

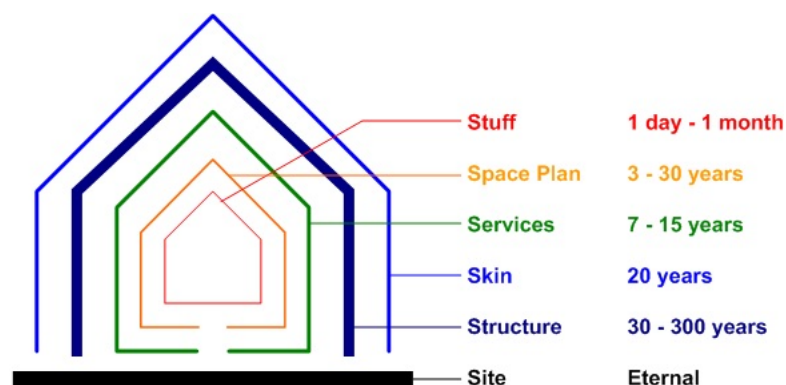
De Gelderlandfabriek in Culemborg

ERFGOED VERANDERT MEE- NIEUWSBRIEF 6 APRIL 2025

In deze nieuwsbrief aandacht voor de Gelderlandfabriek in Culemborg. Het is de derde casus die we hebben gedaan in het kader van onze verkenning van de toepasbaarheid van de benadering van Stewart Brand op het gebouwde erfgoed. Een uitgebreide beschrijving van deze casus is te vinden in ons boek *'Erfgoed verandert mee'*

'De Gelderlandse meubelindustrie was niet zomaar een werkgever in Culemborg. Bijna iedereen in Culemborg kende wel iemand die er werkte. In de kelder van de fabriek was een was- en doucheruimte waar Kuilenburgers (personeel en hun gezin) zich eens per week gratis mochten wassen. Tal van clubs en verenigingen waren verbonden met de fabriek en het personeel. De plek bij het station was ook een echte zichtlocatie. De fabriek maakte kwaliteitsmeubelen en was toonaangevend. Jan des Bouvrie had hier zijn eigen atelier en liet in de fabriek zijn eerste witte fauteuils en banken maken.'

Op basis van een tweetal bezoeken, een gesprek met de heer Mark Vandooren van de Gelderlandfabriek en deskresearch hebben we een analyse gemaakt. In de analyse werd naast de S'en uit het model van Stewart Brand, aandacht geschonken aan de inmiddels door ons gevonden nieuwe S'en, zoals Story, Stakeholders, Surroundings en Sustainability.



Stewart Brand's 6 S's from *How Buildings Learn*

We willen graag beginnen met het beschrijven van een aantal concrete gegevens over pand., vandaar eerst wat

De Gelderlandfabriek

Adres: Stationsweg 7, Culemborg

Naam locatie: De Gelderlandfabriek

Eigenaar: de Waal Utrecht

Functies:

- 1868 Locomotiefloods
- 1900: leegstand

- 1930: Meubelindustrie Gelderland
- 1990: fabriek gesloten vanwege de economische crisis en vertrok naar nieuwe productieruimte
- 2004: Krakkers
- 2004: Kunst en cultuuractiviteiten
- 2013: Planvoorbereiding en verbouwing
- 2016: De Gelderlandfabriek: cultureel podium, ateliers, restaurant, werkplek en eventlocatie

Bouwjaar:

- circa 1868 en eerder (locomotiefloods)
- na 1930 diverse uitbreidingen met hallen

Stijlkenmerken: Industrieel

Beschermd: gemeentelijk monument (locomotiefloods)

Oppervlakte: 1900 m²

Bouw- en verbouwingen:

- 1868: bouw locomotiefloods (architect P.J.Verschuijl)
- 1930 en verder: verbouw tot meubelfabriek en aanbouw van nieuwe hallen met zadeldaken
- Eind jaren 90: vertrek meubelfabriek
- 2004: onderhoud en beheer door krakers, later Fabriekers
- 2013 tot en met 2016: planvoorbereiding en verbouwing tot cultureel podium, ateliers, restaurant, werkplekken en eventlocatie. (Architect Menno Slijboom)

Na deze feitelijke gegevens beschrijven we de Gelderlandfabriek aan de hand van het S'en model van Stewart Brand

Story

In 1868 werd de spoorlijn Utrecht-Den Bosch geopend, met een spoorbrug over de Lek. Om de helling naar de brug te kunnen nemen, kreeg elke passerende trein extra stuwkracht van een tweede locomotief. Daarvoor werden in Culemborg en Geldermalsen locs in een loods gestationeerd.

