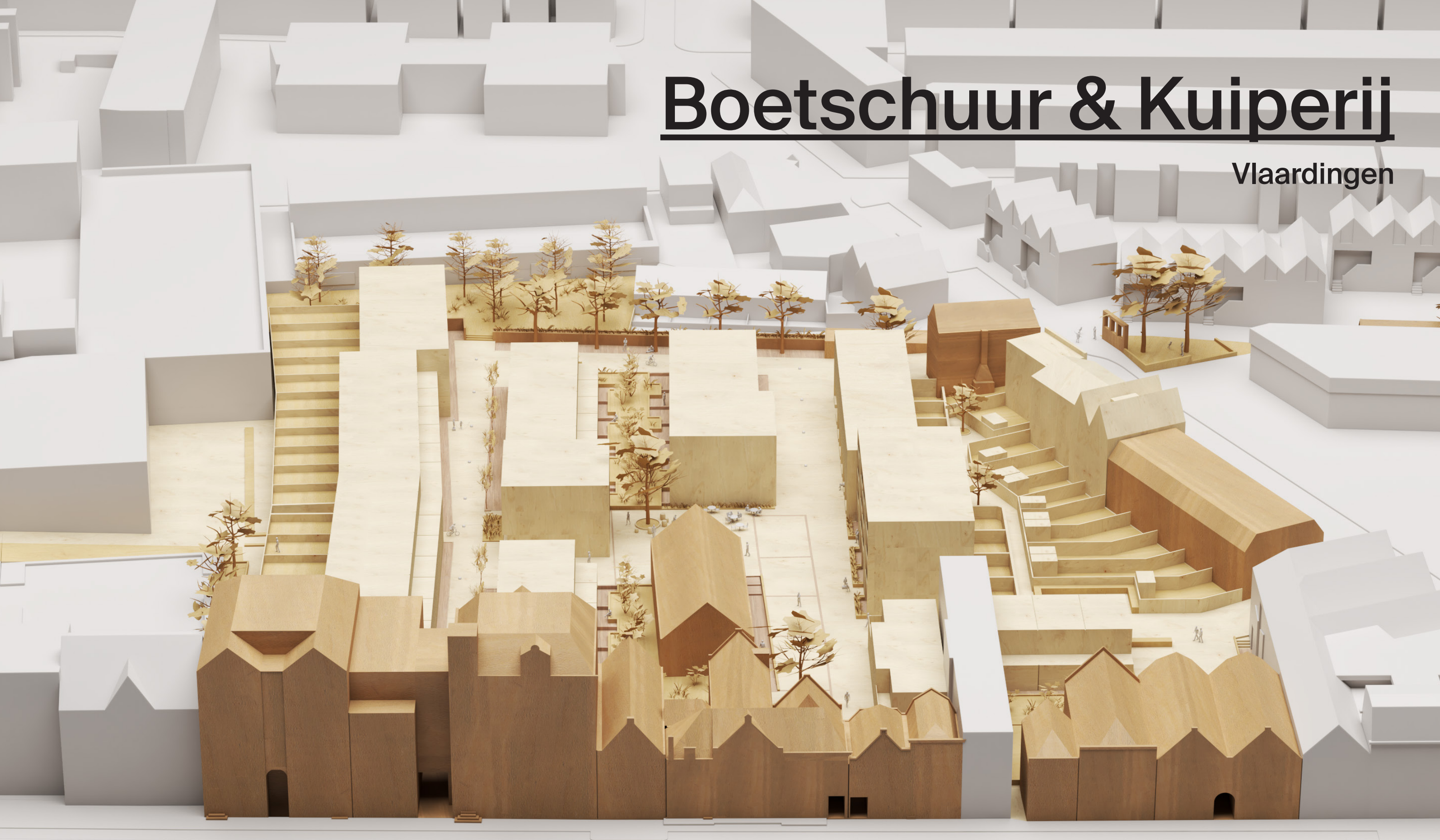


# Boetschuur & Kuiperij

Vlaardingen





# Ontwerpaanpak

## MONUMENTALE CONTEXT EN (BE)LEEFBAARHEID

De planontwikkeling van het Museumkwartier is proces met een lange geschiedenis. De financiële haalbaarheid van dit complexe, ambitieuze plan met zijn vele monumenten heeft altijd onder druk gestaan. Dit heeft dan ook geresulteerd in de vraag naar een woongebied met een zeer hoge dichtheid. De opgave is hier om zowel rekening te houden met de bijzondere historische context als met de toekomstige kwaliteit van dit bijzondere woongebied.

