

ZUTPHEN

Marspoortstraat 2

€ 1.075.000,00 k.k.



**THOMA
POST**

BEDRIJFSMAKELAARS



Fantastisch monumentaal woon- en
werkpand gelegen aan de IJssel

558 m² kantoorruimte
met opslag en kantine

Vraagprijs € 1.075.000
k.k.

3 redenen waarom wij de beste bedrijfsmakelaar voor u zijn



#140.786 m2 verkocht & verhuurd in 2023

In 2023 was Thoma Post Bedrijfsmakelaars Stedendriehoek betrokken bij ruim 140.000 m2 oppervlakte welke wij verkocht & verhuurd hebben voor onze klanten.



Onze service

Onze passie, regionale kennis en expertise in vastgoed typeren ons net zo veel als onze uitgebreide service. Vanaf het eerste contact tot het succesvol afsluiten van de opdrachtovereenkomst.



Ons netwerk

Wij hebben ons gespecialiseerd in 3 regio's van Oost-Nederland: Achterhoek, Stedendriehoek en Twente. Ons drie teams zijn allen specialisten in hun eigen regio en kennen de markt als geen ander.





**THOMA
POST**

BEDRIJFSMAKELAARS

Even voorstellen



Jan Wiggers

Bedrijfsmakelaar RT

janwiggers@thomapost.nl

0570 614607

Geboren in Deventer en voor een groot deel opgegroeid en werkzaam geweest in deze regio, voel ik mij als bedrijfsmakelaar als een vis in het water in de Stedendriehoek!

Een leuk en veelzijdig vak, waarin ik hoop nog vele jaren werkzaam te mogen zijn en ook u als ondernemer ten aanzien van uw bedrijfshuisvesting van dienst mag zijn.

"Een uitgebreid en kwalitatief hoogwaardig netwerk is onontbeerlijk in ons fantastische vak"

Ons bereik op social media



11.876

likes



1.800

volgers



1.238

volgers

Kenmerken

Hoofdfunctie	Kantoorruimte
Koopsom/Huurprijs	€ 1.075.00 k.k.
Tussenverdieping kantine	
Bouwjaar	1885
Totale oppervlakte	558 m²
Begane grond kantoren	158 m²
Tussenverdieping kantine	18 m²
1e verdieping kantoren	148 m²
2e verdieping opslag	92 m²
Verkeersruimte	142 m²
Onderhoud binnen	Redelijk
Onderhoud buiten	Goed
Bestemming	Kantoor en wonen
Ligging	Winkelgebied stadscentrum

Omschrijving

Een fantastisch monumentaal pand om te wonen, maar ook geschikt om wonen en werken te combineren. Het grote pand met een inhoud van ruim 1500 m³ is gelegen op de hoek van de IJsselkade en de Marspoortstraat met een adembenemend uitzicht over de IJssel. Het pand heeft ca 16 vertrekken, w.o. een prachtige stijlkamer op de eerste verdieping van ca 80 m². Het betreft een Rijksmonument. Station en kernwinkelgebied zijn op 3 minuten loopafstand te bereiken.

Onlangs is door de gemeente Zutphen het herinrichtingsplan IJsselkade afgerond. Langs de IJsselkade is een mooie wandelpromenade gerealiseerd met nieuwe bestrating, er zijn graspodia gemaakt en er staan diverse bankjes. Langs het water zijn trappen van waaraf je ook een mooi zicht hebt over de IJssel.

Marspoortstraat 2 en 2a is een van de beeldbepalende Rijks monumentale panden van Zutphen gelegen op de hoek van de IJsselkade in een beschermd stadsgezicht en biedt een voortdurend wisselend, prachtig uitzicht over de IJssel.

Het IJsselfront kreeg een geheel ander aanzien na de sloop van de Marspoort in 1820 en de aanleg van een nieuwe kademuur (1857-'59), waarop tussen 1862 en 1870 de gepleisterde imposante herenhuisen van de IJsselkade verrezen. De kade en de achterliggende straten kwamen tot stand op basis van een in 1855 door stadsarchitect A.B.W. Langenberg opgesteld uitbreidingsplan. Rond 1860 werden de hoekhuizen gebouwd waarvan Marspoortstraat no. 2 de zeer passende naam "Bellevue" kreeg. De afgesplitste Nieuwe Sociëteit heeft zich nog enige tijd in het pand gevestigd, waarna rond 1900 het voormalig hotel Bellevue zijn intrede nam.

OPPERVLAKTE:

BG kantoren: 158 m²

Tussenverdieping kantine: 18 m²

1e verdieping kantoren: 148 m²

2e verdieping opslag: 92 m²

Verkeersruimte: 142 m²

INDELINGEN

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang, dichte keuken, overloop naar de kelder bestaande uit voorruimte met hoofdkelderruimte, portaal met toegang naar de kleine buitenplaats, dubbel, recent gerealiseerd toilet, zeer royale benedenruimte met ronde gevel en eenvoudig in te delen in bijvoorbeeld een woon- en eetkamer of woon- en werkruimte.

Eerste verdieping:

ruime overloop, slaapkamer met kleedkamer, moderne, recent gerealiseerde badkamer voorzien van inloopdouche, hangcloset en badmeubel. Via de overloop is het achterbalkon bereikbaar. Zeer royaal en prachtig opgezette woonkamer met de typische halfronde muren en toegang middels meerdere dubbele deuren naar het voorbalkon. In de woonkamer is een moderne open keuken geplaatst. De woonkamer heeft een prachtige klassieke uitstraling mede dankzij de hoge raam- en deurpartijen die zorgen voor een mooie lichtinval. Doordat de woonkamer en keuken zich op de eerste verdieping bevinden, kijkt u van daaruit fantastisch uit over de IJssel en de oude IJsselbrug. Hier ziet u de zon ondergaan in een prachtig decor. En dat kan ook vanaf het grote ronde balkon !

Entresol:

Middels de overloop tussen de verdiepingen is een tweede ruime slaapkamer toegankelijk. Ideaal als studeer- of slaapkamer.

Tweede verdieping:

Overloop met derde slaapkamer of heerlijke thuiswerkplek.

Zolderberging:

Middels een vaste trap is de zolderberging bereikbaar. Vanwege de afmetingen is de zolder ook geschikt voor het opstellen van bv de CV-ketels of berging.

Omschrijving

Bijzonderheden:

- Asbesthoudend dakbeschot
- Uitstekend onderhouden; laatste schilderbeurt 2023.
- er is nog een professionele keuken op de begane grond, die uiteraard verwijderd kan worden waardoor de ruimte ook als berging te gebruiken is.

BESTEMMING

Bij de gemeente Zutphen valt het onderhavige onroerend goed in het vigerende bestemmingsplan Oude stad / IJsselkade. De bestemming is: Kantoor en wonen. U kunt het bestemmingsplan inzien via het omgevingsloket.

KADASTER

Gemeente Zutphen
Sectie F
Nummer 8279
Grootte 165 m²

BIJZONDERHEDEN

Het object is een Rijksmonument, een energielabel is daarom niet verplicht.

Het is wel voorzien van isolerend monumentenglas.

VRAAGPRIJS

Het object heeft een vraagprijs van € 1.075.000,-- kosten koper.

BANKGARANTIE:

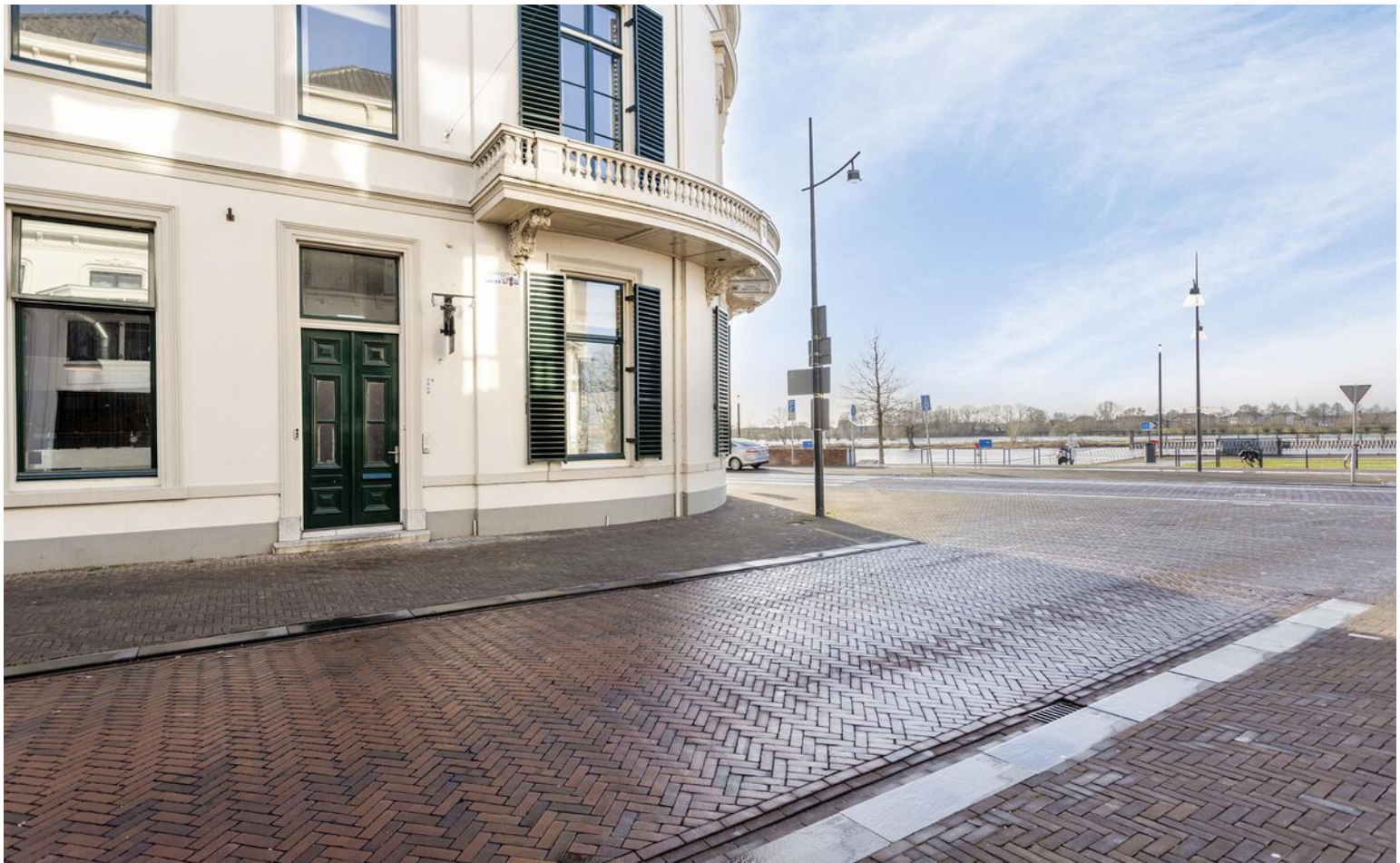
Bankgarantie c.q. waarborgsom ter grootte van 10 % van de koopsom.

AANVAARDING

In overleg.

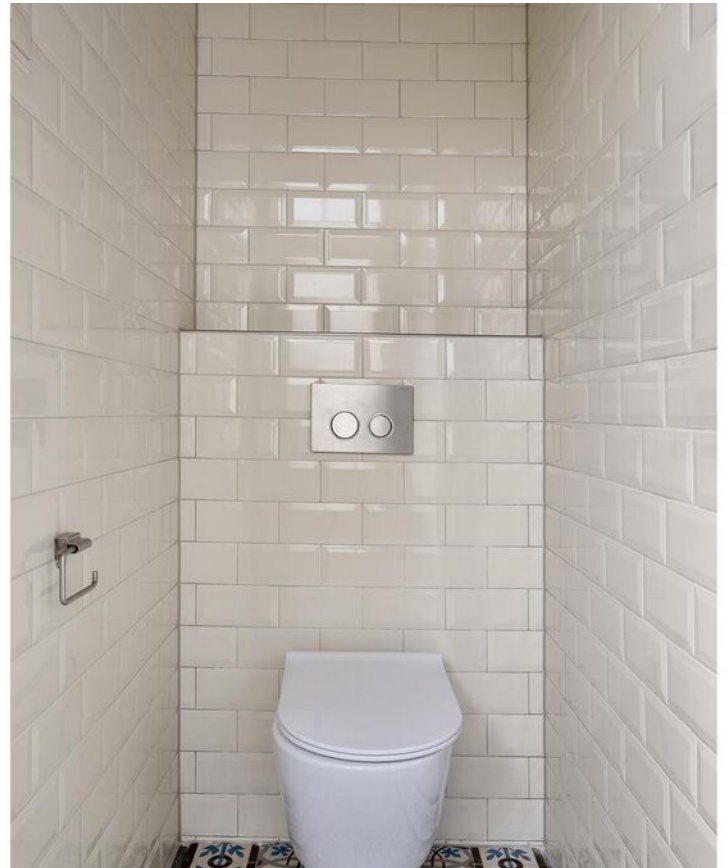
DISCLAIMER

Alhoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld kan Thoma Post Bedrijfsmakelaars geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden dan wel voor verwachtingen gebaseerd op deze informatie, welke als vrijblijvende informatie dient te worden beschouwd. Overigens wordt onze aansprakelijkheid in alle gevallen beperkt tot het bedrag dat, in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd krachtens de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zijn op al onze werkzaamheden de Algemene Voorwaarden van de NVM van toepassing.

