

Veilingstraat memo Cultuurhistorische Waarde



*Scenario's wat betreft het behoud van bestaande spanten in de herontwikkeling
van de Veilingstraat 10*

24 mei 2024

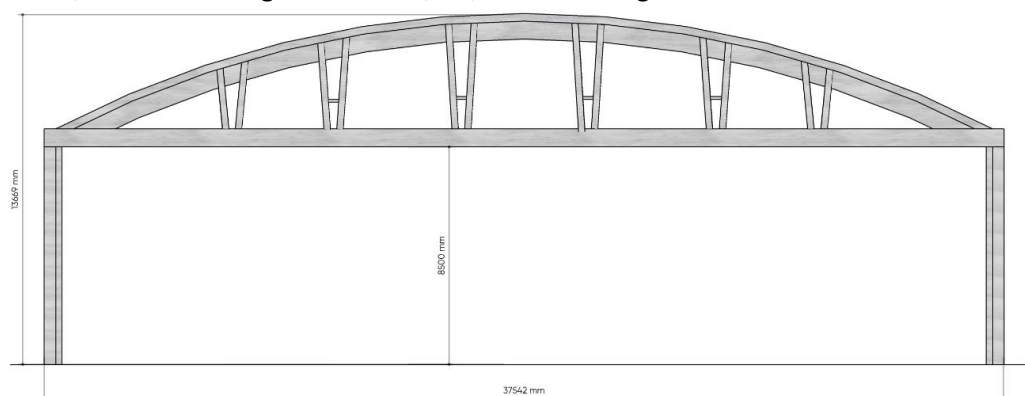
De Utrechtse Stichting voor Industrieel Erfgoed (USINE) heeft in 2009 een inventarisatie opgesteld van gebouwen die op het gebied van architectuur en cultuurhistorie van waarde zijn. De bebouwing aan de Veilingstraat 10 is voor deze inventarisatie ook beoordeeld. Het gebouw is hierbij niet van zodanige waarde beoordeeld dat deze als beschermd industrieel erfgoed is aangemerkt.

Ondanks dat het gebouw niet is beoordeeld als beschermd industrieel erfgoed is door de gemeente Utrecht aan de ontwikkelaar gevraagd de mogelijkheid, om een aandenken aan de historie van gebied te verwerken in het plan te onderzoeken. Hierbij is specifiek de vraag of een van de spanten van het huidige gebouw behouden kan blijven.

In de volgende fase van het ontwerp wordt daarnaast ook onderzocht op welke manier de betonnen schaaldelen die onderdeel zijn van de huidige dakconstructie in het ontwerp van het gebouw kunnen worden verwerkt.

De betonnen spanten overspannen de bestaande hal in de breedterichting. Verdeeld over de lengterichting van het gebouw zijn meerdere spanten aanwezig als ondersteuning van het betonnen schaaldak.

De spanten zijn te omschrijven als vakwerkbogen. De onderregel is een rechte betonnen balk en de bovenregel betreft een betonnen boog. De boven- en onderregel zijn onderling verbonden met een 6-tal betonnen elementen zoals te zien op afbeelding 1. het totale spant heeft een totale breedte van ca. 37,5m en een hoogte van ca. 13,5m, zie afbeelding 2.



Afbeelding 2 - Aanzicht spant



*Afbeelding 1 - Verbinding
boven- en onderregel*

Op verzoek van de gemeente zijn twee varianten voor behoud van een spant uitgewerkt:

1. Het behouden van een spant in z'n bestaande vorm als een soort kunstelement als onderdeel van de openbare ruimte.
2. Delen van een spant terugbrengen als elementen in de inrichting van de openbare ruimte.

Scenario 1

Het eerste scenario betreft het handhaven van een spant in z'n huidige vorm. Het idee hierbij is dat een van de spanten blijft staan op de positie waar het nu fungeert als constructieve ondersteuning voor het schaaldak.