## HET STEDELIJKE BOUWBLOK ALS EEN MONUMENT

De planontwikkeling van het Museumkwartier is proces met een lange geschiedenis. In de stedelijke context worden interventies als deze, van het Museumkwartier, meestal gedefinieerd als “infill”, stedelijke acupunctuur. Het betreft de herbestemming van grond in een stedelijke omgeving voor nieuwbouw. Het Museumkwartier in Vlaardingen combineert hier de noodzaak tot restauratie en transformatie van de monumentale panden met de vraag naar een woongebied met een zeer hoge dichtheid om dit complexe en ambitieuze plan financieel haalbaar te maken.

Maar terwijl restauratie een conservatieve en onthullende handeling is, die voortkomt uit een behoefte aan geheugen, is stadsplanning een discipline die zich bezighoudt met de organisatie van de stad en het ge-antropiseerde territorium. Stadsplanning gebruikt organisatorische criteria van ruimte, regels en stedelijk weefsel. Door de principes van Integrated Conservation (zoals voor het eerst gedefinieerd in de Declaration of Amsterdam, 1975) te volgen is het mogelijk om te kijken naar een nieuw paradigma waarin we het gehele stedelijke bouwblok als een monument definiëren.

Dit betekent voornamelijk:

- uitbreiding van het begrip monument naar het hele bouwblok
- het gehele plan kan worden gedefinieerd als een stedelijk restauratieplan
- belang van een formele eenheid en niet alleen de nadruk op esthetische waarde
- waar mogelijk trouw blijven aan de oorspronkelijke morfologische configuratie
- het complex / artefact heeft culturele en sociale waarde, als het een eigen identiteit behoudt binnen het geheel
- herdefinitie van de balans en relaties tussen de verschillende betrokken onderdelen (bestaande gebouwen, monumenten, nieuwbouw, open ruimte en groen, mensen, mobiliteit)

## CORRELATIE TUSSEN SLOOP EN NIEUWBOUW

*“for this to happen in the best way it is necessary that the environment is felt as a collective work/ artifact to be saved as a whole. It should not be seen as an integral preservation of a sum of details (...) but as a relationship of volumes and spaces that allows the replacement of an ancient building with a new one, as long as it is subordinated to the aforementioned relationship.” ( Roberto Pane, 1959)*

In het kader van het stedenbouwkundige restauratieplan is de reactivering van de oorspronkelijke entrees en de stedelijke reconstructie van de stegen aan de WHK het uitgangspunt.

Een steeg is een veilige, rustige en verkeersvrije omgeving. De geplaveide straatjes hebben een specifieke stedelijke schaal en proportie. De doorlopende fronten (stedenbouwkundige massa) en de adressen aan de stegen zijn cruciaal voor de levendigheid en beeldkwaliteit van het plan. Elke steeg heeft twee perspectivische verdwijnpunten en een sterke lineariteit, die de voorbijganger uitnodigt om het gebied binnen te lopen en de omgeving te verkennen. De positie van de voordeur in combinatie met een leefruimte aan de openbare ruimte, de steeg, is essentieel voor het ontwerp. Op deze manier wordt de steeg ervaren als een collectieve, levendige en sociaal veilige plek.

Om een goede integratie tussen de oude structuur en de nieuwe volumes te bewerkstelligen is ervoor gekozen om de Boetschuur, als historisch hoofdelement in het hart van het binnengebied, centraal te stellen.

*“A simple, concentrated intervention can create new energy, demonstrating the possibilities that the space possesses to induce others to activate a greater relationship with the community “ (Jamie Lerner, Acupuncture).*

De sloop van de Kuiperij biedt de mogelijkheid om een betere ruimte rond de Boetschuur te creëren, als katalysator van de historische betekenis van de plek. Een goede balans tussen bebouwde en onbebouwde elementen is ook nodig om daglicht, lucht, comfort en kwaliteit van de open ruimtes waar te borgen. Het verwijderen van één bouwwerk (de Kuiperij) is ingezet als instrument om ruimtelijke kwaliteit te creëren en noodzakelijke verbindingen te leggen tussen het historisch erfgoed en de nieuwbouw.

*... removing something creates an opportunity to take a fresh look at something*

*... it's making space without building it*

*Tabula scripta*

# Bouwkundige staat

Het plangebied Museumkwartier ligt in de Vettenoordse polder in het historische centrum van Vlaardingen. In dit gebied staat de haringvisserij sinds de zeventiende en achttiende centraal. Eind negentiende eeuw en begin twintigste eeuw kende de haringvisserij een grote bloei. Vooral in het gebied ten zuiden van de Vetteoordsekade worden in deze periode verschillende bedrijfs- en fabrieksgebouwen gebouwd en uitgebreid. De afgelopen decennia kwamen deze bedrijfsgebouwen, waaronder veel pakhuizen, leeg te staan. Het verval van monumenten en binnenterrein was hiermee een niet te stoppen feit.

