



Meelfabriek veelbelovend voor Leidse economie

De Meelfabriek is als een reservespeler die de hele wedstrijd op de bank zit. Het complex aan de Zijlsingel wordt sinds eind jaren tachtig niet meer gebruikt. Maar dat gaat veranderen. De Meelfabriek wordt een snelkookpan van creatieve bedrijvigheid, wonen, horeca en detailhandel. Nog dit jaar wordt het complex geschoond en gaat het eerste bouwplan in procedure, vertelt projectmanager John Moerland.

Gefeliciteerd! Er gaat binnenkort wat gebeuren in De Meelfabriek.

“Klopt. Dit jaar gaan we de fabriek schonen. We halen restanten van machines en installaties weg om de herontwikkeling van het complex mogelijk te maken. Dat doen we in goed overleg met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, want De Meelfabriek heeft monumentale status. Gelukkig zijn bepaalde ingrepen toegestaan. Die zijn nodig om het pand überhaupt te kunnen behouden. Het masterplan van architect Peter Zumthor schrijft voor dat we een aantal muren uitbreken. In zijn visie zitten de meest behoudenswaardige elementen in het gebouw: betonconstructies, staalconstructies. Het is de bedoeling die veel meer zichtbaar te maken. We onderzoeken of dat technisch en bouwkundig verantwoord is.”

Waarom is gekozen voor een internationaal vermaarde architect als Peter Zumthor?

"De ambities zijn hoog. We willen een heel dynamische omgeving ontwikkelen, met wonen en bedrijven op een betrekkelijk klein oppervlak. Ook staan we voor een heleboel technische uitdagingen. Dan heb je een toonaangevende architect nodig. Daarbij komt dat we het terrein, dat nu nog gesloten is, open willen maken en teruggeven aan de stad. Het moet op een natuurlijke manier aansluiten op het Katoenpark en het Ankerpark. Peter Zumthor doet daar dit jaar samen met een landschapsarchitect de eerste voorstellen voor."

Staan de bedrijven al te trappelen?

"Vanaf het begin staat vast dat De Meelfabriek verschillende functies krijgt. Op dit moment wordt het masterplan verder ingekleurd. Het gaat in detail aangeven waar wonen, werken, detailhandel en horeca het beste op hun plek zijn. Wat wonen betreft is al zeker dat SLS Wonen aan de kant van de Waardgracht nieuwbouw gaat realiseren voor studenten en starters. Verder hebben veel bedrijven al belangstelling getoond, maar het is nog te vroeg voor concrete onderhandelingen. In algemene zin kan ik zeggen dat De Meelfabriek ruimte zal bieden aan creatieve, kwalitatief hoogstaande en originele bedrijven. We denken ook aan een bijzonder hotel en een kunsthall. Met elkaar kunnen zij zorgen voor een spannend en bruisend ondernemersklimaat."

Hoe is de samenwerking met andere partijen?

"De herontwikkeling van De Meelfabriek is een private onderneming, maar het lukt ons niet zonder de expertise van andere partijen. We hebben goede contacten met de Stichting Industrieel Erfgoed Leiden, die alles met deskundige belangstelling volgt. Omdat we willen dat De Meelfabriek goed past in de omgeving, trekken we ook op met de woningcorporaties Portaal en Ons Doel. Zij hebben woningen in de omgeving en we zorgen dat onze projecten goed op elkaar aansluiten. Verder beginnen we natuurlijk niks zonder de gemeente Leiden. Die heeft de hele bestemmingsplanprocedure begeleid. Dat het bestemmingsplan uiteindelijk onherroepelijk is geworden, heeft onze plannen een stevig fundament gegeven. De relatie met de gemeente is goed. We weten elkaar te vinden als dat nodig is. De gemeente helpt ons alle procedures efficiënt te

Meelfabriek en programma Binnenstad

De Meelfabriek wordt een plek waar het zindert van de energie. Met een mooie mix van creatieve bedrijven, een designhotel, kunst en cultuur, sport/wellness, winkels, horeca en wonen. De kruisbestuiving tussen al deze functies zorgt ervoor dat dit stukje Leiden weer gaat leven. En dat past mooi in het streven van de gemeente om de binnenstad te revitaliseren, zoals verwoord in het programma Binnenstad. Doel van dit programma is meer bezoekers te trekken en daarmee de economie te versterken. Om dit te verwezenlijken zoekt de gemeente samenwerking met partners in de stad: ondernemers, ontwikkelaars en beleggers. Meer informatie: www.leiden.nl/binnenstad.

doorlopen. Zorgvuldigheid staat daarbij voorop. We willen niks doen wat anderen kan benadelen."

Wanneer gaat de eerste spade de grond in?

"We zijn nu nog in de fase waarin we de mogelijkheden van het complex onderzoeken in relatie tot zijn conditie. Dat betekent veel TNO-testen, brandveiligheidsadviezen en andere onderzoeken. Eind van het jaar dienen we hopelijk het eerste bouwplan in. We kiezen een bouwfasering die de herontwikkeling financieel mogelijk maakt. Vergeet niet dat er bijvoorbeeld een ondergrondse parkeergarage moet komen van tussen de 15 en 25 miljoen euro. Om die te kunnen betalen is het misschien slim om eerst de te bouwen appartementen te verkopen. Alles bij elkaar zal de uitvoering van het plan tussen de vijf en zeven jaar duren."

Al met al heeft het dus 25 jaar geduurd om De Meelfabriek een nieuwe bestemming te geven. Heeft niemand er ooit eens het bijtje bij neer willen gooien?

"Ik mag wel zeggen dat Ab van der Wiel, één van de eigenaren van het complex, vanaf het begin onvoorwaardelijk in het project heeft geloofd. Hij heeft de enorme potentie van het gebouw gezien. Reken maar dat de vernieuwde Meelfabriek Leiden in één klap in Europa op de kaart zet."

De gemeente als regisseur van private initiatieven

De gemeente juicht de herontwikkeling van De Meelfabriek toe. 'Een cadeau voor de stad', noemt projectmanager Simone Eefting-Bezuijzen van de gemeente Leiden het. Zij is het eerste aanspreekpunt als het gaat om de vergunningen en de procedures. "Zodra een bouwplan wordt ingediend, zorg ik ervoor dat verschillende afdelingen het bekijken en met een afgewogen en eenduidig advies komen." Deze werkwijze past in de regierol die de gemeente voor zichzelf ziet. Wethouder Marc Witteman: "Laten we als gemeente vooral doen waar we goed in zijn en de rest aan de markt overlaten. Zo kunnen we ondernemers veel slagvaardiger helpen en sneller inspringen op noodzakelijke veranderingen. Er lopen nu veertien projecten waarin we onderzoeken hoe we ons als gemeente kunnen beperken tot de regierol. Zo'n fundamentele verandering vraagt veel van de organisatie. Daarom verwacht ik dat onze opvolgers in het College er pas echt de voordelen van zullen merken."