Rond 1900 kwam het gebouw leeg te staan, en pas in 1930 werd het gekocht door de Gelderland meubelfabriek. Deze bouwde daarna nog allerlei schuurtjes achter de locomotiefloods, die na verloop van tijd opgenomen werden in een nieuw hallencomplex achter de oude locomotiefloods. Vanaf de jaren 80 ging veel werk naar lage lonenlanden. Eind jaren 90 was de fabriek bijna failliet. De fabriek betrok een ander pand in Culemborg.

Na enige tijd leeg te hebben gestaan werd het pand in 2004 gekraakt om er het wonen en werken van kunstenaars en creatieven te realiseren. Krakkers richtten een stichting op ten behoeve van onderlinge afspraken, en het kunnen aanvragen van water, energie, e.d. De grote werkruimtes met sheddaken die het licht op het noorden binnen lieten, waren zeer gewild bij kunstenaars. De groep Fabriekers die ontstond, zetten zich in om van de fabriek een cultuurpodium te maken.

In 2013 werd een plan gemaakt voor het realiseren van een cultuurpodium, restaurant, werkplekken en eventlocatie. Tussen 2013 en 2016 vond de planvoorbereiding, financiering (o.a. crowdfunding) en uitvoering plaats. Naast professionele bedrijven werd er veel werk verzet door de Fabriekers en vrijwilligers. Er kwam een directeur, gaf Boei advies, en werd

er een erfpacht-constructie uitgedacht. Advies was: begin met 2.000 m2 in plaats van de volle 4.000 m2 te ontwikkelen. En zo geschiede.

De eigenaresse wilde de plannen tekenen, als de Fabriekeers de helft leeg zouden opleveren. De crisis van 2008-2011 hielp enorm bij de verkoop. Wat ook hielp was dat de Fabriekeers zelf goede ontwerpqualiteiten hadden.

Het gebouw werd opgeknapt, voor zo'n 1,2 miljoen. Met financiering uit verschillende bronnen:

500.000 uit de NUON-gelden vanuit provincie Gelderland, zelfwerkzaamheid Fabriekeers en crowdfunding.

De gemeente stelde aanvankelijk geen geld beschikbaar, maar was wel behulpzaam op gebied van vergunningen en bijvoorbeeld met de riolering. Zo ging de gemeente graven om een gescheiden rioolafvoer te maken en maakten de nieuwe eigenaars een hemelwaterafvoer. Deze deal spaarde veel graafgeld.

In mei 2016 opende de Gelderlandfabriek haar deuren. In de afgelopen vijf jaar worden er veel kunst- en cultuuractiviteiten georganiseerd, worden de werkplekken aan kunstenaars en creatieven verhuurd en floreert het restaurant 'Una Volta'. Het restaurant liep vanaf dag 1 erg goed. De zakelijke verhuur profiteert van het spoor, van de centrale ligging. De NS doet veel activiteiten hier; het is een groene manier van vervoer naar een centrale bijeenkomst. Eind 2019 is na aandrang van de Culemborgse politieke partijen door de gemeente een lening verstrekt van 150.000 euro voor verbetering van de bedrijfsvoering, waaronder de uitbreiding naar het midden en het noorden van het gebouw.

In de Gelderlandfabriek werken 60 tot 70 mensen. Het gebouw is weer toegankelijk voor diverse doelgroepen, meer dan ooit in het verleden: huurders, zzp'ers, bezoekers aan evenementen en vergaderingen, bezoekers aan het café-restaurant.

Stakeholders

De geschiedenis van het pand is op te delen in perioden. Elke periode heeft zijn eigen stakeholders.

In de tijd van de locomotiefloods en later de leegstand, waren de spoorwegen eigenaar van het gebouw.

Vanaf 1930 was de Gelderland meubelfabriek de eigenaar. In verband met toevoegingen en verbouwingen was ook de gemeente stakeholder (vergunningen). Het is in deze tijd dat het gebouw en de plek gingen leven bij de werknemers en hun familie, en buurtbewoners die er wekelijks gratis mochten douchen.

