



**Cultuurhistorie Molensteeg 34, 36 en omgeving
Gemeente Ridderkerk
eindconcept februari 2014**

Colofon

Cultuurhistorie Molensteeg 34, 36 en omgeving
Inventarisatie en waardering
Versiedatum: 31 januari 2014

In opdracht van de gemeente Ridderkerk

Veldwerk, fotografie en samenstelling:
Stichting Dorp, Stad & Land
Adviseurs ruimtelijke kwaliteit
www.dorpstadenland.nl
info@dorpstadenland.nl

Bronnen

Drs. W. Dam
Gemeente Ridderkerk
Monumenteninventarisatieproject Zuid-Holland, 1990
Watwaswaarkaart

INHOUDSOPGAVE

Inleiding
Historische bouwkunst en stedenbouw/landschap
Werkwijze
Waarderingskader
Complexwaarden
Omgevingswaarden
Conclusies en aanbevelingen

Inleiding

De gemeente Ridderkerk heeft aan de Stichting Dorp, Stad en Land (DSL) opdracht gegeven om de cultuurhistorische waarde van het complex Molensteeg 34,36 te inventariseren en te waarderen, dit in relatie tot de cultuurhistorische waarde van de (directe) omgeving.

Deze opdracht komt voort uit het gemeentelijk beleid inzake cultuurhistorie, alsmede een pleidooi van een particulier tot behoud van het complex Molensteeg 34,36.

DSL verricht sinds lang cultuurhistorische waardenstellingen, zowel van individuele objecten/complexen als 'gemeentebreed'. Deze waardenstellingen zijn van belang voor enerzijds beleid ten aanzien van gemeentelijke monumenten/beeldbepalende panden, anderzijds ten behoeve van cultuurhistorie als geïntegreerd onderdeel van de ruimtelijke ordening.

Historische bouwkunst en stedenbouw/landschap

In de gemeente Ridderkerk zijn ca. 43 rijksmonumenten en ca. 82 gemeentelijke monumenten. In het gebied van de Molensteeg / Westmolendijk vallen te noemen de gemeentelijke monumenten Westmolendijk 2 en Westmolendijk 8.

Daarnaast is de oude kern van Ridderkerk historisch waardevol. De cultuurhistorie is o.a. afleesbaar aan de bebouwing van de Molensteeg en de daaraan parallel lopende Westmolendijk, die beide deel uitmaken van de diverse historische dorpslinten. Parallel aan de Molensteeg is tevens sprake van een groenzone met een watergang, een restant van het oude cultuurlandschap. De historische objecten en structuren komen voor op historisch kaartmateriaal (zie de topografische kaart uit 1905).

Werkwijze DSL

Op basis van het aangeleverde bronmateriaal is het veldwerk verricht. Dat betrof in de eerste plaats locatiebezoek aan de Molensteeg 34 en 36. Hierbij zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden (exterieur en interieur) gefotografeerd, beschreven en van een waardering voorzien.

Om de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente te kunnen vergelijken, zijn Molensteeg 34, 36 vergeleken met 2 bestaande gemeentelijke monumenten. Uit een aantal vergelijkbare objecten (aangereikt door de gemeente Ridderkerk) is hierbij gekozen voor een vergelijking met Westmolendijk 8 en Lagendijk 124. Zie verder pag. 11 en 12.

Daarnaast is de omgeving van het complex globaal verkend op stedenbouwkundig/landschappelijk niveau. Dit betreft de Molensteeg als geheel en daarnaast het omliggende gebied: Westmolendijk en het cultuurlandschap incl. watergang achter de Molensteeg. Zie pagina 15 en verder.

Waarderingskader DSL

De waardering van cultuurhistorie is gebaseerd op criteria die genoemd zijn in het document 'Rekening houden met cultuurhistorische waarden' (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, juni 2012). Deze criteria zijn: zichtbaarheid, relatie met historische gebeurtenissen, gaafheid, conservering, zeldzaamheid, samenhang en context, betekenis voor de kennis over het verleden en representativiteit. Deze criteria zijn voorzien van een toelichting ten behoeve van de toepassing en transparantie van de waardering van objecten en omgeving.

