

# Het nieuwe ontwikkelen in Zutphen

Door de bouwcrisis is er een nieuwe manier van ontwikkelen aan het ontstaan. Initiatieven worden met bescheiden middelen opgestart, de verdere ontwikkeling is organisch, vraaggestuurd en wordt gefinancierd met de inkomsten uit de eerste activiteiten. En de ontwikkelaar is zelf ook de toekomstige gebruiker. Wat is een passende rol en houding van de gemeente om dit mogelijk te maken?

**M**ieke van Tilburg en Bert Hoogeveen liepen min of meer toevallig in 2012 tegen Het Koelhuis aan, een goed geïsoleerd gebouw voor de opslag van boter en later vlees, gevogelte, eieren en fruit. Ze waren met hun evenementenbureau voor de uitreiking van de Gelderse prijs voor ruimtelijke kwaliteit op zoek naar een karakteristieke locatie en gingen het pand bekijken. Hoewel het een sfeervol gebouw vlak naast het station was, werd het toch ongeschikt bevonden - er moest nog te veel aan gebeuren om zo'n evenement te huisvesten. Maar zo kwamen ze er wel achter dat de gemeente naar een koper zocht die het pand wilde herontwikkelen. Het begon te borrelen bij Hoogeveen en Van Tilburg en ze dienden een plan in voor de prijsvraag die de gemeente uitschreef. In het plan wordt uiteengezet hoe het van oorsprong gesloten gebouw wordt omgevormd tot een locatie die letterlijk en figuurlijk open en toegankelijk is. Met behoud van het eigen karakter wordt het Koelhuis een veelzijdig podium voor congressen, muziek en culturele festivals,



► Het Koelhuis ligt zeer gunstig: pal naast het station, grenzend aan de historische binnenstad en bij de IJssel waar een jachthaventje komt.



## HET KOELHUIS IN HET KORT

- 45 bij 11 meter, vier bouwlagen
- Bouwjaar 1920, architect Jannes Gerardus Wattjes, elementen van de Amsterdamse School in het ontwerp
- Heeft decennialang gefungeerd als koelhuis voor met name landbouwproducten
- Geen status als gemeente- of rijksmonument maar wel een beeldbepalend gebouw en industrieel erfgoed
- Was eigendom van de gemeente
- Ligt in het herontwikkelingsgebied Noorderhaven
- Prijsvraag in 2012 voor herontwikkeling met als belangrijkste selectiecriteria: openbare functie van het pand, behoud van het karakter, aanpak van de renovatie en financiële haalbaarheid
- Ontwikkeling tot multifunctionele evenementenlocatie; verdere ontwikkeling hangt af van waar vraag naar is

maatschappelijke debatten, exposities en dancefeesten. Een onafhankelijke jury koos hun plan uit. Ze mochten het pand van de gemeente kopen voor een zeer bescheiden bedrag, maar wel met de verplichting om de buitenkant te restaureren.

Sinds die tijd zijn de ontwikkelingen in een sneltreinvaart gegaan. Het pand werd zo snel mogelijk geschikt gemaakt voor het organiseren van allerlei bijeenkomsten. Van Tilburg: 'Het is veel sneller gegaan dan we verwacht hadden. In het voorjaar van 2013 hebben we de deuren geopend en sindsdien zijn er al zeventig à tachtig bijeenkomsten geweest, dus gemiddeld twee à drie per week. We hebben ook nog ons andere werk met ons bureau, dit komt erbovenop. Voor Het Koelhuis houden we ons vaak met hele praktische zaken bezig, zoals de aanschaf van ijsblokjes. Heel anders dan we gewend zijn en heel hectisch maar ook heel leuk en spannend.'

### Positie van de gemeente

Voor Hoogeveen en Van Tilburg is Het Koelhuis een uitdaging en een droom die ze waar willen maken. Daar gaat een enorme energie en *drive* vanuit die ook goed kan uitpakken voor de gemeente. Het Koelhuis ligt namelijk zeer strategisch, pal naast het station,



► Het interieur van het Koelhuis.





grenzend aan de binnenstad en in het herontwikkelingsgebied Noorderhaven (zie kadertekst). In de toekomst wordt hier een zijarm in de IJssel gerealiseerd met een jachthaventje. Het Koelhuis heeft duidelijk een aanjaag- en pioniersfunctie om dit gebied tot een levendige toevoeging van Zutphen te maken. Het uitschrijven van de prijsvraag en het kiezen van dit initiatief laat zien dat het gemeentebestuur het belang van deze ontwikkeling heeft gezien.