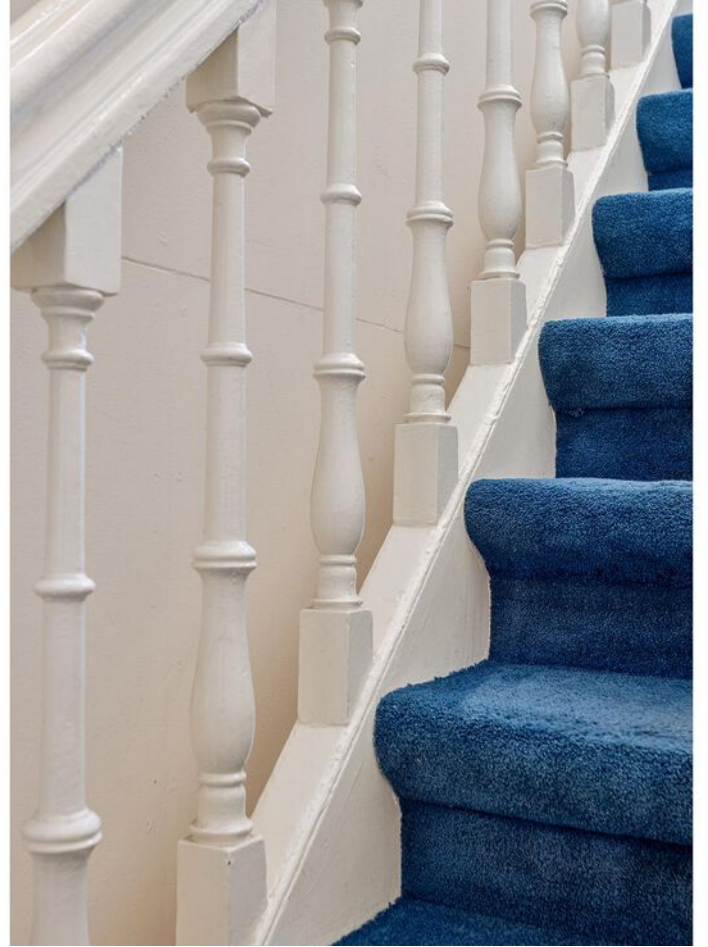








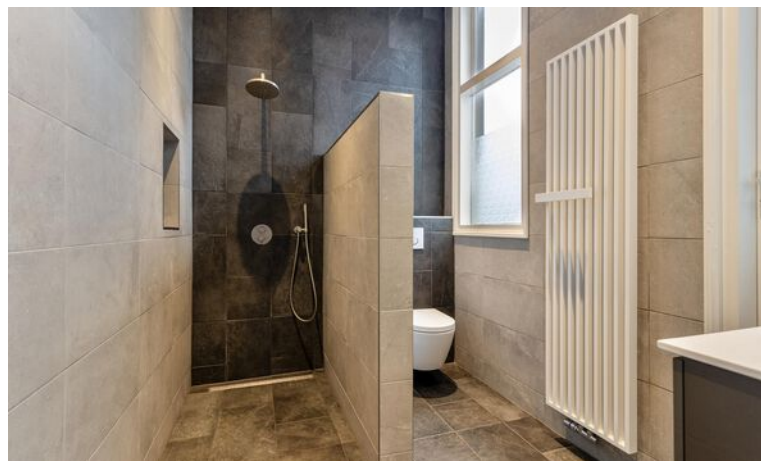


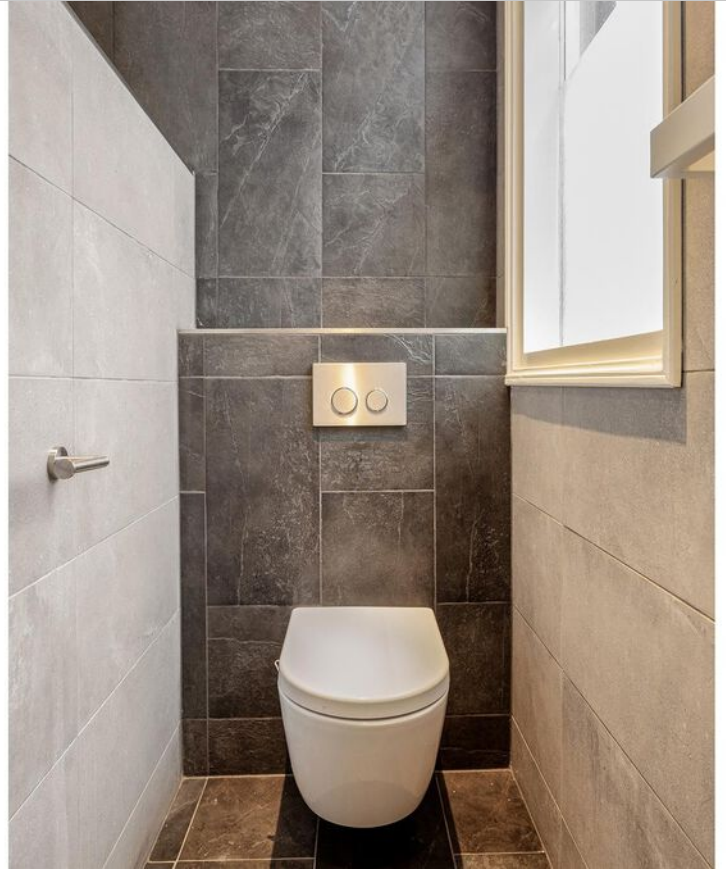


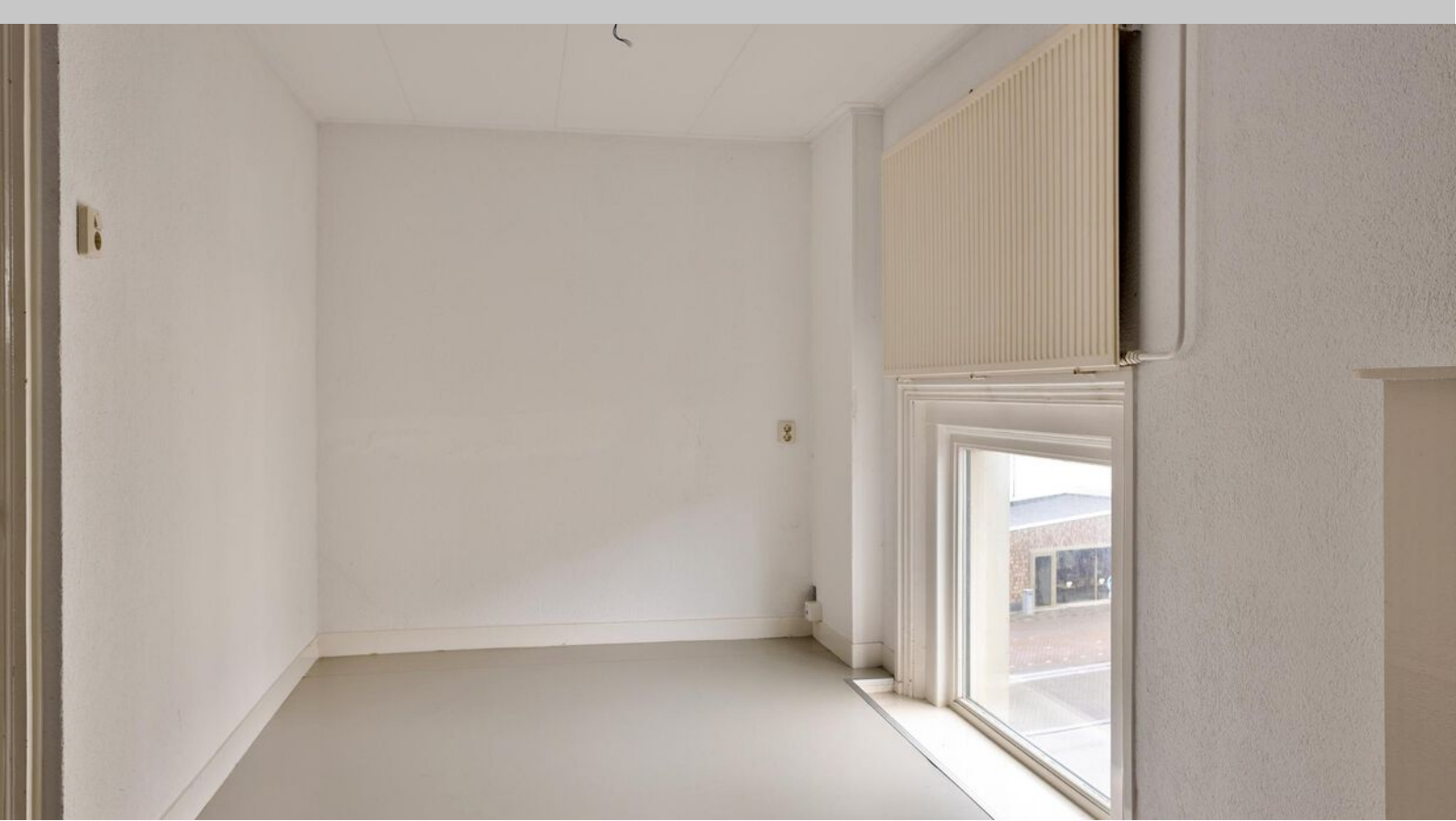










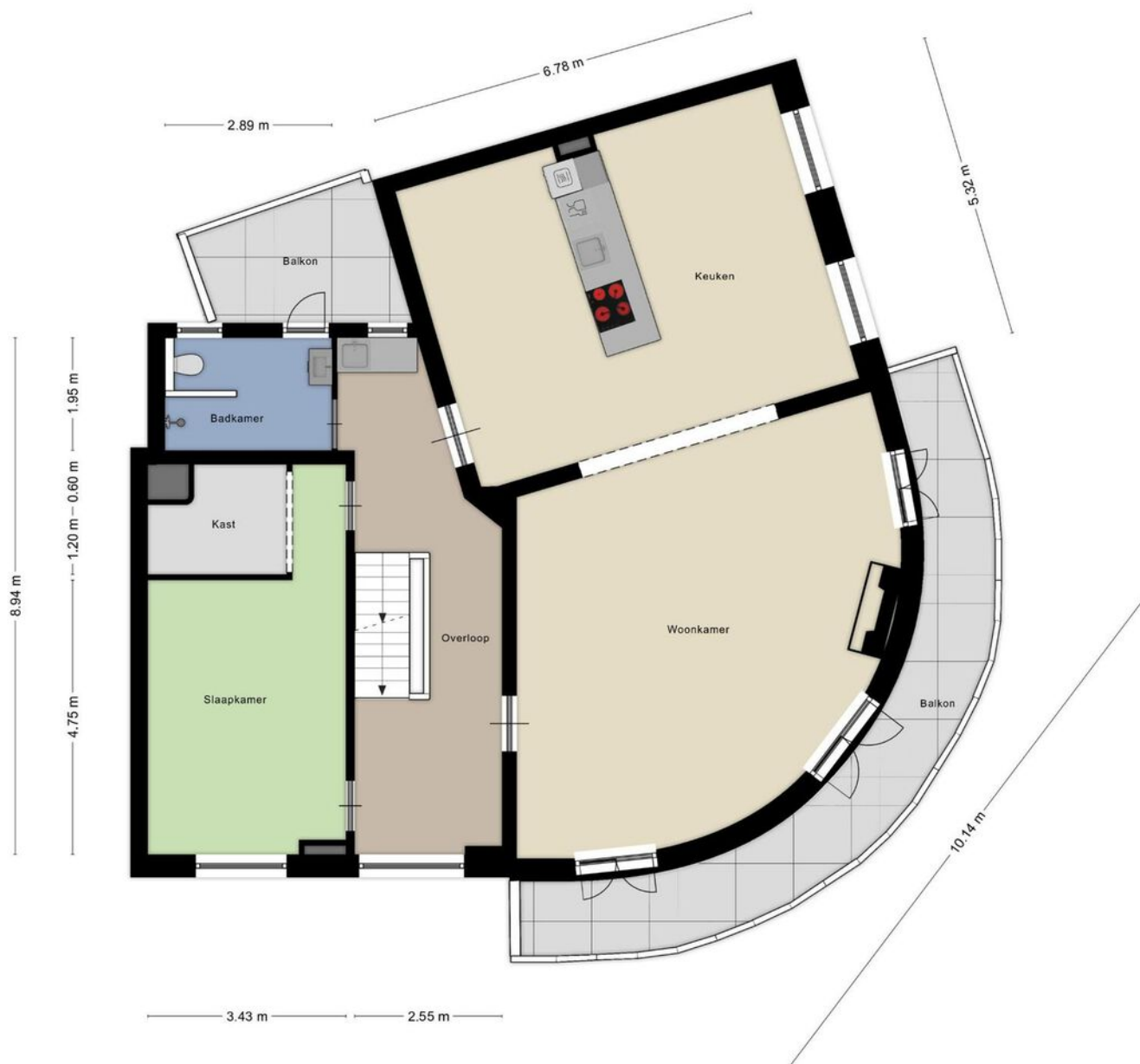


Plattegrond



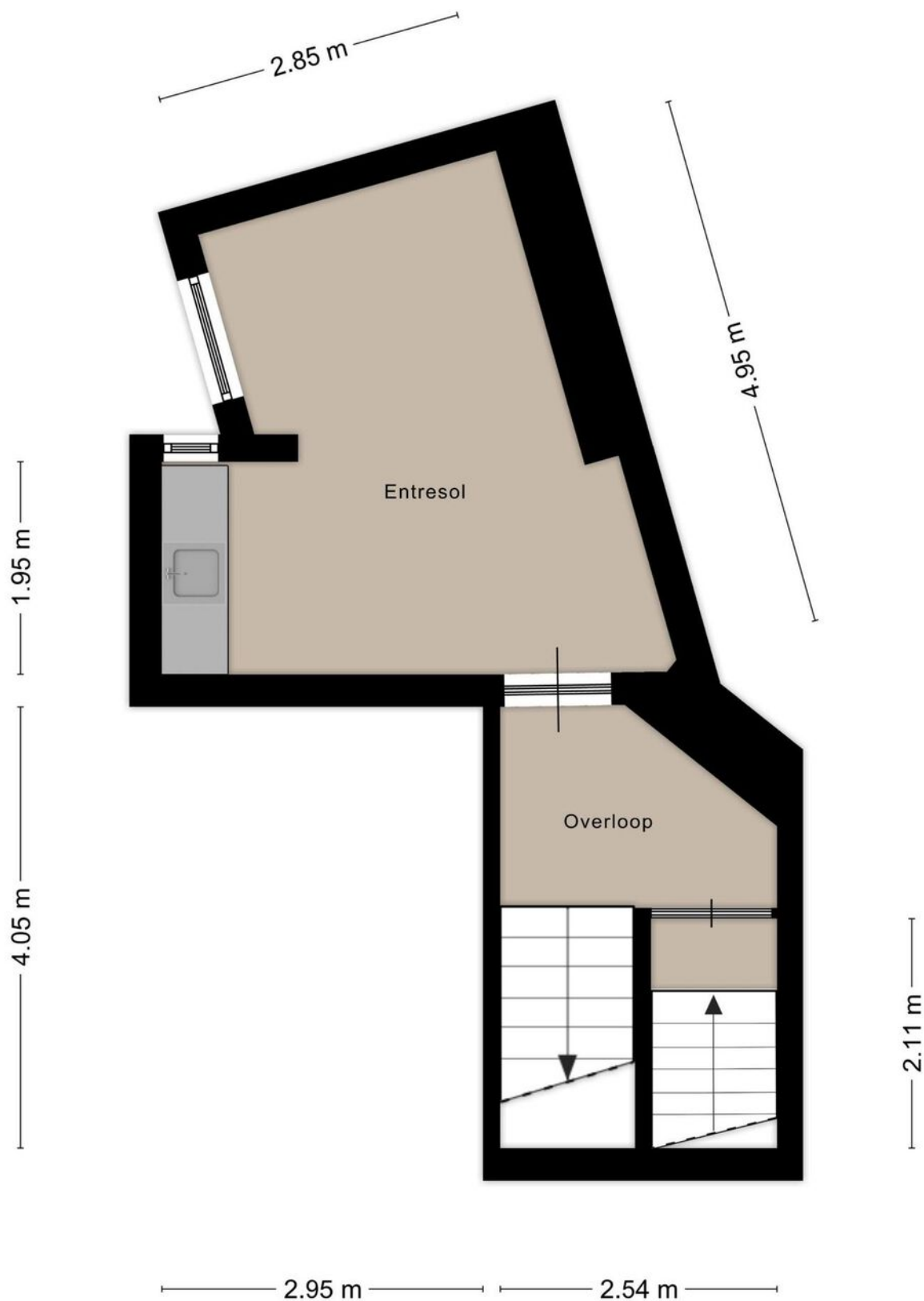
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



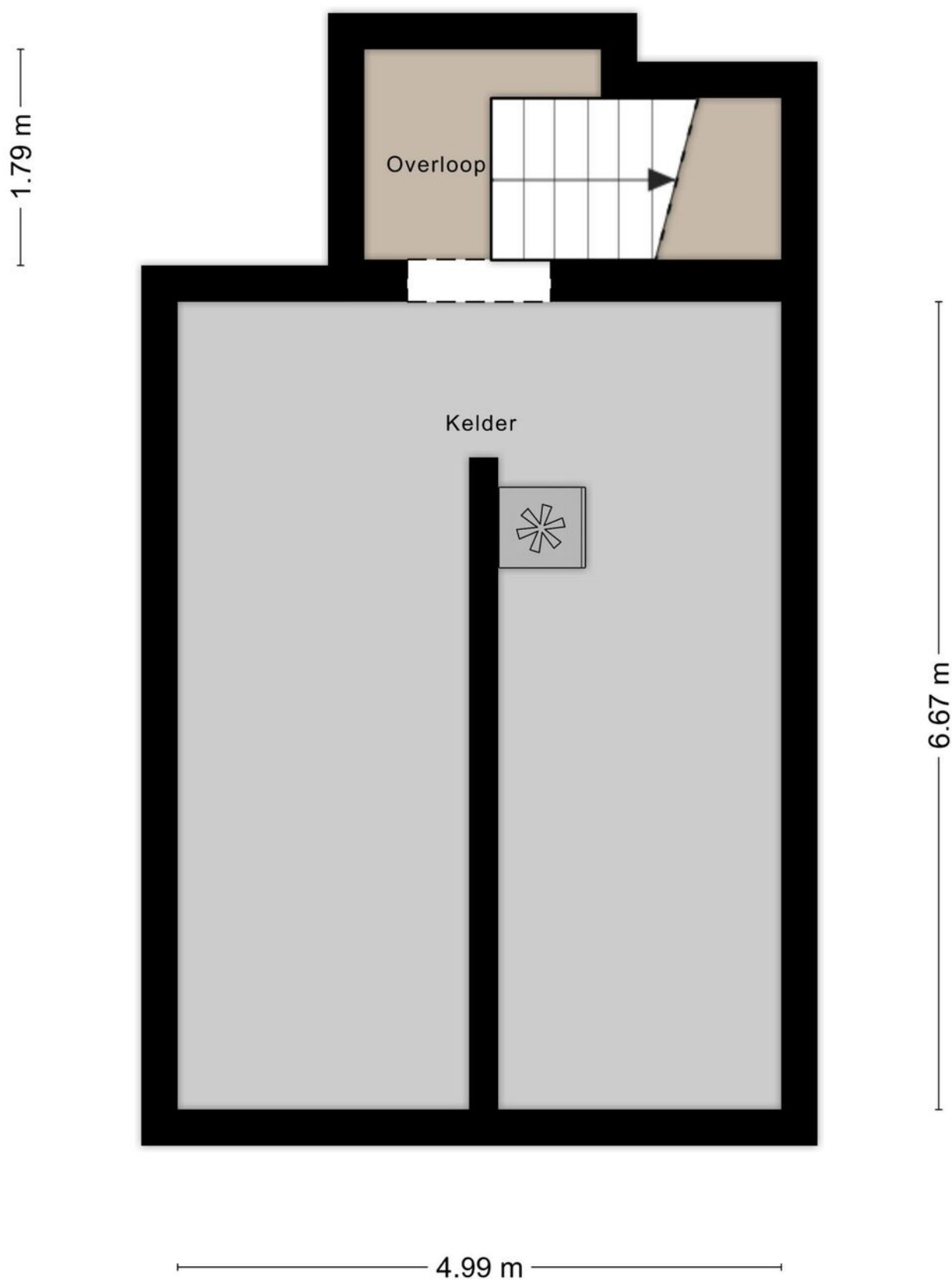
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



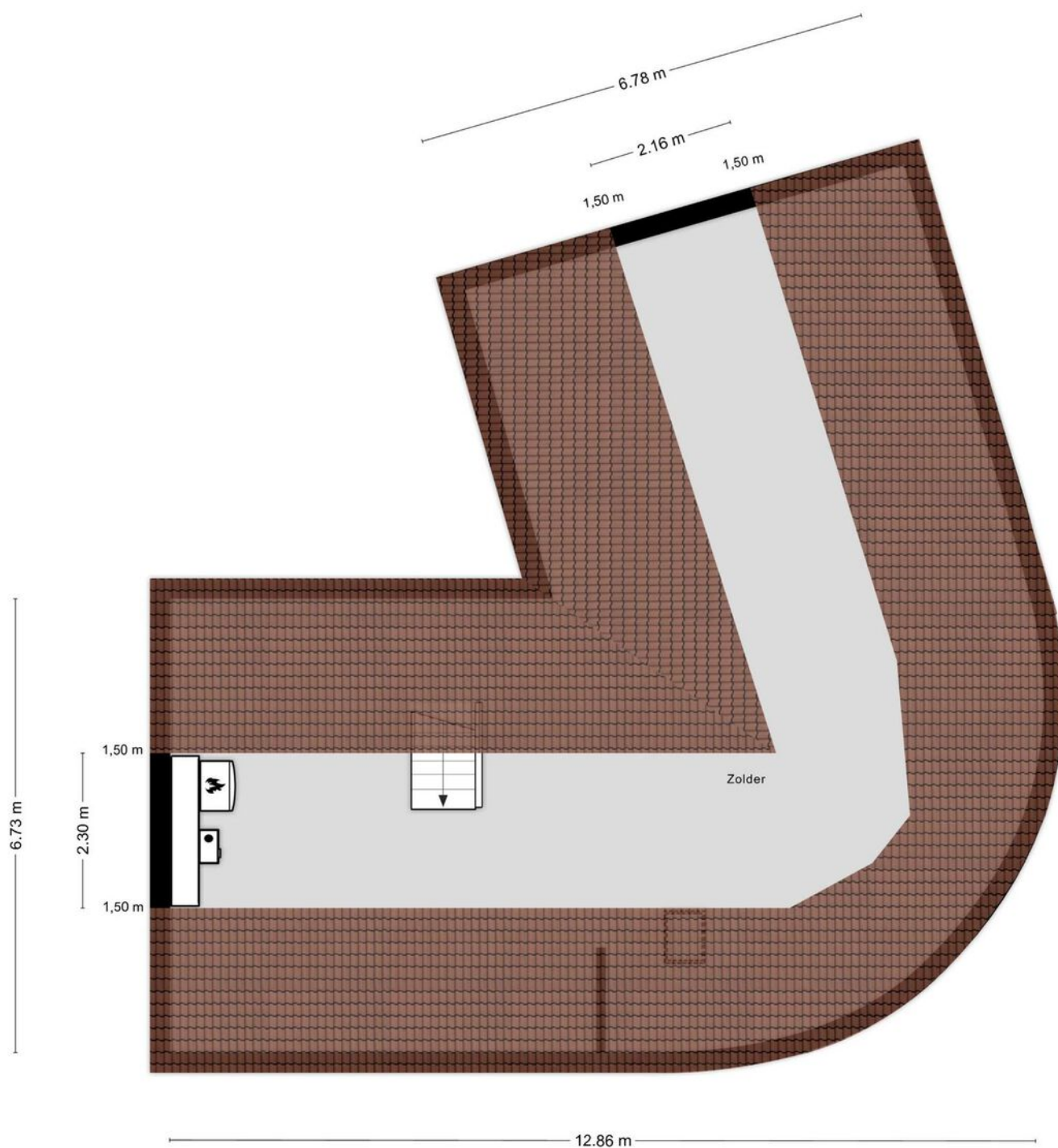
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



