



Droomlocatie Lubro

Net voorbij de Bemuurde Weerd wacht een oud bedrijventerrein aan de Vecht op een nieuw leven als woonwijk. De plannen liggen grotendeels vast. Als bijdrage van de vereniging Nieuw Utrecht aan de architectuurvierdaagse zoeken Urban Pilots en Stortplaats van dromen openingen voor nieuwe stedelijkheid. Een Urban Jazz Atelier creëert nieuw leven in de oude broodfabriek Lubro.

De Lubrofabriek bevindt zich aan de Vecht op een oude bedrijventerrein tussen de Kaatstraat, Westerdijk, David van Mollemstraat en Zeedijk. In de achttiende eeuw is dit een plek van enorme weelde. De Amsterdamse zijdehandelaar Jacob van Mollem laat hier in 1681 een zijderederij bouwen en kort daarna de buitenplaats Zijdebalen. Met het kapitaal van zijn vader laat David van Mollem een internationaal vermaarde tuin aanleggen met onder meer een grote vijver, zuilengalerij, oranjerie, een mineralen- en een schelpengrot, een triomfboog en tuintheater. In de zomer is Zijdebalen net als andere buitenplaatsen het toneel voor logeerpartijen, theevisites en feestjes. De ontwikkelde elite bezoekt dan graag muziek- en theatervoorstellingen. Vandaag de dag kun je Zijdebalen alleen via kunstwerken bewonderen. Het Rijksmuseum toont een kleurrijk beeld van de familie in de tuin, geschilderd door Nicolaas Verkolje. Jan de Beijer vereeuwigde het park Zijdebalen op 24 gravures, nu deel van de collectie van het Centraal Museum. Arnold Hoogvliet verraste David van Mollem met een lofdicht van 600 regels op Zijdebalen, dat Jan Punt illustreerde met een gravure op het titelblad. Als dank kreeg Hoogvliet weer een bijzondere penning van Van Mollem, te zien in het Teylers Museum.

Plan Zijdebalen

Naar deze illustere geschiedenis vernoemt Madevin de wijk die deze projectontwikkelaar in samenwerking met SNS Property Finance wil realiseren. Het plan Zijdebalen voorziet in 484 nieuwe woningen voor hogere inkomens, gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid en horeca. Architect Mulleners en Mulleners, in omgeving Utrecht bekend van de Woerd in Leidsche Rijn en het centrum van Opbuuren vlakbij Maarssen, tekent het gebied in met grachtenpanden aan drie dwarsgrachten, als een soort verlenging van de binnenstad. Twee van de vier binnentuinen zijn openbaar, maar kunnen 's avonds worden afgesloten.

Zijdebalen grenst aan een ander bouwproject van Borghese Real Estate, in het Noorderlicht. De oude toren van de voormalige Sociale Dienst aan de Oudenoord 275 wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe variant ontworpen door Klunder Architecten, die ruimte biedt aan 220 starterswoningen, met restaurant en sportschool op de laagste etages.

Sloop en renovatie

De meeste bouwwerken wacht sloop volgens het plan Zijdebalen. Alleen het kantoor en de productiehal van Lubro uit 1946-1950, blijven behouden, evenals een tuinderswoning. De Lubrofabriek bevindt zich direct aan de Vecht. De laatste eigenaar is een Duits bedrijf Kamps. In 2004 moet deze deuren van de broodfabriek sluiten. Vier jaar later laat Madevin delen van de fabriek slopen. De aangrenzende achttien huurwoningen van Mitros in de David van Mollemstraat moeten plaatsmaken voor stadsvilla's, net als het complex waarin de Metaalmarkt was gevestigd. Aan de Zeedijk zijn

Kyteman, Habek en C-mon & Kypski tijdelijk gevestigd. Glenn Martens programmeert de oude loods van Jongeneel voor ontwikkelaar Madevin onder de naam Zijdebalen theater.

Plannen voor Lubro

In het plan Zijdebalen krijgt Lubro een vrije ligging aan een dwarsgracht en groenruimte aan de andere zijde van het gebouw. De bestemming ligt nog niet vast. Wat Madevin betreft moet het kenmerkende gebouw een toegevoegde waarde voor heel Zijdebalen krijgen. Dit kan met een diversiteit aan functies voor bezoekers en bewoners, bijvoorbeeld kleinschalige horeca in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid en eventueel loftwoningen. Gamma wil graag als enige bouwmarkt in de binnenstad blijven en heeft haar oog op Lubro laten vallen.

Huidige situatie

Intussen staat Lubro in zwaar gehavende toestand al ruim twee jaar leeg op een afgesloten sloofterrein. De ingewanden van het gebouw zijn zichtbaar door de gesloopte muren en ruiten. Het open gebouw is evenwel ontoegankelijk door hekken die het gehele terrein afsluiten. Zo'n niemandsland trekt een spiraal van negativiteit aan: in het gebouw ligt een verlaten slaapplek van een zwerver. Overal is graffiti. Het onkruid tiert welig op het omringende terrein en is een verzamelplaats van zwerfvuil aan de randen.