Gemeenten waren voor de bouwcrisis aan een andere manier van ontwikkelen gewend. Een manier waarbij een full time professionele ontwikkelaar op grond van marktverwachtingen een object financierde, (her) ontwikkelde en het na oplevering doorverkocht aan de toekomstige gebruiker. Er was geen direct belang meer bij de exploitatie. Deze manier van ontwikkelen

wordt steeds zeldzamer, een gemeente moet het steeds meer hebben van ondernemende pioniers die stapsgewijs, vraaggestuurd en organisch ontwikkelen, zonder scherpe eindbestemmingen en tijdsplanningen. Van Tilburg merkt dat dat vooral voor het ambtelijk apparaat even wennen is. 'We hebben soms even tijd nodig om aan alle vereisten te voldoen en moeten dan wat improviseren. Dat is ook voor de gemeentelijke organisatie een omschakeling. Bovendien zijn we geen duidelijk afgebakende categorie om voorschriften op toe te passen. We vallen een beetje buiten de reguliere horecabestemmingen, zijn ook niet echt een congreslocatie, maar wat dan wel? Ook voor gemeentebtenaren is dat zoeken. We merken overigens wel dat er een constructieve opstelling van de gemeente is naar ons toe.'

### Blik in de toekomst

Zoals gezegd is Het Koelhuis een organische, vraaggestuurde ontwikkeling, dus een duidelijk eindbeeld met tijdsplanning is niet te geven. Toch hebben Hoogeveen en Van Tilburg wel een idee van waar ze over vijf jaar willen staan en welke stappen daarvoor zijn te zetten. 'We gaan nu als eerste de gevel en het dak restaureren, zoals we met de gemeente hebben afgesproken. We hebben daarbij oog voor karakteristieke elementen en combineren dat met praktische oplossingen. We zullen daarvoor op zoek gaan naar externe financiering - tot nog toe hebben we alles uit eigen zak betaald.' Daarna staan ze voor een tweesprong. Hoogeveen: 'We willen graag een paviljoen op het dak

▲ Bert Hoogeveen en Mieke van Tilburg: 'Eerst het dakpaviljoen realiseren of de andere verdiepingen in gebruik nemen?'

### WEBSITES

[www.breebaart-huffstadt.nl](http://www.breebaart-huffstadt.nl)  
[www.hetkoelhuis.nl](http://www.hetkoelhuis.nl)  
[www.hoogeveenvantilburg.nl](http://www.hoogeveenvantilburg.nl)  
[www.noorderhavenzutphen.nl](http://www.noorderhavenzutphen.nl)  
[www.zutphen.nl](http://www.zutphen.nl)



realiseren met fantastisch uitzicht over de oude stad en de IJssel. Maar we willen ook graag de andere verdiepingen van het gebouw in gebruik nemen. Daarvoor moet de lift hersteld worden en moet er een extra nooduitgang komen. We zijn er nog niet uit in welke volgorde we dak en binnenkant gaan doen.'

Het Koelhuis is binnen een jaar al een bekende en geliefde plek geworden bij de Zutphense bevolking, echt een toevoeging voor de stad en een bruggenhoofd voor de verdere ontwikkeling van Noorderhaven. Het is bijna ironisch dat een dergelijk initiatief niet zo snel tot stand was gekomen zonder de bouwcrisis. Ontwikkeling, weliswaar geschoeid op een andere leest, blijft mogelijk. Gemeenten die dit inzien en hierop inspelen, komen sterker en wijzer uit de crisis tevoorschijn. ●



▲ Opstelling van een kunstenaar die ruimte op een van de verdiepingen gebruikt, in afwachting van een definitieve bestemming.

▼ Plankaart van het toekomstige Noorderhaven, met onder ander het jachthaventje. Het Koelhuis is rood gearceerd. (bron: [www.noorderhaven-zutphen.nl](http://www.noorderhaven-zutphen.nl), arcering Michiel G.J. Smit)



## HERONTWIKKELINGSGBIED NOORDERHAVEN

Het Koelhuis ligt in het plangebied Noorderhaven, dat op zijn beurt weer onderdeel is van het 200 hectare grote bedrijventerrein De Mars. Het stedenbouwkundig plan van Noorderhaven (door KCAP Architects&Planners en Baljon Landschapsarchitecten) is gebaseerd op historische en landschappelijke waarden van het gebied: de nabijheid van de IJssel en uiterwaarden, de gedempte oude haven en de resterende historisch-industriële panden: de Broodfabriek, het Pakhuis en het Koelhuis. Er wordt momenteel (najaar 2013) al flink gebouwd aan de woningbouwblokken van Noorderhaven en in 2014 begint het werk aan het haventje in de IJssel en twee onderdoorgangen onder het spoor.

Voor Mirjam Huffstadt, programmadirecteur van Noorderhaven, is het Koelhuis een belangrijke ontwikkeling. 'Er is positieve aandacht voor het gebied en er ontstaat reuring in een vroegtijdig stadium. Daarnaast is het belangrijk dat panden opgeknapt worden en bedrijvigheid in het gebied brengen.' De samenwerking tussen de gemeente Zutphen en het Koelhuis is goed. 'Natuurlijk is het voor alle partijen spannend om regelgeving en procedures goed met elkaar af te stemmen en toe te passen. Maar we leren er allemaal van en het belang van Noorderhaven staat voorop. En ja, het is ontzettend leuk om op vrijdagmiddag met de ondergaande zon nu al een glaasje wijn te drinken in Noorderhaven.'