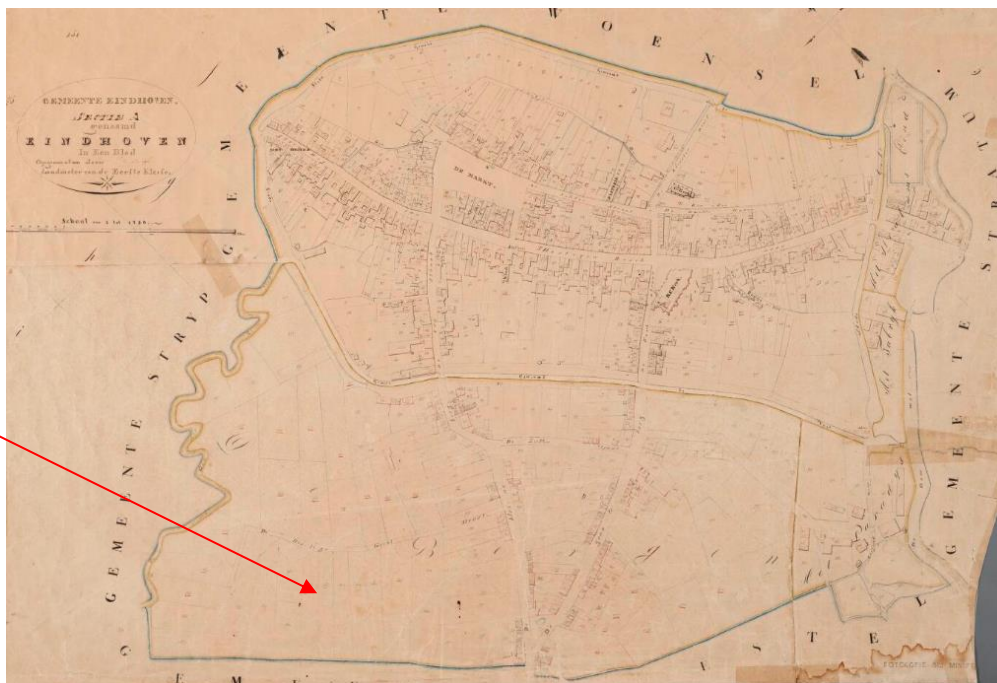
In de 13^{de} eeuw werd de parochiekerk die was gewijd aan Sint Catherina gebouwd. In 1420 werd er een nieuw kasteel gebouwd dat in de stadsomwalling werd opgenomen. In deze tijd bloeide de economie op, maar deze ontwikkeling viel stil door de schade die werd aangericht door achtereenvolgens de Gelderse Oorlogen in de 15^{de} eeuw, en de Tachtigjarige Oorlog in de 16^{de} en 17^{de} eeuw.

In de 18^{de} eeuw bloeide de lokale nijverheid op. Deze ontwikkeling versnelde door industrialisatie aan het einde van de 19^{de} eeuw. De verbeterde infrastructuur in de vorm het Eindhovens kanaal (in 1846 in gebruik genomen) en het groeiende spoorwegknooppunt droegen hier sterk aan bij.



Eindhoven zoals weergegeven in de provinciale atlas van 1868. De stad is nog steeds vrij klein. Met de gemeentelijke herindeling van 1920 werden de omliggende gemeenten aan de stad toegevoegd en groeide de stad sterk. Het huidige centrum ligt bij de bocht van de spoorlijn aan de noordzijde van de stad. Bij de pijl het nog onbebouwde gebied rond de Sint Catharinastraat.

In 1891 vestigde Philips zich in Eindhoven, waarbij het bedrijf met name vanaf 1920 stormachtig groeide. Een andere belangrijke werkgever was Van Doorne's Machinefabriek (later DAF). Samen met een gemeentelijke herindeling in 1920 zorgde dit voor een zeer snelle groei van de stad. In de Tweede Wereldoorlog veroorzaakten meerdere bombardementen forse schades. Na de oorlog werden er meerdere plannen gemaakt voor rigoureuze nieuwbouw die voor een deel zijn uitgevoerd. De industrie verdween in de decennia na de oorlog grotendeels, maar onderwijs en economie ontwikkelden zich dusdanig dat Eindhoven zich tegenwoordig profileert als Brainport en zich op dit gebied sterk ontwikkelt.



De kadastrale minuut van Eindhoven van 1811-1832. Deze kaart is de enige voor Eindhoven. Doorgaans heeft een plaats meerdere kaarten. Dat dit voor Eindhoven niet het geval is illustreert dat het een kleine stad was. Er lag ook weinig grondgebied buiten de stadsgracht. De Sint Catharinastraat werd rond 1900 aangelegd in het gebied bij de rode pijl.



Foto uit de periode 1910-1920 (RHCE 15727). De plek waar nummer 13 zou komen, rechts van de lantaarnpaal tot aan de blinde gevel, is nog onbebouwd. De verdere bebouwing is wel aanwezig.

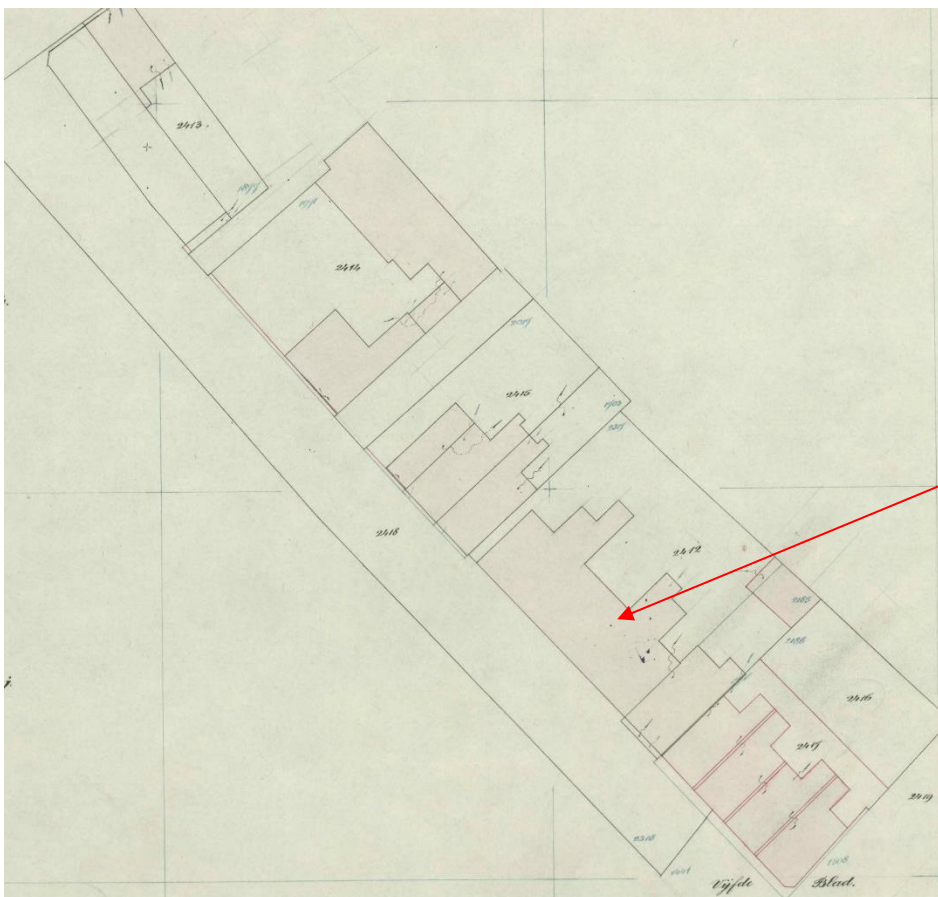
Aan het einde van de 19^{de} eeuw groeide Eindhoven sterk en breidde de bebouwing zich uit buiten de singels. Ten zuidwesten van de binnenstad werd hier rond 1900 onder meer de Sint Catharinastraat aangelegd die het Wilhelminaplein verbond met de Grote en Kleine Berg. De ontwikkeling verliep ongepland, wat in de onregelmatige vorm van de straat is terug te zien. De noordelijker gelegen HH Geeststraat is op de kadastrale minuut van 1811-1832 al wel aanwezig en de verdere straten werden grofweg parallel hieraan of haaks erop aangelegd. Hierbij werd de bestaande akkerverkaveling doorbroken.

Een aantal huizen in de Sint Catharinastraat is voorzien van gevelstenen met het jaartal 1902. Maar ook hierna zullen er woningen zijn opgetrokken. Er is geen bloksgewijze bebouwing, maar gezien de overeenkomsten in stijl is er wellicht wel sprake geweest van een opdrachtgever met meerdere percelen of het werk van dezelfde architect. In het kadaster is zichtbaar dat onder meer een metselaar en sigarenfabrikant grote percelen bezitten die meermaals van eigenaar wisselen. Zodoende kon het zijn dat het bouwblok ter plaatse van nummer 13 pas veel later werd bebouwd, het was in handen van de sigarenfabrikant Johann Wilhelm Lodewijk van de Putt (1858-1933). Blijkbaar was de behoefte en de beprijzing van de bouwgrond zodanig dat dit een lange tijd van wachten lonend maakte. Het pand met een gevel van vijf traveeën breed werd hierbij maar voor een deel van het perceel gebruikt. Aan de rechterzijde werden pas in 1936 vier woningen gebouwd. Het perceel is daarbij meermaals verkocht, waarbij onder meer de Amsterdam N.V. Heinekens Bierbrouwerij Maatschappij enige jaren eigenaar was.

