



Herbestemming van erfgoed volgens BOEi

# Het verhaal doorgev

▲ Het terrein van Cereol in Utrecht. Afstemming van het monument met de nabijgelegen openbare ruimte is belangrijk voor de beleving van het object.

Voor nieuwe ontwikkelingen wordt steeds vaker gekeken naar bestaande, karakteristieke gebouwen. BOEi is een maatschappelijke onderneming die al twintig jaar erfgoed herbestemt en restaureert. Wat voor visie zit daarachter en welke rol speelt openbare ruimte hierbij? Een gesprek met BOEi-directeur Arno Boon.



en



### BOEI-END OBJECT I: CEREOL, UTRECHT

De voormalige Stichtsche Olie- en Lijnkoe- kenfabriek Cereol (1908) is gelegen aan het Merwedekanaal in Utrecht. In de fabriek werd uit lijnzaad olie gewonnen met veekoeken als restproduct. In 2001 werd de fabriek een rijksmonument en een jaar later werd de fabriek uitgekocht door de gemeente vanwege stankoverlast, geluids- overlast en explosiegevaar.

In 2008 woedde er een felle brand in de leegstaande pakhuizen waardoor alleen de

buitengevel nog overeind bleef staan. In 2011 kreeg de betonnen silo een bescherm- de status als gemeentelijk monument. Inmiddels is er voor 10 miljoen euro geïn- vesteerd in herbestemming en met resul- taat: een school, wijktheater, bibliotheek, kantoren, horeca en sporthal. De voorzie- ningen lopen als een trein en brengen le- vendigheid in de buurt Oog in Al. Boon over Cereol: 'Oog in Al heeft ineens een hart gekregen.'

**D**e Wederopbouw heeft vanaf 1945 een enorme nieuwbouwproductie in Nederland op gang gebracht. Ook nadat deze periode feitelijk ten einde was in pakweg 1965, ging de nieuwbouw op volle stoom door. Dat duurde ongeveer tot 2008, toen de vastgoedcrisis begon. Daarvoor in de plaats is nu een praktijk gekomen waarmee BOEi al langer bekend is. Hoe ziet die praktijk eruit volgens Boon? 'Het lijkt een beetje op hoe er 200 à 300 jaar geleden werd ontwikkeld: stapje voor stapje, afhankelijk van de beschikbare middelen. De voorspelbaarheid van

wat er precies wordt opgeleverd en wanneer is nu goeddeels verdwenen. Het is meer een kwestie geworden van improviseren en inspelen op kansen. Het blauwdrukdenken werkt niet meer.'

### Verschillende rollen

BOEi is in verschillende rollen betrokken bij herbestemmingsprojecten: als adviseur, ontwikkelaar en exploitant. Wellicht een ongebruikelijke combinatie, maar dat geldt ook voor het vastgoed dat BOEi krijgt voorgeschoteld. Boon: 'Het voelt soms als een afde- ➤



## BOEI-END OBJECT II: BLOKHUISPOORT, LEEUWARDEN

De Blokhuispoort is een voormalig Huis van Bewaring en is nu een cultureel bedrijvent centrum. Het ontstaan van dit gebouwencomplex dateert uit 1499. Er werd een Blokhuis gebouwd in opdracht van Willebrord van Schaumburg, Stadhouder des Hertogen van Saksen. Op 17 juni 2007 is de laatste gevangene overgeplaatst. Justitie heeft op 1 april 2008 de huur opgezegd en het gebouw is verkocht in 2014. BOEi beheert en ontwikkelt het gebouw verder als cultureel centrum en investeert ruim 20 miljoen euro. Arno Boon

over de Blokhuispoort: 'Het maken van plannen vanuit een cultuurhistorisch perspectief heeft verrassende resultaten opgeleverd. Bijvoorbeeld dat stadslandbouw binnen de gevangensmuren plaatsvond. Dat gaan we een plek in de herbestemming geven zodat de Blokhuispoort het middelpunt wordt in 2018: dan is Leeuwarden Culturele Hoofdstad van Europa. In de inrichting van de binnenpleinen en omgeving brengen we de tegenstelling "vrijheid-gevangen" in beeld.'

ling gevonden voorwerpen; we zien sterk uiteenlopende objecten voorbijkomen waar op een of andere manier iets mee moet gebeuren. Het zijn immers monumentale gebouwen. In eerste aanleg zijn we vaak in de rol van adviseur betrokken en doen haalbaarheidsonderzoeken, maar doordat het per definitie complexe objecten zijn die in de investeringsfase financieel lastig zijn rond te krijgen, krijgen we vaak de vraag, of beter gezegd de opdracht: "doe het dan ook maar als ontwikkelaar en investeerder". Welnu, dan zeggen wij geen nee!

