

Herbestemming goede optie voor leegstaande gebouwen

In de binnenstad van Enschede komen veel gebouwen leeg te staan door fusies van overheidsinstellingen en scholen. Een aantal grootschalige stedelijke vernieuwingsprojecten zorgt voor een verdere leegstand.

JEROEN BEZEMA*

In het kader van het stedelijk beleid van de gemeente Enschede, gericht op het versterken van de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad, moet adequaat op zoek worden gegaan naar passende bestemmingen voor de betreffende gebouwen. Toenemende automobilititeit, schaalvergrotingen, bedrijfsverplaatsingen of -opheffingen zijn verantwoordelijk voor het feit dat veel gebouwen in binnensteden en randzones leeg komen te staan. Wanneer gebouwen worden gesloopt blijft in vele gevallen het terrein lange tijd onbenut. Naast sloop is er ook een andere aanpak mogelijk: het herbestemmen. De overheid heeft de mogelijkheden van het invullen van open terreinen of het herbestemmen van gebouwen onderkend en tot beleidsonderdeel gemaakt. Zo kan de binnenstedelijke ruimte op een betere manier benut worden.

De gemeente Enschede is sinds lange tijd vertrouwd met de begrippen herbestemmen en invullen. Door de snelle teloorgang van de textielindustrie ontstond binnen enkele jaren een groot overschot aan bedrijfsruimten en terreinen. Deze terreinen lagen verspreid over -en vaak midden in- de stad. Nu langzamerhand deze terreinen een nieuwe bestemming hebben gekregen, dient zich een volgende ronde van herbestemming aan. Dit keer zijn de vele fusies tussen (gemeentelijke) diensten en scholen de belangrijkste reden.



De Twentec-torens.

HOGESCHOOL

Aanvankelijk bestond bij 34 gebouwen het vermoeden van leegstand. Dit vermoeden bleek voor 23 gebouwen te kloppen. De open terreinen zijn in dit artikel om praktische redenen buiten beschouwing gelaten. Het bestand van deze (op termijn) leegstaande gebouwen in de binnenstad van Enschede is zeer divers en bestaat uit schoolgebouwen, kantoorpanden, musea, een zuivelfabriek, winkels en zelfs een synagoge. Voor enkele gebouwen bleken reeds plannen gemaakt; soms had de leegstand te maken met een verbouwing. Dat laatste was bijvoorbeeld bij het belastingkantoor het geval. Deze gebouwen zijn daarom in de uiteindelijke inventarisatie niet opgenomen. De eigenaars van de 23 overgebleven gebouwen werden benaderd voor een interview. In dit interview kwamen de redenen voor het niet in gebruik zijn of het op korte termijn leegkomen van het betreffende gebouw aan de orde. Ook werd ge-

vraagd naar de toekomstige bestemming van het gebouw. Sommige verzoeken tot het afnemen van een interview werden geweigerd, omdat er onderhandelingen waren met derden en de ontwikkelingen te precair waren om in de publiciteit te brengen.

Het bleek dat veel (binnenkort) leegstaande gebouwen dezelfde eigenaar hadden, namelijk de Hogeschool Enschede. Deze organisatie tekent voor het grootste aantal (in de toekomst) leegstaande gebouwen, namelijk elf. Een omvangrijke reorganisatie vanaf de zomervakantie van 1997 brengt het aantal vestigingen van de HBO terug van elf naar slechts een. Het gebouw 'De Admiraal', dat al het hoofdgebouw was, wordt hiervoor drastisch uitgebreid. De overige panden worden afgestoten, waaronder de monumentale textielschool. Ook de plannen van de gemeente Enschede zelf zorgen voor veel leegstand in andere gebouwen. De in gebruikname van een nieuw Stadskantoor, waarin enkele gemeentelijke diensten

worden ondergebracht, zal zorgen voor leegstand van het huidige gebouw van de Sociale Dienst en enkele andere diensten.

BINNENSTADSBOEK

De gemeente is ambitieus wat het stadshart aangaat. Het nieuwe uitvoeringsplan voor de binnenstad vindt zijn neerslag in het Binnenstadsboek. Grote projecten staan hierin beschreven en geïllustreerd waaronder de revitalisering van het van Heekplein, het Cultuurplein en het Stationsgebied. Deze projecten hebben tot doel om 'open gaten' te dichten en de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad te verbeteren. Juist door het verdwijnen van de textielindustrie is deze structuur van Enschede niet helemaal logisch. De plannen worden vrijwel zeker ten uitvoer gebracht. Over de invulling in detail bestaan overigens nog wel de nodige discussies. Het al of niet doorgaan van de 'Dubbelstad plus', een samengaan van de gemeenten Borne, Hengelo en Enschede is van invloed op de invulling van het Cultuurplein. Uitvoering van deze projecten dreigt verdere leegstand van gebouwen met zich mee te brengen op andere plaatsen in de binnenstad. Het Cultuurplein bijvoorbeeld zorgt voor het afstoten van het museum Jannink (een herbestemde textiel fabriek!) en het Natuurmuseum. Nu is het wel zo dat voor deze twee gebouwen is nagedacht over een nieuwe functie: het museum Jannink wordt waarschijnlijk verbouwd tot appartementencomplex. De bovenverdieping van het monumentale pand fungeert al een tijdje als zodanig. Het Natuurmuseum krijgt waarschijnlijk, passend bij de bestemming uit het structuurplan, een kantoorfunctie.