In 1918 werd de vereniging 'Ons Middelbaar Onderwijs in Noord Brabant' eigenaar van perceel nummer 1724. Het linkerdeel werd bebouwd waarbij het perceel in 1922 werd gesplitst. Stadsarchitect Louis Kooken (1867-1940) maakte het ontwerp voor het schoolgebouw. Van de bouw zijn geen tekeningen gevonden. De vijf gevels aan de voorzijde vormden een schijnconstructie die zich goed naar de omliggende bebouwing voegde. Mogelijk was de schaarste aan bouwmaterialen tijdens de Eerste Wereldoorlog oorzaak van de matige bouwkwaliteit die onlangs aan het licht kwam. Al binnen enkele jaren na oplevering traden er namelijk gebreken op, er schijnt zelfs een leraar tijdens de les door de vloer te zijn gezakt. Het afgesplitste deel werd in 1926 aan Heineken verkocht. Hierbij behoorde ook het bouwdeel met de meest rechtse gevel à 1/5 van de gehele gevelbreedte.



Kadastrale hulppkaart uit 1919. Bij de rode pijl nummer 13 met kadastraal nummer 1883. Het meeste rechtse deel heeft een apart nummer 1884 en werd in 1926 samen met het onbebouwde deel van het perceel ernaast verkocht.



Kadastrale hulpkaart van 1935. Het deel rechts van nummer 13 werd bebouwd met vier woningen. In de rechter hoek van de achterzijde is de garage getekend. Het rechter deel werd weer bij nummer 13 gevoegd.

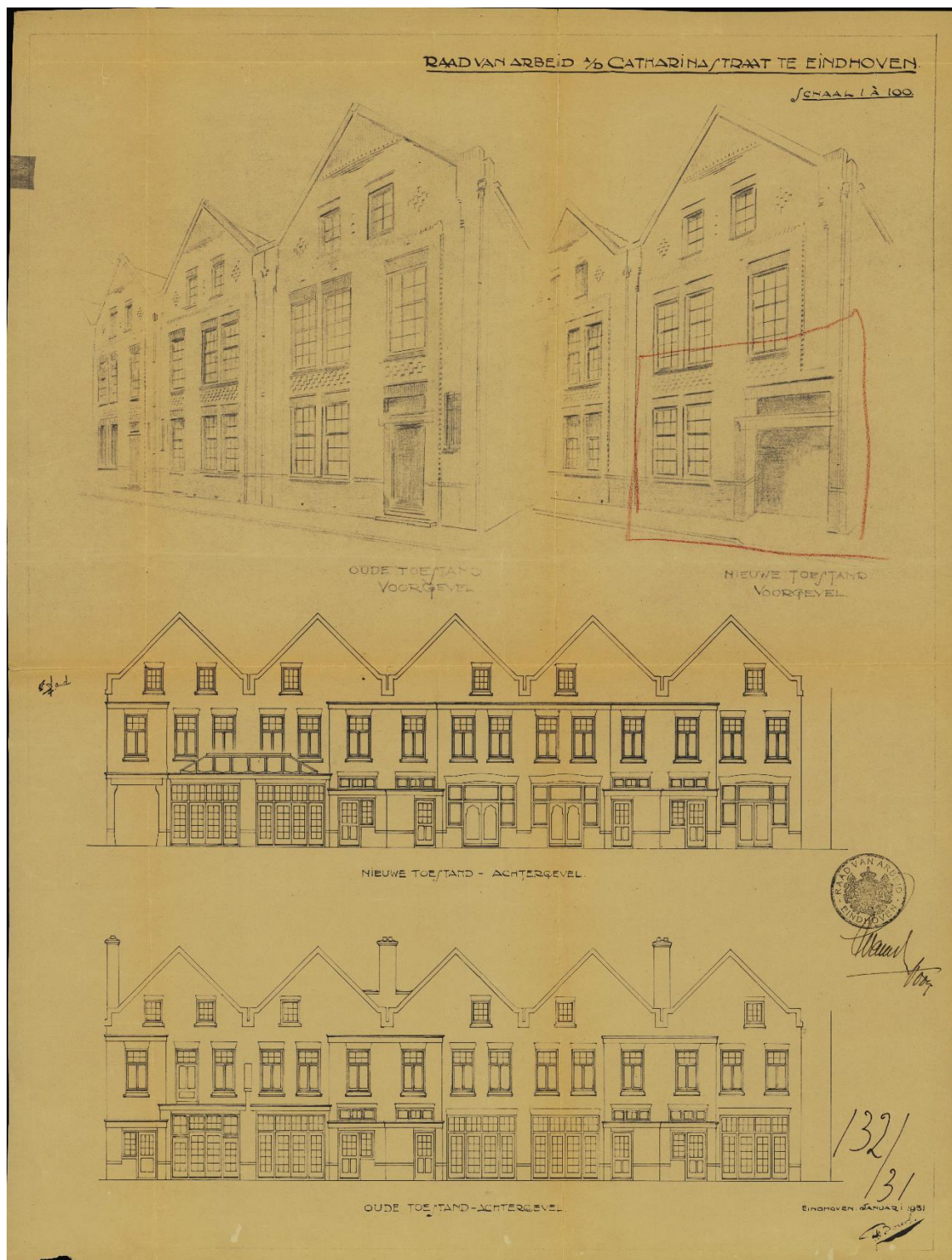
Het Joriscollege en Catharinalyceum verlieten het pand in 1924 waarna het in gebruik kwam als arbeidsbureau. De ruimte achter de vijfde gevel aan de rechterzijde was in gebruik geweest als conciërgewoning. Omdat deze met het verdwijnen van de school niet meer nodig was, kon deze worden verkocht. In 1931 werd de Raad van Arbeid daadwerkelijk eigenaar van '4 huizen en tuinen' en het 'huis en erf' ernaast. Zij liet twee aanbouwen achter de panden optrekken en aan de rechterzijde een deel van de begane grond uitbreken voor een verbindingsweg naar een nieuw te bouwen garage en rijwielstalling op het terrein achter de woningen. In diverse bronnen wordt vermeld dat toen ook de topgevels zijn opgetrokken, maar dit is niet op de tekeningen en in de aanvraag aangegeven. Op de tekening van de bestaande situatie zijn de topgevels aanwezig. Ook het gevelbeeld wijst eerder op een directe realisatie in 1918 of kort daarna. In 1936 liet de Raad van Arbeid de beide percelen verenigen zodat de situatie ten tijde van de bouw weer werd hersteld. De Raad verkoopt het pand in 1943 aan de gemeente Eindhoven.

De gemeente bracht de dienst Sociale Zaken onder in het pand en liet in 1948 enkele inpandige wijzigingen uitvoeren, waarbij de begane grond van de eerste en vijfde travee anders werden ingedeeld. Ook werd de uitbouw van de vijfde travee vergroot.

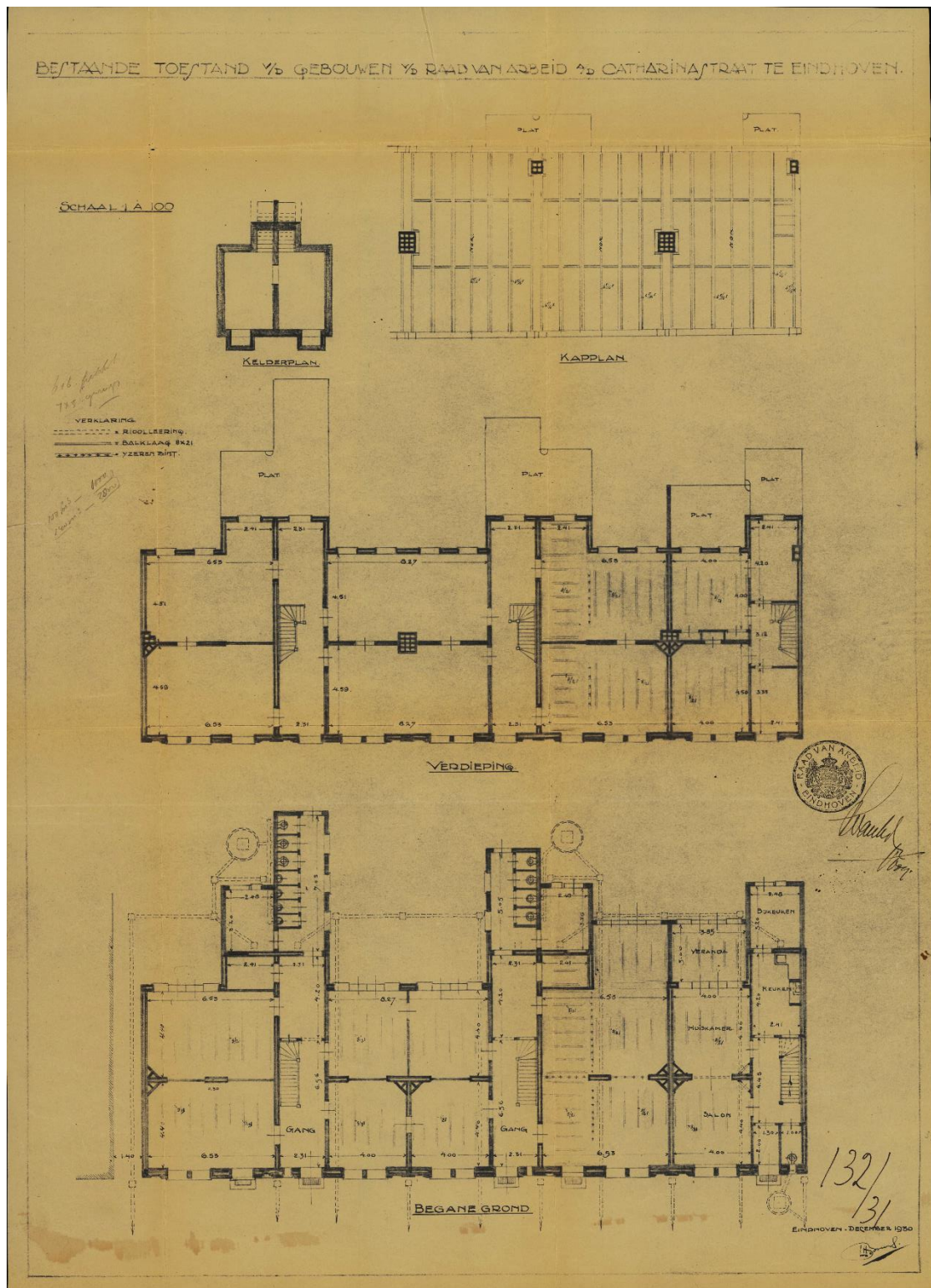
In 1964 werd achter de linker travee een eenlaags bouwdeel met meerdere werkruimtes geplaatst in opdracht van Sociale Zaken.

