Nieuwsbrief 19 16 februari 2019

Restauratie Hogewoerd 63 gaat van start

In eerdere nieuwsbrieven werd al verteld over het restauratieplan voor het pand Hogewoerd 63, op de hoek van de Koenesteeg. Het plan is ontworpen door architect Marcel van Dijk, die ook het restauratieplan voor de voormalige wijnkoperij Hogewoerd 59-61 heeft gemaakt.
Hogewoerd 63 staat ook wel bekend als het 'Piet Paaltjenshuis': de student-dichter François Haverschmidt alias Piet Paaltjens woonde er van 1852 tot 1858 op kamers.

Bij de restauratie zal het pand in zijn geheel een woonfunctie krijgen. Tot enkele jaren geleden was er op de begane grond een kleine winkel gevestigd. De negentiende-eeuwse winkelpui zal in oude glorie worden hersteld. Daarbij wordt het grote winkelraam vervangen door een dubbel raam met een middenstijl, zoals dat ook op oude foto's te zien is.

Nadat de bovenwoning leeg was gekomen werd in 2017 de uit de toon vallende aanbouw aan de achterkant afgebroken. Verder werd toen asbest verwijderd. De omgevingsvergunning voor de totale restauratie werd in februari 2018 verleend.
Meer over het restauratieplan en de voorbereidende werkzaamheden is te lezen op de website van Diogenes: Hogewoerd 63: het restauratieplan.

Overeenstemming met De Bolster

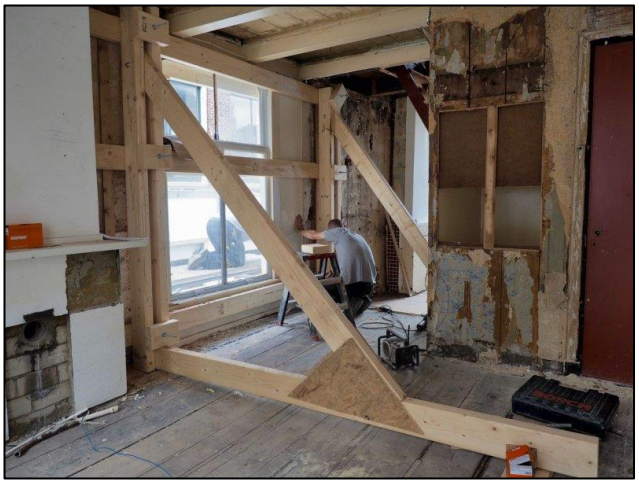
Door de grote drukte in de bouwsector duurde het lang voordat Diogenes afspraken met een aannemer kon maken. Er is nu overeenstemming bereikt met het Leidse aannemersbedrijf H. de Bolster b.v.

Diogenes en De Bolster hebben een ruime ervaring met elkaar. Een belangrijk deel van het onderhoud aan de panden van Diogenes wordt door De Bolster uitgevoerd. De Bolster voert ook onderhoud uit aan veel andere Leidse monumenten zoals de Marekerk en de Hooglandse Kerk.
Op 15 februari ondertekenden Daan de Bolster van het aannemersbedrijf en Laurens Beijen en Wilbert Bots van Diogenes de aannemingsovereenkomst en een groot aantal bijlagen.

De Bolster zal al op 18 februari met de restauratie van Hogewoerd 63 beginnen. Het werk zal nog dit najaar worden afgerond.
Tijdens de Open Monumentendagen op 14 en 15 september, als het pand in de afbouwfase verkeert, kunnen belangstellenden een kijkje komen nemen.

Stabiliteitsproblemen

Hogewoerd 63 is een klein huis, maar de restauratie is een moeilijke klus. Bij de ontmanteling van het interieur in 2017 bleek dat de zijmuur aan de Koenesteeg in een erg slechte staat verkeerde en dat er gevaar voor instorten bestond. Voor de veiligheid was het nodig om een tijdelijke hulpconstructie aan te brengen. Op de foto hiernaast uit 2017 is een deel van de constructie aan de binnenkant te zien, de recente foto's hierboven laten de zijmuur aan de buitenkant zien.



Aan Adviesbureau ir. Job van Splunter is advies gevraagd over maatregelen om de stabiliteit van het pand in de toekomst te waarborgen. Naar aanleiding van dat advies is besloten om aan de binnenkant twee stalen portalen aan te brengen. De zijmuur krijgt

aan de binnenkant een dragende houten voorzetwand. De begane grond krijgt een betonnen vloer en de vloeren van de eerste en tweede verdieping worden extra versterkt.