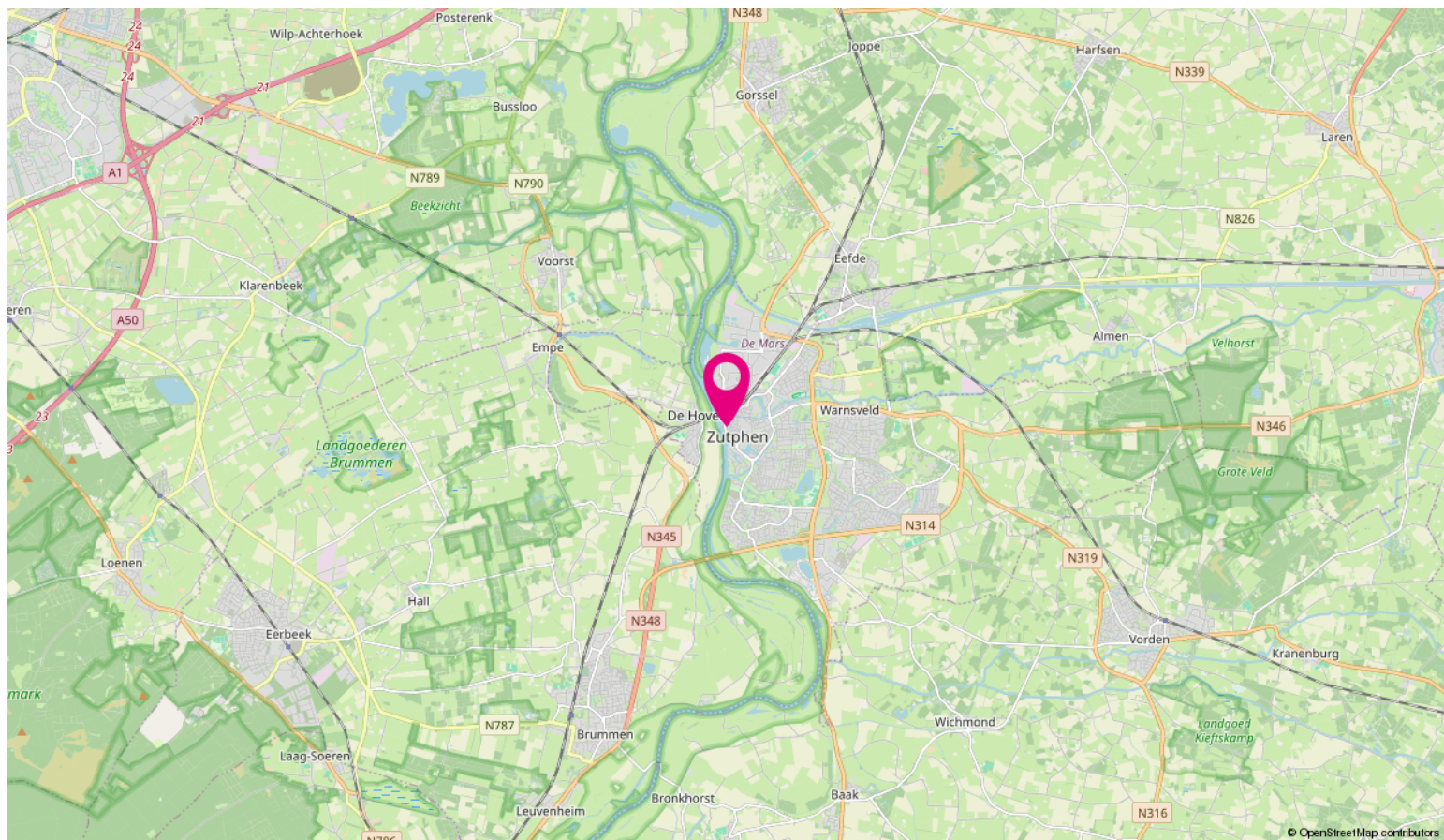
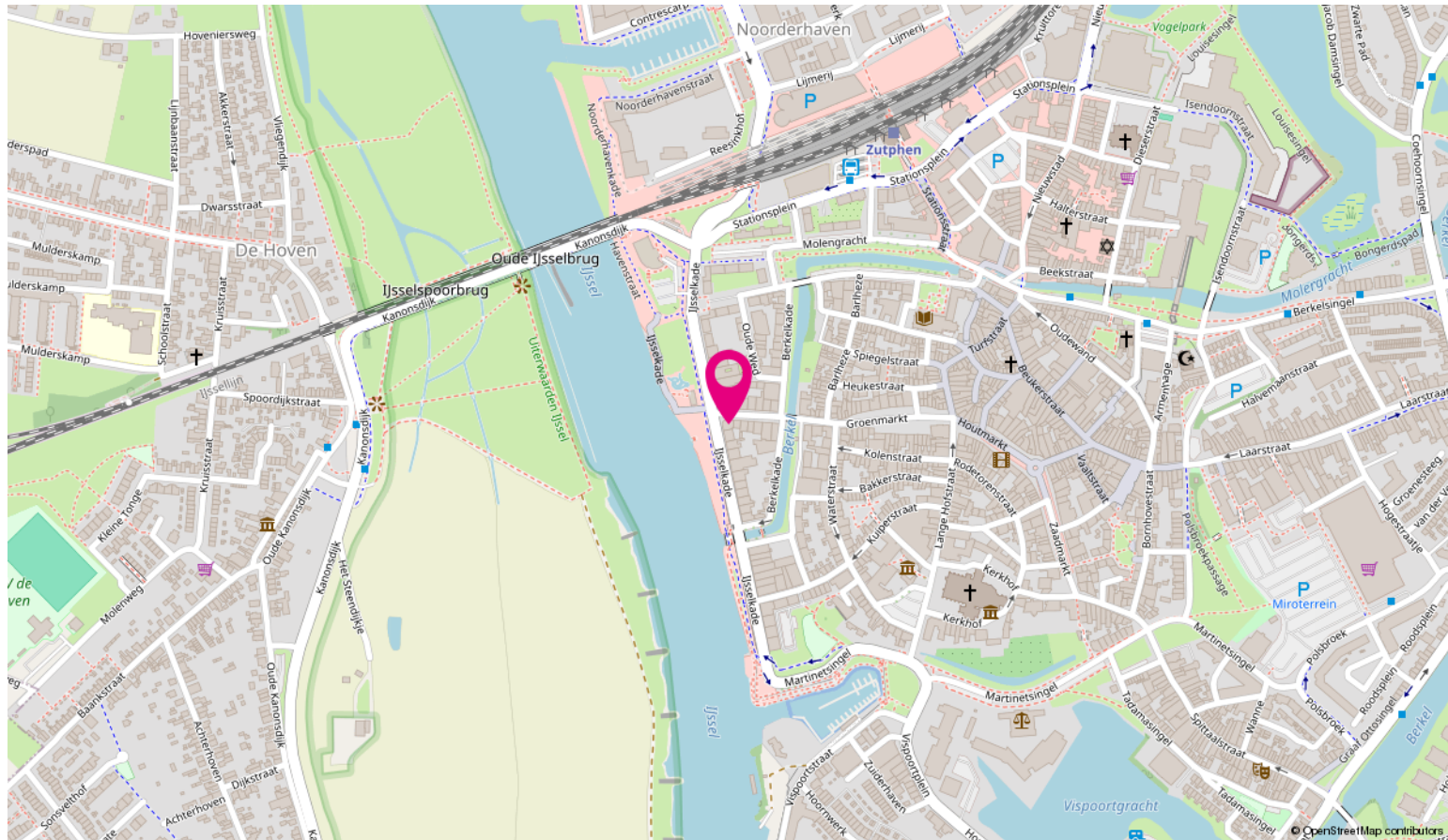
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie op de kaart

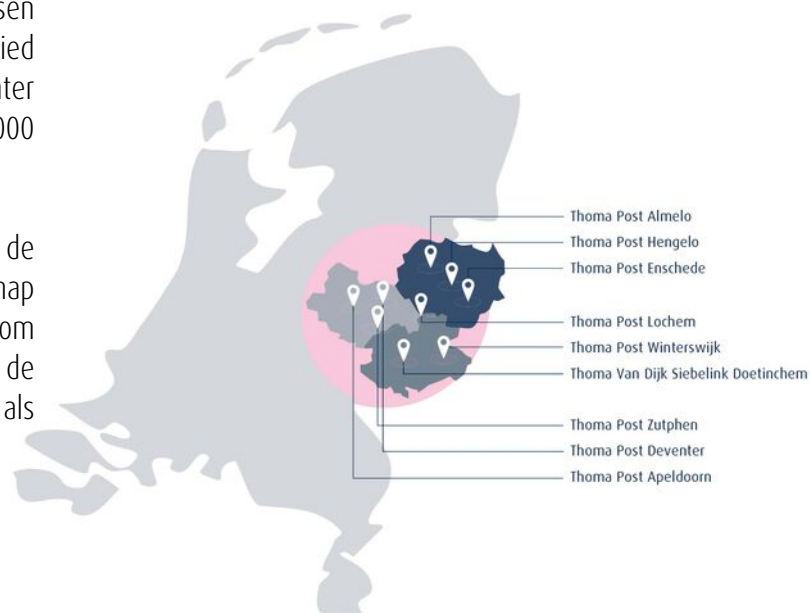


Ondernemen in Stedendriehoek



Stedendriehoek is de naam voor een samenwerking tussen 6 gemeenten uit Gelderland en Overijssel. Het gebied omvat de driehoek rondom de steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen. In het gebied wonen meer dan 414.000 mensen.

De regio is een landelijke omgeving. Kenmerkend zijn de bosrijke Veluwe, de IJsselvlei en het coulisselandschap van de Graafschap en Salland. Apeldoorn staat bekend om het "groene karakter", haar Kroondomeinen en de "Huisjesstructuur". Deventer en Zutphen staan bekend als historische Hanzesteden.



Bovenstaande kaart laat zien in welke regio's Thoma Post Bedrijfmakelaars werkzaam is en waar onze tien kantoren gevestigd zijn.

Wij stellen ons graag aan u voor



Jan Wiggers

Bedrijfsmakelaar RT



Inge Noppers

Commercieel medewerker BOG



Peter Kolkman

Vestigingsmanager
Bedrijfsmakelaardij Apeldoorn

Expertises

Thoma Post Bedrijfsmakelaars Stedendriehoek

Vanuit onze strategische gelegen kantoren in Apeldoorn, Deventer en Zutphen hebben wij een perfect overzicht van de zakelijke markt. Wij bieden de volgende bedrijfsmatige expertises:

- bedrijfspand aankopen,
- bedrijfspand verkopen,
- bedrijfspand huren,
- bedrijfspand verhuren,
- beleggen in bedrijfsmatig vastgoed,
- bedrijfspand taxeren.

Naast deze bedrijfsgerelateerde expertises kunt u ook bij ons terecht voor advies over het kopen van een woning, verkopen van uw woning, taxaties, nieuwbouwprojecten, verzekeringen, hypotheke, en woningtaxaties.

Voordelen van een bedrijfsmakelaar in Apeldoorn, Deventer en Zutphen

Voor bedrijfsmatig vastgoed bent u bij Thoma Post op het juiste adres. Met meer ervaring, meer vestigingen en meer gecertificeerde Bedrijfsmakelaars helpen wij u graag. Om u zo optimaal mogelijk van dienst te kunnen zijn hebben wij ons werkgebied verdeeld in drie verschillende vestigingen. Voor onze vestigingen in de Stedendriehoek (Apeldoorn, Deventer en Zutphen) staan de Bedrijfsmakelaars Jan, Peter, Joost, Conny en Lotte u persoonlijk, met directe lijnen en een heldere communicatie terzijde.



Beleggingen in bedrijfsmatig vastgoed worden, mede in het licht van de actuele ontwikkeling van bijvoorbeeld rentevergoedingen op spaartegoeden, steeds interessanter. Begrijpelijk dat meer en meer Nederlandse en buitenlandse institutionele beleggers, projectontwikkelaars, particuliere beleggers, eigenaren/gebruikers, nationale en regionale overheden, cv- en maatschap oprichters ons weten te vinden en inschakelen als sparringpartner bij het maken van strategische keuzes op het gebied van beleggingsmakelaardij. Of het nu gaat om kantoren, bedrijfscomplexen, horeca, winkels of wooncomplexen, de aan- of verkoop van onroerend goed vanuit beleggingsperspectief is als geen ander een beslissing die een grondige kennis vergt van de markt. En die daarmee vraagt om bedrijfsmakelaars zoals wij die in huis hebben. Bedrijfsmakelaars die ingevoerd zijn in specifiek de beleggingsmakelaardij én actuele marktontwikkelingen niet alleen continu volgen, maar vooral op waarde weten te schatten.

Thoma Post Beleggingen begeleidt en adviseert institutionele en particuliere beleggers bij aan- en verkoop van vastgoed in heel Nederland. Dankzij ons uitgebreide relatiernetwerk spelen wij feilloos in op de behoeften van hedendaagse beleggers.

Taxaties Zakelijk Vastgoed

Een zakelijke taxatie geeft de waarde van een bedrijfsgebouw of een verhuurde woning. Deze waarde heeft u nodig voor de jaarstukken, het verkrijgen van een financiering of natuurlijk het verhuren of verkopen van het pand. De gecertificeerde taxateurs van Thoma Post taxeren bedrijfsobjecten in alle soorten en maten en volgens de geldende richtlijnen. Zo weet u precies waar u financieel aan toe bent. De meeste geldverstrekkers eisen dat de taxatie wordt uitgevoerd door een geregistreerde taxateur.

Register taxateurs / RICS taxateurs

Onze taxateurs zijn ingeschreven in het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Daarnaast heeft Marsja Hoogvorst de aantekening Addendum Grootzakelijk Vastgoed. Betrouwbare, valide en consistente taxaties zijn in het belang van vele partijen, te beginnen met kopers en verkopers, maar ook ondernemers, financiers, aandeelhouders, aannemers, projectontwikkelaars, (ver)huurders, beleidsmakers, overheden en andere belanghebbenden. Daarom werken we bij Thoma Post met RICS taxateurs. Bovendien zijn wij zeer goed geïnformeerd over de laatste marktontwikkelingen, waardoor je verzekerd bent van een realistische waarde. In een vrijblijvend gesprek lichten wij u graag in over taxaties. Via één van onze vestigingen is een afspraak zo gemaakt. Wij zijn u graag van dienst!

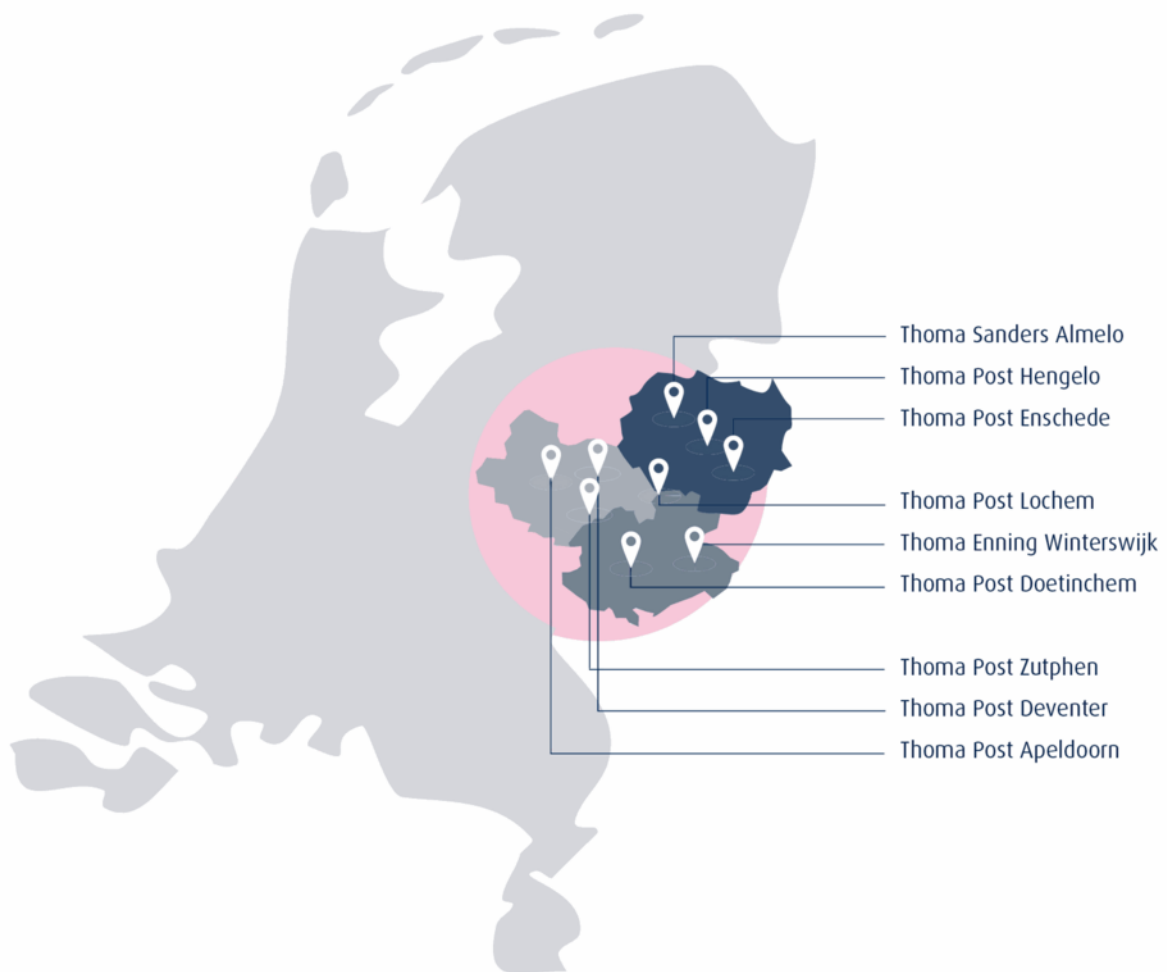


**Ir. Marsja Hoogvorst MSRE
MRICS RT**
Directeur Taxaties



Otto Zandbergen
Register Taxateur

Thoma Post vestigingen



Thoma Post Bedrijfsmakelaars Stedendriehoek
Stationsplein 37, 7201 MH Zutphen

INHOUD

VOORWOORD	2
SAMENVATTING	3
Samenvatting bouwgeschiedenis	
Samenvatting waardering	
Samenvatting advies	
HISTORIE	5
Stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis	
Bouwhistorie	
BESCHRIJVING EN ANALYSE GEBOUW	13
Situatie	
Exterieur	
Constructie	
Interieur	
CULTUURHISTORISCHE WAARDESTELLING	23
Algemeen	
Contextuele waardestelling	
Interne waardestelling	
WAARDERINGSPLATTEGRONDEN	27
AANBEVELINGEN	31
BRONVERMELDING EN LITERATUUROPGAVE	31
BIJLAGEN EN AFBEELDINGEN	32
COLOFON	46

VOORWOORD

Deze rapportage is tot stand gekomen in opdracht van de Hogeschool Utrecht, in het kader van de opleiding post HBO bouwhistorie, restauratie en monumentenzorg, tweede leerjaar het, eerste trimester. Het doel van dit rapport is ervaring op te doen met het maken van een bouwhistorische verkenning met een waardestelling.

