

Memo

Onderwerp: Sloop Kuiperij Museumkwartier
Projectnummer: 51004204 (378353)
Referentienummer: 378353_toel-B7 v1-0 2021-06-15
Datum: 15-06-2021

1 Aanleiding

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het Museumkwartier te Vlaardingen is BPD Ontwikkeling B.V. voornemens woningbouw te realiseren op het terrein van het Kwakkelstein complex aan de Westhavenkade. Hiervoor is de sloop van een deel van de opstallen op het binnenterrein noodzakelijk.

In verband met de beschermde status als rijksmonument van het object en het beschermd stadsgezicht waarbinnen het plangebied ligt volstaat een (reguliere) sloopmelding conform Bouwbesluit 2012 niet, maar is een omgevingsvergunning voor 'wijzigen monument' en 'sloop binnen beschermd stads- of dorpsgezicht' vereist.

Deze toelichting heeft betrekking op de aan te vragen 'sloopvergunning' voor het pand bekend als de 'Kuiperij'.

2 Erfgoed

2.1 Rijksmonument 'Kuiperij'

De Kuiperij als rijksmonument vormt onderdeel van het complex Kwakkelstein. Het complex Kwakkelstein bestaat uit meerdere panden langs de Westhavenkade en meerdere panden op het terrein gelegen op het binnenterrein. De Kuiperij is een van de beschermde panden op het binnenterrein (naast de 'Boetschuur' mon.nr. 527103).

Monumentnummer	: 527104
Status	: Rijksmonument
Inschrijving register	: 17-02-2003
Kadaster deel/nr.	: 40083/8
Monumentnaam	: Kwakkelstein
Woonplaats	: Vlaardingen
Gemeente	: Vlaardingen
Provincie	: Zuid-Holland
Straat	: Westhavenkade 65 (bij 66)
Postcode	: 3131 AG
Plaats	: Vlaardingen
Object (kadastraal)	: Vlaardingen M 1791

Het gebouw 'Kuiperij' bestaat uit meerdere bouwvolumes. De beschermde status heeft betrekking op de twee oudste delen, herkenbaar aan de pannendaken. Aan de westzijde bevindt zich een bouwdeel uit de jaren '30 (XXb) en een lagere aanbouw aan noord/oostzijde uit 1968.

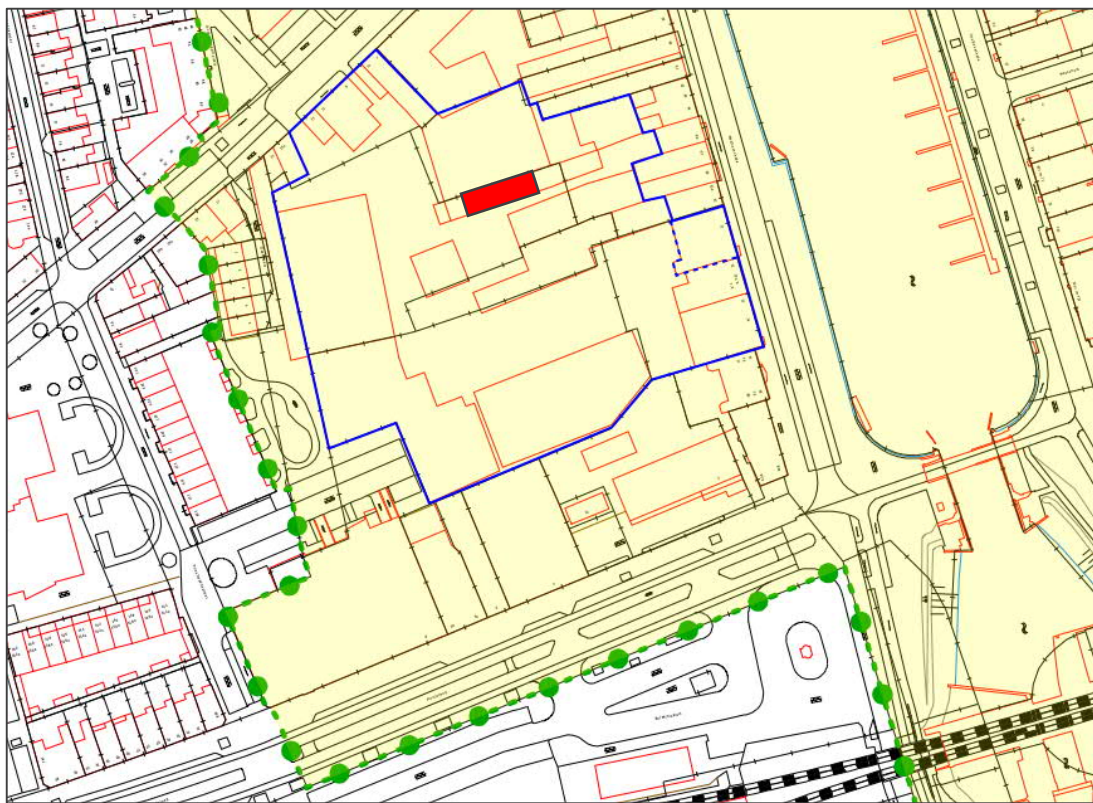
De waardering voor het monument richt zich op de typologie van het gebouw als voormalige kuiperij en pakhuis in de voor de bouwperiode (rond 1900) voor type gebouw kenmerkende sobere bouwstijl (architectuurhistorische waarde). Deze waardering heeft voor dit gebouw primair betrekking op de gevel en dak. Door de verbouwing van het pand eind jaren '60 is het oorspronkelijke interieur gesloopt en vervangen.