Tijdens de eerste fase van de werkzaamheden zal er in de Koenesteeg een drie meter brede 'schoorconstructie' worden aangebracht om de zijmuur te ondersteunen. Omdat een veilige doorgang voor voorbijgangers in die periode niet mogelijk is, zal dat deel van de steeg volledig worden afgesloten. De gemeente Leiden heeft daarvoor vergunning verleend. De bewoners van de Koenesteeg zijn geïnformeerd. Zij zullen in die periode vaak moeten omlopen of -fietsen . Met de eigenares van de winkel Ratjetoe (Hogewoerd 65) is afgesproken dat hinder voor de winkel zo veel mogelijk zal worden voorkomen.

Tuin en tuinmuur

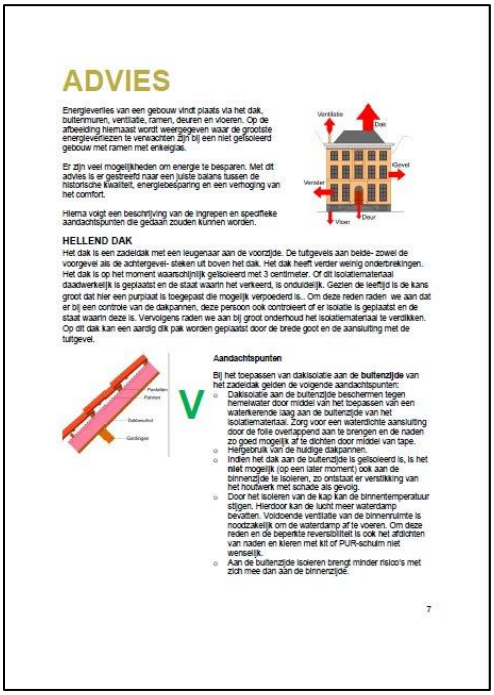
Net als de woningen Hogewoerd 59, 61 en 61A krijgt Hogewoerd 63 een terras dat aansluit op de gemeenschappelijke tuin van de vier woningen. In samenhang met de restauratie van Hogewoerd 63 wordt aan de kant van de Koenesteeg een stenen tuinmuur gebouwd die in de plaats komt van de huidige tijdelijke schutting.

Verduurzaming van de Diogenespanden

Binnen het bestuur van Diogenes heeft Marion van Dongen de taak gekregen om de mogelijkheden voor verbetering van de duurzaamheid uit te werken. Bij nieuw gerestaureerde panden worden, waar het monumentale karakter dat toelaat, al zo veel mogelijk de bekende maatregelen ter vermindering van het energiegebruik toegepast. Voor panden die al geruime tijd in het bezit van Diogenes zijn kan nog wel een slag worden gemaakt.
Besloten is om alle panden door te lichten op mogelijkheden voor duurzaamheidsmaatregelen.

Maatwerkadvies

Er is een prettige samenwerking met Erfgoed Leiden en Omstreken (ELO). ELO geeft maatwerkadvies aan de eigenaren van monumentale panden.
Het eerste pand dat onder de loep is genomen is Hogewoerd 32. Het pand is in zijn geheel aan de buitenkant bekeken. Met medewerking van de huurders zijn ook de binnenkant van het bovenste appartement en het dak bekeken.



ADVIES

Energieverlies van een gebouw vindt plaats via het dak, buitenmuren, ventilatie, ramen, deuren en vloeren. Op de afbeelding hiernaast wordt weergegeven waar de grootste energieverliezen te verwachten zijn bij een niet geïsoleerd gebouw met ramen met enkelglas.

Er zijn veel mogelijkheden om energie te besparen. Met dit advies is er gestreefd naar een juiste balans tussen de historische kwaliteit, energiebesparing en een verhoging van het comfort.

Hierna volgt een beschrijving van de ingrepen en specifieke aandachtspunten die gedaan zouden kunnen worden.

HELLEND DAK

Het dak is een zadeldak met een leugenaar aan de voorzijde. De tuitgevels aan beide- zowel de voorgevel als de achtergevel- steken uit boven het dak. Het dak heeft verder weinig ondertrekkingen. Het dak is op het moment waarschijnlijk geïsoleerd met 3 centimeter. Of dit isolatiemateriaal daadwerkelijk is geplaatst en de staat waarin het verkeert, is onduidelijk. Gezien de leeftijd is de kans groot dat hier een purplaat is toegepast die mogelijk verpoederd is.. Om deze reden raden we aan dat er bij een controle van de dakpannen, deze persoon ook controleert of er isolatie is geplaatst en de staat waarin deze is. Vervolgens raden we aan bij grootonderhoud het isolatiemateriaal te vernieuwen. Op dit dak kan een aardig dik pak worden geplaatst door de brede goot en de aansluiting met de tuitgevel.

