

**Schulte, specialist in hergebruik:**

# "HERBESTEMMING VAN OUDE GEBOUWEN IS INGEWIKKELD, NIET PER SÉ DUURDER"

Herbestemming van gebouwen lijkt steeds meer voor te komen. In Nederland zijn hiervan mooie voorbeelden te zien. Ed Schulte is docent aan de Technische Universiteit Eindhoven en gespecialiseerd in hergebruik van gebouwen. Via hem probeert AGORA meer inzicht te krijgen in (onder meer) het waarom van herbestemming, het herbestemmingsproces en de huidige ontwikkelingen in herbestemmend Nederland.

*Is het zo dat er de laatste jaren steeds meer aandacht komt voor hergebruik?*

Dat is zo niet te zeggen. Herbestemming van gebouwen is er altijd geweest. Voor monumenten geldt dat deze beschermd worden. Er wordt dan ook steeds weer naar een nieuwe functie voor deze gebouwen gezocht. Of er wordt een herbestemming gezocht in het kader van de stadsvernieuwing. Wel is het zo dat er vernieuwde aandacht is voor herbestemming van industriële monumenten. Dit is

in gang gezet door het Monumenten Inventarisatie Project, een inventarisatie naar waardevolle gebouwen uit de periode 1850-1940.

Door dit project is de aandacht gevestigd op veel interessante objecten die het waard zijn te worden behouden. De meeste industriële gebouwen die tussen 1870 en 1940 gebouwd zijn, hebben hun functie verloren en staan nu leeg. Naar schatting komt slechts 3% van deze objecten op de beschermde monumentenlijst te staan. Herbestemming is dan de mogelijkheid om deze objecten te behouden. De waarde van deze monumenten wordt steeds meer ingezien en er wordt dan ook naar een nieuwe bestemming voor deze objecten gezocht. In allerlei gemeenten duiken dergelijke gebouwen op en wordt herbestemming overwogen.

*Wat zijn de overwegingen, voordat tot hergebruik wordt overgegaan?*

Het is ook hier weer van belang een

onderscheid te maken tussen monumenten en niet-monumenten. Monumenten worden automatisch beschermd en hiervoor worden dus ook vaak herbestemmingen gekozen. Voor het behoud van niet-monumenten zijn het vaak allerlei vrijwilligers, die ervoor zorgen dat een gebouw beschermd en herbestemd wordt. Vrijwilligers, genteresseerden, particulieren willen niet dat een gebouw afgebroken wordt. Zij vragen in veel gevallen wettelijke bescherming aan bij de Raad van State. Gedurende negen maanden kan een gebouw dan niet gesloopt worden tot een besluit genomen wordt over de monumentenstatus.

Zij brengen het gebouw onder de aandacht van de gemeente en oefenen druk uit om het gebouw te beschermen. Als er een gebouw vrij staat, wordt bijvoorbeeld aan de Technische Universiteit gevraagd te bekijken wat de mogelijke bestemming kan zijn van een dergelijk gebouw.

*Hoe zit het met kerken?*

Herbestemming van kerken is een heel ander verhaal. Hier hebben de parochiebesturen in de gaten dat over een aantal jaren een groot aantal kerken overbodig zal zijn. Zij gaan dan op zoek naar een nieuwe bestemming. Als je geen bestemming zoekt, stort het gebouw vroeg of laat in. Hier woedt vaak een grote maatschappelijke discussie: welke kerken worden wel, welke kerken worden niet herbestemd. Alle gelovigen van een kerkgemeenschap willen immers hun eigen kerk behouden. Dat in veel steden kerken herbestemd zijn, is meestal te danken aan een eigenwijs stichtingsbestuur. Zij zijn juridisch onafhankelijk en kunnen hun eigen mening doorduwen.

Gemeenten hebben overigens nogal eens de neiging een gebouw af te breken. Het kost namelijk nogal wat energie om een nieuwe bestemming te vinden. De expertise en interesse om een gebouw te herbestemmen ontbreekt vaak en men onderneemt geen stappen om de experti-



**Een tot woningen verbouwd voormalig douane-entrepôt in het oostelijk havengebied van Amsterdam: voorbeeld van een nieuwe trend.**



**Ed Schulte**

se ergens anders vandaan te halen. Het is eenvoudiger een gebouw te slopen dan er een nieuwe bestemming aan te geven. Bij nieuwbouw weet je wie je opdrachtgever is en wat die wil. Daar kun je exact een gebouw voor neerzetten.