Het gebouw is onderdeel van het ensemble dat gevormd wordt door de panden van de vroegere firma Kwakkelstein op het binnenterrein (cultuurhistorisch).

Door de ligging op het binnenterrein heeft het gebouw een beperkt inbreng in de stedenbouwkundige kwaliteit van het complex. Deze manifesteert zich m.n. in het gevelfront aan de Westhavenkade.

2.2 Beschermd stadsgezicht

Het Museumkwartier ligt geheel binnen het in februari 2013 aangewezen beschermd stadsgezicht van Vlaardingen (zie Afbeelding 1).



Afbeelding 1 Beschermd stadsgezicht Vlaardingen met het plangebied en de KuiperijMuseumkwartier

2.3 Aanpalende rijksmonumenten / complex Kwakkelstein

Binnen de plangrens bevinden zich naast het onderhavige rijksmonument (Kuiperij) nog enkele rijksmonumenten en beeldbepalende panden (waaronder het complex/ensemble Kwakkelstein). Direct grenzend aan het plangebied bevindt zich ook nog Westhavenkade 75-80 (woongebouw, gemeentelijk monument) en de panden van voorheen Warmelo & van der Drift en het Museum Vlaardingen.

Bij de nadere invulling van de sloopwerkzaamheden wordt – voor zover relevant – de beschermde status van deze gebouwen in ogenschouw genomen.

2.3.1 Rijksmonumenten

- 'De Jagerij', Westhavenkade 71.
- Kwakkelstein complex, formeel Westhavenkade 66, (praktisch nr. 62 t/m 69), inclusief Boetschuur (zonder huisnummer).
- Westhavenkade 70.

2.3.2 Beeldbepalende panden

- Westhavenkade 72.
- Westhavenkade 73/74.

Deze beschermde panden zijn geen onderdeel van deze sloopvergunning.

3 Overwegingen instandhouding transformatie

Aanvrager (BPD) heeft in eerder stadium onderzocht op welke wijze het beschermde gebouw in stand gehouden zou kunnen worden. Daarbij zijn zowel de transformatiemogelijkheden (ruimtelijk-functioneel / bouwtechnisch) als stedenbouwkundig beoordeeld. Daarbij zijn meerdere varianten uitgewerkt en doorgerekend. Hierbij zijn de belangen van alle betrokkenen in overweging genomen. Deze zijn met de gemeente Vlaardingen besproken in relatie tot het stedenbouwkundig plan.

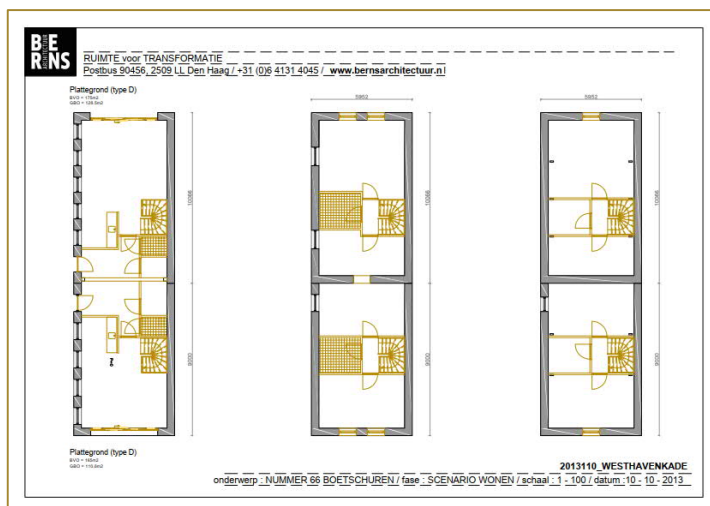
Dit betreft de volgende aspecten:

- Ontwikkelmogelijkheden c.q. woningbouwprogramma (zie 3.1).
- Ruimtelijke inpassing van het gebouw binnen het stedenbouwkundig plan als geheel (zie par. 3.2), inclusief afweging van de verschillende beschermde en historische panden als ensemble.