Boon vervolgt: 'Het herbesteden van karakteristieke gebouwen betekent voor ons in essentie "Het verhaal doorgeven", ofwel in de nieuwe bestemming beleefbaar maken wat het vroeger geweest is. Dat is dus meer dan wat in de monumentenzorg nogal eens de neiging is: het doorgeven van gebouwen zónder dat duidelijk is wat het was. Het gaat ook over de buitenruimte en de openbare ruimte in de directe nabijheid. Een steenfabriek in de



▲ Arno Boon: 'Vaak is het verstandig om met de buitenruimte te beginnen.'

uiterwaarden is bijvoorbeeld een onderdeel van de natuurlijke omgeving, waar immers het materiaal voor de stenen werd gewonnen. Die uiterwaarden zagen er 150 jaar geleden heel anders uit!. Wij zeg-



▲ De kloostertuin wordt ongemoeid gelaten.

## NEMIUSKLOOSTER, 'S-HERTOGENBOSCH

Het Nemiusklooster in Den Bosch is een monument gebouwd in de stijl van de Amsterdamse School. Lange tijd verzorgden de 'Zusters van Liefde' hier ouden van dagen. Na jaren van leegstand kunnen vanaf medio 2016 gasten hier opnieuw genieten van rust en verzorging, maar dan als hotelbezoeker. Het personeel zal voor een belangrijk deel bestaan uit jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het wordt gerund door twee gedreven dames, een met een achtergrond in de horeca en een met een achtergrond in de zorg. Arno Boon over het Nemiusklooster: 'We zijn verantwoordelijk voor de restauratie en exploitatie, maar verder houden we bewust zo veel mogelijk afstand. Van de kloostertuin bijvoorbeeld blijven we af, zodat de oude kloostersfeer voelbaar blijft.'

gen: laat dat zien in het nieuwe ontwerp. En ook: houd het eenvoudig. Zeker industriecomplexen hebben vaak een "stevige" uitstraling. Ik zie nog wel eens de neiging om alles te verstoppert achter het groen. Ze lopen bij wijze van spreken rond met een tas bomen die kwistig over het terrein worden uitgestrooid. We moeten regelmatig ons punt maken van eenvoud en aansluiten op het oorspronkelijke karakter.' Want het ontwerp van de directe omgeving is een cruciaal onderdeel van de herbestemming door BOEi.' Vaak is het zelfs verstandig om daar als eerste mee te beginnen, zodat je aan voorbijgangers laat zien dat er wat gaande is, dat een terrein revitaliseert.'

### 'Zien we niets over het hoofd?'

Doordat BOEi al twintig jaar bekend is met herbestemming van erfgoed - er is in de afgelopen tien jaar 100 miljoen euro geïnvesteerd - ziet de organisatie vaste elementen regelmatig terugkeren. In zekere zin heeft zich een methodiek ontwikkeld. Een vast onderdeel daarvan is het stellen van de vraag 'Zien we niets over het hoofd?' Door de grote verscheidenheid aan objecten zijn er telkens nieuwe, objectspecifieke om-

standigheden om op in te spelen of rekening mee te houden. Ook op een ander punt moet BOEi zich flexibel opstellen, vertelt Boon. 'Bij grotere gebouwen zijn vaak meerdere gebruikers die we bij het proces willen betrekken. Liefst aan de voorkant, want dan kun je de verschillende wensen het beste een plek geven in de plannen. Maar omdat vastgoedontwikkeling voor de meeste gebruikers niet hun dagelijkse werk is, verloopt ook het ontwikkelproces ongebruikelijk. Daardoor komen vaak pas tijdens de bouw allerlei aanvullende wensen boven tafel en moeten we daar tijdens de bouw een mouw aan zien te passen.'

Herbestemming van erfgoed is kortom een metier waar flexibiliteit en inspelen op kansen van levensbelang is. Dat geldt niet alleen voor BOEi maar voor alle betrokkenen. Aan gemeenten die nog niet zo bekend zijn met herbestemming wil BOEi graag laten zien hoe het kan werken en wat het oplevert. Boon: 'Gemeenten zijn voor ons een belangrijke partner. Niet alleen omdat er dan vaak gunstige financiering via onze aandeelhouder BNG te krijgen is, alsmede verscheidene subsidieregelingen. Maar vooral omdat de baten van een herbestemd gebouw vol levendigheid uitstralen op zijn omgeving. De gemeente vertegenwoordigt van nature de partijen - bewoners, bedrijven - die er dus baat bij hebben. Die brede blik is hard nodig bij investeringen die in enge zin niet altijd rendabel zijn. Gemeentebestuurders snappen vaak wat het oplevert als je een icoon weer aan de praat krijgt.' ●

WEBSITES

[www.boei.nl](http://www.boei.nl)