Het in dit rapport beschreven gebouw aan de Marspoortstraat 2 te Zutphen, is een rijksmonument en maakt onderdeel uit van het IJsselkade front. In het verleden is er van dit markante pand nooit bouwhistorisch onderzoek verricht, in dat kader kan dit rapport bijdragen in mogelijke toekomstige ontwikkelingen rondom aanpassingen en onderhoud.

De verslaglegging in dit rapport berust op een analyse van het gebouw zelf (diverse bezoeken september en oktober 2010). Daarnaast is er beperkt literatuur- en archiefonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek ter plaatse bestond uit visuele waarnemingen.

Dank bij de totstandkoming van dit rapport gaat uit naar de heer ir. Henny Oord, die mij heeft rondgeleid door het gebouw en de enthousiaste medewerkers van het Regionaal Archief Zutphen (RAZ).

D. Punt
November 2010

SAMENVATTING

SAMENVATTING BOUWGESCHIEDENIS

Het pand maakt deel uit van het uniforme IJsselkade front dat onderdeel is van een stadsuitleg uit de derde kwart van de negentiende eeuw. Het hoekpand is in één bouwfase opgetrokken in opdracht van de Nieuwe Sociëteit en is in 1864 gereedgekomen. Het pand wordt rond 1914 gesplitst in 3 delen die de functie van woning krijgen. Verder ondervindt het pand bouwkundige wijzigingen in de jaren 1976, 1980 en in 1997. In het jaar 1997 wordt de splitsing van de verschillende delen teruggedraaid en krijgt het pand in zijn totaliteit weer een kantoorfunctie. In het jaar 2003 zijn de gevel ornamenten, die eerder waren verdwenen, als replica teruggeplaatst.

SAMENVATTING WAARDERING

Het gebouw heeft een hoge monumentale waarde wat betreft ligging en hoofdvorm. Dat geldt ook voor de gevel die deel uitmaakt van het uniforme IJsselkade front.

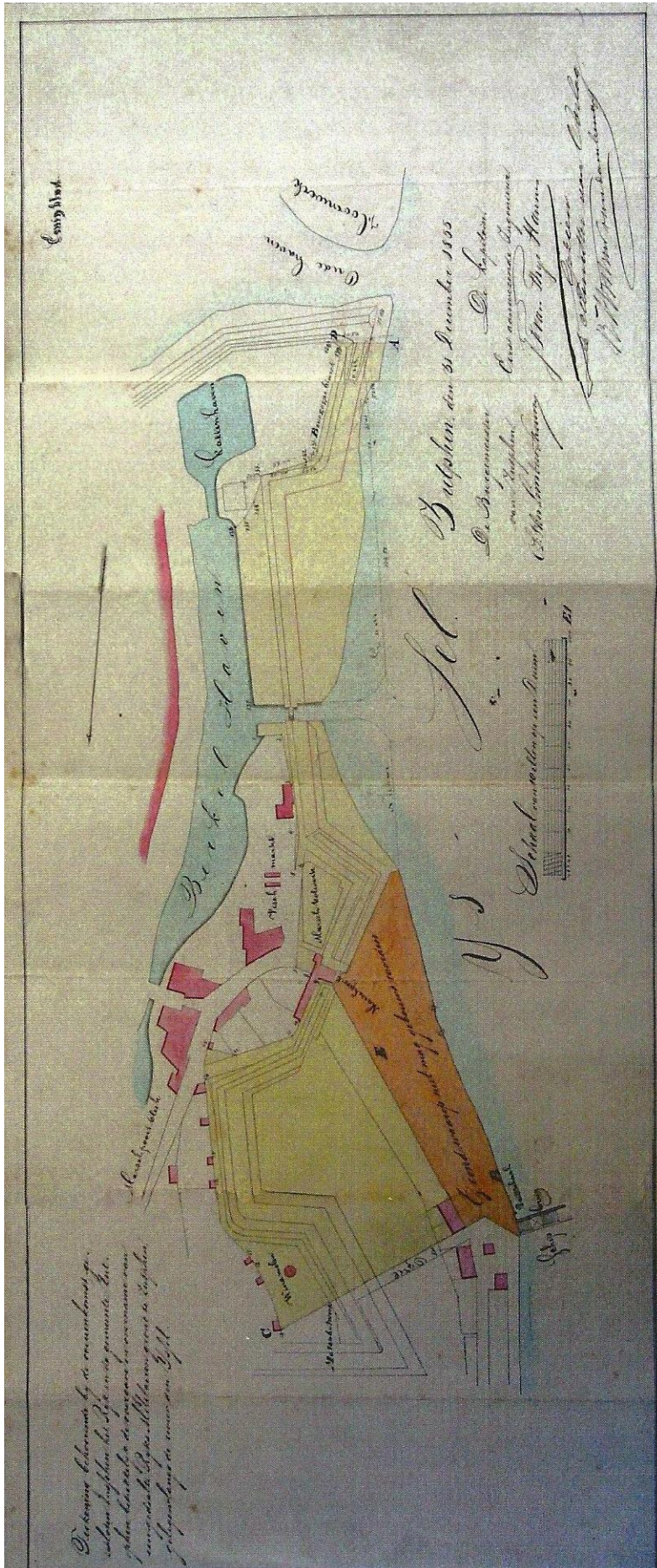
De aanwezige oorspronkelijke interieurdelen zoals een plafond en enkele trappen hebben een hoge monumentwaarde gezien deze het beeld geven van het interieur uit de bouwperiode.

De zolder en het dak bevinden zich nog in een vrijwel oorspronkelijke toestand, waarbij details als een sparing voor een gaslamp in de vloer en de gasleiding nog aanwezig zijn. Dit onderdeel heeft een hoge monumentwaarde.

SAMENVATTING ADVIES

Indien de mogelijkheid zich voordoet valt het te overwegen om de oude stucplafonds te herstellen. Deze zijn nu achter moderne systeemplafonds weggewerkt en bevatten diverse doorbrekingen die nog te repareren zijn.

Bij de volgende schilderbeurt van het exterieur overwegen om een kleurenonderzoek te doen, de oude foto's zijn wel in zwart-wit maar waarschijnlijk heeft het pand een andere kleurstelling gehad.



Afbeelding 1: De tekening die hoort bij de overdracht van de Rijks-militaire gronden aan de IJssel in Zutphen. (1855) Bron RAZ.

HISTORIE

STEDENBOUWKUNDIGE ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Op de IJsselkade staat een van verre af zichtbaar, gesloten gevelrij van soortgelijke uniforme gebouwen. Op de kruising met de Marspoortstraat staat een markant pand, waarbij de gevellijn de ronding van de straat volgt en onderdeel uitmaakt van het IJsselkadefront.

Mede door de markante ligging en doordat het pand een onderdeel vormt van de grotendeels ongeschonden stadsuitleg uit de derde kwart van de negentiende eeuw is het van bijzondere waarde voor Nederland.

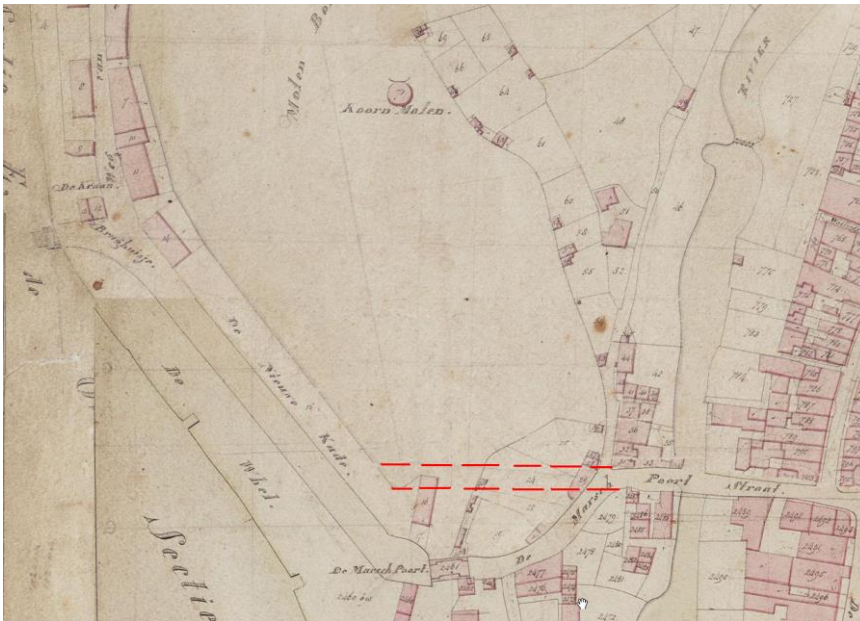
Het midden van de negentiende eeuw stond in veel steden in het teken van het inspelen op de mogelijkheden die de aantrekkende economie en de groeiende industrialisatie boden.

Door de sterke concurrentie tussen steden en de nog wankelende financiële situatie, voelden steden zich gedwongen te investeren in faciliteiten die de lokale handel en industrie bevorderden. Het vergroten van de capaciteit van havens en kaden en het slechten van vestingwerken speelde hierbij een grote rol. In het kader van het creëren van ruimte voor aanlegplaatsen voor schepen zijn er een aantal locaties voorgedragen, maar is er uiteindelijk voor gekozen om het gebied tussen het Molenbolwerk en het Bourgonjebolwerk als haven met kade te ontwikkelen. De genoemde bolwerken, in eigendom van het Departement van Oorlog, konden onder bepaalde voorwaarden aan de stad worden afgestaan en geslecht. In het Regionaal Archief Zutphen is nog een tekening bewaard gebleven, die behoort bij de overeenkomst tussen het Rijk en de gemeente Zutphen betreffende de overname van een gedeelte *Rijksmilitairen grond gelegen langs de oever den IJssel*.

De tekening is op 31 december 1855 ondertekend door de burgemeester R.W. Tadema, kapitein J.F. van Thye Hannes en de minister van Oorlog, Hendrik Forstner van Dambenoy. (*afbeelding 1*)

De tekening laat het gebied aan de IJssel zien. De Rijksgronden die aan de gemeente worden afgestaan, zijn gekleurd. De oranje gekleurde zone wordt afgestaan onder de voorwaarde dat deze onbebouwd blijft. De stippellijnen buiten de havensluis geven aan waar de nieuwe kaden gelegd zouden worden. In het gehele plan van de IJsselkade werd er voorzien in het scheppen van aanlegplaatsen voor schepen, maar ook de ontwikkeling van pak- en woonhuizen.¹

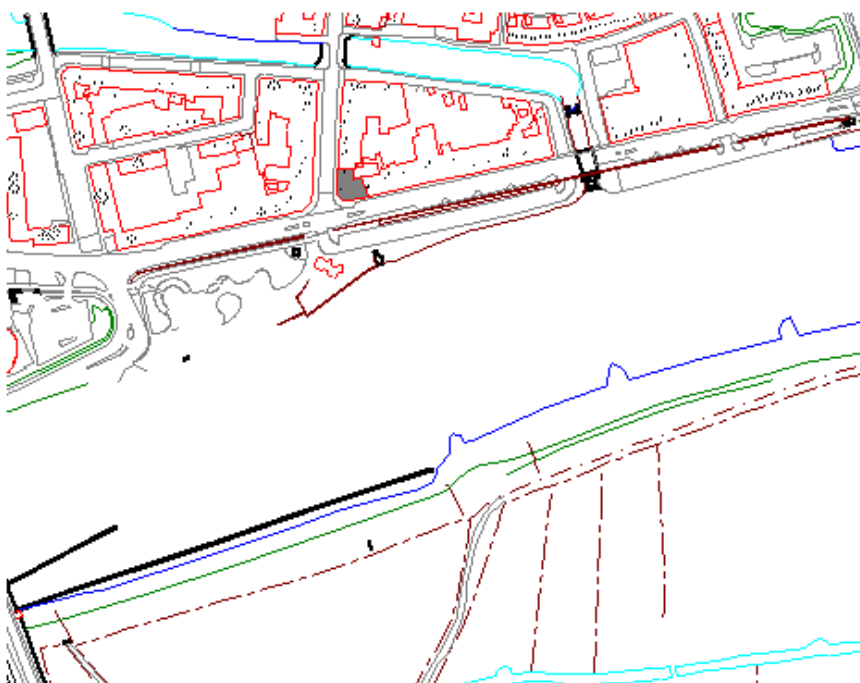
¹ *Regionaal archief Zutphen, archief 2, inventarisnummer 45. Raadsnotulen 12 juni 1854.*



Afbeelding 2.
Kadastrale minute 1823
met de oude ligging Marspoort-
straat. Deze is in het plan van
Langenberg rechtgetrokken
richting IJsselkade.



Afbeelding 3.
Uitsnede kaart van F.H. Etteger
1878 met daarop het plan van
Langenberg gerealiseerd.



Afbeelding 4.
Uitsnede huidige situatie

Naast het verkrijgen van Rijksgronden moesten ook particuliere gronden worden aangekocht. In 1856 kon een begin worden gemaakt met de daadwerkelijke aankoop van bestaande particuliere bebouwing in het plangebied.² Op 7 december 1857 werd er op voorstel van de burgemeester een prijsvraag uitgeschreven voor het ontwerp ter bebouwing van de gronden aan de IJssel. Voor deze prijsvraag was voor het beste ontwerp een geldprijs uitgelooft van fl. 500,00. Uit de notulen van de raadsvergadering van 6 april 1858 blijkt dat er vier inzendingen binnenkwamen waarvan, alleen de naam van de stadsarchitect en ambtenaar A.B.W. Langenberg bekend is. Deze Langenberg werd op grond van het rapport der commissie in maart 1859 de premie voor het beste plan toegekend.

De tekeningen die Langenberg voor zijn inzending vervaardigde zijn helaas niet bewaard gebleven.

² *Regionaal archief Zutphen, archief 2, inventarisnummer 47. Raadsnotulen 7 januari 1865.*



*Afbeelding 5.
Zicht vanaf overzijde
IJssel (pand is gereed)
Datum 13 sept. 1864
Bron; SMZ*



*Afbeelding 6.
Gewijzigde vensters
Datum; 1880
Bron; SMZ*

Gedurende 1901 werden 131 aanvragen of kennisgevingen voor bouwen of veranderen van werken aan den openbaren weg behandeld.

19 perceelen werden afgebroken waarvan 15 door nieuwe werden vervangen. (*)

18 geheel nieuwe woningen werden gebouwd.

(*) Hieronder is begrepen de stichting der Nieuwe Societeit in de Beukerstraat en het verbouwen tot drie woningen van het gebouw dier Societeit aan de IJsselkade.

*Afbeelding 7.
Jaarverslag 1901
Gemeente zutphen
Bron; RAZ*

BOUWHISTORIE (in hoofdlijnen)

Fase 0

In het voorgaande hoofdstuk wordt genoemd dat de stadsarchitect Langenberg in maart 1859 de premie ontvangt voor het beste ontwerp. Vermoedelijk is er snel een start gemaakt met de bouw van panden aan de IJsselkade. Het hoekpand Marspoortstraat 2 wordt in opdracht van de Nieuwe Sociëteit Zutphen gebouwd en is voor het jaar 1864 gereed. Helaas zijn er geen archiefstukken gevonden die uitsluitend geven over de oorspronkelijke indeling en datering van het pand, maar de illustratie in *afbeelding 5* geeft aan dat het gebouw voor 1864 gereed is en dat tevens het bouwblok waarin het pand is gelegen als eerste is opgetrokken.

Fase 1

Tien jaar daarna wordt de begane grond van het pand rond 1875 verhuurd aan café Bellevue. In een besluit van 1893, waarin een schutterij wordt goedgekeurd in café Bellevue is nog iets van de oorspronkelijke indeling van het pand te zien. (*Bijlage 7*) Op deze schets is ook te zien dat de trappartij aan de achterzijde van het pand een ondergedeelte heeft gehad op een andere plaats als dat deze nu is gesitueerd en dat er aan de voorzijde van het pand geen trappartij aanwezig was.

De wijziging van de fenêtre à terre vensters die aangepast worden tot de huidige hoogte, wordt al voor het jaar 1880 uitgevoerd (*afb. 6*). In vermeldingen in oude adresboeken komt het gebruik van café Bellevue voor tot 1900.

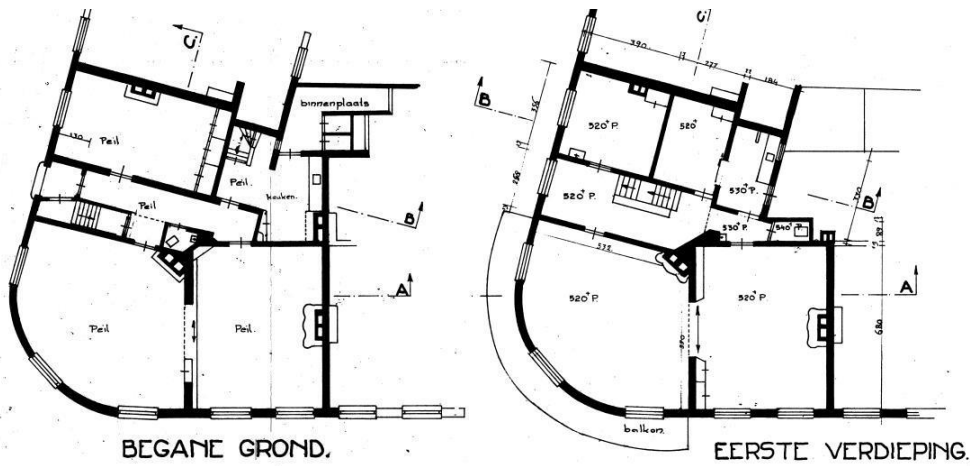
Fase 2

In 1901 vertrekt de nieuwe sociëteit alsmede het café naar een ander pand aan de Beukerstraat 13 en wordt het pand aan de IJsselkade en Marspoortstraat gesplitst en verbouwd tot drie woningen. Hetgeen in het jaarverslag uit 1901 van de gemeente Zutphen vermeld wordt (*afb. 7*). Of de werkzaamheden ook plaatsvinden in deze periode is de vraag, gezien het eigendom pas in 1914 overgaat naar een nieuwe eigenaar namelijk de heer Hermanus Langenberg. de wijzigingen van de trappen aan voor -en achterzijde zijn gedetailleerd zijn met een art deco afwerking, die meer lijkt te passen bij 1914 dan 1901. Het beroep van de nieuwe eigenaar werd vermeld als timmerman³, hetgeen ook aan zou kunnen sluiten met de vele wijzigingen in het pand zoals de trappen en een gewijzigde indeling en interieur. Of Hermanus Langenberg familiebanden heeft met de ontwerper van het pand is verder niet onderzocht.