Na de leegstand komt er een nieuwe eigenaar namelijk de familie de Waal, vastgoedbedrijf uit Utrecht. In 2004 gaan krakers het pand bewonen. Zij gaan de groep Fabriekeers vormen, de belangrijkste stakeholder van de Gelderlander. Er wordt de Gelderlandfabriek BV opgezet. Zij huren het pand van de eigenaren, zijn verantwoordelijk voor de exploitatie van de verschillende ruimtes. De eigenaar van het restaurant Una Volta, die de oude locomotiefloods huurt, is eveneens een belangrijke stakeholder.

Geldschietters komen in beeld om de verbouwing te realiseren: provincie Gelderland die in 2013 uit de NUON-gelden 500.000 euro schenkt. De gemeente die vergunningen verleent,

en zeer recent ten lange leste een lening van 150.000 euro verschaft. Daarnaast wordt een crowdfunding actie georganiseerd.

Sinds het pand een café-restaurant en een podium heeft, heeft het zich weer geopend naar de omgeving en komen vele klanten er graag. Una Volta – neergezet door een Culemborgse horeca-exploitant met ervaring - liep heel goed vanaf het allereerste begin.

Site

De locomotiefloods is direct, evenwijdig, aan het spoor gebouwd. Deloods is gelegen op een dijklichaam. Vanuit deloods reed de locomotief in een flauwe bocht de rails op.

Met de komst van de meubelfabriek in 1930 wordt de site geleidelijk vergroot door de bouw van verschillende hallen. Hierdoor ontstond de figuur van een rechthoek gelegen naast het spoor. Vanaf 2004 wordt slechts een gedeelte van de site gebruikt door de latere Gelderlandfabriek, het andere deel is leeg. De totale oppervlakte is 4000m². De oppervlakte die wordt gebruikt door de Gelderlandfabriek is 1900m²

Surroundings

De Gelderlandfabriek is direct gelegen naast het Station van Culemborg en ongeveer 1 km van het centrum. De bereikbaarheid met auto, fiets en wandelend is prima. Door de ligging naast het spoor (Den Bosch- Utrecht) is de locatie uitstekend bereikbaar met de trein. Het restaurant Una Volta merkt dan ook dat een substantieel aantal bezoekers van verder wekomt.

Structure

Bij het beschrijven van de Structure moet worden gekeken naar een drietal delen nl de oude locomotiefloods, de in gebruik zijnde hallen met zadeldaken en de daarachter vooralsnog niet gebruikte hallen.

De Structure bestaat uit bakstenen muren. Aan de buitenkant zijn steunberen aangebracht. Dat geldt voor de oude locomotiefloods en de hallen direct daarachter. De bakstenen muren zijn de dragers van de oudeloods en de hallen. In de oude locomotiefloods is door de meubelfabriek een nieuwe verdieping gemaakt o.a. met het atelier van Jean de Bouvrie. Deze verdieping wordt geschaagd door verticaal gelegen stalen balken verankerd in de muren. Met de komst van het restaurant is een groot deel van de verdieping gesloopt en is er een vide ontstaan. In de locomotiefloods zijn er stalen driehoekige constructies gemaakt die het houten dak ondersteunen. In de hallen met de zadeldaken ondersteunt een houten balkenconstructie het zadeldak. Zowel de meubelfabriek als de Gelderlandfabriek hebben de oude structuur in hoofdlijnen intact gelaten.

Structure en Skin vormen in de Gelderlandfabriek vrijwel een geheel.

Skin

De Skin lijkt in hoofdlijnen ongewijzigd. Met de komst van de Gelderlandfabriek zijn de bestaande raampartijen en zadeldaken aangepakt, waarbij de oorspronkelijke delen zoveel mogelijk zijn gehandhaafd. Bijzonder is dat de mintgroene kleur van de meubelfabriek overal op de binnenmuren bewaard is gebleven, dan wel opnieuw is aangebracht. Ook de stalen en houten deuren zijn zoveel mogelijk gehandhaafd

Services

Met betrekking tot de services is er in de loop der jaren veel veranderd. De grootste veranderingen betreffen de monumentale locomotiefloods. De locomotiefloods kende relatief weinig services.

