

BBA

BUREAU

VOOR

BOUWHISTORIE

EN

ARCHITECTUURGESCHIEDENIS

O.V.

BOUWHISTORISCHE
VERKENNING
EN
WAARDESTELLING



ROTSOORD
Rotsoord 13 en 24

UTRECHT

ROTSOORD

Rotsoord 13 en 24, Utrecht

ROTSOORD
Rotsoord 13 en 24, Utrecht

BOUWHISTORISCHE VERKENNING EN WAARDESTELLING

BUREAU
VOOR
BOUWHISTORIE
EN
ARCHITECTUURGESCHIEDENIS
O.V.

INHOUD

VOORWOORD	5
INLEIDING	6
FOURAGEHANDEL RIJNZICHT V/H R. GIELEN & CO.	7
Geschiedenis	7
Beschrijving	9
<i>Exterieur</i>	9
<i>Interieur</i>	9
WASSERIJ STAATSEN	11
Geschiedenis	11
<i>Directeurswoning Wasserij Staatsen</i>	11
Beschrijving directeurswoning Wasserij Staatsen	13
<i>Exterieur</i>	13
<i>Interieur</i>	13
Overige gebouwen wasserijcomplex	14
WAARDESTELLING	16
Fouragehandel Rijnzicht v/h R. Gielen & Co.	16
<i>Waardestellingsplattegrond Rijnzicht v/h R. Gielen & Co.</i>	17
Directeurswoning Wasserij Staatsen	18
ADVIES ROTSOORD	20
BRONNEN EN LITERATUUR	21
BIJLAGE Machinefabriek De Klop, Rotsoord 41-43	22
AFBEELDINGEN	24
COLOFON	64

VOORWOORD

In verband met mogelijke veranderingen in de industriebuurt aan de oostzijde van de Vaartsche Rijn te Utrecht is door het Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis (BBA) een bouwhistorische verkenning met waardestelling gemaakt. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Gemeente Utrecht Stadsontwikkeling afdeling Stedenbouw en Monumenten.

Het gebied, gelegen tussen Vaartsche Rijn, Baden Powellweg, Briljantlaan en Diamantweg, is ten behoeve van het onderzoek in drieën verdeeld. Als eerste is onderzocht het fabriekscomplex Pastoe, Rotsoord 3-5, als tweede het gebouwencomplex Heuveloord, bestaande uit de fabriekshal Heuveloord 17, de watertoren en het woonhuis met werkplaats Heuveloord 27, en als derde het gebouwencomplex Rotsoord bestaande uit de voormalige wasserij Staatsen Rotsoord 24 en de veevoederhandel Giele & Co. Rotsoord 13.¹ De gebouwen Heuveloord 17, 27, de watertoren en de panden Rotsoord 3, 13 en 24 zijn gemeentelijke monumenten.

Dit rapport betreft het gebouwencomplex Rotsoord (c). Het rapport kan dienen als onderbouwing van de cultuurhistorische waarde en als leidraad bij herstel en aanpassingen. De verslaglegging in dit rapport berust op een analyse van de gebouwen zelf (12 augustus 2008) en aanvullende waarnemingen. Daarnaast is een beperkt literatuur- en archiefonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek ter plaatse bestond uit visuele waarnemingen. Het veldwerk is uitgevoerd door dr. ing. R. Stenvert en mw. drs. S.G. van Ginkel-Meester. Samen hebben ze het rapport gemaakt. Onze dank gaat uit naar mw. drs. B. van Santen van de afdeling Monumenten van de gemeente Utrecht en mw. K. Koelman van het projectmanagementbureau van de gemeente Utrecht.

Ronald Stenvert
Saskia van Ginkel-Meester
September 2008

¹ Over het inmiddels afgebroken gebouw van Machinefabriek De Klop Rotsoord 41-43 is in dit rapport een afzonderlijke bijlage opgenomen.

INLEIDING

Voor een algemene schets van de ontwikkeling van het gebied wordt verwezen naar het BBA-rapport *UMS Pastoe, Rotsoord 3-5, Utrecht*.² Belangrijk is dat langs de Helling, de weg die aan de oostzijde van de Vaartsche Rijn liep, in de loop van de 19de eeuw een intensivering van nijverheidsactiviteiten plaatsvond. Dit resulteerde in het ontstaan van tegelbakkerijen in dit gebied. De in 1893 gestichte Faience- en Tegelfabriek ‘Holland’, onder gebruikmaking van de oude buitenplaats Rotsenburg, vormde de kern van wat na 1918 Pastoe is geworden. Schuin tegenover de Faience- en Tegelfabriek ‘Holland’ was tot 1974 Wasserij Staatsen in bedrijf waarvan nog het woonhuis en wat andere delen resteren. Zuidelijk van Pastoe, langs de Vaartsche Rijn ontstonden in de eerste decennia van de 20ste eeuw nog twee andere bedrijven: een fouragehandel (‘Rijnzicht’) en een machinefabriek (‘De Klop’). Tussen beide bedrijven stond een rijtje arbeiderswoningen (mogelijk gebouwd aan het eind van de 19de eeuw).

Na de Tweede Wereldoorlog onderging het gebied ingrijpende veranderingen. Dit was het gevolg van zowel de uitbreidingsplannen van de oostelijk gelegen wijk Tolsteeg als de uitbreidingen ten behoeve van Pastoe. De overwegend bouwvallige woonbebouwing aan de Helling werd in het kader van krotopruiming gesloopt. Belangrijk was dat ten gevolge van de uitbreiding van Pastoe in 1956 de loop van de Helling verlegd en daarmee in tweeën geknipt werd. Het noordelijke deel ging in 1962 *Heuveloord* heten en het zuidelijke *Rotsoord*.

De woonbebouwing aan beide zijden van Rotsoord is in de loop der tijd geheel gesloopt, inclusief het genoemde rijtje arbeiderswoningen. Wel bevinden zich in het gebied nog enkele andere gebouwen en opstallen. Het betreft het gebouw Rotsoord 9 waarin momenteel Forinn Woninginrichting en Wijnants BV zijn gevestigd. Dit gebouw verrees in 1967 als garagegebouw voor de firma Pastoe. Het tussen deze garage en Pastoe gelegen terrein, vroeger behorend tot de zand- en grindhandel Kamerbeek, is momenteel in gebruik als clubhuis van de Harley Davidson Club Utreg (Rotsoord 7). De nissenhut op dit terrein en het ijzeren hek ter afsluiting uit de jaren zestig zijn van weinig monumentale waarde. Op het terrein van Wasserij Staatsen bevinden zich momenteel de Dierenweide Nieuw Rotsoord (Briljantlaan 101), de Vogelopvang Utrecht (Rotsoord 24A) en het Nivon³ Centrum Utrecht (Rotsoord 20). Al deze gebouwen vallen buiten de onderzoeksopdracht.

Onderzoek is gedaan naar Fouragehandel Rijnzicht v/h R. Gielen & Co. (Rotsoord 13) en naar de restanten van Wasserij Staatsen (Rotsoord 24). Het gebouw van Machinefabriek De Klop (Rotsoord 41-43) is in 2006 gesloopt: daar kon geen onderzoek meer worden ingesteld. Wel is over dit gebouw in de bijlage aan het eind van dit rapport een advies opgesteld.

² *UMS Pastoe, Rotsoord 3-5, Utrecht. Bouwhistorische verkenning en waardestelling*, BBA-rapport, augustus 2008.

³ Nederlands Instituut voor Volksontwikkeling en Natuurvrienden.

FOURAGEHANDEL RIJNZICHT V/H R. GIELEN & CO.

Geschiedenis

Het robuust aan de Vaartsche Rijn oprijzende gebouw van de Fouragehandel (Rotsoord 13) werd in 2006 omgebouwd tot een bedrijfsverzamelgebouw, in het bijzonder voor bedrijven in de ‘creative industry’.

De Fouragehandel werd in 1919 gesticht door R. Gielen.⁴ In eerste instantie had het de naam R. Gielen, later kwam daar de naam Fouragehandel Rijnzicht bij. De fouragehandel houdt zich bezig met de handel in veevoer en in het bijzonder veevoer voor paarden. Op de bouwtekening staat ‘*plan tot het bouwen van een veevoederfabriek*’ (afb. 4b). De vraag is echter in hoeverre men zelf veevoeder gemaakt zal hebben. Dit zal zeker niet de schaal hebben gehad van de in 1912 gebouwde fabriek bij het in 1885 aan de Wittevrouwensingel gestichte bedrijf van de N.V. Utrechtse Fourage- en Veevoederkoekenfabriek v/h J.S. Hooghiemstra. Aan het Rotsoord zijn vermoedelijk slechts op kleine schaal machines gebruikt om landbouwproducten tot veevoeder te verwerken. Het gebouw heeft niet het karakter van een bedrijfsgebouw met machines voor het maken van veevoeder, maar meer voor de opslag daarvan.

Het gebouw werd gesticht op een deel van het terrein waar het eind-17de-eeuwse buiten Rotsoord (afb. 12 en 13) heeft gestaan (afb. 3). Zuidelijk aansluitend lag het bebouwde perceel met kad.nr. A394 (afb. 3).⁵ Deze oude bebouwing is in de loop van de 19de eeuw verdwenen. Eind 19de eeuw stond er het rijtje van tien arbeiderswoningen en een losstaande woning aan de straatzijde. Op het terrein achter deze woning en tussen de arbeiderswoningen en het terrein van de latere zand- en grindhandel Kamerbeek verrees in 1919 een wat de vorm betreft opmerkelijk gebouw (afb. 4a en 4b). Het betreft een bakstenen gebouw met een houten draagconstructie. Het is samengesteld uit een noordelijke beuk van drie bouwlagen, aangeduid als fouragemagazijn, een hoog tussenlid met verdieping die als doorrit (of in boerderijtermen als ‘deel’) diende, en een zuidelijke beuk, eveneens met verdieping, in gebruik als stromagazijn, die in open verbinding met het hoge tussenlid stond. Op de begane grond en op de tweede verdieping bevonden zich oorspronkelijk kleine gietijzeren vensters met zesruits roedenverdeling en op de eerste verdieping iets grotere met een negenruits verdeling. Het gedeelte met het fouragemagazijn bevatte op de eerste verdieping in de voor- en achtergevel smalle laaddeuren. De doorrit werd afgesloten door hoge deuren.

In eerste instantie lijkt het alsof de noordelijke beuk een afzonderlijk en zelfstandig ouder deel zou zijn geweest. Bij nadere beschouwing blijkt dit echter niet het geval.

Een goed lopend bedrijf is het niet geweest, want in 1925 werden de gebouwen verkocht aan de opdrachtgever de ‘N.V. Maatschappij tot exploitatie van Onroerende Goederen “Gebrs. Bredero” te Utrecht’.⁶ Die vestigen er in 1928 hun timmerfabriek

⁴ In de literatuur is ook sprake van R. Giele en het jaartal 1918, maar is beide onjuist.

⁵ A394: eigenaar van dit perceel was in 1832 O.W. Roelofs, rentenier te Tolsteeg; het betrof een cementfabriek en slijpmolen. *Utrecht in 1832. Grondgebruik en eigendom. Tekst.* Kadastrale atlas provincie Utrecht 6, Utrecht 2000.

⁶ De activiteiten zullen vermoedelijk elders voortgezet zijn. Pas in 1939 blijkt de fouragehandel te zijn geëindigd en in 1943 volgt de uitschrijving bij de Kamer van Koophandel.

onder de naam ‘Stoomtimmerfabriek Timbrero’⁷ en verbouwen het noordelijke deel tot magazijn en maken de midden- en zuidelijke beuk tot fabrieksruimte. (afb. 5a en 5b) Aan de kant van de Vaartsche Rijn bevindt zich de loswal en zijn twee aanbouwtjes gerealiseerd, aan de oostzijde verrees een kantoor (in 2006 vervangen door nieuwbouw).⁸

De moedermaatschappij Bredero’s bouwbedrijf ging in 1960 naar de beurs en voorafgaand daaraan werden de diverse bedrijfsonderdelen gereorganiseerd. Dit leidde ertoe dat de timmerfabriek werd verplaatst en het gebouw op Rotsoord begin 1960 werd verkocht aan UMS Pastoe. Inmiddels had het gebouw diverse in- en aanbouwen gekregen, waaronder een eenlaags aanbouw aan de zuidzijde (smederij genoemd) en werd de loswal overdekt. Inwendig was aan de voorzijde van de zuidelijke en middenbeuk een tussenverdieping ingebracht inclusief grotere vensters. De zuidelijke beuk, oorspronkelijk open naar de middenbeuk, was met een gemetselde muur dichtgezet. In de hal kwamen een portaal met een trap naar de kantoorruimten op de eerste verdieping aan de oostzijde van het gebouw en halverwege een andere trap naar de eerste verdieping en doorgaand naar de tweede verdieping. De begane grond en eerste verdieping van het rechter bouwdeel (fouragemagazijn) werden door het plaatsen van scheidingswanden verdeeld in verschillende (werk)ruimten en in het kleine magazijn op de begane grond kwam een wc-ruimte (afb. 6b). De tweede verdieping bleef ongewijzigd één open ruimte.

Naar ontwerp van P. van der Wart en D. Blom werd het in 1960 verbouwd (afb. 6a, 6b en 6c). In de noordelijke beuk kwam beneden een fietsenstalling en de beide andere beuken werden omgebouwd tot garage, inclusief het aanbrengen van een smeerkuil en kanteldeuren. Het is niet duidelijk welke functie de tweede verdieping van de noordelijk beuk en de hele bovenverdieping kregen. Tevens waren er plannen om de bebouwing op het voorterrein te vervangen en een parkeerterrein aan te leggen. In 1967 werd in opdracht van UMS Pastoe aan de straatzijde een nieuwe garage gebouwd (Rotsoord 9) (afb. 17).

Enkele jaren later werd het voormalige gebouw verkocht aan de N.V. Ondix Internationaal. Ten behoeve van deze firma werden de kanteldeuren in de zuidelijke beuk weer verwijderd en de hele onderste verdieping witgeschilderd. De firma Ondix handelde in röntgenbuizen ten behoeve van de radiologie. Het is onduidelijk wanneer deze firma - die nog vaak als naamgever van het gebouw gehanteerd wordt - naar elders is verhuisd. Dit zal rond 2000 zijn geweest, waarna het gebouw enkele jaren als atelierruimte voor kunstenaars is gebruikt om in 2006 te worden omgebouwd tot bedrijfsverzamelgebouw met kantoren en bedrijfsruimten. De transportgang is als een grote hal ingericht met een glazen pui. Nieuwe grotendeels glazen scheidingswanden geven de verdiepingen een nieuwe indeling. Onlangs is een begin gemaakt met nieuwbouw ter plaatse van de voormalige overdekte losplaats en de aanbouw tegen de zuidgevel.

⁷ Santen, B. van, ‘Bredero’s Bouwbedrijf, 1921-1947’, in: Bekkers, W.M.J. e.a. (red.), *Bredero’s Bouwbedrijf: familiebedrijf - mondiaal bouwconcern – ontvlechting*, Amsterdam 2005, 24.

⁸ Mogelijk is in 1929 een gedeelte van het gebouw in gebruik bij UMS, gelet op het opschrift op het gebouw, te zien op luchtfoto’s uit die tijd (afb. 14 en 15).

Beschrijving

Exterieur

Het voormalige fouragehandelgebouw is een rechthoekig bakstenen pand onder een plat dak. De gevels, geleed door pilasters en oorspronkelijk bekroond door boven de dakrand uitstekende pinakels, zijn opgetrokken van baksteen in kruisverband. De lange voor- en achtergevel (oost- en westzijde) zijn verdeeld in vijf traveeën met in het midden een iets bredere travee. De noord- en de zuidgevel hebben een indeling van vijf even smalle traveeën.

De oostgevel (gevel aan de zijde van Rotsoord) bevat op de begane grond in het midden een moderne glazen pui (2006) met de ingang tot het gebouw. Links hiervan bevindt zich een viertal vensters met zesruits ramen en rechts daarvan een deur en toiletraam. De rest van dit geveldeel is blind op een ventilatieopening na. Boven de glazen pui bevinden zich op de verdieping twee vensters met samengestelde houten ramen (circa 1950) onder een ijzeren latei. Deze toont de oorspronkelijke hoogte van de gevelopening naar de brede middenbeuk die afsluitbaar was met grote deuren. De duimen van de deuren zijn nog aanwezig. Ook verder zijn op deze verdieping samengestelde houten ramen aanwezig en rechts ook een herstelde laaddeur met daarboven een zwenkbare, ijzeren hijsbalk uit de bouwtijd. Het metselwerk op deze verdieping toont sporen van eerdere gevelopeningen. Op de tweede verdieping bevinden zich de oorspronkelijke vensteropeningen uit de bouwtijd, deels met (nieuwe) houten ramen en deels dichtgezet als blind venster (afb. 18).