Warming up voor Urban Jazz

Als bijdrage van Nieuw Utrecht, een vereniging voor nieuwe stedelijkheid in Utrecht, organiseren Urban Pilots en Stortplaats van dromen een Urban Jazz Atelier op drie zaterdagen in juni voor de architectuurvierdaagse. Idee is om de locatie van Lubro op het Zijdebalterrein als uitgangspunt te nemen voor improviserend ontwerpen en ontwikkelen. Op 12 juni doet een groep van zeven bekenden uit verschillende vakgebieden eerst twee voorbeeldlocaties aan: de Vechtclub in Overvecht en Kindervrijstaat, een initiatief van Via Vinex in Leidsche Rijn. 2012 architecten en Stortplaats van dromen werken hier momenteel gezamenlijk als architect respectievelijk aannemer aan renovatie van de boerderij vlak bij Paperdome.

Wat gebeurt hier?

's Middags gaat de groep het terrein van Lubro op voor een eerste verkenning. Het hek wordt opgezet en we lopen het terrein op. Een onderweg gevonden zwaar ijzeren frame gaat mee op de fiets als eerste trouvaille. In minder dan geen tijd spreken buurtbewoners en de politie ons aan. Wij leggen uit wat we aan het doen zijn en geven aan dat wij toestemming van Madevin hebben voor dit bezoek. Een bewoonster van de David van Mollemstraat vertelt dat er telkens mensen op het terrein lopen en dat er via achterzijde van hun woningen meer inbraken zijn. Een paar uur hangen we rond op het Lubro-terrein. Bij elke hernieuwde blik op het gebouw zien we nieuwe dingen: een slaapplek van een zwerver, allerlei graffiti-boodschappen, een mooie takel met minibalkonnetje aan de achterzijde, het zonlicht, de zuilen in het gebouw, de fraaie dakspanten, de slanke ijzeren kozijnen voor, de bloemen en planten op het terrein, het soort afval - vooral bierflesjes en -blikjes en diverse verfspuitbussen. Hier en daar graven we een gat om te zien wat voor klei hier in de grond zit. In de Middeleeuwen waren hier rond de Vecht pottenbakkerijen. Intussen gaat een tweetal de omgeving verkennen voor materialen. Ze keren terug met twee stoelen waarvan de leuning ontbreekt. Om half vijf verlaten we het terrein en zwaait een van ons nog even naar de bewoonster van de Van Mollemstraat. Wanneer we weggrijden, kun je zien dat er iemand geweest is. Het terrein ziet er anders uit. De stoelen suggereren aanwezigheid en gebruik. De verzameling glaswerk toont ordening. We laten onze indrukken bezinken. Wat is urban jazz?

Urban jazz

Urban jazz denkt niet meteen in kant-en-klare producten en resultaten, maar begint met een open blik en liefde voor de stad. Uitgangspunt is de locatie en de situatie. Urban jazz is onderzoek, een combinatie van het gebied ervaren en kennis erover vergaren. Dit betekent letterlijk aanwezig zijn op locatie. Kijken. Mensen spreken. Door aanwezigheid is er na twee jaar weer leven op het terrein. Er is zichtbaar aandacht voor de plek. Die is ook tijdelijk toegankelijk. Aanwezigheid trekt mensen aan die contact willen maken en hun verhaal willen vertellen. Het geeft voeding aan eigen waarneming, gedachten en ideeën.

Daarnaast krijgt het onderzoek gestalte door kennismaking met verschillende partijen, zicht krijgen op verhalen en plannen, kansen en aandachtspunten. Na verloop van tijd begint zich een thema voor de

locatie af te tekenen, waarbinnen verschillende initiatieven een plek kunnen krijgen in een samenhangend geheel. Deze open en brede benadering stimuleert stedelijke diversiteit en dynamiek, belangrijke ingrediënten voor een vitale stad.

Dromen op locatie

Het Urban Jazz Atelier is een allereerste begin van een nieuw leven voor Lubro. Een gelegenheid om een afgesloten terrein toegankelijk te maken en tijdelijk te gebruiken. Om ter plekke eerste indrukken op te doen en te vertalen in eerste vormen. Het is open source kennisuitwisseling, netwerkvorming, een ode aan het vrije denken en bouwen. Zaterdag 19 en 26 juni zijn we opnieuw op het terrein aanwezig. Iedereen is welkom om kennis te maken met deze locatie, en om verhalen, meningen en dromen te verkondigen. Deze kunnen deelnemers en bezoekers zelf op het speciaal ontwikkelde Lubro-weblog plaatsen. Het atelierteam analyseert de gegevens, zoekt een rode draad en vertaalt deze in vormen en logische vervolgstappen. Lubro swingt op urban jazz.

Evenement: Urban Jazz Atelier voor de Dag van de Architectuur Utrecht

Initiatief: Nieuw Utrecht, www.nieuwutrecht.nl / Urban Pilots + Stortplaats van dromen

Locatie: LUBRO-fabriek, Zeedijk – aan de Vecht

Data: zaterdag 12, 19, 26 juni 2010

Deelnemers 12 juni:

Rikkert Paauw, Stortplaats van dromen – organisatie, www.stortplaatsvandromen.nl

Henri van der Vegt, Urban Pilots – organisatie, www.urbanpilots.com

Marijke Orthel, Urban Pilots – organisatie, www.urbanpilots.com

Gerco Meijer, Bunker Q, www.bunkerq.nl

Michiel Huls, Delta Vorm Groep, www.deltavormgroep.nl

Niek, fabriek van Niek, www.fabriekvanniek.nl

Jasper Middelberg, www.jaspermiddelberg.com

Dit project wordt mede mogelijk gemaakt door BNA, Dag van de Architectuur, Madevin, Urban Pilots en Stortplaats van dromen.