

Voor de voormalige meelfabriek De Sleutels, aan de Oosterkerkstraat in Leiden, is een masterplan opgesteld door architect Peter Zumthor.

FOTO SIEBE SWART/HH



Heritagetour Meelfabriek

Van amorfe betonkolos tot hotel met wellnesscentrum

Ook fabrieken hebben een levensduur. Niet zelden staan de gebouwen er nog, maar is de functie verdwenen. Soms krijgen ze een nieuwe bestemming. In dit eerste deel over industrieel erfgoed: meelfabriek De Sleutels in Leiden.

Door Wouter Keuning

Tk zag de fabriek altijd als een levend wezen, een groot beest. Ze maakte altijd geluid en er was permanent van alles in beweging. Slechts één keer in de veertien jaar dat ik er werkte, stond alles tijdens werktijd stil en was er geen geluid meer te horen. Dat was toen bij werkzaamheden naast het fabrieksterrein de hoofdaanvoerkabel van 10.000 volt kapot werd gegraven. Doodse stilte. Echt onwerkelijk.

Bram Marijt herinnert zich zijn werkzame jaren in de Leidse Meelfabriek nog als de dag van gisteren. Als 21-jarige ging hij in 1974 aan de slag als elektromonteur bij meelfabriek De Sleutels, op dat moment eigendom van Meneba. In de jaren dat hij er, tot de sluiting in 1988, zou werken, zag hij 'bijna letterlijk elke hoek en elk gat' van het gebouw.

Samen met twee andere monteurs was hij verantwoordelijk voor alles waar elektra aan te pas kwam. 'Van vervanging van tl-buizen en klein elektronisch werk in het lab en de proefbakkerij van de fabriek tot onderhoud van hoogspanningsmotoren en het ontwerp en de bouw van soms complexe nieuwe fabrieksinstallaties.'

Wie nu om De Meelfabriek heen loopt, kan zich niets voorstellen bij de permanente herrie van destijds. Die was er niet alleen in de fabriek zelf, maar ook in het gebied er direct omheen. Terwijl het fabrieksterrein dezer dagen wordt ingeklemd tussen twee kleine, groene stadsparkjes en een rustige woonwijk, was De Meelfabriek toen onderdeel van een groter industrieel gebied.

Als Marijt met collega's lunchte op de brug naast de toegangspoort, keek hij aan de overkant van de weg uit op een grote drukkerij en hoorde hij vanachter De Meelfabriek de herrie van een grofsmederij. Daar werden met grote pneumatische

smeedhamers stukken staal tot manshoge scheepsankers gemaakt. De gracht die de buitenrand van het terrein vormt en anno 2018 bij zomers weer voornamelijk gebruikt wordt door pleziersloepjes, was destijds het domein van binnenvaartschepen die graan aanvoerden en meel afvoerden.

Marijt heeft door zijn werk altijd wel een bijzondere band met het gebouw gehad en vindt het zonde dat het na de sluiting dertig jaar stond te verpauperen, maar om nu te zeggen dat het een mooi gebouw is, gaat zelfs de oud-werknemer te ver. En dat geldt voor veel Leidenaren.

Want hoewel diverse panden die samen De Meelfabriek vormen inmiddels al enige jaren op de Cultureel Erfgoedlijst staan, is de oude Meelfabriek bepaald geen gebouw om makkelijk verlied op te worden. Verwacht aan de buitenkant geen fraaie gevels, sierlijke ornamenten of ander hartslagverhogend moois. De Meelfabriek is een amorfe kolos van beton en steen. Of zoals toenmalig wethouder en verklaard voorstander van sloop van de fabriek Tjeerd van Rij het in 1996 in NRC Handelsblad formuleerde: 'De Meelfabriek is een puist die onze plannen (voor vergroening van het gebied, red.) in de weg staat. Het is een monument dat niet leeft.'

Des te opmerkelijker dat ontwikkelaar Ab van der Wiel al direct vanaf de sluiting in 1988 zijn tanden in de fabriek zette, om nooit meer los te laten. Als de huidige planning rondkomt, wordt het terrein in 2021 opgeleverd. In de elf panden op het terrein, variërend van nieuwbouw tot herbestemde en gerenoveerde oudbouw zitten dan woningen, winkels, kantoren en een hotel met wellnesscentrum. En wie de geschiedenis van het traject een beetje kent, weet dat dat een klein wonder genoemd mag worden.

Die geschiedenis begint met een filmscène in 1985, die Van der Wiel met plezier terughaalt bij een kop koffie in het



Waar
Leiden

Wat was het?
Meelfabriek

Wat wordt het?
Loftwoningen, hotel met wellnesscentrum, restaurant, naaicafé, koffiebranderij, Japanse boekhandel, filiaal van een klein Italiaans fabriekje, kleding- en kunstwinkels, tuin etc.

