

Een nieuwe bestemming voor twee Utrechtse pakhuizen

Jeroen de Leede, mei 2012

Cruciaal bij het behoud van veel oude panden is het vinden van een nieuwe bestemming. Twee Utrechtse voorbeelden laten zien hoe pakhuizen regelmatig van functie zijn veranderd. Een pakhuis aan de Muntkade is recent ingrijpend gerenoveerd voor bewoning door kleine huishoudens. Een pakhuis aan Oudenoord staat leeg. Een herbestemming met respect voor de oorspronkelijke uitstraling zou welkom zijn.

Muntkade 8-9

Expeditieurl Verlinden

In 1909 zijn Muntkade 8-9 gebouwd als pakhuis en stalgebouw plus woonhuis in opdracht van P. Verlinden, expeditieurl. De locatie lag destijds aan de rand van de stad. Hier stond een suikerfabriek. Na vertrek van deze fabriek vestigde zich hier de Rijks Munt, kwam er een woonwijkje rond de Krugerstraat en vestigden zich enkele bedrijfjes aan de Muntkade. Architect van Muntkade 8-9 is M.E. Kuiler. Kuiler (1859-1937) is bekend als architect van diverse Jugendstilpanden in Utrecht. Maar hij werkte in allerlei stijlen (neorenaissance, neogotisch, Oud-Hollands). Zijn meest opvallende pand is Hooghiemstra, het tot bedrijfsverzamelgebouw verbouwde château d'industrie (1908-12).



Bouwaanvraag 1909.

De begane grond van het bedrijfsgebouw aan de Muntkade bestaat uit een driebeukige remise (garage) en een paardenstal. Boven zijn een magazijn en een hooizolder. Op de tweede verdieping is eveneens magazijn. Het bedrijfsgebouw wordt door een kleine plaats gescheiden van het woongebouw, dat eveneens drie verdiepingen telt. Het gaat om een beneden- en bovenwoning. De nieuwbouw is bestemd voor een familiebedrijf, dat eind 19^e eeuw al is te vinden aan Achter Sint Pieter 12. Daar blijft zeker tot 1919 het kantoor gehuisvest. Het bedrijf bleef vermoedelijk tot eind jaren veertig aan de Muntkade.

Een variëteit aan functies

In 1951 huisvest het gebouw een ander bedrijf, namelijk Het Dekkledenhuis (tenten en markiezen). Het pand is in 1953 met een verdieping verhoogd, door architect Ant. de Ridder, medewerker van bureau Op ten Noort Blijdenstein. Het Dekkledenhuis blijft hier tot begin jaren zestig.



Het Dekkledenhuis in 1957.
(HUA, foto 75156)

De nieuwe gebruiker is de NV Emaillegroothandel Van Elferen. Dit bedrijf laat de binnenplaats overkappen en een trappenhuis en lift aanbouwen. Uit de verbouwtekeningen blijkt dat op de begane grond van het bedrijfsgebouw een werkplaats is, met machines voor het spuiten, gieten, drogen en schuren. Op de 1^e verdieping zijn een werkplaats en magazijn. Op de 2^e verdieping zijn kantoren. De 3^e verdieping bevat een kantine en atelierruimte.

Begin jaren 70 komt er een nieuwe eigenaar en gebruiker: Afbouwbedrijf Van Wijk BV. In opdracht van dit bedrijf worden in 1974 de woningen samengevoegd en als kantoor in gebruik genomen. Vervolgens heeft het pand diverse gebruikers gekend, onder meer een kantoor van een rijksdienst, een airmileswinkel en een internetwinkel. Vermoedelijk in de jaren 80 zijn de voorgevels van hoofdgebouw en woning met witte aluminium platen bekleed.



Muntkade 8 in 2010.
(foto van Asnova Architects)

