

# Herbestemming

*Annette Lieth en Brigitte Linskens* Sylvia Pijnenborg werkte na haar studie Bouwkunde in Delft bij de gemeente Den Haag aan de herbestemming van de Caballero Fabriek (CabFab). Daarna stapte zij over naar BOEi, de non-profit organisatie die zich bezighoudt met herbestemmen van industrieel erfgoed. Hier werkte zij mee aan herbestemmingsprojecten. Op dit moment is ze, vanuit haar eigen bedrijf 'bouwingebouw', betrokken bij de transformatie van de Timmerfabriek in Vlissingen, in opdracht van BOEi

Foto's: Scagliola Brakkee



Sylvia Pijnenborg. 'Voor mij was herbestemmen en ontwikkelen nieuw, maar ik wilde heel graag dat het lukte. Ik heb alles op alles gezet om daar voor te zorgen'. Foto: Bas Kijzers Fotografie

## Caballero Fabriek gered door bestemmingsplan

# De ruimtelijkheid benadrukt

**D**E CABFAB KWAM min of meer bij toeval op Sylvia's pad, vertelt zij op een van de zitjes in de herbestemde fabriek. De Caballero Fabriek werd in 1954 op bedrijventerrein De Binckhorst in Den Haag gebouwd. De CabFab was tot 1992 als sigarettenfabriek in bedrijf. Inmiddels is de fabriek herontwikkeld tot een multifunctioneel bedrijfsverzamelgebouw, met eigentijdse werkruimten voor bedrijven op het gebied van multimedia, grafisch ontwerp, reclame, ICT, communicatie, kunst-

uitleen, evenementen en architectuur.

De plannen voor herbestemming stammen uit 2003. In 2004 zijn deze verder uitgewerkt en kwam ook de financiering rond. Al in januari 2005 begon de verbouwing, een jaar later betrokken de eerste huurders hun ruimten. Pas na het openingsfeest, bij de afronding van de eerste fase in juni 2006, kwam het project meer in de publieke en politieke belangstelling te staan. Tot dat moment kon er in betrekkelijke rust aan gewerkt worden.



Op de plaats waar nu de kantine is en de CabFab-bewoners elkaar ontmoeten, werden vroeger de sigaretten verpakt.

### Herbestemmen

Na sigarettenfabriek is het complex vanaf 1992 een aantal jaren in gebruik geweest als een doe-het-zelf zaak en als tuincentrum. Toen de gemeente Den Haag het aankocht resteerden grote lege hallen met kolommen, zonder tus-

### *Mooi aan het water moest hier een woon-werkmilieu ontstaan.*

senvloeren of wanden. De daklichten waren bijna overal verwijderd en alle vensters waren dichtgeplakt. De gemeente wilde slopen om hier kantoren en woningen te bouwen. Mooi aan het water moest hier een woon-werkmilieu ontstaan. Het bestemmingsplan stond deze aanpak niet toe. Ook de zware milieucontouren lieten geen woningbouw toe, waardoor slopen voorlopig van de baan was.

Nu is herontwikkelen van vastgoed een onzeker proces. De uitkomst is vooraf niet precies aan te geven. Daarnaast is herontwikkelen niet goedkoop en meestal is er sprake van onrendabele restructureringen.

'Ik heb bij de gemeente een team geformeerd, met onder anderen een planeconoom en een stedenbouwkundige, die wel vertrouwen had-

den in mijn plannen om er een soort melange van de Van Nellefabriek en de Westergasfabriek van te maken,' licht Sylvia Pijnenborg haar aanpak toe. 'Ik zocht ook, vergeefs, een projectontwikkelaar die wilde participeren en die ervaring had met herontwikkelen. Tegelijk werkte ik stapje voor stapje verder aan het plan. Bepalen voor wie je het doet, bijvoorbeeld. In het oorspronkelijke idee werd het een soort KPN-Valley, KPN zit immers om de hoek. Na het klappen van de beurzen was dat geen optie meer. Je uitsluitend richten op startende ondernemers als je de beschikking hebt over 13.000 m<sup>2</sup> is niet reëel en uitsluitend ICT-bedrijven brengen geen leven in de brouwerij. Daarnaast leek het goed om het verhuurrisico te spreiden door behalve kleine, startende bedrijven ook gevestigde ondernemingen te binden. Aan de hand van een behoefteonderzoek stelden we het uiteindelijke doelgroepenprofiel op.'

### Den Haag

De financiering is mede geregeld met een Europese subsidie. Die was zeer welkom, omdat het pand vrij duur was gekocht. Bovendien kunnen startende en creatieve bedrijven niet zo veel huur betalen. Voor de gemeente Den Haag was de herontwikkeling belangrijk. Ze wilde graag

de lokale economie stimuleren.

