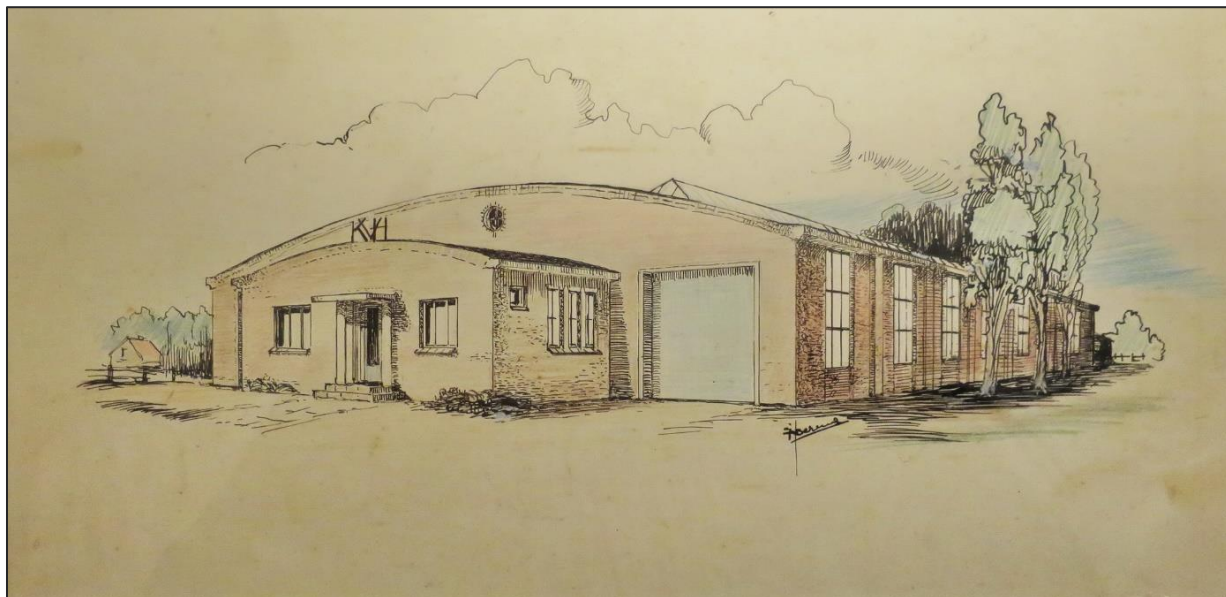


BETREFT:

Adviesvraag betreffende behoud en invulling van het pand Industriestraat 7 in Holten, oorspronkelijk gebouwd in 1955-1956 als bedrijfsgebouw voor het toenmalige Constructiebedrijf en Machinefabriek Universal, gesticht door Herman Klein Velderman. Het is het eerste industriële gebouw op het bedrijventerrein De Kol. De architect is Herman Berends.



Het betreffende pand is vanaf 1959 verschillende keren uitgebreid. Het heeft een aantal elkaar opvolgende eigenaren en bestemmingen gehad. Momenteel is de centrale ruimte – het oorspronkelijke gebouw – in gebruik voor bouw en opslag van carnavalswagens. Een deel van de latere aanbouw wordt gebruikt door de Protestantse Gemeente Holten voor opslag van boeken, meubilair, kleding, etc. ten behoeve van de jaarlijks door de kerk te organiseren veiling plus kleding- en boekenmarkt.

VRAGEN VAN HET COLLEGE:

Het oorspronkelijk ontwerp met het smalle bouwdeel aan de voorzijde wordt als waardevol bevonden. Door alle aanbouwen van na 1956 te slopen en de langgerekte vensterpartijen in de noordelijke zijgevel terug te brengen, krijgt het pand weer zijn oorspronkelijke uitstraling. Het plan is om een nieuwe invulling aan dit pand te geven.

