



Gemeente Amsterdam Centrum

Voordracht over **de aanwijzing als beschermd gemeentelijk monument van het object Stelplaats 3, hal uit 1929 onderdeel van de Werkspoorhallen gelegen aan de Oostenburger Middenstraat (onder huidig adres Czaar Peterstraat 213)**

Aan Het Algemeen Bestuur

Wij stellen u voor om het volgende besluit te nemen:

Het Algemeen Bestuur,

gelet op de hiernavolgende toelichting,

besluit:

- 1 In te stemmen met de aanwijzing als beschermd gemeentelijk monument van het object Stelplaats 3, hal uit 1929 - deel uitmakend van de Werkspoorhallen- gelegen aan de Oostenburger Middenstraat (onder huidig adres Czaar Peterstraat 213), kadastraal bekend als Gemeente Amsterdam, xxx, zoals verder ondermeer omschreven in de gemeentelijke monumentenbeschrijving (bijlage) van het object en conform het concept Operationaliseringsdocument Stelplaats '29 Oostenburg Amsterdam.

Wettelijke bepalingen

Artikel 3 van de Erfgoedverordening stadsdeel Centrum, datum inwerkingtreding 26 april 2013

Het Dagelijks Bestuur,

Suze Duinkerke
secretaris

Boudewijn Oranje
Voorzitter

Toelichting

Aanleiding

Het Cuypers Genootschap heeft op 9 juli 2014 een verzoek tot aanwijzing van het object Werkspoorhallen Oostenburg, Czaar Peterstraat 213 (ged.) ingediend. De Bond Heemschut heeft op 15 juli 2014 dit initiatief met een schriftelijke adhesiebetuiging ondersteund. Voor het stadsdeelbestuur is dit reden geweest om voor dit object de gemeentelijke monumentenaanwijzingsprocedure te starten.

De bevoegdheid om gemeentelijke monumenten aan te wijzen is gedelegeerd aan het

Algemeen Bestuur van de bestuurscommissie (conform de Verordening op de bestuurscommissies 2013, in werking getreden op 19 maart 2014).

Monumentbeschrijving en advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten

Bureau Monumenten & Archeologie (BMA) heeft op 25 juni 2014 op verzoek van het stadsdeel een beschrijving, inclusief foto's, van het object Werkspoorhallen Oostenburg opgesteld en aangeleverd. De monumentaanwijzing betrof de voormalige Stelplaats 3 bestaande uit twee hallen: een hal van 1929 en een later toegevoegd bijgebouw uit 1939, beiden naar ontwerp van de architect-ingenieurs en broers G.J. en A.J. Langhout. BMA concludeert dat de twee hallen stedenbouwkundig en cultuurhistorisch van groot belang zijn als laatste schakels in de Amsterdamse scheepsbouw- en machine-industriegeschiedenis, die een onafgebroken traditie kende vanaf de aanleg van Oostenburg voor de Verenigde Oost-Indische Compagnie in 1660 tot de sluiting van de Storkfabriek in 1995. De hallen zijn een tastbare herinnering aan een periode dat Nederland toonaangevend was in de wereld op het gebied van scheeps- en machinebouw. Samen met de op hetzelfde terrein gelegen dertig jaar oudere Van Gendthallen vormen zij een cultuurlandschap van grote betekenis voor de bestudering en kennis van de Nederlandse industriële geschiedenis. Het inwendige van de hallen is nog voor een groot deel intact, terwijl het markante silhouet karakteristiek is voor het stedenbouwkundig aanzien van Oostenburg. De ontwerpen zijn kenmerkend voor het utilitaire, maar zorgvuldig vormgegeven werk van bureau G.J. en A.J. Langhout.

