

Herbestemming in de praktijk

vier voorbeelden

verschenen in de special over leegstand van Binnenlands Bestuur, 28 oktober 2011
copyright Carien Overdijk

Een electriciteitscentrale van kathedraalformaat herleeft

Helpmancentrale, bouwjaar 1931.

Locatie: stadsrand Groningen

Oppervlak: 18.300 vierkante meter

Leeg vanaf 1963, tot 2000 in gebruik als sporthal

Eigendom: van 2000 tot 2003 gemeente Groningen, daarna privaat

Transformatie: in 2005, naar bedrijfsverzamelgebouw Mediacentrale

Het mag een wonder heten dat de gigantische Helpmancentrale, die geen monumentenstatus heeft, is behouden. Lange tijd leek sloop van het uitzonderlijk grote gebouw onafwendbaar. Nieuwbouw zou goedkoper uitpakken dan herbestemming, nog afgezien van een ernstige bodemvervuiling. Maar de vervuiling bleek oplosbaar en de gemeente Groningen bleef jarenlang met externe partijen zoeken naar een nieuwe bestemming, vooral in de recreatieve sector.

Na de eeuwwisseling deed zich een nieuwe kans voor. De opkomende media- en ict-branche zocht bedrijfsruimte en er kwam een EU-subsidie beschikbaar. In 2003 verkocht de gemeente het gebouw met een herontwikkelplicht voor 227.000 euro aan projectontwikkelaar TCN. Die leverde het in 2005 op als hip bedrijfsverzamelgebouw, maar kreeg het nooit volledig verhuurd.

Vorig jaar nam Waarborg Vastgoed het pand over en stelde een nieuw huurbeleid in, met een minimale huurtermijn van een jaar in plaats van vijf. Een eigen binnenhuisarchitect adviseert over indeling en inrichting. Er is regelmatig overleg met zittende huurders, om te kijken of ze kunnen doorschuiven. In enkele maanden liep het pand vol, van 31 naar 50 huurders, en ontstond er een wachtlijst. Binnenkort wordt een deel van de serviceruimtes ontmanteld om extra kantoren te maken.

Vorige maand verscheen het rijk geïllustreerde boek *Bestemming bereikt*, over de herbestemming van vijftig markante panden in Groningen, te bestellen via www.platformgras.nl

Eerst steenfabriek, toen opslagplaats, nu openbaar erfgoed

Steenfabriek Bosscherwaarden, bouwjaar 1932, rijksmonument

Locatie: gemeente Wijk bij Duurstede, landelijk gebied

Oppervlak: ca 2.860 vierkante meter in drie gebouwen

Leeggekomen in 1996, fungeerde jarenlang als particuliere opslag

Eigendom: sinds 2007 stichting Het Utrechts Landschap

Transformatie: in 2008/2009, naar evenementenruimte en bezoekerscentrum.

Onder de vele tientallen afgedankte steenfabrieken langs de rivieren is Bosscherwaarden een geluksvogel. Het ensemble van een 'ovenlichaam' met 40 meter hoge schoorsteen, een hal en een loods was vanaf 1996 in particuliere handen als opslagplaats. Ruim tien jaar later nam stichting Het Utrechts Landschap (HUL) het terrein met de vervallen gebouwen over voor het symbolische bedrag van een euro. Een

provinciale subsidie van een miljoen moest HUL in staat stellen dit erfgoed een publieke bestemming te geven die het landschap langs de Nederrijn zou verrijken. Met hulp van oud-werknemers en andere vrijwilligers heeft HUL de gebouwen vervolgens gerenoveerd. De hal en de loods zijn uitgerust als verhuurlocatie voor bijeenkomsten en vergaderingen, met uitzicht op de rivier.

Het ovenlichaam werd voorzien van een loopbrug boven de ringoven, geflankeerd door grote foto's van de werkzame fabriek. Dit gebouw is, samen met het fabrieksterrein, van zonsopgang tot zonsondergang opengesteld voor bezoekers. Vrijwilligers bedienen het elektrische hek en bieden rondleidingen aan. De plek vormt ook het startpunt van natuurwandelingen.

De onderhoudskosten worden, ondanks succesvolle theaterproducties en andere evenementen, nog niet terugverdiend. Het complex is, vlakbij de bebouwde kom, niet geschikt als festivallocatie en de weggestopte toegangsweg, een smalle dijk, schrikt sommige huurders af. Met een betere bewegwijzering en extra faciliteiten hoopt HUL de locatie kostendekkend te krijgen.