Vanaf circa 1970 was de muziekschool in het pand gevestigd, deze vertrok in 1980. Al twee jaar eerder werden er plannen gemaakt voor het vestigen van appartementen in het gebouw, waarbij ook de achterliggende panden Prins Hendrikstraat 32 en 34 waren betrokken. Uiteindelijk werden de

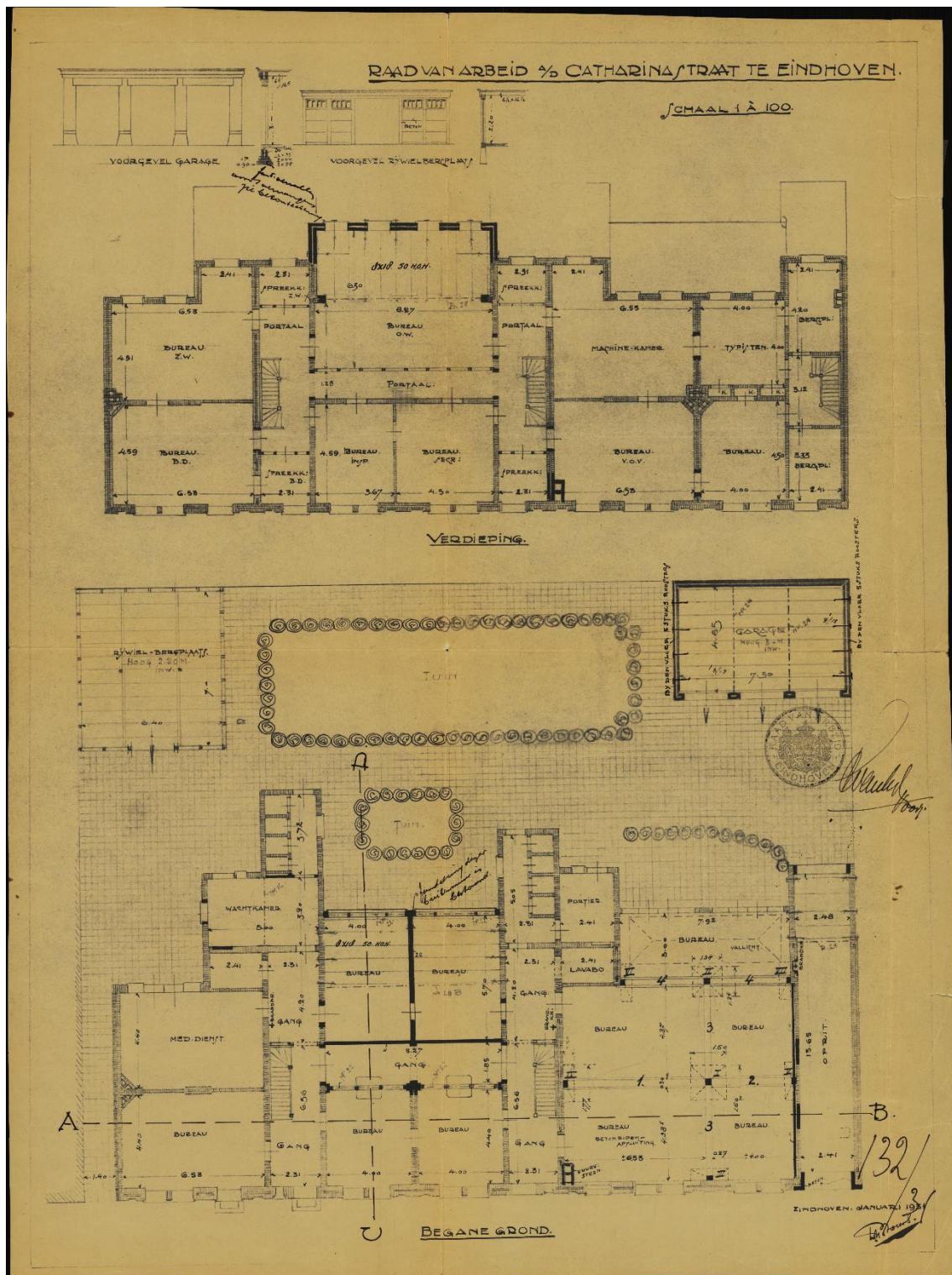
appartementen in 1982 opgeleverd. De indelingen zijn hierbij met name gewijzigd door het inbrengen van natte ruimtes.



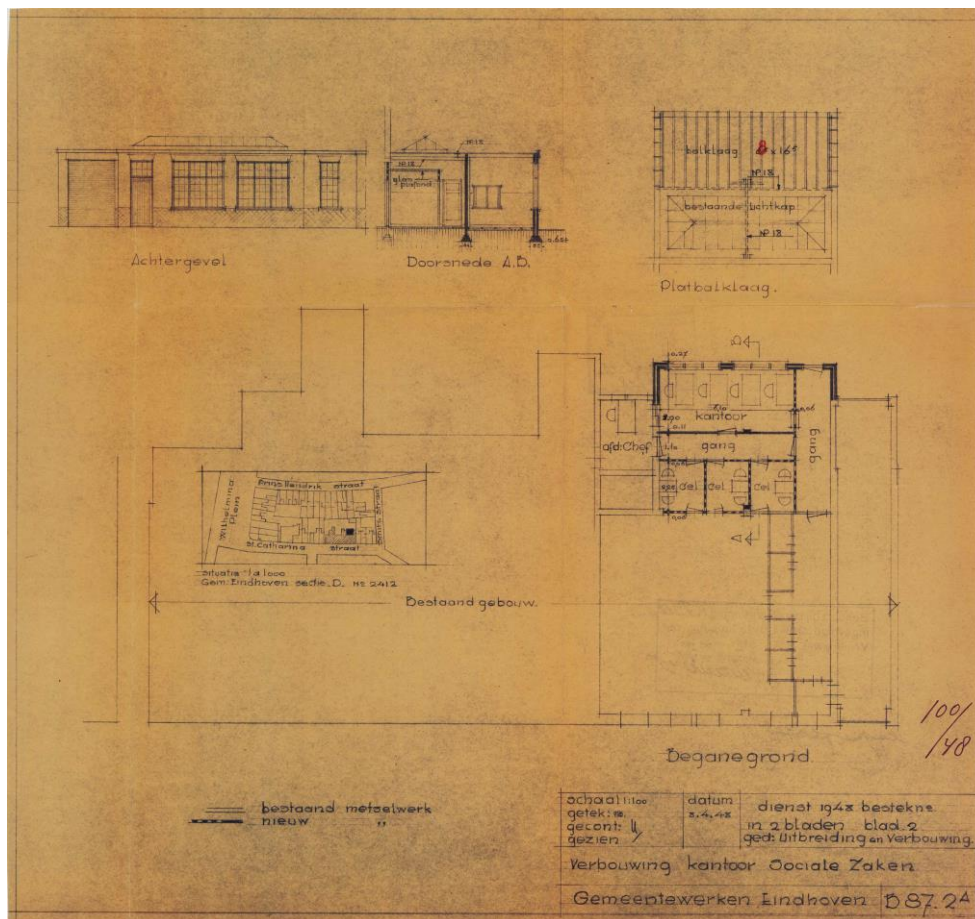
De wijziging van de rechter voorgevel en de nieuwe en oude situatie van de achtergevel (waarop de zadeldaken reeds aanwezig zijn). De voordeur werd vervangen door een brede opening (RHCE inventaris 10090, nummer 7869).