1. Bent u van mening dat het pand Industriestraat 7 is aan te merken als cultuurhistorisch waardevol object?
2. Zo ja, kunt u, gezien de huidige staat van het pand, adviezen geven over het zichtbaar maken c.q. zichtbaar houden van de cultuurhistorische waarde van het pand?
3. Zo ja, kunt u, met het oog op de cultuurhistorische waarde, advies geven over mogelijke invullingen van het pand en passende functies?

ADVIES VAN DE EAr:

Algemene overwegingen:

- Bij de presentatie van dit project aan de EAr, gegeven op 18 oktober 2018, is de koppeling gelegd met de toekomstige herontwikkeling van de Enkco-locatie, het laatste deel van De Kol dat de facto nog in gebruik is als bedrijventerrein. De situatie rond Industriestraat 7 moet dan ook worden beoordeeld in het licht van de toekomstige inrichting van het betreffende gebied. Dat nu nog niet bekend is hoe die inrichting er uit gaat zien, levert in niet geringe mate een beperking op voor het geven van een gedegen advies.
- In het licht van bovenstaande moet dit advies als voorlopig worden beschouwd. Vanuit haar verantwoordelijkheid voor het aanwezige erfgoed denkt de EAr graag mee bij de totstandkoming van het inrichtingsplan voor het gebied als geheel.



Uitgangspunten:

Voor het beoordelen van de waarden van een cultuurhistorisch interessant object, hanteert de EAr de volgende vier criteria:

1. *Heeft het gebouw in cultuurhistorisch opzicht monumentale waarde?* Als toetsingscriteria gelden vooral objectieve maatstaven, zoals de juridisch status van monument, de bijzondere architectuur en de bouwkundige kwaliteit.
2. *Heeft het gebouw betekenis voor de ruimtelijke omgeving?* Vragen daarbij zijn: is het een opvallend bouwwerk; wordt de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit beïnvloed?
3. *Bieden de huidige en/of toekomstige functies voldoende zekerheid dat het object z'n waarde behoudt?* Daarbij gaat het om vragen van economische haalbaarheid, maatschappelijk belang en natuurlijk: de duurzaamheid.
4. *Bestaat er in de samenleving in potentie voldoende historisch besef ten aanzien van het pand?* Met andere woorden: heeft het pand in de ogen van de mensen, zowel inwoners als bezoekers, betekenis? Of is er de gerede kans dat het die betekenis kan krijgen? Vertelt het pand een verhaal en wordt dat gehoord?

Overwegingen per uitgangspunt:

1. Cultuurhistorisch monumentaal

Het pand Industriestraat 7 is niet zo maar een oud gebouw, maar vooral een relict van een bedrijventerrein uit de wederopbouwperiode (1945-1965). In de naoorlogse periode werd in veel dorpen die van oudsher vooral op de landbouw gericht waren, gestreefd naar een bredere economische basis. Door de mechanisatie van de landbouw dreigde werkloosheid. De oplossing werd gezocht in industrialisatie, ook omdat dat paste in het vooruitgangdenken van de wederopbouw.

Ook de gemeente Holten zette actief en planmatig in op industrialisatie. In 1954 werd hiervoor een uitbreidingsplan voor het gebied ten noordoosten van de bebouwde kom vastgesteld. Het pand Industriestraat 7 maakt(e) deel uit van de oudste kern van wat het bedrijventerrein De Kol zou worden.

Kenmerkende elementen van het pand zijn het gebogen schaaldak met langgerekte (in de huidige vorm niet meer authentieke!) lichtstraat over de nok van het dak en de witgeschilderde kozijnen en stijlen langs de deuren en de kop- en langsgevels. Opvallend is de combinatie van kantoor, personeelsverblijven en productiehal, voorbeeld van de in die tijd gebruikelijke ontwerpopgave. De belangrijkste latere uitbreiding van het gebouw (1959), aan de zijde van de Kerkhofsweg (zie foto), sluit stilistisch aan op het oorspronkelijke architectonische concept, maar doorbreekt de symmetrie daarvan. Ook de onderzijde van de typerende hoge ramen is erachter verdwenen.