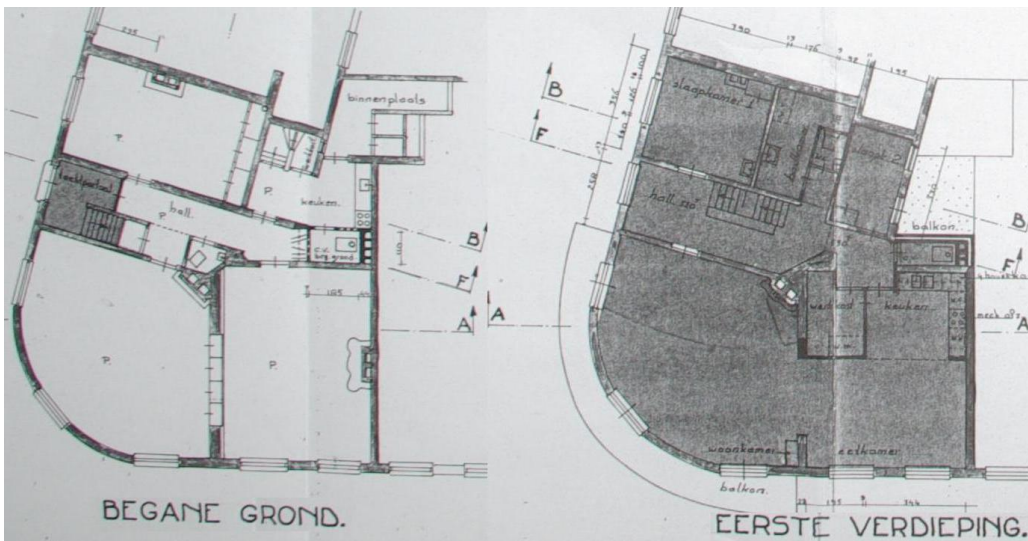
Fase 3

In de oorlog blijft het pand verschoond van ernstige schade, wel is in het dossier van Plaatselijk bureau wederopbouw de aanvraag voor het herdekken van het dak met bijlevering van 50 nieuwe pannen voor een totaal van 220 gulden. (*bijlage 8*)

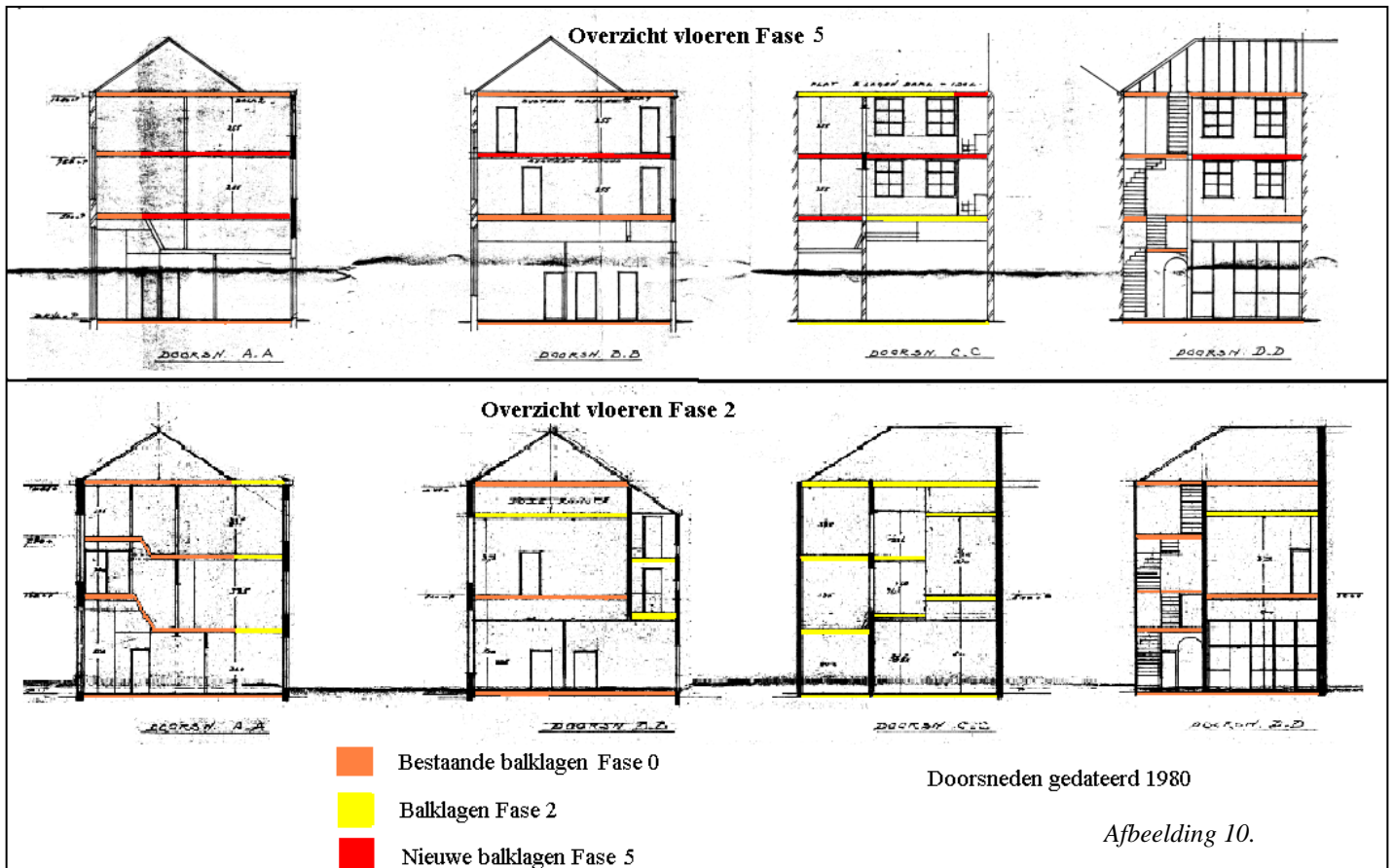
³ *Regionaal Archief zutphen kadastrale eigenaren (nummer 2778)*



Afbeelding 8.
Fase 2 (uitsnede)
Best. toestand 1976



Afbeelding 9.
Fase 4
Nieuw 1976



Afbeelding 10.

Fase 4

In de tekeningen van 1976 (*bijlage 1 en 2*) is de toenmalige indeling vastgelegd en wordt er een verbouwing gepleegd, waarbij de gescheiden opgang weer wordt teruggedraaid met een tochtportaal en op de verdieping de indeling wordt gewijzigd tot een woning. Tevens wordt er een tussenvloer geplaatst boven de eerste verdieping met een berging t.b.v. de bovenwoning en een archief van het kantoor op de begane grond. (*afbeelding 8 en 9*) De doorsneden geven een plaatsing van een nieuw schuin plafond aan, vermoedelijk zijn bij deze verbouwing de plafonds op de eerste verdieping verwijderd.

Fase 5

In 1980 wordt er een vergunning aangevraagd voor de woning aan de achterzijde. Er wordt aan de indeling weinig veranderd, de grootste wijziging die er plaatsvindt is dat de verschillende vloerhoogtes gelijk worden getrokken door het plaatsen van nieuwe vloeren. *Afbeelding 10* geeft een overzicht van de verschillende fasen in de balklagen

Fase 6

De laatste wijziging dateert uit 1997 waarbij het pand na achterstallig onderhoud wordt gerestaureerd. De woonfuncties verdwijnen uit het pand en het gehele pand wordt als één kantoor wordt ingericht. (*bijlage 5 en 6*)

Fase 7

Mede dankzij een gemeentelijke subsidie werden de vermoedelijk door een achterstallige staat van onderhoud verdwenen ornamenten in 2003 gereconstrueerd en herplaatst aan de hand van oude foto's.



*Afbeelding 11.
Huidige situatie 2010*



*Afbeelding 12.
Venster waar nu
Toegang is gesitueerd.
Datum onbekend
Bron; SMZ*



*Afbeelding 13.
Oorspronkelijke vensters
Datum onbekend
Bron; SMZ*

Beschrijving en analyse gebouw

SITUATIE

Zoals in het voorgaande hoofdstuk besproken is het gebouw onderdeel van een stadsuiteleg uit de derde kwart van de negentiende eeuw, en maakt de voorgevel deel uit van het uniforme IJsselkade-front. De voorgevel grenst aan het trottoir en op de kruising van de Marspoortstraat en de IJsselkade volgt deze met een ronding de rooilijn zoals die in het uitbreidingsplan werd vastgelegd. Aan de achterzijde is een kleine patio met een terras. (*Afb. 11*) Kenmerkend voor hoekpanden omstreeks het midden van de negentiende eeuw is de gebogen straatgevel. Deze vorm was niet alleen architectonisch interessant – door het ontbreken van een scherpe hoek krijgt het pand, overhoeks beschouwd, een monumentale omvang – maar had ook een stedenbouwkundige functie. De zichtlijnen voor het verkeer en het aanzicht van de straat werden namelijk aanzienlijk verbeterd.

EXTERIEUR

Algemeen

De uit twee bouwlagen bestaande gepleisterde lijstgevel heeft een westgevel langs de IJsselkade die met een ronding doorloopt in de noordgevel aan de Marspoortstraat.

De ronde gevel is “het aanzicht” van het gebouw met drie vensterassen verdeeld vanuit het midden, met twee vensterniveau’s gesitueerd op de begane grond en de verdieping. In het midden is ten opzichte van de vensteras symmetrisch een lichte risalering aangebracht die doorloopt tot in de kroonlijst. Vanuit de ronding lopen de vensterassen door met twee assen in de westgevel en vijf in de noordgevel. De vensters in de ronding waren oorspronkelijk uitgevoerd als fenêtre à terre, maar zijn met uitzondering van het venster in het midden op de verdieping rond 1880 vervangen door acht ruits schuiframen. (*afb. 13*)

De gevel staat op een hardsteen plint van 40 centimeter hoog afgewerkt met schilderwerk. Ter hoogte van de verdiepingsvloer is een balkon aanwezig die de ronde gevellijn volgt gedragen op vier consoles in eclectische stijl. De balustrade is verdeeld in drie segmenten en is opgebouwd met vaasvormige balusters. Op de balustrade staan vier siervazen.

De onderzijde van het balkon loopt als cordonlijst door over beide gevels. Boven de vensters op de verdieping loopt een tweede cordonlijst. De gevels worden afgesloten door een kroonlijst die ter plaatse van de ronding de risalering van de gevel volgt. De uitkraging wordt nog extra benadrukt door twee consoles onder de kroonlijst. Ter plaatse van de ronding is boven de kroonlijst een attiek met in het midden een fronton, bekroond met een sierelement met voluten. Naast dit sierelement staan er nog vier beelden ter bekroning van het attiek.

Alle hiervoor genoemde sierelementen van het attiek en balkon zijn overigens replica’s in een kunststof uitvoering, die zijn herplaatst in 2003.



*Afbeelding 14.
Noordgevel
(Marspoortstraat)*



*Afbeelding 15.
Westgevel (Ijsselkade)*



*Afbeelding 16.
Binnengevel patio*

Noordgevel

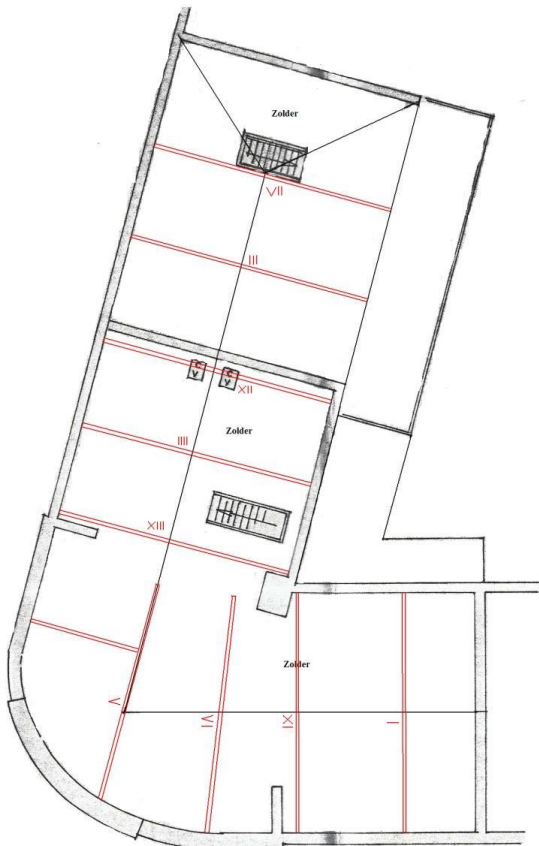
De noordgevel (Marspoortstraat) bestaat uit vijf vensterassen met een regelmatig ritme, waarbij op de buitenste assen een deurkozijn met een bovenlicht aanwezig is. Het deurkozijn aan de linkerzijde van de noordgevel met twee vanuit het midden naar binnen draaiende deuren dateert waarschijnlijk nog uit de bouwtijd. Het deurkozijn aan de linkerzijde dateert uit een latere periode waarschijnlijk rond 1914.(afb. 12) De vensters ter plaatse van begane grond en verdieping waren oorspronkelijk uitgevoerd als acht-ruits schuiframen, maar zijn gedeeltelijk in 1976 en in 1997 vervangen door nieuwe ramen, waarbij de roedeverdeling is verdwenen en dubbel glas is geplaatst. De architraaf lijsten om de kozijnen zijn nog oorspronkelijk.

Westgevel

De westgevel (IJsselkade) heeft na de ronding nog twee vensterassen met vensters oorspronkelijk als in de noordgevel met acht ruits schuiframen. Deze ramen zijn gelijk met de ramen uit de andere gevel vervangen in 1976 en 1997 door ramen zonder roedeverdeling. De zonneblinden van alle geveldelen zijn in 2004 nieuw gemaakt en aangebracht.

Binnengevel (patio)

De binnengevel gelegen aan de patio bestaat uit een over drie bouwlagen lopende gepleisterde lijstgevel. De gevel bevat 4 vensterassen op een regelmatige afstand, met op de begane grond vensters met schuiframen en een toegansdeur. Ter plaatse van de verdiepingen zijn de vensters uitgevoerd met naar buiten draaiende ramen en een bovenlicht. Op een drietal hoogtes zijn gevelankers zichtbaar, waarbij aan de achterzijde de laagste hoogte refereerd aan de vloer die verdwenen is. De gevel wordt afgesloten met een houten lijst van platte dak.



Overzicht spanten zolder

Afbeelding 17.
Overzicht spanten



Afbeelding 18.
trap naar bordes (ruimte 1)



Afbeelding 19.
Sparing in zoldervloer ten
behoefte van gaslamp.

CONSTRUCTIE

Bouwconstructie

Doordat het gebouw in één fase is gebouwd en rond 1914 is opgesplitst in 3 delen en in 1997 weer is samengevoegd, zijn er verschillende constructieve veranderingen uit verschillende periodes.

Onder de achterste trapopgang (9) en de receptie (5) zijn kelders aanwezig. De kelder onder de receptie bestaat uit wanden van metselwerk en een tongewelf dwars op de Marspoortstraat en een vloer van baksteen. De toegang tot deze kelder is nu geplaatst in de vloer van de hal en loopt via een voorportaal de kelder in. Dit is een aanpassing die samenvalt met de verbreding van de achterbouw. De oorspronkelijke plaats van de trap is vermoedelijk ter plaatse van de achterwand gesitueerd geweest.

De kelder aan de achterzijde van het gebouw is opgebouwd uit metselwerk wanden en een vloer belegd met betontegels. De bovenliggende halvloer is samengesteld uit gemetselde troggewelfjes tussen stalen liggers. Waarschijnlijk is deze vloer aangepast met de veranderingen rond 1914.

Oorspronkelijk heeft het gebouw twee bouwlagen en een zolder gehad. Rond het jaar 1914 is er een tussenbordes gemaakt bij de trapopgang in het midden van het gebouw met een vide, zoals getekend is op *bijlage 2*. Vermoedelijk hangt deze verandering samen met de verbreding van het achterste deel. Van deze verbreding zijn geen archiefstukken gevonden.

De tekening als weergegeven in *bijlage 4* geeft aan de plaatsing van een 2^e verdiepingsvloer, gedateerd 1980, ook in het achterste gedeelte van het gebouw. De oorspronkelijke houten balklagen van de begane grond, 1^e verdieping en zoldervloer zijn nog grotendeels intact.

Kapconstructie

De gehele kapconstructie is compleet en nog in een originele toestand en bestaat uit een negental (hangwerk) spanten, ter ondersteuning van vijf gordingen waar overheen nog weer sporen. De spanten hebben gehakte telmerken, maar zijn niet logisch genummerd (*afb. 17*) Na bezoek van het naastgelegen pand IJsselkade 13 geven vier spanten aan dat de nummering compleet is en bevestigt het vermoeden dat het gehele complex in 1 fase gebouwd is.

De kap is beschoten met asbestcementplaten en is belegd met oud hollandse zwarte pannen.

De zoldervloer is zoals eerder genoemd oorspronkelijk, alsmede de twee trappen naar de zolder. Een aanwezig detail in de zoldervloer is de sparring ten behoeve van een gaslamp (*afb. 19*).



*Afbeelding 20.
Stuc op riet plafond ruimte 4*



*Afbeelding 21.
Oorspronkelijk plafond
in ruimte 5
(middenornament)*



*Afbeelding 22.
Oorspronkelijk plafond
in ruimte 5
(ornamenten in de hoeken)*

INTERIEUR

Begane grond;

(de nummering van de vertrekken is weergegeven in de waarderingsplattegronden)

Tijdens alle veranderingen die ten gevolge zijn van functiewisselingen zijn er veel waardevolle elementen uit de bouwperiode verdwenen. In het algemeen zijn wanden afgewerkt met granol of met een muurverf en zijn de plafonds uitgevoerd in een systeemplafond. Bij de volgende opsomming van de interieuronderdelen die van historische waarde zijn is de nummering van de ruimtes aangehouden die is aangegeven in de waarderingsplattegronden.

