

DE VERFRISSENDE KWINKSLAG VAN HET HONIGCOMPLEX

De woningbouw langs de Waal is al volop gaande, maar het Honigterrein zelf is veel later nodig. Wat doe je dan, slopen of slim gebruiken? Het werd slim gebruiken. 'Om een goed gevoel te geven aan het gebied', zo motiveert Henri Schimmel, ontwikkelingsmanager bij BPD, deze keuze.

Schimmel ziet gebiedsontwikkeling als *windows of opportunity* zoeken. 'Daar waar diverse ontwikkelingen bij elkaar komen, moet je doorpakken. Bij BPD noemen we het de doorwaadbare plek vinden en benutten.' Het gebied rond het Honigcomplex had een troosteloze uitstraling en na de sluiting van de fabriek vertoonde je je er niet vrijwillig. Met het tijdelijke gebruik wilde BPD het een nieuwe frisheid geven. Wat meehielp, was dat toen het complex vrijkwam, de belangstelling voor oude industriële gebouwen net was opgelaaid.

De aanpak van het Honigcomplex is een vorm van placemaking, maar dan uitdrukkelijk zonder een voorgekookt scenario. Ook enigszins tot verrassing van BPD en de gemeente pakte dit buitengewoon succesvol uit. Al jaren bruist het Honigcomplex van de energie, trekt het grote aantallen bezoekers en geniet het landelijke bekendheid.

Achteraf weet Schimmel, verantwoordelijk voor de woningbouw in het plan Waalfront, er wel een paar verklaringen voor: 'Dat je van iets ouds iets nieuws maakt, past in het recyclingdenken van deze tijd. En het creatieve en ambachtelijke karakter van het Honigcomplex wordt

gewaardeerd. De clustering van bedrijven levert veel positieve energie op. En dat dit allemaal gebeurt op een plek waar tientallen jaren van acht tot vijf industrieel gewerkt werd, zorgt voor een verfrissende kwinkslag in je *mind*.'

Wat zijn de ingrediënten van dit succes? Schimmel noemt er vier:

- aan de startende ondernemers werd als eis gesteld dat ze creatief zijn, ambachtelijk en een 'etalagefunctie' hebben: ze moeten openstaan voor bezoekers en voor elkaar
- bij de tijdelijke exploitatie werd uitgegaan van een *break even*-resultaat, waardoor de huren laag gehouden konden worden
- de gemeente werkte mee en verdedigde de gekozen oplossing met verve, ook ten opzichte van ondernemers in de binnenstad
- een professionele kwartiermaker begeleidde de selectie en vestiging van bedrijven en instellingen in het Honigcomplex.

Schimmel zwaait de gebruikers, waaronder brewpub Stoom en restaurant De

Meesterproef, alle lof toe. Hij is er nog steeds van onder de indruk van hoe ze met eenvoudige middelen sfeervolle en goed draaiende zaken hebben weten te creëren in het enorme fabriekscomplex. Er wordt creatief gebruik gemaakt van de eigenheid van de gebouwen: zo bezetten culinaire ondernemers in het oude lab kamertjes met glazen wanden rond een centrale ruimte die ze voor workshops gebruiken.

Het Honigcomplex is nagenoeg self-supporting. De kwartiermaker is inmiddels vervangen door een beheerder die in het complex zelf zetelt. De gemeente en BPD verzorgen alleen de financiën en springen bij als er bijvoorbeeld een grote lekkage verholpen moet worden.

De grote vraag is: hoe nu verder? Oorspronkelijk zou het Honigcomplex na 2022 gesloopt worden om plaats te maken voor woningen. Maar zelfs veel sceptici van het eerste uur hebben het complex nu als een ware *lovebaby* omarmd. Politici die sloop bepleiten, stuiten op weerstand. Schimmel praat er een beetje hoofdschuddend over. Hij signaleert veel *t=0*- oftewel kortetermijndenken. 'De magie van de plek zit voor een groot deel in de tijdelijkheid en de frisheid ervan', zegt hij. 'Maar na tien jaar is dat

