

# PAUL C. BROEKEMA, ARCHITEKT

BOTERSTRAAT 22 \* 3511 LZ UTRECHT \* 030 - 233 45 55 (06-54 660 336) \* FAX: 030 - 232 25 25

---

Project 187: Sijpesteijkade 25 Utrecht

Betreft: Mogelijkheden van inpassing van het monument in de geprojecteerde nieuwbouw (hoogbouw)

Datum: 23-5-2015 / 16-6-2015



Imposante voorgevel aan de Sijpesteijkade.

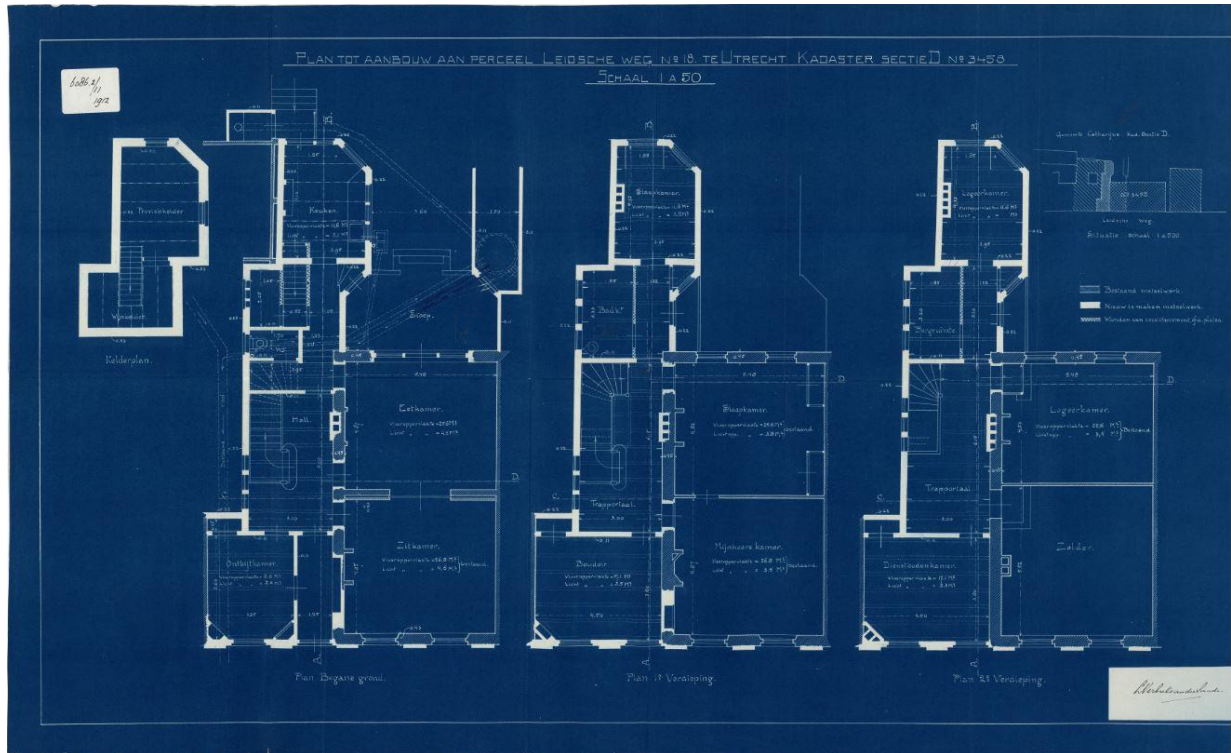
Positief: totaalbeeld, detailleringen.

Negatief: traliewerken op begane grond, kleurstelling en afwerkklagen op de geveldelen.

---

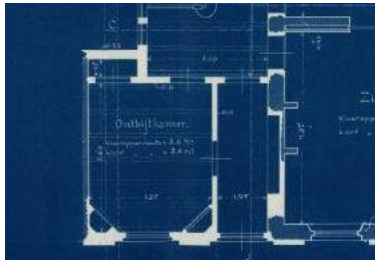
Op alle opdrachten zijn de Standaardvoorwaarden Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, SR 1997, van toepassing.

BTW nr. NL073010327B01; K.v.K.Utrecht 30058357; IBAN: NL49 RABO 0 39 44 83 332, RABO bank Vianen.



