



- 7 GOED ADVIES HEEFT EEN PRIJS
- 8 DE STIJLVOLLE JAREN '30
- 10 DAKARCHITECTUUR MET RIET
- 11 GELUKKIG MET WÓONBOERDERIJ

**AD**

# nieuwe wonen

## Pioniers gezocht

Touwfabriek Van der Lee wordt dorp met karakter



ADVERTENTIE



[vanpannenaarriet.nl](http://vanpannenaarriet.nl)



Voor een fotobewerking van uw pannen dak naar een rieten dak!

Herbestemming Van touwfabriek tot dorp met karakter

# Monument voor pioniers

Henk-Jan Hollander ziet ze helemaal voor zich, de pioniers die straks in de touwfabriek wonen.

Tekst: Bert van den Hoogen Foto's: Rianne den Balvert

**H**oe romantisch kan het zijn om te wonen in 'het oude teerhuis', 'de transformator' of 'de vlechterij'. Het zijn drie van de veertig woningen die projectontwikkelaar NL-development wil realiseren in de eeuwenoude touwfabriek in Oudewater.

Als toekomstige bewoner loop je daarbij wel de kans op een fabrieksschoorsteen in je patio, op ramen op verrassende plekken of restanten touwslagerij midden in je badkamer. Directeur Henk-Jan

Hollander: „Dit is niks voor Vinex-liefhebbers.”

In een miezerige regen trekt Henk-Jan Hollander een moderne roldeur in de eeuwenoude touwslagerij Van der Lee omhoog. Als de Haagse projectontwikkelaar binnenstapt, weerklinkt het schrille geknisper van zijn schoenen over de vuile betonvloer door in de holle ruimte. In een hoek druipert een sliert regenwater naar binnen. Hollander hoort het, maar het deert hem niet. Hij ziet vooral karakter, nostalgie en prachtig lichtinval, waar straks ook de bewoners van gaan genieten.

Zo ging het ook toen de ontwikkelaar in 2007 werd rondgeleid door Bernhard de Wit, directeur van de touwfabriek, en Saskia van der Lee, de laatste telg van het 450 jaar oude Oudewaterse familiebedrijf. Sinds 1880 is hier een samenklontering van bedrijfsgebouwen uit de polder gegroeid: fabriekshal met sheddaken, hoge schoorsteen

als landmark, ketelhuis, teerhuis, transformatorhuis, loods en een smederij in Indische bouwstijl. Het was de eerste fabriek die net buiten de stad werd gebouwd en nog steeds vrij in de polder ligt.

## GEGREPEN

Hollander was meteen gegrepen door het aanzicht vanuit de vrije polder. „De contouren van het ensemble zijn het icoon van historische fabrieksterreinen. Ik voelde op mijn klompen aan dat dit een monument was. Ik zag al direct voor me dat dit een dorpje op zich kan worden met geschiedenis, karakter en de weidse uitzichten van het Groene Hart. Hier zou ik ook zelf wel wil wonen. Als er bij mij zo'n vonk overslaat, weet ik dat ik er ook kopers voor kan vinden.”

Die vonk is voor Hollander genoeg om het moeilijke traject van herontwikkeling van industrieel erfgoed in te gaan. „Dat begint met vertrouwen van de verkopende par-

tij. 'We weten niet wat we ermee aan moeten, zou je daar eens naar willen kijken.' Zo begint het bijna altijd. De eigenaren zijn goed in hun vak bedrijf, ik ben professional in herontwikkeling. Ik moet mensen op hun gemak stellen. Als je snel geld wilt verdienen, moet je niet aan dit soort projecten beginnen. Je hebt meer tegenvallers dan meevallers. Naast het economische haalbaar maken, haal ik hier ook persoonlijke satisfactie uit.”

Een pareltje in het project wordt volgens Hollander de Indische Smederij. „We kwamen bij archiefonderzoek de tekeningen tegen. Het heeft de stijl van een Minangkabau-tempel. Het verhaal gaat dat een overgrootvader van Van der Lee hem in 1937 in zijn geheel zou hebben laten verscheppen vanuit Nederlands-Indië. We wisten niet eens of het gebouw hier ooit heeft gestaan, tot een oud-medewerker een foto liet zien. Dit is een compleet maf gebouw, dat je hier normaal nooit zou bedenken. Maar omdat het om herontwikkeling gaat, is dat het beste argument om het hier weer neer te zetten. Datzelfde geldt voor elementen in andere panden. Ze zijn totaal niet logisch en zouden in een nieuw ontwerp nooit bedacht zijn, maar ze geven een extra dimensie.”

**Toekomst:** Henk-Jan Hollander zag onmiddellijk de mogelijkheden voor herontwikkeling van de touwfabriek voor zich.

Henk-Jan Hollander

*‘Als bij mij zo'n vonk overslaat, weet ik dat ik kopers kan vinden’*

► SIGRID HOOFTMAN

## Veel liever de charme van erfgoed



**Zodra Sigrid Hoofthoffman hoorde van de herontwikkeling van De oude Touwfabriek 'zat ze er bovenop': hier wil ze absoluut wonen.**

„Het is de charme van de oude woningen. Dit project is zo mooi, omdat de basis van het industrieel erfgoed helemaal overleefd blijft. Ik woon in de binnenstad van Oudewater en zoek nu even tijdelijke woonruimte, maar dat zal zeker niet in een nieuwbouwwijk zijn. Ik zit liever in een oude boerderij.” Met haar twee kinderen Ning en Stef wilde ze wel

een ruime woning. Zo kwam ze uit bij het type 'vlechterij' helemaal op de hoek van het complex. Dit gebouw is in 1949 gebouwd als voorraadstoffenloods en later gebruikt als vlechterij. Ze staat nu nog op een lege plek. Omdat het pand bouwkundig te slecht was, is het gesloopt. Sigrid: „Maar gelukkig wordt het precies hetzelfde weer teruggebouwd. Die oude sfeer blijft dus. Ik krijg een ruime tuin met rondom vrij uitzicht. En tja, dat weidse uitzicht over het Groene Hart is natuurlijk fantastisch.”

