

drs. ir. A. Dreimuller
drs. A. van Hooren

restauratie

Hergebruik en bezuinigingen voor oude gebouwen uitkomst

Iedere stad kent wel een aantal grote vaak monumentale gebouwen, die in de loop der tijd leeg komen. Volgens Dreimuller en Van Hooren, zijn dat er zo'n twintig tot dertig in elke grote stad in Nederland. De gemeente wordt bij leegkomst voor de keus gesteld sloop of een nieuwe functie. De laatste tijd wordt er vaak gekozen voor verbouw tot woon-eenheden voor één- of twee persoonshuishoudens. Afdoen is die keus niet, want aan dat contingent komt ook eens een eind. Volgens Dreimuller en Van Hooren moet worden gekozen voor een combinatie van functies. Geen gemakkelijke keus overigens. Als voorbeeld wordt de verbouw van het Ursulinenklooster in Eijsden aangehaald.

Hergebruik van oude gebouwen is een thema dat de laatste tijd volop in de belangstelling staat. Dat is niet omdat plotseling iedereen oude gebouwen voor sloop wil behoeden, maar omdat twee nijpende problemen elkaars oplossing blijken te zijn. Het eerste probleem is simpel het feit dat door de economische malaise nieuwbouw vaak te kostbaar blijkt, waardoor geen ruimte beschikbaar komt of langer gebruik moet worden gemaakt van de bestaande voorzieningen. Het tweede probleem bestaat uit gebouwen die leeg staan en vaak niet mogen worden gesloopt. De reden daarvan kan zijn dat het gebouw een monument is of omdat de eigenaar het zich niet kan permitteren het gebouw te slopen in verband met zijn imago. Dat geldt bijvoorbeeld voor de stations van de Nederlandse Spoorwegen of in het algemeen voor gemeentebesturen.

Door hergebruik worden twee vliegen in één klap gevangen. Een functie krijgt een ruimte en een ruimte krijgt een functie. De realisering daarvan kent — nu deze mogelijkheid algemeen wordt geaccepteerd — nog maar weinig beletselen.

Bouwtechnisch zijn er geen problemen meer. Financieel is er vaak een mouw aan te passen. Bovendien, hergebruik blijkt vaak goedkoper. Eén nelpunt blijft, en dat is: hoe

kunnen vraag en aanbod goed en op het juiste moment met elkaar worden gecombineerd.

Vooraf kerken

Met gebouwen die geen functie meer bezitten maar die niet mogen worden afgebroken heeft vooral de monumentenzorg ervaring. Het zijn veelal kerken, waaraan door de daling van het aantal gelovigen geen behoefte meer bestaat. Desondanks zijn die kerken in het verleden wel gerestaureerd. Subsidies tot bijna 100 % maakten dit mogelijk. Echter een gebouw dat niet of nauwelijks wordt gebruikt, verwarmd en regelmatig gecontroleerd takelt snel af.

Geld voor onderhoud is ook niet toereikend voorhanden, zodat de dure restauratie al na een beperkt aantal jaren moest worden herhaald. Het goed functioneren na de restauratie wordt dan ook steeds meer een voorwaarde voor het verkrijgen van de subsidie. Daarmee ontstaat het probleem, wie of wat wil in hemelsnaam in een gerestaureerde kerk.

Een complicerende factor is dat men binnen de monumentenzorg oog heeft voor het gebouw zelf. Nieuwe functies die qua aard niet overeenkomen met het gebouw, of waarvoor het gebouw te ingrijpend moet worden verbouwd zijn niet erg welkom. Ondanks die eis zien we bij de kerken een veelheid



