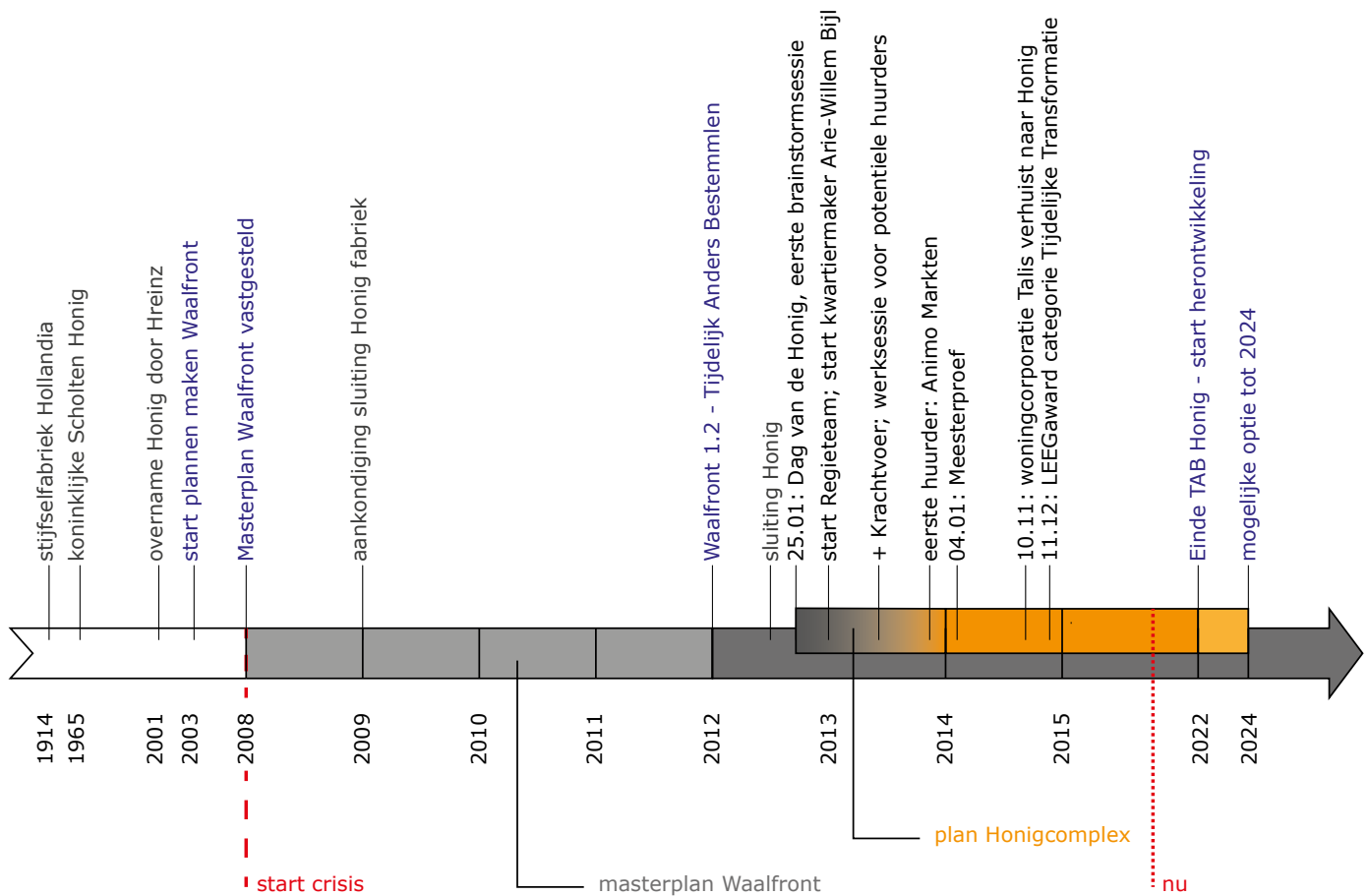


DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

HONIGCOMPLEX NIJMEGEN

Ontstaansgeschiedenis



Het project: van masterplan naar huidige ontwikkeling.