De westgevel aan de zijde van de Vaartsche Rijn gaat op de begane grond schuil achter een in aanbouw zijnde vleugel ter plaatse van de in 1925 overdekte loswal. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich nog de oorspronkelijke vensteropeningen met vernieuwde houten ramen en in het midden van de gevel in contrasterende gele baksteen het opschrift R. GIELEN CO / FOURAGE/ HANDEL / RIJNZICHT (afb. 19). De noordgevel bevat op de begane grond dichtgezette deuropeningen en op de verdieping enkele vensteropeningen met samengestelde houten ramen (circa 1950). Tegen de zuidgevel bevindt zich een thans in aanbouw zijnde eenlaags bouwdeel ter plaatse van oudere bebouwing (na 1925) met daarboven enkele oorspronkelijke vensteropeningen en enkele nieuwe vensters, alle met houten ramen (afb. 20).

Interieur

De oorspronkelijke structuur en bijbehorende draagconstructie van het gebouw zijn behouden. De draagconstructie bestaat uit houten kolommen (standvinken) op gemetselde poeren waarop houten balken en houten vloeren. De omtimmering van de standvinken op de begane grond dateert uit de tijd dat UMS Pastoe het gebouw als garage en fietsenstalling in gebruik had (afb. 21). Bij sommige standvinken op de eerste verdieping zijn thans de schoren verwijderd. Op de tweede verdieping zijn de standvinken zonder schoren uitgevoerd (afb. 22). Uit de bouwtijd dateert ook de dragende bakstenen zuidmuur van het voormalige fouragemagazijn (een binnenmuur over de volle hoogte van het gebouw) met verzwaarde muurdammen (pilasters) (afb. 23). Deze muur bevat nog enkele kleine vensteropeningen met gietijzeren roeden verdeelde ramen en enkele deuropeningen uit de bouwtijd (afb. 24).

Het linker (zuidelijk) deel van het gebouw heeft aan de westzijde (afb. 25) de oorspronkelijke twee verdiepingen hoge ruimte behouden. Aan de oostzijde bevindt zich een ruimte op de begane grond met daarboven op de eerste verdieping kantoorruimte die over de middenhal is uitgebouwd. Deze indeling gaat terug op die uit 1925 en circa 1950. De trap die zich aan de zuidzijde van het bouwdeel bevindt is niet oorspronkelijk en is waarschijnlijk in 2006 in verband met brandvoorschriften geplaatst.

De middenbeuk (middenhal) is overdekt met een in het zicht gelaten balkenplafond uit de bouwtijd (afb. 26). Tegen de rechter zijmuur bevindt zich een trap die via de noordelijke beuk naar de eerste en tweede verdieping gaat. Deze trap geplaatst in de jaren vijftig is thans deels vernieuwd. De linker zijmuur van de middenhal is circa 1950 aangebracht. Oorspronkelijk stonden de middenhal en zuidelijke beuk in open verbinding met elkaar. De westelijke muur bevat kleine bovenlichten. Oorspronkelijk bevonden zich aan deze zijde grote deuren naar de loswal. Aan de oostzijde van de hal bevindt zich een ingebouwde verdieping en een bijbehorend trappenhuis. De begane grond is voorzien van een glazen pui met de ingang tot het gebouw (2006). Net als aan de westzijde bevonden zich hier oorspronkelijk grote deuren, waarvan aan de buitenzijde de duimen nog aanwezig zijn.

In het rechter (noordelijk) deel bevindt zich een in de jaren vijftig binnen het kleine magazijn op de begane grond ingebouwde toiletruimte, later vergroot met een kitchette. De scheidingsmuren in het grote magazijn aan de westzijde van de noordelijke beuk zijn later aangebracht. De verdieping heeft een andere indeling gekend. In de kantoorruimte rechtsvoor is nog een aftekening van oudere scheidingswanden zichtbaar (afb. 27).

De verlaagde plafonds en alle (niet dragende) scheidingswanden, zowel op de eerste verdieping als op de tweede verdieping, zijn bij de renovatie in 2006 aangebracht (afb. 28).

De afwerking van het metselwerk van de buitengevels is aan de binnenzijde rondom ruw en voorzien van een grove pleisterlaag en is niet als schoon metselwerk uitgevoerd. Dit verwijst naar het oorspronkelijke gebruik van het gebouw als pakhuis.

WASSERIJ STAATSEN

Geschiedenis

De restanten van de voormalige Wasserij Staatsen (Rotsoord 24) liggen wat verscho-
len in een lommerrijk gebied tussen het Rotsoord (aan noord- en westzijde), de Brill-
jantlaan (oostzijde) en de school voor dove en slechthorende kinderen (Rotsoord 36).
Dit grote terrein biedt momenteel onder meer plaats aan de Vogelopvang Utrecht, de
Dierenweide Nieuw Rotsoord en het Nivon Centrum Utrecht, en in het noordelijke
deel aan volkstuinten en in het zuidelijke deel aan een boomgaard (vroeger bleekveld)
en tuin behorend bij de directeurswoning. De ruime opzet van het gebied is mogelijk
het gevolg van de ruimtebehoefte bij blekerijen waaruit de wasserij is voortgekomen.
Blekerijen hebben bleek- en droogvelden (grasvelden) nodig in de buurt van water. Bij
Staatsen kwam het water uit een wetering vanuit de richting Lunetten en die aan de
noordzijde van UMS Pastoe in de Vaartsche Rijn uitmondde.

In 1895 is er al sprake van een ‘*kleederblekerij*’ aan Rotsoord 13 die eigendom was
van A. Staatsen.⁹ Begin 20ste eeuw verwierf A.J. Staatsen (vermoedelijk zijn zoon) het
terrein Rotsoord 24 (toen nog Helling 24 genoemd). In 1901 verrezen daar enkele was-
serijgebouwen onder zadeldak zoals te zien op een luchtfoto uit 1929 (afb. 14). Hier
tegenaan werd in 1905 op de zuidwesthoek een woonhuis voor de directeur gebouwd
naar plannen van de uitvoerder L.B. van Gellekom. In 1912 werden verbouwingen aan
het woonhuis doorgevoerd, waarvan de belangrijkste was de gevels van de verdieping
op te trekken om zo meer kamers onder een plat dak te kunnen realiseren.

Het familiebedrijf van Staatsen kwam in de jaren dertig onder het beheer van de
volgende generatie. Kort na de Tweede Wereldoorlog bood het woonhuis onderdak aan
de van huis uit katholieke familie Staatsen en hun zeven kinderen waarvan de oudste
zoon Jos Staatsen als voetbalbestuurder het bekendst is geworden. Jos Staatsen gaf
begin jaren zeventig, na de dood van zijn vader, nog twee jaar leiding aan het bedrijf dat
in 1974 failliet ging.¹⁰ In 1977 bevond het wasserijgebouw zich in ruïneuze toestand,
waarna de sloop volgde op de woning na. Verder resteren nog een klein stukje bedrijfs-
deel, wat muurresten en de garage.

Directeurswoning Wasserij Staatsen

Het woonhuis, bekend als villa Staatsen, werd in opdracht van A.J. Staatsen gebouwd
als directeurswoning van de gelijknamige wasserij, volgens tekening naar een ontwerp
van 4 oktober 1905, gewijzigd 6 november 1905 (afb. 7). Het betreft een middengang-
huis, bestaande uit een begane grond met verdieping onder een afgeplat schilddak,
aansluitend op een over twee bouwlagen opgetrokken voorgevel. Het gedeelte links
van de gang is smaller dan het rechterdeel. In het rechterdeel bevinden zich op de
begane grond kamers en suite met een kantoor en huiskamer. De huiskamer heeft aan

⁹ R.A. Kattenwinkel, *De industrie van de stad Utrecht vanaf de Franse tijd tot 1900*, Utrecht 1952. Dit gebouw
zou gestaan kunnen hebben op de plek waar in 1919 de fabriek van R. Gielen verrees.

¹⁰ Adrianus Albertus Martinus Franciscus (Jos) Staatsen (1943-2006) was burgemeester van Groningen (1985-1991) en
KNVB-bestuurder (1993-1997).

de achterzijde een serre. In beide vertrekken is tegen de zuidgevel een schoorsteenmantel aangebracht. Links van de gang bevinden zich twee slaapkamers en de keuken en de trap naar boven. Aan de noordoostzijde loopt een smalle zijgang met een deur naar buiten. Vanuit deze gang is de keuken en een aangrenzend toilet bereikbaar en vanuit de keuken de trap naar de kelder. De zijgang sluit aan op de middengang met een tochtdeur net voorbij de trap naar boven en aan het einde (westzijde) de hoofdingang. Op de zolderverdieping bevinden zich aan de voorzijde (westzijde) twee vertrekken.

In de voorgevel zijn links van het ingangsportiek één en rechts twee schuifvensters onder een boogveld met siermetselwerk ontworpen; op de verdieping twee tweelichtsvensters met bovenlichten (mogelijk een dubbel schuifraam). De linker zijgevel bevat twee T-vensters onder een boogveld en een smalle toegangsdeur uiterst links. De rechter zijgevel is blind uitgezonderd geheel rechts één T-venster onder een boogveld. Bij de achtergevel is aan de zuidoostzijde een serre aangebracht die vanuit de woonkamer met tuindeuren bereikbaar is. Aan de noordoostzijde is het woonhuis tegen de fabriek aangebouwd.

In het verbouwingsplan uit 1912 (afb. 8) worden de zijgevels opgetrokken en krijgt het huis een plat dak in plaats van een afgeplat schilddak. De getrapte voorgevel wordt op beide hoeken recht opgetrokken en voorzien van een uitmetseling (wang). In beide opgetrokken zijgevels wordt op de verdieping een venster (T-venster of stolpvenster met bovenlicht) aangebracht. De zolderverdieping krijgt een nieuwe indeling, waarbij nog een drietal kamers wordt afgescheiden. In totaal zijn er vijf vertrekken aan een grote overloop of portaal met het trapgat.

Waarschijnlijk omstreeks 1925, maar vóór 1929, vindt een verbouwing plaats waarbij tegen de linker zijgevel (noordgevel) ter hoogte van de keuken een eenlaags aanbouw wordt gerealiseerd, mogelijk bedoeld als uitbreiding van de keuken. De zijgang aan de noordoostzijde van het huis met het aangrenzende toilet verdwijnt en de oorspronkelijke buitenmuur van de keuken wordt weggebroken. Hierdoor ontstaat één grote ruimte. Het toilet wordt verplaatst naar het uiteinde van de zijgang en is bereikbaar vanuit de midden(hoofd)gang. Ook de nieuwe grote ruimte wordt toegankelijk vanuit de middengang via een doorloop met een doorgang naar de keldertrap en een kast (later douchecel). Op de verdieping wordt op de noordwesthoek een opvallend hoekvenster geplaatst.

Vermoedelijk in de jaren vijftig zijn de twee slaapkamers op de begane grond links van de gang tot keuken verbouwd en is de deur van de tweede slaapkamer gewijzigd in een kast en is de eerder genoemde kast tot douchecel ingericht.

In de rechter zijgevel zijn links twee vensters toegevoegd en rechts in plaats van het enkele venster tuindeuren, alle bekroond met strekken. In de kamers en suite is de schoorsteenmantel van de achterkamer (oorspronkelijk woonkamer) weggebroken bij het aanbrengen van de openslaande deuren in de zuidgevel. Die in de voorkamer (oorspronkelijk kantoor) is gemoderniseerd.

In de voorgevel zijn op de begane grond de twee vensters rechts veranderd in één groot samengesteld venster. Ook het venster links van de ingang is gewijzigd. De boogvelden met siermetselwerk boven de vensters zijn vervangen door strekken.

Op de (zolder)verdieping zijn nadien nog enkele kleine wijzigingen doorgevoerd.

Van het grote open portaal is een gedeelte afgeschoten als kamer, toegankelijk vanuit de linker voorkamer (noordwest zijde). In het vertrek aan de noordoostzijde zijn toiletten, douche en wasruimte ingericht. Tevens is in de linker zijgevel nog een venster geplaatst. Al het houtwerk (buiten) van ramen en deuren werd vernieuwd met uitzondering van de voordeur.

Beschrijving directeurswoning Wasserij Staatsen

Exterieur

Het betreft een tweelaags pand onder een plat dak met gevels opgetrokken van baksteen in kruisverband, rondom versierd met horizontale banden van wit geglaazuurde baksteen boven een trasraam van klinkers.

De voorgevel (oostzijde) (afb. 31) is voorzien van een kleine verhoogde bekroning in het midden en uitgemetselde wangen en bevat op de begane grond iets links van het midden een inpandig portiek met paneeldeur met smeedijzeren deurhek onder een bovenlicht met gekleurd glas-in-lood. Links hiervan bevindt zich een venster met vernieuwd stolpraam en rechts een breed venster met samengesteld raam, beide onder een eenvoudige strek. Op de verdieping zijn twee vensters aangebracht met een brede middenstijl in het kozijn, elk met twee draairamen en twee bovenlichten (vermoedelijk oorspronkelijk een dubbel schuifraam) onder een strek met gepleisterde aanzet- en sluitstenen.

Linker zijgevel (noordzijde) (afb. 29). De linker zijgevel bevat op de begane grond rechts een venster (raam met bovenlicht) onder een boogveld met decoratief metselwerk uit de bouwtijd. Links hiervan bevindt zich een eenlaags uitbouw, bekroond door een borstwering van decoratief metselwerk uit ca. 1925 met een deur en venster in de zijgevel en een venster in de voorgevel (afb. 30). Deur en ramen zijn gemoderniseerd. Op de verdieping zijn drie vensters met vernieuwde ramen aangebracht. Opvallend is het hoekvenster op de verdieping.

De rechter zijgevel (zuidzijde) bevat op de begane grond links twee vensters (stolpraam met bovenlicht) en rechts vernieuwde openslaande deuren met zijlichten en op de verdieping twee vensters (stolpraam met bovenlicht) (afb. 32a).

De achtergevel (oostzijde) is gedeeltelijk gepleisterd. Hier sloten oorspronkelijk het woonhuis en het fabrieksgebouw op elkaar aan. Aan de zuidoostzijde bevindt zich een serre uit de bouwtijd (afb. 32b).

Interieur

Op de begane grond bevindt zich iets links van het midden een gang in oost-west richting met rechts kamers en suite en links de keuken, meterkast, doorgang naar de aanbouw, trap naar boven en een toilet. De middengang heeft een vloer van grote vierkante marmeren plavuizen en een betegelde lambrisering bestaande uit rechthoekige crèmekleurige facettegels waarboven een brede bies van tegels met bladmotief (kastanjeblad) uit de bouwtijd (afb. 33). Boven de voordeur, een paneeldeur met smeedijzeren deurhek, bevindt zich een bovenlicht met gekleurd glas-in-lood. Aan het einde van de gang, net voor de trapopgang naar boven, bevindt zich het kozijn van een tochtportaal. De tochtdeur ontbreekt. De oorspronkelijke deurkozijnen, afgewerkt met geprofileerde

platstukken, staan alle op marmeren neuten (afb. 34). Hieruit valt af te leiden dat de huidige meterkast in de gang oorspronkelijk een deur naar een van de beide slaapkamers links van de gang is geweest. De kamers en suite rechts van de gang hebben beide een parketvloer van stroken in ruitmotief met een donkere bies langs de rand en een stucwerkplafond met middenrozet en hoekornamenten ook uit de bouwtijd (afb. 34 EN 39). De oorspronkelijke kastenwand met suite deuren (schuifdeuren) is nog aanwezig (afb. 36). In de serre ligt nog de oorspronkelijke tegelvloer met zwart/geel geblokte tegels in ruitmotief en bies van zwarte tegelstrips (afb. 37). Ook de schuifdeuren van de woonkamer naar de serre zijn uit de bouwtijd. De schoorsteenmantel in de voorkamer rechts (oorspronkelijk kantoor) is van (wit gesausde) baksteen en dateert in deze vorm uit de jaren vijftig (afb. 38). Alle oorspronkelijke deuren zijn paneeldeuren ook die van de kastenwand met schuifdeuren.

