

Hoofdpijndossiers zijn het vaak, de markante kerken, fabrieken en scholen die leegstaan. Gemeenten willen ze behouden, maar weten niet hoe. Creativiteit, de juiste partners en een dosis passie blijken belangrijker dan geld.

Met monument in de maag

licht ingekort verschenen in Binnenlands Bestuur, 12 juni 2009
copyright Carien Overdijk

De gemeente Losser kocht in 2003 voor drie miljoen euro de leegstaande steenfabriek De Werklust. Bij dit rijksmonument, een hoofdgebouw uit 1895 met een ringoven en vijf enorme overdekte stellages (zogenoemde droogloodsen), hoort een flinke lap grond. Het bijbehorende smalspoortreintje rijdt nog naar het oorspronkelijke 'kleigat'.

Het ensemble ligt tegen de bebouwde kom van Losser aan, maar dient momenteel slechts als onrendabele tentoonstellingsruimte. Het is de gemeente nog niet gelukt een nieuwe bestemming te vinden voor dit erfgoed.

'Het kost ons ongeveer anderhalve ton per jaar aan onderhoud en afschrijvingen', vertelt wethouder Gerda ter Denge namens haar (wegens ziekte afwezige) collega die het gebouw in portefeuille heeft. 'Het is mooi opgeknapt, en een stichting verzorgt er rondleidingen, maar voor zoiets geven mensen geen geld uit. Met het hoofdgebouw kun je verder niet zoveel, omdat die ronde oven in het midden staat. En als je de drooghokken weghaalt, verdwijnt een deel van de historische waarde. Toch moeten we een manier vinden om de kapitaallasten te dekken.'

sloophamer

In Nederland staan honderden monumentale fabrieken, kerken en kloosters leeg. Mét royale gebruiksoppervlakken, en meestal zonder lastige obstakels als een ringoven. Datzelfde geldt voor vele tientallen beeldbepalende boerderijen, kastelen, kazernes, scholen, molens en bunkers. Met de inventarisatie *De Oude Kaart van Nederland* zette het Atelier Rijksbouwmeester leegstand vorig jaar prominent op de politieke agenda. Maar in dezelfde publicatie moest men erkennen dat overzicht ontbreekt. De 945 door het Atelier geregistreerde objecten zijn het topje van een ijsberg. Een gericht leegstandsbeleid ontbreekt al evenzeer.

Mede daardoor sneuvelen er aan de lopende band monumenten en bijna-monumenten onder de sloophamer. Fabrieken, kerken en scholen zijn vaak zo groot, dat een multifunctionele bestemming de enige optie is. Gemeenten bezwijken dan al snel voor het lucratieve voorstel van een projectontwikkelaar. Die benut de grond liever voor nieuwbouw.

twee ingangen

Dat een creatieve benadering van leegstand lonend kan zijn, was de boodschap van een recente excursie over herbestemming van cultureel erfgoed, georganiseerd door Architectuur Lokaal. In Leiden kregen onlangs twee industriële complexen in de binnenstad een bruisend nieuw leven. De monumentale productiehal van garenfabriek Clos & Leembruggen uit 1941, een van de vroegste prefab-betonconstructies, stond al twintig jaar leeg, op wat kantoortjes na. Redding kwam

van woningcorporatie Portaal, die bereid was het gebouw deels voor de gemeentelijke daklozenopvang en voor eigen kantoren te verbouwen, mits de andere helft als kantooruimte voor derden ontwikkeld mocht worden.