Verbouw tot woningen en herstel van de gevels

In 2010 is door de nieuwe eigenaar De Utrecht 1901 bv een bouwvergunning aangevraagd voor verbouw tot 33 startersappartementen. Architect is Ronald Willemsen van Asnova Architects. De verbouw is in 2011 gestart. De structuur van het gebouw wordt grotendeels gehandhaafd: de buitenmuren worden hersteld, de vloeren en kolommen blijven intact, lift en trappenhuis blijven op dezelfde plek. Wel verandert er veel aan de achterzijde, waar een kleine tuin op de plek van een uitbouw komt. Het dak met daklicht wordt vervangen door een gemeenschappelijk dakterras. De appartementen variëren in omvang van 24 tot 91 m². Een deel krijgt een eigen balkon of terras. De prijzen variëren van € 109.000 tot € 229.000. Volgens de website: 'Op basis van een grondige historische analyse van de architectuur van het pand is in goed overleg met de gemeente gezocht naar minimale ingrepen in het uiterlijk van het pakhuis.' Het bedrijf De Utrecht 1901 richt zich op renovaties in Utrecht en omgeving. De focus ligt op karakteristieke, monumentale panden, die worden verbouwd tot gunstig geprijsde koopappartementen. De meeste woningen zijn voor de start van de verbouw verkocht.

Overigens wordt op de uitvoeringskosten bezuinigd door bijvoorbeeld aluminium in plaats van stalen kozijnen aan te brengen en door erkers (een moderne toevoeging aan de gevel) in trespas uit te voeren in plaats van zink. De opbrengsten worden gemaximaliseerd door zoveel mogelijk appartementen te realiseren en gemeenschappelijke ruimten in omvang te beperken. Nadeel daarvan is dat er bijvoorbeeld geen inpandige fietsenberging is.



Artist's impression uit 2011 van De Utrecht 1901

Oudenoord 1

Aan het begin van de Oudenoord staan drie oude bedrijfspanden (nummer 1, 3 en 5). Twee van de drie panden staan leeg en alle drie zijn ze van dezelfde eigenaar. Het is een kwestie van tijd voordat hier nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Een goed moment om de geschiedenis op een rij te zetten. Aangezien de omgeving van het pand in de loop der eeuwen behoorlijk is veranderd, wordt eerst ingegaan op de locatie.

Vanaf de stadsgracht lopen al aan het einde van de middeleeuwen de Westerdijk en Westerstroom naar het noorden. Deze vormen de grens van de voorstad Bemuurde Weerd. Aan de oostzijde, richting Vecht, is bebouwing en industriële bedrijvigheid. Aan de westzijde is tuinbouwgebied met hier en daar bebouwing. In 1828 krijgt Utrecht toestemming om de muren te ontmantelen. Na 1850 vindt een bescheiden uitbreiding van de bebouwing plaats ten westen van de Bemuurde Weerd rond de tegenwoordige Oudenoord langs de toenmalige Ottersteeg. Vanaf 1880 is de bebouwing geleidelijk uitgebreid, het hoveniersgebied Pijlsweerd wordt overigens pas na vaststelling van een stratenplan in 1931 volgebouwd. De bebouwing van de Weerdsingel Westzijde wordt onderbroken door de Westerdijk en de Westerstroom. Er is een overhaalschuit om de verbinding tussen de binnenstad en de Weerdsingel te onderhouden.

De straat Oudenoord is een doorbraak uit 1938-39. Op dat tijdstip vindt ook de aanleg van de Sint Jacobsstraat en de Westerbrug over de Weerdsingel plaats. Deze doorbraak maakt deel uit van het in 1924 vastgestelde Uitbreidingsplan van Berlage en Holsboer en vormt een deel van de As van Berlage, die doorloopt tot ver in Zuilen. De verdere detaillering is vastgelegd in het uitbreidingsplan Pijlsweert uit 1931. In 1938 zijn de huizen aan de Nieuwekade 17-21 gesloopt voor de aanleg van de Jacobsstraat. In maart 1939 zijn de huizen Weerdsingel WZ 49-50 en Westerdijk 2-10 gesloopt. De oorlog leidt tot vertraging.



Luchtfoto 4 december 1943 De doorbraak Sint Jacobsstraat (rechts) – Westerbrug – Oudenoord (links) is duidelijk zichtbaar. Oudenoord 1-5 is omcirkeld.

