

## **Functieverandering in Gelderland 3: een volgend leven voor verlaten fabrieken.**

Datum: 8 oktober 2007

Lokatie: CASA-ruimte in de voormalige Cobercofabriek in Arnhem

In samenwerking met: Provincie Gelderland

*Wat doe je met industrieel erfgoed? Dat is de centrale vraag in het debat dat op 8 oktober werd gehouden in een zeer toepasselijke locatie, namelijk de oude Cobercofabriek in Arnhem. Terwijl sprekers, panel en publiek discussiëren over de vraag hoe je oude, monumentale gebouwen moet omvormen tot plaatsen om te wonen of te recreëren, is nog goed te zien hoe de melk vroeger door dikke, Centre Pompidou-achtige, buizen door het complex stroomde. Eerder werd in deze reeks besproken hoe men een nieuwe functie moest zoeken voor voormalige kerken en legerplaatsen. Daaruit kwamen al een aantal zaken naar voren. Zo moet er worden gezorgd voor voldoende draagvlak, is het belangrijk dat er vaart zit in een project, moet het wettelijk kader waarin je opereert duidelijk zijn en is het altijd van belang dat er een figuur is die de kar kan trekken. Op deze avond worden drie verschillende casussen gepresenteerd. Op basis daarvan wordt gepoogd een aantal gouden regels te destilleren waar projectontwikkelaars zich aan kunnen houden.*

### **Sprekers**

Peter Nijhof, senior specialist industrieel erfgoed Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

Arno Boon, directeur Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed (BOEi)

Koos van Lith, Koos van Lith architecten

Ton Kleinjans, Clevis-Kleinjans Architecten

Jan Reijnen en Hans Graven, monumentenstichting Baet en Borgh in Druten

Bart Jonker, projectleider woningcorporatie De Woonplaats

### **Gespreksleider**

Piet-Hein Peeters, programmacoördinator afdeling debat LUX

### **Verslag**

Gerard Zeegers

Bart Jonker bij het spits af met een presentatie over de voormalige Tricotfabriek in Winterswijk. De Tricotfabriek werd eind negentiende eeuw gebouwd en is daarna meerdere malen uitgebreid. Op het hoogtepunt van de industriële activiteit, in de jaren vijftig, telde het complex 1200 werknemers. Daarna zakte de textielindustrie in Nederland in en in 1978 sloot de fabriek haar deuren. Daarna bleef het gebouw leeg en raakte het vervallen. Pas eind jaren tachtig begon men zich in Winterswijk af te vragen wat ze eigenlijk met het gebouw aan moesten. De gemeente liet een haalbaarheidsstudie uitvoeren of ze daar misschien het nieuwe stadhuis in kon vestigen. Door allerlei politieke verwickelingen raakte dit plan op de achtergrond en stond het pand vervolgens weer jaren te wachten op nieuwe initiatieven. Toenmalig staatssecretaris van Cultuur, Rick van der Ploeg, het pand de monumentenstatus verleende, mocht het niet meer worden gesloopt. Er moest nu dus echt iets mee worden gedaan.

Woningcorporatie De Woonplaats kocht het centrale, bakstenen deel van het complex en liet een haalbaarheidsstudie uitvoeren naar de mogelijkheid voor appartementen. Dat zou lastig worden, werd hen verteld, maar toch zetten ze door. Een projectontwikkelaar werkte in alle afzondering aan een plan en Bart Jonker benadrukt dat dit een foute aanpak was. 'Men had de omgeving erbij moeten betrekken, nu werd er eigenlijk een plan opgelegd aan de bevolking. Dat is een grote fout geweest.' In 2003 werden er 40 appartementen opgeleverd, waarvan er inmiddels tien verkocht zijn. Jonker geeft toe dat dit maar een klein deel is en

benadrukt dat het een risicovol project was, waarbij een zeker verlies (8 miljoen euro) van tevoren was ingecalculeerd. Dat wil zeggen, wanneer alle appartementen verkocht zouden zijn. De meeste mensen die in deze landelijke omgeving willen wonen, kiezen voor een huist met een tuintje, of in ieder geval een balkon. De appartementen in het Tricotcomplex hebben geen eigen buitenruimte en bovendien zijn de ramen, zoals in veel voormalige fabrieken, te hoog om zittend naar buiten te kunnen kijken. Toch heeft Jonker geen spijt: 'Het is goed dat de corporatie zo enthousiast was en heeft doorgedrukt. Nu staat er een mooi historisch gebouw in Winterswijk en hebben we een bijdrage geleverd aan het dorp. We wilden de stad een 'boost' geven en namen als corporatie onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.'