De kelder met een plafond van gepleisterde gemetselde troggewelfjes tussen stalen balkjes lag oorspronkelijk onder de voormalige keuken, die is opgegaan in de aanbouw tegen de linkerzijgevel (afb. 40). In de noordwand van de kelder bevindt zich nog het oorspronkelijke kelderlicht dat met de bouw van deze aanbouw geen licht meer kan ontvangen. In de zuidwand is een ontluchtingskoker aangebracht (naar kruipruimte onder de gang). De keldertrap en de trap naar boven met een geprofileerde houten leuning zijn uit de bouwtijd (afb. 41).

Op de verdieping bevinden zich vier vertrekken aan een smalle gang (afb. 42). De vloer van de gang is belegd met strokenparket in ruitmotief met een bruine bies uit de bouwtijd (afb. 43). Een gedeelte van de oorspronkelijk grote overloop of portaal is afgescheiden als apart vertrek, toegankelijk vanuit de voorkamer links. De achterkamer links is als natte cel ingericht. Ook op de verdieping zijn de oorspronkelijke paneeldeuren grotendeels aanwezig. In de plafonds is te zien dat deze met het optrekken van zijgevels verbreed zijn.

Overige gebouwen wasserijcomplex

Gebouwen die tot het oorspronkelijke wasserijcomplex hebben behoord zijn een betonnen loods ten noordwesten van de villa, een bakstenen loods aan de zuidwestzijde en een kleine wit gepleisterde loods ten oosten van de villa aan de noordzijde van het terrein.

De betonnen loods is afgewerkt met cementpleister en voorzien van een plat dak met overstek. De loods bevat een drietal garageboxen en een kantoortje (afb. 44). De loods werd vermoedelijk eind jaren twintig gebouwd als onderdeel van het wasserijcomplex. De garagedeuren zijn vermoedelijk nog oorspronkelijk.

De bakstenen loods onder een plat dak werd vermoedelijk circa 1950 gebouwd. Oorspronkelijk stond aan de noordzijde een hoger bouwdeel (te zien op luchtfoto uit 1952, afb. 16). Uiteinden van afgezaagde stalen liggers van de constructie van dit gesloopte bouwdeel zijn als kapitelen op de pilasters achtergebleven in de gepleisterde noordgevel (oorspronkelijk binnenmuur) (afb. 45). De overige gevels zijn opgetrokken van baksteen in halfsteens verband met strekken boven de venster- en deuropeningen. De vensters met onderin klappramen zijn uit de bouwtijd evenals de ingangspartij met dubbele toegangsdeur in de westgevel en een kleine, lage deur in de oostgevel. De oor-

spronkelijke functie van het gebouw is onbekend. In het gebouw, dat thans in gebruik is als dierenverblijf van de kinderboerderij, bevindt zich een verlaagd plafond met stalen liggers (I-profiel) en houten dwarsbalken waarop platen multiplex. De lage zolder erboven is via een vlizotrap te bereiken (afb. 46).

De lage wit gepleisterde schuur met plat dak is mogelijk gebouwd als garage bij de wasserij. In de oostgevel is de aftekening zichtbaar van een licht getoogde deuropening (afb. 47). Tegen de westzijde is een moderne uitbreiding aangebouwd. Het gebouw stond oorspronkelijk langs de sloot naar de Vaartsche Rijn, waarop de wasserij loosde, en was voorzien van een zadeldak zoals te zien op een luchtfoto uit 1929 (afb. 14). Het gebouw komt ook voor op een verbouwingstekening van de wasserij uit 1932. Thans is het gebouw als bergruimte in gebruik bij de kinderboerderij.

De gepleisterde tuinmuur is mogelijk een restant van een van de gesloopte wasserijgebouwen achter de villa. Het pad langs de huidige boomgaard vanaf het Rotsoord (afb. 48) gaat terug op een oudere aanleg zoals te zien op de luchtfoto's uit 1929 en 1952 (afb. 14, 15 en 16).

WAARDESTELLING

Fouragehandel Rijnszicht v/h R. Gielen & Co.

Stedenbouwkundig: cat. 1

Het gebouw, in 1919 gebouwd als pakhuis met een fourage- een stromagazijn voor veevoederhandel R. Gielen & Co op het terrein van de voormalige buitenplaats Rotsoord, heeft hoog monumentale waarde als onderdeel van de industriële bebouwing op de oostkade van de Vaartsche Rijn en de markante ligging aan dit water.

Cultuurhistorisch: cat. 1

Het gebouw, in 1919 gebouwd op het terrein van de voormalige buitenplaats Rotsoord, heeft hoge monumentale waarde als voormalig pakhuis met een fourage- een stromagazijn voor veevoederhandel R. Gielen & Co, later in gebruik genomen als timmerfabriek met houtopslag en tot 1967 als garage van de nabijgelegen UMS Pastoe-fabriek, en sinds de renovatie in 2006 dienst doet als bedrijfsverzamelgebouw.

Bouwmassa en constructie: cat. 1 en cat. 2

De bouwmassa van het gebouw, in 1919 gebouwd als pakhuis met een fourage- een stromagazijn voor een veevoederhandel, op een rechthoekig grondplan van drie beuken en bestaande uit drie bouwlagen onder een plat dak heeft hoog monumentale waarde.

De oorspronkelijke constructie van houten balklagen en houten kolommen (standvinken) is gaaf en heeft hoog monumentale waarde.

De in aanbouw zijnde eenlaags vleugels aan de westzijde ter plaatse van de in 1925 overkapte loswal en die aan de zuidzijde ter plaatse van een in dezelfde tijd als overkapping aangebouwd bouwdeel, in gebruik geweest als smederij, hebben positieve monumentale waarde.

Exterieur: cat. 1, 2 en 3

De gevels van baksteen in kruisverband met deels nog de oorspronkelijke gevelindeling hebben hoog monumentale waarde.

De glazen pui in de oostgevel uit 2006 heeft positieve monumentale waarde omdat hiermee het oorspronkelijk open karakter van dit geveldeel met hoge inrijdeuren, waarvan de duimen nog aanwezig zijn, zichtbaar wordt gemaakt. Ook de vensterpartijen met samengestelde houten ramen hebben een positieve monumentale waarde. Zij zijn aangebracht als gevolg van veranderingen in het gebruik van het gebouw in de jaren twintig en behoren nog steeds bij kantoorruimten in het gebouw. De zesruits ramen op de begane grond hebben indifferente monumentale waarde. Deze zijn niet op een historische voorganger gebaseerd of gerelateerd aan een specifieke functie van ruimten in het gebouw.

Interieur: cat. 1, 2 en 3

De indeling van het gebouw - met in het midden een hoge (over twee bouwlagen) en brede middenhal met verdieping, aan de zuidzijde een bouwdeel (voormalig stromagazijn) met een hoge (over twee bouwlagen) begane grond met verdieping en aan de noordzijde een bouwdeel (voormalig fouragemagazijn) met drie verdiepingen - heeft

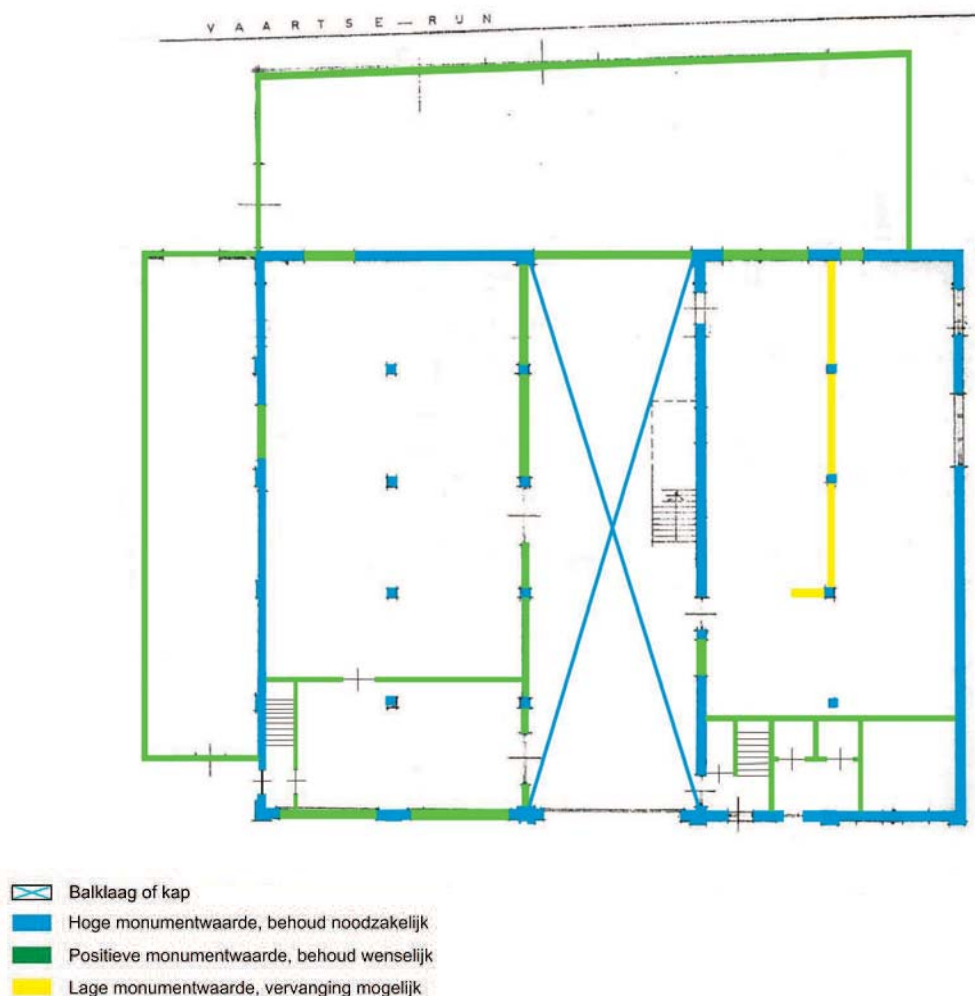
een hoge monumentale waarde, evenals de zuidmuur van het fouragemagazijn (rechter zijmuur van de middenhal), die tot oorspronkelijke aanleg behoort. De noordmuur van het voormalige stromagazijn (linker zijmuur van de middenhal), aangebracht tussen 1925 en 1960, heeft positieve monumentale waarde.

Positieve monumentale waarde hebben de in jaren twintig ingebouwde kantoorruimten, vergroot omstreeks 1950 en nog altijd als zodanig in gebruik, het trappenhuis naar deze kantoren en de trap halverwege de middenhal die doorloopt tot aan de bovenste verdieping en de indeling met toiletruimten van het oorspronkelijke kleine magazijn op de begane grond in het fouragemagazijn, alles uit de jaren vijftig.

Van de afwerking hebben de nog aanwezige houten vloeren uit de bouwtijd, deels met sporen van een oudere indeling en de ruwe afwerking met grof pleisterwerk aan de binnenzijde van de buitenmuren, passend bij de oorspronkelijke magazijnfunctie van het gebouw, een hoge monumentale waarde.

De overige indeling en afwerking zijn modern en hebben een indifferente monumentale waarde.

Waardestellingsplattegrond Rijnzicht v/h R. Gielen & Co.



Directeurswoning Wasserij Staatsen

Stedenbouwkundig: cat. 1.

Het in 1905 gebouwde woonhuis is het restant van Wasserij Staatsen en gelegen op een uitgebreid perceel. Het groene karakter van dit perceel geeft het - ondanks de diverse gebouwen en gebouwtjes op het terrein - een hoge monumentale waarde, zeker ook omdat een deel van het terrein vroeger als bleekveld van de wasserij heeft gediend.

Cultuurhistorisch: cat. 1

Als voormalige directeurswoning, gebouwd in 1905 bij het wasserijcomplex van de firma Staatsen, heeft het pand, dat nog altijd een woonfunctie heeft, een hoge monumentale waarde.

Bouwmassa: cat. 1

De bouwmassa van het pand, bestaande uit twee bouwlagen onder een plat dak, omstreeks 1925 vergroot met een eenlaags uitbouw aan de noordzijde, heeft een hoge monumentale waarde.

Exterieur: cat. 1, 2 en 3

De gevels van baksteen in staand verband, voorzien van een voor de bouwtijd karakteristieke decoratie - bestaande uit banden van wit geglazuurde baksteen, ontlastingsbogen in rode strengperssteen en decoratief siermetselwerk in het boogveld van één van de oorspronkelijke vensters, en gepleisterde aanzet- en sluitstenen - hebben een hoge monumentale waarde.

Hoge monumentale waarde heeft de ten dele bewaard gebleven oorspronkelijke gevelindeling (in de voorgevel het ingangsportaal met paneeluur en glas in lood bovenlicht en verdiepingsvensters - zij het met vernieuwde stolpramen - en in de noordgevel het venster onder ontlastingsboog en boogveld met decoratief metselwerk, eveneens voorzien van een vernieuwd raam) en de aangebouwde serre aan de achterzijde (oostzijde).

De nieuw geplaatste vensters in de vorm van een stolpraam met bovenlicht of openslaande deuren met zijlichten hebben positieve monumentale waarde. Het grote samengestelde venster in de voorgevel en het algemeen vernieuwde houtwerk heeft indifferente monumentale waarde.

Interieur: cat. 1, 2 en 3

De nog herkenbare, oorspronkelijke indeling met een middengang en kamers en suite op de begane grond, een kelder onder de oorspronkelijke keuken en houten trap naar boven heeft een hoge monumentale waarde. De later tot stand gekomen indeling op de verdieping heeft een positieve monumentale waarde.

Een hoge monumentale waarde heeft de afwerking uit de bouwtijd, te weten het plafond met troggewelven in de kelder, op de begane grond de marmeren plavuizenvloer en tegellambrisering in de gang, de parketvloeren en de decoratieve stucwerkplafonds in de kamers en suite, de paneeldeuren in de gang, de kastenwand met schuifdeuren in de kamers en suite en de schuifdeuren naar de serre, evenals de tegelvloer in de serre. Voorts op de verdieping de parketvloer op de overloop, diverse paneeldeuren en de

eenvoudige houten trap met geprofileerde trapleuning en traphek met eindbaluster.

Moderne indeling en afwerking hebben een indifferente monumentale waarde.

Waardering bijgebouwen Wasserij Staatsen

De drie nog aanwezige bijgebouwen die deel hebben uitgemaakt van het wasserijcomplex zijn met uitzondering van het gebouw met de drie garageboxen ernstig verstoord.

Het gebouw met drie garageboxen heeft vanwege de nog herkenbare oorspronkelijke functie, de gave hoofdvorm, de constructie en het materiaalgebruik, evenals de gave gevelindeling met drie garagedeuren een hoge monumentale waarde.

Van de andere twee gebouwen is de oorspronkelijke functie niet of nauwelijks meer herkenbaar, en de oorspronkelijke bouwmassa aangetast door het verwijderen van de kap en het aanbrengen van een uitbreiding of het afbreken van een bijbehorende bouwdeel. De monumentwaarde is daarom indifferent.

ADVIES ROTSOORD

Rotsoord is het zuidelijke deel van een in de stad gelegen industrielandchap dat wordt begrensd door de Vaartsche Rijn en de Brillantlaan. Het gebied werd van zuid naar noord doorsneden door een oude weg, de Helling genaamd. Door wijzigingen in de bebouwing is de weg in stukken geknipt, het zuidelijk deel heet Rotsoord, het middelste deel kreeg de naam Heuveloord en het noordelijk deel dat met een bocht naar de Brillantlaan is omgelegd behield de naam Helling. De weg Rotsoord loopt vanaf de Diamantweg recht in noordelijke richting om vervolgens af te buigen naar de Brillantlaan ter hoogte van de aansluiting met de weg Heuveloord. Oorspronkelijk liep de weg Rotsoord schuin over het terrein van Pastoe in de richting van de watertoren om daar aan te sluiten op de oude weg, de Helling. Deze situatie is in 1956 (uitbreiding Pastoe) veranderd.