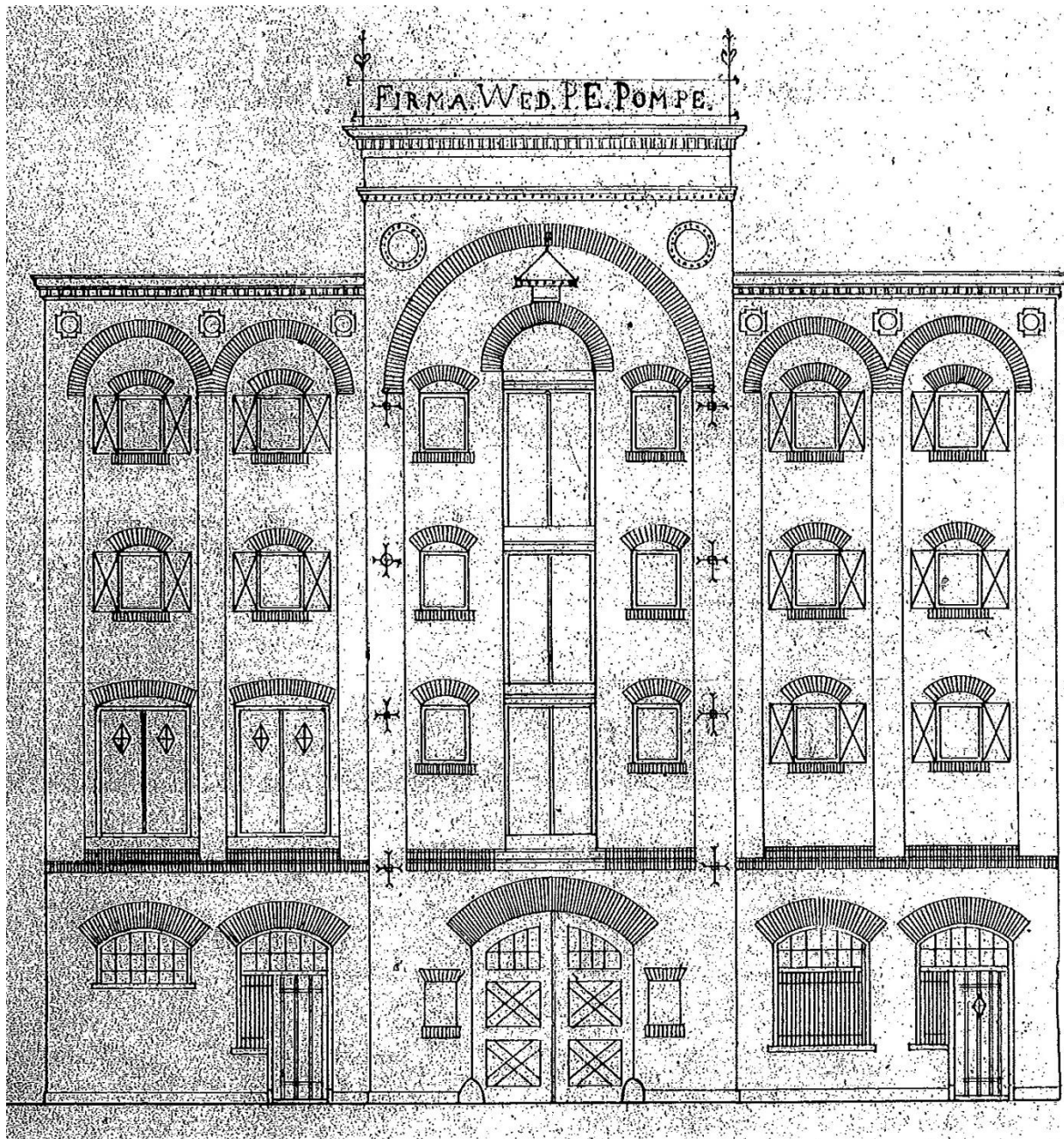
In 1950 wordt de Westerstroom vervangen door een spuirool. In 1950-51 wordt Oudenoord aangelegd. Nieuwe bebouwing is daarna gerealiseerd.

In 1970 wordt de Weerdsingel WZ gedempt en de Westerbrug gesloopt. Een ingrijpende verandering voor het stadsbeeld was de sloop van de Monicakerk in 1977.

In 2001 werd de Weerdsingel weer open gegraven en kwam de Monicabrug op de plek van de vroegere Westerbrug.

Graanpakhuis Weduwe Pompe

In 1895 wordt het graanpakhuis Westerdijk 1 (nu Oudenoord 1) gebouwd in opdracht van de Firma Wed. P.E. Pompe. In die tijd hebben diverse graanhandelaren zich in deze omgeving gevestigd, wegens de verplaatsing in 1894 van de Korenbeurs van Neude naar Vredenburg, de goede bereikbaarheid over water en de nabijheid van malerijen en bakkerijen zoals De Korenschoof. Architect van het gebouw is J.A. van Straaten jr. (1862-1920).



Bouwaanvraag 1895.