De [oude Honigfabriek](#) sloot in 2012 haar deuren en is met zijn 33.000m² één van de grootste en meest beeldbepalende complexen van het [Waalkwartier](#), onderdeel van masterplan het [Waalfront](#). Het Waalfront is de herontwikkeling van een 33 ha groot bedrijventerrein langs de zuidelijke Waaloever door [Bpd](#) (voorheen Bouwfonds Ontwikkeling) en de [gemeente Nijmegen](#) (samen OBW OntwikkelingsBedrijf Waalfront). Op grotere schaal is het Waalfront een verbindende schakel in de complexe gebiedsopgave 'Nijmegen omarmt de Waal' waarin de visie werd vastgelegd in 'Koers West'.

In het [masterplan van 2008](#) zou plaats gemaakt worden voor nieuwbouw (tenminste 2.000 woningen, 60.000m² aan bijzondere

functies) maar de economische crisis gooide roet in het eten. Stopzetten was door de grote voorinvesteringen (o.a. de stadsbrug tussen de Waalsprong en Nijmegen-West) geen optie. Er werd gezocht naar alternatieven waarbij de blauwdrukplannen in 2012 werden [vervangen](#) door ontwikkelstrategie [Waalfront 1.2](#): een flexibele stapsgewijze aanpak, cashflow gestuurd ontwikkelen, genereren van inkomsten voor de dekking van de gemaakte kosten, inzetten op de aanwezige kwaliteiten en tijdelijk anders bestemmen om de moeilijke jaren te overbruggen. De Honigfabriek werd binnen deze nieuwe strategie ingevuld als aanjager en visitekaartje van het gebied. Daarnaast was de geplande verhuis van het naastgelegen slachthuis, ook onder invloed van de crisis, [niet meer vanzelfsprekend](#) waardoor door de bijbehorende milieucontour voorlopig

geen woningen op de Honigsite konden komen.

Onder deze nieuwe omstandigheden moet het complex plaats bieden aan een mix van tijdelijke functies om enerzijds de beheerkosten voor het gebouw te dekken en anderzijds potentiële eindgebruikers -lees toekomstige bewoners- alvast te laten kennismaken met het gebied. Er werd hierbij gekozen voor [Tijdelijk Anders Bestemmen](#) (TAB) voor een periode van 8 jaar (+2 jaar in optie) tot 2022. Deze termijn is een middeling tussen verschillende wensen: voor ondernemers die hun intrek willen nemen in het complex is een periode van 10 jaar ideaal maar dit betekende voor de ontwikkelaar, die een periode van 5 jaar voorstond, een te groot risico.

Het gerucht gaat dat zowaar ook gebeurtenissen in Arnhem invloed hebben gehad: de [moord](#) op het verlaten Cobercoterrein in 2010 bleek immers niet zo'n beste reclame voor een verlaten fabriekscomplex waardoor duidelijk was dat het overlaten van een fabriekscomplex aan willekeur geen goede optie zou zijn.

Vanaf 2023 is nieuwbouw van woningen opnieuw het uitgangspunt ('hoogwaardige stedelijke invulling met levendigheid, functies, voorzieningen'), waarbij wel zal worden bekeken of wellicht een beperkt deel van het complex kan worden ingepast in de herontwikkeling van dit deelgebied. Eind 2014 ontving het Honig-complex de [LEEGaward](#) in de categorie Tijdelijke Transformatie.

Organisatie.

De gemeente Nijmegen en Bpd zijn (via OBW) elk 50% eigenaar van het Honigcomplex. Hierbij ontstaat een combinatie van een maatschappelijke aandeelhouder -welke ook verantwoordelijkheid draagt voor een correcte verhouding met de binnenstad- en een ervaren aandeelhouder met commerciële doelstellingen waarbij meer ingezet kan worden op ideeën en activiteiten die aansluiten bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Kwartiermaker [Arie Willem Bijl](#) kreeg in 2013 van OBW als [kwartiermaker](#) de opdracht deze dubbele doelstelling te realiseren: het dekken van de beheerskosten (geschat op 1.5

miljoen euro) en het maken van een hotspot. Op 25 januari 2013 vond de 'dag van de Honig' plaats waarbij met alle belangstellenden werd gebrainstormd over mogelijke invullingen en een jaar later was het complex voor 80% bezet.

Nadat de ruimten grotendeels waren gevuld werd het organisatiemodel anders ingericht en de kwartiermaker vervangen door een beheerder en een eventmanager (van Teefelen - de Haan). De beheerder zorgt voor het dagelijks beheer, zoals het wegwijs maken van nieuwe huurders, het sleutelbeheer, parkeren en bereikbaarheid. De eventmanager coördineert activiteiten als evenementen en rondleidingen. Daarnaast is een huurdersvereniging opgericht die de belangen van de gebruikers behartigt.