Criteria:

- Ontstaansgeschiedenis: herkomst, relatie met historische gebeurtenissen, betekenis voor de kennis over het verleden.
- Samenhang en context: ensemblewaarde, relatie met de omgeving zowel fysiek als functioneel.
- Zichtbaarheid: beleefbaarheid en invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.
- Zeldzaamheid: hoe uniek is het object, lokaal gezien?
- Representativiteit: is het een voorbeeldig exemplaar van een type?
- Conservering: technische kwaliteit, staat van onderhoud.
- Gaafheid: oorspronkelijkheid, mate van verminking.

De waardering kan resulteren in de beoordeling 'redelijk hoog', 'hoog' of 'zeer hoog'.

Complexwaarden

Het complex Molensteeg 34,36 kan als volgt worden gewaardeerd.

Molensteeg 34 is van hoge tot mogelijk zeer hoge cultuurhistorische waarde vanwege de unieke 'moderne' bouwstijl, de ontstaansgeschiedenis en als onderdeel van een zeldzaam ensemble in historisch potentieel zeer waardevolle omgeving.

De gaafheid en conservering en zijn verstoord door m.n. de sloop van de aangebouwde schuur.

Molensteeg 36 is eveneens van hoge tot mogelijk zeer hoge cultuurhistorische waarde vanwege de ontstaansgeschiedenis (d.d. 1783), de traditioneel-ambachtelijke bouwstijl en als onderdeel van een zeldzaam ensemble in historisch potentieel zeer waardevolle omgeving.

In relatie met een aantal gemeentelijke monumenten kan worden geconcludeerd dat het complex Molensteeg vergelijkbare hoge tot mogelijk zeer hoge cultuurhistorische waarden bezit.

Omgevingswaarden

Het complex is onderdeel van zijn omgeving die bestaat uit de Molensteeg, de bijbehorende watergang en de Westmolendijk

Directe omgeving

Het complex wordt links geflankeerd door Molensteeg 38 (vrijstaand agrarisch woonhuis, d.d. ca. 1900, gemiddelde cultuurhistorische waarde), rechts door een fabriekscomplex (waarvan het voorgebouw cultuurhistorische waarde - wederopbouwstijl - bezit). Aan de achterzijde wordt het complex begrensd door bebouwing en hekken van een bedrijventerrein.

Watergang/park

Langs de voorzijde van het complex loopt een historische watergang. Deze watergang eindigt ter hoogte van no. 38 in een duiker.

Vanuit het centrum gezien is deze watergang geflankeerd door een parkachtig landschappelijk element, een restant van een eerder mogelijk rijk cultuurlandschap. Vanuit dit park kan zowel de watergang als de achterzijde van de (historische) bebouwing van de Molensteeg (en doorkijkjes vice versa) worden ervaren. Park en watergang worden begrensd door voornoemde fabriek. Hier eindigt het water via een duiker om ter hoogte van Molendijk 34 weer zijn historische loop te hernemen.

Molensteeg

De beeldkwaliteit van de Molensteeg bepaald door de volgende elementen:

- een soms stedelijk 'steeg'karakter door bebouwing/erfscheidingen,
- een aantal objecten van gemiddelde tot hoge historische waarde,
- één of meer verrassende doorkijkjes/vergezichten naar voornoemd park/watergang,
- zichtlijnen naar de hoger gelegen Westmolendijk,
- bijpassende doorkijkjes en beleefbare niveaoverschillen.

Westmolendijk

De beeldkwaliteit van de Westmolendijk bevat vergelijkbare componenten als de Molensteeg, zie aldaar.

Als bijzonderheden kunnen de gemeentelijke monumenten Westmolendijk 2 en 8 worden genoemd.

Westmolendijk 16/18 en Westmolendijk 97 markeren als objecten met mogelijk (zeer) hoge cultuurhistorische waarden de begrenzing van deze dijk, als zichtlijn vanuit het centrum. Daarnaast vormen deze complexen de overgang van dijklichaam naar afgraving tot steegniveau, en vormen daarmee weer een historische beeldrelatie met Molendijk 34,36. De naastgelegen woonwagenlocatie en de forse verkeersingrepen onttrekken zich o.i. aan het historisch beeld van complex en omgeving.