Met de komst van de meubelfabriek werden nieuwe services ingebracht c.q. verbeterd, zoals elektriciteit en verwarming, maar ook specifieke services zoals een houtdrogerij en hygiënische faciliteiten voor de werknemers. De services werden door de Gelderlandfabriek, vooral in de voormalige locomotiefloods, aanzienlijk veranderd en verbeterd. Er kwam een ventilatiesysteem en een biomassa-kachel, die voor de verwarming zorgde. De gemeente leverde snoeiafval. De gedachte hierachter was toen dat dat duurzamer was en goedkoper. In het restaurant is vloerverwarming aangebracht.

Space plan

Toen De Gelderland meubelfabriek in de locomotiefloods kwam, werd het gebouw verticaal gesplitst doormiddel van een vloer. Op deze nieuwe verdieping had onder andere Jean de Bouvrie zijn atelier. In de locomotiefloods zat de teken en ontwerpafdeling. In de locomotiefloods is een opkamer, van waaruit toezicht kon worden gehouden op de tekenaars en ontwerpers. De opkamer is nu kantoorruimte voor het restaurant Una Volta. Onder de opkamer bevindt zich een kleine kelder voor de opslag van voorraden. Die vloer is er rond 2014 weer ten dele uitgezaagd, om het café-restaurant te openen naar boven toe.

De hal achter de locomotiefloods was de machinehal van de meubelfabriek. Met de komst van de Gelderlandfabriek is deze hal opnieuw ingedeeld in een evenementendeel en werkplaatsen. Via de ingang aan de Stationsweg kom je eerst bij de hub van de Gelderlandfabriek inclusief loket (rechts) en de podiumzaal (links). Daarachter is de hal opgedeeld in werkplaatsen aan weerszijden van een middengang en een grote open ruimte, waar onder andere exposities kunnen worden gehouden. De gecreëerde werkplaatsen waren precies een of twee sheds groot.

Stuff

De locomotiefloods werd gebouwd voor een locomotief, voor extra tractie. Rond 1900 waren de locomotieven sterk genoeg om de helling zelfstandig te nemen en stond deloods leeg. Rond 1930 kocht de Gelderland meubelfabriek deloods en kwam er nieuwe stuff in. Aan de ene kant gingen boomstammen de fabriek in, om er aan het andere einde als meubel weer uit te komen.

Na het kraken kwamen er een elftal kunstenaars en ontwerpers in, die gereedschappen en ruwe materialen aandroegen, terwijl er kunstwerken en ontwerpen werden gemaakt en weer afgevoerd uit het gebouw.

Ten behoeve van het café-restaurant Una Volta kwam er een horeca-uitrusting het gebouw in. Veel daarvan is ook gemaakt van sloopmaterialen uit het gebouw zelf.

Sustainability

Sociale duurzaamheid

Er zijn verschillende partijen actief rondom de Gelderlandfabriek: krakers en Fabrikers – tegenwoordig huurders van de ruimtes - leden van de Raad van Groei, bezoekers van

evenementen en het café-restaurant. Daarmee lijkt er een breed en sociaal begrip van duurzaamheid te worden gehanteerd: de plek van een gebouw in zijn sociale context is belangrijk. Dat dit lukt heeft alles te maken met het verleden en de ligging van het pand. De ligging op een zichtlocatie op een talud bij het station. De worteling in het ambachtelijke verleden als relatief groot bedrijf in Culemborg waar velen trots op waren. Het verleden als sociale werkgever in Culemborg met een bij de fabriek behorende verenigingsstructuur en gratis toegang tot de hygiëne faciliteiten. De Gelderlandfabriek was van de Culemborgers. Deze sfeer is na het kraken gevoed door bijvoorbeeld op open monumentendag open te zijn voor de Culemborgers.

Hergebruik materiaal

Door de Fabrikers is geweldig veel werk verzet bij het renoveren van de gebouwen. Daarbij was veel oog voor de kwaliteiten van het erfgoed. Stalen deuren en trappen bleven behouden, evenals ramen en sheddaken. De ruwe muren met de mintgroene kleur zijn zichtbaar. Sloopmaterialen van loods en hallen werden gebruikt bij het maken van het interieur van het restaurant op basis van ontwerpen van architect Menno Slagboom. De kwaliteit en schoonheid van het industriële erfgoed is duidelijk. Dat is een verdienste van de Fabrikers. Er zijn wat betreft Sustainability ook mindere punten.