Wetgeving.

Vooruitlopend op de Wet Tijdelijk Gebruik ontwikkelde de gemeente Nijmegen een [expliciete gedoogconstructie](#) voor het Honigcomplex om initiatieven van ondernemers haalbaar te maken op plaatsen die binnen afzienbare tijd gesloopt worden of een andere permanente status. Natuurlijk worden normale voorwaarden gesteld op het gebied van veiligheid, gezondheid, overlast en milieu. Zo wordt er getoetst op het gewone bouwbesluit en zijn de horecavergunningen geregeld zoals het hoort.

Er werd een Regieteam en een Schouwgroep in het leven geroepen. Het Regieteam TAB Waalfront (gemeente en Ontwikkelbedrijf) -ondertussen opgeheven- fungeerde als klankbord, monitorde de te volgen koers en gaf richting als het gaat over verhuur, veiligheid, het beheer en civiel technische zaken op het complex. De Schouwgroep (o.a. brandweer, Omgevingsdienst Regio Nijmegen) maakt één keer per maand een ronde langs de bedrijfslocaties en bekijkt wat er nodig is om veilig te ondernemen. Dit werkt efficiënt en bespaart de ondernemers een lange(re) administratieve weg.

Het Honig-complex heeft hiermee geen expliciete experimenteerstatus, de gemeente heeft als aandeelhouder gedoogverantwoordelijkheid. In 2014 besloot de gemeente de gedoogbeschikking om te zetten in vergunningen. Dit moet eind 2015

gerealiseerd zijn.

Naar concurrerende ondernemers (in de binnenstad) wordt geargumenteed dat het hier gaat om een tijdelijke constructie –na tien jaar wijzigt immers het bestemmingsplan- en de ervaringen hier worden wel gebruikt om nieuwe zienswijzen te ontwikkelen die ook ingezet kunnen worden voor de ‘regulier’ ondernemingen elders in de stad.

Gebruikers.

Het Honigcomplex biedt momenteel onderdak biedt aan diverse (innovatieve) commerciële, creatieve en culturele ondernemers. Voor 25 tot 75 euro/m²/jaar (excl. gas, water & licht) kunnen diverse locaties binnen het complex worden gehuurd. Een voorwaarde voor vestiging is dat huurders naast hun eigen activiteiten ook plaats bieden aan een publieksfunctie en zo een aantrekkelijke bijdrage leveren aan het geheel. Hierdoor komen niet alleen bezoekers naar de Honig maar kunnen ze er ook blijven. Ondertussen ontvangt de Honig zo’n 50.000 bezoekers per jaar. Bijkomende voorwaarde is dat de nieuwe functies complementair moeten zijn aan de binnenstad om onderlinge concurrentie te vermijden en het aanbod binnen Nijmegen te verbreden.

De openbare ruimte van het complex is ook onderdeel van de tijdelijke herontwikkeling. Hier wordt het soms moeilijke raakvlak tussen verschillende huurders, de ‘eigenaar’ en de bezoekers af en toe duidelijk: de grote plantenzakken die door de ontwikkelaar worden neergezet worden geen succes en de gebruikers gaan zelf aan de slag met de inrichting. Hierbij wordt dan wel weer goed gebruik gemaakt van de oude opslagcontainers van de voormalige soepfabriek die op verschillende plekken onder andere worden ingezet voor de bewegwijzering.

Een greep uit de huidige huurders:

Talis: De corporatie verhuist eind 2014 zijn kantoor van de Wezenlaan in Nijmegen naar het gebouw aan de entree van de Honigfabriek. Onderzoek toonde aan dat verhuizen goedkoper was dan verbouwen en als maatschappelijke organisatie was nieuwbouw niet aan de orde bij zoveel leegstand. Talis huurt dit kantoor van 1.800m²

voor een periode van tien jaar. Tijdens het strippen van het gebouw mochten gebruikers van de Honig komen ‘oogsten’ en omgekeerd maakt Talis gebruik van de diensten van sommige bedrijven voor de nieuwe inrichting.

Beachfabriek: De oude pastahal is omgetoverd tot de grootste overdekte zandbak van Nederland voor beach-activiteiten. Opgestart door twee ondernemers.