Aandachtspunten

Bij het toepassen van dakisolatie aan de **buitenzijde** van het zadeldak gelden de volgende aandachtspunten:

- Dakisolatie aan de buitenzijde beschermen tegen hemelwater door middel van het toepassen van een waterkerende laag aan de buitenzijde van het isolatiemateriaal. Zorg voor een waterdichte aansluiting door de folie overlappend aan te brengen en de naden zo goed mogelijk af te dichten door middel van tape.
- Hergebruik van de huidige dakpannen.
- Indien het dak aan de buitenzijde is geïsoleerd is, is het niet mogelijk (op een later moment) ook aan de binnenzijde te isoleren, zo ontstaat er verstikking van het houtwerk met schade als gevolg.
- Door het isoleren van de kap kan de binnentemperatuur stijgen. Hierdoor kan de lucht meer waterdamp bevatten. Voldoende ventilatie van de binnenruimte is noodzakelijk om de waterdamp af te voeren. Om deze reden en de beperkte reversibiliteit is ook het afdichten van naden en kieren met kit of PUR-schuim niet wenselijk.
- Aan de buitenzijde isoleren brengt minder risico's met zich mee dan aan de binnenzijde.

7

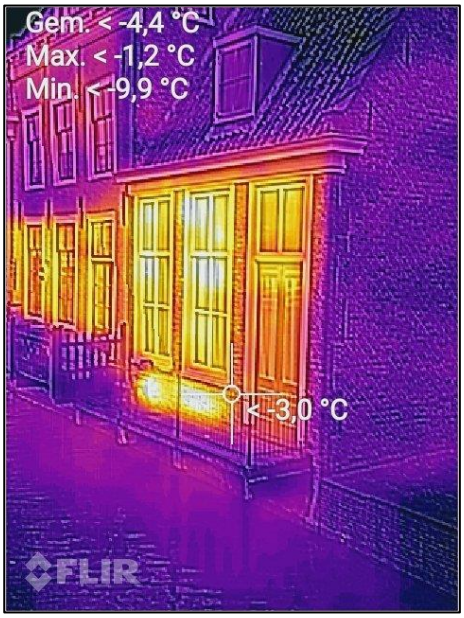
Naar aanleiding van het onderzoek heeft Vera Kuijpers van ELO een uitgebreid schriftelijk rapport opgesteld.
In het rapport worden maatregelen genoemd voor de korte termijn, zoals verbetering van de isolatie van de ramen aan de achterkant, en maatregelen die beter kunnen worden gecombineerd met gepland onderhoud voor de langere termijn, zoals verbetering van de dakisolatie.

De afgelopen maanden is bij de appartementen 32B en 32C al een aantal maatregelen getroffen. Aan de achterkant zijn achterzetramen geplaatst. Verder is de regeling van de ventilatie in de badkamers verbeterd. Er is ruimte om zonnepanelen of zonnecollectoren op het dak te plaatsen, maar besloten is om dat pas over enkele jaren te gaan doen. De huidige ketels functioneren nog goed en zijn niet toe aan vervanging.

Warmtescans

Een tweede samenwerkingspartner is architect Anton de Gruyl op de Hogewoerd, een van de duurzaamheidsambassadeurs van de gemeente Leiden. Hij maakt warmtescans en bekijkt die samen met de opdrachtgever op opvallende warmtelekken en verbeterpunten.
Een warmtescan is een infraroodfoto die verschillen tussen temperaturen laat zien. Als onder de juiste omstandigheden zo'n foto van een gevel wordt gemaakt, wordt zichtbaar waar warmteverlies optreedt. Voor een goed warmtebeeld moet er minstens 10 graden verschil zijn tussen binnen- en buitentemperatuur. Op de website van MilieuCentraal staat hier meer informatie over.

Voor de metingen moest worden gewacht tot het wat kouder werd. Eind januari zijn de panden aan de Hogewoerd, Watersteeg en Nieuwe Rijn aan de buitenkant bekeken.
Mooi om te zien was dat de achterzetramen functioneren: waar die zijn toegepast is de buitentemperatuur van het glas lager dan elders.



Metingen (°C)

Spot 1		-1,5
Spot 2		-1,8
Spot 3		-0,5
Spot 4		-2,2
Spot 5		1,6
Kader	Max	2,4
	Min	-4,1
	Gemiddeld	-2,2

Wel was bij sommige woningen een ander warmtelek zichtbaar: via de muur achter een radiator kan veel warmte naar buiten verdwijnen. Op de linkerfoto is dat bijvoorbeeld te zien bij een van de woningen aan de Watersteeg. De afbeelding rechts, van de achtergevel van Hogewoerd 32, laat zien dat de temperatuur per punt kan worden gemeten. Bij punt 3, waar de radiator zit, is de gevel aan de buitenkant warmer en gaat dus meer warmte verloren dan bij de punten 2 en 4.
Dat warmteverlies is eenvoudig op te lossen door het toepassen van radiatorfolie achter de verwarmingselementen. Daardoor wordt de warmte weerkaatst en worden ruimtes veel sneller warm.