#### *Hoe gaat het herbestemmingsproces globaal in zijn werk?*

Er zijn in het algemeen twee vormen van hergebruik te onderscheiden: een pand komt leeg en er dient een nieuwe bestemming gevonden te worden, of iemand weet een bestemming en wil deze in een bestaand gebouw vestigen. In het tweede geval is het eenvoudig. Je kunt kijken of de bestemming past in de stedenbouwkundige en bouwkundige context en vervolgens kijk je of het gebouw geschikt gemaakt kan worden voor het gebruik.

In het geval van een bestaand gebouw zonder functie is het herbestemmingsproces veel moeilijker. Naar mijn mening is het van belang dat in een zo vroeg mogelijke fase al onderzoek gedaan wordt naar mogelijke bestemmingen van het gebouw. In de huidige praktijk wordt een architect, of een aantal architecten, gevraagd een ontwerp voor een gebouw te maken, zonder dat hij weet wat de exacte bestemming voor dit gebouw is. Je loopt dan het risico veel geld onnodig weg te gooien. Een ontwerp kost al gauw een slordige veertig- tot vijftigduizend gulden.

#### *Is het moeilijk nieuwe gebruikers te vinden?*

Aan de Technische Universiteit Eindhoven hebben we een model ontwikkeld om de functie van een her te bestemmen gebouw te bepalen. We kijken in dit model eerst welke bestemmingen er

mogelijk zijn vanuit stedenbouwkundige en bouwkundige randvoorwaarden. Met name de stedenbouwkundige locatie is vaak erg dwingend voor de functie die je kunt toekennen. Een bestemmingsplan laat nu eenmaal geen woningen toe naast een fabriek.

Vervolgens worden vanuit de geschiedenis van het gebouw en de meningen van direct betrokkenen tevens conclusies getrokken over de mogelijke gebruiksvorm. Tenslotte gaan we op zoek naar een potentiële gebruiker voor een gebouw. Pas als je een gebruiker hebt, kun je een haalbaarheidsonderzoek doen en een financieel plaatje maken.

In deze laatste fase loopt het herbestemmingsproces vaak vast. Het is namelijk zeer moeilijk een gebruiker te vinden voor een gebouw. Makelaars hebben geen oog voor potentiële gebruikersgroepen in deze sector. Voor nieuwbouw zijn deze groepen wel duidelijk. Bovendien mikken ze vaak alleen op de rendabele projecten. Ook vanuit de gemeenten is er vaak weinig zicht op gebruikersgroepen voor een gebouw. In verschillende regio's in Nederland wordt gewerkt met pandenbanken om vraag en aanbod van herbestemde gebouwen bij elkaar te brengen. Deze functioneren mijns inziens echter slecht, omdat ze te beperkt van opzet zijn.

De informatie over een pand gaat meestal niet verder dan een adres en de afmetingen van het gebouw. De pandenbanken zouden meer informatie moeten opnemen over het mogelijke gebruik van het gebouw, de kosten van verdere verbouwing enzovoorts. Een gebruiker weet dan wat hij of zij met zo'n gebouw kan. Als die informatie beschikbaar is, kun je ook gericht gebruikersgroepen benaderen met een concreet aanbod.

#### *Eigenlijk ontbreekt er dus een vorm van organisatie bij herbestemming van monumenten?*

Ja, dat is zeker het geval. Er is geen organisatie in Nederland die zicht heeft op de panden die vrij staan, laat staan vrij komen. Het probleem is dat

monumentenbescherming en uitvoering van herbestemmingsprojecten gedecentraliseerd plaatsvindt. Gemeenten hebben geen zicht op het aanbod van leegstaande gebouwen. We hebben wel eens geprobeerd bij een gemeente te organiseren of je erachter kunt komen welke panden leegstaan. De enige manier om dit te weten te komen, is via de registratie van de betaling van onroerend-goedbelasting. Gebouwen waarover geen onroerend-goedbelasting betaald wordt, staan leeg. Over deze gegevens mag je echter niet beschikken. De bekendheid van leegstaande of leegkomende gebouwen zal waarschijnlijk verbeterd worden door het al genoemde Monumenten Inventarisatie Project. Hierdoor is een lijst met objecten beschikbaar. De pandenbanken zouden tevens een goede aanvulling kunnen zijn.