Aanvankelijk werd gedacht aan een herbestemming voor een periode van slechts vijf jaar. De CabFab stond immers leeg en de plannontwikkeling van De Binckhorst was nog niet rond. Al vrij snel werd duidelijk dat het aan-

### *Het bestemmingsplan stond deze aanpak niet toe*

bringen van basisvoorzieningen, nodig voor de herontwikkeling, niet terug te verdienen is in zo'n korte periode. 'We zijn wel op tijdelijke basis begonnen met een starterscluster in de panden naast het ketelhuis. Die waren daar in de jaren zeventig van de vorige eeuw aan- en opgebouwd; inmiddels zijn ze gesloopt. Ook het voormalige directiegedeelte van de CabFab had ruimten die verhuurd konden worden. De bedrijven die zich hier vestigden dachten bovendien mee over de definitieve herbestemming van de fabriek. Het is een proces van vallen en opstaan geweest, hoewel ik vind dat we weinig gevallen zijn. Wel had ik de nodige zorgen toen bleek dat, ondanks grote belangstelling, niemand een huurcontract durfde te tekenen voordat er iets af was.' ►

# Herbestemming



Voorgevel van de CabFab in Den Haag, met de 'doeken' die de kunststof kozijnen camoufleren.

## Concept

Het stimuleren van samenwerking tussen de verschillende bedrijven uit de creatieve en innovatieve sector was het leidende concept. Een samenwerking waardoor nieuwe ondernemingen en ideeën ontstaan en bedrijven kunnen groeien. Dat heeft in de praktijk heel goed uitgepakt. Zo zijn startende bedrijven uit het starterscluster verhuisd naar grotere units in de fabrieksruimte.

Er is veel nagedacht over hoe het geheel moet functioneren. Daarbij is een transparant interieur belangrijk. In het huisreglement is opgenomen dat de glazen wanden en deuren niet afgeplakt mogen worden.

De vele kleinere en grotere vergaderzalen zorgen voor dynamiek. Deze kunnen ook door

externe bedrijven gehuurd worden, evenals het voormalige ketelhuis. Op deze wijze blijven telkens nieuwe mensen naar de CabFab komen. Daar waar sprake was van restruimten zijn zitjes geplaatst. Hier kan rustig gebeld en overlegd worden en de zitjes bevorderen het onderling contact tussen de CabFab-bewoners.

*Aanvankelijke werd gedacht aan een herbestemming voor een periode van slechts vijf jaar*

## Ruimtelijk

Het bestaande gebouw is dusdanig met de architectonische ingreep verweven dat het een

eenheid vormt. Het industriële karakter van de fabriek is prachtig bewaard gebleven. De herbestemming benadrukt de ruimtelijkheid door het vele licht dat door de daklichten naar binnenstroomt en door de toepassing van lichte kleuren. De bezuinigingen tijdens het ontwerp-proces zijn creatief opgelost en versterken de industriële beleving. Zo was er voor dubbel glas in een mooi profiel geen geld en schuilen de kunststofkozijnen, in de gevel van het vroegere kantoorgedeelte, nu achter doeken die opgehangen zijn aan de buitengevel. De doeken functioneren tegelijk als zonwering. Overal in het gebouwen zijn de Caballero-kleuren (oranje, geel en rood) terug te vinden, evenals veel oorspronkelijke elementen, zoals een glas-in-loodraam, het indrukwekkende

Lichte gangen met aan de gevelzijde de werkruimten, ontworpen door Maarten van Bremen van GROUP A architecten.





Overal in het gebouwen zijn de Caballerokleuren (oranje, geel en rood) terug te vinden.

trappenhuis in het directiegedeelte en de lichtkoepels, weliswaar opnieuw gemaakt, maar wel in de oude stijl.

#### Erkenning

De CabFab wordt geëxploiteerd zonder subsidie. Het complex herbergt circa 120 ondernemingen, variërend van eenmansbedrijven tot ondernemingen met 25 medewerkers. De huurders zijn allemaal enthousiast, wat natuurlijk één van de graadmeters is voor een succesvolle herbestemming.

De CabFab won zowel de juryprijs als de publieksprijs van de Nieuwe Stad Prijs 2006. De jury was unaniem in haar oordeel: 'De risico's van zo'n onderneming zijn voor een particuliere ontwikkeling niet in te schatten. Juist omdat

de spin-off van dit project onmisbaar is voor succesvolle ontwikkeling van De Binckhorst, is de impuls die alleen de overheid kan geven, doorslaggevend'.

Pijnenborg benadrukt dat zij blij is met de grote kans die ze kreeg door aan dit project te werken. Van deze ervaring heeft ze nog altijd veel profijt. 'Het is bovendien helemaal geworden wat ik in mijn hoofd had. Een van de succesfactoren van een geslaagde herbestemming is mijns inziens verantwoordelijkheid en mandaat bij één persoon.

Dit soort projecten als de CabFab geven veel energie. Dat is het fijne van vastgoed, het is heel tastbaar en je bent met mensen bezig. Het proces om te komen tot iets nieuws is leuk, het bouwen is inspirerend. Je redt oude gebouwen.

Nu ben ik niet per se een monumentenredder, maar ik houd erg van het karakter van oude panden. Ik vind het jammer als ze leeg staan en blaas ze graag nieuw leven in.' ■

*A. Lieth is oud-redacteur van Heemschut,  
B. Linskens is redacteur*

#### GROUP A Architecten

**GROUP A Architecten uit Rotterdam ontwierp de metamorfose van de Caballerofabriek. Lichte gangen, met werkruimten aan de gevelzijden zorgen voor een goede werkomgeving.**

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

[www.groupalive.com](http://www.groupalive.com)