## WATER PROBLEMATIEK

Het huidige binnenterrein ligt lager ten opzichte van de omliggende woningen en wegen. Maaiveld en grondwaterstand zijn in het binnengebied nagenoeg gelijk. Om de ontwatering te verbeteren wordt het projectgebied circa 0,65 m opgehoogd, waarmee de maaiveldhoogte in het plangebied op ongeveer 0,65 m+ NAP komt te liggen.

Het uitgangspunt hierbij is geweest dat de ontwikkeling zoveel mogelijk in de buurt blijft van de bestaande situatie. Zodoende is er uitgegaan van een minimale ophoging van het terrein, waarbij voldaan wordt aan de gestelde eisen vanuit de Gemeente Vlaardingen. Deze hoogte is bepaald aan de hand van de huidige grondwaterstand ten opzichte van de gestelde ontwateringsdiepte uit de SUV. Tevens is er geotechnisch naar gekeken, het afwerken op +0.65 NAP blijkt een gunstige invloed te hebben op mogelijke zettingen.

Het plan houdt rekening met de bestaande maaiveldhoogtes t.p.v. de monumenten aan de Westhaven- en Vetteoordskade met het binnengebied. De bestaande maaiveldhoogtes kunnen hier worden gehandhaafd. De ophoging van het maaiveld heeft wel gevolgen voor de Boetschuur. Dit pand blijft behouden en heeft een vloerpeil rond de 0,00 m+ NAP. Het betreft het laagste punt in het binnengebied, het pand loopt hiermee een groot risico op wateroverlast. Om deze reden is het voorstel nu, om de begane grond vloer van de Boetschuur iets (20cm) op te tillen, het water laten we vervolgens, net als bij de overige monumenten, van de gevel aflopen.

## BOETSCHUUR

De bouwkundige staat van de gehele boetschuur is de kwalificeren als slecht. Het gehele gebouw is opgetrokken in een volledig houten draagconstructie die op verscheidene plekken is aangetast door oude en nog actieve lekkages in zowel de dakbedekking als de gevelbekleding. Twee locaties in het gebouw hebben reeds verregaande aantasting van de draagconstructie gecreëerd, waardoor plaatselijk

de constructieve veiligheid niet meer kan worden gegarandeerd en waar volledige vervanging van vloerdelen, balklagen en gevelstijlen noodzakelijk is. De twee locaties bevinden zich ter hoogte van de ingevallen dakkapel in het kleine bouwdeel en de daardoor aantasting van de daaronder gelegen verdiepingsvloeren en -balken en de verzakking van de eerste verdiepingsvloer en ter hoogte van de aantasting van de draagconstructie ter plaatse van de scheidingswand tussen het grote en kleine bouwdeel aan de zuidgevel van de boetschuur.

Aangezien beide locaties zich louter of voor een groot gedeelte bevinden in het kleine bouwdeel, kan worden gesteld dat een aanzienlijk groot gedeelte van dit bouwdeel (30-40%) niet meer kan worden hersteld, maar volledig moet worden vervangen/gereconstrueerd.

## KUIPERIJ

Een actueel beeld van de bouwkundige staat van de Kuiperij kan niet worden gegeven, dit kan enkel worden geconcludeerd uit het door Boei opgestelde inspectierapport d.d. 2018. Met zekerheid kan echter worden gesteld dat de huidige situatie onveranderd of verslechterd is.

In algemene zin verkeert het gebouw in slechte staat. Verspreid in het gehele pand zijn delen van de constructies en de beschietingen aangetast door houtrot en/of zwam. Het gebouw staat op een groot aantal plaatsen volledig open en ook in de dakbedekking bevinden zich meerdere lekkages, waardoor er schade is ontstaan door inwatering en vervuiling door duivenmest.

Het metselwerk van de plint is op meerdere plekken beschadigd door daarin wortelende struiken. In de gevels bevindt zich een groot aantal scheuren, met name rondom de vensters en rond de sterk gecorrodeerde verankeringen. De houten kozijnen met luiken en stalen zijn gedeeltelijk afgetimmerd, maar zijn voor zover zichtbaar allemaal in slechte staat. In het interieur is een aanzienlijk deel van de kapconstructie, balklagen en vloerbeschot aangetast; de binnenzijde van de noordgevel is sterk door vocht belast en is aangetast door zwam.

