

Makelaar tussen rede en gevoel

Nevengebruik en herbestemming in goede banen leiden

“Bij mij komen zeven kerken vrij; wat moet ik met die dingen?” riep een wethouder afgelopen zomer wanhopig uit tijdens het jaarcongres van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Het voorval wordt aangehaald door Michiel Zonneville, burgemeester van Leiderdorp en voorzitter van de Vereniging van Beheerders van Monumentale Kerkgebouwen (VBMK). Het schetst in een notendop het probleem rond de herbestemming van religieus erfgoed: hoe kunnen vraag en aanbod op elkaar worden afgestemd?

Tekst:
Theo Toebosch

“Gemeenten voelen zich nog vaak overvallen als ze horen dat een kerk afgestoten wordt”, zegt Zonneville. “Dat komt omdat kerkbesturen niet snel vertellen dat het slecht gaat met een gemeente of parochie en dat de kerk leeg komt te staan.” De kerken die bij de VBMK zijn aangesloten zijn allemaal wel kerk gebleven, maar worden vaak voor meerdere doeleinden gebruikt. “De Pieterskerk in Leiden wordt voor gelegenheden van de Universiteit Leiden gebruikt en in de Nieuwe Kerk in Amsterdam worden zoals bekend tentoonstellingen georganiseerd.” De VBMK ondersteunt kerken die om te overleven ook andere activiteiten in hun gebouwen willen toestaan. “Daar komt meer bij kijken dan even een wc in een hoek plaatsen en zomaar koffie schenken. Er moet ook gedacht worden aan zaken als parkeren.” En als een volledige herbestemming nodig is? “Dan kan een erfgoedmakelaar een nuttige rol spelen.” Mickey Bosschert, die in 1991 met haar makelaarskantoor en adviesbureau Reliplan in Amsterdam is begonnen, heeft het vak zo’n beetje uitgevonden. Haar eerste project was de aankoop en herontwikkeling van het Rosa-klooster in Amsterdam-Noord. Het grote complex, dat voor de bouw van winkels gesloopt zou worden, bevat nu luxe

appartementen die intussen op de markt ruim 500.000 euro opbrengen. Verder worden delen verhuurd aan het Leger des Heils, het Regionaal Instituut Begeleid Wonen en een film-productiebedrijf.

Intuïtie

Bosscherts methode bij herbestemming van een kerk is simpel, vertelt ze. “Het is voor 80 procent intuïtie. Daarnaast is er nog wel een checklist met zaken als ‘hebben we te maken met erfdienstbaarheid?’ en ‘hoe zit het met de wet op de lijkbezorging?’, want vaak is er bij een kerk nog een begraafplaats. Maar voor het grootste deel ga ik op mijn gevoel af. Als ik iets mooi vind om er te wonen dan zullen er nog wel meer mensen zo over denken.”

Ze had het onlangs nog bij de Sacramentskerk in Tilburg, op het kruispunt van de Ringbaan-Oost en de Nieuwe Bosscheweg. Het bisdom wil de kerk, een ontwerp uit 1931 van de Eindhovense architect Martinus van Beek (1896-1962), laten slopen. Bosschert: “Al tijden zijn ze daar bezig met rapporten en buurtcomités. Een projectontwikkelaar wil er een zestig meter

hoog gebouw neerzetten. Ik liep even rond in de buurt en zag meteen dat zo’n hoog gebouw daar niet past. Het is een buurtje met een eigen sfeer, aardige huizen met tuintjes en met voorzieningen als een supermarkt op loopafstand. Mensen willen er graag blijven wonen, ook als ze ouder worden. Daarom is het mijn idee om in de kerk ouderenwoningen te bouwen.”

Matrix

Een nieuwe functie voor een kerkgebouw bedenken kan ook anders. Architect Michel ter Braak heeft 2,5 jaar geleden een puntensysteem ontwikkeld dat hij inmiddels in vijf gevallen heeft toegepast. “We gebruiken een matrix. Aan de ene kant zetten we de mogelijke nieuwe functies uit: wonen, bijeenkomsten, gezondheidszorg, industrie, kantoor, logies, sport en onderwijs. Aan de andere kant komen de beoordelingscriteria, zoals locatie, ontsluiting voor parkeren, vloerhoogte, bouwtechnische staat en exploitatie in de gebruiksfase; dus de kosten voor energieverbruik, onderhoud en beheer. Iedere mogelijke functie krijgt per criterium een waardering tussen de tien en de twee. Na een speciale verrekeningsmethode rollen er getallen uit. Daarna hóeft niet gekozen te worden voor de functie die het beste scoort, maar de methode maakt wél duidelijk wat wel en niet mogelijk is.”

Welke methode bij herbestemmingsplannen ook wordt toegepast, het zijn de kerkbesturen, bisdommen of kloosterordes die uiteindelijk, al dan niet in kettingbedingen vastgelegd, beslissen wat er gebeurt, zegt Bosschert. “De katholieken zijn het meest terughoudend. Een bisdom beslist uiteindelijk heel hiërarchisch over een parochie. Ik kan het volgen als ze geen

“Gemeentelijke afdelingen werken nog te vaak langs elkaar heen.”

