



Simon Kapteijn voor het voormalig psychiatrisch complex, dat nu een woonfunctie heeft. Voor de bijbehorende kapel moet nog een functie gevonden worden.

Wekelijks komen twee kerken vrij voor andere doeleinden

Herbestemmen kost veel praatwerk en creativiteit

Tekst: Hans Siemes
Fotografie: Dick Breddels

De kerken lopen leeg. Industriegebouwen verliezen hun functie. Boeren vertrekken van de boerderij. Wat te doen met al die gebouwen? Slopen stuit menigeen tegen de borst. Herbestemmen is een optie, maar niet de gemakkelijkste en goedkoopste. Behalve geld, kost het veel praatwerk en creativiteit.

● Pal aan de spoorlijn in het plaatsje Wehl staat een silo te verpauperen. Een vele meters hoge blikvanger in verval. Doorgaans is afbraak het lot van dit soort overbodige bouwsels. Niet in Wehl. Kathedralen van het platteland, noemt BOEi, de Nationale Maatschappij tot Behoud en Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel erfgoed, de silo uit 1956, en de magazijnen waarvan de eerste uit de jaren twintig dateren. De organisatie is eigenaar van de gebouwen en wil er hoe dan ook iets mee doen. Tegen de vlakte is geen optie. De silo is inmiddels gerestaureerd.

BOEi, een in 2000 opgerichte non profit organisatie, is nu op zoek naar gebruikers die er woningen, een kantoor of een bedrijfsruimte in willen vestigen.

Maatwerk leveren

Zo'n proces kan jaren duren. Arno Boon, directeur van BOEi, schrikt niet van perioden van vijf tot acht jaar. "We willen dat een project financieel op eigen benen staat. Bedrijfsmatig en efficiënt moeten we maatwerk leveren. Dat kost tijd. Een gebruiker moet ook passen; anders leidt het tot te

veel, vaak kostbare, veranderingen aan het monument." Het begint met een nadelige startpositie, omdat er een onrendabele top op het gebouw zit vanwege achterstallig onderhoud. Dat "gat" probeert de organisatie te dichten met een aansprekend plan, waarvoor doorgaans ook overheidsgeld op tafel moet komen. Lastig in het proces is dat partijen geen of weinig ervaring hebben met het herbestemmen van gebouwen. Het idee van herbestemmen is inmiddels bij de overheid en andere betrokken partijen alom bekend, stelt hij vast. Er daadwerkelijk mee aan de slag gaan, is een ander verhaal.

Positief Bouwbesluit

Arno Boon signaleert dat er in de politiek de nodige sympathie bestaat voor een nieuwe functie en opknappen van industrieel erfgoed, maar hij constateert ook dat herbestemming onder druk staat door de bezuinigingen. Bovendien gaat het gros van de 70 miljoen euro, die het Rijk jaarlijks uittrekt voor monumentale gebouwen, op aan onderhoud. "Er wordt niet geïnvesteerd. Positief noemt hij het, dat het Bouwbesluit 2012 voor perspectief zorgt. "Er is binnen de regels veel meer ruimte voor herbestemming. Een gebouw uit 1950 hoeft niet "state of the art" naar de huidige maatstaven te zijn. Je mag

weer en andere instanties is doorgedrongen. BOEi heeft in de afgelopen tien jaar voor 90 miljoen euro in projecten geïnvesteerd naast investeringen van de overheid en andere partijen. Er zitten nog zo'n 100 projecten in de pijplijn, waarvoor de organisatie in de komende vijf jaar nog eens 100 miljoen euro nodig heeft.