Een ingenieuze inrichting, met een commerciële opgang aan de ene kant en een entree voor de daklozen aan het andere uiteinde leverde een prominent en toekomstbestendig gebouw op. De kantoren beschikken over een gemeenschappelijke receptie, postkamer en bedrijfsrestaurant. Het plaatselijke Regionaal Opleidingscentrum (Roc) heeft er een stagebedrijf, dat niet alleen het restaurant runt met daklozen die iets willen bijverdienen, maar ook regelt dat de daklozen gratis worden geknipt door kappersleerlingen.

tweedehands materiaal

Het verhaal van de veel oudere bakstenen dekenfabriek Scheltema (1815), een groot gebouwencomplex aan een gracht, is nog opmerkelijker. Na vijftig jaar leegstand, lekkages en lompenopslag stond het complex in 2003 op instorten. De gemeente bofte dat de Leidse architect Reinier Verbeek zich het lot van dit industrieel erfgoed – met fraai siermetselwerk in de pronkgevel – aantrok.

‘Mijn eerste idee was: nieuwe dakplaten erop, zodat het een overdekte straat zou worden waar je de geschiedenis van de fabriek kon zien,’ aldus Verbeek. Meer stond het gemeentebudget niet toe. Toen enige tijd later theatergroep De Veenfabriek bereid bleek, zich er al tijdens de renovatie met experimentele producties te vestigen, en de gemeente bovendien het nabijgelegen museum De Lakenhal en de kunstfaculteit van de Leidse universiteit als mede-gebruikers wist te interesseren, kreeg Verbeek een ruimere opdracht.

Ook toen bleek het budget echter volstrekt ontoereikend voor het programma, dat naast theater- en expositieruimtes ook een muziekstudio, kantoren en horeca omvatte. ‘We besloten alleen het hoognodige te doen met tweedehandsmateriaal’, vertelt Verbeek. ‘Maar halverwege kwamen er nog allerlei lijken uit de kast, zoals zwam in de muren en asbest in de vloeren.’

Ook behoud van de monumentale status gaf beperkingen. ‘Een vide in de theaterzaal is de enige grote ingreep’, vertelt Verbeek. ‘En zelfs die is terug te draaien, want de kolommen blijven bewaard.’ De ramen van de theaterzaal moesten ook behouden blijven. Om licht en geluid te dempen liet Verbeek luiken ontwerpen met een bewegende vulling, die geluid absorbeert. Ook deze vondst sloeg echter een behoorlijk gat in het budget: vijfhonderd euro per stuk.

Tenslotte kwam de brandweer met aanvullende eisen. Vanwege de publieksfunctie moest het gebouw voldoen aan nieuwbouwnormen.

smeekbedes

De verbouwing van Scheltema lag meermalen stil door gebrek aan middelen. De bevlogenheid van de initiatiefnemers heeft het project tenslotte gered. Hun smeekbedes bij leveranciers vonden weerklank. ‘Het ophangstelsel voor de theaterzaal is een cadeautje van de aannemer: afgekeurde steigerpijpen. Bij de dakramen kregen we de verduisteringslamellen er gratis bij. De schilders hebben onder de kostprijs gewerkt.’

Nu staat er een royaal, bloeiend kunstencentrum van vier etages. Het heeft twee bars, een restaurant en een nieuwe lift. Het is droog, het tocht niet en het is brandveilig. En verder is vooral de geschiedenis afleesbaar. De bakstenen binnenmuren dragen grillige resten stucwerk, de vloeren beneden zijn van klinkers en

kaal beton. Overal lopen leidingen en buizen, nergens zijn plafonds afgewerkt. Een antieke stoppenkast staat open en bloot in de theaterzaal.

‘Makelaars, projectontwikkelaars en aannemers kijken hier met afgrijzen naar’, lacht Verbeek. ‘Zij vragen: wanneer maken jullie het af? Maar als ze dan horen dat we hier tienduizend vierkante meter hebben voor drie miljoen, erkennen ze dat vergelijkbare nieuwbouw minstens zeven miljoen had gekost, en dan mis je de sfeer nog. Dit gebouw heeft misschien geen beleggingswaarde, maar het is volledig afgeschreven en het staat er over honderdvijftig jaar nóg.’