Plattegronden van Sijpesteijkade 25, na de bouw (verbouwing) in 1912

In het gebruik in latere jaren zijn diverse aanpassingen gedaan, sommige verstorend, andere minder storend.



Storend is de wijziging in de entree, de “ontbijtkamer” is bij de entree getrokken (nu in gebruik als fietsenstalling). Herkenbaar maken van de ontbijtkamer als zelfstandige ruimte zou een verbetering zijn.

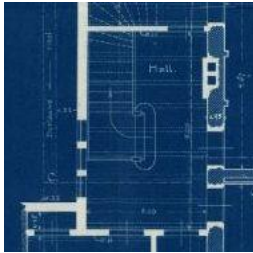
---



De voor- en achterkamer op de begane grond hebben nog veel oorspronkelijke details, hoewel er ook latere ingrepen zijn uitgevoerd. Nadere inventarisatie van oorspronkelijke en toegevoegde details zal moeten bepalen welke details hersteld en benadrukt moeten worden om het oorspronkelijke beeld zo dicht mogelijk te benaderen.

Algemeen is het wenselijk in het pand kleuronderzoek uit te voeren, zowel in de interieurs om mogelijk kleur op plafonds te onderzoeken als aan de voorgevel om te onderzoeken wat de oorspronkelijke kleurstelling van de gevel is geweest.

---

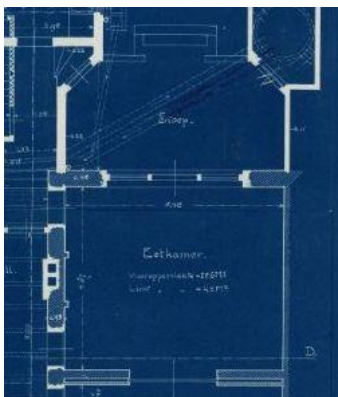


glas in lood in trappenhuis

Het trappenhuis met de glas in loodramen is een opvallend detail in het huis, de trap is goed beloopbaar en kan zijn functie behouden.



De geprojecteerde entreezone langs de huidige linker gevel van het monument maakt dat later het glas in lood van twee zijden te beleven is. Mogelijk kan hier daglicht helpen, ondersteund met goede aanlichting van het glas in lood, evt. van beide zijden.

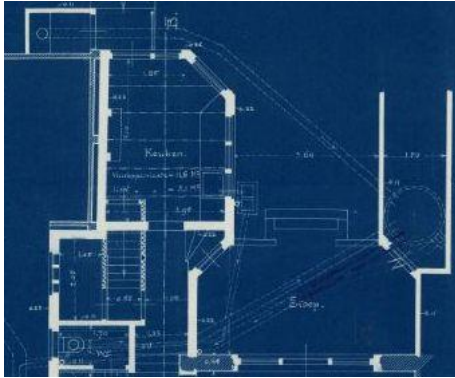


doorkijk vanuit achterkamer naar overdekte binnenplaats



Storend is dat het terras achter de voormalige Eetkamer is overbouwd met een plat dak. De pui tussen eetkamer en terras is verdwenen, de ruimten lopen in elkaar over. Reconstrueren van de scheiding tussen achterkamer en tuin zou de ruimtelijke indeling herkenbaarder maken.

---

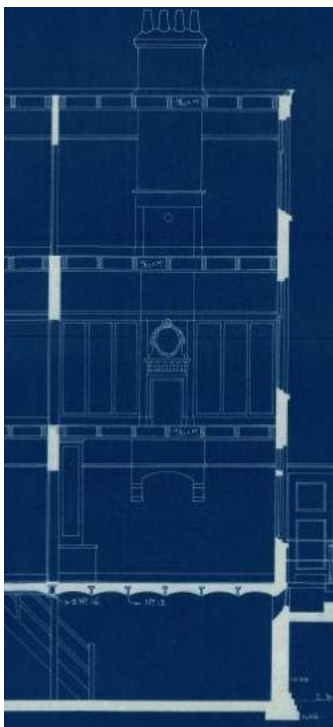


Storend is ook dat de bergruimte aan de rechter zijde van het terras geheel is verdwenen waardoor de oorspronkelijke symmetrie verloren is gegaan.

Herstel van een deel van het volume en terugbrengen van de symmetrie is wenselijk.

De vide die in het nieuwbouwplan ontstaat achter de achtergevel van het monument kan samen met de noodzakelijkerwijs ingekorte achterbouw een mooie “buiten” ruimte opleveren.