Op verzoek van het stadsdeel heeft Commissie IV van de Commissie voor Welstand en Monumenten (CWM) op 30 september 2014 een advies uitgebracht over de mogelijke aanwijzing als gemeentelijk monument. In dit advies oordeelt de commissie positief over aanwijzing als gemeentelijk monument van de twee hallen, waarbij de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectuurhistorische waarden worden onderschreven, evenals de zeldzaamheid. De CWM onderkent dat de buitenarchitectuur ernstig verschaald is door de bekleding met metalen platen en adviseert een externe waardenstelling naar de bouwhistorie en dan met name naar wat zich nog achter eerdergenoemde beplating bevindt. De CWM adviseert om de Werkspoorhallen als belangrijk onderdeel van het industriële cultuurlandschap op Oostenburg te beschermen als gemeentelijk monument.

Overwegingen

- Behalve de beschrijving heeft BMA onderzocht welke selectiecriteria uit de Handleiding voor aanwijzing van zaken en terreinen tot gemeentelijk monument van toepassing zijn op de Werkspoorhallen. BMA concludeert dat de Werkspoorhallen zeer hoog scoren op cultuurhistorische waarden, hoog op zeldzaamheid en op stedenbouwkundige en architectonische waarden, en matig op het gebied van gaafheid/herkenbaarheid.
- Commissie IV van de Commissie voor Welstand en Monumenten adviseert in haar advies van 30 september 2014 om de Werkspoorhallen als belangrijk onderdeel van het industriële cultuurlandschap op Oostenburg te beschermen als gemeentelijk monument.
- Woningcorporatie Stadgenoot is als belanghebbende op 8 augustus 2014 gevraagd om hun zienswijze te geven in het kader van de aanwijzing als gemeentelijk monument.
- Stadgenoot heeft op 30 september 2014 een zienswijze ingediend, waarin zij aangeeft dat behoud van beide hallen tot gevolg heeft dat de beoogde planontwikkeling van Oostenburg-Noord in planeconomisch en programmatisch opzicht niet meer uitvoerbaar is. Daarnaast bestrijdt Stadgenoot de cultuurhistorische waarde van de hallen, zoals vermeld in de monumentenbeschrijving van BMA. Stadgenoot benadrukt daarbij dat grote delen

van de gevels gesloopt zijn en in het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw vervangen zijn. Ook beeldbepalende gevelonderdelen als de verticale ramen en deuren evenals de lichtstraten in de daken zijn intussen verwijderd. Het exterieur is volgens Stadgenoot hierdoor ernstig aangetast. Stadgenoot vindt de stedenbouwkundige waarde ook beperkt, gezien het gegeven dat veel fabrieksgebouwen verdwenen zijn en er weinig van het oorspronkelijke industriële landschap resteert. Tenslotte trekt Stadgenoot de zeldzaamheid van het complex in twijfel, omdat er in diverse industriesteden in Nederland nog talloze vergelijkbare voorbeelden aan te wijzen zouden zijn.