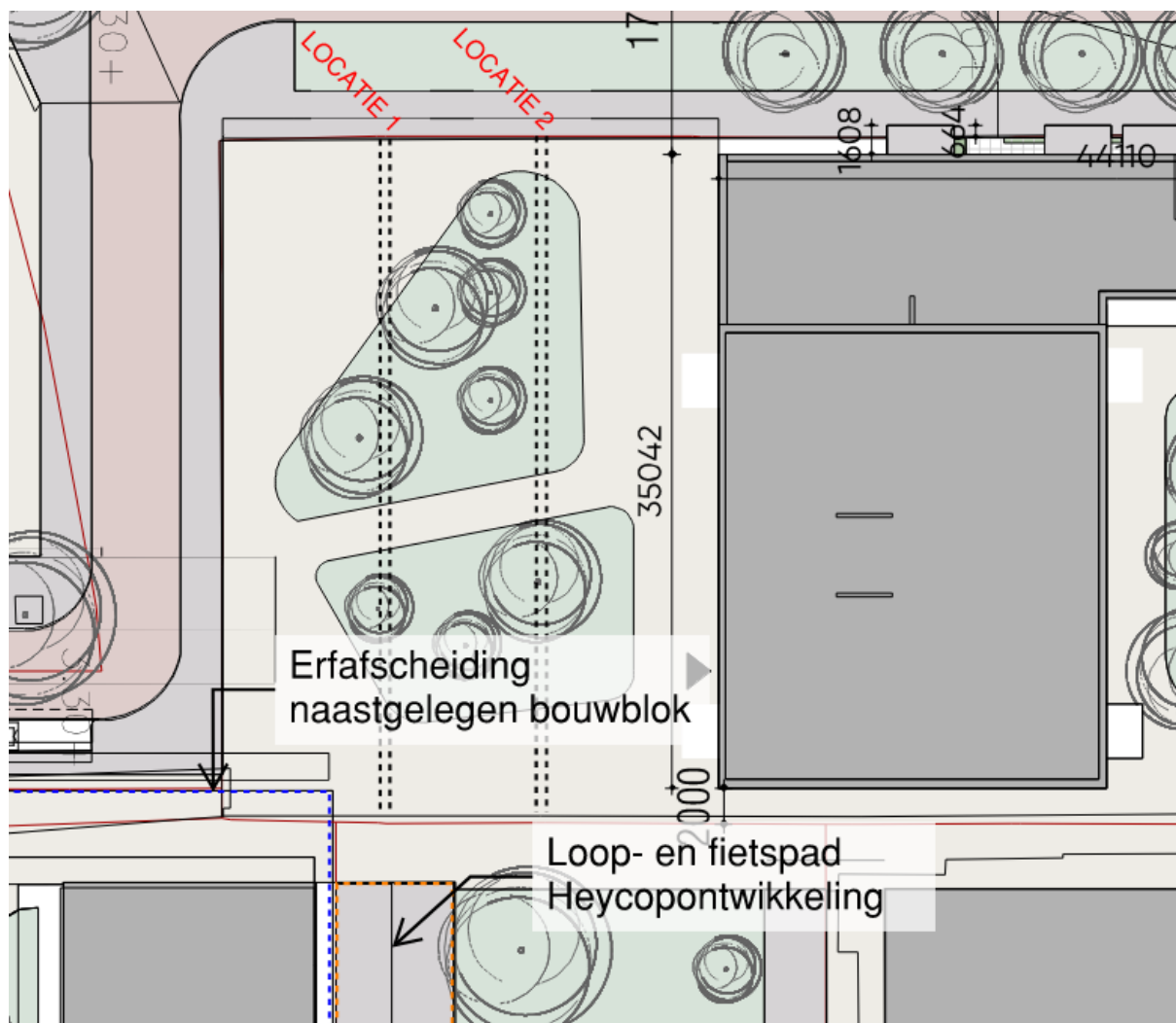
Positie

Twee van de spanten staan op een positie waar in de nieuwe situatie een openbaar plein wordt gerealiseerd en zijn daarmee mogelijk geschikt om aangepast te worden voor plaatsing in de openbare ruimte. Op afbeelding 3 zijn de twee locaties aangegeven.