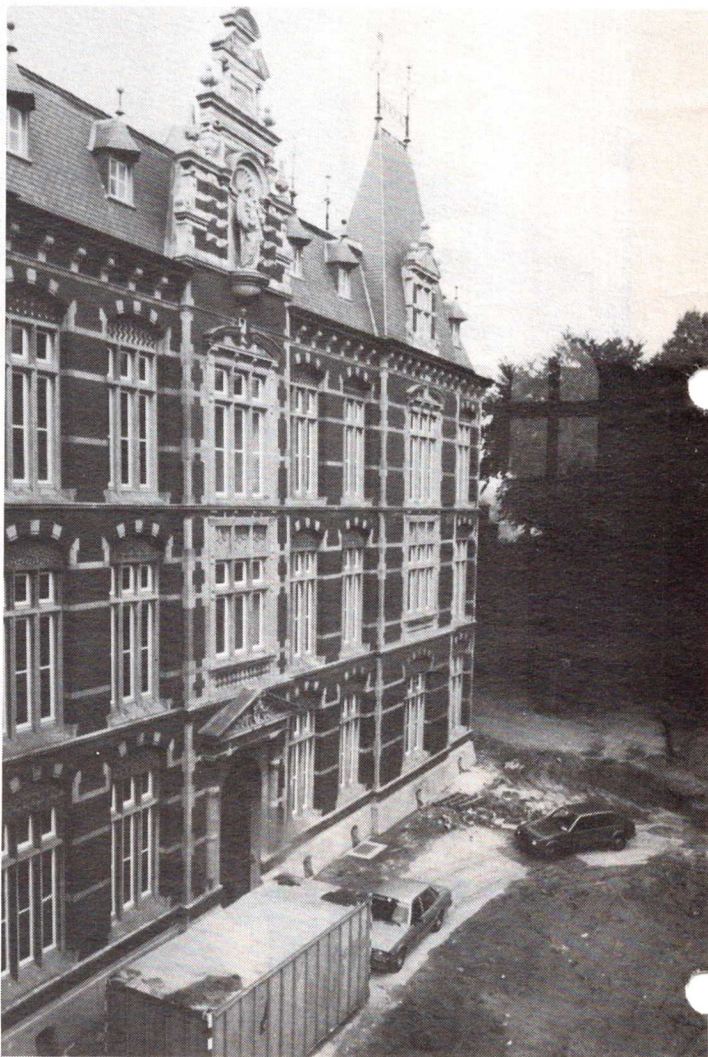
— star als het is — daarna onvoldoende is aangepast.

Kapitaalvernietiging

Economisch en zeker niet bouwtechnisch zijn deze gebouwen veranderd. Sloop wordt daarmee een vorm van kapitaalvernietiging. De gebouwen bezitten vaak ook andere waarden. Een hele simpele is die van de herkenning. Uitgesproken gebouwen op bijzondere plaatsen helpen mensen bij de oriëntatie. Denk maar aan water- of kerktorens. Minder duidelijk is dat ze een stuk geschiedenis vertegenwoordigen, zoals kloosters en fabrieken die hun invloed hebben gehad op het culturele en economische leven. Wanneer sloop als alternatief wordt afgevoerd moeten we voor nieuwe functies zorgen. De vraag is of die wel voldoende voorhanden zijn. De monumentenzorgers ontdekten dat er te weinig musea zijn om alle lege kerken te vullen. Iets dergelijks dreigt ook voor de andere gebouwen. Een schatting maken van hun aantal

van nieuwe functies. Deze variëren van museum, tentoonstellingsruimte, archief, architectenbureau, woning(en), zwembad tot zelfs een markthal. Het inpassen van de nieuwe functies in het bestaande gebouw is geen probleem meer, het vinden van die nieuwe functie echter een steeds grotere.

Niet alleen bij kerken speelt het probleem dat een nieuwe functie moeilijk te vinden is. Voor kloosters, ziekenhuizen, scholen, kazernes, stations, postkantoren, watertorens en fabrieken geldt hetzelfde. Het betreft vaak rond de eeuwwisseling gerealiseerde gebouwen. Een kenmerk is dat ze specifiek voor één functie zijn ingericht. Die functie is in de loop van de tijd geëvolueerd, terwijl het gebouw



is vrij moeilijk. Maar als we ons richten op het aantal grote momenten waarvoor dit probleem geldt – namelijk 10 000 – en we beseffen dat dit alleen de gebouwen van voor 1850 betreft en dan nog voornamelijk de kerken, kloosters en kastelen, dan moet het totale aantal grote monumentengebouwen zeker twee- tot driemaal zo groot zijn.