- Bureau Monumenten en Archeologie heeft op 5 december 2014 gereageerd op deze zienswijze. BMA onderschrijft hierin dat het exterieur is aangetast. Daarom heeft BMA het criterium "gaafheid" ook als matig gewaardeerd. De Werkspoorhallen voldoen echter aan nagenoeg alle andere selectiecriteria voor aanwijzing tot gemeentelijk monument zoals hierboven al aangegeven. De twijfels die Stadgenoot heeft over de waardering deelt BMA dus niet.
- Op verzoek van stadsdeel Centrum heeft Stadgenoot zich goed beraden en in het najaar van 2014 de sectie Heritage & Architecture van de Faculteit Bouwkunde van de Technische Universiteit Delft (hierna TUD) opdracht gegeven voor het schrijven van een reflectie op de waardstelling van BMA. De TUD heeft in januari 2015 het rapport "De grote Werkspoorhallen op Oostenburg – reflectie" opgesteld. In deze reflectie stelt de TUD dat de monumentale waarden van de Werkspoorhallen niet geïsoleerd moeten worden benaderd. Voordat er uitspraken worden gedaan over de monumentwaarden is een bredere gebiedswaardering en gebiedsvisie nodig.
- Op 11 februari 2015 zijn partijen overeengekomen om een nader herbestemmingsonderzoek naar de Werkspoorhallen uit te voeren en de monumentaanwijzing aan te houden.
- In het verlengde van de eerdere "reflectie" heeft de TUD in opdracht van stadsdeel Centrum en Stadgenoot vervolgens een onderzoek uitgevoerd naar het behoud van de erfgoedwaarde van beide hallen in relatie tot de gehele gebiedsontwikkeling en gelet op de gevolgen voor de grondexploitatie, voor het woningbouwprogramma (aantal woningen en bijbehorende financieringscategorie) en voor de stedenbouwkundige kwaliteit.
- Het rapport "De Werkspoorhallen op Oostenburg. Verleden heden toekomst" van de TUD wordt in september 2015 opgeleverd. De belangrijkste conclusie is dat de Werkspoorhallen een grote historische betekenis, erfgoedwaarde en ontwikkelpotentie hebben. Behoud van de Werkspoorhallen of van een deel ervan is mogelijk bij een ontwikkelgerichte benadering van de erfgoedopgave. Daartoe heeft de TUD vijf varianten uitgewerkt. De voorkeur in het rapport gaat uit naar behoud van beide hallen, maar gelet op de haalbaarheid is behoud van delen van beide hallen of behoud van één hal ook als variant uitgewerkt.
- Monumenten en Archeologie is voorstander van het behoud van beide monumentale hallen en is op basis van de studie van de TUD van mening dat herontwikkeling en functionele invulling niet alleen goed mogelijk zijn, maar ook een meerwaarde voor de wijk zullen opleveren. Mocht blijken dat behoud van beide hallen niet realiseerbaar is, dan is sloop van één hal bespreekbaar.
- De variant behoud van één hal heeft de voorkeur van de rve Ruimte en Duurzaamheid (rve R & D) gezien de inpasbaarheid daarvan in het stedenbouwkundig plan. De rve R & D heeft dit in een advies aan het stadsdeel onderbouwd.
- Het memo *Grondexploitatie behoud Werkspoorhallen Oostenburg* opgesteld door Fakton namens Stadgenoot en in overleg met stadsdeel Centrum van 23 augustus 2015 geeft op basis van de overeengekomen uitgangspunten een financiële analyse van alle vijf de varianten. Bij volledig behoud van twee hallen ontstaat naar verwachting een verlies van bijna € 12 mln. en wordt ca. 4.500 m² minder aan

wonen gerealiseerd. In de variant behoud van één hal kan door stedenbouwkundige optimalisaties binnen het deelgebied VOC-kade het maximale woonprogramma uit het ontwerp bestemmingsplan van maart 2015 worden gerealiseerd, zonder aantasting van de verhouding sociale huur/vrije sector, en blijft het verlies voor de grondexploitatie beperkt tot ca. € 3,3 mln.

- Laatstgenoemd verlies van € 3,3 mln. kan worden gecompenseerd door stedenbouwkundige optimalisaties binnen het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg als geheel. Door een toename van programma tussen het concept ontwerp bestemmingsplan uit maart 2014 (het referentiepunt voor de door Fakton berekende verliezen van de verschillende modellen) en het ontwerp bestemmingsplan van maart 2015 wordt al € 2,9 mln. gecompenseerd. Het resterende verlies kan worden gecompenseerd door kleine stedenbouwkundige optimalisaties in het ontwerp bestemmingsplan van maart 2015 (bijvoorbeeld het verruimen van een rooilijn, het omzetten van een beperkt aantal m2s werken in wonen, of het iets anders verdelen van volume over de deelgebieden).
- Stadgenoot heeft kanttekeningen bij de uitkomst van het rapport van de TU Delft geplaatst en aangegeven dat behoud van beide hallen voor hen tot een onaanvaardbaar groot verlies aan woningbouwprogramma en te groot verlies op de grondexploitatie leidt.

Afweging stadsdeel

- Stadsdeel Centrum staat in beginsel positief ten aanzien van de uitkomst van beide rapporten van de TUD. Stadsdeel Centrum heeft op basis van bovenstaande een afweging gemaakt en stelt voor om één hal van de Stelplaats 3 tot gemeentelijk monument aan te wijzen, en wel de meest monumentale en waardevolle hal uit 1929. Argumenten hiervoor zijn dat de hal uit 1929 uit monumentaal oogpunt het meest waardevol is, het behoud van één hal goed past in het stedenbouwkundig programma, het beoogde woningbouwprogramma in dat geval te realiseren is en de financiële gevolgen veel minder ingrijpend zijn en bovendien door stedenbouwkundige optimalisaties kunnen worden gecompenseerd. Stadgenoot heeft aannemelijk gemaakt dat behoud van beide hallen in financieel en programmatisch opzicht niet haalbaar is. Verder heeft Stadgenoot in overleg met stadsdeel Centrum en Monumenten en Archeologie een operationaliseringsdocument opgesteld als concretisering van de twee eerder genoemde studies van de TUD, "De grote Werkspoorhallen op Oostenburg – reflectie" en "De Werkspoorhallen op Oostenburg. Verleden heden toekomst". Doel van dit document is om voorafgaand aan de gemeentelijke monumentaanwijzing zo concreet mogelijk richtlijnen voor herontwikkeling van de hal/Stelplaats uit 1929 van het complex Werkspoorhallen te geven. Dit operationaliseringsdocument maakt als bijlage deel uit van het besluit tot aanwijzing als gemeentelijk monument van de hal/Stelplaats uit 1929 van het complex Werkspoorhallen.
- In dit "Operationaliseringsdocument Stelplaats '29, Oostenburg Amsterdam" d.d. 11 november 2015 worden de karakteristieken genoemd van de volgende vier hoofdonderdelen: de stedenbouwkundige ligging/context, typologie, architectuur-interieur en architectuur-exterieur. Rekening houdend met deze karakteristieken worden vervolgens richtlijnen gegeven bij herontwikkeling. Op één punt in dit operationaliseringsdocument moet nog overeenstemming worden bereikt, te weten het wijzigen (de mate van het maken van openingen) van de zuidgevel. Het streven is om een gezamenlijk gedragen definitieve versie te kunnen aanbieden aan het Algemeen Bestuur.

Als definitief besloten is om van de Stelplaats 3 alleen de hal uit 1929 aan te wijzen, dient de redengevende omschrijving van de monumentbeschrijving van MenA te worden aangepast. MenA heeft daartoe een tekst opgesteld, die wordt meegezonden met deze voordracht.

- Op basis van het advies van Commissie IV van de Commissie voor Welstand en Monumenten en de monumentenbeschrijving van BMA en met inachtneming van de richtlijnen voor herontwikkeling verwoord in "Operationaliseringsdocument Stelplaats '29, Oostenburg Amsterdam", ziet het Algemeen Bestuur voldoende reden om de hal uit 1929 van Stelplaats 3 van de Werkspoorhallen gelegen aan de Oostenburger Middenstraat (onder huidig adres Czaar Peterstraat 213), aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Een afschrift van dit besluit ontvangt woningcorporatie Stadgenoot als eigenaar van het gebouw, Monumenten & Archeologie, de rve Ruimte en Duurzaamheid, de rve Basisinformatie en de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Amsterdam.

Iedere belanghebbende bij dit besluit kan, op grond van artikel 7:1, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na verzending van dit besluit, een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het algemeen bestuur, te richten aan het Algemeen Bestuur van de bestuurscommissie voor stadsdeel Centrum, afdeling Juridische Zaken, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam.

Een bezwaarschrift schorst niet de werking van het besluit.

Als onverwijlde spoed dat vereist, kan na indiening van een bezwaarschrift bovendien een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam, onder vermelding van naam, adres, motivering en handtekening.

- bijlage: beschrijving Bureau Monumenten & Archeologie van de Werkspoorhallen gelegen aan de Czaar Peterstraat 213 met aangepaste redengevende omschrijving;
- bijlage: "Operationaliseringsdocument Stelplaats '29, Oostenburg Amsterdam";
- bijlage: Memo Advies R & D d.d. 11 november 2015.