---



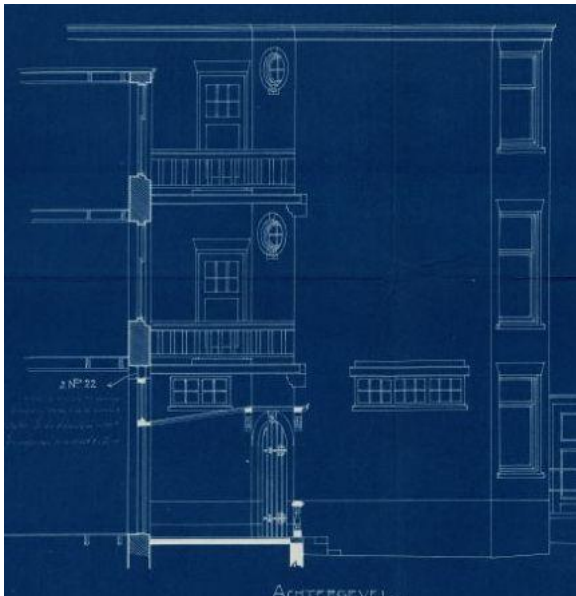
De keukenaanbouw is door diverse functiewijzigingen inwendig uitgekleeft, alleen op de begane grond is nog een stuk wandtegelwerk over dat herinnert aan de keukenfunctie. Tegels zouden elders in sanitair hergebruikt kunnen worden, wanneer besloten wordt dit deel van de keuken te laten wijken ten gunste van de constructie van de hoogbouw.



kamer 1<sup>e</sup> verdieping boven de keuken, “gestript”

Alle ornamentiek die blijkens de doorsnedetekening aanwezig is geweest in de interieurs is verdwenen.

---



De keukenuitbouw heeft een eigenaardige blinde zijgevel aan de zijde van het terras, met oorspronkelijk enkele balkons tussen achtergevel en keukenaanbouw.

De balkons zijn met een storende nieuwe baksteenwand dichtgezet en in gebruik als technische ruimten.

Wanneer in verband met constructie van de hoogbouw een deel van de keukenuitbouw zou moeten vervallen zou dit gecompenseerd kunnen worden door het herstel van de balkons en de symmetrie van het terras (de beleving vanaf de voorzijde blijft dan in tact of wordt hersteld; het aanzicht vanaf de achterzijde gaat in alle gevallen verloren door de geprojecteerde hoogbouw.)

---



Achter de hoge gevellijst ligt een wat eigenaardige kapconstructie met een kap met wolfseind dat vanaf de belending aan de rechterzijde doorloopt tot aan de wand tussen kamer en gang, mogelijk de oude grens van het bestaande pand van voor de verbouwing. Tegen de achterzijde van de topgevel is een aansluitend dakvlakje gemaakt waardoor een zakgoot is ontstaan. Het achterste deel van het voorhuis heeft een plat dak, evenals het gedeelte met de traphal en de keukenaanbouw.

Mogelijk dat in aansluiting aan de appartementen die boven het monument gebouwd gaan worden een deel van dit daklandschap als terras toegankelijk en herkenbaar gemaakt kan worden al meerwaarde voor het monumentale pand.

#### Conclusie:

In het pand is het wenselijk de aanwezige details te beschermen en te herstellen in vooral het voorhuis met de voor- en achterkamer en het trappenhuis.