Vergeleken bij het ruwgebolsterde Scheltema oogt de hervorming van Clos & Leembruggen (inmiddels omgedoopt in De Nieuwe Energie) een stuk gelikter. De zesduizend vierkante meter commerciële kantoorruimte bood een veel groter renovatiebudget. Naast de plaatselijke krant, het Leidsch Dagblad, heeft Portaal een hele reeks kleine mediabedrijfjes als huurder aangetrokken.

Dit zogeheten Huis van de Communicatie is niet goedkoop, erkent projectleider Willem Debets van Portaal. ‘Maar in de huurprijs van 140 euro per vierkante meter zit ook service, zoals de receptie. We zaten binnen een jaar vol en er is nog vraag.’ Dankzij die gunstige exploitatie is ook de niet-commerciële helft van het gebouw mooi afgewerkt. De dag- en slaapverblijven voor de daklozen zijn ruim en netjes. Vierhonderd daklozen maken er gebruik van allerlei diensten.

kerken

Buiten de stadscentra, in dorpen en herstructureringswijken, is herbestemming nog een stuk moeilijker. De locatie is meestal niet aantrekkelijk voor een kunstencentrum of een hip bedrijfsverzamelgebouw, terwijl ook hier de oppervlakken vaak te groot zijn voor één nieuwe gebruiker. De recente aankondiging van de Rietveld Academie dat het zich misschien in een ‘meedogenloos’ functionalistisch voormalig GAK-gebouw wil vestigen in een Amsterdamse achterstandswijk, is een unicum.

Voor de leeggelopen katholieke kerken uit de wederopbouwperiode, tussen de naoorlogse rijtjesbouw vaak een belangrijk herkenningspunt in een wijk, worden in hoog tempo winkeldochters. Naast het feit dat hun gezichtsbepalende gevels zich vaak moeilijk lenen voor transformatie, stellen de bisdommen vaak drastische beperkingen aan een herbestemming. Er mag geen moskee in, maar ook geen partycentrum of disco.

In Amsterdam ging daardoor de markante Pius X kerk (Bossche School, 1960) in stadsdeel Slotervaart, vorig jaar tegen de vlakte. Een reeks naamgenoten ging hem voor: ook de fraaie exemplaren in Uden (1960), Tilburg (1956) en Eindhoven (1960) zijn weggevaagd. Wijkbewoners, oud-kerkgangers, de bond Heemschut en architectuurminnaars delen op diverse sites hun gram over deze verliezen.

interieurarchitect

In den Haag ontkwam een Pius X kerk (ook al van 1960), met imposante gevel en dakkoepel, wél aan sloop. Ceres, de ontwikkeldochter van woningcorporatie Vestia, wist het gebouw om te vormen tot een gezondheidscentrum. ‘Na de aankoop hebben we sloop wel overwogen’, erkent projectmanager Niels van der Vlist. ‘Het bisdom eiste een passende nieuwe functie, en die mocht niet religieus zijn of commercieel. Maar als corporatie willen wij gebouwen niet zomaar platgooien. De gemeente gaf ons een extra zetje met harde uitspraken over de monumentale waarde, al was het gebouw nog geen vijftig jaar oud.’

Tenslotte bleek een groep huisartsen bereid een – dringend gewenst - gezondheidscentrum in de wijk te vestigen. Ceres kreeg de ingeving, een

interieurarchitect in te schakelen. 'Die kon beter dan een reguliere architect van binnenuit kijken of het gebouw indeelbaar was voor de nieuwe functie', verklaart Van der Vlist. 'Maar daglicht bleef een probleem. Dat is opgelost met extra gaten in de zijgevels. De rest van de buitenkant bleef intact. We hebben wel een spouwmuur toegevoegd. Daarvoor hebben we de authentieke geglazuurde witte gevelstenen opnieuw laten bakken.'