Kerken en kloosters

Rentmeester NVR Simon Kapteijn uit Alkmaar (Kapteijn Rentmeesters en Grondzaken) is actief voor Reliplan, een organisatie die zich al 20 jaar toelegt op de herbestemming van kerkgebouwen, kloosters, schoolgebouwen en ander monumentaal erfgoed. Het specialisme van Reliplan zit echter in de kerkelijke hoek, zoals de naam al aangeeft. Wekelijks komen er in heel Nederland twee kerken "vrij" en wekelijks een boerderij, geeft hij de omvang weer van nieuw aanbod dat op de markt komt. Het verhaal is bekend: bezoek en lidmaatschap van de kerk lopen terug, de kosten lopen op en het kerkbestuur heeft nog maar één keuze, geheel of gedeeltelijk verkopen, want het is anders onbetaalbaar. Een optie is slopen en er iets anders neerzetten. De locatie, dikwijls midden in de bebouwde omgeving, leent zich daar vaak ook uitstekend

Iets extra's toevoegen

De kunst is om er dan een andere, passende bestemming voor te zoeken. "Dan komen wij in beeld. We proberen vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Dat lijkt op makelaardij en dat is 't in feite ook, maar als rentmeester voeg je nog wat extra's toe", stelt Simon Kapteijn. Dan bedoelt hij het bedenken van creatieve oplossingen, het verbinden van partijen en het begeleiden van het gehele proces. "Je gaat zoveel mogelijk voor de lange termijn. Vroeger was een rentmeester degene die voor de kasteelheer het goed beheerde, nu heb je zoveel andere functies. Daar hoort ook de mijne bij."

Bij het vinden van een andere bestemming zoekt hij het 't liefst in maatschappelijke functies die aansluiten bij de oorspronkelijke bestemming. Voor de hand liggend zijn kerkgenootschappen, die nog groeien of andere geloofsgemeenschappen. "Waarom geen moskee in de kerk, maar dat ligt toch in een aantal gevallen gevoelig."

Bejaardenhuis of dagverblijf

Zorg- en maatschappelijke instellingen zijn een mogelijkheid. Dat varieert van een kinderdagverblijf tot een bejaardenhuis of huisvesting voor gehandicapten. "Tegenwoordig is er een trend om die groepen midden in de samenleving te plaatsen. Ook worden er, door de aankomende vergrijzing, allerlei nieuwe vormen van zorg aangeboden. Daar lenen kerken, kloosters of scholen zich erg goed voor." Maar ook andere bestemmingen zijn denkbaar: van bruiloftlocatie tot retraincentrum en van een hotel tot woonruimte. Zeker dat laatste is in trek. "Op elk potje past een deksel." Punt is ook de bestemming die op het pand rust. Maar, signaleert Simon Kapteijn, over het algemeen is er bij de overheid wel sprake van soepelheid. Ze wil graag dat markante gebouwen blijven. Neemt niet weg dat er vaak procedures voor bestemmingswijzigingen nodig zijn. Echter als je samen met een architect je plannen beeldend maakt, goed onderbouwd en voorlegt aan de gemeente c.q. de monumentencommissie kom je in de regel snel in de goede richting. "Het zou mooi zijn als we voor dit soort gebouwen een mix van bestemmingen toelaten, of zelfs bestemmingsvrij", oppert de rentmeester. Arno Boon beamt dit: "De wereld van stedenbouw en vastgoed is veranderd; inspelen op kansen is nodig, zonder belemmeringen." ■

Info: www.BOEi.nl; www.reliplan.nl



herbestemmen conform de bouwweisen van zeg maar 1950. Dat neemt niet weg dat je rekening houdt met huidige wensen. Een keuken zonder daglicht bijvoorbeeld wordt niet meer getolereerd door huurders, dat regelt zich vanzelf, daar is geen wetgever of handhaver bij nodig." Het nieuwe besluit is er, maar dat wil nog niet zeggen dat het overal bij bouw- en woningtoezicht, brand-

voor. Dat stuit op verzet, want het gebouw is iets eigens in stad of dorp, een herkenningspunt, dat de bewoners niet willen missen. Kerkbesturen, maar ook anderen kloppen aan, omdat ze het gebouw willen behouden. Vaak ook mag sloop niet, omdat het om een monument gaat.