Mickey Bosschert, erfgoedmakelaar

horeca of een moskee in een kerk willen, maar niet als ze voor sloop kiezen. Zij zeggen “het is onze kerk”, maar dat is wel een heel onbuigzame, eenzijdige visie. Zo’n kerkgebouw is van de gemeenschap en verdient het te blijven bestaan.”

Voorbeeldwerking

Bij het Monumentenhuis Brabant kennen ze ook de katholieke terughoudendheid bij herbestemming. “De bisdommen hebben enkele slechte ervaringen”, weet directeur Harrie Maas. “Neem de Orangerie, de voormalige St. Josephkerk in Den Bosch, waar nu feesten en zelfs lingeriehows worden gehouden.” Toch is ook Maas er niet voor dat het bisdom eenzijdig bepaalt wat er met een kerk gebeurt. “De scheiding tussen kerk en staat gaat volgens ons in dit geval niet op. Een monumentale kerk is beeldbepalend en is onderdeel van de gemeenschap. Wij proberen het Bossche bisdom daarom goede vormen van herbestemming te laten zien.” De H. Antonius Abtkerk in Bergen op Zoom is zo’n voorbeeld. Het neogotische gebouw is behouden door er een wijkcentrum met kinderdagverblijf van te maken. En de kapel is gehandhaafd voor gebed en bezinning. “En bij de Catharinakerk in Eindhoven heeft het bisdom bij de gemeente, die het beheer heeft overgenomen, kunnen bedingen dat het gebouw ook voor missen gebruikt blijft.” Een andere mogelijkheid is de kerk overdragen aan een beheersstichting. “Daarover heb ik toevallig net gesproken met een protestantse gemeente met een kerk in St. Oedenrode en Son. Dan kun je helemaal zelf sturen.”

Ambassadeurs

Om bij de kerken vertrouwen te wekken en misverstanden over en aversie tegen herbestemming weg te nemen heeft het

Monumentenhuis religieus-erfgoedambassadeurs aangesteld. “Oud-burgemeesters en oud-gedeputeerden, die gemeenten stimuleren beleid voor het religieus erfgoed te maken, praten als vertrouwenspersonen met kloosterorden, kerkbesturen en het bisdom over herbestemming. Zo is het gelukt om de gemeente Veghel het Franciscanessenklooster Huize Cecilia in Zijtaart te laten kopen.”

De talloze witte kruizen op de achter een heg gelegen eigen begraafplaats herinneren aan de rijke tijd van de orde. Het apparaat in een van de badkamers waarmee hulpbehoevenden uit bad getild kunnen worden, is symbolisch voor de laatste jaren. Toen woonden nog maar vier oude nonnen in het enorme complex uit 1901. Maas: “De Franciscanessen hadden eerder een ander klooster aan een projectontwikkelaar verkocht. Ze waren echter wantrouwig geworden toen later bleek dat ze dat klooster voor een veel hoger bedrag hadden kunnen verkopen. Na bemiddeling van een erfgoedambassadeur is het complex in Zijtaart marktconform verkocht.” Vorig jaar overhandigde klooster-overste Germana de sleutel aan de Veghelse wethouder van economische zaken. In het complex komen onder meer een kleuterschool en woningen.

Winkeldochters

Behoud en herbestemming is vaak goedkoper dan sloop en nieuwbouw, stellen de deskundigen. “Maar het is zeker niet ‘appeltje eitje’,” zegt erfgoedmakelaar Jan-Willem Andriessen van Redres, die regelmatig met Mickey Bosschert samenwerkt. “Ieder gebouw moet zijn eigen broek kunnen ophouden. De markt bepaalt dus in hoge mate welke herbestemming het

beste is.” Volgens Andriessen heeft het dus geen zin om van iedere kerk een oudheidkundig museum te maken. Hij merkt het zelf. Kerken die een maatschappelijke functie moeten houden, vormen zijn winkeldochters. Onlangs is de kerk in het Friese Peperga, waar Peter Stuyvesant nog is gedoopt, voor 100.000 euro onder de vraagprijs aan een ‘liefhebber’ verkocht. Op de woning- en kantoormarkt is wel vraag naar herbestede kerken. “Veel middelgrote bedrijven, op zoek naar kantoren van 500 tot 1000 vierkante meter, willen een onderscheidend gebouw, ook al is het duurder door zaken als stookkosten. Vooral ‘leuke bedrijven’: advies- en trainingsbureaus, it-bedrijven en advocatenkantoren.”

Het is wel zaak dat gemeenten op tijd meewerken om zo’n markant, beeldbepalend gebouw te behouden, zegt Bosschert. “Tijd is geld. Ze willen wel, maar afdelingen als ruimtelijke ordening, monumenten en welzijn werken vaak langs elkaar heen.” Als het goed is komt daarin verandering, denkt Zonneville. “Tijdens het laatste jaarcongres van de VNG was het seminar over herbestemming van religieus erfgoed het best bezocht.” De VNG raadt gemeenten aan een inventarisatie te maken van kerkgebouwen die afgestoten dreigen te worden. Verder wil de VBMK voor gemeenten een handleiding over herbestemming van kerkgebouwen maken. <

Meer informatie:

www.reliplan.nl

www.redres.nl

www.monumentenhuisbrabant.nl

www.terbraakarchitecten.nl

www.vbmk.nl