VEROUDERDE KANTOREN

Nu de belangrijkste oorzaken en veroorzakers van leegstand in Enschede aan de orde zijn gekomen, wordt nog een blik geworpen op de kantorenmarkt. De leegstand van sommige kantoren wordt vooral verklaard door landelijke trends. De vraag naar bouwgrond voor nieuw te ontwikkelen kantoren op stationslokaties, de A-lokaties is enorm, terwijl oudere kantoren, die in de jaren vijftig en zestig gebouwd zijn en door de gehele stad verspreid zitten, een zieltoegend (leegstaand) bestaan lijden. Dit is overigens niet zozeer een Enschedeers verschijnsel alswel een landelijke trend. De oorzaak hiervan moet gezocht worden in het steeds veeleisender worden van de vragers naar kantoorruimte, waardoor de iets oudere kantoren uit de gratie raken. Ook het ontbreken van de zogenaamde functiewijzigingswinst bij het herontwikkelen van een bestaand kantoorgebouw speelt mee. De functiewijzigingswinst ontstaat wanneer de grond van een bestemming verandert van een laag renderende economische functie naar een hoog renderende economische functie. Bij het plegen van nieuwbouw op uitbreidingslokaties was de oorspronkelijke functie in zeer veel gevallen laagwaardig, terwijl bij een bestaand kantoor-

gebouw de functie al kantoor was en blijft. Een belangrijk voordeel valt hierdoor weg en daarmee de aantrekkelijkheid van het herbestemmen van een bestaand, iets ouder kantoor.

NIEUWE FUNCTIES

Tot zover de oorzaken van leegstand in de Enschedese binnenstad. In het onderzoek is gekeken naar de mogelijkheden die de gebouwen bieden voor het krijgen van kantoorfuncties en woonfuncties. Voor beide functies geldt dat de geschiktheid afhankelijk is van eigenschappen als de grootte van de vertrekken, de indeling, de ouderdom, de staat van onderhoud en de bepalingen die het bestemmingsplan aangeeft voor een lokatie. Wanneer gekeken wordt naar de geschiktheid van een gebouw voor het herbestemmen als kantoorpand, dan zijn de volgende eigenschappen belangrijk: de bereik-



Een van de af te stoten Hogeschool-filialen.

baarheid met de auto en het openbaar vervoer, de parkeermogelijkheden en de ligging nabij horeca-gelegenheden. Herenhuisen uit het eind van de vorige en het begin van deze eeuw, die in de huidige tijd vanwege hun omvang eigenlijk niet meer geschikt zijn als woning, zijn geschikt voor kantoorondernemers die hechten aan een historische omgeving, die een zekere status en 'betrouwbaarheid' oproept. Een gebouw is aantrekkelijk als woning of wooncomplex wanneer de volgende aspecten gunstig uitvallen: de ligging nabij voorzieningen, de mogelijkheid van een lift, de ligging nabij groenvoorzieningen en de flexibiliteit van het gebouw. Aan de hand van wat belangrijke eigenschappen zijn voor de geschiktheid van een gebouw als woon- of kantoorruimte is een indicatorenlijst opgesteld, waaraan de afzonderlijke gebouwen getoetst zijn. Enkele gebouwen zijn afzonderlijk behandeld en hier is de beperking tot kantoor of woning losgelaten. Zo is voor bijvoorbeeld de synagoge een functie als expositieruimte of museum geschikt, door de grote zaalruimte met koepel, die moei-

lijk opnieuw ingedeeld kan worden. Een voormalige synagoge in Groningen heeft een soortgelijke functie gekregen.

BEMOEIENIS

Hoe denken de eigenaren over het herbestemmen? De markt bekommert zich over het algemeen niet zozeer om het lot van leegstaande gebouwen en de gevolgen die hiervan uitgaan op de directe omgeving. Een particuliere eigenaar probeert simpelweg snel een koper te vinden voor zijn pand, waarbij het hem vaak niet zoveel uitmaakt wat de nieuwe functie wordt. Van de gemeente kan een grotere bemoeienis verwacht worden. Een groot bezit aan gebouwen geeft de gemeente mogelijkheden om als particuliere instantie het gemeentelijk beleid ten aanzien van het bestrijden van leegstand uit te voeren. Door intensief te zoeken naar doelgro-

pen voor de af te stoten gebouwen en informatie over de gebouwen inzichtelijk te maken wordt de kans groter dat snel belangstellenden gevonden worden voor deze panden. Het inrichten van een informatiepunt waar gebouwen van (semi-)overheidsinstellingen met alle relevante gegevens in worden opgenomen zou een begin kunnen zijn. De onbenutte gebouwen kunnen in overheidshanden blijven, wanneer derden te kennen geven het pand te willen huren, voor welke activiteit dan ook. De gemeente Enschede helpt de Hogeschool Enschede met het zoeken naar nieuwe gegadigden voor de niet meer in gebruik zijnde filialen. Zij onderkent hiermee het probleem dat het afstoten van tien panden met zich meebrengt. De hiervoor genoemde grootschalige ontwikkelingen kunnen echter een bedreiging voor deze goede bedoelingen en inspanningen zijn.

*Jeroen Bezema is als sociaal-geograaf afgestudeerd aan de Rijksuniversiteit Groningen. Dit artikel is gebaseerd op zijn doctoraalscriptie *Herbestemmen en invullen: een onderzoek naar de oorzaken, gevolgen en oplossingen van open terreinen en leegstaande gebouwen in Enschede*.