Het pand is ons inziens om de volgende redenen cultuurhistorisch van monumentale waarde:

- Het betreft een relatief gaaf en inmiddels tamelijk zeldzaam voorbeeld van een productiehal uit de wederopbouwperiode.
- Architectonisch bijzonder en zeldzaam is de combinatie van kantoor, personeelsverblijven en productiehal.
- Het betreft een schepping van de Holtense architect Herman Berends, die ook bekend is als verdienstelijk kunstschilder.
- Het gebouw staat symbool voor de naoorlogse industrialisatie van Holten zoals die vorm kreeg op het inmiddels voormalige bedrijventerrein De Kol.
- Het pand lijkt constructief – dakconstructie, muren – in relatief goede staat. Dit heeft alles te maken met de sobere maar degelijke en doelmatige wijze van bouwen in de wederopbouwperiode.

2. Ruimtelijke omgeving

Het gebouw heeft grote betekenis voor de ruimtelijke omgeving en de stedenbouwkundige kwaliteit ervan. Dat zal nog meer tot uitdrukking komen als over enkele jaren het Enkco-terrein is herontwikkeld. Zie luchtfoto op pagina 2.

Het pand, destijds het eerste bedrijfsgebouw op het nieuw te ontwikkelen industriegebied, is gesitueerd op een markant punt: op de hoek van de Industriestraat, de structuurbepalende

hoofdontsluitingsweg van het voormalige bedrijventerrein De Kol en de Kerkhofweg. Als opvallend industrieel erfgoed zal het gebouw een architectonisch aantrekkelijk en functioneel draaipunt kunnen zijn tussen de woonwijken aan de overkant, het naastgelegen gebied met industriebestemming en de nieuwe invulling van het Enkco-terrein.

Het oude kerkhof en de weide van Boer Biet bieden in het geheel een fraai, groen en behoudenswaardig contrapunt.

3. *Herbestemming*

Door de openheid van het interieur, de gunstige ligging en de aantrekkelijke industriële uitstraling, leent het pand zich uitstekend voor herbestemming. Die herbestemming houdt in dat één of meerdere functies gezocht dient/dienen te worden die passend is/zijn bij het gebouw én in het gebied. Bij het bepalen van de financiering van het project moet primair worden uitgegaan van de economische haalbaarheid van die functie(s) op de lange termijn. De exploitatie (waarin onder meer opgenomen de financieringslasten van de ontwikkeling inclusief die van de voorzieningen gericht op duurzaamheid), bepaalt het succes van de herbestemming. Dit uitgangspunt stelt hoge eisen aan de uiteindelijk te kiezen toepassing(en).

Wat ons betreft zijn er voor dit pand voldoende mogelijkheden voor economische haalbare toepassingen – zie hierna op pagina 5 –, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan:

- Een beheersbaar exploitatiemodel waarin ontwikkelaar(s), eigenaar(s) en gebruiker(s) met elkaar verantwoordelijkheid nemen voor het resultaat: herbestemming die beklijft.
- Een soepele en vooral passende toepassing van de eisen voortvloeiend uit wet- en regelgeving, zowel voor wat betreft het bestemmingsplan als de duurzaamheid.
- Een zorgvuldige afweging van het karakter van de functie(s) ten opzichte van de cultuurhistorische waarden van het pand en de omgeving, zowel maatschappelijk als ruimtelijk.
- Een adequate eigenaars-gebruikersconstructie die gericht is op doelmatig beheer van het pand.

4. *Maatschappelijke betekenis*

Ten aanzien van het gebouw bestaat er voldoende historisch besef. Vele Holtenaren kennen het verhaal van het door Herman Klein Velderman gestichte bedrijf. Hier begon Constructiebedrijf en Machinefabriek Universal (oorspronkelijk HKV) dat later overging in het voor velen bekende NIDO. Dat NIDO als merk nog bestaat en inmiddels is opgegaan in het ook vanuit Holten opererende Aebi Schmidt Nederland, houdt het verhaal levend.