In het gebied tussen de Diamantweg en Heuveloord liggen aan de westzijde van de weg Rotsoord het in de loop der jaren fors uitgebreide fabriekscomplex UMS Pastoe (Rotsoord 3), het gebouw Ondix, voorheen fouragehandel Rijnzicht v/h R. Gielen & Co (Rotsoord 13) met daartussen het terrein van de Utrechtse Harley Davidsonclub, voorheen het terrein van de firma Kamerbeek, en op de hoek met de Diamantweg een braakliggend terrein waar tot 2006 Machinefabriek De Klop heeft gestaan (Rotsoord 43). Aan de oostzijde bevinden zich het schoolgebouw voor dove en slechthorende kinderen en aansluitend het terrein van de voormalige Wasserij Staatsen. De wasserijgebouwen zijn grotendeels verdwenen of vervangen door nieuwbouw. Van het wasserijcomplex resteren de directeurswoning, een garagegebouw en enkele sterk aangetaste kleinere gebouwtjes. Op de voormalige bleekvelden aan de zuidzijde van het wasserijcomplex zijn een boomgaard met kinderboerderij (Dierenweide Rotsoord) en diverse optrekjes voor onder meer vogelopvang gekomen. Het oorspronkelijk open karakter is hierdoor verloren gegaan. Aan de noordzijde is een volkstuincomplex aangelegd.

In het kader van de herontwikkeling van het gebied zou het aan te bevelen zijn het open karakter van het wasserijterrein te herstellen of op zijn minst te versterken. De directeurswoning heeft voldoende monumentale waarden om behouden te worden. Het is aan te bevelen om het braakliggende terrein van Machinefabriek De Klop weer te bebouwen met een bedrijfsmatig pand dat qua bouwmassa past in de omgeving of om zo mogelijk het fabrieksgebouw uit 1913 te herbouwen (zie Bijlage). Het karakteristieke en robuuste, aan de Vaartsche Rijn gelegen gebouw Ondix uit 1919 vormt een waardevol onderdeel van de bedrijfsbebouwing in dit gebied.

BRONNEN EN LITERATUUR

Bronnen

- Het Utrechts Archief (HUA), BWT-archief en beeldbank
- www.kadaster.nl

Literatuur

- Buiten, H., *Fabriekswerk: Industrieel erfgoed in de provincie Utrecht*, Utrecht 1997.
- Heering, A., *Cultuurhistorische rapportage Rotsoord: Industrieel erfgoed en herbestemming langs de Vaartsche Rijn*, Utrecht 2004.
- Kattenwinkel, R.A., *De industrie van de stad Utrecht vanaf de Franse tijd tot 1900*, Utrecht 1952.
- Santen, B. van, 'Bredero's Bouwbedrijf, 1921-1947', in: Bekkers, W.M.J. e.a. (red.), *Bredero's Bouwbedrijf: familiebedrijf - mondiaal bouwconcern – ontvlechting*, Amsterdam 2005, 24.
- *Utrecht in 1832. Grondgebruik en eigendom. Kaarten en Tekst*. Kadastrale atlas provincie Utrecht 6, Utrecht 2000.)
- Volkers, K., *Sporen van bedrijvigheid*, Utrecht 1985.

BIJLAGE: Machinefabriek De Klop, Rotsoord 41-43

Tot oktober 2006 stond op de hoek van de Vaartsche Rijn en de Diamantweg het gebouw van Machinefabriek 'De Klop' (Rotsoord 41). De fabriek werd in 1913 gesticht door Willem Hendrik Verloop (kad.nr. 738). Het is niet geheel duidelijk welk producten er in deze fabriek werden vervaardigd. Wel moeten het redelijk grote apparaten zijn geweest, omdat in de hogere middenbeuk van het driebeukige gebouw een kraanbaan werd ingericht. Aan de voorzijde was een eenlaags vleugel aangebouwd met daarin kantoor, magazijn en ruimte voor de motor van de kraanbaan. Terzijde op de hoek verrees een tweelaags directeurswoning onder zadeldak (Rotsoord 43). Aan de zuidzijde van de fabriek kwam een aanbouw met daarin toiletten, schaft- en waslokaal. Los op het terrein werd een smederij gebouwd (afb. 9a en 9b).

In 1919 werd de machinehal uitgebreid met een eenlaags magazijn aan de noordzijde. Toch bleek de firma niet echt levensvatbaar en in 1922 is het geheel verkocht aan de 'Nederlandsche Wasscherijmachinefabriek Poensgen & Wessel N.V.' waartoe het gebouw in 1922 enige kleine aanpassingen onderging naar plannen van L. Kijne uit Rotterdam, waaronder een gang aan de binnenzijde van de fabriek tegen het kantoorgedeelte aan (afb. 10). In 1940 veranderde fabriek opnieuw van eigenaar en werd het geschikt gemaakt voor Meelfabriek 'De Adelaar'. Daartoe werd in de oostelijke helft van de middenbeuk en iets breder dan deze middenbeuk in gewapend beton een asymmetrisch geplaatste op tien kolommen staande tussenvloer ingebracht. Hierop kwamen enkele machines te staan ten behoeve van de meelproductie (afb. 11). In 1955 werd de fabriek en krachtvoerhandel overgenomen door de Fouragehandel Vicona. Daarbij werd de voorgevel en het woonhuis witgeschilderd en aan de zijde van de Vaartsche Rijn een viertal metalen silo's geplaatst. Rond 2000 ging het gebouw dienen voor de opslag van antiek en hout. Ondanks onderkende waardevolle monumentale kwaliteiten van het gebouw en de pogingen om het als gemeentelijk monument te beschermen is het in 2006 (tijdelijk) gesloopt.

Kenmerkend voor het gebouw is de basilicale opzet met een hoog middendeel en aan weerszijden een lage zijbeuk. In het hoge middendeel is op deze manier een lichtstraat ontstaan. De constructie wordt gevormd door een dubbele rij van telkens zeven paar houten kolommen ter plaatse van de middenbeuk. Van de paren kolommen dragen de binnenste kolommen de stalen rails waarop de kraanbaan liep. De buitenste kolommen dragen de lichtstraat, terwijl de dakconstructie gevormd wordt door een aantal houten hangspanten, ieder met één makelaar en twee schuine sporen. De zijbeuken hebben lessenaardaken waarvan de balken worden afgeschoord tegen de buitenste kolommen. De constructie van gekoppelde dubbele kolommen, waarvan er één de kraanbaan draagt en de andere de dakconstructie, is opmerkelijk, maar tevens kenmerkend voor dergelijke machinehallen (en ook elders in vergelijkbare vorm aangetroffen). Het muurwerk is uitgevoerd in zorgvuldig metselwerk met decoratie langs de randen en heeft als gevolg van teruggelegen muurvlakken pilasterachtige geledingen. Voor verlichting zorgen gietijzeren vensters. Bijkomende karakteristieke elementen zijn de opbouw voor de

ontluchting midden op de verhoogde gedeelte, de beide aanbouwen en de directeurswoning. De aanbouw op de kop van kantoor en magazijn en de uitbouw aan de zuidelijke zijgevel van sanitair, schaft- en waslokaal geeft een bij deze bedrijven gebruikelijke indeling weer, die de onderlinge verhoudingen tussen werklieden en kantoorpersoneel weerspiegelt. Interessant in dit gebouw is dat het nog de combinatie vertoont van de voor die tijd redelijk traditionele combinatie van baksteenwerk met gietijzeren vensters en een houten constructie. Bij een dergelijke machinefabriek zou men - misschien nog niet in 1913 - maar tien jaar later zeker een stalen draagconstructie verwachten en voor de wanden stalen vakwerkbouw, ingevuld met baksteenwerk en voorzien van stalen ramen.

De latere aanpassingen in de vorm van verandering van indeling, aanbouw van een magazijn, een gang en een tussenvloer in gewapend beton zijn niet essentieel.

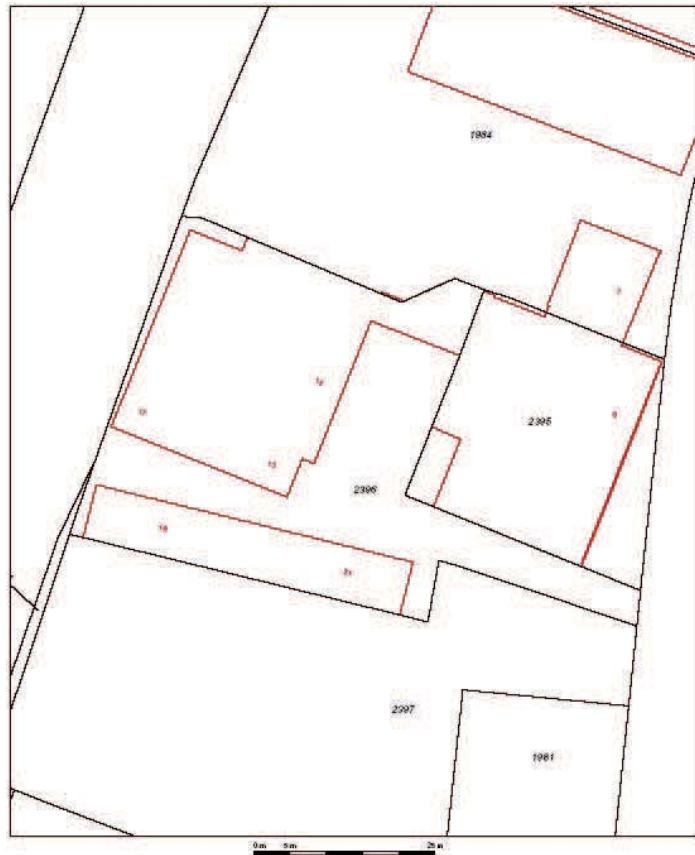
Bij de herbouw zouden sociaal-economische en constructieve aspecten in het ontwerp opgenomen moeten worden. Dat wil zeggen dat de directeurswoning, de aanbouw van een lage kantoor- en magazijnvleugel en de uitbouw voor het fabriekspersoneel, dat wil zeggen het onderscheid tussen directeur, kantoor- en fabriekspersoneel, als zodanig herkenbaar in de herbouw dient terug te keren.

In constructieve zin dient de typologisch bijzondere basilicale opbouw met lichtstraat herkenbaar te blijven, liefst met in het midden een verwijzing naar de genoemde ontluchting. Essentieel is dat in het gebouw de constructie met de dubbele kolommen weer terugkeert (in hout dan wel in staal), ondanks het feit dat er geen kraanbaan meer geïnstalleerd zal gaan worden. Ook dient het gebouw weer op de oorspronkelijke wijze in verzorgd schoon werk baksteenbouw met decoraties en geledingen teruggebouwd te worden (maar nu met spouwmuur). Voor de vensters zal naar een passende en aan het oude gebouw refererende indeling gezocht moeten worden.

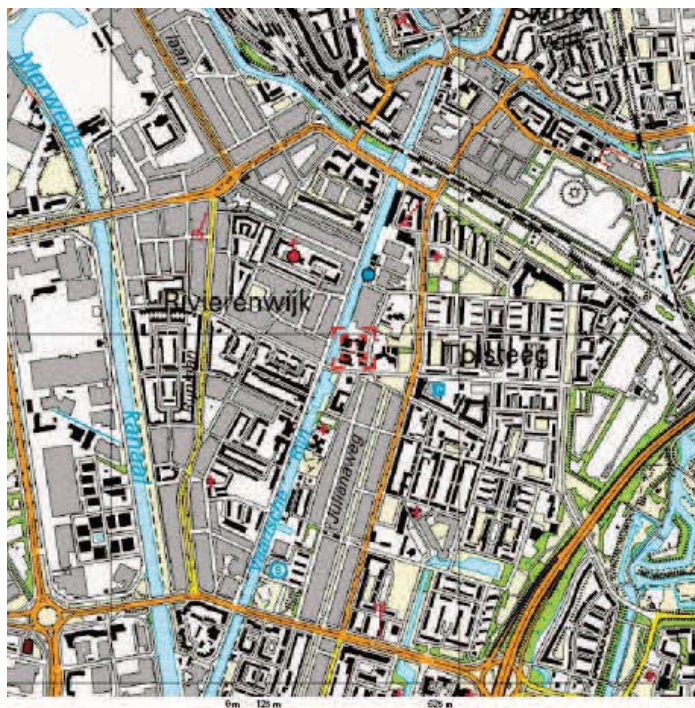
Ten slotte dient de visuele relatie van het gebouw met de Vaartsche Rijn hersteld te worden door de loswal aan de westzijde van het gebouw weer herkenbaar te maken.

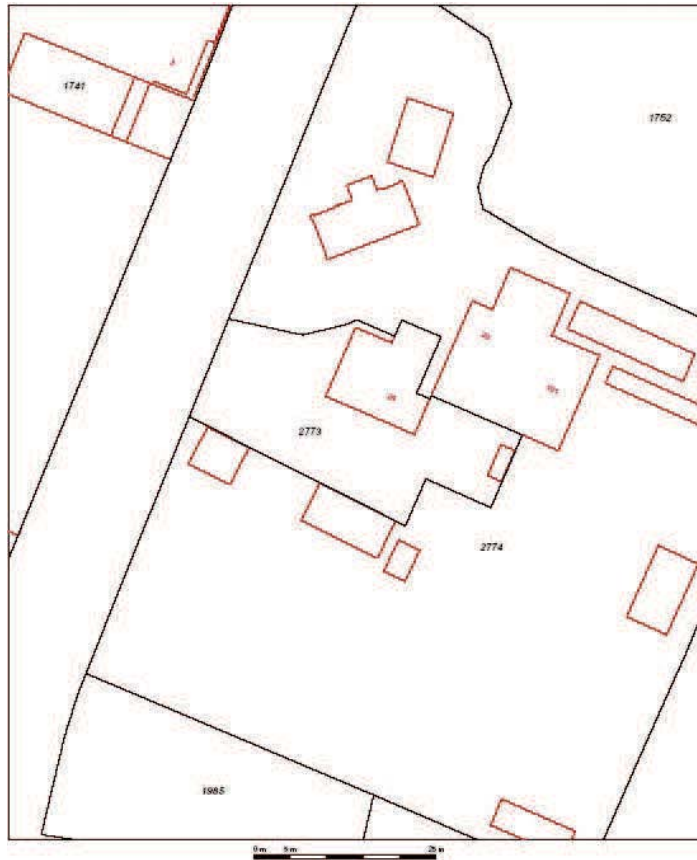
AFBEELDINGEN

Afb. 1a Uittreksel kadastrale kaart
Rotsoord 13, 3523 CL, Utrecht,
Tolsteeg B, perceel 2396. De
kaart is noordgericht. (Herkomst:
www.kadster.nl)

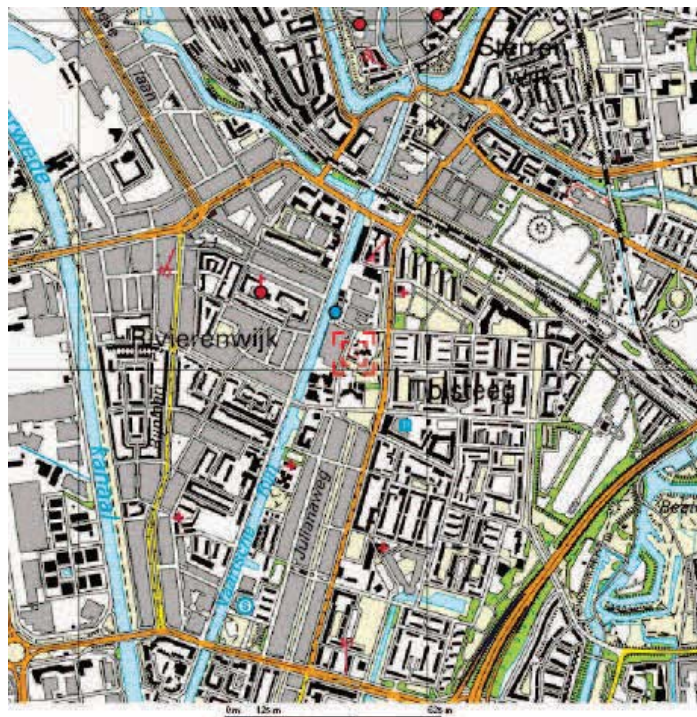


Afb. 1b Omgevingskaart Rotsoord
13. Het object bevindt zich centraal
op de kaart. De kaart is noordge-
richt. (Herkomst: www.kadster.nl)