Hotspot die ruikt maar soep

Al ruim een eeuw ligt pal ten westen van het Nijmeegse stadscentrum een markant fabriekscomplex. Eerst zat hier stijselfabriek Hollandia, later zetmeelfabriek Latenstein en tenslotte soepfabriek Honig. Bij westenwind genoten de Nijmegenaren volop mee van de bouillongeur. Het bedrijf werd in 2001 overgenomen door Heinz, dat in 2012 de productie staakte en elders in de stad een innovatiecentrum begon. Nog steeds domineert de hoge silo met het logo van Honig het complex langs de Waal, dat inmiddels een populaire en bruisende hotspot is geworden. In het 33.000 vierkante meter grote complex zitten onder meer creatieve en ambachtelijke ondernemers, zoals een bierbrouwer, horeca en een overdekt beachvolleybalstrand. Het complex is tot 2022 vrijgegeven aan de huidige gebruikers. Het maakt deel uit van een nieuw woon-werkgebied, Waalfront, waar tot 2028 in totaal 2.100 woningen komen. De gemeente en gebiedsontwikkelaar BPD zijn hier samen verantwoordelijk voor.



Honig fabriek in Nijmegen

anders. Je krijgt dan nog meer dan nu te maken met een morrende binnenstad en de noodzaak van investeringen.'

Anderzijds ziet hij ook dat de tijdelijke bestemming meer heeft gebracht dan verwacht. Daarom kan hij instemmen met de huidige denkrichting. 'We hebben BOEi, die zich met restauratie en herbestemming van cultureel erfgoed bezighoudt, een analyse van het complex laten maken. Daar kwam uit dat veel loodsen niet de moeite van het behouden waard zijn, maar de bakstenen gebouwen, die de kern van het complex vormen, mogelijk wel.' De denkrichting die zich nu aandient, is om een deel van de gebouwen te laten staan en ze geschikt te maken voor wonen, werken en voorzieningen. Verder is het idee om iets van de sfeer van Honig, door Schimmel omschreven als 'industriële dwaalgebied', terug te laten keren in stedenbouw van de nabij gelegen nieuwbouwwijken Handelskade en Koningsdaal.

Ook voor BPD is de gang van zaken rond het Honigcomplex leerzaam. 'Ik heb ervan opgestoken dat het de moeite loont om spontaniteit en flexibiliteit toe te laten in de planontwikkeling', zegt Schimmel. 'Al moet je een strakke regie blijven houden op het doel dat je voor ogen staat. De flexibiliteit geldt vooral het proces.'



Uitzicht op Honig



Een schitterende ligging aan de Waal

Achteraf had hij wel dingen anders gedaan. 'Er had meer nagedacht mogen worden over de vraag: wat doen we als het een groot succes wordt? Nu werden we daar met z'n allen een beetje door overvallen. Misschien hadden we kunnen voorzien dat Honig een doorwaadbare plek was en hadden we de gebiedsbranding van Waalfront daar meer aan kunnen ophangen.'

De Honig-casus zal zeker van invloed zijn op het toekomstige opereren van BPD, verwacht Schimmel. 'Van oudsher deden wij meer uitleg dan inbreiding. Die verhoudingen zijn inmiddels omgedraaid. Honig is wat dat betreft een prachtige testcase. Al kun je niet overal dezelfde aanpak volgen en is niet elk fabriekscomplex er geschikt voor.'

Door die switch naar binnenstedelijk bouwen transformeert BPD steeds meer in een gebiedsbrander, die bestaande en toekomstige functies met elkaar moet zien te verenigen. Maar een gebiedsbrander is iets



Als je wilt dat mensen komen, geef ze eten

anders dan een placemaker, benadrukt Schimmel. 'Placemaking is het Honigcomplex goed laten functioneren. Gebiedsbranding slaat op de grotere context, op het programma Waalfront, en bestrijkt een langere tijd.'

Placemaking is wel een belangrijke troef bij gebiedsbranding, stelt hij. 'Placemaking zoals dat bij het Honigcomplex heeft plaatsgevonden, werkt waardeverhogend. We hebben niet voor niets de bakfiets van Honig op de brochures voor de wijk Koningsdaal gezet. De woningprijzen in Waalfront liggen aanzienlijk hoger dan in Waalsprong, aan de overkant van de rivier. Honig heeft als multiplier gefungeerd in de branding van het gebied.'

DO:

- Stuur continu op de gezamenlijke doelen van de gebiedsontwikkeling en toon, met begrip en respect voor de belangen en rollen van partijen, *guts* om die doelen te bereiken.

DON'T:

- Niet sturen op kortetermijnbelangen en dus ook niet de daarbij behorende spontaniteit en flexibiliteit in het planproces toelaten.