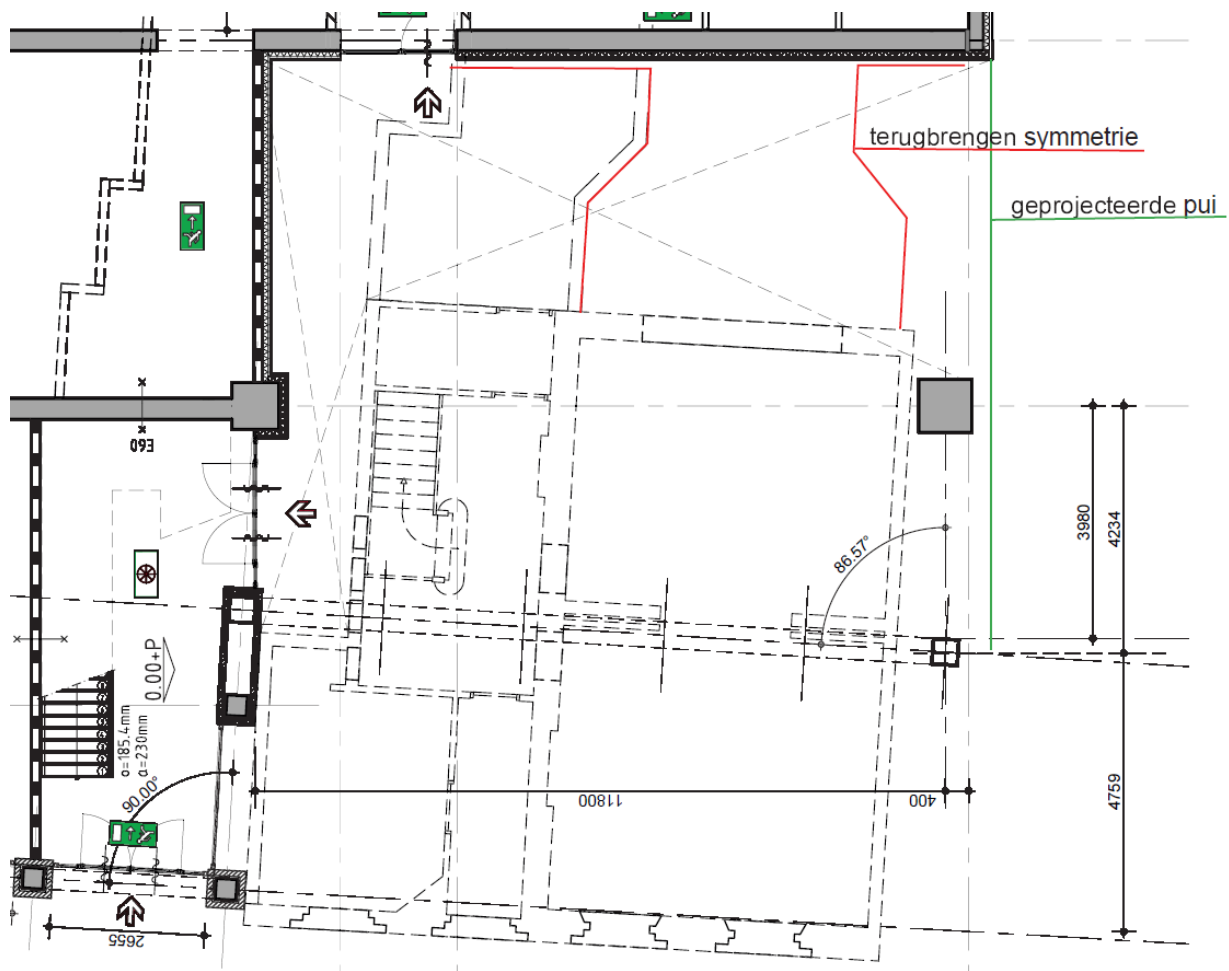
In het tussengebied tussen voorhuis en keukenaanbouw liggen nog een mooi betegeld toilet op de verdieping maar overigens niet veel waarden.

Gezien de problematiek dat de geprojecteerde hoogbouw met zijn constructie op de begane grond een strook van de keukenaanbouw afsnijdt zou dit overkomelijk moeten zijn, wanneer de ingreep in afwerkingen van de nieuwe ruimten herkenbaar blijft, en wanneer de bestaande verstoringen van de symmetrie van het achterterras en de verstoringen van de dichtgemetselde balkons zouden worden opgeheven.

De interieurs van het voorhuis zijn in een dusdanige staat dat deze goed te herstellen zijn en in te passen in nieuwe gebruiksfuncties.