Concept eindwaardering omgeving

De omgeving van Molensteeg 34, 36 bezit hoge tot mogelijk zeer hoge cultuurhistorische waarde, op grond van de volgende criteria:

- De directe ensemblewaarde en de ruimere relatie met de omgeving, zowel fysiek als functioneel.
- De ontstaansgeschiedenis als aantal historische dorpslinten, met betekenis voor de kennis over het verleden,
- De beleefbaarheid en de invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.
- De gaafheid van de hoofdstructuur.

Als voornaamste directe omgevingsverminderingen kunnen worden genoemd het fabriekscomplex, het bedrijventerrein en de onderbreking van de watergang. De afgraving van de Westmolendijk is historisch weliswaar te betreuren, maar ruimtelijk vormt deze geleidelijke verlaging naar de Molensteeg een ruimtelijk samenbindende ingreep c.q. beëindiging.

Conclusies en aanbevelingen

- Het complex Molendijk 34, 36 is van hoge tot mogelijk zeer hoge cultuurhistorische waarde.
Het verdient aanbeveling het complex als zijnde 'beeldbepalend' te verankeren in het bestemmingsplan.
Een vergelijking met andere cultuurhistorisch waardevolle objecten kan het waardeoordeel zo nodig nuanceren. Indien blijkt dat de waarde 'zeer hoog' van toepassing is, kan nadere bescherming van toepassing zijn.
- De historische omgeving van het complex is van potentieel hoge tot zeer hoge cultuurhistorische waarde.
Het verdient aanbeveling de historische beeldkwaliteit van de omgeving nader te onderzoeken en de resultaten ervan te betrekken bij de actualisering van het bestemmingsplan.
- Voor zowel het complex als de omgeving kunnen de resultaten worden verwerkt via een zgn. paraplubestemmingsplanwijziging.

Samenvattend

Door het opnemen in het bestemmingsplan van het complex als potentieel beeldbepalende panden en na verder onderzoek van de directe omgeving kunnen de cultuurhistorische waarden als uitgangspunt dienen bij eventuele planontwikkeling van de locatie Molensteeg 34,36 en de omgeving.

Aan de hand van vergelijkend objectonderzoek kan de cultuurhistorische waarde van het complex Molendijk 34, 36 definitief worden bepaald.

Naschrift

De stichting Dorp, Stad en Land is gaarne bereid medewerking te verlenen aan nader onderzoek naar de cultuurhistorische waarden in de gemeente.



Molensteeg 34 (onderdeel van complex 34, 36)

- Oorspr. functie* : Boerderij (woongedeelte van 'Hofstede Rocanna')
- Bouwstijl* : Interbellum-architectuur
- Bouwjaar* : 1927 (datering bouwtekening)
- Omschrijving* : Vrijstaand eenlaags samengesteld volume met kapverdieping. Mee-ontworpen terras, waarboven klein balkon. Entreeuilifel met bordes en bloembakken.
- Gevels* : Metselwerk, waalformaat, origineel voegwerk. Siermetselwerk boven kozijnen trasraam, in voorgeveltop en rondom entree.
- Vensters/deuren* : Grotendeels originele raam- en deurpartijen met (boven)lichten waarin kleurig symmetrisch gefigureerd glas-in-lood). Lantaarnvenster in topgevel.
- Dak* : Rode keramische pan. Originele dakkapellen. Gemetselde schoorsteen. Omlopende brede bakgoten.
- Architect* : P.G van der Gijp
- Bijzonderheden* : Onderdeel van groter agrarisch complex (incl. zomerhuis) De boerderij (incl. schuur -afgebrand-) is herbouwd na sloop boerderij 'Bouwlust'.
Uniek origineel interieur.
: Smeedijzeren entreehekken (ca. 1900) op brug (tongewelf, landhoofden gele ijsselsteen).
: Ligging aan historische watergang. Onderdeel van bebouwing langs historisch dorpslint.
- CH waarde* : Hoge tot mogelijk zeer hoge cultuurhistorische waarde vanwege unieke bouwstijl, ontstaansgeschiedenis en als onderdeel van een zichtbaar en zeldzaam ensemble in historisch potentieel zeer waardevolle omgeving. De gaafheid is verstoord door m.n. de sloop van de aangebouwde schuur.