# Bouwkundige staat

## MONUMENTALE WAARDEN VAN DE VERSCHILLENDE ONDERDELEN elementen van beide Kuiperij en Boetschuur (deel I en deel II)

Onderstaande waardestelling is afgeleid uit de bouwhistorische verkenning, opgesteld door Adviesbureau Ormel, d.d. 12/2013.

De als pakhuis (Boetschuur) en rokerij (kuiperij) beschouwde panden ontleen hun cultuurhistorische waarden met name als onderdelen van het Kwakkelsteincomplex.

Dit zijn stedenbouwkundige monumentwaarden vanwege de afleesbare perceel indeling (waarbij deze oorspronkelijk deel uitmaken van het omliggende conglomeraat van bebouwing) en de verbinding met de tussengelegen steeg die via de poort in de straatgevel van de Westhavenkade kan worden bereikt.

Beide panden bezitten echter geen of nauwelijks architectuurhistorische waarden. De houten loods (boetschuur) bezit wel bouwhistorische waarden vanwege het gebruik van hout als basismateriaal, de constructiewijze en detaillering. De loods is een van de weinige nog aanwezige houten exemplaren en bezit daardoor hoge monumentenwaarden. De bouwhistorische waarde van het bakstenen bijgebouw (Kuiperij) is positief vanwege het aanwijsbare hergebruik van diverse onderdelen en materialen.

Vanuit de gebruikshistorie is de houten loods (boetschuur) van belang vanwege de afleesbaarheid van oorspronkelijke functie als haringpakhuis. Het bakstenen bijgebouw (kuiperij) bezit positieve gebruikshistorische waarde vanwege het daarin toegepaste gebruik voor het verlengen van de houdbaarheid van vis, en nog aanwezige sporen in de inrichting. Dit zijn de sporen die behoren bij de rokerij en de gehele aanwezige invriesinstallatie en innovatie op het gebied van houdbaarheid, welke mede is ontwikkeld door de haringhandel Kwakkelstein.

Meer specifiek vermeldenswaardig zijn - naast de nog aanwezige installaties in de kuiperij - de onbehandelde en ongeschaafde houtconstructie en de repenvloer in de boetschuur van hoge waarde en voor de kuiperij de hergebruikte ramen met stalen roedes (herplaatst uit de gevel aan de Westhavenkade).

## RELATIE TRANSFORMATIE PANDEN WESTHAVENKADE 66-67-69 (o.a. daglichttoetreding) en gewenste sloop Kuiperij en deel Boetschuur

De als monument aangemerkte houten loods en het bakstenen bijgebouw maken beide oorspronkelijk onderdeel uit van een aaneengebouwd dakenlandschap achter de bebouwing aan de Westhavenkade 66-69. Dit is een zone waarin tegelijkertijd maar moeilijk daglicht kan doordringen, wat wel degelijk van invloed is op de bruikbaarheid van de boetschuur en de kuiperij. Het prototype van de haringinvrieslijn en het feit dat hier de rokerij van “Kwakkelstein” was gevestigd dragen weliswaar bij aan de positieve monumentwaarden van het bakstenen bijgebouw (kuiperij), maar zij verhinderen vanwege hun schaal wel elk ander gebruik.

Uitgaande van sloop van Kuiperij en het oostelijk gedeelte van de boetschuur, kan meer ruimte en daglicht worden gegenereerd zodat de omliggende (meer waardevolle) monumentale bebouwing beter tot recht kan komen en bij een herbestemming meerwaarde kan worden gerealiseerd door o.a. kwalitatieve buitenruimte.

Een goede documentatie van de te slopen monumentale onderdelen met de functionele aspecten is dan een vereiste, dit geldt zowel voor de kuiperij als de te slopen delen van de boetschuur.

Daarnaast blijft vanuit cultuurhistorisch oogpunt het essentieel om de relatie tussen de te slopen gebouwen/bouwdelen en de bebouwing aan de Westhavenkade - op stedenbouwkundig en gebruikshistorisch niveau - inzichtelijk en voelbaar te houden.