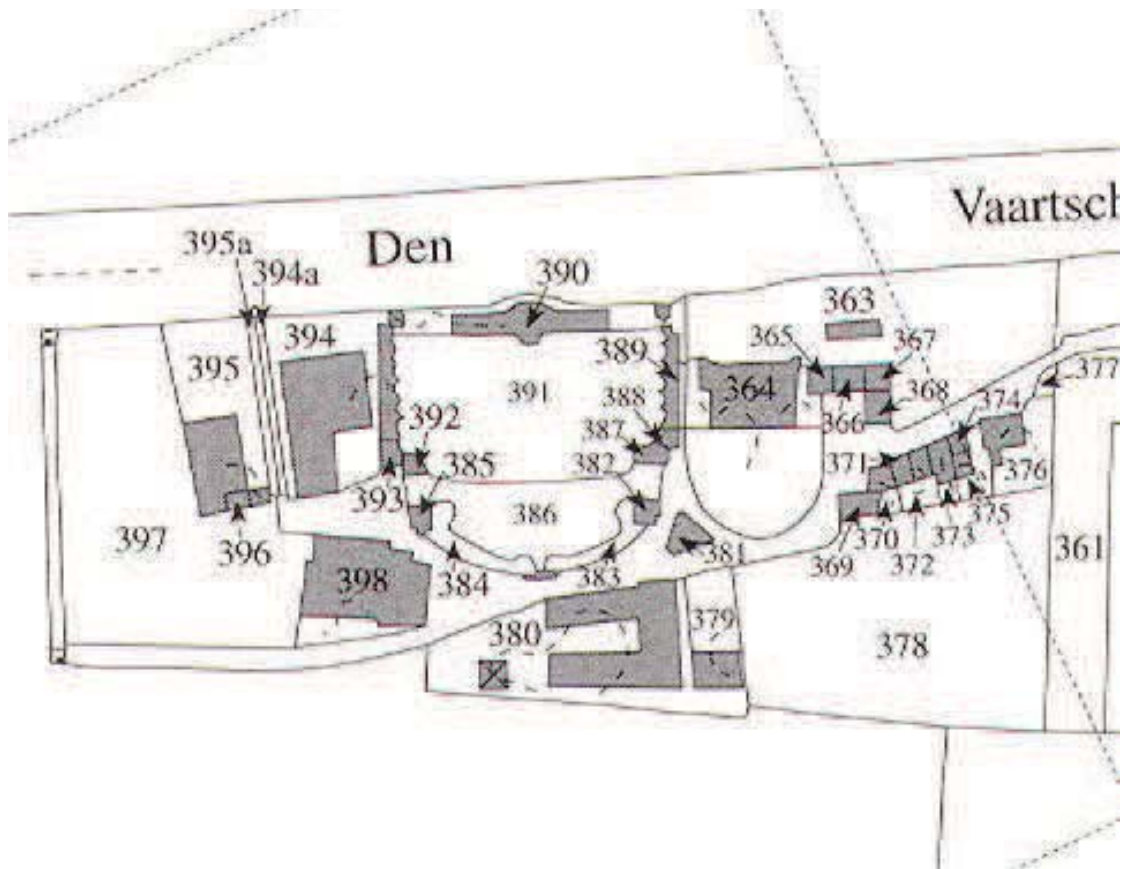




Afb. 2a Uittreksel kadastrale kaart Rotsoord 24, 3523 CL, Utrecht, Tolsteeg B, perceel 2773. De kaart is noordgericht. (Herkomst: www.kadster.nl)

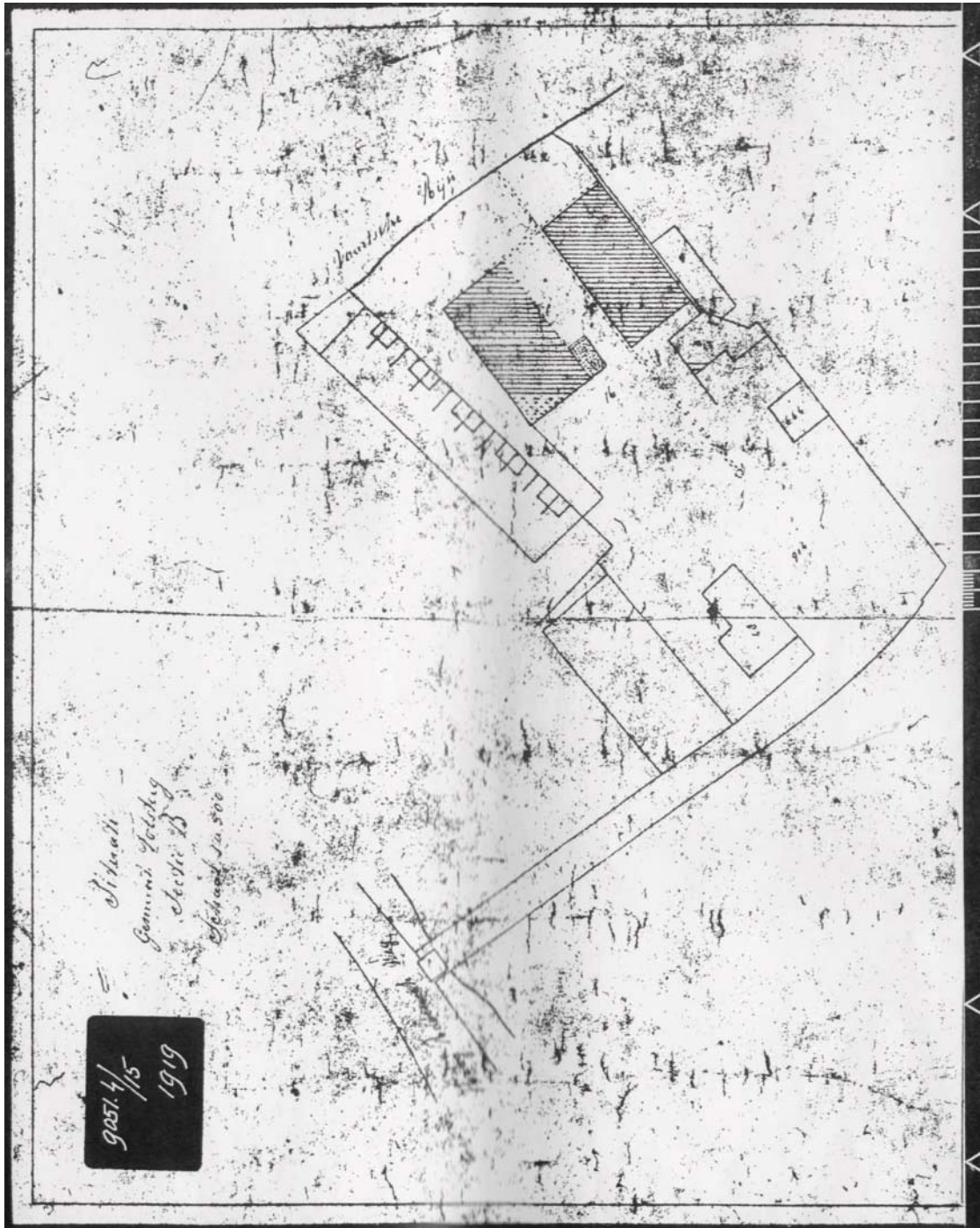


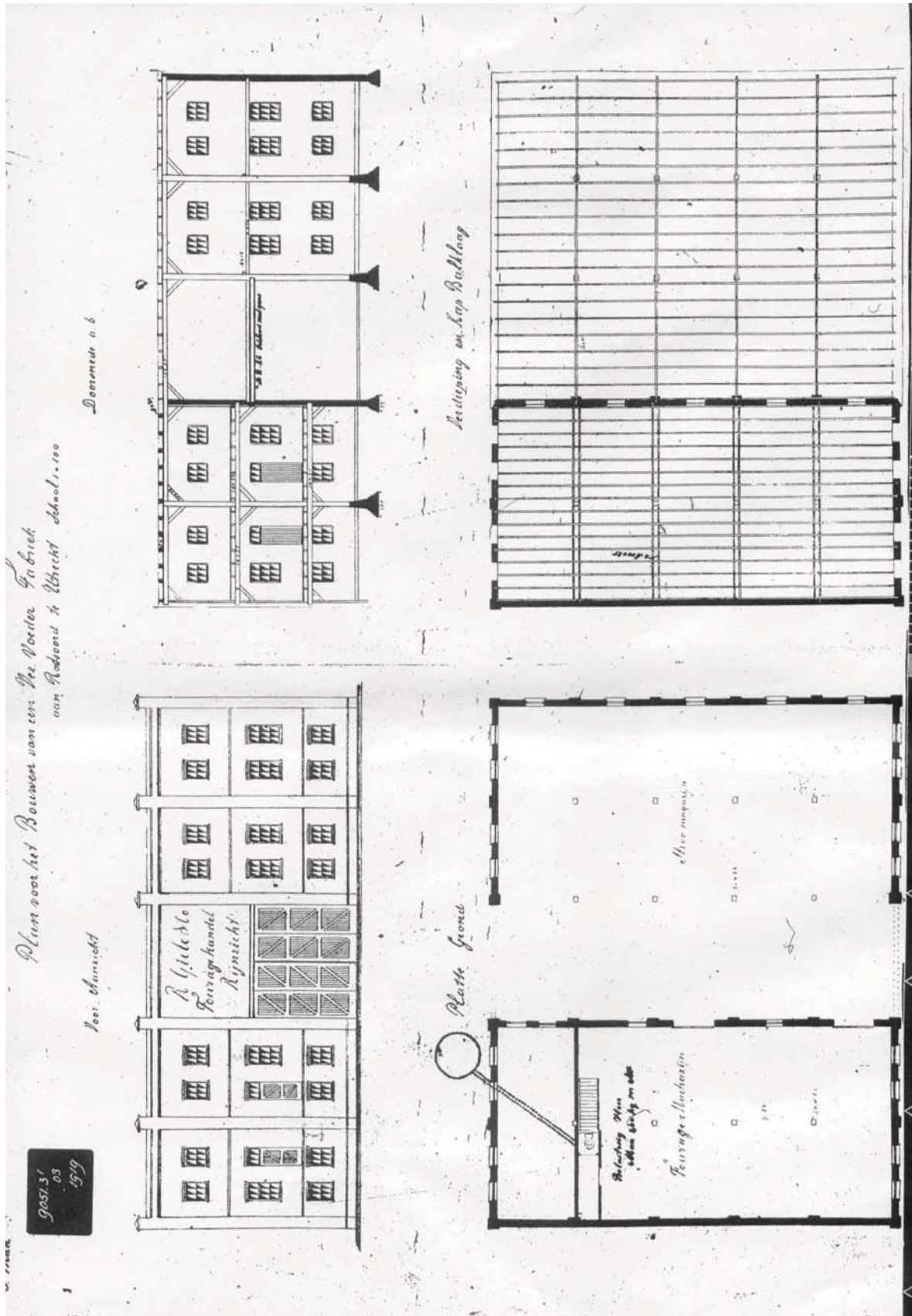
Afb. 2b Omgevingskaart Rotsoord 24. Het object bevindt zich centraal op de kaart. De kaart is noordgericht. (Herkomst: www.kadster.nl)



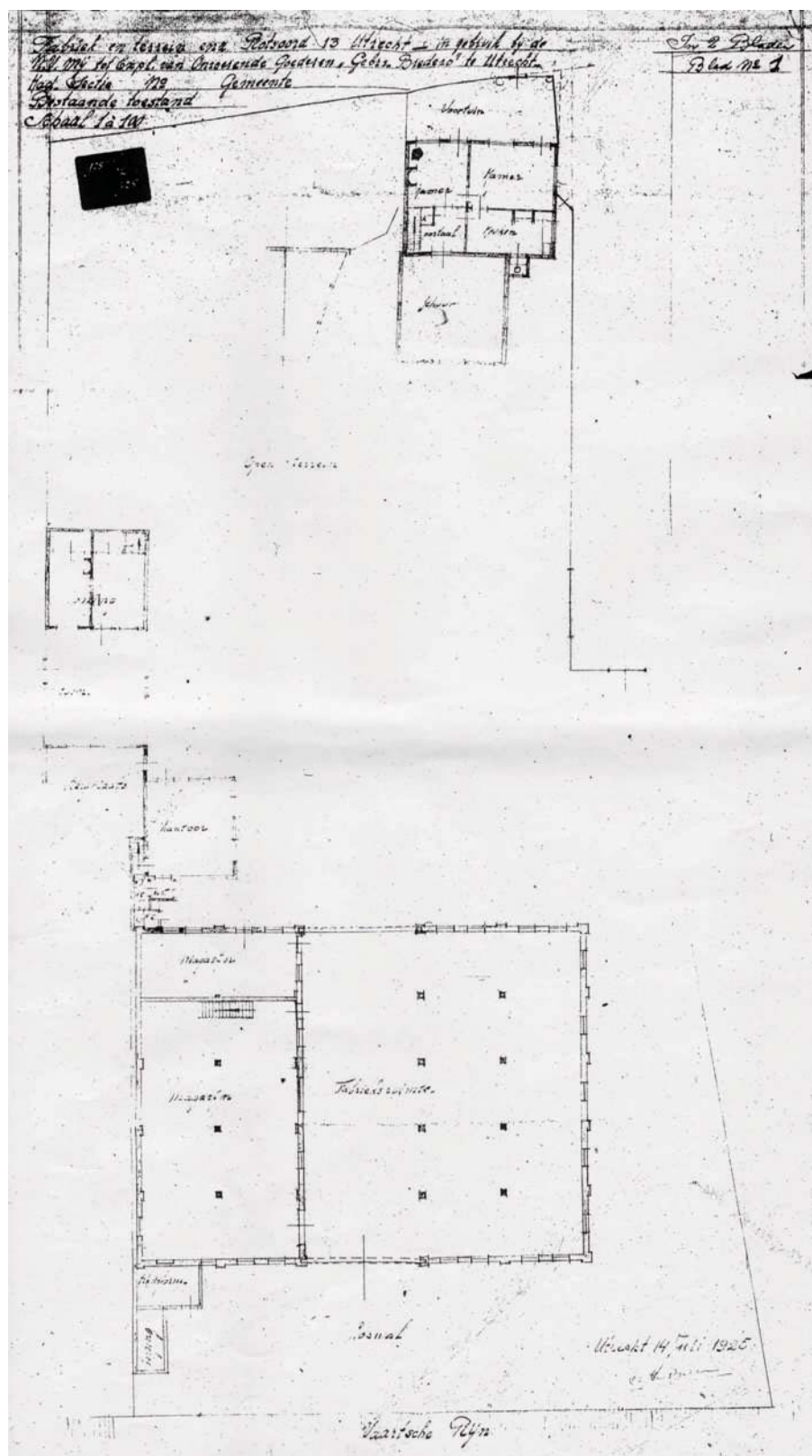
Afb. 3 Uitsnede van de kadastrale minuut van 1832, Gemeente Tolsteeg of Kleinkovelswade, Sectie A, genaamd Kovelswade. Nr. 390 is het oude huis Rotsoord. (Herkomst: *Utrecht in 1832. Grondgebruik en eigendom. Kaarten.* Kadastrale atlas provincie Utrecht 6, Utrecht 2000.)