De architect is afkomstig uit Utrecht, zijn vader was als timmerman en uitvoerder werkzaam. Hij krijgt zijn opleiding op het bureau van P.J.H. Cuypers. Hij vervolgt zijn studie en werkt in Engeland en de Verenigde Staten. In 1892 komt hij terug naar Utrecht. Hij realiseert hier onder meer Zadelstraat 1 hoek Choorstraat (sigarenwinkel; nu reisbureau; 1894-95), boerderijen en arbeidershuizen in Haarzuilens (1895) en Drift 9 hoek Nobelstraat (kantoor verzekeringsmaatschappij Piëtas; 1904). Vanaf 1898 woont en werkt hij in Amsterdam. Hier realiseert hij zijn bekendste werk: De Bijenkorf (1908).

Op de benedenverdieping van Oudenoord 1 is oorspronkelijk links van de hoofdingang een paardenstal. Rechts zijn een kantoorje en een koetshuis. De rest van de begane grond, de drie verdiepingen daarboven en de zolder zijn bestemd als graanopslag. Achter het pakhuis is een deels overdekte plaats. Op het perceel daarachter, Bemuurde Weerd WZ 3, is het kantoor van de firma.

Rond 1916 is de graanhandel beëindigd. In 1916 vestigt zich in het pand de NV Marmora. Het gebouw is dan in gebruik als fabriek – ik heb niet kunnen achterhalen wat er werd geproduceerd. NV Marmora heeft opdracht gegeven voor kleine verbouwingen in 1917 en 1926.

IJzermagazijn De Wild

Rond 1930 is het pand in gebruik genomen door De Wild (NV Hollandsch IJzermagazijn voorheen M. de Wild). Dit is een winkel met een hoofdvestiging in Alkmaar en een filiaal dat tot 1930 gehuisvest is op Oudegracht 144-146 in Utrecht. Op foto's van eind jaren 30 is op de zijmuur een reclameschildering aangebracht waaruit blijkt wat de zaak verkoopt: ijzerwaren, gereedschappen, hang- en sluitwerk, huishoudelijke artikelen, sanitair. Deze zaak heeft hier tot begin jaren 70 gezeten.



Westerbrug met Oudenoord 1 en Weerdsingel WZ in 1940.
(HUA foto 43554)

In 1972 is in opdracht van De Wild Houthandel CV op de binnenplaats een forse uitbouw op de begane grond gemaakt. Waarschijnlijk is toen ook de top van het middenrisaliet van de voorgevel verdwenen en is het pand samen met nummer 3 en 5 geheel wit geverfd. Tussen in ieder geval 1975 en 1985 zat in het pand een Hubo bouwmarkt. Na 1984 is de liftschacht verwijderd. Rond 1990 zat er Carex Uitlaatcenter. De laatste jaren zat er de Kwik-Fit. In 2008 is het dak vernieuwd. Sinds 2010 staat het gebouw leeg.



Huidige situatie (oktober 2011).

Op zoek naar een nieuwe functie

In februari 2011 is een omgevingsvergunning voor verbouw aangevraagd. Albert Heijn is van plan het pand te huren en hier op de begane grond een supermarkt te vestigen. Op de eerste verdieping is ruimte voor een magazijn en personeelsruimten. Om dit mogelijk te maken wilde de supermarkt aanvankelijk de bovenste drie vloeren slopen en vervangen door twee nieuwe. De verdiepingshoogte van de 1^e tot en met 4^e etage is namelijk slechts ongeveer 1,90 meter en daardoor zijn deze verdiepingen eigenlijk onbruikbaar. Door er drie verdiepingen van te maken ontstaat een acceptabele verdiepingshoogte. Echter, voor de twee bovenste verdiepingen heeft de supermarkt geen belangstelling. Het plan is daarom later gewijzigd. De vloer van de tweede verdieping wordt gesloopt en onder die van de derde verdieping komt een brandwerend plafond. De gevel op de begane grond wordt aangepast. Links komt een etalageruit, midden de ingang van de winkel en rechts de ingang van het magazijn. Op de eerste verdieping worden de kozijnen vervangen. Aan de achterzijde komt een extra trap naar de eerste verdieping. De gevels blijven verder ongewijzigd. Volgens de ontwerper hebben de eigenaar en de supermarkt op dit moment geen interesse in verbouw van de bovenste verdiepingen (bijvoorbeeld tot appartementen). De eigenaar niet vanwege de situatie op de woningmarkt en de supermarkt niet vanwege de angst voor klachten van bewoners over geluidsoverlast van de winkel.