Molensteeg 36 (onderdeel van complex 34, 36)

- Oorspr. functie* : Zomerhuis bij boerderij
- Bouwstijl* : Traditioneel-ambachtelijk
- Bouwjaar, oudste datum* : 1783 (gevelsteen), linkerdeel ca. 1900
- Omschrijving* : Vrijstaand eenlaags samengesteld volume onder zadeldaken. Rechts aankapping (voormalig karnhuusje(?)).
- Gevels* : Tuitgevel pleisterwerk. Natuurstenen gevelsteen, geprofileerde schouderstukken. Muurankers. Linker volume: gele ijsselsteen, origineel voegwerk. Siermetselwerk boven kozijnen. Cementplint.
- Vensters/deuren* : Gewijzigde kozijnen in hoofdvolume, in linker volume originele kozijnen en schuifvensters.
- Dak* : Daken met vnl. rode keramische pannen. Gemetselde schoorsteen. Lijstgoot.
- Bijgebouwen/hek* : Entreehek en brug: zie Molensteeg 34.
- Bijzonderheden* : Het zomerhuis is het oudste onderdeel van groter agrarisch complex 'Hofstede Rocanna', waarvan de boerderij (incl. schuur -afgebrand-) is herbouwd na sloop boerderij 'Bouwlust'.
Smeedijzeren entreehekken (ca. 1900) op brug (tongewelf, landhoofden gele ijsselsteen).
- : Ligging aan historische watergang. Onderdeel van ensemble langs historisch dorpslint.
- Groenaanleg* : Restant boeenerf aan historische watergang.
- CH Waarden* : Hoge tot mogelijk zeer hoge cultuurhistorische waarde vanwege ontstaansgeschiedenis (1783), bouwstijl en als onderdeel van een zichtbaar en zeldzaam ensemble in historisch potentieel zeer waardevolle omgeving. De gaafheid is verstoord door de gevelopeningen van het oudste deel.



Westmolendijk 8 (gemeentelijk monument)

Oorspr. functie : Woonhuis

Bouwstijl : Traditioneel-ambachtelijk

Bouwjaar, oudste datum : (onvermeld; eind 19^e eeuw(?))

Officiële omschrijving : (*redengevende beschrijving als gemeentelijk monument*)

Dijkhuis met symmetrische voorgevel met middenrisaliet onder steekkap, waarin de ingang ligt en waartegen een balkon op gegoten consoles met leeuwenkoppen is gebouwd. Profiellijsten zijn aangebracht boven de vensters en de begane grond. Spaarvelden zijn aangebracht met profiellijsten onder de vensters op de begane grond. De gevels zijn opnieuw gepleisterd.

De erfafscheiding bestaat uit ijzeren stoeppalen.

Waardering

Het is een zeer karakteristiek pand, dat in goede staat verkeert. Met name van belang vanwege voorgevel en de tuinmuur. Het pand heeft voor Ridderkerk uniciteitswaarde.'

CH waarden (DSL) : Zeer hoge cultuurhistorische waarde vanwege zeldzame bouwstijl, zichtbaarheid en ensemblewaarde in historische context (dorpslint Westmolendijk).

