

BOEi maakt herbestemming mogelijk

# Nieuwe toekomst voor industrieel erfgoed

FOTOGRAFIE BOEi/JAN VAN DALEN

Iedereen kent ze: fabriekspanden en andere gebouwen uit het industriële tijdperk die vroeger intensief gebruikt werden, maar nu door leegstand in hun voorbestaan worden bedreigd. Om te voorkomen dat deze karakteristieke objecten verdwijnen, is herbestemmen vaak de enige optie.



Wethouder Victor Everhardt, Arno Boon (BOEi) en gedeputeerde Mariette Pennarts bij de officiële opening van de Cereolfabriek.

In sommige gevallen worden de panden dan ook toegankelijk voor het bedrijfsleven. Zoals de evenementenbranche. “Die weet als geen ander wat een bijzonder gebouw doet met mensen,” aldus Arno Boon, directeur van BOEi. Deze non-profitorganisatie houdt zich als investeerder onder andere bezig met het behoud van industrieel erfgoed. Prominent actueel voorbeeld: de Cereolfabriek in Utrecht.

De Nationale maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed (BOEi) werd in de tweede helft van de jaren 90 opgericht. Zij moest toen aan de slag met de vele fabrieksgebouwen die in groten getale werden verlaten. “De monumentenzorg hield zich lange tijd enkel bezig met kastelen en woonhuizen. Langzaam kwam daar een nieuwe categorie van fabrieksgebouwen uit de periode 1880-1940 bij, variërend van pakhuizen tot

maaldertijen en remises,” vertelt Boon. “In Amsterdam werden al sporadisch panden zoals pakhuizen herbestemd tot woonruimte, onder andere geïnspireerd door steden zoals Parijs en Londen en door de kraakbeweging. Andere gemeenten wisten zich echter niet goed raad met dit industriële erfgoed en gaven de voorkeur aan sloop. BOEi moest dit mede voorkomen door de monumentale gebouwen te restaureren en te herbestemmen.”

## Meerdere inkomstenstromen

Inmiddels heeft BOEi zo’n vijftig locaties in eigen portefeuille die met behulp van onder andere fondsen en subsidies zijn aangekocht, gerestaureerd en op meerdere manieren worden geëxploiteerd. “Welke functie een dergelijk gebouw uiteindelijk krijgt, hangt sterk af van het type gebouw, de kwaliteiten en hoe die gecombineerd kunnen worden met de

markt en de omgeving.” Vaak wordt bewust gekozen voor een combinatie van functies. Dat zorgt voor meerdere inkomstenstromen waarmee de risico’s van een wegvallende huurder worden gespreid. In een aantal van de gebouwen zijn naar gelang de behoefte van de markt ook kantoor- en vergaderruimtes ondergebracht.

## Exclusieve locaties

De reeds herbestemde gebouwen zijn niet de enige locaties waar het bedrijfsleven volgens Boon terecht kan. “Veel van onze gebouwen zijn meerjarenprojecten waarbij flink wat tijd zit tussen de restauratie en de daadwerkelijke herbestemming. In de periode dat deze panden leegstaan, vormen zij een bijzondere en exclusieve locatie voor zakelijke bijeenkomsten. De Wagenmakerij bij Venlo werd bijvoorbeeld als pop-up restaurant ingezet.” Dit gebouw dateert uit 1890 werd tot 1969

gebruikt door het spoorwegnet voor de huisvesting van werkplaatsen en onderhoudsbedrijven. Bij de restauratie zijn de sporen van de geschiedenis van het pand, zoals het patina van de bakstenen en de schade die in oorlogsjaren is opgelopen, bewust behouden. Volgens Boon wordt die werkwijze bij elke locatie op alle punten waar dit mogelijk is toegepast. “Het gaat vaak om iconen waar velen een speciale band mee hebben. En een bijzonder gebouw doet wat met mensen. Als een

evenementenlocatie indruk maakt, heb je bijvoorbeeld al de helft van je bijeenkomst neergezet en praten gasten er een jaar later nog over. En een kantoorruimte in een monumentaal of juist industrieel pand draagt zeker bij aan het imago van een bedrijf.”

### Beeldbepalend

Prominent actueel voorbeeld van de betrokkenheid van BOEi is de Cereolfabriek in Utrecht. De voormalige

olie- en lijnkoekenfabriek kende een roerige geschiedenis. In 1908 als coöperatie opgericht was het complex bijna een eeuw lang beeldbepalend voor de Utrechtse bedrijvigheid aan het Merwedekanaal. De coöperatie ging in 1973 failliet en de fabriek kwam in buitenlandse handen. Vanaf dat moment maakte het lijnzaad plaats voor soja. In de jaren 90 bleek de fabriek niet meer passend in een woonwijk; de overlast werd te groot. De gemeente sloot de Cereolfabriek



in 2001 en spande zich daarna met provincie, omwonenden en toekomstige huurders in om het markante complex nieuw leven in te blazen. In 2008 woedde een brand waarbij alleen de monumentale gevels gespaard bleven.

### Kloppend hart

BOEi werkte vanaf 2006 aan de herbestemming en is sinds 2011 eigenaar van de Cereolfabriek. Een jaar later startte de restauratie van het gehavende gebouw. Die is nu in nauwe samenwerking met de gemeente Utrecht en de gebruikers voltooid. Op 26 september vond de opening van het vernieuwde complex plaats. Arno Boon, wethouder Victor Everhardt en gedeputeerde Mariette Pennarts onthulden een tegeltableau met daarop de originele naam van het complex. Wat ooit een stinkende fabriek was, vormt nu het kloppende hart van Utrecht-West. Dat herbergt een basisschool met BSO, een biblio-

theek, restaurant Buurten en bedrijven. Ook biedt de Cereolfabriek plaats aan een gymzaal, kunstcentrum Het Wilde Westen met een theater, een kantine en ateliers die door wijkbewoners met kunst- en sportactiviteiten gevuld worden.

### Boerderijen en kerken

De ontwikkelingen rondom de leegstand van erfgoed staan niet stil. Na de aanpak van het industriële erfgoed dienen zich nu twee nieuwe categorieën aan waar BOEi zich eveneens over buigt. Boon: “Sinds dertig jaar neemt het aantal boeren in Nederland af waardoor steeds meer boerderijen leeg komen te staan. Verder zie je een scherp stijgende lijn in de leegstand van kerk- en kloostergebouwen. In 2010 startte BOEi haar eerste kerkproject met de Clemenskerk in Hilversum uit het begin van de twintigste eeuw. Maar ook voor kerken zoals die in Sint Anna ter Muiden waarvan de oudste delen uit de

veertiende eeuw stammen, moeten in de toekomst nieuwe bestemmingen worden gezocht.”

### Geschiedenis herleeft

Hoewel bij het herbestemmen van monumentale gebouwen niet altijd maximaal rekening kan worden gehouden met de authenticiteit van het pand, blijven dankzij de werkwijze van BOEi wel de beleving van de ruimte en de verhalen erachter bewaard. “Het gaat erom dat mensen te weten komen waarom een bepaald gebouw daar staat en wat het belang ervan is. Dit proberen wij bij onze eigen panden te stimuleren door middel van achtergrondverhalen op de website meerhierover.nl en het aanbieden van QR-codes bij de locaties zelf,” aldus Boon. “Daarmee laat je de geschiedenis letterlijk en figuurlijk herleven.” ■