Kantoorkolos is experimentenlab tot de sloophamer komt

Het Schieblock, bouwjaar 1959

Locatie: binnenstad Rotterdam

Oppervlak: 5.600 vierkante meter

Leeggekomen in 1991, jarenlang gekraakt en van 2000 tot 2010 anti-kraak verhuurd

Eigendom: Luuk Smits Investments

Transformatie: in 2010, tot tijdelijk 'Stadslaboratorium.'

Een vervallen betonnen kantoorgebouw op een triple-A locatie. Natuurlijk wilde de eigenaar het Schieblock slopen voor chique nieuwbouw. De crisis leidde echter tot minstens vijf jaar uitstel. Antikraak-huurder Zus Architecten ergerde zich aan het verval en wierp zich, samen met het in culturele herbestemming gespecialiseerde vastgoedbedrijf Codum, op als herontwikkelaar. De eigenaar stemde in met hun plan om het pand gebruiken als een 'testsite' voor alternatieve ontwikkeling: snel, kleinschalig en bottom-up. Het gebouw is inmiddels volledig verhuurd, met op de begane grond bijzondere publieke diensten. Plannen voor een openbare moestuin op het dak wachten nog op een vergunning van brandweer en gemeente, in verband met de strenge veiligheidseisen op die hoogte.

Er zijn veel externe partijen betrokken bij de Schieblock-experimenten. Zo is de moestuin een co-project met het Rotterdams Milieucentrum, die bijen op daken wil houden.

Wekelijks voeren Zus en Codum overleg met de gemeente en andere belanghebbenden. De gemeentelijke garantiesubsidie van twee ton hopen ze niet aan te spreken. De huidige huren zijn vrijwel marktconform, maar Zus en Codum hoeven slechts 1,5 miljoen euro terug te verdienen in vijf jaar: de investering van de eigenaar in nieuwe elektra en herinrichting.

Voor de Architectuur Biennale in 2012, waarvan Zus curator is, mikt het bureau op een groter gebied. Het wil, met behulp van *crowdfunding*, de openbare ruimte in het kantorendistrict verbeteren. Een zogeheten 'luchtsingel', een houten voetgangersbrug die verkeersbarrières slecht en slooppanden doorkruist, vormt de eerste stap.

Kerkgebouw: jeugdzorg neemt plaats in van pastorale zorg

Pastoor van Arskerk, bouwjaar 1929, gemeentelijk monument

Locatie: woonwijk ten noorden van Eindhoven-centrum

Oppervlak: 1400 vierkante meter (kerk) en 460 vierkante meter (pastorie)

Leeggekomen: 2005. Tot 2009 tijdelijk in gebruik bij Stichting Atelierdorp

Eigendom: tot 2005 Bisdom 's Hertogenbosch. Daarna woningcorporatie Woonbedrijf

Transformatie: in 2011/2012, voor jeugdzorg, huisarts en tandarts.

De katholieke kerk bedingt meestal grote gebruiksbeperkingen bij de verkoop van haar vastgoed. Zo ook bij de overdracht van de Eindhovense Van Arskerk. Horeca en detailhandel is bij voorbaat uitgesloten, en voor andere bestemmingen dan wonen of maatschappelijke organisaties is expliciet toestemming van de bisschop vereist. De nieuwe eigenaar, Stichting Woonbedrijf, kocht het complex met het oog op het behoud van het monument voor buurtfuncties. De corporatie wist de kerk vrij snel tijdelijk te verhuren, met dertig units voor kunstenaars en ontwerpers. Onderdeel van hun huurcontract was een toezegging om actief bij te dragen aan buurtevenementen in het gebouw.

Woonbedrijf heeft daarna veel moeite gehad met de herbestemming. Een plan voor appartementen boven een gezondheidscentrum liep stuk op bouwtechnische beperkingen, vanwege de monumentenstatus. Een beoogde culturele bestemming strandde op bezuinigingen in die sector. Uiteindelijk is in 2008 een jeugdzorgorganisatie bereid gevonden een deel van haar activiteiten in kerk en pastorie onder te brengen.

Door twee etages in te bouwen ontstaat er nu onder meer ruimte voor een leerwerkkeuken, timmerwerkplaats, gymlokaal en enkele huiskamers. Na de verbouwing bedraagt het verhuurbare oppervlak 2800 vierkante meter, waarvan tien procent bestemd is voor een huisartspraktijk en een tandarts.

Desondanks is de totale investering van 8,5 miljoen euro voor de corporatie naar eigen zeggen een verliesgevende operatie. In augustus 2012 hoopt Woonbedrijf het verbouwde pand op te leveren

Op www.vanarskerk.nl houdt Woonbedrijf al jaren de voortgang bij, 'om het proces in beeld te houden en de leerpunten bekend te maken.'