► ARCHITECT TJEU BONTEN

## ‘Een lang





Hollander kreeg in zijn enthousiasme voor de hele herontwikkeling van der Lee mee. „De houdstermaatschappij Van der Lee is voor 50 procent partner geworden, maar ik blijf de trekker. In dit soort projecten gaat het om veel meer dan de bouwkundige staat. Je krijgt te maken met bodemvervuiling, asbest verwijderen, bestemmingsplannen, weerstand. Het is een kwestie van lange adem.”

Hollander ligt niet snel wakker van een langzame verkoop. „We

zetten een project altijd op voor een brede doelgroep om het risico te spreiden. Bij De Oude Touwfabriek laten we de rijksmonumenten staan. De overige gebouwen bouwen we in dezelfde stijl weer terug. We beginnen na de zomer met het monumentale deel en de twee eerste nieuwbouwblokjes. We moeten hier gewoon aan de slag. Dat doen we zo dat de eerste bewoners niet in een bouwput terecht komen. Ze hebben ook geen overlast bij de volgende fasen in de ontwikkeling.”

Hollander ziet bij herontwikkeling vanzelf een sterke sociale structuur onder de bewoners ontstaan. „Doordat het exotische woningen worden, trekt dat ook een bepaald soort mensen aan. Ze hebben er nog meer zin in dan iemand die een twee-onder-een-kap met garage en voortuin koopt. Ze voelen zich de pioniers. Ze zien de afwijkende bouwstijl niet als ongemak, maar als verrijking. Ze kiezen er heel bewust voor omdat het bij hun levensstijl past.”



**Nieuw leven:** Er moet nog heel wat gebeuren, maar op het tweede beeld boven is te zien hoe de nieuwbouw op het oude fabrieksterrein er uit kan gaan zien.



## proces van herontwikkeling kan ook voordelen hebben'

**Incalculeren:** Herontwikkeling van historische panden gaat gepaard met tegenslagen, weet architect Tjeu Bonten. „Maar dat kun je allemaal in de kostenraming en de planning meenemen.”

FOTO RIANNE DEN GALVERT

**Je kunt geweldig mooi wonen in een oude pottenbakkerij of kaas-pakhuis in de Goudse binnenstad.** Maar de herontwikkeling van een historisch bedrijfspandje kan ook een regelrechte ramp worden, als je te licht denkt over het lange proces vol tegenslagen. „Bij een goed plan kun je die tegenslagen incalculeren,” zegt Tjeu Bonten.

De Goudse architect-ontwikkelaar kan het weten. Hij heeft met zijn collega's van Atelier Architecten de afgelopen 25 jaar zo'n 200 panden in de Goudse binnenstad met succes aangepakt. „In de jaren '80 werden hele stukken binnenstad gesloopt voor nieuwbouw. De bewoners kwamen er tegenopstand. Ze zagen het karakter van de

binnenstad verdwijnen. Toen we die panden opkochten en gingen herontwikkelen, hadden we de buurt mee. Nu is het eerder andersom. Ze kijken liever uit op een vervallen fabriekspand dan dat het voor de komende honderd jaar weer mooi erbij staat.”

Bij al zijn projecten lijkt Bonten juist de tegenslagen op te zoeken. „Als je echt alle kansen van een project wilt benutten, dan moet je over het randje gaan. We voegen er nieuwbouw aan toe om het oude karakter te versterken. We slopen aangebouwde laagbouw om binnenplaatsen te maken. Van bedrijfsruimten maken we woningen. Dan moet het bestemmingsplan worden aangepast. Dat is lastiger in een binnenstad dan op zo'n plek als de

oude touwfabriek aan de rand van Oudewater. Hier hebben omwonenden er direct mee te maken.”

Kleine projecten kunnen bij Bonten uitgroeien tot herontwikkeling van hele straten en gebieden. De Oude Veerstral, waar Bonten zelf zijn bureau Atelier Architecten heeft gevestigd, is gelukt doordat de inmiddels overleden wethouder Adrie Melgaard zijn nek uitstak bij de herontwikkeling van de hele straat achter het pand. Ieder pand is daarbij apart aangepakt. Bonten: „Het wordt wel complexer, omdat het meer omwonenden raakt. Bij De Fabriek aan de Nieuwehaven kwam er grote weerstand vanuit de omwonenden. Nu het is gerealiseerd, denk ik dat de voordelen wel zien.”

Bonten calculeert de tegenslagen al vooraf in en maakt gebruik van de vertragingen die altijd optreden. „Vervuilde grond, juridische procedures en bouwkundige problemen kun je allemaal in de kostenraming en de planning meenemen. Maar je gelooft erin en bent in staat om in het proces om te gaan met nieuwe inzichten en ontwikkelingen. We zijn als architectenbureau ontwikkelaar geworden, omdat investeerders niet zo lang mee kunnen doen. Maar vaak vinden we er juist meer partners bij die het nog mooier willen maken. Dat maakt het project gemiddeld 15 procent duurder, niet de tegenslagen. Maar als particulier is zo'n proces eigenlijk niet te trekken. komen ze bij ons.”