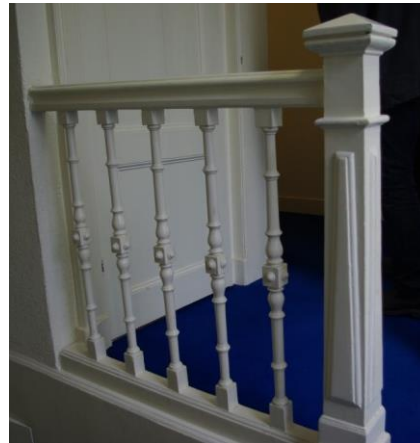
De betreding van het gebouw gebeurt bij entree (1.) waar onder het tapijt een met marmeren tegels afgewerkte vloer ligt die vermoedelijk na de verbouwing van 1976 is aangebracht en niet van waarde is. De trap naar het tussenbordes is een latere toevoeging en wijkt af van de detaillering van het bovengelegen gedeelte.(afb. 18)

Ruimte 3 heeft geen interieurdelen die van waarde zijn. De toegangsdeur met kozijn van ruimte 4 is oorspronkelijk en staat waarschijnlijk nog op de originele plaats en is hierdoor in zijn compleetheid van waarde. Het stuc op riet plafond dat boven het systeemplafond van ruimte 4 aanwezig is, heeft een sobere uitvoering met een rondlopende lijst met in de hoeken ornamenten.(afb.20) In het midden van het plafond is een ronde lijst. Het plafond is waarschijnlijk rond 1914 aangebracht. In Ruimte 5 is boven het systeemplafond nog een oorspronkelijk stuc op riet plafond aanwezig.(afb. 21) Bij het bezoek aan het naastgelegen pand gelegen aan de IJsselkade 13, is er een overeenstemming van een drietal plafonds en het plafond in ruimte 5. Hetgeen ook weer verduidelijkt dat het gehele pand in één fase is opgetrokken. De ruimten 6, 7 en 8 bevatten geen waardevolle interieurdelen meer.

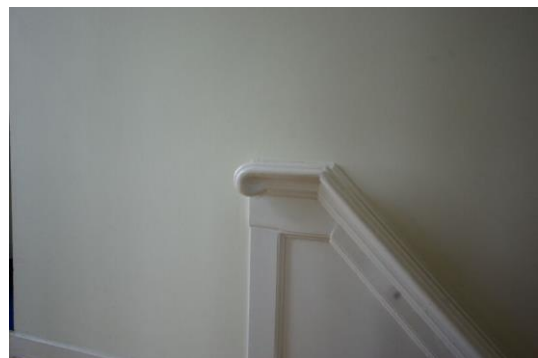
De entree en hal aan de achterzijde van het pand (ruimte 9) heeft een vloer die afgewerkt is met marmeren tegels, die waarschijnlijk in de aanpassingen van rond 1914 zijn aangebracht. Van het eerste deel van de trap is niet met zekerheid te zeggen dat deze uit de bouwperiode stamt, omdat de balusters en trappaal zijn verwijderd en ter plaatse van het bordes twee soorten balusters aanwezig zijn. Tevens geeft de schets die bij een besluit zit van 1893 twijfel over de huidige plaats van de trap (bijlage 7). Boven het systeemplafond in de entree is een stuc op riet plafond aanwezig die de trap van het bordes omhoog volgt. Dit stucplafond kan weer gerelateerd worden aan de aanpassingen rond 1914 en komt overeen met het plafond in ruimte 1.5 op de eerste verdieping.



*Afbeelding 23.
Verschillen in balusters ruimte 1.9*



*Afbeelding 24
Trap in ruimte 1.1
Met onderstaand lambrisering en leuning.*



1^e verdieping.

Vanuit de entree (1) is via de trap met een tussenbordes de ruimte 1.1 bereikbaar. De leuning van de trap lopen met een wrongstuk door in de leuning langs het schalmgat. Vanaf het bordes tussen begane grond en verdieping zijn de balusters gelijk van uitvoer en is het begin en eind van de leuning uitgevoerd met een voluut. De leuning langs de muur heeft ook een voluut en zit vast op een lambrisering. Vanaf het eerder genoemde bordes is de trap compleet en uit één stijlperiode, vermoedelijk rond 1920.

De verschillende deuren naar de vertrekken gelegen aan ruimte 1.1 zijn uit verschillende perioden, de deur naar ruimte 1.2 is een paneeldeur en het kozijn heeft een ojieflijst als afwerking en het geheel is vermoedelijk uit de bouwperiode. De deur naar ruimte 1.5 heeft duidelijk een andere afwerking en een paneeldeur uit een latere periode.

In de ruimten 1.2 en 1.3 zijn alle waardevolle interieurdelen verdwenen, met uitzondering van de vensters in ruimte 1.2 en de hiervoor genoemde deur en kozijn. De plafonds zijn uitgevoerd in stuc met een rondlopende lijst met neorococo sierelementen in de hoeken. In het midden van beide plafonds is een afwijkend sierelement aanwezig. De plafonds zijn in het geheel vernieuwd waarschijnlijk in 1997 (*bijlage 6*) gezien de tekeningen van 1976 (*bijlage 2*) duidelijk de aanpassing van een schuin plafond laat zien.

In ruimte 1.5 zijn met uitzondering van het plafond geen waardevolle elementen aanwezig.

Boven het systeemplafond is een stuc op rietplafond aanwezig met een sober brede randlijst langs de rand. De toiletgroep 1.4 is in 1997 aangelegd en is zonder waarde, evenals de ruimtes 1.6, 1.7 en 1.8. De trap gelegen in ruimte 1.9 bevat verschillende perioden, de trapdelen vanaf de tussenbordessen hebben duidelijk andere balusters als degene die langs de muurtrappen aanwezig zijn. (*afb.23*) Hetgeen zou kunnen wijzen dat de trappen vanaf de bordessen oorspronkelijk zijn en de muurtrappen van een latere periode van rond 1914 gezien de samenhang met het ondergelegen stucplafond.

2^e verdieping.

De vloer van ruimte 2.1 is in 1997 dicht gelegd tot aan het venster in de buitengevel zoals te zien is op tekening (*bijlage 6*) en op de voorgaande tekening van 1976 (*bijlage 2*)

De betimmering van de trap naar de zolder alsmede het plafond zijn uitgevoerd met kraalschroten en zijn waarschijnlijk integraal aangebracht samen met de benedengelegen trappen. De ruimtes 2.2, 2.3 en 2.4 zijn niet van waarde, wel is op te merken dat de vloer in ruimte 2.2 al in de opmeting tekeningen van 1976 aanwezig is. De vloervelden van de andere twee ruimten zijn in 1980 aangebracht. In ruimte 2.5 is de toegang van de trap naar de zolder vermoedelijk nog uit de bouwperiode (*afb. 14*), het trapje met drie treden is later aangebracht.



*Afbeelding 25.
Trap naar de zolder vanaf ruimte 2.5*



*Afbeelding 26.
Ruimte 2.1 achter deur de trap naar de zolder.*

CULTUURHISTORISCHE WAARDESTELLING.

Algemeen⁴

De in dit rapport opgestelde waardestelling vond plaats aan de hand van de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek 2009. De waardestelling berust uitsluitend op cultuurhistorische waarden en staat los van de bouwtechnische toestand, gebruiksbelangen, eventuele ontwerpoverwegingen en financiële aspecten.

Categorie 1: hoge monumentwaarde; behoud noodzakelijk.

Categorie 2: positieve monumentwaarde; behoud wenselijk.

Categorie 3: indifferente monumentwaarde; aangepaste vervanging mogelijk.

De waardering vindt plaats aan de hand van vijf aspecten:

- algemene historische waarden;
- stedenbouwkundige of ensemblewaarden;
- architectuurhistorische waarden;
- gebruikshistorische waarden;

Elk van deze deelwaarden wordt getoetst aan de hand van de criteria gaafheid (authenticiteit) en zeldzaamheid.

De waardestelling is de leidraad voor de waarderingsplattegronden, waarop door middel van verschillende kleuren een overzicht wordt gegeven van de verschillende monumentale waarden. Onderdelen met een hoge monumentale waarde zijn aangegeven met de kleur blauw, elementen met een positieve waarde met groen. Elementen met een indifferente waardering zijn aangegeven in geel. De interne waardering voor interieurelementen is aangegeven met een cirkel en met een kruis is de waarde van plafonds of balklagen aangeduid.

Met nadruk wordt erop gewezen dat de tekeningen niet los van de tekst van dit hoofdstuk kunnen worden gelezen of geïnterpreteerd.

In de hierop volgende contextuele waardestelling is het object beschouwd vanuit een Zutphense situatie, en een vergelijk met andere steden met een ligging aan de rivier zoals Kampen en Arnhem.

⁴ *Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek. Lezen en analyseren van cultuurhistorisch erfgoed (den Haag 2009)*

CONTEXTUELE WAARDESTELLING

Algemene historische waarden

Het pand heeft een hoge historische waarde als onderdeel van de bebouwing aan de IJsselkade integraal ontworpen als stadsuitleg. In deze stadsuitleg is de IJsselkade herontwikkeld van defensief gebied met vestingwerken tot aanlegkade van schepen en de ontwikkeling van pak- en woonhuizen gelegen aan de kade. Tevens is in het plan de kromming in de Marspoortstraat rechtgetrokken om de binnenstad beter te ontsluiten en een betere verkaveling van de bouwblokken mogelijk te maken. Op grond hiervan is er sprake van een hoge algemene historische waardering.

Stedenbouwkundige of ensemblewaarden

De voorgevel van het pand is onderdeel van het uniforme IJsselkadefront en speelt daarin een beeldbepalende rol. Het pand maakt deel uit van een nog volledig aanwezige stadsuitleg uit de derde kwart van de negentiende eeuw, ontworpen door de stadsarchitect A.B.W Langenberg. De architect is zeker geïnspireerd door de eerder voltooide kade in Arhem (vanaf 1829) en de kade in Kampen (rond 1845). Beide plannen bevatten een grotere diversiteit van bouwstijlen en ook meer variatie binnen één bouwstijl. In de plannen van Langenberg zijn juist de factoren die de uniformiteit van het geheel aantasten aangescherpt en streng nageleefd. Op grond hiervan is er sprake van een hoge monumentale waarde.

Architectuurhistorische waarde

De gevels ter plaatse van de IJsselkade en de Marspoortstraat zijn voorbeelden van het commerciële eclecticisme met een sobere architectuur en concentreert de ornamentiek zich vooral rond vensters, deuren en dakkapellen. Binnen Zutphen komen er weinig vergelijkbare voorbeelden in eclectische stijl voor namelijk één pand aan de Waterstraat 51, met een veel rijkere architectonische afwerking en de panden bij de entree van de Marspoortstraat. Door de geringe aanwezigheid van soortgelijke eclectische gebouwen heeft het geheel een hoge monumentale waarde.

Bouwhistorische waarden

De bouwhistorische gelaagdheid van het pand blijkt uit een aantal, zowel uitwendig maar vooral inwendig herkenbare bouwfases. De bouwmuren en een plafond ter plaatse van de begane grond stammen uit de bouwperiode. De trappartij aan de achterzijde van het pand laat de fasering zien die rond 1914 gedaan zijn in de wijziging van functie van het gebouw. De zolderbalklaag en de kapconstructie stammen uit de bouwperiode en zijn nog in originele toestand. Op grond van de bovengenoemde elementen heeft het pand in Zutphense context een positieve bouwhistorische waarde.

Gebruikshistorische waarde

Het gebouw is in oorsprong gebouwd voor de nieuwe sociëteit, en daarna verbouwd tot woningen. In de negentiger jaren is het pand weer bij elkaar gevoegd tot één kantoorpand. Het pand heeft geen bewoning gehad van historisch belangrijke personen, daardoor een lage monumentale waarde.

INTERNE WAARDESTELLING

EXTERIEUR

Bouwmassa

De bouwmassa van het pand is in 1914 uitgebreid aan de achterzijde, de layout is verder nog van oorspronkelijke grootte. Doordat het pand onderdeel is van het door Langenberg gemaakte ontwerp voor een stadsuitleg in 1859 en het geheel deel uitmaakt van het markante IJsselkadefront maakt het geheel bijzonder. De hoofdvorm, ligging en stedenbouwkundige situatie heeft een hoge monumentale waarde (*Cat. 1*).

Constructie

De constructie van het gebouw bestaat uit gepleisterde baksteen en enkelvoudige houten balklagen. De oorspronkelijke balklagen hebben een positieve monumentwaarde (*Cat.2*) mede omdat deze nog fragmenten van oorspronkelijke stucplafonds bevatten. De later aangebrachte vloeren hebben een indifferente monumentwaarde (*Cat. 3*). De vloeren in ruimten 2.2 en 2.3 doen afbreuk aan de beleving van de oorspronkelijke ruimte en zijn voor de vensters van de buitengevel geplaatst. De sloop van deze vloerdelen zou het monument ten goede komen.

Belangrijk is de zoldervloer en de kapconstructie die in zijn geheel nog in een oorspronkelijke opzet verkeren en hierdoor een hoge monumentwaarde vertegenwoordigen (*Cat. 1*).

Exterieur

De totale buitengevel langs de IJsselkade en Marspoortstraat heeft nog een oorspronkelijke opzet met een aantal kleine wijzigingen zoals; de wijziging van de fenêtre à terre vensters rond 1880 en de ingangspartij bij het trappenhuis aan de voorzijde van het pand. Mede doordat de voorgevel vrijwel oorspronkelijk is en onderdeel uitmaakt van het uniforme IJsselkadefront heeft deze een hoge monumentwaarde (*Cat. 1*).

De achtergevel is onderdeel van een uitbreiding van het gebouw die waarschijnlijk rond 1914 is gedaan. De vensters en deurkozijnen van de achtergevel zijn vrijwel allemaal vernieuwd waardoor dit gedeelte wordt benoemd als indifferente monumentwaarde (*Cat. 3*).

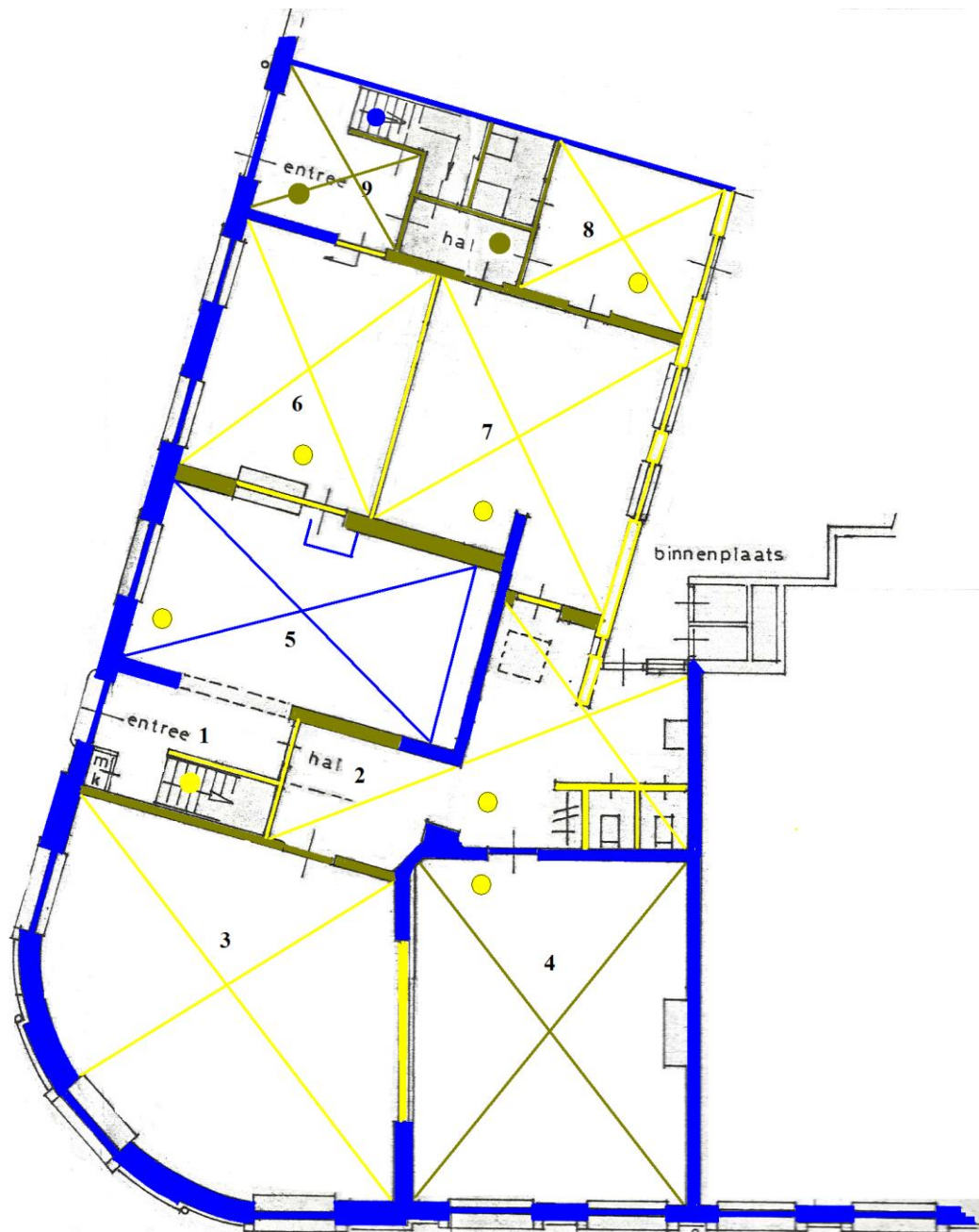
Interieur

In het pand zijn door de meerdere aanpassingen en verbouwingen weinig oorspronkelijke elementen meer aanwezig, daardoor heeft het plafond in ruimte 5, wat nog bij de oorspronkelijke opzet behoort, een hoge monumentwaarde (*Cat. 1*). En het in een latere periode aangebrachte plafond in ruimte 4 een positieve monumentwaarde (*Cat. 2*).

De trap aan de achterzijde van het pand laat de fasering zien van de wijzigingen en waarbij de bordestrappen nog oorspronkelijk zijn, daardoor wordt dit onderdeel gewaardeerd met een hoge monumentwaarde (*Cat. 1*). De trap aan de voorzijde van het gebouw is een latere toevoeging maar draagt wel bij aan de afleesbaarheid van het gebouw en heeft een positieve monumentwaarde (*Cat. 2*). Door het pand heen zijn verschillende oorspronkelijke kozijnen met paneeldeuren aanwezig en nog enkele staan op een ongewijzigde plaats. Deze hebben een hoge monumentwaarde (*Cat. 1*). De kozijnen die oorspronkelijk zijn en op een andere plaats staan hebben een positieve monumentwaarde (*Cat. 2*).

Ter plaatse van de eerste verdieping in ruimte 1.5 en op de begane grond bij ruimte 9 is een stuc op riet plafond aanwezig die behoort bij de wijzigingen rond 1914, deze hebben een positieve monumentwaarde (*Cat. 2*).