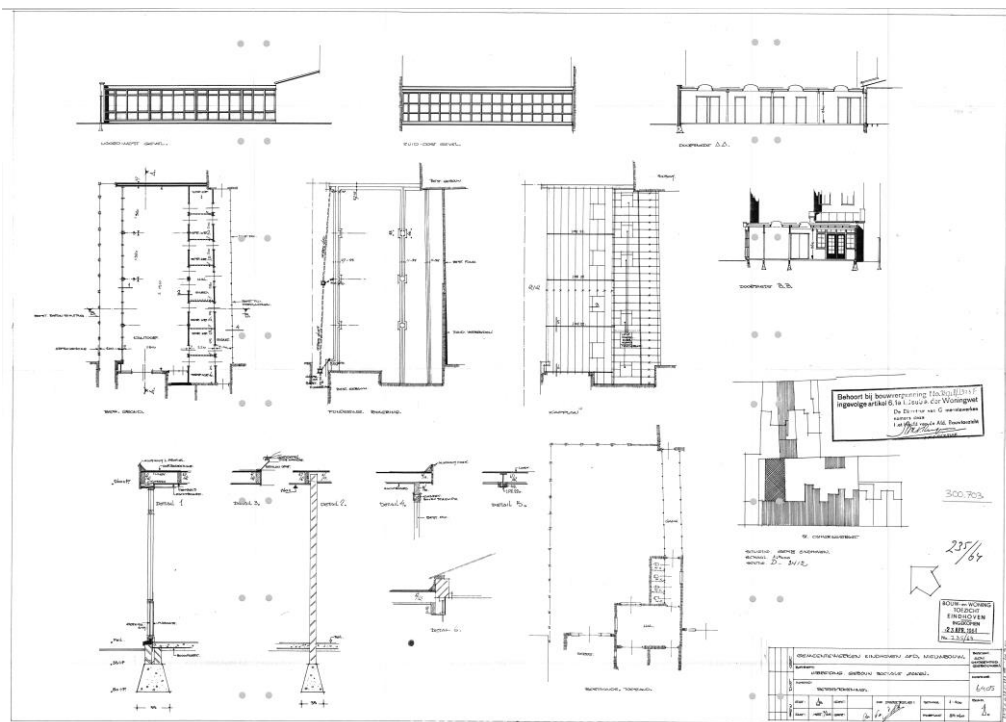
De bestaande situatie in 1931 met boven de verdieping en onder de begane grond (RHCE inventaris 10090 nummer 7869). Aan de indeling is zichtbaar dat het pand geen woningen huisvest. Er zijn veel grotere ruimtes, maar drie trappen in plaats van vijf en veel toiletten. De rechter travee was in gebruik als conciërgewoning.



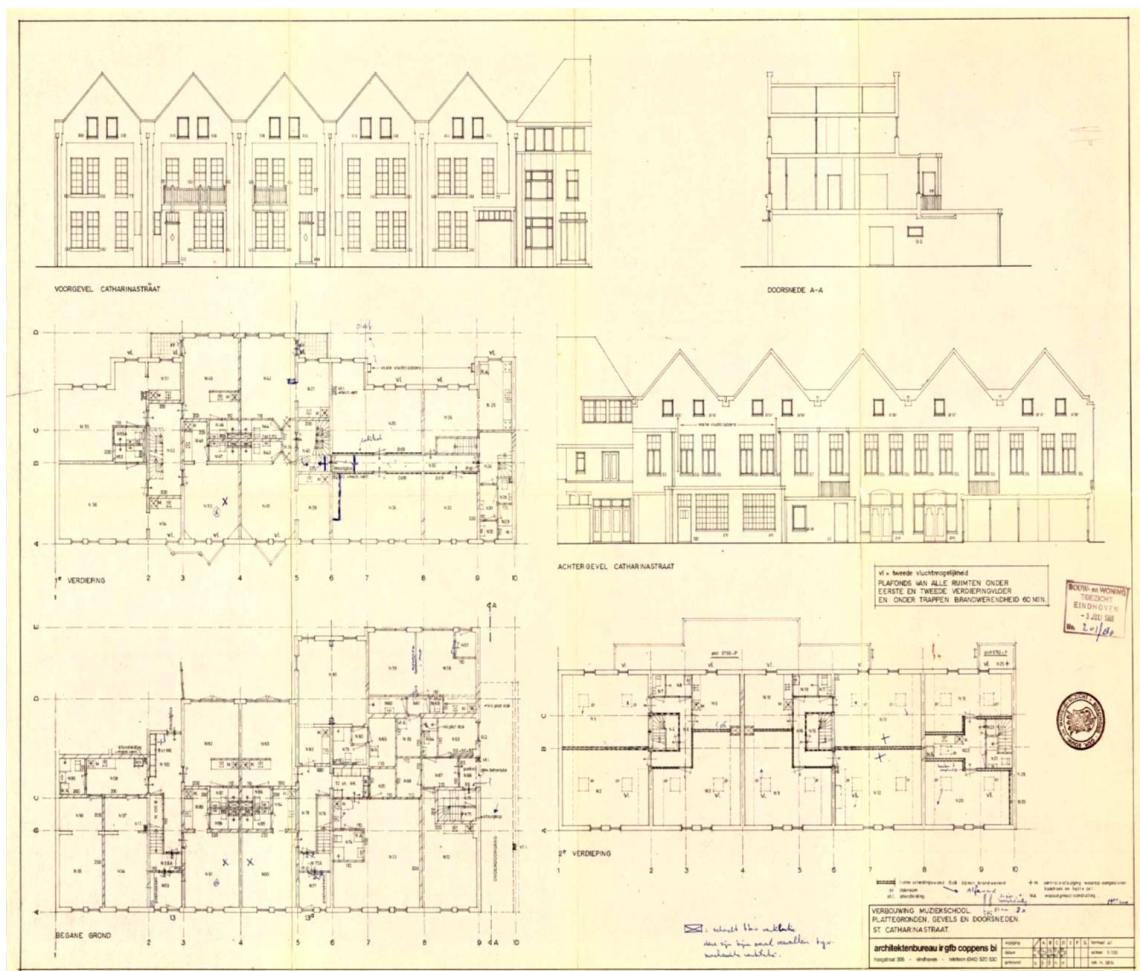
De nieuwe situatie in 1931 met boven de verdieping en onder de begane grond (RHCE inventaris 10090 nummer 7869). In het linker deel is tussen de twee uitbouwen een nieuwe tweelaags zaal geplaatst. Het rechter deel is op de begane grond opengebroken en aan de achterzijde van een uitbouw voorzien. Op het perceel aan de rechterzijde de garage, links de rijwielstalling.



Tekening uit 1948 met gevelaanzicht, balklaag en indeling van de vergrootte uitbouw aan de achterzijde van de vijfde travee (tekening van opdrachtgever).



Tekening uit 1964 met het nieuwe bouwdeel achter de eerste travee (tekening van opdrachtgever).



De bouwtekening uit 1978 met de indeling van de appartementen. De natte ruimtes zijn geclusterd (tekening opdrachtgever).

Na de verbouwing tot appartementen zijn er geen grootschalige wijzigingen meer uitgevoerd.

4 De constructies

De vijf woningen vormen één pand dat in 1918 werd gebouwd. Vanwege de slechte staat van het metselwerk is het uitgebreid onderzocht, waarbij duidelijk werd dat de buitengevels als spouwmuur zijn opgetrokken. De begane grond en verdieping zijn gebouwd met klinkers in de spouw als koppeling, de topgevels met spouwhaken. In het rapport is aangegeven dat de topgevels waarschijnlijk rond 1980 opnieuw zijn opgetrokken. In 1918 was de spouwmuur een gebruikelijke constructie, isolatie werd vrijwel nooit toegepast. De latere aanbouwen hebben ook spouwmuren met spouwhaken en evenmin isolatie.

Het bouwjaar van het losse volume op het binnenterrein is onbekend. Het metselwerk in halfsteensverband geeft weinig houvast. Gezien de muurplaat op de verdieping is ook hier een spouwmuur toegepast.

De fundaties van de gevels waren niet zichtbaar en zijn verder niet onderzocht.

In de woningen zijn er gemetselde binnenmuren waarin balklagen liggen. Alle vloeren hebben houten balklagen. Deze zijn aan de onder- en bovenzijde afgewerkt en niet zichtbaar. Bij de verbouwing van 1931 is de constructie op een aanzienlijk aantal plaatsen gewijzigd en zijn er doorbraken gemaakt die met staal- en betonconstructies zijn uitgevoerd.