Afb. 4a Fouragehandel
Rijnzicht, v/h Grielen &
Co, Rotsoord 13, situa-
tietekening 1919. (Her-
komst: HUA)

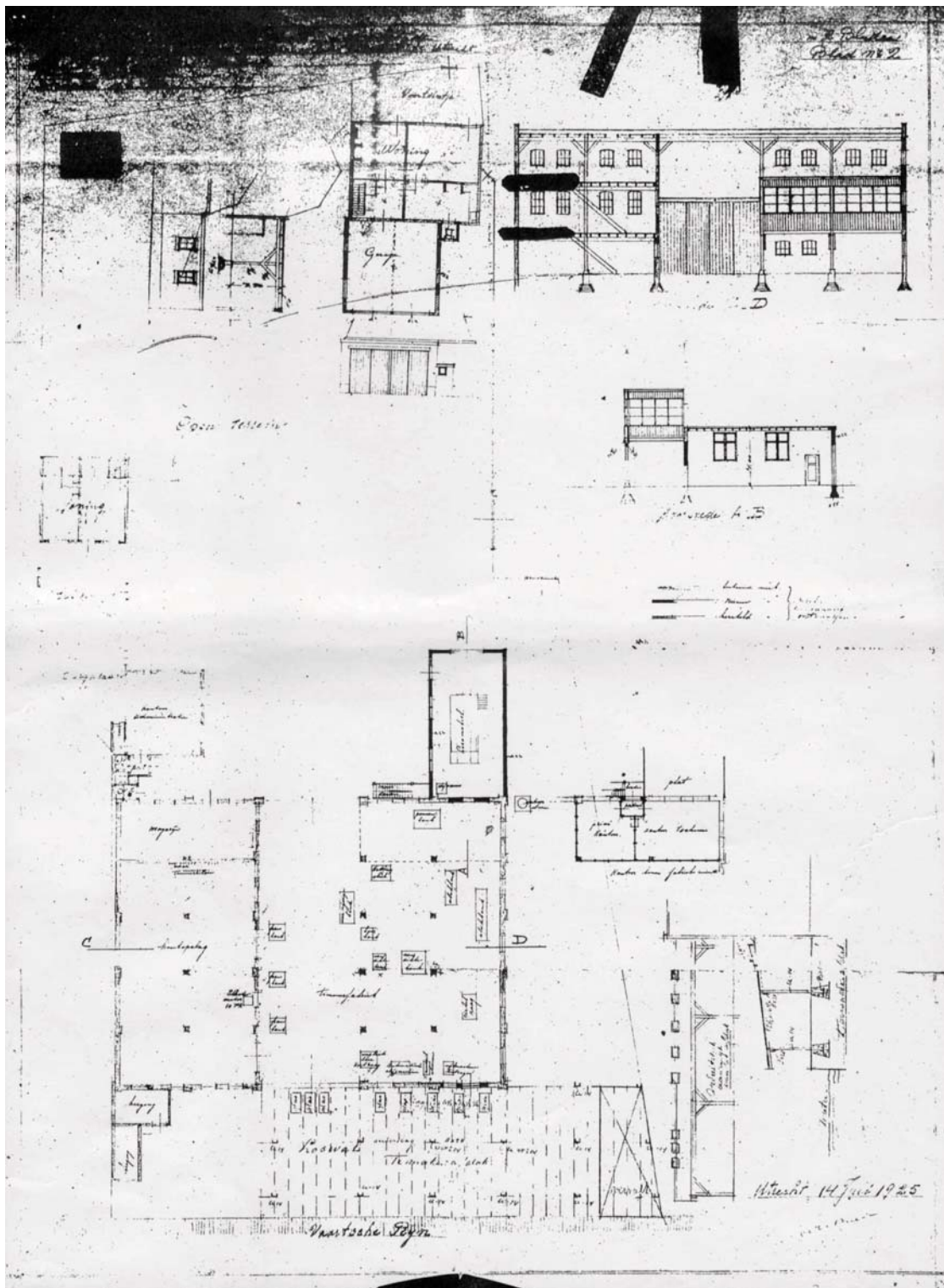




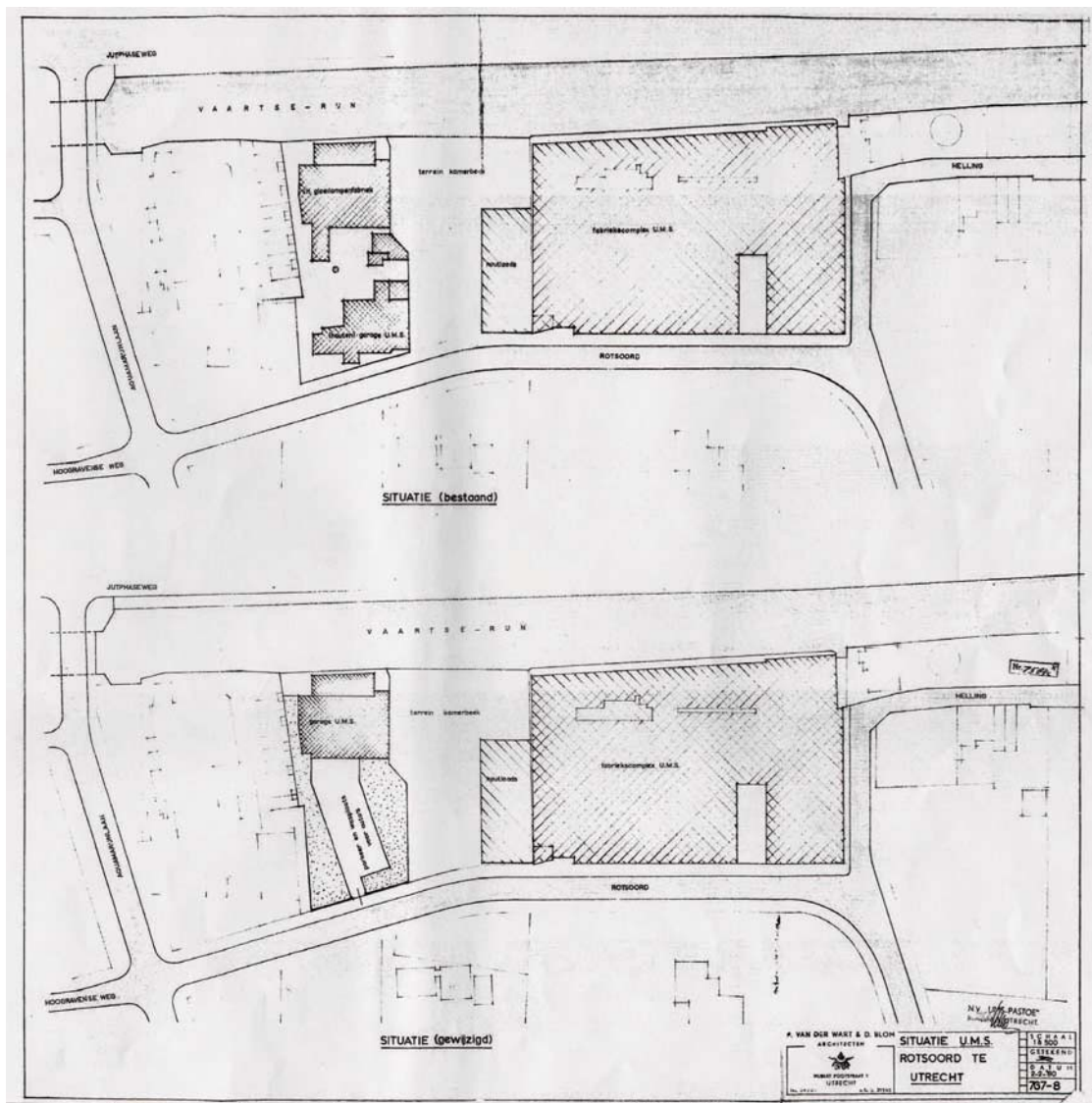
Afb. 4b Fouragehandel Rijzicht, v/h Gielen & Co, Rotsoord 13, bouwtekening 1919. (Herkomst: HUA)



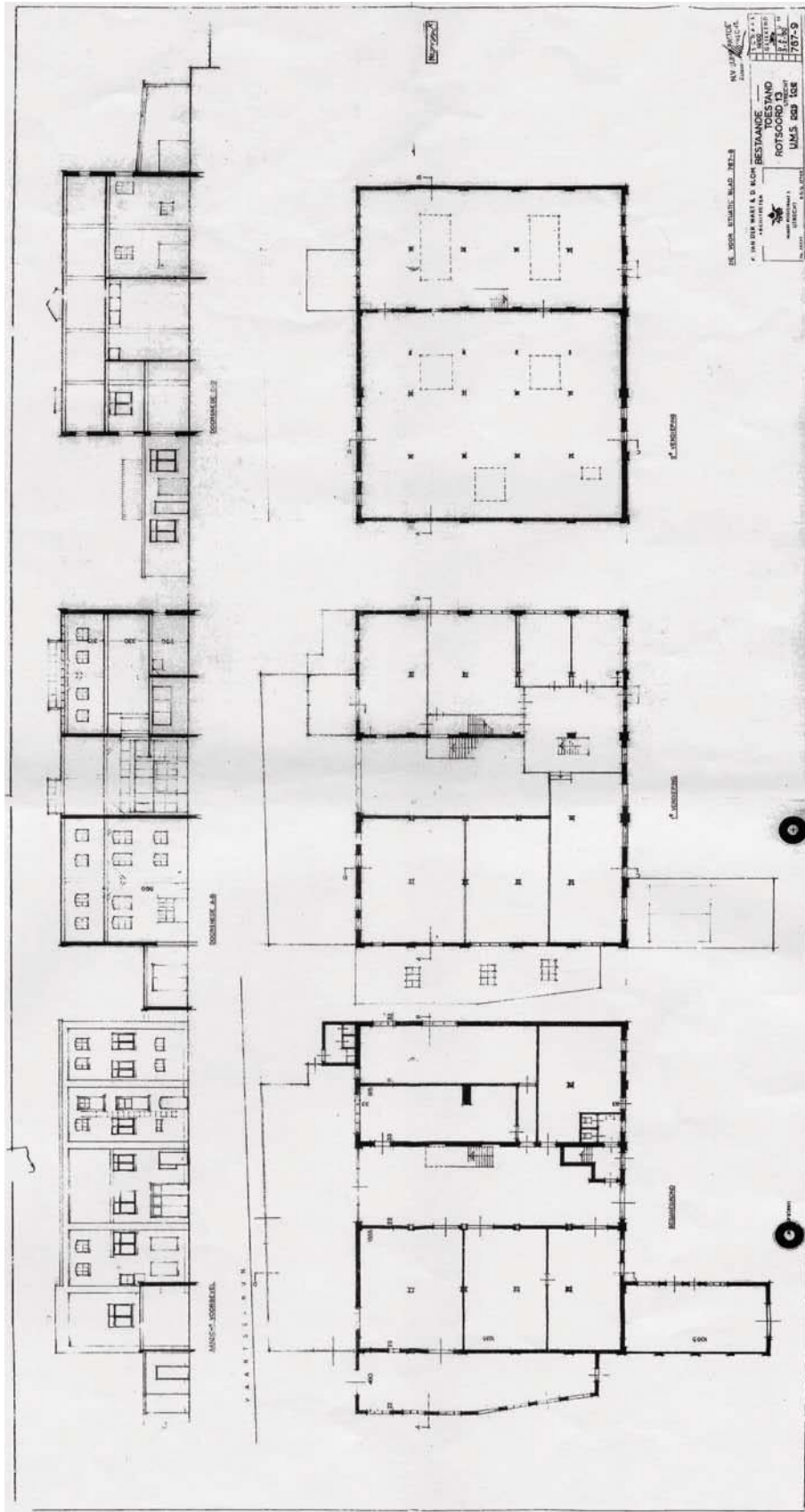
Afb. 5a Fouragehandel Rijnzicht, v/h Gielen & Co, Rotsoord 13, tekening bestaande toestand 1925. (Herkomst: HUA)



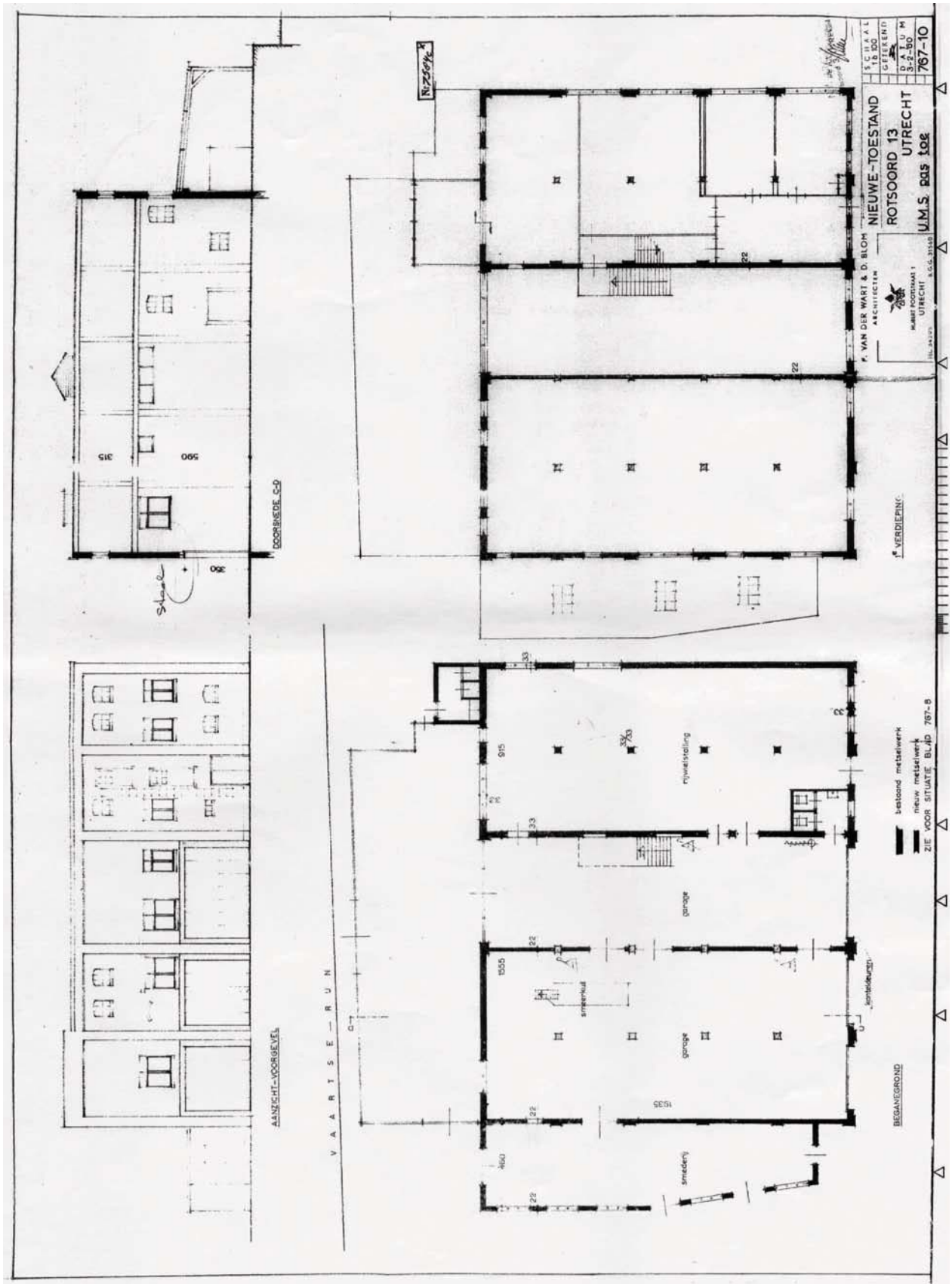
Afb. 5b Fouragehandel Rijzicht, v/h Gielen & Co, Rotsoord 13, tekening nieuwe toestand 1925. (Herkomst: HUA)