3.1 Transformatie

In eerder stadium (Berns Architectuur, 2013) is de mogelijkheid van transformatie van het bestaande pand onderzocht. In beginsel is transformatie tot woningen mogelijk. Het onderzoek heeft zich daarbij in hoofdzaak gericht op de ruimte-functionele indeling (plattegronden), maar niet op de noodzakelijke aanpassingen van de gevel (bijv. raamopeningen) en andere vereisten aan gebouwen (Bouwbesluit e.d.).

In 2018 is de bouwkundige staat onderzocht (Polderman/Vianen, 2018). Hierin is geconstateerd dat het gebouw in weliswaar 'slechte staat' verkeerd, maar dat dit niet onomkeerbaar is.



Afbeelding 2 Onderzoek transformatie 2013 (BERNS architectuur)

3.2 Stedenbouwkundig plan

Het binnenterrein binnen het plangebied is door ad-hoc bebouwing in de periode na 1800 versnipperd gerealiseerd. Gebouwen zijn naar behoefte en beschikbare ruimte gerealiseerd. En door evenveel bedrijven in gebruik (wat mede leidde tot een gemeentelijk saneringsplan).

Vanaf 1980 is het binnenterrein vrijwel geheel in gebruik bij de firma Kwakkelstein. Wat zich vertaalde in de realisatie van meerdere grotere koelpakhuizen langs de westzijde (inmiddels gesloopt).

De inpassing van het pand in een goed stedenbouwkundig plan is overwogen. Hierbij is met name de locatie ten opzichte van de Boetschuur (zuidzijde) en de grens van het plangebied (noordzijde, d.w.z. exclusief de voormalige locatie Warmelo & van der Drift) een beperkende factor gebleken.

Naast de stedenbouwkundige aspecten verhindert deze ligging ook de transformatie van het gebouw ligging (o.a. daglichttoetreding, brandveiligheid).

3.3 Resultaat afweging

Het gebouw heeft in de huidige vorm een beperkte cultuurhistorische waarde (vertegenwoordiging visindustrie). Deze waarde wordt na transformatie niet behouden of gerealiseerd (woningbouw).

De stedenbouwkundige inpassing (m.n. naast Boetschuur) levert geen positieve bijdrage levert aan een goed, duurzaam en leefbaar stedenbouwkundig plan zoals dit beoogd wordt voor dit deel van Vlaardingen.

Er zijn mogelijkheden voor hergebruik van bouwmaterialen en onderdelen.

3.4 Hergebruik elementen / materialen

Er wordt onderkend dat het gebouw meerdere architectuurhistorisch waardevolle elementen bezit die bewaart zullen worden voor hergebruik.

Dit betreft de volgende onderdelen:

- Gietijzeren kozijnen begane grond.
- Gietijzeren roosvenster (topgevel westelijk bouwdeel)
- Metselsteen en pannen.

4 Bijzonderheden sloop

4.1 Opbouw (bouwkundig)

Het te slopen object kenmerkt zich door de traditionele opbouw qua materialen. Dit geldt ook voor de uitbreiding van 1968.

- Fundering op staal: zowel gemetseld als beton (na 1930).
- Metselwerk gevels (steens en spouwmuren).
- Houten dakconstructies (hellend/vlak)
- Dakbedekking: pannen, asbestgolfplaat en bitumineuze afwerking.

4.2 Bouwtekeningen

Het archief van de gemeente Vlaardingen heeft van het object verschillende bouwtekeningen opgeleverd.

- De westelijke uitbreiding (B7a voor WOII).
- De verbouwing en uitbreiding (ca. 1968).

4.3 Asbest

Door Sweco Nederland zijn asbestinventarisaties conform SC540 uitgevoerd. Hierbij zijn asbesthoudende materialen aangetroffen. Dit heeft ook tot beperkingen bij het betreden van het gebouw geleid.

Een melding m.b.t. de asbestverwijdering zal apart ingediend worden.

Bijlage 1 Foto's Kuiperij



Afbeelding 3 Zuidgevel Kuiperij (links uitbreiding 1930, midden oorspronkelijk pand)



Afbeelding 4 Noordgevel: links uitbreiding 1968 (rode steen), rechts oorspronkelijk pand (gele steen)



Afbeelding 5 Uitbreiding jaren '30 (wrs)



Afbeelding 6 Westelijk bouwdeel Kuiperij (oorspronkelijk wrs. pakhuis)



Afbeelding 7 Gevel begane grond westelijk bouwdeel Kuiperij



Afbeelding 8 Oostelijk deel uitbreiding 1968, op achtergrond achtergevel Westhavenkade 66



Afbeelding 9 Interieur begane grond



Afbeelding 10 Oostelijk deel uitbreiding 1968, op achtergrond achtergevel Westhavenkade 66