De gemeente is niet gelukkig met deze ontwikkeling. Dit is geen locatie waar de gemeente detailhandel wil stimuleren. Voor veilig laden en lossen is hier geen plek. Leegstaande verdiepingen zijn ongewenst. Aan de verminkte gevel wordt niets verbeterd. De omgevingsvergunning is niettemin in mei 2011 verleend. Het (naar het oordeel van de gemeente verouderde) bestemmingsplan staat detailhandel namelijk toe.

Afsluitend

Herbestemming van bedrijfsgebouwen in de stad is niet eenvoudig. Diverse factoren spelen een rol. In de eerste plaats betreft het de wensen en mogelijkheden van de eigenaar. Die zijn vaak nauw

verbonden met de financiële haalbaarheid van een nieuwe functies. Maar dikwijls spelen ook emotionele argumenten een rol. In de tweede plaats is de potentie van het gebouw van belang. Beide panden hebben weinig buitenruimte en daglichttoetreding is beperkt. Bij het pakhuis Oudenoord is de verdiepingshoogte te gering voor andere functies dan opslag. Ten derde is de omgeving relevant. In Utrecht zijn woningen nog redelijk gemakkelijk te verkopen of te verhuren. Aan de Muntkade is voldoende parkeergelegenheid, aan Oudenoord niet. In de vierde plaats heeft de gemeente een prominente rol. In de beschreven gevallen staan de panden niet op de monumentenlijst. Maar voor herbestemming is dikwijls een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dan kan de gemeente voorwaarden aan de functie en verbouw stellen. Het pakhuis aan de Muntkade heeft een goede nieuwe functie gekregen. Wel is het de vraag of de kwaliteit ook voor de lange termijn voldoende is. Het pand bevat erg kleine woningen. De toekomst van het pakhuis aan de Oudenoord is ongewis. De door de eigenaar beoogde combinatie van een supermarkt met leegstaande bovenverdiepingen en het niet opknappen van de gevels zijn niet erg bemoedigend.

Geraadpleegde bronnen Muntkade 8-9

Adresboeken, Het Utrechts Archief (1895-1975)

Bouwtekeningen, Het Utrechts Archief, nummers 268 en 378 (1909), 6991-6995 (1952), 5923c (1964-1982)

Bouwvergunning, Gemeente Utrecht, BV 21006484 (2010)

Foto's, Het Utrechts Archief, 75156 en 75157 (1957), 125564 (1960-65)

Gemeente Utrecht, Jongere bouwkunst in Utrecht. Monumentale panden in de stad Utrecht uit de periode 1850-1940 (Utrecht, z.j.)

G. Kemme, Architectuurgids voor Utrecht (Amsterdam, 1990)

www.dekkledenhuisutrecht.nl

www.utrecht1901.nl

Gesprek met Ronald Willemsen (Asnova Architects) op 14 maart 2012

Geraadpleegde bronnen Oudenoord 1

Aanvraag omgevingsvergunning, Gemeente Utrecht, HZ WABO-11-01360 (2011)

Adresboeken, Het Utrechts Archief, jaargangen 1895-1975

H. Blom, Essay J.A. van Straaten jr., via <http://zoeken.nai.nl/CIS/persoon/3427> (z.j., circa 2004)

Bouwtekeningen, Het Utrechts Archief, nummers 230 (1895), 8191 (1917, 1926), 6889 (1972)

Foto's, Het Utrechts Archief, 43510 (1938), 43554 (1940), 68166 (1984), 83472 (1939), 803239 (2010)

K. Jacobs en L. Smit (red.), De ideale stad. Ideaalplannen voor de stad Utrecht 1664-1988 (Utrecht, 1988)

B. van Santen, Architectuur en stedenbouw in de gemeente Utrecht 1850-1940 (Zwolle, 1990)

J.E.A.L. Struick, Utrecht door de eeuwen heen (Utrecht/Antwerpen 1984)

www.watwaswaar.nl

Gesprek met Bram van der Zeeuw van Projectburo Rijnland op 3 april 2012

Mondelinge informatie van Ina Massop, Gemeente Utrecht, maart 2012

Jeroen de Leede is planoloog en lid van de commissie cultureel erfgoed van Oud-Utrecht