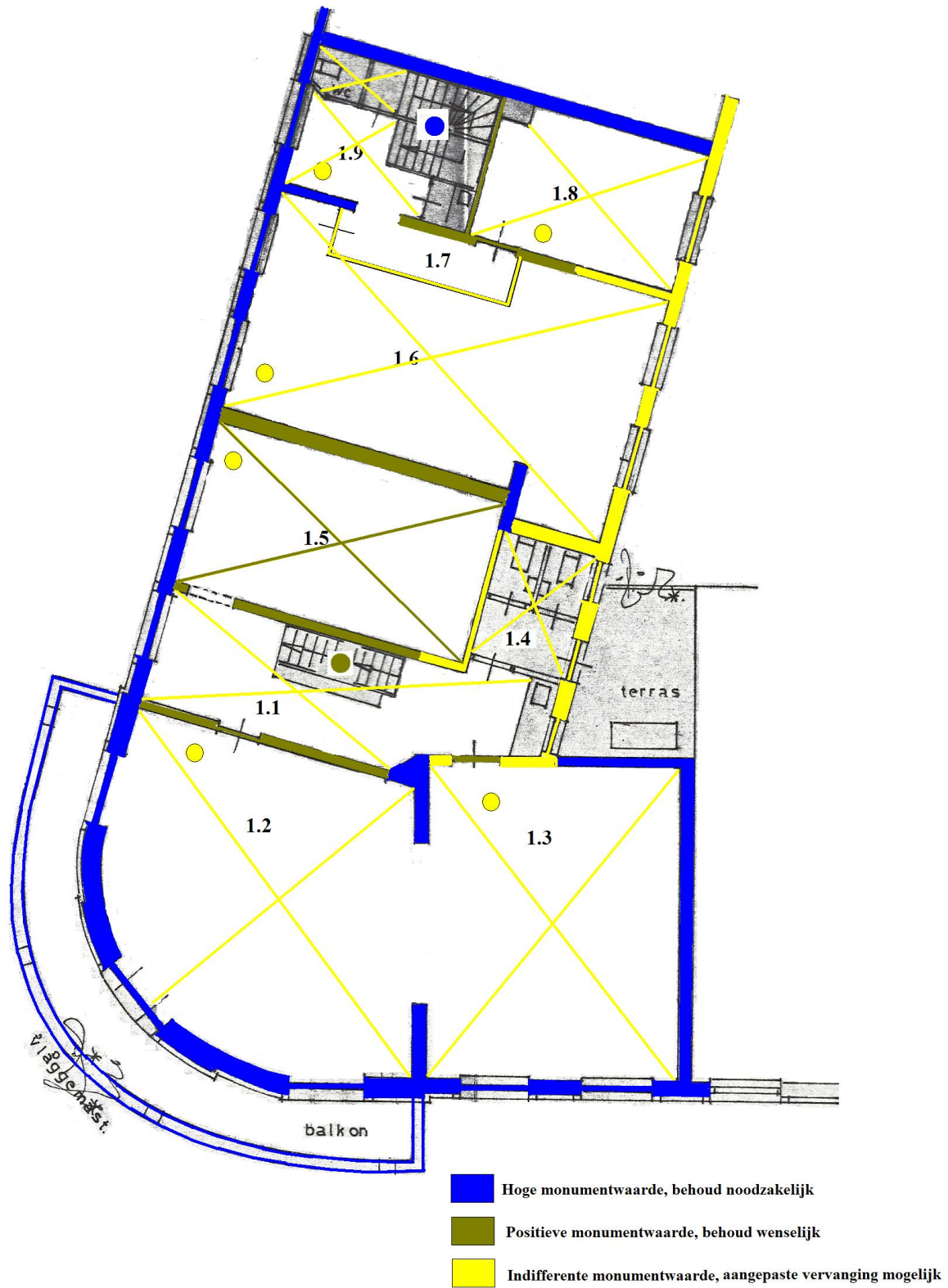
Waarderingsplattegronden.



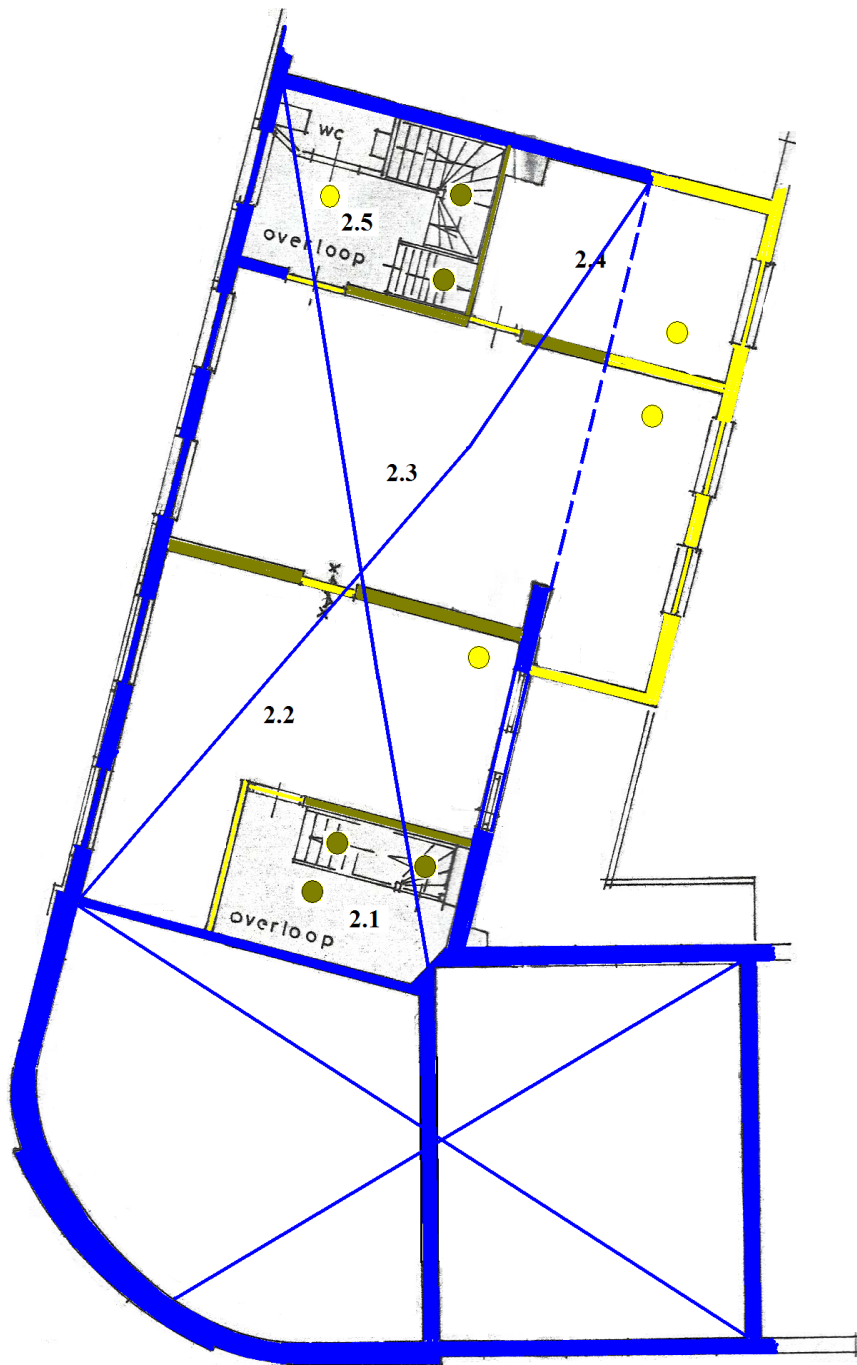
- Hoge monumentwaarde, behoud noodzakelijk
- Positieve monumentwaarde, behoud wenselijk
- Indifferente monumentwaarde, aangepaste vervanging mogelijk

Begane grond

Een gekleurd kruis in een ruimte duidt op de waardering van de afwerking van het plafond boven het desbetreffende vertrek. De waardering van het interieur wordt aangegeven met een gekleurde streep langs de betreffende wand. Binnen een ruimte zijn verschillende kleuren mogelijk. Bijzondere elementen worden met een gekleurde cirkel aangeduid. De waarderingsplattegrond mogen niet worden geïnterpreteerd zonder raadpleging van de tekst in hoofdstuk 5: Cultuurhistorische waardestelling

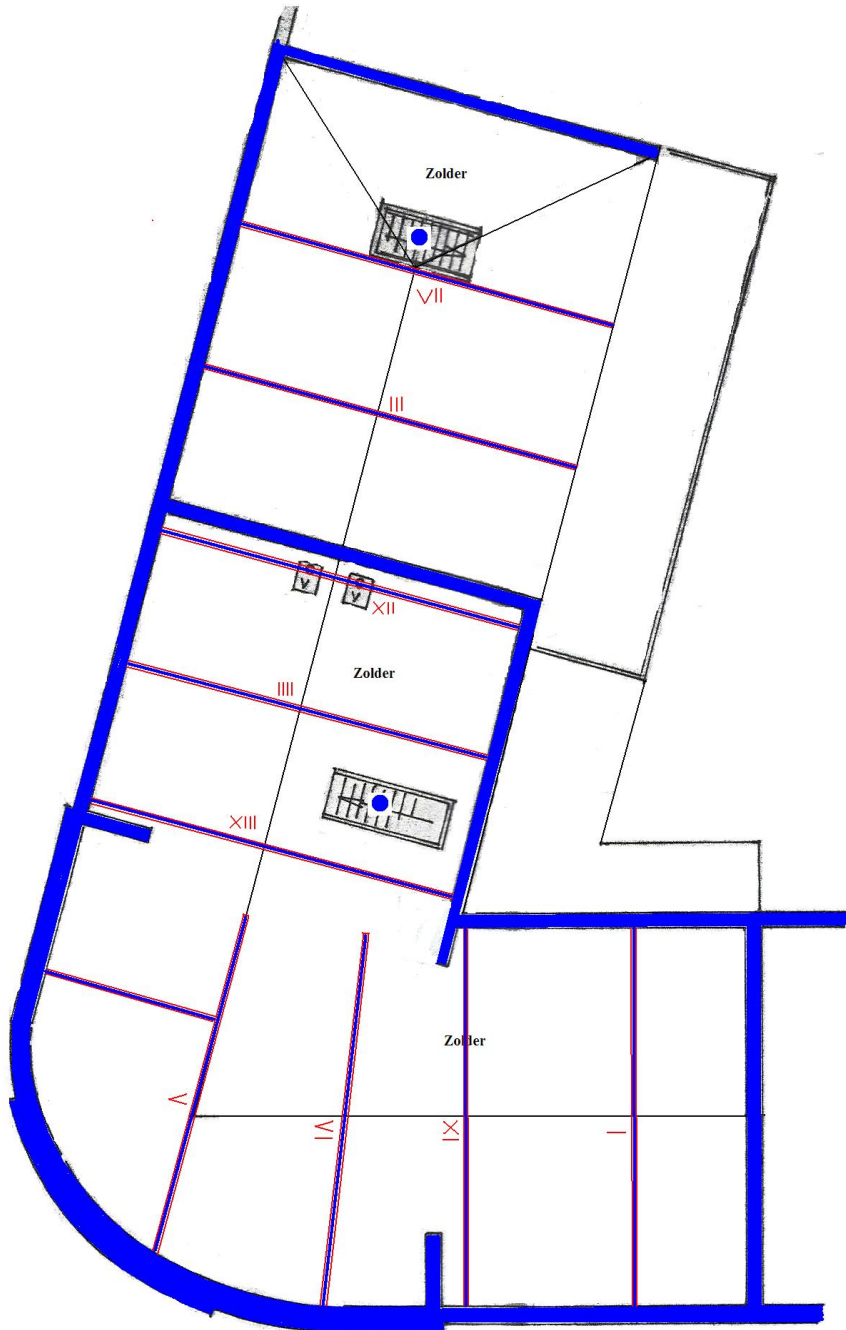


Eerste verdieping.



Tweede verdieping

- Hoge monumentwaarde, behoud noodzakelijk
- Positieve monumentwaarde, behoud wenselijk
- Indifferente monumentwaarde, aangepaste vervanging mogelijk



Overzicht spanten zolder

- Hoge monumentwaarde, behoud noodzakelijk
- Positieve monumentwaarde, behoud wenselijk
- Indifferente monumentwaarde, aangepaste vervanging mogelijk

Aanbevelingen.

Indien de mogelijkheid zich voordoet valt het te overwegen om de oude stucplafonds te herstellen. Deze zijn nu achter moderne systeemplafonds weggewerkt en bevatten diverse doorbrekingen die nog te repareren zijn.

Bij de volgende schilderbeurt van het exterieur overwegen om een kleurenonderzoek te doen, de oude foto's zijn wel in zwart-wit maar waarschijnlijk heeft het pand een andere kleurstelling gehad.

Bronvermelding en literatuuropgave

LITERATUUR

- Haslinghuis, E.J., Janse H *Bouwkundige termen verklarend woordenboek van de westerse architectuur- en bouwhistorie.* (Leiden 2005)
- R.Stenvert e.d., *Inleiding in de bouwhistorie* (Utrecht 2007)
- Oldenmenger A.G., *Doctoraalscriptie over Adriaan Barent Willen Langenberg Zutphens architect en ambtenaar.* (Nijmegen 2007)
- Janse H., *Trap en trede* (Zeist 1995)
- Janse H., *Houten kappen in Nederland 1000-1940* (Delft 1989)

ARCHIEVEN

- Regionaal archief Zutphen (RAZ)
- Stedelijk museum Zutphen (SMZ)

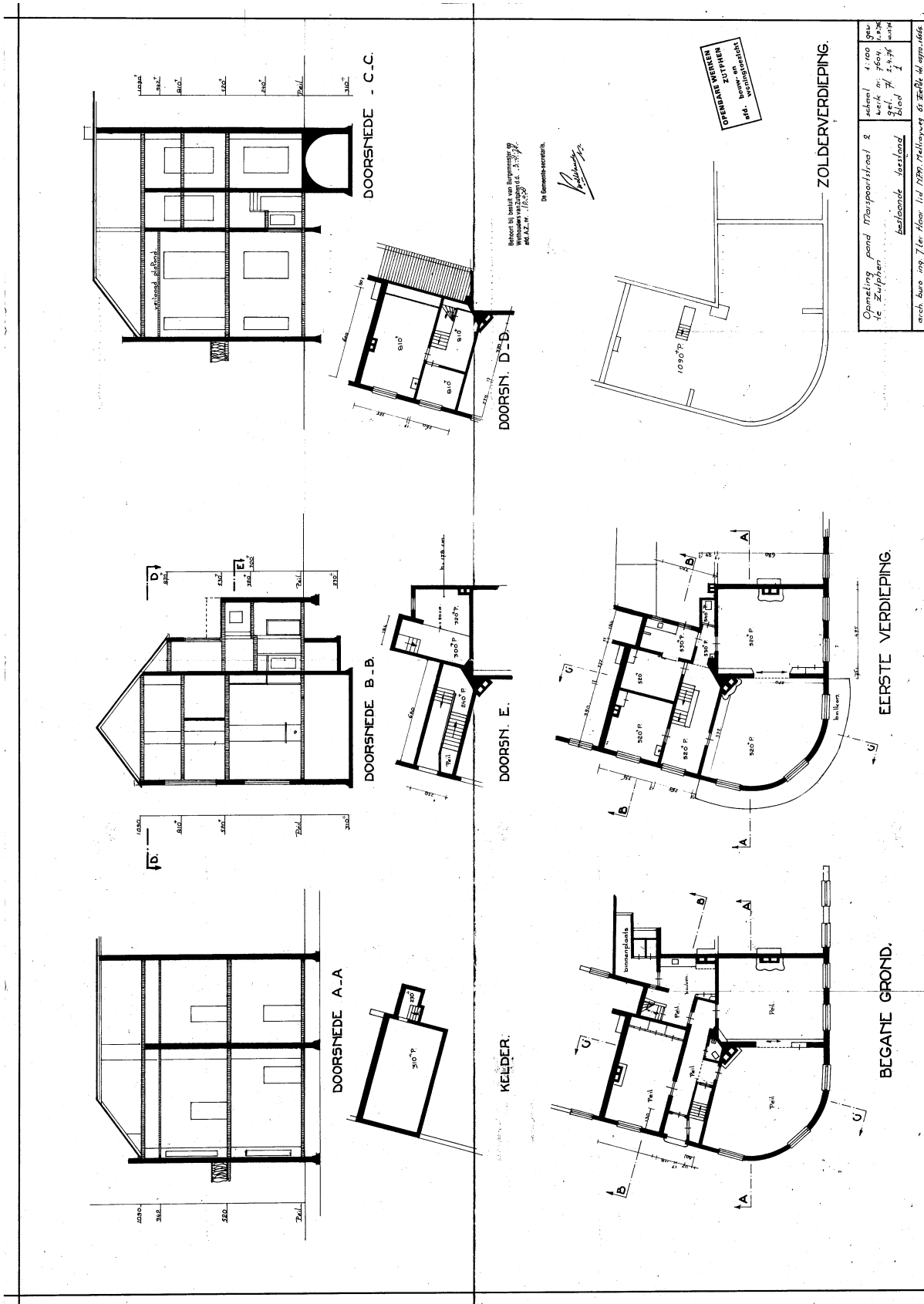
Geraadpleegde Websites;