Dat betekent dat elke grote stad in Nederland zo'n twintig tot dertig gebouwen uit die periode heeft, waarvoor de geschetste problematiek geldt of gaat gelden. Dat niet voor ieder gebouw een precies passende functie kan worden gevonden, zal duidelijk zijn. In elk gebouw HAT-eenheden stoppen is ook niet wenselijk. Daarom zal moeten worden gezocht in de richting van het combineren en samenvoegen van een aantal nieuwe functies in gerenoveerde en aangepaste oude gebouwen.

Deze even simpele als de voor de hand liggende oplossing kent echter een groot aantal hobbels. De belangrijkste is wel dat de eventuele toekomstige gebruikers geen weet hebben van elkaars behoeften, waardoor nooit in die richting zal worden gezocht. Zo men elkaar wel vindt dan bestaat er nog weinig ervaring op dat gebied. Hoe worden risico's geregeld, wie krijgt welke subsidie, wie financiert. Hoe is het beheer geregeld, wie zorgt voor het onderhoud, wie beantwoordt de klachten.

Ursulinenklooster

Het Rijk, of beter, de afdeling Algemeen Accommodatiebeleid (AAB) van het ministerie van VVC heeft in de laatste jaren van haar bestaan aandacht besteed aan deze vorm van hergebruik. Daar is ze nauw betrokken geweest bij het integratieproject van het Ursulinenklooster in Eijsden (L). Ze heeft dit project voor een klein deel gesubsidieerd.

Belangrijker is dat de afdeling AAB actief bij het besluitvormingsproces betrokken is geweest, waardoor de plannen ook werkelijkheid zijn geworden. Het meest opvallend in Eijsden is dat, zodra de nieuwe functies zijn gevonden en de afspraken gemaakt, het ontwerp- en besluitvormingsproces snel en vlekkeloos verloopt. De grote moeilijkheden doen zich in de daaraan voorafgaande periode voor.

Deels is het verhaal klas-

siek. In 1973 verlaten de laatste zusters het Ursulinenklooster en de gedachten gaan als vanzelf uit naar sloop van het klooster en nieuwbouw. Projectontwikkelaars tonen belangstelling. Een actiegroep gaat ijveren voor het behoud van het klooster. Als de gemeente dan de monumentenstatus aanvraagt – en daarmee de sloop effectief verhindert – is een patstelling bereikt. In 1975 koopt de gemeente het klooster en om het gebouw voor vandalisme te beschermen gaat het tijdelijk onderdak bieden aan een harmonie en een tafeltennisvereniging. Ondertussen wordt verwoed gezocht naar een nieuwe functie, maar een oplossing wordt niet gevonden. Ook als de gemeente aan een combinatie van functies denkt wordt niet onmiddellijk de finale oplossing bereikt. Onzekerheid over de subsidies en de deelnemers verlamt het proces.

Eerst in 1981 als hierover klaarheid ontstaat komt het proces in een stroomversnelling. In 1982 werd de restauratie van het klooster in uitvoering genomen. De officieuze ingebruikname vond j.l. september plaats (de officiële opening zal in juni van dit jaar plaatsvinden).



Uit de evaluatie* die in opdracht van de afdeling AAB is uitgevoerd blijkt ook dat de belangrijkste fase de periode tot 1981 is geweest. In die tijd wordt vergeefs naar een oplossing gezocht. De reden hiervan is het stroef lopend besluitvormingsproces dat nauw verbonden is met de plaatselijke politiek. Dat afwegingsproces is moeilijk te structureren. Oorzaak hiervan is dat degene die het proces probeert te sturen en te versnellen onmiddellijk als deelnemer aan de meningsvorming c.q. machtsstrijd zal worden ervaren. Het stroomlijnen en versnellen kan daarom alleen plaatsvinden, door het bevorderen van de communicatie. Duidelijkheid is gewenst. Het is be-

ter een goed inzicht in de meningsverschillen te hebben dan dat er overeenstemming bestaat over een vaag doel.

