

## Besluit van college B&W van Huizen

<b>Zaaknummer / Documentnummer</b>	Z.148582 / D.1315621
<b>Datum document</b>	11 april 2022
<b>Onderwerp</b>	Toekomst industrieel erfgoed Huizen
<b>Opsteller</b>	Jongsma, Henk
<b>Afdeling</b>	team Omgevingsbeleid
<b>Portefeuillehouder</b>	R. Boom
<b>Vergadering van</b>	Fysiek Domein
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Geheimhouding</b>	Nee
<b>Embargo t/m</b>	
<b>Besluit</b>	Akkoord (Gewijzigd besloten)
<b>Datum besluit</b>	12 mei 2022

### Toelichting besluit

<b>Advies</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Te beslissen over de vraag of de voorbescherming als gemeentelijk monument voor de gebouwen 2 en 41 van B.N. International en van de krachtcentrale in stand wordt gelaten.</li> <li>2. Te beslissen over de vraag of voor het DuCrocq gebouw van Coronel en het transformatorhuisje aan de Havenstraat van het PEN een voorbescherming als gemeentelijk monument wenselijk is en - indien dit bestuurlijk gewenst wordt - deze voorbescherming kenbaar te maken door het doen uitgaan van bijgaande concept aanschrijvingen.</li> <li>3. Indien op de beslispunten 1 en 2 positief wordt besloten, de eigenaren van de gebouwen in de gelegenheid stellen om te reageren op een eventuele monumentstatus.</li> <li>4. De commissie via een mededeling/commissienotitie te informeren over (a) de uitkomsten van de onderzoeken door Van der Hoeve en BOEi, (b) het advies van de monumentencommissie, (c) de voor- en nadelen per gebouw van monumentaanwijzing en (d) de (nog te ontvangen) reacties van de eigenaren en de commissie te verzoeken evt. wensen en bedenkingen te geven op de vraag of tot monumentaanwijzing moet worden overgegaan.</li> </ol>
---------------	---

**Gewijzigd besloten**

Het college heeft besloten:

1. De voorbescherming op gebouw 41 en op de Krachtcentrale in stand te laten. Voor wat betreft de voorbescherming op gebouw 2 wordt raadpleging van de commissie afgewacht.
2. Op het DuCrocq gebouw en het transformatorhuisje voorbescherming te leggen.
3. De commissie over het bovenstaande te raadplegen en informeren middels een notitie met daarin de precieze overwegingen van het college m.b.t. de betreffende panden.

**Aanleiding**

Uw besluit van 5 april 2022 met onderliggende onderzoeksrapportages van Van der Hoeve en BOEi.

**Kaders**

Erfgoedverordening gemeente Huizen, de Erfgoedwet, AWB

**Doel/beoogd effect**

Een zorgvuldig en breed afgewogen besluit over enerzijds de toekomst van het industrieel erfgoed van Huizen en anderzijds de toekomst van het gebied Havenstraat e.o. en hierbij de eigenaren en de gemeenteraad te informeren en te betrekken, dit mede gelet op de moties betreffende dit onderwerp. Door de voorbescherming wordt voorkomen dat het erfgoed mogelijk voortijdig gesloopt of gewijzigd wordt waarbij cultuurhistorische waarden verloren gaan. De vraag of de procedure tot aanwijzing monument formeel moet worden opgestart kan ter bespreking worden voorgelegd na consultatie van de eigenaren en de commissie Fysiek Domein.

**Argumenten**

Dit vraagstuk omvat enerzijds relevantie voor het industrieel erfgoed, maar heeft ook relatie met de ambities die de gemeente heeft voor de aantrekkelijkheid van het gebied Havenstraat e.o. In onderstaande tekst wordt dit duidelijk gemaakt door telkens per pand aan te geven welke cultuurhistorische waarden het pand heeft, maar ook welke randvoorwaarden hebben te gelden. Vervolgens wordt toegelicht hoe een aanwijzing tot monument juist kan bijdragen aan de visie van de gemeente over het gebied in het algemeen of welke risico's een aanwijzingsbesluit heeft ten aanzien van het realiseren van die visie. Op basis van de argumenten voor en tegen, kan een weging worden gemaakt, waarbij zwaarder gewicht wordt toegekend aan ofwel de cultuurhistorische waarden, of wel het realiseren van de visie voor de Havenstraat. Mogelijk kan in sommige gevallen een monumentaanwijzing de visie versterken.