De verdere aanpak

Eind februari worden op dezelfde wijze de Diogenespanden aan de Nieuwstraat doorgelicht voor een maatwerkadvies en een warmtescan. Ook bij de Latijnse School wordt een warmtescan uitgevoerd. De andere panden volgen daarna.

Diogenes gaat bij alle panden in de gemeenschappelijke ruimten overstappen op ledverlichting. Sommige bestaande armaturen en fittingen zullen daarvoor iets moeten worden aangepast.
Een vast onderdeel op de meerjarenonderhoudsbegroting van Diogenes is het regelmatig schoonmaken van de roosters van de natuurlijke en mechanische ventilatie. Daarmee wordt bereikt dat ze hun werk goed kunnen blijven doen.

Uit een oogpunt van duurzaamheid is het ook belangrijk dat goed functionerende warmte-installaties, keukens en badkamers niet onnodig worden afgedankt. Per pand wordt met behulp van de maatadviezen bekeken wat het beste moment is om apparatuur te vervangen en duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Bij keukens betekent dit dat langzamerhand wordt overgestapt van op gas koken naar inductiekoken. Bij cv-installaties worden waar dat nuttig is thermostaatknoppen geplaatst op elementen die nog niet aan vervanging toe zijn.

Natuurlijk kunnen ook de huurders een bijdrage leveren door ledverlichting te nemen, het huis regelmatig te ventileren, radiatorfolie te plaatsen, de thermostaat zuinig in te stellen en een energiemeter te plaatsen.

Een kelder in het Mierennesthofje

Bij het installeren van een nieuwe keuken in Mierennesthofje 3 is een vermoedelijk zeventiende-eeuwse kelder aangetroffen. De kelder is zo'n tweeënhalve meter lang, een meter breed, en 60 centimeter diep. Dat is min of meer een standaardafmeting. Zulke onderruimten komen in veel huizen uit die periode voor. Boven die kelder werd meestal een bedstee gebouwd zodat de kelder wat meer ruimte bood. De gebruikers moesten wel bukken. De kelder werd voornamelijk gebruikt om voedsel min of meer koel te bewaren.
Op de foto is rechts een kleine trap te zien die naar de keldervloer leidt. De vloer is belegd met geglazuurde tegels die de ruimte niet alleen waterdicht maken, maar tevens makkelijker schoon te houden. Het bestaan van de kelder werd al vermoed.
Aangezien de bouw van dit huisje identiek is aan het buurpandje nummer 2 wordt verondersteld dat ook daar een kelder aanwezig is. Dat wordt waarschijnlijk binnenkort duidelijk.

Overigens is de nu ontdekte kelder niet de eerste in het hofje. In Mierennesthofje 1 is een veel diepere en waarschijnlijk ook veel oudere kelder aanwezig.

Een kelderruimte in de Lokhorststraat

Ook in Lokhorststraat 22 is gewerkt aan een ruimte onder de grond. De aanwezigheid van die ruimte was al bekend. Hij ligt onder de bergingen van de appartementen.
De vloer van die bergingen bestond uit ijzeren profielen met daartussen gemetselde troggewelfjes. Het ijzer was bijna helemaal doorgeroest en de vloer was daardoor gevaarlijk geworden.
Herstel van de vloer in de oude toestand was niet mogelijk. De Welstands- en Monumentencommissie Leiden ging daarom akkoord met vervanging van de vloer door een betonvloer.

De liggers lagen aan weerszijden op een muur waarvan de ene tegen de eigenlijke zijmuur van het pand staat. De grootte van de stenen geeft aan dat deze aangeklampte muur opgebouwd is met ‘Rijswijkers’. Die werden gebruikt vanaf het midden van de 14e eeuw tot in de 16e eeuw. Aan de muur is mede hierdoor geen ouderdom af te lezen, maar het vermoeden is dat dit de resten zijn van de muren van een aanmerkelijk oudere voorganger. De ruimte onder die vloer, circa tweeënhalve meter breed, vijf meter lang en anderhalve meter hoog, is waarschijnlijk bereikbaar geweest via een trapje naar een nu nog bestaande kleine kelder die er tegenaan ligt. Bij het uitruimen van het puin van de verbouwing is geen materiaal gevonden dat duidt op de aanwezigheid van een keldervloer. Toch zijn dergelijke grote kelders al vroeg in gebruik geweest.

Reageren op de nieuwsbrief

Als u wilt reageren op de nieuwsbrief, kunt u een mailtje sturen naar nieuwsbrief@diogenes-leiden.nl.
Dat adres kunt u ook gebruiken om u aan te melden of af te melden voor het ontvangen van de nieuwsbrief of om een wijziging van uw mailadres door te geven.