# Toekomst

## FINANCIËLE HAALBAARHEID

De financiële haalbaarheid van het plan Museumkwartier heeft de afgelopen jaren onder druk gestaan, vanwege substantiële tekorten op de grondexploitatie en vastgoedexploitatie van het bestaande vastgoed. Het voorgelegen stedenbouwkundige plan is door intensieve samenwerking en bijdragen door de Gemeente Vlaardingen en BPD wel haalbaar geacht. Het grootse gedeelte van de monumenten in het gebied kunnen worden behouden. Echter zijn er keuzes gemaakt die door de hoge dichtheid in combinatie met de noodzakelijke ontsluiting niet alle monumenten in het plangebied heeft kunnen behouden. Daarentegen is het hierdoor wel mogelijk om alle monumenten aan de Westhavenkade in volledige ere te herstellen alsmede de woning op de Vetteoordskade 15. Daarnaast krijgen deze monumenten een duurzame toekomst door de herbestemming naar woningbouw.

## BOETSCHUUR, EEN GEBOUW OP ZOEK NAAR ZIJN NIEUWE ROEPING

Het te behouden deel van de Boetschuur krijgt een centrale plaats in het nieuwe stedelijke binnengebied. We onderzoeken de samenwerking met partners voor een maatschappelijke functie op deze bijzondere plek. Op dit moment worden er gesprekken gevoerd met een maatschappelijk betrokken organisatie “Stadsherstel Maassteden”. Met het betrekken van Stadsherstel bij de ontwikkeling voorzien we in een partij die met veel respect en ervaring voor Rijksmonumenten een duurzame functie wil ontwikkelen. Daarnaast willen wij door middel van een participatietraject ideeën ophalen voor functies die belanghebbenden en geïnteresseerden graag op deze locatie zouden zien. Op dit moment wordt er gedacht aan een maatschappelijke functie met ondersteunende horeca. Stadsherstel Maassteden is tevens ook de beoogd eigenaar voor de Boetschuur zodat ook het behoud van de toekomstige situatie wordt gewaarborgd.

Uitgangspunt is dat het casco van de boetschuur zal worden hersteld naar originele staat. Het project moet de perceptie versterken van de essentiële formele waarden, zoals het open karakter van de noordgevel, de gelaagde westgevel, maar ook van bijvoorbeeld de reepvloer of de originele houten constructie. Het elimineren of verwijderen van kleine delen van het gebouw kan een subtiele manier zijn om de ongeziene waarden te onthullen, “zoals het optillen van een rots om een verborgen wereld bloot te leggen”, dit kan alleen worden gedaan na een zorgvuldige bestudering van zijn onderdelen.

Afhankelijk van de toekomstige functie wordt de afbouw (isolatie, afwerking, installaties) gerealiseerd. Verder wordt er gezocht naar aanpassingen die aansluiten bij de herbestemming. Hierbij valt te denken aan het transparanter maken van de gevel bij ingangen van de schuur. Om de maatschappelijke bestemming en centrale functie van de Boetschuur op het plein in het stedenbouwkundige plan te borgen wordt er in

het bestemmingsplan een gemengde bestemming opgenomen. Dat gericht is op functie als cultuur en ontspanning, dienstverlening en maatschappelijk. Dit zorgt dat er geen woningbouw kan komen en de maatschappelijke toegevoegde waarde juridisch wordt vastgelegd.

De opzet van het oostelijk deel van de Boetschuur is bouwkundig in slechtere staat en willen we laten terugkeren in de openbare ruimte waarmee we de bestaande complexvorm in beeld brengen. Het behoud van dit gedeelte is financieel onhaalbaar. Het zorgt verder voor daglicht problemen in de omliggende bestaande panden.

## KUIPERIJ, SPOREN VAN HET VERLEDEN

Midden op het Kwakkelsteinplein is de voetprint van de gesloopte Kuiperij duidelijk afleesbaar, deze vormt samen met de markering van zijn oude aanbouwen een verwijzing naar het verleden. Het is een belangrijk element van het Kwakkelstein plein.

De oude steeg tussen Kuiperij en Boetschuur is zichtbaar gebleven als het enige lagergelegen deel in de openbare ruimte en ligt op het zelfde niveau als de Boetschuur.

Het plein rond de Boetschuur zelf vormt het hart van het binnengebied en is de meest publieke ruimte. Net als in het verleden, is dit de plek waar alle activiteiten plaatsvinden. De lokale bewoners kunnen hier samenkomen.

De combinatie van specifieke materialen, een goed lichtplan, zorgvuldig omgaan met de waterproblematiek, het hoogte verschil en groene elementen is hier de sleutel tot een hoogwaardige eenduidige inrichting van de openbare ruimte. Mogelijk hergebruik van het ronde raam, materialen, of de inrichting van de Kuiperij wordt onderzocht. Te denken aan herbestemming van onderdelen in de openbare ruimte of de collectieve fietsenstalling.