### **DuCrocq-gebouw:**

#### *Cultuurhistorische waarden*

Opvallend is het brede scala aan argumenten voor behoud van het pand, een pand dat diverse stedenbouwkundige, architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden kent, zoals beschreven in hoofdstuk 5 van de verkenning door Van der Hoeve (bijlage). Deze waarden houden verband met de positie van het gebouw (bouwjaar 1955) bij de historische ontwikkeling van de bedrijvigheid rondom de Oude Haven, de architectuur en constructies die kenmerkend zijn voor de naoorlogse wederopbouw periode en duidelijk geïnspireerd op Dudok en de unieke muurschilderingen van Lajos Tscheligi (gesigneerd, 1963) in de hal en het trappenhuis.

#### *Advies monumentencommissie en beschermde status.*

De monumentencommissie heeft geadviseerd het gebouw op hoofdzaken aan te wijzen als gemeentelijk monument. Op dit moment heeft het gebouw geen beschermde status.

#### *Herbruikbaarheid/herbestemming*

Herbestemmingsonderzoeken:

1. Door en in opdracht van de afdeling Omgeving is onderzocht in hoeverre woonappartementen in het gebouw kunnen worden gerealiseerd. Vier varianten zijn uitgewerkt, vervolgens voorgelegd aan een projectmakelaar voor de geschatte opbrengsten en aan een bouwbedrijf voor de geschatte bouwkosten. Door de bouwkundige beperkingen van het gebouw (slechte isolatie kozijnen en ramen, de belastbaarheid van de vloeren, geen buitenruimtes aanwezig en een te laag dak op de bovenste verdieping) komt dit uit op een negatieve financiële balans.
2. Door de afdeling Maatschappelijke Zaken wordt (vertrouwelijk) voor twee partijen een herbestemmingsmogelijkheid onderzocht. Niet te verwachten is dat op korte termijn een haalbare herbestemming wordt gevonden.
3. Een planbureau heeft in opdracht van Coronel aan de raad (vertrouwelijk) een schetsplan voorgesteld met nieuwbouw van appartementen gebouwen en met transitie van het DeCrocq gebouw. Dit schetsplan is goed ontvangen.

#### *Relatie Havenstraat e.o.*

Door aanwijzing van dit pand als monument is sloop niet meer mogelijk en zal bij herontwikkeling van het perceel het pand getransformeerd moeten worden. Uit extern advies blijkt dat het gebouw lastig is te verkleuren naar een woonfunctie. Aannemelijk is dat de monumentenstatus een waarde verminderend effect heeft op de totale ontwikkeling van dit deel van het havengebied. Tegelijkertijd heeft de eigenaar plannen om - gegeven de gezamenlijke ambitie voor de Havenstraat - de huidige functie van Coronel kartracing c.a. te verplaatsen naar de Havenstraat. Daarbij geldt een gemeentelijke wens van architectonische kwaliteit, passend bij de visie over de Havenstraat. Herontwikkeling van het oude havengebied is geen eenvoudige opgave, mede gelet op de aanwezige vervuiling in de vm. Dijkstragrond. Om het geheel financieel haalbaar te maken én een financiering te vinden voor de verhuizing naar de

Havenstraat met een gewenste architectonische kwaliteit, zal de grondwaarde van het oude havengebied zodanig moeten zijn dat een integrale ontwikkeling binnen de gemeentelijke randvoorwaarden haalbaar is. De herontwikkelwaarde van het DuCrocq-gebouw speelt daarbij een rol, maar ook de toegestane nieuwbouw (hoogte/volume).