#### *Wegen bij herbestemming de kosten wel op tegen de opbrengsten?*

Het is niet zo dat herbestemming van gebouwen veel duurder is dan nieuwbouw. Veel hangt af van de bouwkundige staat van een gebouw. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat herbestemming van een gebouw ook goedkoper kan zijn dan nieuwbouw. Er wordt vaak voor nieuwbouw gekozen omdat herbestem-



**De diamantfabriek Boas in Amsterdam is in oude staat hersteld en is nu een toeristische trekpleister.**



Het in 1897 gebouwde Station Soest doet sinds 1992 dienst als kantoorruimte voor het Buro voor Bouwkunst.

ming een te ingewikkeld proces is, niet vanwege de kosten.

Tegenwoordig wordt, als er gekozen wordt voor herbestemming, wel zoveel mogelijk gezocht naar rendabele exploitaties. Er wordt geprobeerd de luxe-sector te interesseren voor herbestemmingsprojecten. Naar aanleiding van het Monumenten Inventarisatie Project bijvoorbeeld, is het Projectbureau Industrieel Erfgoed opgericht. Dit gaat bekijken welke objecten behouden moeten blijven. Een van de criteria bij de selectie van deze objecten zal zijn, of een gebouw de mogelijkheid heeft een rendabele bestemming te krijgen.

*Zijn er wel eens foute herbestemmingen gegeven aan gebouwen?*

Ik kan daar geen voorbeelden van verzinnen. Als het fout gaat, zit het meestal in het voortraject. Er is geen visie op de mogelijkheden van het gebouw, of de wil om er iets van te maken ontbreekt

gewoon. Als een gebouw eenmaal gerealiseerd is, is er gewoon een nieuw gebouw met een nieuw gebruik. Waarom zou het dan mis moeten gaan? Er zijn ook nieuwbouwprojecten die na vijf jaar niet meer blijken te voldoen.

Je kunt je wel afvragen wat de herbestemde kerken waard zijn. Het exterieur van dergelijke kerken is hetzelfde gebleven, maar van het interieur van de kerken is vaak niks meer over. Dit geldt vooral voor de kerken die 'volgebouwd' zijn en een woon- of winkelbestemming hebben gekregen, zoals de Nieuwkerk in Dordrecht, de Grote Kerk in Hoorn of de Zuiderkerk in Groningen. Over dit soort ingrepen woenen hevige discussies in architectenland. Het is de vraag of het waard is dergelijke gebouwen zo te veranderen.

*Wat vindt u de beste voorbeelden van herbestemming in Nederland, wat de slechtste, en waarom?*

Een van de mooiste herbestemde gebouwen is het Entrepotdok van Joop van Stigt in Amsterdam. Hier is ook een nieuwe trend gezet. Hij heeft laten zien wat een schitterende dingen je kunt doen met oude gebouwen. Ook het herbouwde DWL-terrein in Rotterdam vind ik erg mooi. Hier is het oude waterleidingbedrijf herbestemd. Een ander mooi vormgegeven project is de diamantfabriek Boas in Amsterdam. Deze fabriek is in zijn oude staat hersteld en er worden nu tevens bezoekers rondgeleid.

Een slecht voorbeeld zou ik zo niet weten. Meestal wordt er met grote creativiteit en inzet aan de gebouwen gewerkt en worden prachtige resultaten behaald. Herbestemming van gebouwen kan een geweldige uitdaging zijn en veel unieke gebouwen opleveren.

ROSEMARIE MAAS  
redactie AGORA

## THEMANUMMER ECOLOGISCH BOUWEN

Huisvesting is één der grondrechten, en als zodanig is wonen een belangrijk maatschappelijk goed. Wonen brengt echter ook milieuproblemen met zich mee. Denk hierbij aan energieverbruik, het beslag op schaarse ruimte door uitbreidingswijken en het oproepen van intensieve verkeersstromen als gevolg van het scheiden van wonen, werken en recreëren. AGORA kijkt in het novemnummer hoe ver het staat met het milieuvriendelijke bouwen. Aan bod komt niet alleen het ecologisch bouwen van individuele woningen, maar ook het niveau van de gehele woonomgeving. Daarnaast wordt gekeken in welke mate milieu-eisen een rol spelen bij de bouw van bedrijfspanden.

### ADVERTENTIERUIMTE

voor dit thema kunt u reserveren bij Jeroen Verwaaijen:  
tel. 020 - 6260817