Smeltkroes: Een verzamelgebouw van 3.500m² voor de maakindustrie met plaats voor ongeveer 150 ondernemers en hiermee de grootste verzamelplaats voor ambachtslieden in Nederland. Opgestart door drie ondernemers. Binnen drie maand werd via crowdfunding een bedrag van € 80.000,- opgehaald. Het oorspronkelijke doel was € 40.000,- als aanvulling op de al gedane investeringen van € 110.000,- uit eigen financiering en extern van ondermeer Triodosbank, de gemeente en Bpd. In het hart van het gebouw bevinden zich de (lawaaierige) machinekamers en laagsgewijs worden daar de ateliers en kantoren omheen gewonden zodat de interne samenwerking gemaximaliseerd wordt en de overlast voor de burens tot een minimum beperkt blijft.

Oersoep: Biologische microbrouwerij op de plaats waar vroeger de bouillonketels van de soepfabriek stonden. Opgestart door twee ondernemers.

Het initiële startbedrag van € 200.000,- is grotendeels opgehaald via crowdfunding (en was oorspronkelijk bedoeld voor de opstart in een voormalig waterpompstation in Lent. Dit ging niet door omdat er vertraging optrad door aanvullende financiële eisen van de bank). Via een tweede crowdfundingcampagne werd onlangs € 180.000,- opgehaald (180% van het gevraagde bedrag) in amper drie maand via 217 investeerders. Naast de brouwerij is ook een brewpub Stoom gevestigd.

Stadsboom: Geeft een tweede leven aan bomen en leidt jongeren met afstand tot de arbeidsmarkt op. Opgestart door twee ondernemers.

Samosa: Studio en atelier voor ontwerp en productie van voornamelijk houten producten. Ook Samosa is een leerwerkplek maar zorgt voor doorgroeimogelijkheden bij de professionals.

DBC: Dutch Bicycle Centre. Een ruimte van 2.500m² met alles voor de fietsliefhebber, inclusief bar en mogelijkheid tot organiseren van activiteiten rond het fietsen. Opgestart door twee fietsenwinkels.

Fabrikaat: Organiseert site specific kunstprojecten voor de openbare ruimte van het Honigcomplex. Hier worden kunstwerken bedacht die de interactie aangaan tussen de fabrieksruimten en de bezoeker. Op het dak van de voormalige technische dienst is zo Fabrikaat#1 gerealiseerd: het paviljoen OutoftheBox (Jeroen Boùmers) bestaande uit kartonnen dozen. Ook hieraan kon door middel van crowdfunding bijgedragen worden.

Galerie Bart: Presenteert werk van jonge kunstenaars die zijn afgestudeerd aan een van de Nederlandse kunstacademies. Na een verblijf van elf jaar in het centrum van Nijmegen verhuisde de galerie in september 2014 naar de Honigfabriek.

Meesterproef: Restaurant dat op 4 januari 2014 als eerste ondernemer de deuren opende in het Honigcomplex. De Meesterproef is opgericht door Bas Hoebink die ook eigenaar is van De Firma in het centrum van Nijmegen.

Omgeving.

Naast de interne verbindingen wordt ook gewerkt aan de connectie met de omgeving.

De Hogeschool Arnhem Nijmegen heeft zich gevestigd op het complex met de opleiding **Culturele en Maatschappelijke Vorming** onder de naam CMV Allesbinder. De stages en start-ups van de studenten zijn gericht op het leggen van verbindingen tussen het complex en de buurt (Waterkwartier). Zo wordt een sociale kaart gemaakt welke de verschillende verbindingen met de wijk inzichtelijk maakt en worden interviews afgenomen met zowel ondernemers, naburige bewoners en oud-werknemers van de fabriek.

Een samenwerking tussen studenten van de hbo-opleidingen Culturele en Maatschappelijke Vorming, Maatschappelijk Werk en Dienstverlening (MWD), Civiele Techniek, Bouwkunde en Communicatie heeft geresulteerd in **een app** die de historie van het Honig-complex in beeld brengt. Ook de

Radboud Universiteit voert een onderzoek uit naar de financiële en maatschappelijke meerwaarde van het Honigcomplex. De vakgroepen Sociale Geografie en Economie van de Radboud Universiteit zijn bezig met de vragen of projecten zoals Honig bijdragen aan een snellere gebiedsontwikkeling en hogere grondprijzen en of je maatschappelijke waardecreatie kan omzetten in getallen. April 2015 werden de eerste resultaten al toegelicht in een **symposium** en eind zomer 2015 verwachten ze de eerste resultaten.