Verwarming

Verwarming kwam in het gebouw middels een biomassa-kachel, wat flink is tegengevallen. De gemeente zou snoeiafval leveren, wat in de praktijk te weinig bleek, en vooral uit wilg bestond, een houtsoort die in de kachel bleek te verglazen. Nu leveren wekelijks vrachtauto's biomassa, wat enorm veel opslagruimte vergt. De kachel verwarmt water; dat warme water komt in twee enorme warmwatervaten, die eveneens veel ruimte vergen. De biomassa-ketel bleek tevens bijzonder storingsgevoelig. De exploitatie met café-restaurant en podium kunnen dergelijke verrassingen juist niet hebben. Als back-up zijn er grote elektrische kachels en blowers aanwezig. De ketel levert lage temperatuur-vloerverwarming in het café-restaurant. De huurders moeten verplicht afzien van hun eigen privé-verwarming en nemen nu warmte af van het centrale systeem, tegen een flinke prijs, vergeleken met de huur en de oplossingen die ieder zelf al had verzonnen. In het koude seizoen is het pand gesegmenteerd met van die plastic flap-gordijnen, om de warmte binnen te houden.

Ventilatiesysteem

Het ventilatiesysteem is *custom made* uitgevoerd en heeft warmteterugwinning. De warme lucht van binnen, warmt de koude lucht van buiten op. Het was een dusdanig ingewikkeld systeem, met uitlaten in de vloer in plaats van in het plafond, dat er maar één installateur te vinden was die deze klus aan durfde. De ventilatie met warmteterugwinning, en het renoveren met veel sloopmateriaal uit het gebouw zijn wel een succes.

Isolatie dak

Het oude bestaande niet geïsoleerde dak ligt er deels nog op. Dit dak is te slecht qua constructie en draagvermogen om zonnepanelen te kunnen dragen. In het café-restaurant is het dak indertijd wel vernieuwd, maar toen niet geïsoleerd. Die 100.000 euro voor isolatie was er gewoon niet in die begintijd. Het is nu de vraag of dat wel slim is geweest. "Misschien hadden we een bestuurslid nodig gehad die deze beslissing had geblokkeerd, en dat geld op een of andere manier had versierd."

Speciaal glas in ramen

In de metalen sponningen van de locomotiefloods zit speciaal glas.

Solvabiliteit

Deze casus maakt duidelijk dat voldoende solvabiliteit een belangrijk aspect is om verduurzaming van gebouwen mogelijk te maken.

De meer beperkte en technische invulling van duurzaamheid kent zijn moeilijkheden in het geval van De Gelderlandfabriek, samenhangend met de beperkte investeringsmogelijkheden. Door gebrek aan kapitaal om te investeren werd het dak van de locomotiefloods indertijd gerenoveerd zonder isolatie.

De biomassa-kachel voldoet niet aan de verwachtingen, wat betreft werking, storingen, onderhoudskosten, uitstoot. Deze punten werken nu sterk nadelig voor de exploitatie, de bedrijfszekerheid – er staan altijd heaters, blowers en elektrische kachels stand by - en de energiekosten die moeten worden doorberekend aan de huurders.

Gebrek aan kapitaal heeft de duurzame renovatie van de Gelderlandfabriek parten gespeeld. Een achteraf betreurde beslissing t.a.v. de ruimteverwarming zet de exploitatie op achterstand voor de duur van de afschrijvingstermijn. Zowel overheid als marktpartijen zijn er snel bij om burgerinitiatieven te verleiden om experimentele en nieuwe aanpakken t.a.v. duurzaamheid toe te passen. Bij tegenvallende resultaten blijft de exploitant echter met de verantwoordelijkheid en kosten achter. De risico's zijn niet goed verdeeld over de verschillende betrokken partijen.

De Gelderlandfabriek is in een nieuwe fase terecht gekomen. Er zijn plannen gemaakt voor het vernieuwen van het tweede deel van het pand. Wij wensen de eigenaar en de huurders daarbij veel succes.