Na deze presentatie buigt het panel, bestaande uit Arno Boon, Peter Nijhof en Koos van Lith zich over deze casus. Zoals te verwachten is geen van de panelleden positief over de wijze waarop dit project is gerealiseerd. Arno Boon: 'Alles wat mis kon gaan, ging mis. Er worden te weinig lessen geleerd uit het verleden en telkens wil men het wiel weer opnieuw uitvinden. Wij adviseren al jaren gemeentes en projectontwikkelaars over het hergebruik van historische panden. Ze hadden ons of een andere adviesorganisatie in de arm kunnen nemen. Ook hebben ze verzuimd om het project te integreren in de omgeving. Het staat nu helemaal los van alles en heeft ook geen enkele andere functie behalve wonen.'

Iemand uit het publiek vraagt waarom er destijds niet voor is gekozen om er toch het gemeentehuis in te vestigen. Jonker: 'De gemeenteraad bood een bepaald bedrag, maar dat vonden we toen te weinig. Uiteindelijk hebben we er toch 8 miljoen bij moeten leggen, maar dat wisten we van tevoren ook niet. Misschien waren we, als we dit in 1989 hadden geweten, wel akkoord gegaan met het bod van de gemeente. Maar toen wilden we er nog geen geld in stoppen.'

Peter Nijhof vertelt over de tragische voorgeschiedenis van het project: 'Destijds is er een Stichting Cultureel Erfgoed opgericht met als doel om de Tricotfabriek te redden. Er waren toen binnen de gemeente veel mensen die er echt voor gingen om het gemeentehuis er in te vestigen, maar door allerlei 'tribaal gedoe' is dat toen niet doorgegaan. Er is toen voor gekozen om het geen andere bestemming, zoals bedrijven, te geven behalve wonen, terwijl het daar eigenlijk niet voor geschikt is. In Amsterdam zou je dat misschien wel kunnen doen, maar in een plaats als Winterswijk raak je appartementen zonder eigen buitenterrein niet kwijt. Op dit moment speelt precies hetzelfde probleem in de gemeente Aalten.'

Boon: 'Vaak ontbreekt er bij gemeente bepaalde expertise en die wordt dan ook niet ingehuurd. Men neemt een architect in de hand die meteen gaat tekenen. Er moet ook altijd een partij zijn die het eerste steentje in de vijver werpt. Vervolgens moet je allemaal verschillende draagvlakjes stapelen. En als laatste is het belangrijk dat er een wethouder is die er voor honderd procent achter staat.'

De plannen voor het DRU-complex in Ulft lijken in vergelijking met de Tricot-fabriek van betere kwaliteit. Ton Kleinjans laat in zijn presentatie zien dat het een enorm gebied is van zo'n 6500 vierkante meter met allerlei verschillende soorten gebouwen. Clevis-Kleinjans Architecten won een prijsvraag voor de inrichting van het terrein, maar kon pas echt aan de slag nadat een aantal kleinere gemeentes waren samengevoegd. Toen werd er echt een visie ontwikkeld waarin verschillende functies die er al binnen de verschillende gemeentes bestonden, konden worden samengevoegd op het terrein. 'Wij zijn van mening dat je niet moet wonen in een industrieel complex; er is geen eenheid en alle ruimtes hebben een andere vorm,' stelt Kleinjans. De gemeente had hem gevraagd te onderzoeken of het complex geschikt kon worden gemaakt voor 12 verschillende gebruikers, waaronder een Turkse culturele vereniging, een poppodium, een theater, een bibliotheek en een galerie. Het vereist een behoorlijke inspanning om een complex geschikt te maken voor al die verschillende gebruikers, aldus de architect: 'Elke club heeft specifieke eisen, waardoor je moet zoeken naar maatwerk, zoals het poppodium dat heel goed

geïsoleerd moet worden.'

Publiek: 'Het zijn allemaal non-profitorganisaties die drijven op subsidies. Wat gebeurt er als een club weggaat? Het gebouw is op maat gemaakt voor een bepaalde functie; kan het dan nog voor iets anders worden gebruikt?'

Kleinjans: 'Er zijn twee functies die vast liggen, het poppodium en het theater. Die kun je niet voor iets anders gebruiken, de rest van de ruimtes is flexibel in te delen en kunnen zo worden veranderd. Maar het poppodium en het theater bestaan al tientallen jaren en draaien goed. Zij zochten allebei naar een nieuwe locatie en dat kwam dus goed uit. Mocht er iets misgaan met een gesubsidieerde instelling, staat de gemeente garant voor de huur van het gebouw.'