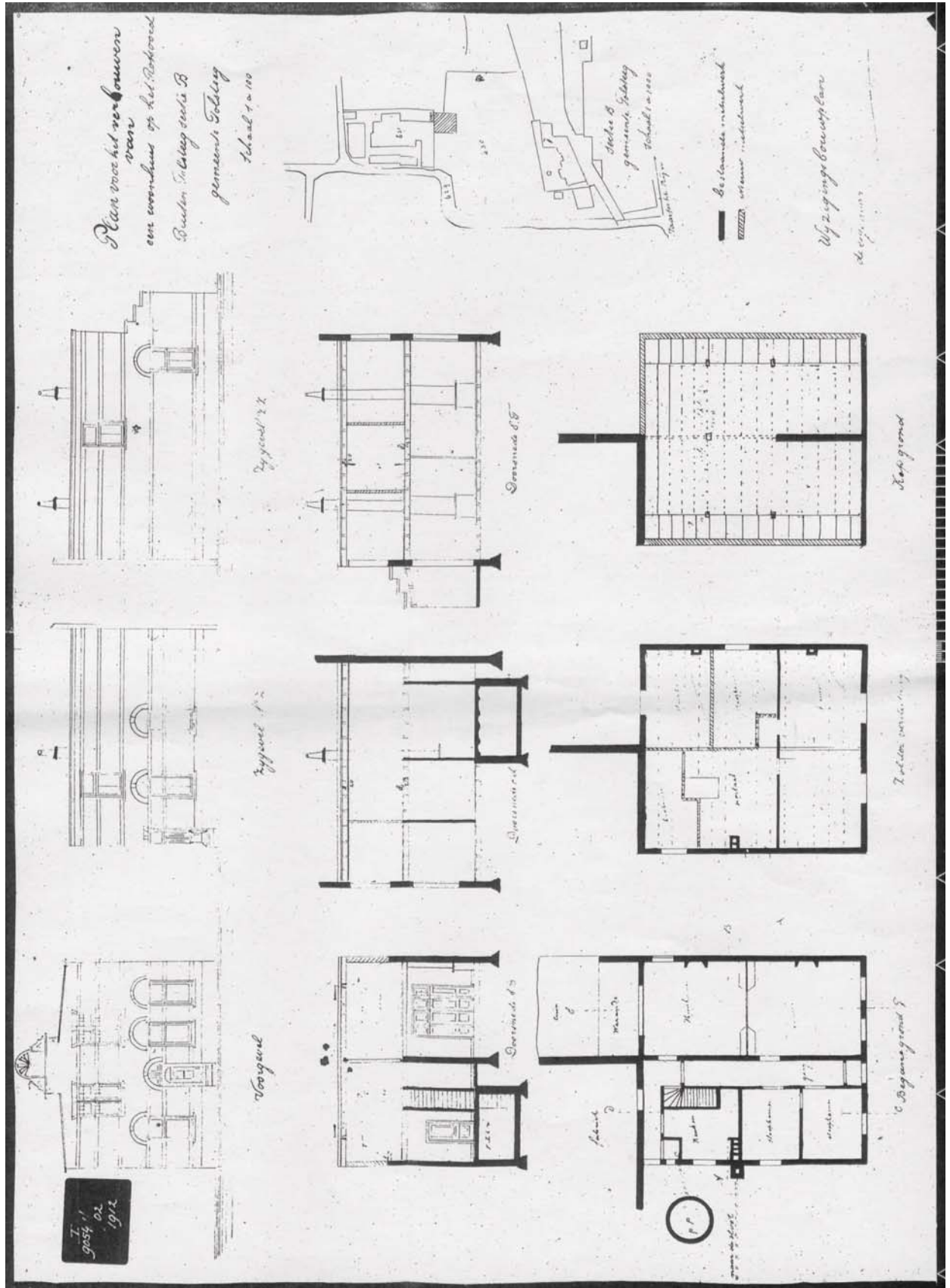
Afb. 6a Fouragehandel Rijnzicht, v/h Gielen & Co, Rotsoord 13, tekening bestaande en nieuwe situatie 1960, P. v.d. Wart en D. Blom. (Herkomst: HUA)



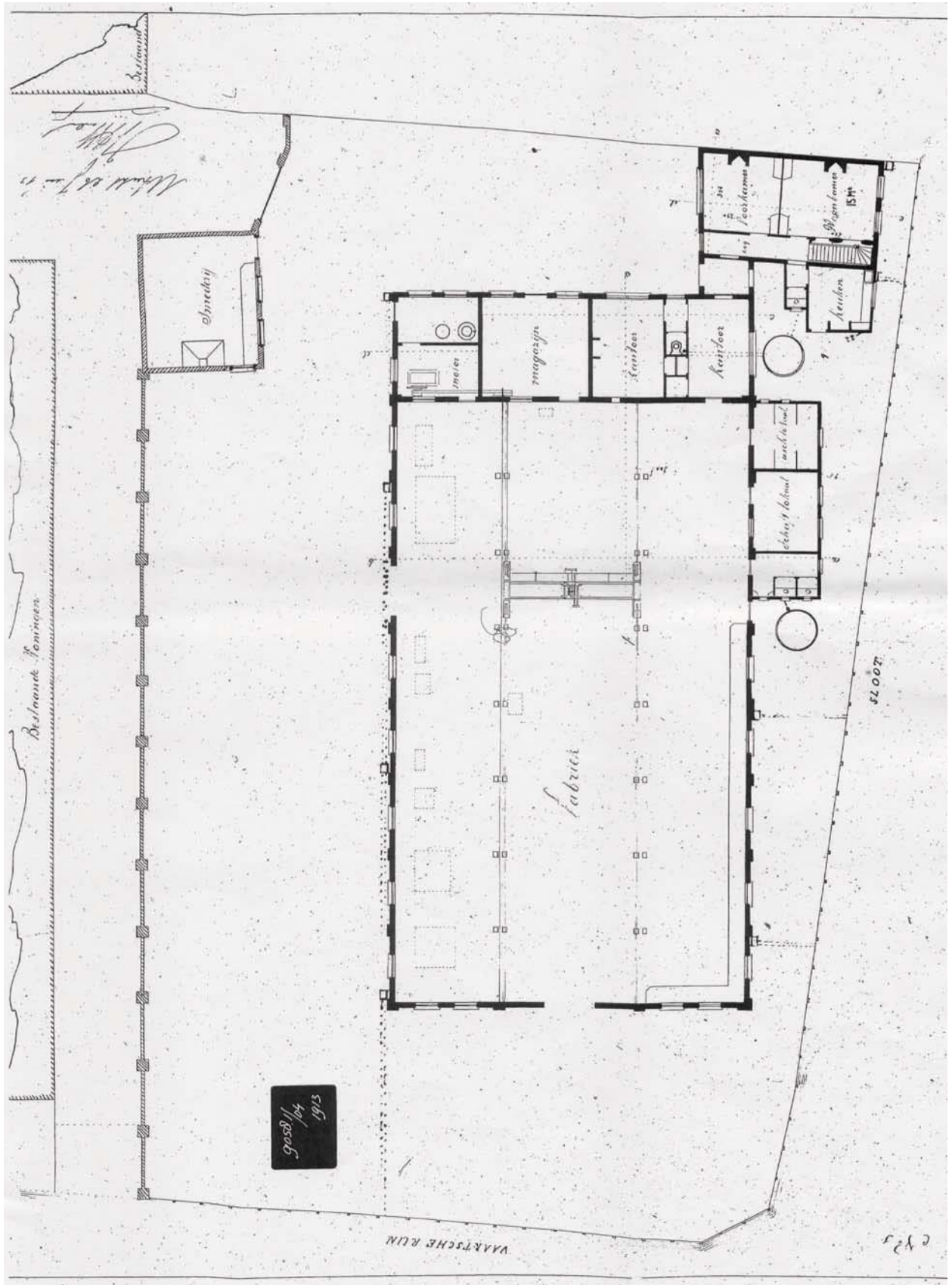
Afb. 6b Fouragehandel Rijnzicht, v/h Gielen & Co, Rotsoord 13, bouwtekening bestaande toestand 1960, P. v.d. Wart en D. Blom. (Herkomst: HUA)



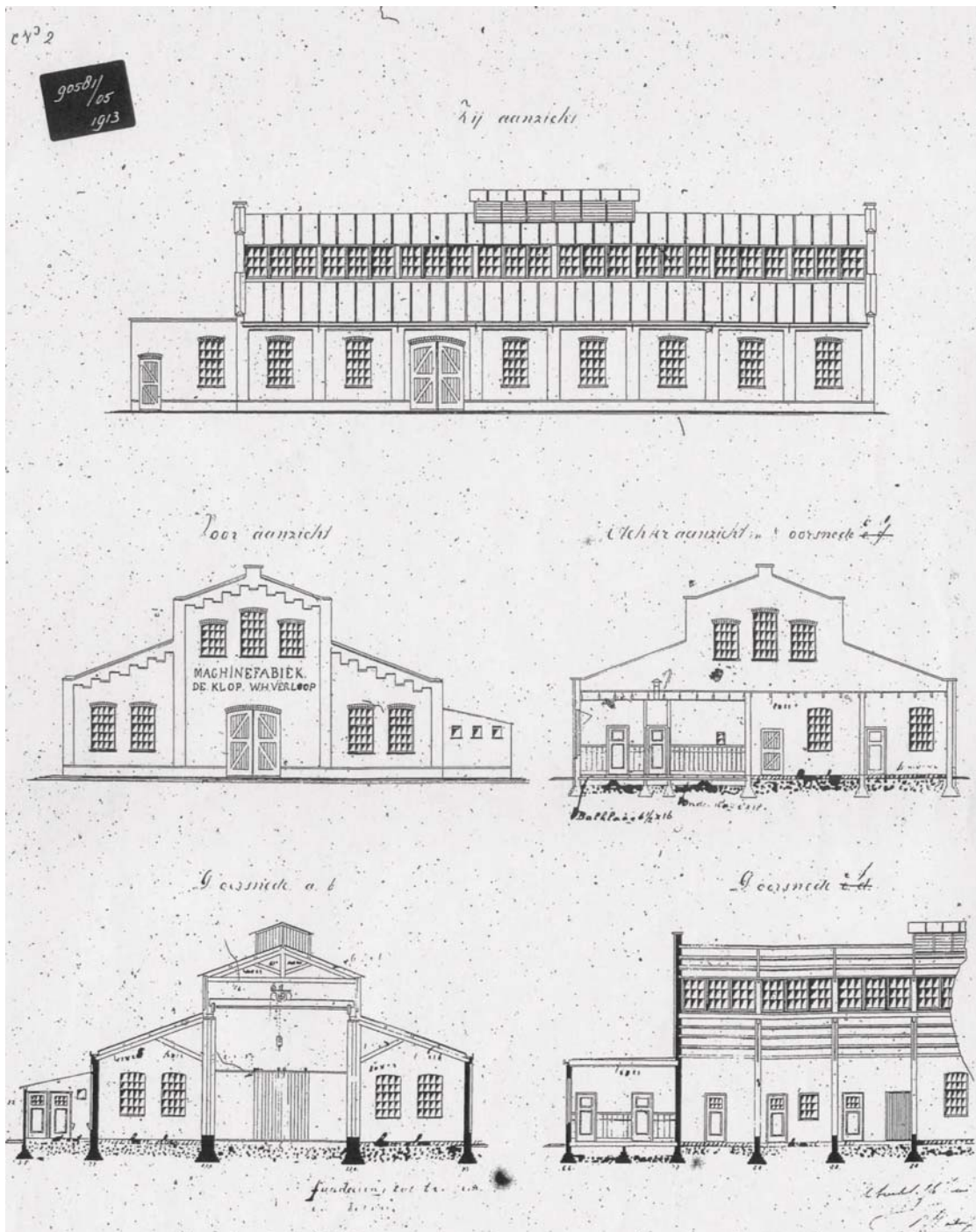
Afb. 6c Fouragehandel Rijzicht, v/h Gielen & Co, Rotsoord 13, bouwtekening nieuwe toestand 1960, P. v.d. Wart en D. Blom. (Herkomst: HUA)



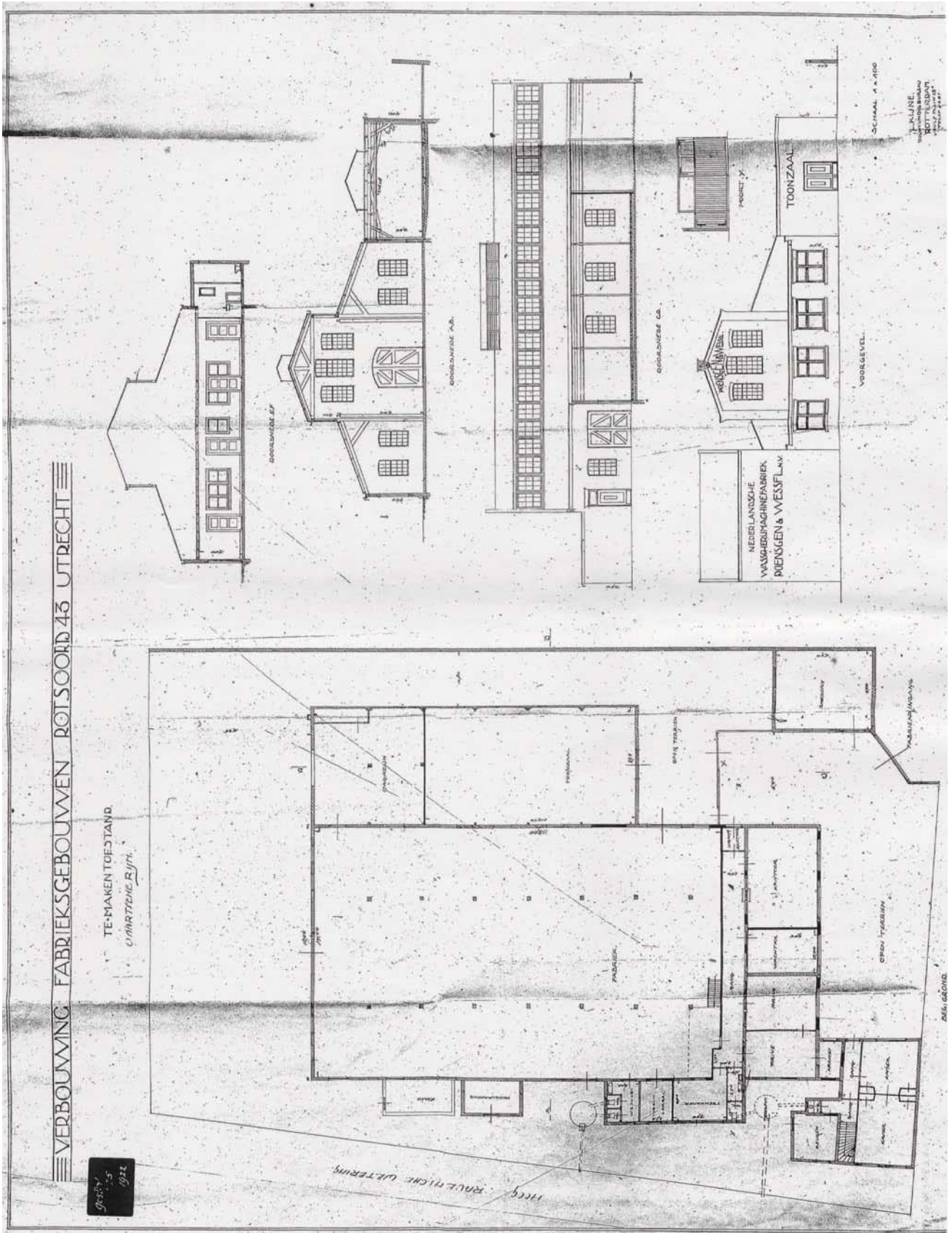
Afb. 8 Wasserij Staatsen, Rotsoord 24, tekening verbouwing 1912. (Herkomst: HUA)



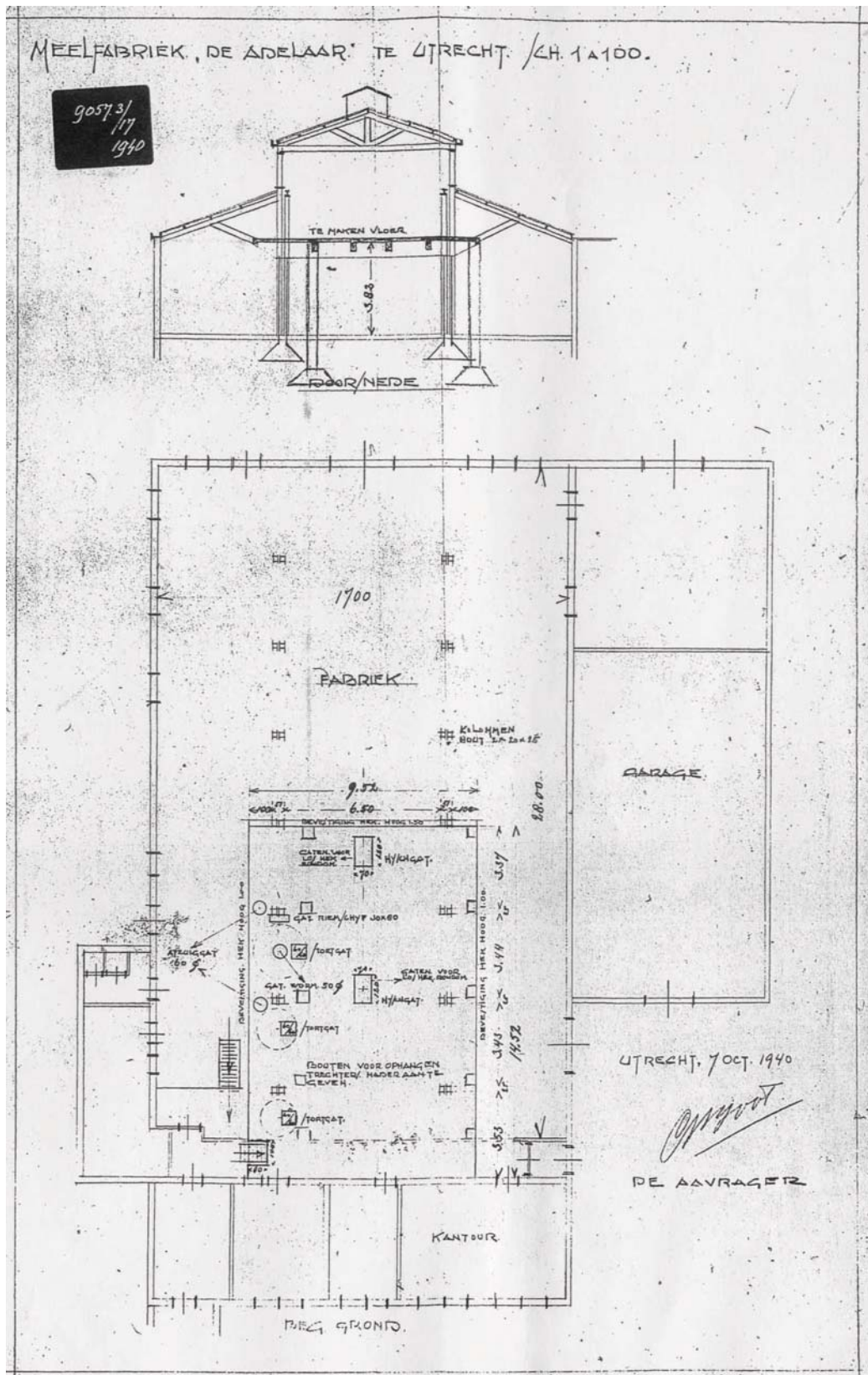
Afb. 9a Machinefabriek De Klop, Rotsoord 41-43, tekening situatie plattegrond, 1913. (Herkomst: HUA)