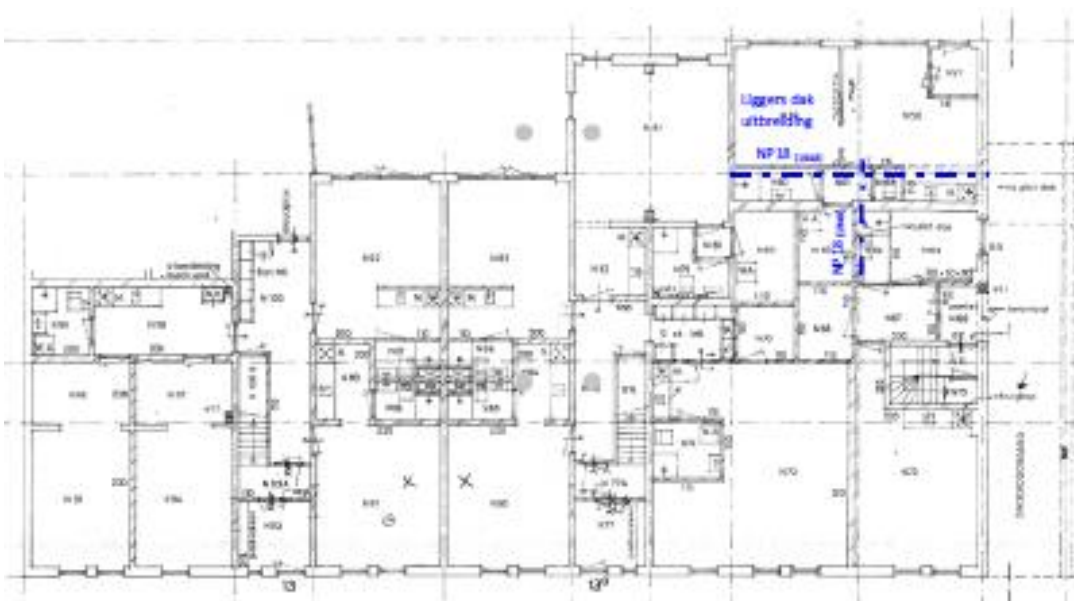
Onderstaande afbeeldingen zijn afkomstig uit het rapport van HERE Bouwadvies en Vianen Bouwadvies met betrekking tot het gevelonderzoek van Sint Catharinastraat 13. De tekeningen geven aan hoe de gevels en de verdiepingsconstructies zijn opgebouwd. In het rapport is een kort deel gewijd aan één kelder (er lijken er in ieder geval twee te zijn) waar er sprake lijkt te zijn van troggewelven tussen stalen liggers. Het is onbekend of de gewelven van beton- of metselwerk zijn.



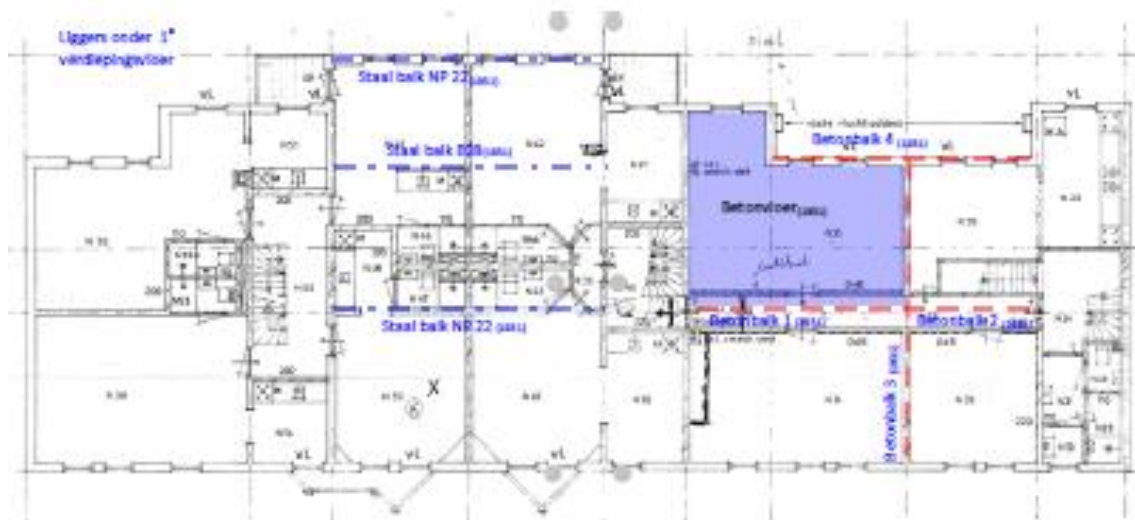
Eén van de gemaakte openingen in de voorgevel die de spouw met het binnenblad laat zien (afbeelding HERE Bouwadvies en Vianen Bouwadvies).



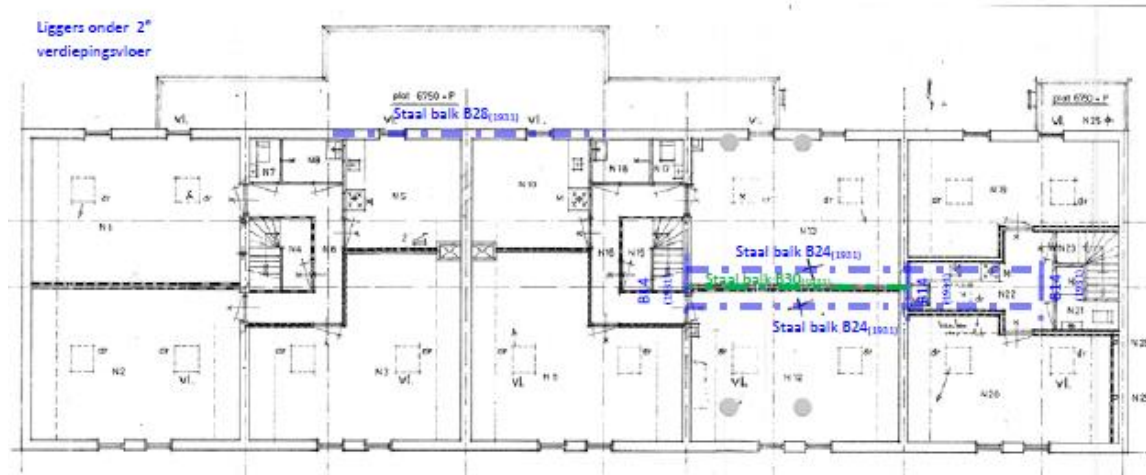
De opening in de achtergevel laat eenzelfde opbouw van het metselwerk zien (afbeelding HERE Bouwadvies en Vianen Bouwadvies).



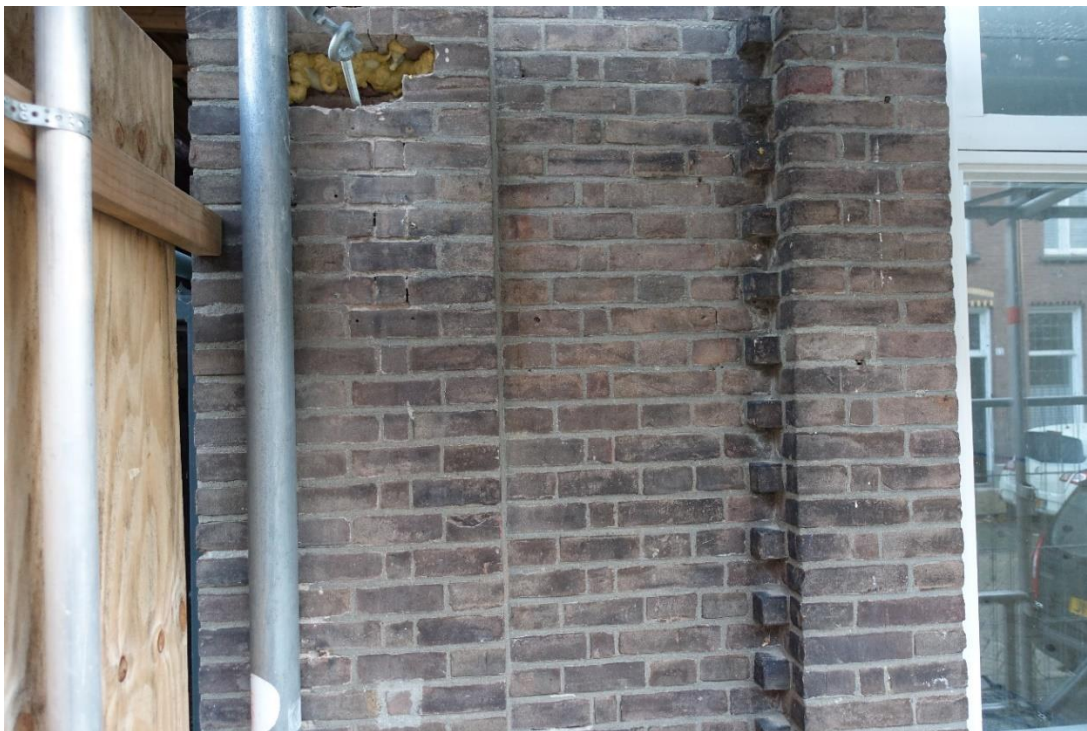
De staalconstructie op de begane grond (afbeelding HERE Bouwadvies en Vianen Bouwadvies).



De staal- (in blauw) en betonconstructies (in rood) op de eerste verdieping (afbeelding [HERE](#) Bouwadvies en Vianen Bouwadvies).



De staalconstructie op de tweede verdieping (afbeelding [HERE](#) Bouwadvies en Vianen Bouwadvies).



In de gevel zijn er maar weinig grote vlakken metselwerk. Het meeste metselwerk is doorbroken door de oorspronkelijke gevelopeningen. Bovendien zijn de vijf schijngevels door velden en pilasters geleed. Er is overal een staand verband toegepast, waarbij zoals op de foto afhankelijk van de maatvoering hele stenen, koppen, drieklezoren en klezoren zijn toegepast.



De linker gevel van het losse bouwdeel op het binnenterrein. De deuropening is later in het halfsteensverband ingebroken. Het halfsteens verband kan op een relatief recent bouwjaar duiden, maar kan ook zijn toegepast omdat het gebouw vanaf de straat niet zichtbaar was. Het komt op de kadastrale hulpkaarten niet voor.



Links de voorgevel van het losse bouwdeel. Ook hier een halfsteens verband waarbij alle vensters latere wijzigingen betreffen.

Rechts de achtergevel die ook verschillende wijzigingen laat zien.

Het pand heeft vijf parallelle zadeldaken aan de straatzijde. De aanbouwen hebben platte daken terwijl het losse bouwdeel weer een zadeldak heeft. De dakbedekking van de zadeldaken is in 2010 vervangen, waarbij er onder de kantpannen zinken zetwerk is aangebracht om inwatering tegen te gaan.

De zadeldaken hebben allemaal een gelijke kapconstructie die bestaat uit twee houten kreupele spanten. Deze dragen twee gordingen in de dakvlakken en een nokgording. Op de gordingen is vrij grof staand beschot, dat van mes en groef is voorzien, aangebracht. De spantbenen staan op de muurplaat en zijn met een dubbel opgeklampt blokkeel aan de kreupele stijl verbonden. De verbindingen zijn alleen met een bout en een moer vastgezet, wat vanaf het begin van de 20^{ste} eeuw gebruikelijk is. In de nok is er een makelaar aangebracht waarin de spantbenen met een tand zijn ingelaten. Waarschijnlijk is er een bout met moer door de makelaar heen die het geheel vastzet, maar die zijn niet zichtbaar. De makelaar is aan de onderzijde met de dubbele opgeklampte trekbal verbonden.

De gordingen liggen waarschijnlijk in de topgevels op, maar dit is niet zichtbaar omdat de binnenzijde van de kap is geïsoleerd. Volgens het rapport van HERE en Vianen is dit inderdaad het geval.

De gehele constructie is sober uitgevoerd. De twee spanten met twee gordingen en het grove beschot zijn vrij licht voor de hele kap, maar voldoende. De bouw ervan in 1918 zou prima passen. Het is opvallend dat het losse bouwdeel een gelijk spant heeft als de vijf kappen aan de straatzijde. De gordingen zijn hier niet zichtbaar.

De verdere aan- en uitbouwen hebben allemaal vlakke daken die op een houten balklaag liggen, deels ondersteunt door staalconstructies. Deze zijn allemaal niet zichtbaar.



*Links de kreupele stijl met blokkeels bij de muurplaat in de tweede kap.
Rechts dezelfde constructie in de vijfde kap.*



Boven de trekbalken ligt een verder niet afgewerkte vliering die zicht geeft op de top van het spant met de spantbenen die in de makelaar zijn ingelaten. Ook het staande beschoot is duidelijk zichtbaar.

5

Het exterieur

Het exterieur van het pand aan de zijde van de Sint Catharinastraat is van beeldbepalend belang voor de straat. Het werk aan de achterzijde is ook karakteristiek, maar minder beeldbepalend. Hiernaast wordt ook het exterieur van het losse bouwdeel beschreven.

De gevel aan de straatzijde was oorspronkelijk opgebouwd uit vijf delen met een redelijk gelijke opbouw. De opbouw van de gevel in vijf delen met elk een topgevel en achterliggend zadeldak, zal zijn gebaseerd op het gevelbeeld van de omliggende bebouwing. Richting het Wilhelminaplein was in 1906 de Technische school gebouwd, die met een fors volume de hele hoek van een bouwblok in nam. Mogelijk was de bouw hiervan in opdracht van dezelfde stichting. Niettemin werd er op het kavel van nummer 13 door Kooken een gevel ontworpen die de indeling van de omliggende gevels volgde.

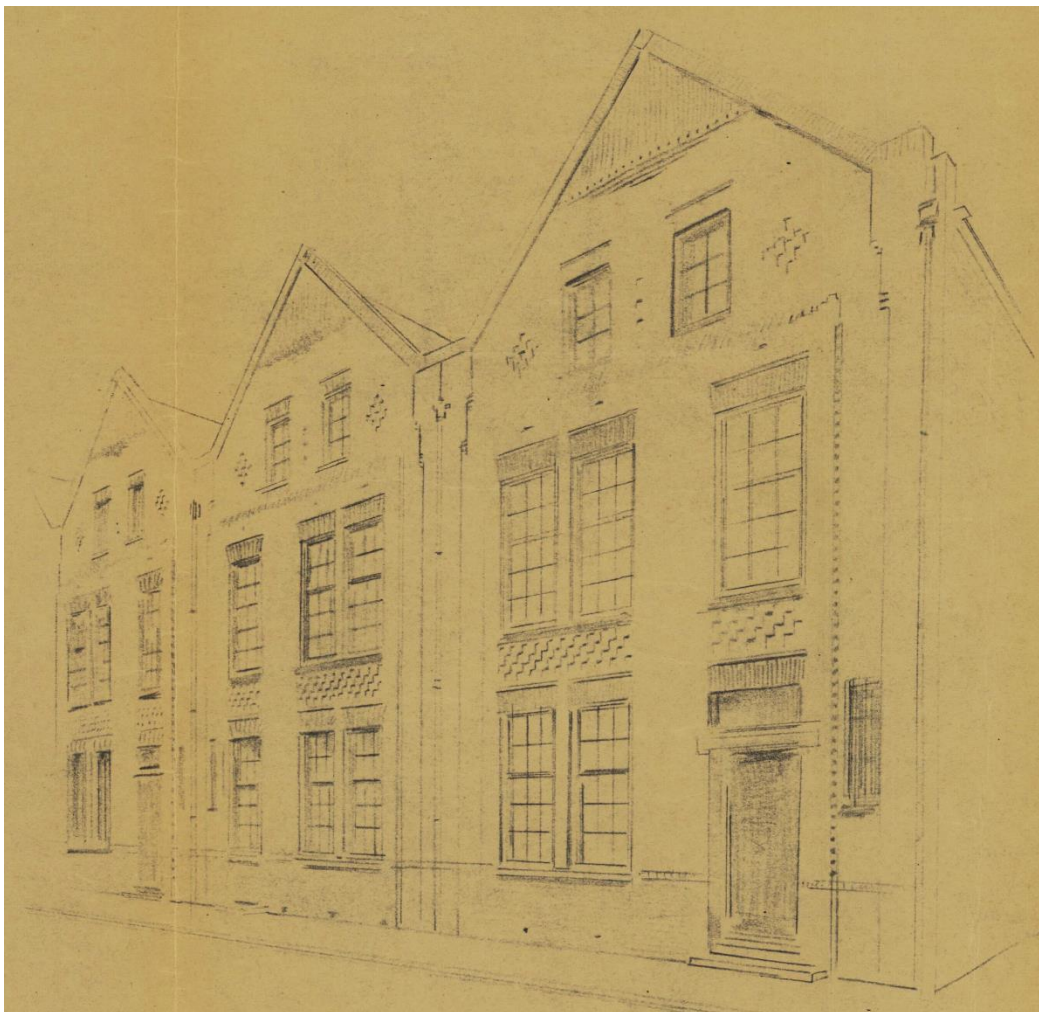
De vijf gevels zijn allemaal als tweebeuks woning ingedeeld en hebben een gelijk opbouw, deels gespiegeld. Alleen het ontbreken van een voordeur in twee van de vijf gevels geeft aan dat het niet om vijf woningen gaat maar waarschijnlijk om één gebouw. In 1931 werd de meeste rechtse voordeur vervangen door een grotere doorgang naar de garage en rijwielstalling op het achterterrein.



Uitsnede uit de tekening uit 1980 met de voorgevel. De verdeling in vijf gelijke gevels is direct herkenbaar. Geheel rechts de in 1931 aangebrachte doorgang naar het achter terrein. De indeling als tweebeuk is bij elk van de vijf gevels ook goed herkenbaar. De vernieuwde topgevels zijn ontdaan van de ornamentiek die op de tekening uit 1931 is weergegeven. Een opname van de huidige situatie levert geen goed beeld op omdat de hele gevel is ingesteigerd.

De twee beuken zijn ingedeeld met gevelopeningen waarin overal gelijke vensters staan. In de brede beuk zijn er twee vensters gekoppeld; een smalle muurdam scheidt de vensters terwijl de brede beuk wordt benadrukt door de spaarvelden en pilasters van het metselwerk. Dit geldt zowel voor de begane grond als de verdieping. In de smalle beuk staat er één venster, of op de begane grond de voordeur in lijn met het venster op de verdieping. De plaatsing van de vensters in lijn boven elkaar en de geleiding van het metselwerk zorgt voor een sterke verticale werking die de aandacht op het betreffende geveldeel vestigt en niet op de hele breedte van het perceel.

De topgevels hebben twee gelijke rechthoekige vensters die in 1980 zijn geplaatst. In vorm en plaats stemmen ze overeen met de oorspronkelijke vensters in de achtergevel. De gevels worden gesloten met een steens rollaag die op een strek ligt. Voor de zakgoten tussen de zadeldaken is het metselwerk hoger opgetrokken, wat weer de verticale lijn van de hele gevel benadrukt.



De bestaande situatie op de tekening uit 1931. Het betreft de rechterzijde van de hele gevel waar de doorbraak naar het achter terrein zou komen. Het bovenste deel van de topgevels is met siermetselwerk gevuld waarbij de bakstenen verticaal zijn toegepast. De twee vensters zijn gelijk aan de huidige situatie, de roedeverdeling van de ramen daargelaten. Aan beide zijden ervan is stervormig siermetselwerk in de gevel opgenomen.

De tweebeukige opbouw van de vijf gevels wordt dus benadrukt door zowel de indeling van de gevelopeningen als de vormgeving van het metselwerk. Dit laatste wordt hieronder verder toegelicht.

De vijf geveldelen zijn duidelijk herkenbaar aan de topgevels. Op de overgangen tussen deze delen zijn er pilasters gemetseld van 3,5 stenen breed. Ter plaats van de zakgoot verbreden zich de pilasters aan beide zijden met een steen.

De gevelopeningen zijn in een veld van metselwerk geplaatst dat een kop voor de rest van de gevel uitsteekt. Langs de vensters is dit anderhalve steen breed waarbij er een staande tandlijst van klezoren langs de buitenzijde loopt. In de brede beuk staan er tussen de beide vensters steeds brede muurdammen. Tussen de brede en smalle beuk is het metselwerk vijf stenen breed.

Aan de onderzijde van dit veld is er een doorlopende vensterbank van strekken die bovenop de donker afgevoegde plint ligt. Tussen twee beuken loopt er een laag van koppen die de plint beëindigt. De vensters op de verdieping hebben vensterbanken van bakstenen op hun platte zijde. Boven de vensters liggen rollagen van anderhalve steen hoog. Tussen beide bouwlagen ligt er siermetselwerk met blokjes van twee koppen die in legrichting en diepte in de gevel variëren en zo een levendig beeld geven.



Links de meeste linkse gevel, er is een smalle steeg die tussen het pand en nummer 11 ligt. Rechts de tweede gevel. Deze heeft als eerste een voordeur heeft. De afgeplakte vensters betreffen de leegstaande appartementen. De indeling met een smalle en brede beuk is goed herkenbaar. Deze is overigens in de achterliggende ruimtes veelal niet doorgevoerd.



Links aan de rechterzijde de tandlijst langs het geveldeel waarin de vensters staan, geheel links de pilaster. Rechts de brede beuk met twee vensters met de gemetselde vensterbank er onder.



De gevelopeningen staan in het naar voren geplaatste geveldeel dat herkenbaar is aan de overgang naar het eigenlijke gevelvlak en de pilasters ernaast. Het eigenlijke gevelvlak krijgt door de ligging tussen het geveldeel en de pilasters de vorm van een spaarveld.



*Links de voordeur aan de linkerzijde, het geheel is oorspronkelijk.
Rechts één van de vensters. De kozijnen zijn oorspronkelijk. Het glas en de bovenlichten zijn nieuw.*

In de gevel zijn er twee oorspronkelijke entrees. De kozijnen zijn diep in de gevel geplaatst zodat er een kleine portiek is gevormd. Hierin staat een houten kozijn op hardstenen neuten, ook de dorpel is van hardsteen. Bij één van de twee entrees is de portiek gedekt met hardsteen, bij de andere is alleen het metselwerk eronder nog aanwezig. Boven het kozijn ligt een geprefabriceerde dorpel met een uitstekende lijst met tandwerk eronder. Hierboven staat een bovenlicht met vier ruiten. Aan de zijde van de brede beuk is er een brievenbus gemetseld, aan de zijde van het pilaster is er een traplicht van drie ruiten. In het kozijn hangt een houten deur met één paneel en een ruitvormig raampje erin. De deuren hangen in de oorspronkelijke paumellescharnieren.

De rechter entree is in 1931 geheel verwijderd en vervangen door een brede doorgang, de rij van zes bovenlichten resteert hier nog van. Het huidige kozijn zal van rond 2000 dateren.

In de vensters staan de oorspronkelijke kozijnen. De roede verdeling is hier uit verwijderd en er is dubbel glas in geplaatst, in ieder geval rond 1980, maar waarschijnlijk recenter. De bovenlichten scharnieren naar buiten en zijn nieuw, waarschijnlijk van rond 2000.

Hoewel er de nodige ingrepen aan de gevels zijn gepleegd, namelijk het aanbrengen van nieuwe ramen, de wijziging van de rechter entree, het opnieuw optrekken van de topgevels en het vervangen van de voegen, is de oorspronkelijke architectuur behouden gebleven. De brede gevel is in vijf gelijke delen met een tweebeukige indeling vormgegeven. De gevels hebben een gelijke opbouw met terugkerende gevelopeningen en een verzorgde vormgeving van het metselwerk dat de vijf gevels benadrukt. Hiermee sluiten ze goed aan bij de omliggende bebouwing die ook allemaal tweebeukig is. Tegelijk is direct herkenbaar dat de vijf gevels in één keer zijn opgetrokken. Hiermee geeft de architectuur van Kooken zowel vorm aan de kleinschalige elementen van de omliggende bebouwing als aan het bredere bouwblok dat voor de school werd gerealiseerd.

Aan de linkerzijde is er een steeg waar zichtbaar is dat de zijgevel in een goedkopere steen is uitgevoerd; er is een bouwnaad met de voorgevel. Dit kwam in de bouwtijd vaak voor.

De achtergevel heeft voor het oorspronkelijke werk een gelijke opbouw met gelijke gevelopeningen. Kooken heeft hier dus voor dezelfde architectuur als voor de voorgevel gekozen. Veel van dit werk gaat schuil achter latere uitbreidingen. Hierbij is de uitgebouwde zaal aan de rechterzijde voorzien van twee verzorgde melkmeisjes met een bovendorpel die in het midden getoogd is.



De linkerzijde van de achtergevel. Geheel links de brede doorgang naar de straat.



De diverse uitbouwen aan de linkerzijde van de achtergevel. Geheel links op de verdieping een oorspronkelijke (keuken)uitbouw. De uitbouwen doen afbreuk aan de oorspronkelijke opzet.



Het midden van de achtergevel met de tweelaags uitbouw. Rechts de uitbouw uit 1964. De gevel is opnieuw opgetrokken, de indeling is oorspronkelijk.



De achterzijde van de uitbouw uit 1964 met rechts de steeg naar de straat. Links het losse bouwdeel.

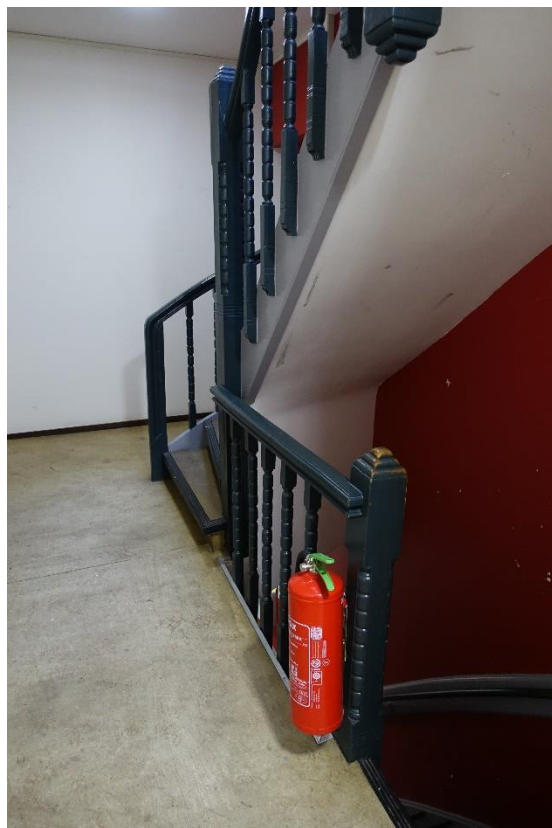


De garage uit 1931. De ruimte is inwendig verder niet ingericht. Metselwerk en plat dak zijn oorspronkelijk.

6 Het interieur

Door de vestiging van een groot aantal appartementen in de verschillende bouwdelen is de oorspronkelijke structuur fors gewijzigd. Niettemin is de hoofdropzet overal nog redelijk herkenbaar, mede omdat de trappenhuizen grotendeels oorspronkelijk aanwezig zijn.

Van de oorspronkelijke inrichting en afwerking resteren nog maar beperkt sporen. Voor zover het historisch materiaal van enige waarde betreft en of dit dan inzicht in de oorspronkelijke opzet en afwerking geeft, wordt hieronder nader toegelicht, met het voorbehoud dat de meeste bewoonde appartementen niet bezocht konden worden. Tegelijk leverden de wel bezochte appartementen maar weinig waardevolle bouwsporen op, wat doet vermoeden dat deze ook elders niet meer aanwezig zijn.



Het trappenhuis achter de linker entree is oorspronkelijk. Links de trap naar de verdieping, rechts de overloop met de fraaie gesneden balustrade. Deze loopt door naar de kapverdieping. De trapbomen en -treden zijn ook oorspronkelijk. De bekleding met linoleum is modern.



De trap naar de kapverdieping, er zijn hier twee kwarten. De beschadigingen aan de trappaal lijken een afwerking met blanke lak te laten zien.



Het trappenhuis gezien van de overloop van de kapverdieping naar beneden. De balustrade loopt hier door.



De twee vensters in de brede travee van het linker appartement op de verdieping. Onder de vensterbank de oorspronkelijke consoles. De vaste ruiten zijn met latten op het bestaande kozijn geklampt. Er lijken oorspronkelijk schuiframen aanwezig te zijn geweest.



De consoles onder de vensterbank. De vormgeving is niet stijl gebonden. De consoles komen bij meerdere vensters voor en lijken overal aanwezig te zijn geweest.



Langs de voorgevel is in meerdere kamers zichtbaar dat de plafonds tweemaal zijn verlaagd. De onderste laag zal in 1980 zijn aangebracht, de bovenste, gelijk met de dagkant van het kozijn, waarschijnlijk in 1948. Het lijstwerk liep (loopt?) boven het kozijn door.



Bij de tweede entree is het oorspronkelijke trappenhuis tot de verdieping aanwezig. Het is in gelijke stijl vormgegeven als het eerst. Het deel naar de kapverdieping is verwijderd vanwege een doorbraak naar de rechterzijde.



Op de overloop van de kapverdieping is in het tweede trappenhuis de oorspronkelijke balustrade aanwezig. De verdere trap is vernieuwd.



Van het derde trappenhuis is alleen op de verdieping oorspronkelijk materiaal aanwezig. Dit is op gelijke wijze vormgegeven als bij de andere trappenhuisen. Achter de beplating met gips is de oorspronkelijke aftimmering van het trapgat aanwezig.



Tweemaal een venster in de smalle beuk. Links op de verdieping, rechts op de begane grond. De consoles zijn gelijk aan die in de dubbele beuk. De ruiten en bovenramen zijn op gelijke wijze aangepast.



De zakgoot gezien naar de voorgevel. Pannen en zinkwerk zijn in 2010 vernieuwd.



De zakgoot gezien naar de achtergevel. Op meerdere plaatsen zijn er verbindingen tussen de kapverdiepingen aangebracht. De kapvorm is oorspronkelijk.



Keramische kap van een ventilatiekanaal in de achtergevel. Er zijn verder geen gelijksoortige elementen aangetroffen. Het element bevindt zich in de oorspronkelijke achtergevel, maar is wellicht later toegevoegd.



De balklaag boven het verlaagde plafond van de gang die door het losse bouwdeel loopt. In de balklaag ligt een raveelbalk die aangeeft dat er hier een trap stond. Dit zal de oorspronkelijke indeling van het bouwdeel zijn geweest, voordat het via de gang direct met de andere bouwdelen werd verbonden.



Het spantbeen van het losse bouwdeel boven de huidige gang. De verdere inrichting dateert van rond 2000 of later.



7

Samenvatting

De bouwhistorische verkenning van Sint Catharinastraat 13 te Eindhoven geeft een goed inzicht in de historische ontwikkeling van het pand. Deze geeft ook een handvat voor de bepaling van waardevolle elementen in de constructie, het exterieur en het interieur.

Het pand is van de hand van de Eindhovense stadsarchitect Louis Kookken. Het in 1918 gerealiseerde pand is ontworpen als middelbare school. Al vrij snel werd de Raad van Arbeid gebruiker van het gebouw. Zij lieten het in 1931 fors verbouwen waarbij de indeling wijzigde en er uitbouwen werden toegevoegd. Aan de rechterzijde werd een brede doorgang aangebracht die de nieuwe garage en rijwielstalling bereikbaar maakte. In 1948 werd de dienst Sociale Zaken van de gemeente Eindhoven de volgende gebruiker en liet eveneens een verbouwing uitvoeren met verdere wijzigingen in de indeling en een kleine uitbouw. In 1964 werd er aan de linkerzijde een nieuwe diepe eenlaags uitbouw gerealiseerd. Hierna volgde in 1980 de verbouw tot een fors aantal appartementen. Op het binnenterrein staat een los bouwdeel dat nu één appartement is. Dit bouwdeel lijkt al vrij snel na de bouw in 1918 te zijn opgetrokken.

De constructies zijn voor een redelijk deel oorspronkelijk. De topgevels zijn waarschijnlijk in 1980 opnieuw opgetrokken en in de balklagen en binnenmuren zijn met name aan de rechterzijde een aantal forse ingrepen met stalen en betonnen balken en kolommen uitgevoerd. De voorgevel is verder oorspronkelijk, maar de bouwtechnische staat van het metselwerk is slecht. De kapconstructie is ongewijzigd.

Het exterieur van de voorgevel is voor een zeer groot deel oorspronkelijk. De grootste wijzigingen hebben plaatsgevonden in de indelingen van de ramen en de gewijzigde entree aan de rechterzijde. De architectuur van de vijf schijngevels is intact en bestaat uit een combinatie van pilasters, (spaar)velden, tandlijsten en siermetselwerk. Dit werk geleed de vijf gevels in twee beuken. De verdeling van deze in een smalle en brede beuk sluit aan bij de omliggende bebouwing. Dit alles zorgt voor een sterke verticale werking, Tegelijk is er ook een horizontale werking omdat de gevelopeningen op dezelfde hoogte staan en de bredere pilasters voor de zakgoten op één lijn staan.

In het interieur zijn er weinig bijzondere elementen meer aanwezig. Het betreft vooral de restanten van de trappenhuizen waarbij het linker geheel intact is. De kozijnen zijn eveneens oorspronkelijk en er zijn consoles onder de vensterbanken uit de bouwtijd. De oorspronkelijke plafonds gaan schuil achter twee verlagingsen. Maar het lijkt onwaarschijnlijk dat de school van rijk geornamenteerde plafonds was voorzien, nog los van de onbekende staat waarin ze verkeren.

Het losse bouwdeel heeft een onbekende oorsprong. Het is opgetrokken op het perceel van Prins Hendrikstraat nummer 34, waarschijnlijk zonder vergunning. De functie ervan is ook onbekend, het vormt een waardevol spoor van de ontwikkeling van het bouwblok. De constructies zijn gelijk aan die van nummer 13 waarbij er ook een spoor is van de oorspronkelijke trap boven de huidige gang.

Op basis van bovenstaande samenvatting worden de volgende zaken als waardevol aangemerkt. Deze kunnen als inspiratie dienen voor de te realiseren nieuwbouw. Hiermee borgen zowel een doorgaande architectuur- en gebruikshistorie als een verzorgde schaal in straat- en kavelbeeld.

- De bebouwing vormt een gesloten blok langs de straat en concentreert zich op dit deel van het perceel. Dit vormt de historische kern van de bebouwing die goed aansluit bij de omliggende oorspronkelijke bebouwing. De binnenplaats is in de loop van de tijd grotendeels gevuld met aan- en uitbouwen waarvan het losse bouwdeel met zadeldak het meest waardevolle is omdat dit een zelfstandig bouwdeel van redelijke ouderdom is.

- De doorlopende gevel langs de straat is in vijf delen verdeeld die weer zijn opgedeeld in een brede en smalle beuk. Deze indeling sluit goed aan bij de bebouwing in de directe omgeving. De vijf topgevels benadrukken deze gevelindeling.
- Binnen de vijf geveldelen is er een verdeling aangebracht door siermetselwerk aan te brengen rondom de gevelopeningen en spaarvelden met tandlijsten en pilasters er om heen op te nemen die de geleiding van de gevel in vijf delen benadrukken.
- Een deel van de plattegronden van het interieur is intact. Hierbij spelen de trappenhuizen een belangrijke rol. De indeling van de plattegronden op een creatieve wijze verbonden met de gevelindeling aan de straatzijde en doorbreekt de standaard indeling in vijf delen met een smalle en brede beuk die door de voorgevel wordt gesuggereerd. Hiervan kan gebruik worden gemaakt voor een nieuwe indeling.
- De trappenhuizen zijn voor een redelijk deel intact. Het oorspronkelijke materiaal is aanwezig en is verzorgd afgewerkt in een eclectische stijl. Zowel in materiaal als in functie en in de rol die ze in de indeling van het gebouw vervullen zijn de trappenhuizen de meest gaaf aanwezige elementen. Hergebruik binnen de nieuwe structuur is wellicht mogelijk. De afwerking kan als inspiratie en historisch verband dienen.
- De verdere afwerkingen in het interieur in de vorm van de aftimmeringen rond de vensters en de plafonds zijn weliswaar karakteristiek, maar van beperkte zeldzaamheid. Ze geven aan dat er enige ornamentiek is toegepast, maar dat deze tegelijk sober was. Kopiëren hiervan is niet aan de orde. De kozijnen in de gevels zijn eveneens oorspronkelijk en eveneens van beperkte zeldzaamheid. Wel zijn de gevelopeningen van belang voor de architectuur van de voorgevel en kan de vensterindeling hierbij als inspiratie dienen.
- De constructies van de gevels, balklagen en kap zijn voor een aanzienlijk deel oorspronkelijk, de zeldzaamheid hiervan is echter beperkt en gezien de eisen voor nieuwbouw lijkt het moeilijk om onderdelen op te nemen of op een gelijke wijze toe te passen. Wellicht zijn er hierbij mogelijkheden voor een handhaving van het losse bouwdeel dat gelijke constructies heeft en zo als tijdcapsule kan fungeren.



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. Rob Gruben
- drs. ing. Geert Oldenmenger
- drs. Lammert van Hemert
- drs. Hans Willems

- De onderzoeker(s) en auteur(s)

Dr. Lammert van Hemert (1977) 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 zich bij Mathijs van Campen met renovatieprojecten in Utrecht.

In 2003 is 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.