Een aandachtspunt voor locatie 1 is dat het spant dicht op de nieuwe gevel staat. Daarnaast zal tijdens de realisatie het plein worden gebruikt als bouwplaats aangezien er rondom het pand verder weinig tot geen ruimte is om bouwmaterialen op te slaan of om grote machines neer te zetten zoals een hijskraan. Het spant zal hierbij een belemmering vormen voor het uitvoeren van de

bouwwerkzaamheden. Van de 2 mogelijke posities is locatie 1 ondanks de aandachtspunten de meeste geschikt optie.

Locatie 2 staat namelijk in het verlengde van een voet- en fietspad vanuit de Heycopontwikkeling. Het te realiseren plein zal hierop moeten aansluiten. Omdat ook de erfafscheiding van het naastgelegen woonblok samenvalt met deze plek is er weinig ruimte rondom het spant om er langs te manoeuvreren. Handhaving van het spant op locatie 2 is dan ook niet realistisch.



Afbeelding 3 - Positie spanten

Het verplaatsen van het spant naar een nieuwe positie zal met behulp van hijskranen moeten gebeuren. Met het hijsen komen er krachten op het spant te staan waar deze niet op ontworpen is. De verwachting is dan ook dat dit geen reëel scenario is.

Kosten

In de huidige situatie vormen de spanten samen met de fundering, kolommen, balken, wanden en dakconstructie een constructief stabiel geheel. Wanneer een spant geheel op zichzelf komt te staan zullen extra voorzieningen moeten worden getroffen om het spant overeind en stabiel te houden. Hierbij is het denkbaar dat aanvullende voorzieningen nodig zijn zoals een tuiconstructie. Een constructeur heeft de locatie bezocht voor een schouw van het pand en het inventariseren van de benodigde ingrepen voor het behoud van een van de spanten. Hierbij is geconcludeerd dat de kolommen stijf verbonden moeten worden met de fundering. Een nieuwe fundering maken is hiervoor benodigd. Verder zal de aansluiting van de kolom op het spant moeten worden verstijfd, hetgeen geen vanzelfsprekende ingreep is. Voor het engineeren van deze maatregelen moet

voorafgaand een scan gemaakt worden van de spanten waarmee wordt onderzocht hoeveel wapening er in de kolommen aanwezig is. De haalbaarheid van dit scenario moet hieruit blijken. Dit onderzoek kan pas worden uitgevoerd op het moment dat het gebouw gesloopt zal worden. Verder zal het spant robuuster afgewerkt moeten worden aangezien de spanten zich nu in het gebouw bevinden en de nieuwe situatie in een buitensituatie. Bescherming tegen weersinvloeden is daarom van belang. Op afbeelding 4 is te zien dat de huidige aansluitingen van de kolommen op het spant in slechte staat zijn door o.a. afgesprongen beton waarbij de wapening is bloot komen te liggen. Herstel is daarom benodigd. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden zal het spant tijdelijk ondersteund moeten worden i.v.m. het aanbrengen van een nieuwe fundering en het herstel/vervangen van de kolommen. Gezien de omvang van het spant is dit een forse kostenpost.



Afbeelding 4 - Schade kolom-spant verbinding

Onderstaand is van de hierboven genoemde onderdelen een grove inschatting gemaakt van de investeringskosten.