In de ogen van de Holtenaren heeft het pand betekenis. Het bedrijf maakt onderdeel uit van het mentale en het arbeidsverleden van velen. Bij doordachte en passende herbestemming gaat het pand ook leven voor anderen. Goed gekozen nieuwe functies zullen dit mogelijk maken.

Antwoord op de gestelde vragen:

Ad vraag 1:

Ja, want het voldoet aan de vier door de EAr geformuleerde uitgangspunten. Zie hiervoor.

Ad vraag 2:

Zichtbaar maken: Het gebouw in zijn oorspronkelijke staat terugbrengen. Dat kan door geheel of gedeeltelijke sloop van de latere aanbouw en herstel van oorspronkelijke gevelopeningen zoals de kenmerkende hoge ramen aan de noordkant en aan de westkant. Het gebouw krijgt daarvoor zijn markante uitstraling terug (zie de tekening van de architect op pag. 1). Mocht de aanbouw van 1959 noodzakelijk blijken voor rendabele herbestemming, dat kan overwogen worden die te handhaven.

De staalconstructie in het zicht houden en bij herbestemming als voorwaarde stellen. Herstel van de oorspronkelijke lichtstraat (uitgevoerd in staal en glas). Verder is het belangrijk dat de buitenruimte rondom het gebouw behouden wordt. Overwogen kan worden het oorspronkelijke gevelopschrift HKV opnieuw aan te brengen.

Zichtbaar houden. In dit verband adviseren wij het pand *aan te wijzen als gemeentelijk monument*. Daar hoort bij een gedegen redengevende (monumenten)beschrijving, waarin nadrukkelijk de cultuurhistorische, architectonische en maatschappelijke waarden worden vastgelegd. De

herbestemming én eventuele latere wijzigingen dienen getoetst te worden aan deze beschrijving.

Ad vraag 3:

Voorwaarde voor invulling met *passende functies* is onder meer de financiële haalbaarheid van de exploitatie op de korte én de lange termijn. Zie hiervoor onder punt 3 van de uitgangspunten. Rekening houdend met de dan geldende bestemmingsplanregels kan gedacht worden aan de volgende toepassingen:

- Kleinschalige bedrijfsactiviteiten, dan wel huisvesting van het Ondernemerscentrum Holten (na vertrek uit het voormalige RaboBank-pand).
- Maatschappelijke functies zoals repetitievoorzieningen, vergaderfaciliteiten, opslagruimten en vergelijkbare functies, alle ten dienste van het Holtens verenigingsleven.
- Informatiepunt over het voormalige industrieterrein De Kol, en aanvullende museale functies.
- Grand Café of een andere passende horecavoorziening, gericht op de omliggende woonwijken en op toeristen.

Ter aanvulling op de gestelde vragen

Wij adviseren de destijds afgegeven sloopvergunning zo spoedig mogelijk in te trekken.

Wij adviseren bovendien in overleg te treden met BOEi, dé organisatie gespecialiseerd in industrieel erfgoed, voor het verkrijgen van advies in het herontwikkelingstraject.

Concluderend:

Het pand aan de Industriestraat 7 in Holten is om meerdere redenen een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Het pand is het alleszins waard om behouden te worden. Voor het behoud op de lange termijn is voorwaarde dat er een toereikende economische drager wordt gevonden én dat het pand de status van gemeentelijk monument heeft. De indeling van het gebouw, de kwaliteit van de bouwkundige constructie en de situering van het pand maken dat er kansen liggen om er één of meer passende functies in te huisvesten.

Bronnen:

- Fabrieksgebouwen; categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965 – Karel Loeff (2006)
- Atlas van de wederopbouw Nederland 1940-1965; ontwerpen aan stad en land – Anita Blom e.a. (2013)
- De weg van de wederopbouw; van Rhenen tot Arnhem, het bouwen en de tijdgeest – Marlies Hummelen e.a. (2016)