<http://www.documentatie.org>

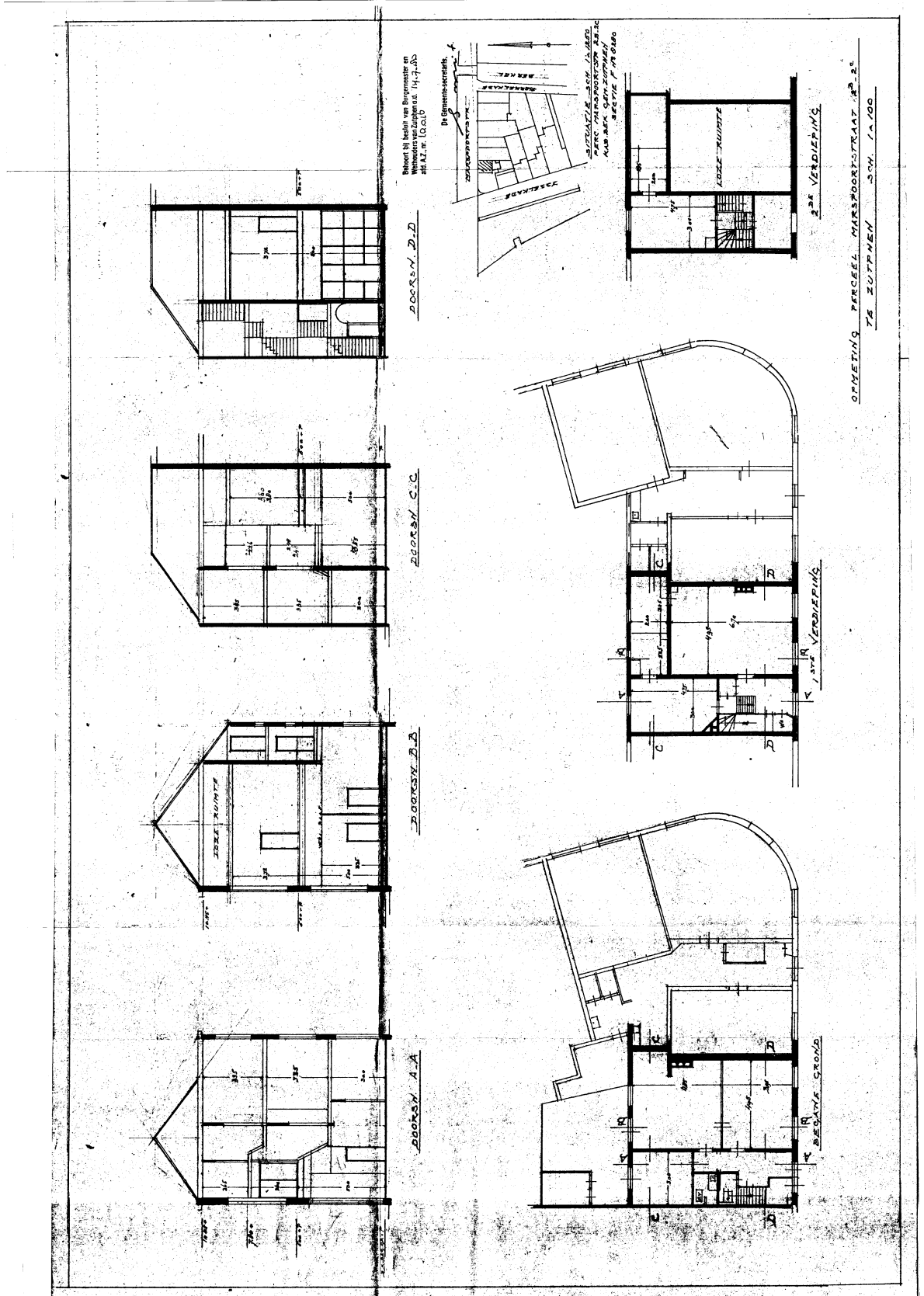
<http://www.joostdevree.nl/>

<http://www.watwaswaar.nl>

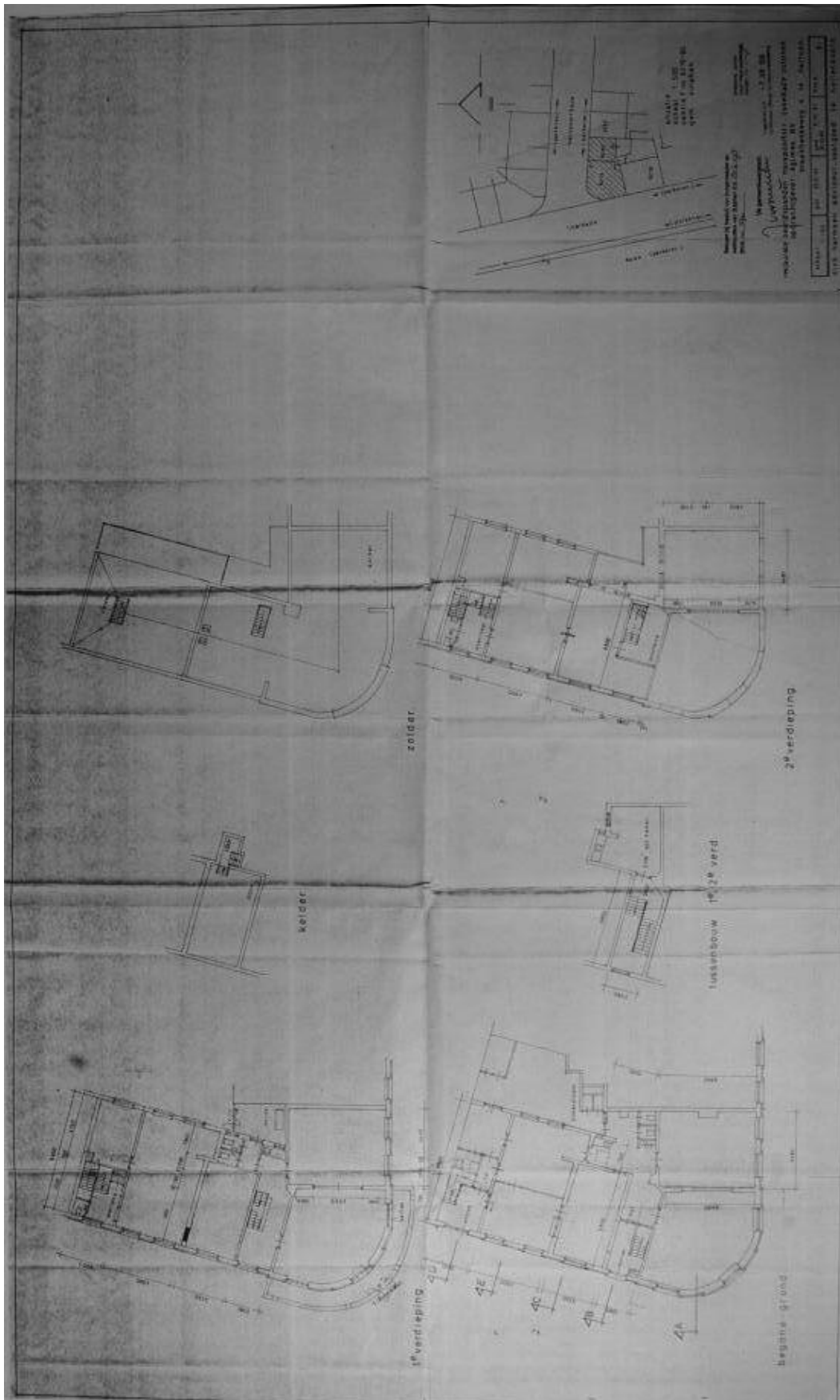
Bijlagen en afbeeldingen.



Bijlage 1
Opmetingstekening 1976
Bron; RAZ



Bijlage 3.
Bestaande situatie 1980
Bron; RAZ



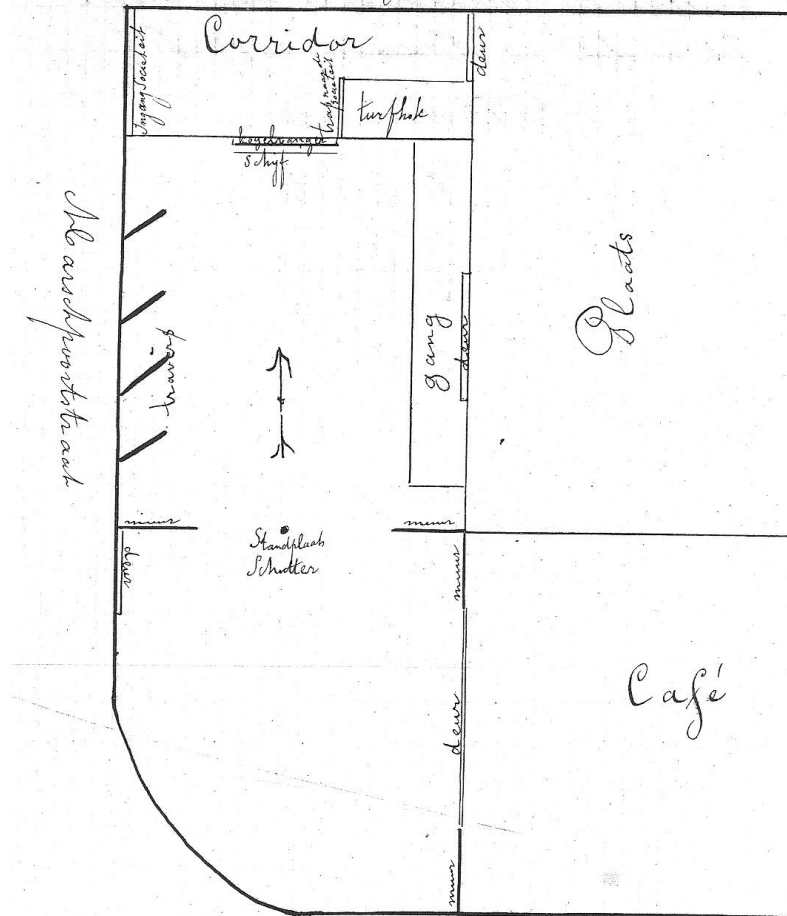
Bijlage 5.
Plattegronden 1997
Bron; RAZ

Behoort bij besluit van Burge-
meester en Wethouders van Zut-
phen dd: 14 November 1893 N^o.

De Burgemeester,



Behoort bij van reg. ingew. KB dd:
perceel Glaner 45700 1075 N^o 21.



Ysfelkade
Behoort

AAT: L P. n. 119

Bijlage 7.
Besluit gemeente schutterij in de sociëteit 1893
Bron; RAZ

afgedaan 20 SEP. 1946 *11-46* *17 SEP. 1946*
Plaatselijk Bureau Wederopbouw - Zutphen

Betreft pand: MARSCHPOORTSTR. straat No.: 2
Eigenaar: H. de JONGE. Jiselkade ~~straat~~, No.:13
Woonplaats: Zutphen

Specificatie van herstel, herbouw- of nieuwbouw:

Metselwerk: incl. breek-, grond- en sloopwerk).

Omschrijving per constructiedeel met opgaaf van de prijs.

rep. pannendak met aanstrijken, herdekken en het bijleveren van
50 pannen.

Totaal f. 220.-

Timmerwerk: 1 stel schuifdeuren met omtimmering en betengeling, rep.
deur, rep. voordeur

Totaal f. 278.-

Loodgieterswerk en Electriciteit:

*Herstel zinken plaat, gaten en
reemmen en herstel van zinken
regenafvoer pijpen. prijs totaal f. 94.00*

VERBODEN TOEGANG - VERBODEN TOEGANG - VERBODEN TOEGANG

Bijlage 8.

Aanvraag reparatie Plaatselijk Bureau Wederopbouw

Bron; RAZ

Afbeeldingen



*Afbeelding 27
Aanzicht vanaf overzijde
IJssel. Niet gedateerd
Bron: SMZ*



*Afbeelding 28
Aanzicht IJsselkade met
rechts café Bellevue.
Datum; 1880
Bron; SMZ*



*Afbeelding 29
Entree Marspoortstraat.
Andere kleurstelling pand.
Niet gedateerd.
Bron; SMZ*



*Afbeelding 30.
Entree Marspoortstraat.
Datum; 1965
Bron; SMZ*



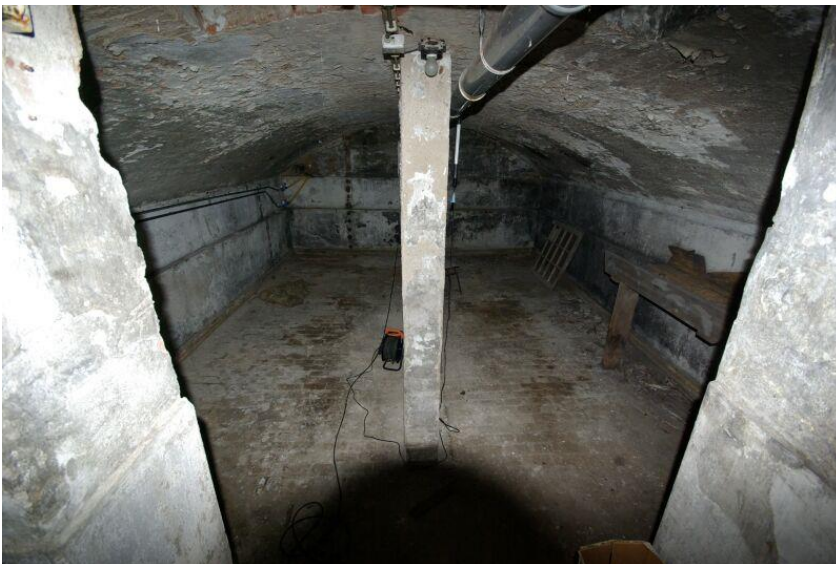
*Afbeelding 31.
Entree Marspoortstraat.
Datum; 1990
Bron; SMZ*



*Afbeelding 32.
Entree Marspoortstraat.
Datum; 2010*



*Afbeelding 33
Trap naar de kelder
Gelegen aan de voorzijde van
het pand*



*Afbeelding 34
Kelder voorzijde pand met
tongewelf.*



*Afbeelding 35
Kelder voorzijde pand met
tongewelf.*



*Afbeelding 35
Kelder achterzijde pand, met
gemetselde troggewelfjes
tussen stalen liggers.*



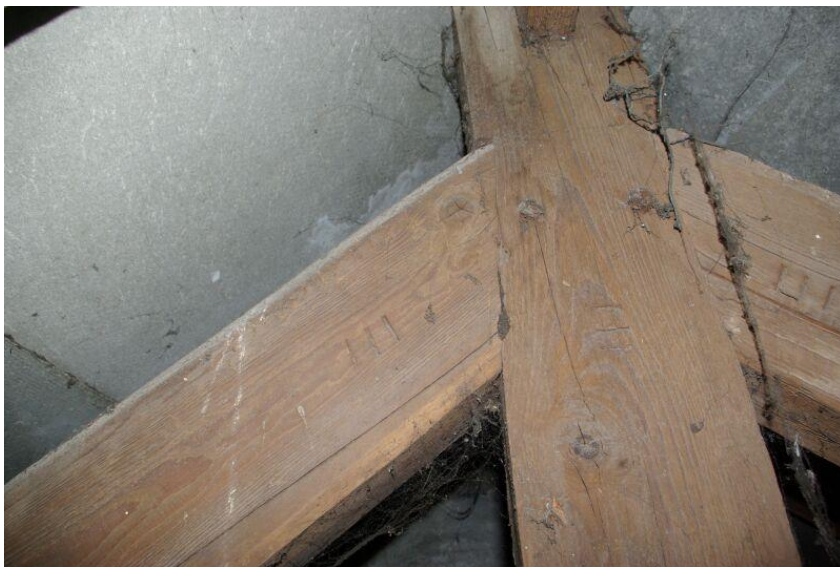
*Afbeelding 37
Kelder achterzijde pand.*



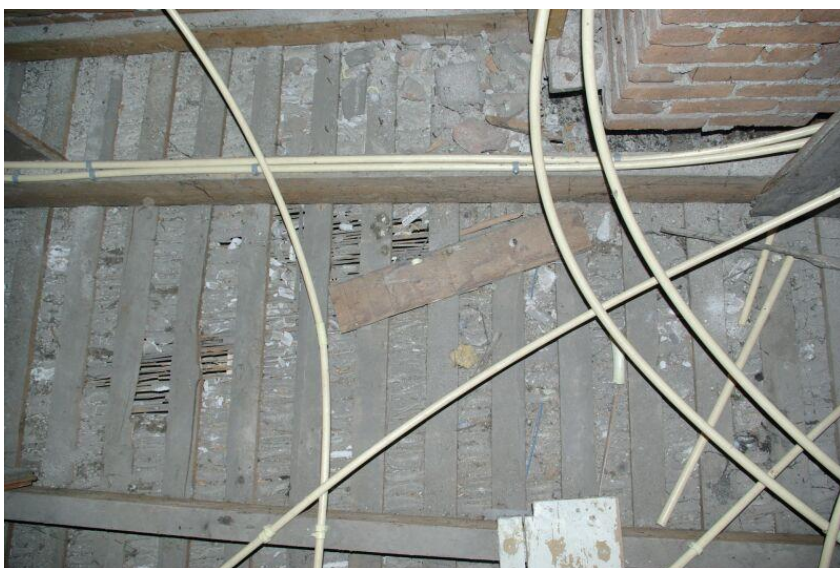
*Afbeelding 38
Zolder voorzijde pand,
evenwijdig aan de IJsselkade*



*Afbeelding 39
Halfspant ter plaatse boven
de ronding van de gevel*



*Afbeelding 40.
Makelaar van het spant met
de aansluiting van de
spantbenen. Voorzien van
gehakte telmerken.*



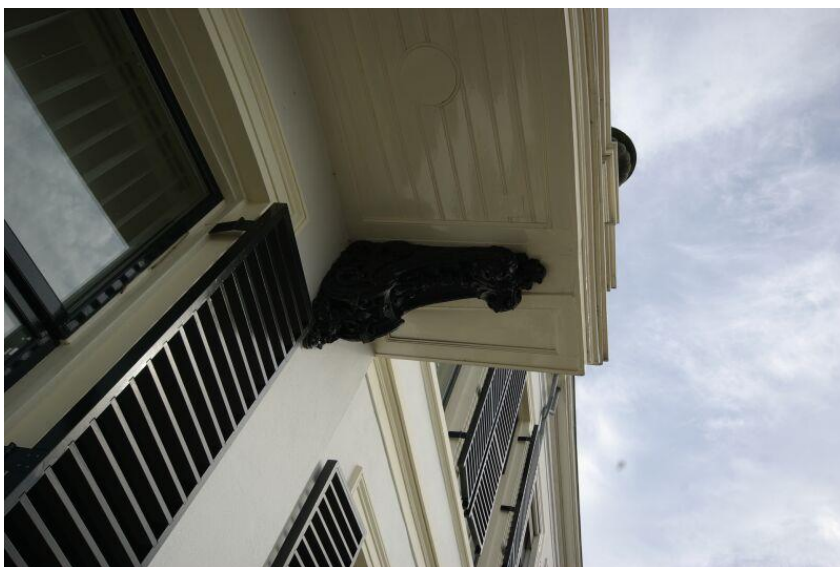
*Afbeelding 41
Stuc op riet plafond onder de
zoldervloer. Hiervan is nog
een zeer gering deel
aanwezig.*



*Afbeelding 42
Nieuw aangebracht plafond
in ruimte 1.2 en 1.3
Met neorococo versieringen.*



*Afbeelding 43
Aanzicht vensters en ronding
gevel van binnen gezien.*



*Afbeelding 44
Detail van de onderzijde van
het balkon gedragen op
consoles.*

COLOFON

Foto omslag: De voormalige nieuwe sociëteit Zutphen
Marspoortstraat 2 in Zutphen, gezien vanuit het
westen.

Marspoortstraat 2, Zutphen Bouwhistorische verkenning en waardestelling.

Auteur: D.Punt

Datum: 30 november 2010-11-30

Opdrachtgever: Hogeschool Utrecht, Bouwhistorie, Restauratie
en Monumentenzorg.

Uitvoering: D.Punt

Docent: Drs. J.F. Dröge