Scan van wapening in bestaande constructie;	€ 25.000,-
Herstellen aansluiting kolom op spant;	€ 50.000,-
Afwerken beton met bescherm laag tegen weersinvloeden;	€ 15.000,-
Waar nodig de kolom-spant constructie versterken i.v.m. het verdwijnen van constructiedelen dak;	onbekend
Inklemming kolommen in fundering incl. funderingspoer met 3 á 4 palen;	€ 25.000,-
Nieuwe kolommen (voor nu het uitgangspunt, uit de scan van de wapening moet blijken of de kolom vervangen moet worden of niet);	€ 15.000,-
Tijdelijke stuttende voorzieningen i.v.m. aanbrengen fundering en nieuwe kolommen;	€ 150.000,-
Engineeringskosten constructeur.	€ 15.000,-
Totaal	€ 295.000,-

Scenario 2

Het tweede scenario betreft het terugbrengen van een spant in de openbare ruimte als liggend element. Op deze manier kan het spant bijvoorbeeld worden hergebruikt als zitelement, bloembak of een combinatie van beide. Het formaat van het spant is dusdanig dat deze de gehele breedte van het plein nodig heeft in het geval deze als geheel in de openbare ruimte wordt geplaatst. Delen van een spant terugbrengen in de openbare ruimte is daarom een realistischer scenario.

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt een landschapsarchitect ingeschakeld. Het gebruiken van het spant voor invulling van het ontwerp kan hierbij als opdracht worden meegegeven.