Lees verder op pagina 16 →

Heritagejour Meelfabriek

→ Vervolg van pagina 15

Poortgebouw, de oude fietsenstalling van de fabriek. De ondernemer is in dat jaar met vastgoedcollega's op bezoek in New York. Een geplande boottocht over de Hudson gaat niet door wanneer de reder de boot aan de ketting legt, in afwachting van de komst van orkaan Gloria.

Waar zijn collega's kiezen voor een diner op het vastgelegde schip, besluit Van der Wiel een wandelingetje te maken door het dan nog behoorlijk ruige Meatpacking District. De buurt dankt zijn naam aan de honderden vleesverwerkende bedrijven die er vroeger zaten. Midden jaren tachtig wordt het straatbeeld er echter bepaald door drugshandel en straatprostitutie.

Waanzinnig droomhuis

Als Van der Wiel tijdens zijn ommetje doorkrijgt dat hij wordt gevolgd door drie jongens met honkbalknuppels, zet hij het op een rennen. De eerste de beste open deur die hij tegenkomt, rent hij in en hij gooit de deur achter zich in het slot. 'Terwijl ik nog sta na te hijgen, draai ik me om', herinnert Van der Wiel zich. 'Sta ik in één keer in een waanzinnig woonhuis.'

Door de schrik staat hij er niet direct bij stil, maar op de vliegreis terug naar Nederland valt het kwartje: 'Dit was industrieel erfgoed dat dankzij forse, maar kloppende ingrepen, een perfecte nieuwe bestemming had gekregen. Dit was dé oplossing voor leegstaand industrieel erfgoed in Nederland.'

Van der Wiel weet dat er op dat moment zo'n 17 miljoen vierkante meter leegstaand industrieel erfgoed is waar niets mee gebeurt. 'Het gros was eigendom van provincies en gemeenten die geen enkele druk voelden om er iets mee te doen.'

De ondernemer is wakker geschud en gaat terug in Nederland direct op zoek naar een geschikte erfgoedlocatie voor hergebruik. Als hij in 1986 in de krant leest dat De Meelfabriek in Leiden in 1988 zijn deuren zal sluiten, gaat hij direct in gesprek met de directie van Meneba. Die is meteen enthousiast.

Maar zo mooi als het proces begint, zo ambtelijk, juridisch en vooral vol hordes wordt het in de jaren daarna. Van der

Wiel kan zich de belangrijkste momenten nog herinneren — zoals het moment in 1998 waarop hij eindelijk eigenaar wordt van de fabriek, of het moment eind 2016 waarop hij een bouwvergunning krijgt voor het eerste deel van de plannen — maar de negentig beroepsprocedures die hij die jaren bijwoonde en de talloze bezoeken aan de provincie, rechtbanken en waterschappen zijn een soort grote brij in zijn geheugen geworden.

Voor een uitgebreider overzicht van alle ontwikkelingen verwijst hij naar een afstudeerscriptie van Emmy van den Berg uit 2012.

Zij beschrijft hoe het proces keer op keer vertraging oploopt. Van der Wiel krijgt te maken met concurrerende ontwikkelaars die willen slopen voor nieuwbouw, onwillige wethouders, stichtingen en rijksdiensten voor erfgoed, bestemmingsplanprocedures, bewonersprotest, partijpolitieke vetes over de kwestie in de gemeente en ga zo maar door.

Voordat hij bij de gemeente binnen is voor een eerste afspraak, zijn al twee jaar verstreken. Daarna volgen jaren discussie over een gemeentelijke en nationale erfgoedregistratie. 'Om een monumentenstatus te kunnen krijgen moet een gebouw eerst een nieuwe functie hebben. Maar voor de nieuwe functies die ik in mijn hoofd had, moesten er veel vergaande ingrepen gedaan worden in het pand. En of die ingrepen wel konden in een pand met een monumentenstatus was allemaal niet duidelijk.'

Wat de discussie over een monumentenstatus niet helpt, is het 'uiterlijk' van het pand. Achter de façades mogen zich dan de oudste grotere betonconstructies van het land bevinden en onder het pakhuis mogen bijzondere 'paddenstoelvloeren' zitten, van buiten is De Meelfabriek geen schoonheid.

In het eerder gememoreerde NRC-artikel zegt J.P. Corten van het Projectbureau Industrieel Erfgoed het als volgt: 'Het is geen fraai voorbeeld van classicisme of nieuw bouwen. De nieuwste gebouwen zijn zakelijk van stijl, de oudere herbergen meer klassieke elementen. Uitgaande van de traditionele criteria die Monumentenzorg hanteert, is De Meelfabriek dus weinig bijzonders.' Even later concludeert hij: 'De Sleutels lijdt onder het feit dat monumentenbeheerders nog altijd vooral

J.P. Corten
'De Sleutels lijdt onder het feit dat monumentenbeheerders nog altijd vooral letten op mooie geveltjes'



Boven:
de walsenzolder van voormalige meelfabriek De Sleutels in 1988. Werknemers poseren er in werkhoudingen.