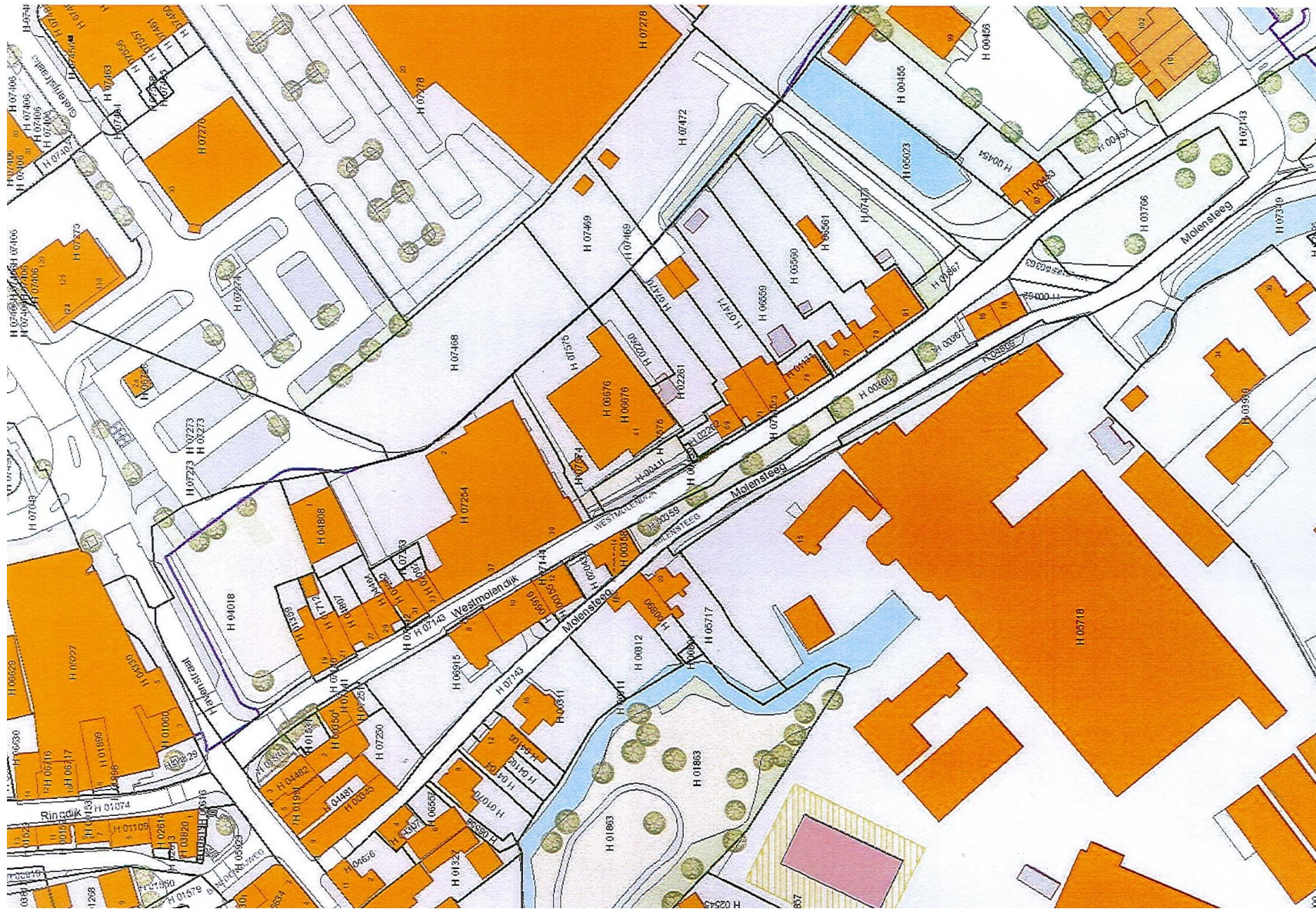


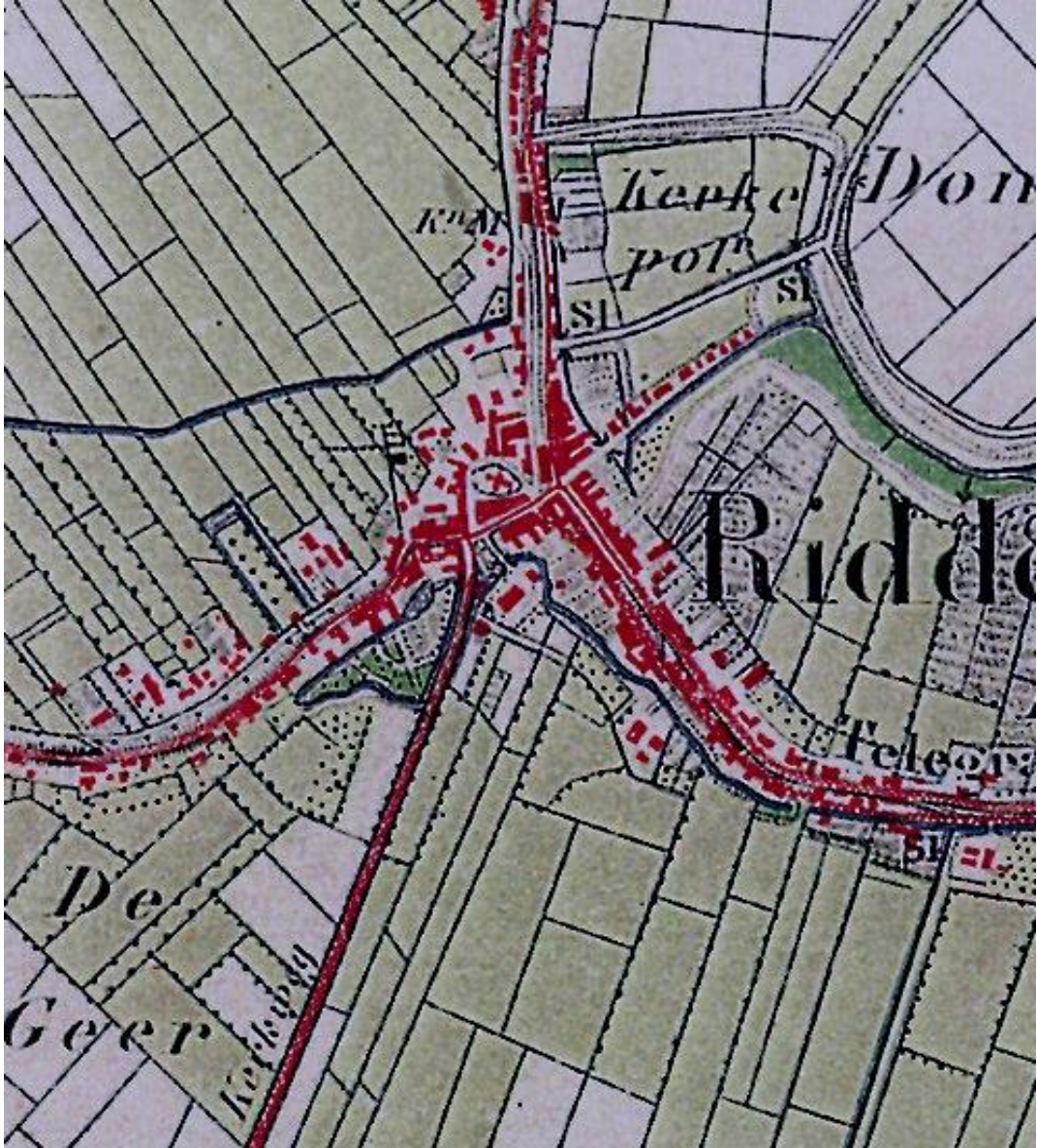
Lagendijk 124

- Oorspr. functie* : Woongedeelte van boerderij
Bouwstijl : Traditioneel-ambachtelijk
Bouwjaar, oudste datum : (onvermeld - eind 19^e eeuw? -)
Officiële omschrijving : ‘Woonhuis van boerderij gebouwd in de vorige eeuw. De tas/schuuruimte is na een brand herbouwd in 1970. Het pand heeft een rechthoekige hoofdvorm onder zadeldak met tuitgevel. Het is gemetseld van gele ijsselsteen in kruisverband. Het dak is gedekt met o.v.h. pannen. In de top is een betimmering aangebracht van schuine delen met in het midden een makelaar. De goot is van zink in een houten bakgoot, dragend op geprofileerde houten klossen. Alle ramen zijn voorzien van luiken. Bovenin de gevel een klein raam met vierdeling. Alle kozijnen zijn aan de bovenzijde licht getoogd en alle gevelopeningen zijn voorzien van anderhalfsteens schuine strekken. Ter hoogte van de verdiepingsbalklaag (in het midden van de penanten) en de zolderbalklaag zijn zwart-ijzeren krulankers aangebracht.

Waardering: Cultuurhistorisch van belang omdat het nog een van de weinige karakteristieke boerderijen is in een natuurlijke omgeving. Architectuurhistorisch is het pand een goed voorbeeld van landelijke boerderijbouw. Het pand is goed onderhouden en gaaf.’

- CH waarden (DSL)* : Zeer hoge cultuurhistorische waarde vanwege bouwstijl, zeldzaamheid, representativiteit en ensemblewaarde in historische landelijke context.







Molensteeg 34, 36 met links nr. 34, rechts Westmolendijk 16,18



Westmolendijk 97



De 'kop' van de Westmolendijk met rechts Westmolendijk 97



Westmolendijk 16,18, gezien vanaf de Molensteeg



Westmolendijk met links Molensteeg



Molensteeg gezien naar de Molendijk



Westmolendijk



Molensteeg, met doorkijk naar park



Entree park via historische brug over watergang



Park, met links de watergang en de achtergevels van de bebouwing Molensteeg