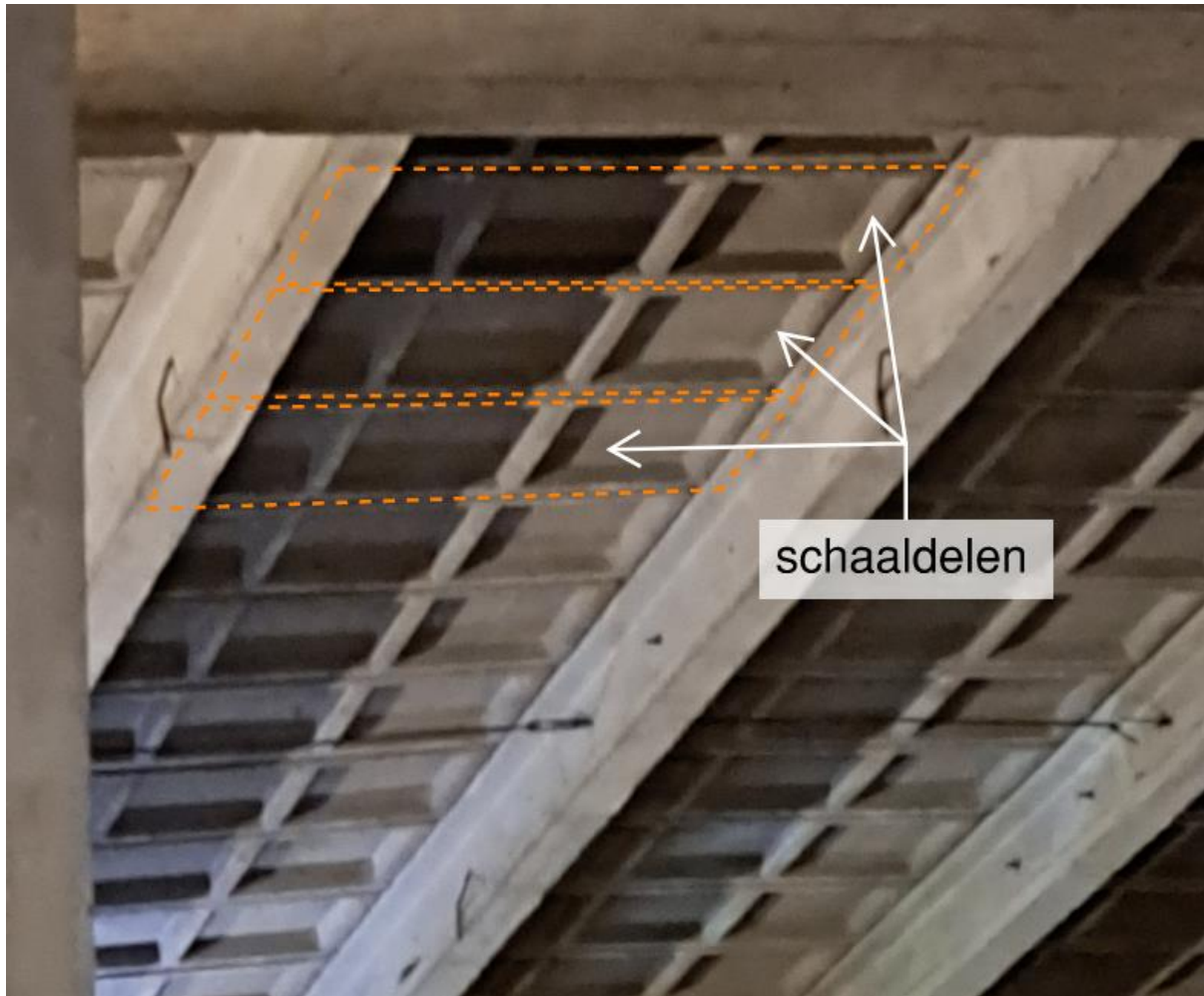
Kosten

Omdat in dit scenario het spant geen constructieve functie meer vervuld zijn de benodigde investeringskosten voor dit scenario een fractie van de investeringskosten van scenario 1. Afhankelijk van de manier waarop (delen van) het spant wordt teruggebracht in het ontwerp zijn er kostenposten denkbaar o.a. voor het geschikt maken van de elementen voor toepassing in de openbare ruimte. Hierbij valt te denken aan kleine herstelwerkzaamheden zoals het herstellen van blootliggende wapening en het afwerken met een bescherm laag tegen weersinvloeden. De investeringskosten worden hiervoor geschat op ca. €15.000.

Schaaldelen

Op afbeelding 5 zijn betonnen schaaldelen te zien die onderdeel zijn van de dakconstructie. Elk schaaldeel bestaat uit drie vakken wat als element op de balken ligt.

In de volgende fase van het ontwerp wordt door de architect onderzocht op welke manier een aantal van deze schaaldelen kan worden teruggebracht in het ontwerp. Een optie hierin zou kunnen zijn om een aantal van deze schaaldelen als loshangend element in de entreehal te plaatsen. Ook het toepassen in de openbare ruimte behoort wellicht tot de mogelijkheden. Tijdens de sloop van het pand moet blijken of de schaaldelen te demonteren zijn zonder beschadigen aan te brengen.



Afbeelding 5 - schaaldelen

Kosten

Voor het hergebruik van de schaaldelen zijn naar verwachtingen kleine herstelwerkzaamheden nodig dan wel aanpassingen om de elementen geschikt te maken voor toepassing. De investeringskosten worden geschat op ca. €15.000 afhankelijk van hoeveel schaaldelen er worden hergebruikt en de wijze waarop dit wordt gedaan.

Conclusie

Gezien de hoge investeringskosten die benodigd zijn voor scenario 1, de belemmering die het laten staan van een spant vormt voor de bouwwerkzaamheden en de technische haalbaarheid wordt dit scenario niet realistisch geacht. Voor de stabilisering van het spant is het denkbaar dat aanvullende tuiconstructies nodig zijn. Dit draagt niet bij aan het beoogde effect van het scenario. Daarbij is de uitvoerbaarheid van dit scenario nog niet zeker. Onderzoek naar de hoeveelheid wapening in de spanten moet hierin uitsluitel geven. De uitvoering van de werkzaamheden is daarbij niet zonder risico.

Scenario 2 lijkt in tegenstelling tot scenario 1 realistischer. Omdat de constructieve functie vervalt hoeft niet te worden voldaan aan constructieve eisen. De investeringskosten zijn als gevolg daarvan een fractie van hetgeen benodigd is voor scenario 1. Daarbij is dit scenario goed uitvoerbaar.

In de volgende fase wordt onderzocht hoe de betonnen schaaldelen kunnen worden hergebruikt. Tijdens de sloop moet blijken of de elementen goed te demonteren zijn. Verder zijn er op dit onderdeel weinig belemmeringen en is deze mogelijkheid daarmee goed uitvoerbaar.