Risicoloos was dit project, inmiddels voortlevend onder de naam Zonneoord, evenmin. 'Het was moeilijk om huurpartijen contractueel te binden', aldus Van der Vlist. 'We zijn met een paar artsen en fysiotherapeuten begonnen. Pas tijdens de uitvoering kwamen er andere huurders bij, zoals een apotheek, een consultatiebureau en een thuiszorgbureau.'

De gemeentelijke subsidie was in dit geval marginaal: ruim een ton. Toch zijn de kosten voor Ceres uiteindelijk acceptabel gebleken. 'De verbouwing is ongeveer even duur uitpakkt als vervangende nieuwbouw', vertelt de projectmanager. 'Maar Vestia kan als corporatie meer investeren dan een projectontwikkelaar, want wij schrijven het af over vijftig jaar. Een commercieel bedrijf wil het meestal binnen vijftien jaar terugverdienen.'

koppelen

Het Overijsselse Losser moet voor het behoud van de steenfabriek nóg creatiever te werk gaan. 'Wij hebben met een naburige gehandicapteninstelling onderzocht of ze hier een kunstatelier konden vestigen, maar de huur was te hoog', vertelt wethouder Ter Denge. 'We hebben ook een architect ingeschakeld om mee te denken over andere passende functies, zoals een showroom voor keramische producten. En er is sprake van een dependance van het kristalmuseum in Borculo. Maar vanwege de beperkingen van het gebouw denken we intussen ook aan recreatieve functies erbij in plaats van erin.'

De gemeente is huiverig voor een commerciële avontuur. 'Stel, je verkoopt het aan een ondernemer die er een pretparkje of een zwembad vestigt. We hebben vaak genoeg gezien dat dat een paar jaar goed loopt en daarna verpaupert.'

De voorkeur gaat nu uit naar een samenwerkingsverband in de regio. 'Als we een aantal culturele erfgoederen kunnen koppelen en daar een mooie toeristische route van kunnen maken, dan zit er misschien wel steun in uit Brussel.'

Vaak corporaties, soms projectontwikkelaars

Corporaties hebben vaak het voortouw bij herontwikkeling. Zij kunnen genoeg nemen met een onrendabele top op investeringen. Zo werd in Amsterdam de imposante Timorschool (1912) in de Indische buurt opgesplitst voor culturele bedrijfjes, horeca en een buurthuis, is het fijnbesnaarde 'theelichtje', de Pniëlkerk (1954) in Bos en Lommer omgebouwd tot theater, en kon een groot deel van de overmaatse, functionalistische school Oude Huygens (1962) in Slotervaart worden omgevormd tot bedrijfsverzamelgebouw.

Toch zijn ook marktpartijen – vaak met grotere gemeentelijke subsidies – soms te interesseren voor monumentale renovaties. In Groningen transformeerde projectontwikkelaar TCN op deze manier een oude energieproductiehal, de Helpmancentrale (1931) tot een karakteristiek mediaverzamelgebouw. En tenslotte is er de non-profit vennootschap Boei, die industriële monumenten met kennis en geld tot steun is. In Maastricht transformeerde onlangs het verpakkingsgebouw van cementfabriek Enci (1929) met hulp van Boei tot het eigentijdse cultuurcentrum Ainsi.

Het rijk schiet te hulp

In de discussienota 'Een lust, geen last', gericht op een complete modernisering van de monumentenzorg, kondigde minister Plasterk eind 2008 aan dat het rijk financiële steun wil reserveren voor de exploitatie van waardevolle gebouwen tijdens de planperiode voor herbestemming. Op de nota zijn echter zoveel inspraakreacties gekomen, dat het definitieve voorstel pas na de zomer in de Kamer behandeld wordt. Vanuit het Atelier Rijksbouwmeester is intussen al expertise vrijgemaakt voor herbestemming in de veertig aandachtswijken. In Eindhoven wordt momenteel al gewerkt aan twee schoollocaties. Vier andere gemeenten zullen nog dit jaar volgen.