Die duidelijkheid hebben medewerkers van de afdeling AAB uiteindelijk in Eijsden gebracht. Niet dat het zonder hen niets in Eijsden was geworden, maar zij hebben het proces versneld door klaarheid te brengen. Klarheid over de deelnemers, de verschillende subsidiebronnen, over de beheersfase (uiteindelijk is gekozen voor een beheerscommissie als bedoeld in art. 61 lid 1 sub a van de gemeentewet). De ambtenaren van het ministerie zijn daartoe in staat geweest omdat zij de specialistische kennis en vaardigheden bezitten om een dergelijk proces te coördineren. Kennis en vaardigheden die niet in elke gemeente voldoende aanwezig zijn. Bovendien zijn zij onverdacht en kunnen boven de partijen staan.

Deze functie van de afdeling AAB kan op meer plaatsen in Nederland positief uitwerken met als resultaat dat oude gebouwen behouden blijven en een of meer functies krijgen. Gebruikers worden geholpen aan een (beter) onderkomen en – zoals ook in Eijsden weer blijkt – voor lagere bouwkosten. Daarom is het zeer te betreuren dat de afdeling AAB is gevallen in de bezuinigingsslag bij WVC terwijl juist deze afdeling (indirect) de negatieve gevolgen van andere bezuinigingen helpt op te lossen. Dat neemt niet weg dat dit werk zou kunnen worden overgenomen door een ander deel van het ministerie, bijvoorbeeld door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

* Het rapport „Ursulinenklooster Eijsden; een integratieproject” is een uitgave van het ministerie van WVC, gratis verkrijgbaar bij de afdeling voorlichting, postbus 5406, 2280 HK Rijswijk en is opgesteld door DHV Raadgevend Ingenieursbureau bv uit Amersfoort.

Ursulinenklooster in detail

Het nu gerenoveerde neo-renaissance hoofdgebouw – toegeschreven aan P. J. H. Cuypers – is door de Ursulinen rond de eeuwwisseling gebouwd. De gevel is vertikaal geleed door een middenrisaliet met in renaissance-vormen versierde top, twee zijrisalieten en bekrond door paviljoendaken met dakkapellen. Nadat in 1973 de laatste zusters het klooster verlieten werd de planvorming van het gebouwencomplex en de omliggende terreinen ter hand genomen. De gemeente nam in 1975 de terreinen over. Een deel van de tuin (de rand) werd verkocht aan particulieren ten behoeve van vrije sector bouw. In januari 1982 begon de gemeente met de verbouw van het complex, die in september j.l. werd afgerond.

De gemeente Eijsden benut veruit het grootste deel van het complex als gemeentehuis. Daarnaast is er onderdak gevonden voor een Openbare Bibliotheek (gedeeltelijk in aangebouwde nieuwbouw), een tafeltennisvereniging, het Rode Kruis, EHBO-vereniging Eijsden, de stichting Kaomptloore en de stichting Eijdsens verleden. Er is geen woonruimte in het complex opgenomen.

Bijzonderheden:
opdrachtgever:
architectenbureau:
aannemer:
kosten:

Gemeente Eijsden.
Architectenbureau ir. Satijn Eijsden.
Cremers bv Maastricht.
f 6 758 000,- (prijspeil 1981; sloop-, grond- en bouwkosten, honoraria en btw).

subsidies:

f 3 630 000,- (monumentenzorg, afdeling leerlingenbouwplaats, en art. 19 Openbare Bibliotheekwet).

prijs per m²:

f 1300,- bouwkosten waarvan ongeveer f 700,- door subsidies wordt gedekt.

inhoud:

ongeveer 17 000 m³.