### **Krachtcentrale:**

#### *Cultuurhistorische waarden*

De voornaamste waarden zijn door Van der Hoeve beschreven:

- De krachtcentrale is een kenmerkend onderdeel van de fabriek van Balatum NV (BNI), een van de belangrijkste fabrieken in Huizen. Deze fabriek illustreert de ontwikkeling van industriële bedrijvigheid in Huizen langs de midden-19de-eeuwse haven, die na afsluiting van de Zuiderzee (1932) en de beëindiging van de visserij in de Zuiderzee-plaatsen aanzienlijk in betekenis toenam.
- De situering aan de Havenstraat draagt bij aan de herkenbaarheid van de oorspronkelijke industriële functie. Omgekeerd geldt ook dat dit herkenbare industriële gebouw herinnert aan het industriële verleden van de haven.
- Het energiegebouw is van architectuurhistorisch belang vanwege de eenduidige en stijl-zuivere vormgeving, massa-opbouw, gevelindeling en venstertypes, geïnspireerd op de Nieuwe Zakelijkheid. Dit is een progressief modernistische architectuurstroming uit het Interbellum, waarbij de architectuur is gebaseerd op de constructieve opzet van het gebouw. Dit was een uitgelezen stijl voor industriegebouwen.
- Van belang is ook het aan de binnenzijde nog goed herkenbare materiaalgebruik van constructie en gevels (gepleisterd gewapend beton/ stalen ramen en puien), passend bij het industriële karakter van het gebouw. Het is een van de weinige gebouwen in Huizen uit deze periode die geheel in beton zijn uitgevoerd.
- De resterende interieur-afwerkingen (tegellambriseringen, stalen binnenpuien en gepleisterde wanden en plafonds), installaties, leidingen en loopkranen dragen bij aan de afleesbaarheid van het industriële gebruik van het gebouw.

#### *Herbruikbaarheid/herbestemming*

Het pand is met in acht name van de beschreven cultuurhistorische waarden getransformeerd en is volop in gebruik (horeca, kantoren, kleinschalige evenementen).

#### *Relatie Havenstraat e.o.*

Het pand is een waardevolle aanvulling en een goede presentatie aan de Havenstraat.

#### *Advies monumentencommissie en beschermde status.*

De monumentencommissie heeft geadviseerd het gebouw aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Op dit moment heeft het gebouw een voorbescherming als gemeentelijk monument.

### **Gebouw 2:**

#### *Cultuurhistorische waarden*

Uit het onderzoek van Van der Hoeve blijken de volgende waarden:

- Het gebouw (1948-'49) is een kenmerkend onderdeel van de fabriek van Balatum NV, een van de belangrijkste fabrieken in Huizen. Deze fabriek illustreert de ontwikkeling van industriële bedrijvigheid in Huizen langs de midden-19de-eeuwse haven, die na afsluiting van de Zuiderzee (1932) en de beëindiging van de visserij in de Zuiderzee-plaatsen aanzienlijk in betekenis toenam.
- Het gebouw staat in opzet, vorm en uitvoering symbool voor de fabrieksarchitectuur van Balatum NV in de jaren dertig en veertig. Het is in eigen beheer ontworpen en uitgevoerd. Belangrijke kenmerken zijn het metselwerk (noords verband), afdekkingen met keramische elementen, stalen ramen en -puien.
- De situering markeert de rand van het oude fabrieksterrein van Balatum NV, hetgeen nog wordt benadrukt door de blinde achtergevel.
- Het gebouw heeft een afgetekende bouwmassa, waarin de schoorstenen/ ventilatiekanalen opvallende accenten vormen
- Het interieur is sober en eenvoudig. Indeling en afwerking hebben beperkte waarden, mede door de vele wijzigingen in het kader van recenter gebruik. Uitzondering is het trappenhuis, waar opzet en afwerking gaaf en kenmerkend zijn voor de industriële functie.
- Het gebouw is in hoofdvorm ongewijzigd en gaaf.

#### *Herbruikbaarheid/herbestemming*

Zie het haalbaarheidsonderzoek van BOEi, zorgvuldig zijn verschillende scenario's voor herontwikkeling uitgewerkt en de kosten gecalculeerd. Herontwikkeling is mogelijk, maar kostbaar. Ten eerste zijn er kosten voor restauratie en herstelwerkzaamheden van het gebouw (kozijnen, beglazing, scheuren), ten tweede zijn er kosten voor transformatie, ten derde zijn er kosten in verband met een ernstige bodemverontreiniging.