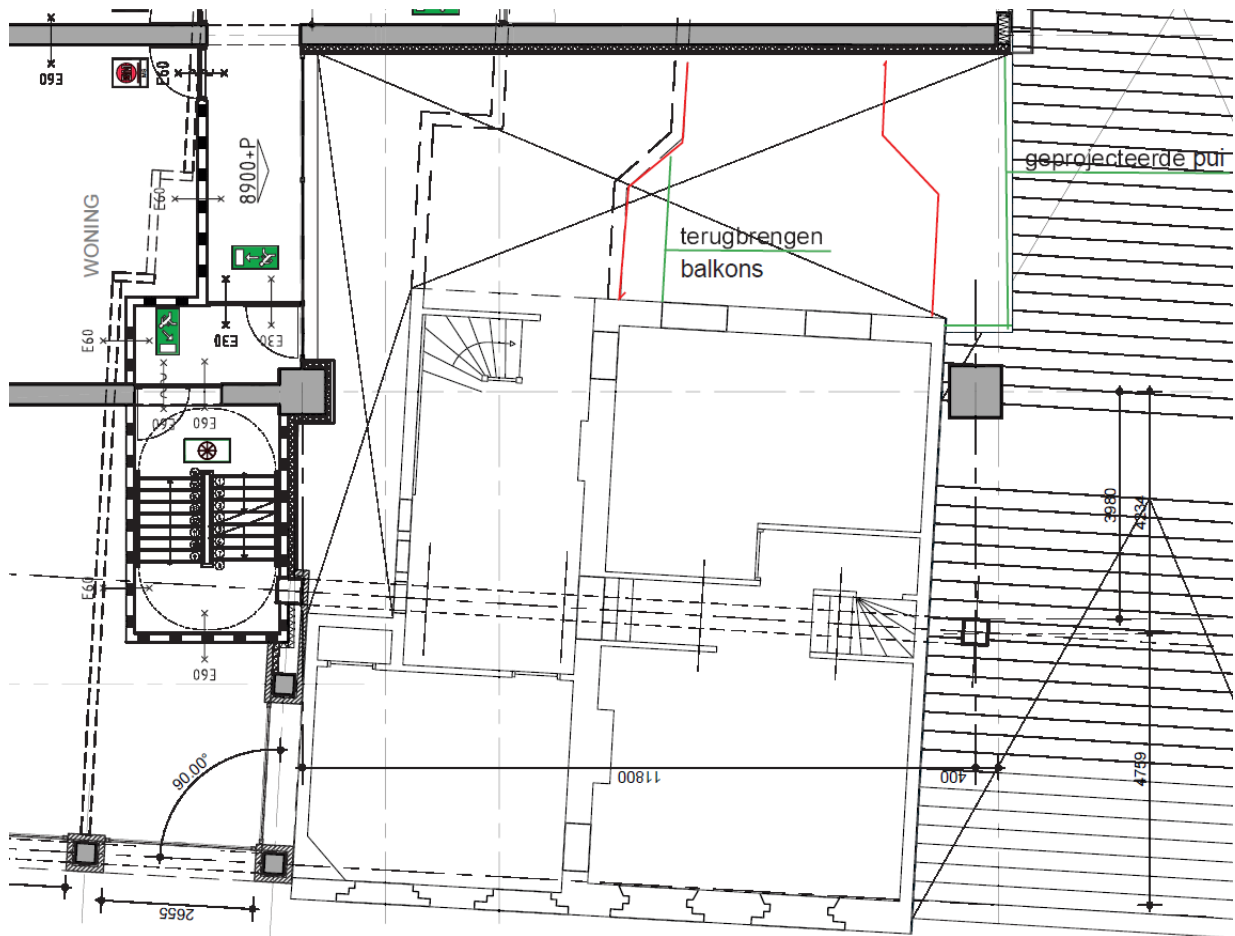
Wel is het hierbij wenselijk ernaar te streven het gehele monument binnen één enkel brandcompartiment onder te brengen, brandscheidingen in een gebouw als dit leiden tot zware ingrepen.

Onderstaand fragment van begane grond, nader in te meten en uit te werken:





Onderstaand fragment van verdieping nader in te meten en uit te werken:



Via de balkons met pui naar de doorgang tussen trappenhuis en aanbouw wordt ook de lichttoetreding tot het trappenhuis verbeterd.

Hoe de aansluiting van de “afgekapte” achteraanbouw aan de nieuwe constructieve wand moet zijn is een punt van nadere studie; opties zijn een duidelijke tussenruimte van een meter of juist direkt aangesloten aan de nieuwbouw; opties zijn afgezaagde steen, uitgetande “rafelrand” of de suggestie dat het pand doorloopt door de nieuwe wand heen door het er strak tegenaan te laten lopen en de buitenbekleding voor de betonnen schijf wat vrij te houden van het metselwerk. Een spiegelstrook in deze ruimte zou het effect kunnen ondersteunen met de suggestie van diepte.

Paul Broekema, architect  
Utrecht, 23-5-2015/16-6-2015