Arno Boon was betrokken bij de inrichting van het DRU-gebouw en vertelt over de voorgeschiedenis: 'Na de herindeling van de gemeentes kwam er een nieuw college zonder CDA. Dat momentum is door een nieuwe wethouder gebruikt om dit plan te realiseren. Wat nieuw is bij dit project is dat men uitgaat van verschillende ruimtes voor de aparte gebruikers. Samen met alle participanten hebben we in het gebouw, op een ijskoude winterochtend, gebrainstormd wie waar gehuisvest wilde worden en we kwamen er samen uit. In het verleden dacht men nog dat het goed was om alles samen te voegen tot een groot geheel (zoals in veel grote kraakpanden). Dan bleek na verloop van tijd dat iedereen zijn eigen plek wilde hebben en ontstonden er ruzies.'

Ook bij het DRU-terrein wordt er verlies gedraaid. Het haalbaarheidsplan laat een gat zien van 9 miljoen, maar volgens Boon is dit verantwoord: 'De bewoners hebben nu een soort dorpshuis waar ze jaren mee vooruit kunnen en nemen het verlies dan voor lief. Het is een heel ander verhaal dan de Tricofabriek. Daar gingen ze woningen bouwen, waarvan ze wisten dat ze die niet kwijt zouden raken. In Ulft kiest men voor een culturele investering, omdat ze weten dat daardoor ook een economisch spin-off-effect ontstaat.'

De gemeente wordt daardoor een leukere plek om te wonen, werken en zo'n cultureel complex zorgt ervoor dat niet alle jeugd wegtrekt. Ik weet dat het voorbeeld van de Westergasfabriek in Amsterdam vaak wordt aangehaald, maar daar werd ook een heel gebied weer op de kaart gezet door de ontwikkeling van een afgelegen en vervallen industrieterrein.'

Voor de laatste case-study beklimmen Hans Graven en Jan Reijnen, twee 'boze bewoners' uit Druten, het podium. Zij maken zich kwaad over de plannen die de gemeente heeft ontwikkeld voor de voormalige tramremise. Vijf jaar geleden, toen het busbedrijf daaruit vertrok, kwam deze leeg te staan. Graven: 'Volgens ons heeft het project dat de gemeente wil realiseren te weinig kwaliteit. Bij de inrichting van het historische gebouw van de remise tot woningen is er teveel gesloopt. Zo zijn bijvoorbeeld de gietijzeren ramen weggehaald, terwijl daar geen enkele reden voor was. Er is allerlei nieuwbouw vlak voor het monument geplaatst, zodat dit vrijwel onzichtbaar is geworden. Druten is een kleine gemeente en wij hebben het gevoel dat ze tegen de projectontwikkelaar hebben gezegd: 'als het maar niet wordt gesloopt en er woningen in komen, vinden we alles prima'.'

Jan Reijnen: 'De gemeente heeft slechte randvoorwaarden geschapen. Er is geen onderzoek geweest, het project is in onderdelen opgeknipt om zoveel mogelijk woningen te kunnen realiseren en ik denk dat bovendien de monumentencommissie is gemanipuleerd. De bewoners zijn niet gehoord en al onze adviezen zijn genegeerd. Er is dus geen enkel draagvlak voor dit project onder de bewoners, maar toch wordt het doorgedrukt. Waarom hebben ze het niet aangepakt zoals de gemeente Nijmegen met het voormalig Limosterrein of het Dobbelmanfabrieksterrein?'

Peter Nijhof: 'Ik ken Druten goed en kom er wel eens. Het heeft een oud centrum, maar dat begint langzamerhand te verdwijnen. In kleine dorpen heeft men soms het

idee: 'weg met die oude pruttel, nieuw is goed. Men investeert dan vooral in winkelcentra.'

Het publiek vraagt zich af of er belangenverstrengeling in het spel is. Vaak hebben raadsleden ook een bepaald beroep waardoor ze niet objectief naar een project kijken. Ook wordt er gemopperd over ambtenaren die niet zijn opgewassen tegen hun taken. Daarop reageert een ambtenaar van de gemeente Wageningen uit het publiek: 'Er wordt tegenwoordig wel veel gevraagd van de gemeentes. Er zijn veel belangen en weinig ambtenaren, die bovendien ook niet overal kennis van hebben. Dan vragen we soms wel extern advies in, maar dat is duur en kun je dus niet altijd doen. Bovendien kunnen ambtenaren alleen maar adviseren, de politici zijn ook nog vatbaar voor andere invloeden.'

In het publiek bevindt zich ook een architect die een ander project heeft gerealiseerd voor de gemeente Druten: 'Ik kan me niet voorstellen dat de gemeente schuld heeft aan alles wat is misgegaan. Waarschijnlijk ligt het aan de woningcorporatie die zo weinig mogelijk risico wil lopen. Maar wanneer de gemeente het niet ziet zitten met een bepaalde corporatie, mogen ze ook een andere vragen voor een project. Dat realiseren gemeenten zich niet altijd.'