FOTO: HANNES WALLRAFEN/HH

Links:
de nieuwe, tot 45 meter hoge Singel-torens met dertig appartementen en twee penthouses.

FOTO: DE MEELFABRIEK.NL

letten op mooie geveltjes.'

Uiteindelijk krijgt Van der Wiel Fons Asselbergs van Monumentenzorg en Rijksbouwmeester Jo Coenen achter zich. Die laatste laat de vooraanstaande Zwitserse architect Peter Zumthor een ontwerpplan maken voor herontwikkeling. Later zal weer afscheid genomen worden van Zumthor, maar het feit dat een architect van zijn naam en faam iets ziet in De Meelfabriek trekt eerdere sceptici over de streep.

Dat geldt overigens niet voor de banken, zegt Van der Wiel. 'Die dachten en denken allemaal dat ik gek ben. Banken willen alleen maar zekerheid financieren; nieuwbouw voor de overheid bij voorbeeld. Maar een project met zoveel onzekerheid als dit, dat doen ze niet en al helemaal niet meer sinds de vastgoedcrisis. Ze hebben geen flauw benul van herontwikkeling. Ik heb vijf jaar geleden een keer mijn accountmanager van de bank meegenomen naar hier', zegt Van der Wiel. 'Die ligt nog steeds aan de zuurstof.' Rabobank brengt uiteindelijk nog €15 mln in en de ontwikkelaar zelf steekt

€28 mln eigen geld in het project.

Van der Wiel wilde in al die jaren het bijtje er een paar keer bij neergooien, zegt hij. 'Dat gold zeker tijdens de vastgoedcrisis, maar ook eerder in het proces toen ik in rechtszaken werd weggezet als zakkenvuller. Terwijl ik alles zelf financier. Dat zijn momenten dat je wilt stoppen.'

Dat hij toch doorging, was steeds mede te danken aan medestanders; mensen op belangrijke plekken die zijn plannen wel zagen zitten en de boel op cruciale momenten vlot konden helpen trekken. 'Mensen zoals Jan de Jong bij OC&W,

Planning
Als de plannen praktisch worden, is De Meelfabriek na 33 jaar leegstand en verpaupering nieuw leven ingeblazen

oud-wethouder Paul Laudy en niet in de laatste plaats de huidige architect, Bart Akkerhuis', zegt Van der Wiel.

Tijdens een rondleiding over het terrein, waar bouwvakkers af en aan lopen, is al een glimp te zien van hoe het terrein er over enkele jaren uit zal zien. Het oude directie kantoor is, mede dankzij een lening van het Nationaal Restauratiefonds, gerenoveerd en de eerste bedrijven hebben er al hun intrek genomen.

De nieuwbouwappartementen voor werkende jongeren, aan de rand van het terrein, zijn al bijna klaar voor oplevering, maar binnen in het oude molengebouw en meelpakhuis moet nog veel gebeuren voor de loftwoningen, die bijna zonder uitzondering al zijn verkocht, kunnen worden betrokken door de nieuwe bewoners. De rijen kolossale betonnen pilaren, hoge ramen en diverse zichtbare herinneringen aan het industriële verleden van de fabriek, maken duidelijk dat het hoe dan ook bijzondere woningen zullen worden.

Aan de hand van een maquette laat Van der Wiel zien wat er verder nog voor plannen zijn met het terrein: een hotel met wellnesscentrum in het oude fabrieksgebouw en kantoorruimtes in het Noordelijke Silogebouw bijvoorbeeld. Maar ook een restaurant, een naaicafé en een koffiebranderij. Een Japanse boekhandel, een filiaal van een klein Italiaans fabriekje, kleding- en kunstwinkels, een tuin ontworpen door Piet Oudolf, noem maar op. 'Alles wat we hier op het terrein gaan doen, zal draaien om elkaar ontmoeten.'

'Op de begane grond van de diverse gebouwen moet 24 uur per dag het licht aan staan', zegt de ontwikkelaar. 'Het moet hier leven en bruisen.'

Als de plannen zoals Van der Wiel ze in zijn hoofd heeft, praktisch worden en de huidige planning wordt gehaald, is De Meelfabriek in 2021 na 33 jaar leegstand, verpaupering en stilte definitief nieuw leven ingeblazen. Niet hetzelfde 'levende wezen' dat Marijt er destijds in zag, maar een nieuw levend wezen.

Marijt kijkt ernaar uit: 'Ik heb al tegen mijn vrouw gezegd: als het hotel klaar is, gaan we daar zeker een keer een nachtje slapen. Zo nostalgisch ben ik dan ook wel weer.'

Wouter Keuning is redacteur van Het Financieele Dagblad.