#### *Advies monumentencommissie en beschermde status.*

De monumentencommissie heeft geadviseerd het gebouw aan te wijzen als gemeentelijk monument. Op dit moment heeft het gebouw een voorbescherming als gemeentelijk monument.

#### *Relatie Havenstraat e.o.*

De relatie met de Havenstraat is beperkt wanneer het nu nog open parkeerterrein van BNI wordt uitgegeven en bebouwd. De zichtbaarheid van het gebouw en daarmee de belevingswaarde wordt dan sterk beperkt. Ook een transformatie naar bijvoorbeeld een horecabestemming wordt dan veel minder aantrekkelijk.

#### **Gebouw 41:**

##### *Cultuurhistorische waarden*

Uit het onderzoek van Van der Hoeve blijken de volgende waarden:

- De zeldzame constructie uit 1947, een gekoppelde dubbele ruimtevakwerkconstructie met een middenkolomstelling. Er is geen tweede van bekend in Nederland.
- De gaafheid van deze constructie. Het gebouw is in hoofdvorm ongewijzigd en gaaf.

#### *Herbruikbaarheid/herbestemming*

Zie het haalbaarheidsonderzoek door BOEi. Verschillende scenario's zijn uitgewerkt en de bijbehorende kosten gecalculeerd.

*Relatie Havenstraat e.o.*

Het gebouw heeft geen betekenis voor de Havenstraat, alleen de vakwerkconstructie is van betekenis. De gevels hebben uitsluitend betekenis als onderdeel van de draagconstructie. De asbestcement-golfplaten hebben geen waarde.

*Advies monumentencommissie en beschermde status.*

De monumentencommissie heeft geadviseerd het gebouw aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Op dit moment heeft het gebouw een voorbescherming als gemeentelijk monument.

**Transformatorhuisje:**

*Cultuurhistorische waarden*

Uit het onderzoek van Van der Hoeve blijken de volgende waarden:

-De zorgvuldige architectuur en materialisatie, vermoedelijk naar ontwerp van J.B. van Loghem, met schaarse tegels van haan en hond.

-Het gebouw is getuige van de snelle ontwikkeling van het elektriciteitsnet in Noord-Holland in het eerste kwart van de 20ste eeuw, hier op deze locatie gekoppeld aan de industriële ontwikkelingen aan de Huizer Haven.

*Herbruikbaarheid/herbestemming*

Het transformatorhuisje is na 100 jaar nog steeds in gebruik. Het is een goed gebouwtje, een tijdsbeeld, met schaarse tegeltjes van haan en hond. Wanneer het buiten gebruik zou worden gesteld is het eenvoudig te transformeren tot bijvoorbeeld een kiosk.

*Relatie Havenstraat e.o.*

Het gebouw kan een aantrekkelijke toevoeging aan het beeld van de Havenstraat zijn en het staat in de onmiddellijke nabijheid van de Krachtcentrale (ook historisch gezien een industrieel energiegebouw).

*Advies monumentencommissie en beschermde status.*

De monumentencommissie heeft geadviseerd het gebouw aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Op dit moment heeft het gebouw geen voorbescherming als gemeentelijk monument.

**Kanttelingen**

Zie hiervoor. Elke te nemen beslissing geeft kansen, maar ook risico's.

**Alternatieven**

Zie argumentatie.

<b>Financiën</b>	-
<b>Participatie</b>	De eigenaren van de gebouwen betrekken. De commissie FD betrekken.
<b>Communicatie</b>	Bijgaande concept brieven doen uitgaan.
<b>Uitvoering en evaluatie</b>	Uiteindelijk zal moeten worden beslist over het wel of niet opstarten van de monumentenprocedure. Hiervoor zullen eerst de reacties van de eigenaren en evt. wensen en bedenkingen van de commissie FD worden ingewonnen.
<b>Geheimhouding</b>	Nvt.
<b>Mede geadviseerd door</b>	
<b>Bijlagen</b>	<p>Concept brief voorbescherming IJsselmeerstraat 314 met 2 bijlagen:            -Rapport Van der Hoeve IJsselmeerstraat 314            -Advies Monumentencommissie</p> <p>Concept brief voorbescherming Havenstraat 80 met 2 bijlagen:            -Rapport Van der Hoeve Havenstraat 80            -Advies Monumentencommissie</p>