Afb. 9b Machinefabriek De Klop, Rotsoord 41-43, tekening opstanden en doorsneden, 1913. (Herkomst: HUA)



Afb. 10 Machinefabriek De Klop, Rotsoord 41-43, tekening te maken toestand, 1922. (Herkomst: HUA)



Afb. 11 Machinefabriek De Klop, Rotsoord 41-43, tekening meelfabriek, 1940. (Herkomst: HUA)



Afb. 12 1785. Gezicht over de Vaartsche Rijn vanuit het westen op het in 1702 gebouwde huis Rotsoord. Foto van gewassen pentekening van Hendrik Tavenier, 1785. (Herkomst: HUA, cat.nr. 37930)



Afb. 13 1893. Gezicht over de Vaartsche Rijn vanuit het westen op het in 1840 herbouwde huis Rotsoord met rechts de gelijknamige werf. Foto van met waterverf ingekleurde potloodtekening van A.E. Grolman, 1893. (Herkomst: HUA, cat.nr. 31677).



Afb. 14 1929. Luchtfoto vanuit het noordwesten met zicht op de fabrieken van UMS Pastoe (Rotsoord 3) en rechts daarvan het terrein van de voormalige buitenplaats Rotsoord (met het in 1840 herbouwde huis) en daarnaast het gebouw Ondix, voorheen Gielen & Co, Fouragehandel Rijnzicht (Rotsoord 13). Op de achtergrond is links het wasserijcomplex van de firma Staatsen (Rotsoord 24) te zien met een grote fabrieksschoorsteen. (Herkomst: HUA, cat, nr. 69609)



Afb. 15 1929. Luchtfoto vanuit het westen met zicht op de fabrieken van UMS Pastoe (Rotsoord 3) en rechts daarvan het terrein van de voormalige buitenplaats Rotsoord (met het in 1840 herbouwde huis) en daarnaast het gebouw Ondix, voorheen Fouragehandel Rijnzicht v/h Gielen & Co. Op de achtergrond is links het wasserijcomplex van Staatsen (Rotsoord 24) met een grote fabrieksschoorsteen te zien. (Herkomst: HUA, cat. nr. 69610)



Afb. 16 1952. Luchtfoto vanuit het zuidwesten met zicht op de fabrieken van UMS Pastoe, (Rotsoord 3) aan de overzijde van de Vaartsche Rijn en rechts daarvan het terrein van de voormalige buitenplaats Rotsoord. De bebouwing is er geheel verdwenen en het terrein is als opslagterrein in gebruik. Op de voorgrond de Nieuwravenstraat en Jutfaseweg en op de achtergrond het complex van de Wasserij Staatsen met grote fabrieksschoorsteen. Van dit complex resteren - behalve de directeurswoning (op de foto schuilgaand achter de bomen) - het gebouw met garageboxen (schuin links aan de toegangsweg) en deels nog een tweetal gebouwen van de voormalige wasserij behouden. (Herkomst: HUA, cat. nr. 69611)



Afb. 17 Garage (Rotsoord 9 en 9a-b), een eenlaags bakstenen gebouw onder zadeldak, is in 1967 gebouwd in opdracht van UMS/Pastoe. Het gebouw ligt aan de straat (evenwijdig aan het gebouw Ondix) en bevat een kantoorruimte en een vijftal garages met aan de straatzijde een grote garagedeur.



Afb. 18 Het gebouw Ondix (Rotsoord 13) gezien vanuit het zuidoosten met zicht op de voorgevel. Veel van de oorspronkelijke licht getoogde vensters met gietijzeren ramen zijn vervangen door grotere, samengestelde houten ramen. De vensters met zesruits ramen op de begane grond zijn recent als vervanging van (evenmin oorspronkelijke) garagedeuren aangebracht. Links boven op de gevel staat N.V. Ondix vermeld.



Afb. 19 Het gebouw Ondix (Rotsoord 13) over de Vaartsche Rijn gezien vanuit het zuidwesten. Het is een rechthoekig bakstenen pand van drie bouwlagen onder een plat dak uit 1919 dat is gebouwd als fourage- en stromagazijn. Op de achtergevel (westzijde) is de naam van het bedrijf te lezen, 'R. Gielen. Co. / Fourage / Handel / Rijnzicht'. De bakstenen gevels zijn voorzien van een pilastergeleding en rondom is de begane grond wit gepleisterd. Aan de west- en zuidzijde is een nieuwe eenlaags vleugel in aanbouw ter plaatse van de in 1925 overkapte loswal en een mogelijk uit diezelfde tijd daterende smederij. De achtergevel bevat op de verdiepingen de oorspronkelijke licht getoogde vensteropeningen. De gietijzeren ramen zijn vervangen door houten exemplaren.



Afb. 20 Het gebouw Ondix (Rotsoord 13) gezien vanuit het zuidoosten. In de zuid- en de oostgevel (voorgevel) bevinden zich nog verschillende oorspronkelijke licht getoogde vensteropeningen, dichtgezet of voorzien van een houten kozijn en raam in plaats van gietijzeren ramen.



Afb. 21 Het gebouw Ondix (Rotsoord 13). Interieur van de begane grond van het voormalige fouragemagazijn. In de jaren zestig zijn de houten kolommen (standvinken) en balken van de constructie omtimmerd, zijn scheidingsmuren geplaatst en zijn de plafonds met cementpleister afgewerkt. De standvinken staan op gemetselde poeren.

Afb. 22 Het gebouw Ondix (Rotsoord 13). Interieur van één van de kantoorruimten op de tweede verdieping. De stijlen op deze verdieping zijn niet uitgevoerd met schoren in tegenstelling tot elders in het gebouw. Opvallend is dat de afwerking van het metselwerk van de buitengevels aan de binnenzijde ruw is en voorzien van een grove pleisterlaag en niet als schoon metselwerk is uitgevoerd. De daklichten zijn bij de verbouwing van 2006 vernieuwd.



Afb. 23 Het gebouw Ondix (Rotsoord 13). Interieur van het voormalige fouragemagazijn. De zuidmuur met nog enkele oorspronkelijke vensteropeningen met gietijzeren ramen is voorzien van verzwaarde muurdammen die over de volle hoogte van de muur doorlopen.





Afb. 24 Het gebouw Ondix (Rotsoord 13). Interieur van de grote middenhal met een zwaar uitgevoerde magazijndeur uit de bouwtijd in de rechter zijmuur.



Afb. 25 Het gebouw Ondix (Rotsoord 13). Interieur van het tweelaags hoge magazijn links van de hal, waarmee het oorspronkelijk in open verbinding stond. De houten kolommen (standvinken) zijn ook hier omtimmerd. Het systeemplafond is recent aangebracht.

Afb. 26 Het gebouw Ondix (Rotsoord 13). Interieur van de grote middenhal gezien naar het westen. De tweelaags hoge hal is overdekt met een houten plafond met samengestelde balklaag uit de bouwtijd. Omstreeks 1960 of wat eerder zijn de trap en de linker zijmuur aangebracht. Oorspronkelijk stond de hal in open verbinding met het links van de hal gelegen (stro)magazijn en bevond de trap zich in het bouwdeel rechts van de hal (het voormalige fouragemagazijn). De rechter zijmuur van de hal behoort tot de oorspronkelijke aanleg en bevat nog enkele vensteropeningen met gietijzeren ramen.



Afb. 27 Het gebouw Ondix (Rotsoord 13). Interieur op de eerste verdieping van het voormalige fouragemagazijn. Van sommige standvinken zijn de schoren verwijderd. In de houten vloer zijn sporen zichtbaar van oudere scheidingswanden. De huidige scheidingswanden zijn bij de renovatie en verbouwing in 2006 aangebracht.





Afb. 28 Het gebouw Ondix (Rotsoord 13). Interieur van de gang op de tweede verdieping. De indeling van deze verdieping is geheel bij de renovatie en verbouwing in 2006 tot stand gekomen.



Afb. 29 De voormalige directeurswoning van Wasserij Staatsen gezien vanuit het noordwesten. Het tweelaags bakstenen pand onder een plat dak werd gebouwd in 1905. De gevels zijn versierd met horizontale banden van witgeglazuurde baksteen. De noordgevel bevat nog een venster met in het boogveld decoratief metselwerk uit de bouwtijd. De aanbouw links daarvan en het opvallende hoekvenster rechts op de verdieping zijn eind jaren twintig aangebracht.



Afb. 30 Directeurswoning van Wasserij Staatsen. De aanbouw tegen de noordgevel is bij een verbouwing eind jaren twintig van de vorige eeuw tot stand gekomen. Karakteristiek voor die tijd is het decoratieve metselwerk van de bekroning.



Afb. 31 Directeurswoning van Wasserij Staatsen gezien vanuit het zuidwesten. De voorgevel (westzijde) bevat iets links van het midden een inpandig portiek met de ingang. De vensters op de begane grond zijn gewijzigd. Oorspronkelijk waren er links één en rechts van de ingang twee vensters, waarschijnlijk voorzien van schuiframen, onder een boogveld met decoratief metselwerk zoals thans nog in de noordgevel te zien is. Sporen van de oude toestand zijn in het metselwerk zichtbaar.

Afb. 32a Directeurswoning van Wasserij Staatsen. In de zuidgevel zijn op de begane grond de vensters niet oorspronkelijk. In plaats van slechts één enkel venster zijn waarschijnlijk in de jaren vijftig de vensterpartij met openslaande deuren en de twee vensters met stolpramen aangebracht. Het houtwerk is vernieuwd.



Afb. 32b Directeurswoning van Wasserij Staatsen. De achtergevel (oostzijde) is gedeeltelijk gepleisterd. Hier sloten oorspronkelijk het woonhuis en het fabrieksgebouw op elkaar aan. Aan de zuidoostzijde bevindt zich een serre uit de bouwtijd.





Afb. 33 Directeurswoning van Wasserij Staatsen. Interieur van de gang met detail van de tegellambrisering uit de bouwtijd, bestaande uit een plint van bruin geglazuurde tegels, rechthoekige crèmekleurige facettegels bekroond door een fries met het motief van een kastanjeblad met bolsters.



Afb. 34 Directeurswoning van Wasserij Staatsen. Interieur van de gang met tegellambrisering en marmeren plavuizen vloer gezien in oostelijke richting. De oorspronkelijke deurkozijnen in de gang staan op marmeren neuten. De moderne deur links op de voorgrond is een kastdeur, geplaatst in het kozijn van een voormalige doorgang naar een van de kamers links van de gang (hier bevindt zich thans de keuken). Aan het eind van de gang bevindt zich het restant van een tochtdeur vlak voor de trap naar boven.



Afb. 35 Directeurswoning van Wasserij Staatsen. Interieur van de achterkamer met stucwerk plafond uit de bouwtijd voorzien van perklijst en decoratieve hoek- en middenrozetten.



Afb. 36 Directeurswoning van Wasserij Staatsen. Interieur van de achterkamer voorheen woonkamer (deel van de kamers en suite) met kastenwand en paneelschuifdeuren uit de bouwtijd.



Afb. 37 Directeurswoning van Wasselij Staatsen. Interieur van de achterkamer met links de doorgang naar de gang voorzien van een paneeldeur en rechts de paneelschuifdeuren naar de serre, alle uit de bouwtijd.



Afb. 38 Directeurswoning van Wasselij Staatsen. Interieur van de voorkamer, voorheen kantoor (deel van kamers en suite) met decoratief stucwerkplafond en parketvloer uit de bouwtijd. De originele stookplaats tegen de zuidgevel is gemoderniseerd. Ook de flankerende vensters zijn later toegevoegd.



Afb. 39 Directeurswoning van Wasserij Staatsen. Detail van het stucwerk plafond uit de bouwtijd in de voorkamer (voorheen kantoor).

Afb. 40 Directeurswoning van Wasserij Staatsen. Interieur van de kelder met een zoldering van gepleisterde troggewelfjes.



Afb. 41 Directeurswoning van Wasserij Staatsen. De houten trap met geprofileerde trapleuning dateert uit de bouwtijd.





Afb. 42 6209 Directeurswoning van Wasserij Staatsen. Interieur van de voorkamer op de verdieping aan de noordwestzijde met het opvallende hoekvenster. In het plafond is zichtbaar dat het verlengd is. Aanvankelijk liep de kap hier schuin af.



Afb. 43 Directeurswoning van Wasserij Staatsen. Interieur van de bovenverdieping. Ook hier ligt een parketvloer uit de bouwtijd. De indeling is grotendeels bij de verbouwing in 1912 tot stand gekomen.



Afb. 44 Garage met drie garageboxen op het terrein van de voormalige Wasserij Staatsen, gebouwd eind jaren twintig van de vorige eeuw. Het is een bakstenen gebouw, afgewerkt met cementpleister.



Afb. 45 Wasserijgebouw aan de oostzijde van het terrein van de voormalige Wasserij Staatsen gezien vanuit het noordoosten. De bakstenen loods uit circa 1950 sloot aan de noordzijde aan op een thans afgebroken bouwdeel. De uiteinden van de stalen liggers van de constructie van dit gesloopte bouwdeel zijn als kapitelen op de pilasters gehandhaafd.



Afb. 46 Interieur van het wasserijgebouw uit circa 1950 aan de oostzijde van het wasserijterrein gezien naar het noorden. Boven het verlaagde houten plafond bevindt zich een bergruimte, toegankelijk gemaakt via een vlizotrap.



Afb. 47 Restant van een voormalig garagegebouw aan de noordzijde van het wasserijterrein, waarlangs oorspronkelijk de sloot liep waarop de wasserij loosde. In de oostgevel is de aftekening zichtbaar van een brede getoogde ingang. Aan de westzijde is het gebouw met een moderne aanbouw verlengd. Oorspronkelijk was het gebouw voorzien van een zadeldak.



Afb. 48 Het pad vanaf de straat Rotsoord is van oudsher het pad langs de bleekvelden bij de wasserij. De bleekvelden zijn thans speelterrein en boomgaard.

COLOFON

Foto omslag: De bebouwing aan de oostzijde van de Vaartsche Rijn gezien vanuit het zuidwesten, 2008.

Rotsoord 13 en 24, Utrecht Bouwhistorische verkenning en waardestelling

Auteur: dr.ing. R. Stenvert en
drs. S.G. van Ginkel-Meester

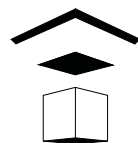
Datum: september 2008

Opdrachtgever: Gemeente Utrecht, Stadsontwikkeling,
afdeling Stedenbouw en Monumenten

Redactie: J. Meijman

Vormgeving: A. Slegers

Uitvoering: BBA, Bureau voor Bouwhistorie en
Architectuurgeschiedenis o.v.



Julianaweg 1
3525 VA Utrecht
tel. 030 263 02 70 fax 030 263 01 81
bbautrecht@worldmail.nl
www.bouwhistorienederland.nl

© Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteurs.