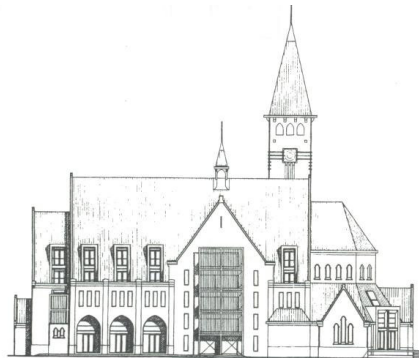


# Herbestemming van monumenten: probleem of uitdaging?



**Rijksuniversiteit Groningen**  
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen

**Caspar Woudt**  
student master vastgoedkunde

**Dr. R.J. Dorenbos**  
begeleider

**Dr. P.R.A. Terpstra**  
tweede begeleider

*december 2005*

## Voorwoord

Herbestemming van kerken is op dit moment een hot item in Nederland. De trend dat de afgelopen decennia veel kerken leeg zijn komen te staan, is duidelijk waar te nemen. Aan deze trend lijkt op dit moment vooralsnog geen einde te komen, de ontkerkelijking zorgt juist voor nog meer leegstand in de toekomst. Voor deze leegstand moet een oplossing worden gezocht om verpaupering van de kerkgebouwen met vaak sloop als gevolg, te voorkomen.

Van de leegstaande kerkgebouwen heeft een deel een monumentale status, zoals Rijks-, provinciaal- of gemeentelijk monument. Nu hebben monumenten, met name de kerken, altijd mijn interesse gehad. Het Algemeen Vormend Vak Middeleeuwse Kerkbouw in Groningen, dat ik gevolgd heb aan de faculteit Godgeleerdheid en Godsdienstwetenschappen, heeft die interesse nog eens versterkt. Vanuit deze achtergrond ontstond de intentie om over een onderwerp op het gebied van monumenten in het algemeen en kerkelijke monumenten in het bijzonder mijn afstudeerscriptie te schrijven als afronding van de master Vastgoedkunde.

Graag wil ik prof.dr. E.F. Nozeman bedanken voor zijn hulp bij het beginstadium van mijn onderzoek. Hij heeft me - mede door zijn helder inzicht - geholpen om een onderwerp op het gebied van vastgoed en monumenten te vinden.

Tevens wil ik graag dr. R.J. Dorenbos bedanken voor zijn begeleiding tijdens het maken van het plan van aanpak en het onderzoek. Hij heeft me scherp gehouden, onder andere door het onderzoeksgebied zo smal mogelijk te houden, zodat ik niet verzandde in de enorme hoeveelheid informatie die er op dit gebied bestaat. Dr. P.R.A. Terpstra wil ik bedanken voor het feit dat hij als tweede begeleider mijn scriptie wilde beoordelen.

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg in Zeist ben ik ook veel dank verschuldigd. Meerdere malen heb ik van zijn uitgebreide bibliotheek gebruik mogen maken. Daarnaast kon ik met al mijn vragen op het gebied van monumentenbeleid bij de Rijksdienst terecht.

Tenslotte wil ik mijn zus Henrike Pool bedanken, zij heeft de conceptvorm van deze scriptie doorgelezen en daarbij zinnig commentaar geleverd.

Hardenberg, december 2005

Caspar Woudt

# Inhoudsopgave

	<u>pagina</u>
Hoofdstuk 1: inleiding	1
§ 1.1: aanleiding	1
§ 1.2: doelstelling	2
§ 1.3: probleemstelling	2
§ 1.4: onderzoeksvragen	3
Hoofdstuk 2: onderzoeksaanpak	5
§ 2.1: afbakening onderzoek	5
§ 2.2: onderzoeksaanpak	7
§ 2.3: leeswijzer	9
Hoofdstuk 3: het beleid ten aanzien van monumenten	10
§ 3.1: het rijksbeleid	10
§ 3.1.1: <i>bestuurlijke instrumenten</i>	11
§ 3.1.2: <i>financiële instrumenten</i>	13
§ 3.1.3: <i>organisatorische instrumenten</i>	13
§ 3.2: het provinciale beleid	15
§ 3.3: het gemeentelijke beleid	15
§ 3.4: de RDMZ en overige instanties	16
§ 3.4.1: <i>de RDMZ</i>	16
§ 3.4.2: <i>de Bond Heemschut</i>	17
§ 3.4.3: <i>het projectbureau Belvédère</i>	17
§ 3.4.4: <i>de stichting Vom Himmel hoch</i>	17
§ 3.5: jurisprudentie	17
§ 3.6: het beleid ten aanzien van herbestemming	18
Hoofdstuk 4: herbestemming en het herbestemmingsproces	20
§ 4.1: geschiedenis van herbestemming	20
§ 4.2: leegstand	21
§ 4.2.1: <i>kerkgebouwen</i>	22
§ 4.2.2: <i>industrieel erfgoed</i>	23
§ 4.2.3: <i>openbare gebouwen</i>	24
§ 4.3: definitie herbestemming	24
§ 4.4: voordelen van herbestemming	25
§ 4.5: de betrokken actoren en hun werkzaamheden	26
§ 4.5.1: <i>de opdrachtgever / eigenaar</i>	27
§ 4.5.2: <i>de belanghebbenden</i>	27
§ 4.5.3: <i>de overheid</i>	28
§ 4.5.4: <i>de financier</i>	28
§ 4.5.5: <i>de architect</i>	28
§ 4.5.6: <i>de aannemer</i>	28
§ 4.5.7: <i>de adviseur</i>	29
§ 4.5.8: <i>de makelaar</i>	29
§ 4.6: enkele voorbeelden uit het verleden	29
§ 4.7: de haalbaarheid van herbestemming	34
4.7.1: <i>de actoren</i>	34
4.7.2: <i>de financiële factor</i>	34
4.7.3: <i>de keuze van de functie</i>	35

Hoofdstuk 5: sloop versus herbestemming:	37
§ 5.1: de keuze voor sloop	37
§ 5.2: nadelen van sloop	38
§ 5.3: sloop versus herbestemming	40
Hoofdstuk 6: de problemen bij herbestemming van kerken	43
§ 6.1: de aanleiding tot herbestemming	43
§ 6.2: de initiatie	43
§ 6.2.1: <i>het Rooms Katholieke kerkbestuur</i>	44
§ 6.2.2: <i>het Protestantse kerkbestuur</i>	46
§ 6.2.3: <i>de nieuwe eigenaar</i>	47
§ 6.2.4: <i>overige initiators</i>	48
§ 6.2.5: <i>de nieuwe gebruiker(s)</i>	48
§ 6.3: het zoeken van een nieuw gebruiksdoel	50
§ 6.3.1: <i>de centrumstedelijke locatie</i>	50
§ 6.3.2: <i>de woonlocatie</i>	51
§ 6.4: de invloed van belanghebbenden	53
§ 6.4.1: <i>de omwonenden</i>	53
§ 6.4.2: <i>de kerkgangers</i>	54
§ 6.5: het programma van eisen	55
§ 6.6: het ontwerp en de uitwerking	56
§ 6.7: de wet- en regelgeving	57
§ 6.8: de financiering	58
§ 6.9: de aanbesteding en de bouw	61
§ 6.10: de exploitatie	63
§ 6.11: de geslaagdheid van het proces	63
Hoofdstuk 7: herbestemming van monumenten: probleem of uitdaging?	64
§ 7.1: technische en fysieke knelpunten	64
§ 7.2: financiële en marktconforme knelpunten	64
§ 7.3: ruimtelijke knelpunten	65
§ 7.4: wet- en regelgeving	66
§ 7.5: het emotionele knelpunt	66
§ 7.6: het procesmatige knelpunt	67
§ 7.7: is herbestemming een uitdaging?	67
nawoord	69
samenvatting	70
referentie literatuur	71
bijlage 1: geïnterviewde personen	74
bijlage 2: vragenlijst	77
bijlage 3: bronvermelding voorpagina	78

# Hoofdstuk 1: inleiding

## § 1.1: aanleiding

Momenteel trekt de (Rijks)overheid zich op allerlei gebieden terug, om meer ruimte te bieden aan marktwerking. Ook de Nota Ruimte is, onder de noemer 'ontwikkelingsplanologie', doortrokken van deze benadering. Een sturingsfilosofie die echter niet geheel nieuw is. Al in de Nota Belvédère (1999) werd gepleit voor meer betrokkenheid van de vastgoedsector bij de (her)ontwikkeling van cultureel erfgoed. Deze sector kan een rol spelen vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid of vanuit het besef dat cultuurhistorie (kwaliteits)waarde toevoegt aan vastgoedontwikkelingen (Van Dinteren, 2005).

Monumenten worden herbestemd, omdat ze niet meer aan hun oorspronkelijke functie van fabriek, school of kerk kunnen voldoen, of omdat de exploitatie niet meer efficiënt is uit te voeren (Pollmann, 1995). Leegstand wordt in het algemeen gezien als een bedreiging voor deze monumenten. Immers, wanneer een monument zijn functie verliest en de eigenaar geen mogelijkheden meer ziet tot instandhouding, treedt verval en verloedering op. Het streven is er dan ook op gericht om leegstand – en dus verval – te voorkomen. Om aan leegstand een einde te maken, wordt gezocht naar een herbestemming. Dat is soms eenvoudig, omdat bepaalde monumenten zeer geliefd zijn en gemakkelijk een nieuwe bestemming krijgen. Er zijn echter ook situaties waarin dit minder eenvoudig is. Dit is bijvoorbeeld het geval bij grote kerken, kloosters en fabrieken. Deze gebouwen zijn met een bepaalde functie en een specifiek doel gebouwd (Nelissen 1999). Het is dan lastig om een passende bestemming te vinden, of om het gebouw inwendig zodanig aan te passen (binnen de mogelijkheden die toegestaan zijn aangezien het om een monument gaat) dat het gebouw de andere functie kan huisvesten. De monumenten staan vaak op lastige centrumstedelijke locaties (of biedt dit juist perspectieven?). Bij het herbestemmingsproces zijn ook vele actoren betrokken. Het is een ingewikkeld proces waarbij veel problemen voorzien, gedefinieerd en opgelost of voorkomen moeten worden.

Over de verschillende fasen in het proces en de betrokken actoren is in het verleden het nodige geschreven. Een beschrijving van herbestemming van monumenten gebeurt vaak als casebeschrijving van een specifiek uitgevoerde herbestemming. Bij sommige cases worden enkele succes- en faalfactoren opgesomd, maar specifieke problemen bij de herbestemming van monumenten zijn nauwelijks omschreven in de literatuur. In dit licht zal in dit onderzoek getracht worden meer inzicht in deze materie te verkrijgen. Om in de toekomst meer onderzoek op dit gebied te kunnen verrichten, zal kennis nodig zijn over in het verleden herbestemde monumenten. Het doel van dit onderzoek is dan ook een deel van die kennis te verschaffen.

P. Nijhof en E. Schulte geven in hun publicatie *'Herbestemming industrieel erfgoed in Nederland'* (Zutphen, 1994) een algemene beschrijving van het herbestemmingsproces van industrieel erfgoed. Daarnaast worden verschillende cases beschreven. Diverse knelpunten in het proces worden genoemd. Het wordt als een probleem ervaren dat het aanbod van leegstaande gebouwen in Nederland niet geregistreerd en dus niet bekend is bij creatieve potentiële kopers van de panden die herbestemming zouden kunnen toepassen. Aan de andere kant is het ook lastig om nieuwe gebruikers te vinden voor het object, al dan niet herbestemd. Daarnaast zijn de gebruiksmogelijkheden van een leegstaand object niet inzichtelijk genoeg, zeker niet bij de categorie industrieel erfgoed zoals een watertoren of een gemaal. Ontwerpers, architecten, soms ook opdrachtgevers of eigenaars zijn vaak van mening dat het maken van een ontwerp voldoende is om tot herbestemming te komen. Een analyse van het object met een onderzoek naar de gebruiksmogelijkheden met toetsing aan de herbestemming wordt vaak nagelaten. Het resultaat van de herbestemming is dan ook

vaak een illustratie van de wensen, niet van de mogelijkheden. Bij stedelijke herstructureringsprocessen wordt soms de waarde van het aanwezige leegstaande erfgoed over het hoofd gezien. Als de gemeente dan niet tijdig het object verkrijgt, kan een waardevermindering optreden, waardoor verwervingskosten toenemen en het herstructurerings- en herbestedingsproces geblokkeerd kan worden. De culturele en historische waardering voor het bestaande ontbreekt vaak zolang het niet wettelijk is geregeld. De problemen doen zich dan voor als de eigenaren juist proberen te voorkomen dat hun bezit beschermd wordt vanwege de belemmeringen die dat met zich meebrengt, zoals het aanvragen van een monumentenvergunning bij verbouw. De subsidies worden ook niet als een royale bijdrage ervaren.

Uit de bestudeerde cases blijkt dat gemeenten vaker het herbestedingsproces blokkeren dan stimuleren. Vaak moet de herbesteding door de zich organiserende plaatselijke bevolking worden afgedwongen in plaats van een creatief initiatief van de eigenaar of de gemeente. Dat herbesteding uiteindelijk toch mislukt is veelal te wijten aan het feit dat sloop- en nieuwbouwplannen al een te ver stadium verkeren om te kunnen worden afgeblazen zonder gezichtsverlies of schadeclaims.

T. Pollmann heeft in haar publicatie *'Herbesteding van Kerken, een ontnuchterend relaas'* (Den Haag, 1995) verschillende herbestedingen van kerken nader bekeken. Uit haar onderzoek blijkt dat slechts in enkele gevallen een herbestede kerk zich na functieverandering zelf kan bedruipen. Klimaatbeheersing en groot onderhoud zijn posten waar in veel gevallen te licht over gedacht is; de gevolgen doen zich later voelen.

## § 1.2: doelstelling

Het formuleren van de doelstelling ten aanzien van het onderzoek is samen met de probleemstelling een essentieel onderdeel van het onderzoeksrapport. De aanleiding leidt tot de volgende doelstelling:

*Inzicht krijgen in de problemen en belemmeringen die zich voordoen bij de herbesteding van monumenten in Nederland, in het bijzonder de kerkelijke monumenten, en de mogelijke oplossingsrichtingen.*

## § 1.3: probleemstelling

Om deze doelstelling te bereiken moet antwoord gevonden worden op de volgende probleemstelling:

*Welke knelpunten doen zich voor bij herbesteding van een kerkelijk monument met behoud van het gebouwde en hoe kan daar het beste mee om worden gegaan?*

Om het onderzoek niet te breed te maken, komen alleen die monumenten in aanmerking die een herbesteding hebben gekregen of krijgen met behoud van het gebouwde. Het gaat hierbij vooral om het uitwendige en het casco van het gebouw. Het interieur en de indeling mogen gewijzigd zijn of nog worden gewijzigd.

Het onderzoek kan nog interessanter worden als naast een definitie van de algemene en specifieke belemmeringen en knelpunten die zich voordoen bij herbesteding een samenhang aangewezen kan worden tussen die knelpunten. Het zou mogelijk zijn dat er verbanden bestaan tussen de knelpunten, bijvoorbeeld een samenhang tussen de

problemen bij het compartimenteren van een grote ruimte en het isoleren tegen geluidsoverlast en klimaatbeheersing.

In dit rapport is ervoor gekozen om kerkgebouwen die omgevormd zijn tot appartementencomplex te onderzoeken. Een kerk is een apart object. De grote oppervlakten en de hoogtes zijn niet gemakkelijk om te vormen teneinde een andere functie te herbergen. Kerken zijn vaak midden in het centrum van een stad of dorp gesitueerd. Dit heeft naar verwachting grote gevolgen voor de herbestemming van het object. Verder is het niet ondenkbaar dat er bij herbestemming van een kerk veel emotionele aspecten een rol spelen. Het sacrale karakter van het gebouw zal aangetast worden als er woningen in worden gevestigd. Dit zal niet bij iedere voormalige kerkganger en omwonende goed ontvangen worden. Verder kan de locatie van het monument belangrijke gevolgen hebben voor het herbestemmingsproces. De samenhang tussen de aard van de knelpunten en de locatie zullen dan ook onderzocht worden.

Om verpaupering van de monumenten en de omgeving tegen te gaan, is het nodig dat men iets onderneemt. Sloop of herbestemming? Het is naar verwachting geen gemakkelijke opgave om tussen deze twee begrippen te kiezen en te manoeuvreren tussen alle actoren die hun zegje willen doen en de regelgeving die van toepassing is op monumenten. Een monument in Nederland wordt namelijk beschermd door de overheid.

Het herbestemmen van een monument is een ingewikkeld proces en afhankelijk van verschillende elkaar beïnvloedende factoren (Heijen, 1998). Er zijn meerdere partijen en veel belanghebbenden bij betrokken, zoals mensen die in de omgeving van het object wonen. Er moet dan ook een maatschappelijk draagvlak voor de herbestemming worden gecreëerd. Door middel van dit onderzoek hoopt de auteur een zinnige bijdrage te kunnen leveren aan de discussie over herbestemming versus sloop, door meer inzicht te geven in de problemen die zich kunnen voordoen en de samenhang tussen de knelpunten en tussen het type monument en het knelpunt. Er zullen tevens voorstellen gedaan worden om op een goede manier met de problemen en belemmeringen om te gaan.

Samenvattend kan gesteld worden dat tijdens dit onderzoek een antwoord gezocht zal worden op de vraag: Herbestemming van monumenten: probleem of uitdaging? Deze vraag vormt dan ook de titel van het onderzoeksrapport.

#### **§ 1.4: onderzoeksvragen:**

- 1) Hoe is het beleid ten aanzien van monumenten in Nederland geregeld?
  - Wanneer wordt een object een monument?
  - Hoe is het beleid geregeld in de wetgeving en nota's?
  - Is er jurisprudentie bekend met betrekking tot herbestemming?
  - Welke overheden en instanties hebben invloed op het beleid?
  
- 2) Wat is herbestemming en waarom / wanneer wordt het toegepast?
  - Welke geschiedenis kent herbestemming?
  - Zijn er in het verleden projecten met succes gerealiseerd?
  - Welke verschillende soorten herbestemming bestaan er?
  - Welke trends zijn waar te nemen?
  - Wat is leegstand en wat betekent dit voor (herbestemming van) monumenten?
  - Welke instellingen zijn betrokken bij het proces?
  - Wie voert wat uit in het proces?
  - Wat is de haalbaarheid van herbestemming?

- 3) Hoe verhouden de begrippen sloop en herbestemming zich tot elkaar in het herbestemmingsvraagstuk?
- 4) Welke knelpunten doen zich voor bij herbestemming van kerken tot appartementencomplex?
  - Welke algemene knelpunten zijn er?
  - Welke verschillende knelpunten zijn er?
  - Is er samenhang tussen de knelpunten?
  - Welke samenhang bestaat er tussen de knelpunten en het type monument?
  - Welke samenhang bestaat er tussen de knelpunten en de locatie?
- 5) Hoe kunnen deze knelpunten worden voorkomen / opgelost / geminimaliseerd?
  - Hoe is dit in het verleden gedaan bij gerealiseerde projecten?
  - Aanbevelingen voor de toekomst.
- 6) Oplossingsmogelijkheden versus slopen.
  - Welke invloed kunnen overheden en instanties uitoefenen om oplossingen aan te dragen?
  - Is er een bepaalde samenhang te ontdekken tussen de verschillende oplossingsmogelijkheden?
- 7) Is er toekomst voor herbestemming?
  - Wat zijn de verwachtingen naar aanleiding van de trends en de wetgeving?
  - Welke aanbevelingen kunnen we definiëren voor de toekomst?



## Hoofdstuk 2: onderzoeksanpak

### § 2.1: afbakening onderzoek

Met een monument wordt meestal een beschermd monument bedoeld: het betreffende object wordt beschermd door de overheid. Dat kan zijn de Rijksoverheid, de provincie of de gemeente. Sommige monumenten genieten ook internationale bescherming of erkenning. De aanwijzing tot monument heeft als doel waardevolle architectuur en stedenbouw te behouden voor de toekomst (Elbers, 2004).

De bescherming van de monumenten is vastgelegd in (internationale) wet- en regelgeving, waarvan de Monumentenwet 1988 in Nederland de belangrijkste is.

Monumenten krijgen soms een nieuwe bestemming. Op deze manier worden de gebouwen gered van de slopershamer. Kerken, ziekenhuizen, scholen en fabrieksgebouwen worden herontwikkeld tot museum, supermarkt, appartementen, bibliotheek of moskee. Daarmee wordt er in de behoefte aan woon- en werkruimte voorzien en blijft tot tevredenheid van velen een monumentaal stukje stad of dorp bewaard (Berends, 1995).

Monumenten worden herbestemd omdat ze niet meer aan hun oorspronkelijke functie van fabriek, school of kerk kunnen voldoen of omdat de exploitatie niet meer efficiënt is uit te voeren (Pollmann, 1995). Bij kerken komt het vooral door de leegstand. Elke maand sluiten gemiddeld zes kerken de deuren (De Vries, 2004).

Potentiële herbestemming kan worden nagegaan vanuit verschillende gezichtspunten:

- 1) *De context: de condities van de ligging van de ruimte en activiteiten nabij de locatie.*
- 2) *Gebruikerseisen: de voorwaarden die aan een gebouw worden gesteld door gebruikers.*
- 3) *Gedrag bij gebruik: de wijze waarop een gebouw bij dagelijks gebruik zich gedraagt.*
- 4) *Commerciële doeleinden: de mate waarin de exploitatie efficiënt te noemen is.*

De geschiktheid van gebouwen voor herbestemming en de voordelen die dit oplevert, moet worden getoetst en dat kan vanuit deze gezichtspunten (Heidecker, 1985).

Het herbestemmen van een monument is een ingewikkeld proces en afhankelijk van verschillende elkaar beïnvloedende factoren (Heijen, 1998). Er zijn veel partijen bij betrokken. Vanwege de belanghebbenden zal er draagvlak voor de herbestemming gecreëerd moeten worden. Dit zal bijvoorbeeld bij de herbestemming van een Rooms Katholieke kerk in een moskee heel wat voeten in de aarde hebben. Er zouden verder tal van belemmeringen en problemen kunnen zijn in bijvoorbeeld de wetgeving. Dit zal uit het onderzoek moeten blijken.

Door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg wordt momenteel gewerkt aan een database om alle monumenten in Nederland in kaart te brengen. De huidige functie van de monumenten zal ook een vermelding krijgen in de database, welke in het jaar 2006 voltooid zal worden. Verder bestaat er op dit moment geen gegevensbestand van kerkelijke monumenten in Nederland. Een database van kerkelijke gebouwen (monumenten en niet-monumenten) in Nederland bestaat wel, deze wordt bijgehouden door de Vrije Universiteit

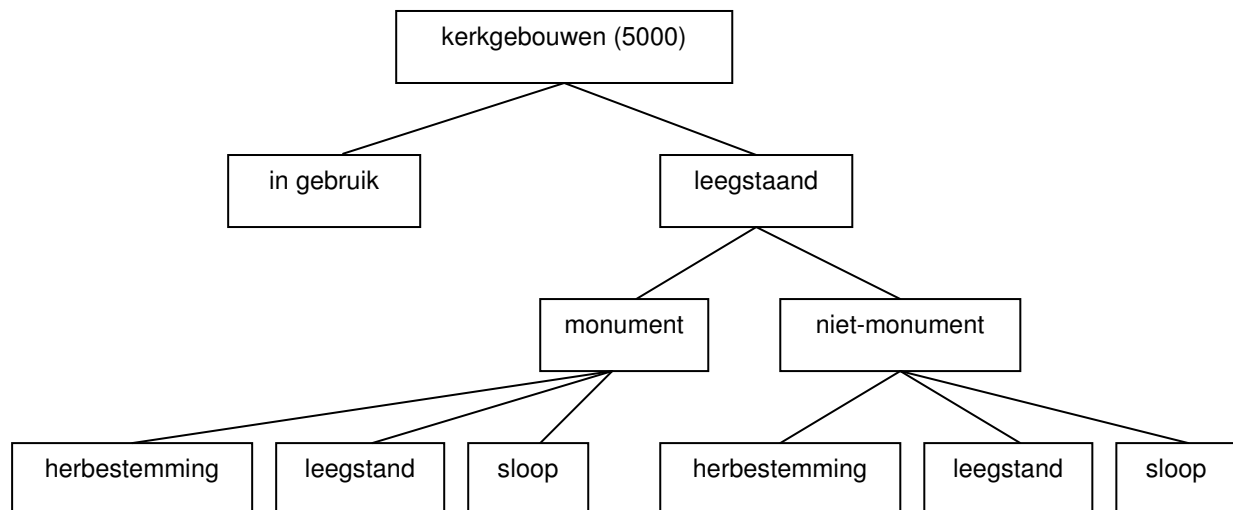
van Amsterdam. In een langlopend en doorgaand onderzoek worden gegevens verzameld over het oprichten en verdwijnen van kerken, kapellen, vergaderlokalen en andere gebouwen waar godsdienstige samenkomsten worden of werden gehouden, de zogenaamde Inventarisatie Kerkelijke Gebouwen Nederland (IKGN). De verzamelde gegevens zijn opgeslagen in een database waarin informatie te vinden is over circa 15.000 bestaande en verdwenen kerkelijke gebouwen van meer dan 100 genootschappen, uit alle plaatsen in Nederland. Onder die kerkelijke gebouwen vallen niet alleen kerken (kerkgebouwen), maar ook kerktorens, vergaderlokalen, moskeeën en tempels. Het aantal huidige kerkgebouwen in Nederland bedraagt circa 5000. Daarvan behoren er ruim 1800 toe aan de Rooms Katholieke kerk, circa 2000 aan de Nederlands Hervormde kerk en een kleine 1000 aan de Gereformeerde kerken. De rest is in het bezit van de kleinere kerkgenootschappen (Verführden, 2000). Een aantal van deze kerkgebouwen heeft in het verleden een herbestemmingsproces ondergaan. Uit de IKGN-database, die in juni 2005 bewerkt is door Tessel Pollmann en haar medewerkster, heeft de auteur de kerkgebouwen die een bestemmingswijziging hebben ondergaan verdeeld over een aantal categorieën naar huidige functie. Het gaat hier dus om kerkgebouwen in zijn algemeenheid, waar zowel monumenten als niet-monumenten onder vallen. Er zijn natuurlijk ook kerkgebouwen die in de loop van de tijd (na een periode van leegstand) door een ander kerkgenootschap zijn betrokken, dit is bijvoorbeeld niet ongebruikelijk bij het samengaan van de Gereformeerde kerk en de Hervormde kerk in de Protestantse Kerk Nederland (PKN), waarbij vaak een kerkgebouw leeg komt te staan en wordt betrokken door een jonger kerkgenootschap. Dit hergebruik, want zo wordt dit fenomeen genoemd, is voor het onderzoek niet relevant en wordt derhalve niet in onderstaand overzicht meegenomen.

<b>huidige functie</b>	<b>aantal</b>
atelier / galerie	47
asielzoekerscentrum	3
bedrijfsruimte/opslag	124
bibliotheek	5
bioscoop	1
brandweerkazerne	1
casino	1
conferentiecentrum	13
cultureel centrum	65
gemeentecentrum (kerk) / aula / wijkcentrum	128
gemeentehuis	12
gezondheidscentrum	11
horeca / discotheek	22
kantoor	47
museum	35
muziekcentrum / muziekschool	8
psychiatrisch ziekenhuis / verzorgingscentrum / bejaardentehuis	29
rouw- / uitvaartcentrum	16
sauna	1
school / crèche	18
sportcentrum	6
studio	3
theater	8
trouwzaal	3
winkel	42
woning(en) / appartement(en)	238
<b>totaal</b>	<b>887</b>

Tabel 1: aantal herbestemde kerken verdeeld naar huidige functie.

In totaal zijn er in het verleden dus al 887 kerkgebouwen herbestemd. Het is niet onmogelijk dat bovenstaande opsomming niet volledig is, in verband met het karakter van de database. Deze wordt namelijk steeds bijgewerkt. Opvallend is dat veel kerkgebouwen in Nederland in het verleden zijn herbestemd tot een woon- of appartementencomplex.

Hieronder zullen bovengenoemde begrippen verduidelijkt worden door middel van een figuur.



Figuur 2: begrippen m.b.t herbestemming van kerken.

Het voert in het kader van dit onderzoek te ver om een geografische verdeling van de herbestemde kerken te maken. Met de huidige beschikbare gegevens zou dit tevens een lastige en tijdrovende opgave zijn. Met de database die door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg wordt gemaakt zal het wel mogelijk zijn om een geografische indeling te maken van de herbestemde kerkelijke monumenten.

## § 2.2: onderzoeks aanpak

Het onderzoek heeft een kwalitatief beschrijvend karakter, maar het pretendeert niet objectief meetbare gegevens en algemene wetmatigheden vast te stellen. Voorafgaande aan het onderzoek zijn geen scherpe hypothesen te stellen. Het onderzoek heeft niet als doelstelling een verzameling en ordening van feiten weer te geven, een overzicht van 'wat er is', maar het gaat tenminste ook om samenhangen.

Om niet te verzanden in de grote hoeveelheid kerken die in het verleden zijn herbestemd, is ervoor gekozen dat de te onderzoeken kerken aan de volgende eisen moeten voldoen:

- *De oorspronkelijke functie van het gebouw is religieus.*
- *Het gaat om een rijks-, provinciaal- of gemeentelijk monument.*
- *Het gebouw staat op een (centrum)stedelijke locatie.*
- *Het gaat om kerken in een stad in Nederland.*
- *De nieuwe bestemming van het gebouw is wonen.*
- *Het herbestemmingsproces moet recentelijk plaats hebben gevonden (niet langer dan 8 jaar geleden), of in het eindstadium verkeren.*

Het bleek geen gemakkelijke opgave om dergelijke objecten te vinden, omdat er naast de database van de IKGn geen uniform bestand bestaat waarin herbestemde kerken

geregistreerd staan. Voor het selecteren is gebruik gemaakt van de IKG database die door mevrouw T. Pollmann is bewerkt. Mevrouw M. Bosschert van Reliplan in Amsterdam kon ook geen herbestemde kerk die aan de eisen voldoet aan de lijst van te onderzoeken kerken toevoegen. Deze twee genoemde vrouwen kunnen overigens gezien worden als de experts in Nederland op het gebied van herbestemming van kerken. Geconcludeerd kan worden dat een smal onderzoeksveld is gekozen, wat niet wegneemt dat er een goed kader voor het onderzoek kon worden samengesteld. De volgende kerken zijn onderzocht:

kerk	plaats	status ten tijde v.d. herbestemming	realisatie
Onze Lieve Vrouwekerk	Arnhem	gemeentelijk monument	2001
Paasbergkerk	Arnhem	gemeentelijk monument	toekomst
Vituskerk	Bussum	Rijksmonument	2003
Sint Josephkerk	Hilversum	gemeentelijk-, thans Rijksmonument	1998
Gereformeerde kerk	Nijmegen	gemeentelijk monument	2000
Gereformeerde kerk	Sneek	gemeentelijk monument	toekomst
Theresiakerk	Tilburg	gemeentelijk-, thans Rijksmonument	1999
Heilig Hartkerk	Utrecht	gemeentelijk monument	1999

Tabel 3: onderzochte kerken

Er is naar gestreefd om tenminste vier personen per kerk te interviewen. Dit is ook gelukt, met uitzondering van de gereformeerde kerk in Nijmegen en de Theresiakerk in Tilburg.

Door interviews af te nemen met allerlei partijen die bij een herbestemmingsproces betrokken zijn geweest is meer inzicht verkregen in de problemen bij de herbestemming tot wooncomplex. De interviews hebben plaatsgevonden met de kerkbesturen c.q. bisdommen, projectontwikkelaars, gemeenten, architecten, aannemers en stichtingen tot behoud van de kerk. Er is gekozen voor het telefonisch afnemen van de interviews. Deze interviewvorm bleek zeer geschikt om de partijen te benaderen. Een face-to-face contact was dan ook niet noodzakelijk. Een lijst met geïnterviewde personen is als bijlage 1 toegevoegd.

Verder heeft de auteur bij diverse specialistische instanties extra informatie ingewonnen, zowel schriftelijk, telefonisch als face-to-face:

- *RDMZ, Zeist.*
- *Reliplan, Amsterdam (makelaar gespecialiseerd in aan- en verkoop van religieus o.g.).*
- *Stichting Vom Himmel Hoch, Zwolle.*
- *Federatie Industrieel Erfgoed Nederland.*

Door middel van literatuurstudie zullen voornamelijk de deelvragen 1 t/m 3 beantwoord worden.

Verder zijn in het verleden uitgevoerde herbestemmingen bestudeerd. Deze cases hebben veel informatie verschaft over de succes- en faalfactoren.

Bij het herbestemmingsproces kunnen zich naast algemene knelpunten, specifieke knelpunten voordoen. Dit zal ook uit dit onderzoek blijken. Dit onderzoek heeft niet het doel om alle specifieke knelpunten nader te beschrijven, of voor elk knelpunt een oplossing aan te dragen. De oplossingen voor die specifieke knelpunten bij een bepaald object zullen ook niet uniform kunnen worden toegepast op andere situaties. In die zin zullen de bevindingen geen receptenboek vormen met oplossingen bij herbestemming, daarvoor is het object van onderzoek te divers. Het is wel mogelijk dat door dit onderzoek een aantal algemene

oplossingen aangedragen kan worden met betrekking tot de algemene knelpunten. Een doel is tevens om de belangrijkste algemene en specifieke knelpunten die voor kunnen komen te beschrijven en een oplossing en een eventuele samenhang aan te wijzen.

De uitkomsten van het onderzoek zullen vooral in het laatste hoofdstuk geformuleerd worden: herbestemming van monumenten: probleem of uitdaging. De problemen en de oplossingen met hun samenhangen kunnen een basis vormen voor toekomstig onderzoek over herbestemming van monumenten.

## **§ 2.3: leeswijzer**

Het onderzoeksrapport kent de volgende indeling:

In hoofdstuk 3 zal het beleid ten aanzien van monumenten in Nederland worden beschreven. De diverse wetten en nota's die het overheidsbeleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau vormgeven nemen hierin een belangrijke plaats in. Voorts zullen enige instanties die met monumenten te maken hebben worden vermeld en jurisprudentie uit het verleden worden beschreven.

Herbestemming zal in hoofdstuk 4 worden beschreven naar aanleiding van de geschiedenis en enkele voorbeelden uit het verleden. Het begrip leegstand neemt in dit hoofdstuk een belangrijke plaats in. De verschillende type monumenten met hun locatie zullen uiteengezet worden, zodat vergelijking mogelijk wordt gemaakt. In dit hoofdstuk zullen voor- en nadelen van in het verleden gerealiseerde processen worden beschreven. De actoren die bij het proces betrokken zijn zullen worden onderscheiden.

Het alternatief van herbestemming, de sloop van een gebouw, zal nader worden toegelicht in hoofdstuk 5. De verhoudingen tussen deze twee mogelijkheden bij leegstand zullen naar aanleiding van het onderzoek uitgelegd worden.

Het centrale deel van het onderzoek, de knelpunten die zich voordoen bij herbestemming van kerken en de meest effectieve aanpak hierbij krijgen een plaats in hoofdstuk 6. De interviews vormen een belangrijke bron van informatie voor dit gedeelte van het onderzoek. In hoofdstuk 7 zullen de belangrijkste problemen die bij herbestemming van industrieel erfgoed voorkomen worden beschreven. Dit gebeurt aan de hand van bestudeerde literatuur. Daarnaast worden de verschillende aangetoonde samenhangen beschreven.

Dit onderzoek heeft als doel een helder inzicht te geven in de herbestemming van monumenten. De belangrijkste uitkomsten worden beschreven in hoofdstuk 8 van het onderzoeksrapport. Kunnen we in de toekomst leegstaande monumenten in Nederland een zinnige invulling geven? Zien we herbestemming als een probleem of een uitdaging?

## Hoofdstuk 3: het beleid ten aanzien van monumenten

In Nederland heeft het traditionele 'huis van Thorbecke' geruime tijd de rolverdeling bepaald in het overheidsbeleid. De drie bestuurslagen rijk, provincie en gemeente hebben door de jaren heen wel een veranderend taakveld en een andere verhouding tot elkaar gekregen.

Ook als het gaat om de bescherming van monumenten hebben de verschillende overheden een eigen taak en een gedeelte van het beleidsveld waar ze over kunnen beslissen. Wanneer wij over monumentenzorg spreken, bedoelen we het beleidsterrein dat wordt gevormd door de zorg van allerlei partijen voor het behoud en herstel van de historisch waardevolle omgeving (Nelissen, 1996). Met een monument wordt doorgaans een beschermd monument bedoeld. De overheid is dan de beschermer. Om deze bescherming goed uit te voeren, bestaat er een (inter)nationaal kader van wet- en regelgeving op dit gebied:

- *Monumentenwet 1988.*
- *Overeenkomst inzake de bescherming van natuurlijk erfgoed van de wereld (1972).*
- *Haagse conventie voor de bescherming van cultureel erfgoed in het geval van gewapend conflict (1954, gewijzigd in 1999).*
- *Verdrag van Malta (1992).*
- *Monumentenverordeningen van provincies en gemeenten.*

De monumenten in Nederland kunnen onderverdeeld worden in de volgende categorieën:

- *Rijksmonument.*
- *Provinciaal monument.*
- *Gemeentelijk monument.*
- *UNESCO monument.*

En naar:

- *gebouwen en andere objecten;*
- *stads- en dorpsgezichten;*
- *archeologische monumenten (Elbers, 2004).*

In het kader van dit onderzoek zijn de Rijks-, provinciale- en gemeentelijke monumenten van belang. Het gaat hierbij om de categorie gebouwen en andere objecten. Nederland telt ongeveer 51.000 Rijksmonumenten, 1000 provinciale monumenten en 25.000 gemeentelijke monumenten.

### § 3.1: het rijksbeleid

Vanaf het begin van de twintigste eeuw is in Nederland onderzocht welke gebouwen aandacht en bescherming verdienen. In 1961 ging de eerste Monumentenwet van start en vanaf die tijd werden gebouwen die daar voor in aanmerking kwamen als Rijksmonumenten

geregistreerd. De Monumentenwet 1988 kwam vervolgens tot stand en die is tot op heden van kracht. In deze wet staat vermeld dat de minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur, sinds 1994 zijn ambtsopvolger de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (OCW), een monument als beschermd Rijksmonument kan aanwijzen. In de praktijk verzorgt de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ) de aanwijzing tot monument. Zij kan daartoe initiatief nemen, maar ook de eigenaar van het monument of een stichting die zich het behoud van monumenten ten doel stelt (artikel 3 Monumentenwet).

De aanwijzing tot Rijksmonument betekent dat er niets meer aan het pand mag worden gewijzigd, belangrijker is dat de historische waarde gerespecteerd wordt. In de praktijk mag vooral het exterieur geen grote wijzigingen ondergaan (Heijnen, 1998). De Rijksoverheid heeft een zeer uitgebreid en divers takenpakket op het gebied van monumentenzorg. In grote lijnen kan men deze taken in de volgende groepen opdelen:

- *Inventarisatie van beschermde monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten.*
- *Beschrijving van monumenten.*
- *Plaatsing van monumenten in een register.*
- *Aanwijzen van beschermde stads- en dorpsgezichten.*
- *Het verlenen van vergunningen.*
- *Het bevorderen van restauraties van monumenten, onder andere door het verstrekken van restauratiesubsidies.*
- *Het stimuleren van het onderhoud aan monumenten.*
- *Het subsidiëren van het onderhoud aan monumenten.*
- *Het bevorderen van onderzoek.*
- *Kennisbundeling en kennisoverdracht.*
- *Het geven van voorlichting.*
- *Het uitgeven van een nieuwsbrief (Nelissen, 2001).*

In de Monumentenwet wordt een monument als volgt omschreven:

*Alle vóór ten minste vijftig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultureel-historische waarde (artikel 1 sub b lid 1 Monumentenwet 1988).*

Nelissen (2001) deelt de taken van de rijksoverheid in door onderscheid te maken tussen de verschillende beleidsinstrumenten:

### *§ 3.1.1: bestuurlijke instrumenten*

De Rijksoverheid heeft de mogelijkheid om een object te beschermen of een stads- of dorpsgezicht als zijnde beschermd aan te wijzen. Daarnaast wordt vanaf artikel 11 in de Monumentenwet een ander belangrijk instrument behandeld, dat van de vergunningverlening.

*1) Het is verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen. 2) Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning: a) een beschermd monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen; b) een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 11 Monumentenwet 1988).*

Als een eigenaar het object dus op enigerlei wijze wil veranderen zal hij een vergunning moeten aanvragen. De gemeente mag over de aanvraag beslissen, voorzover die gemeente beschikt over een monumentenverordening. In dat geval is er namelijk een adviserende monumentencommissie aanwezig. In de situatie dat er geen verordening aanwezig is, zal de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (met als uitvoerende de RDMZ) beslissen over de vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering van het monument. De RDMZ krijgt van de vergunningverlenende gemeente ook een afschrift van de vergunningaanvraag, zodat ze advies kan uitbrengen.

De overheid kan een object als monument aanwijzen, maar de betreffende eigenaar kan tegen die aanwijzing bezwaar maken. Dit hebben kerkbesturen in het verleden gedaan om te voorkomen dat ze het gebouw in de toekomst niet zouden mogen slopen, of omdat de aanwijzing tot monument volgens hen teveel belemmeringen met zich mee zou brengen met betrekking tot het beheer en onderhoud van het pand.

Daarnaast kan een eigenaar of een belanghebbende van een pand zelf om een monumentale aanwijzing van een pand vragen bij de bevoegde overheid. In het geval van een gemeentelijk monument moet dit gebeuren bij burgemeester en wethouders (B&W). Voor provinciale monumenten kan een aanvraag en bezwaar ingediend worden bij de provincie waarin het monument is gelegen. Bij Rijksmonumenten moet de aanvraag om op de lijst te komen ingediend worden bij de RDMZ. Bezwaren kunnen ingediend worden bij de bezwaarschriftencommissie van het Ministerie van OC en W.

De aanwijzing als beschermd monument kan belemmeringen met zich mee brengen als de eigenaar het object wil wijzigen of aan wil passen. Maar artikel 11 van de Monumentenwet vermeldt dat het *zonder of in afwijking van een vergunning* verboden is een beschermd monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen. Binnen die vergunning zit dus de nodige speelruimte. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met het gebruik van het monument (RDMZ, 1999).

De Monumentenwet 1988 is niet ontworpen om het leven van eigenaren van monumenten zuur te maken. Zij heeft als doel de karakteristieke 'eigen' omgeving, die door vele elementen uit het verleden gevormd wordt, te behouden. De Monumentenzorg is er dus niet op gericht om alles wat oud is krampachtig te bewaren zonder enig gevoel voor de omgeving waarin het monument zich bevindt, de hedendaagse eisen van wooncomfort of andere gebruiksmogelijkheden (Berends, 1995).

In artikel 2 van de Monumentenwet staat vermeld dat bij toepassing van de wet rekening wordt gehouden met het gebruik van het monument. Financiële en technische redenen en het feitelijke gebruik van een pand worden dus meegewogen in het oordeel over de voorgestelde wijzigingen (Berends, 1995).

Een verandering in de visie van de Monumentenzorg is dat het krampachtige conserveren van de historische elementen wat ruimer opgevat wordt. De latere wijzigingen aan een pand hoeven vaak niet meer teruggebracht te worden naar de oorspronkelijke situatie. Juist de sporen uit de verschillende tijdsperiodes worden als interessant ervaren en moeten nu zichtbaar blijven (Berends, 1995).



### **Een voorbeeld: de Grote Kerk in Veere**

*Dit bevestigde de heer Elenbaas van de gemeente Veere, in een interview over de herbestemming van de Grote Kerk in Veere. Die kerk heeft in de loop van de tijd verschillende bouwkundige ingrepen gekend. De grote vensters zijn bijvoorbeeld dichtgezet met bakstenen en kleine vensters zijn in de plaats gekomen. Dit is gebeurd in opdracht van Napoleon, die de kerk destijds als paardenstal herbestemde. Er is bewust voor gekozen om het gebouw de geschiedenis te laten vertellen. Dus geen ingrijpende restauratie om krampachtig de oorspronkelijke situatie van 1521 terug te brengen.*

#### *§ 3.1.2: financiële instrumenten*

De aanwijzing tot monument betekent niet dat er alleen maar belemmeringen met betrekking tot het gebruik van het object optreden in de toekomst. Door de subsidieverlening biedt het rijk de mogelijkheid aan de eigenaar om het monument in goede staat te houden. De restauratie en het onderhoud van een monument is vaak een kostbare zaak. Naast een korte omschrijving in de Monumentenwet, vindt de regelgeving over subsidies plaats door de diverse Algemene Maatregelen Van Bestuur (AMVB's): het Besluit rijkssubsidiering restauratie monumenten (Brrm-1997), het Besluit rijkssubsidiering onderhoud monumenten (Brom) en het Besluit rijkssubsidiering historische buitenplaatsen (Brhb-1997) (Nelissen, 2001).

Vanaf 2006 wordt de subsidie voor restauratie en onderhoud geïntegreerd in één regeling: het Besluit rijkssubsidiering instandhouding monumenten (Brim). Het Besluit rijkssubsidiering historische buitenplaatsen blijft voorlopig als aparte regeling gehandhaafd (Elbers, 2004).

Het Nationaal Restauratie Fonds (NRF) regelt voor het Rijk de uitbetaling van subsidies. Daarnaast biedt ze eigenaars van monumenten een restauratiehypotheek aan en een eventuele totaalfinanciering van de restauratie. Naast financiële hulp bij de restauratie kan door middel van belastingaftrek een tegemoetkoming in de kosten van het restaureren worden aangeboden. Dit geldt voor de monumentale woonhuizen, waarop het Brom niet van toepassing is.

#### *§ 3.1.3: organisatorische instrumenten*

Er zijn in dit beleidsveld twee uitvoerende organisaties actief: de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de Raad voor Cultuur, het adviesorgaan van het ministerie van OC en W. Verder worden er naast de bestuurlijke, financiële en organisatorische instrumenten nog meerdere instrumenten ingezet, zoals onderzoek en voorlichting.

Naast de wetgeving die vooral in de Monumentenwet gevat is, zijn er in het verleden meerdere nota's van de hand van de rijksoverheid verschenen.

In 1995 werd het overheidsbeleid verwoord in de nota *Monumenten breed bekeken. Monumentenzorg op weg naar 2000*. Het accent lag toen op de integratie van cultuurhistorische elementen in de bestaande en nieuw te bouwen omgeving, oftewel op cultuurhistorisch kwaliteitsbeheer. Het handhaven van de historische, ruimtelijke en monumentale waarden bij veranderingen in de omgeving van het monument, was daarmee een belangrijke doelstelling geworden. Toch kon in het licht van deze nota behoud ook vernieuwing betekenen. Voor het behoud van de voornaamste waarden van een object kon de monumentenzorg namelijk niet om de ruimtelijke ordening heen, als bijvoorbeeld een

nieuwbouwplan voor een woonwijk in samenhang met de bestaande waarden van een object dat zich op die locatie bevond tot stand kwam (Aarsen, 1996). In 1996 bracht de regering de nota *De architectuur van de ruimte* uit. In deze nota wordt het belang aangegeven van een integrale benadering van beheer van de woningbouw uit de wederopbouwperiode (1940-1965), het gaat hierbij dus om het jongere erfgoed. Met deze architectuurnota's heeft de regering een algemeen stramien uitgezet met betrekking tot de architectuur. De lokale overheden konden met deze nota's aan de slag en hun eigen beleid gaan uitzetten of daarop aanpassen. In 1999 bracht de regering de nota *Ruimte voor Architectuur* uit. En in 2000 werd de nota *Ontwerpen aan Nederland, architectuurbeleid 2001-2004* uitgebracht. De overheid geeft de volgende doelstellingen in deze nota aan:

*De Rijksoverheid wil als hoedster van het algemeen belang een bijdrage leveren aan 'het aanzien van Nederland' door meer ruimte te creëren voor de cruciale inbreng van ontwerpende disciplines bij ruimtelijke en architectonische opgaven. Tevens wil het Rijk meer aandacht vragen voor het publieke karakter van architectuur, stedenbouw, landschapsarchitectuur en infrastructurele voorzieningen (Min OC en W, 2000).*

Het gaat hierbij niet alleen om de te ontwerpen gebouwen, maar een goed behoud van het culturele erfgoed speelt ook een belangrijke rol:

*Ontwerpen aan Nederland beoogt onder andere de relatie cultuurhistorie en moderne (landschaps) architectuur te versterken, door enerzijds het cultureel erfgoed te zien als inspiratiebron bij de ruimtelijke planvorming en anderzijds te streven naar 'behoud door ontwikkeling'.*

In de nota ruimte legt het kabinet meer de nadruk op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'. Toelatingsplanologie werd vroeger toegepast en betekende dat door middel van regulering een planologisch beleid werd gevoerd. Simpel gezegd: het stellen van beperkingen. Ontwikkelingsplanologie legt daarentegen de nadruk op het stimuleren van ontwikkelingen, waarbij het vooral gaat om de kwaliteit van het geheel en minder om de verschillende doelstellingen afzonderlijk. Deze werkwijze is volgens het kabinet nodig om in een overzienbare periode met verschillende partijen een pakket samenhangende projecten uit te voeren, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren. De overheid wordt gezien als een van de spelers in plaats van de regulerende instantie die boven alle partijen staat (VROM 2004).

In 1999 is de *Belvédère nota* opgesteld. Deze nota is een uitwerking van de voornemens uit *De Cultuurnota* en de nota *De architectuur van de ruimte*. Tegelijkertijd worden ook algemene uitspraken over het belang van cultuurhistorie in het *Structuurschema Groene Ruimte* en de *Actualisering van de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra* geconcretiseerd. Met deze nota wilde de rijksoverheid in haar beleid goede voorwaarden scheppen voor de inrichting van de ruimte als het gaat om de cultuurhistorische identiteit. Die wordt namelijk sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte. Cultuurhistorie omvat volgens deze nota het archeologische, historisch-(stede)bouwkundige en het historisch-landschappelijke erfgoed. De benutting van het historische kapitaal en duurzame behoud van cultuurhistorische kwaliteiten door actief beleid en samenwerking van alle betrokkenen staan centraal in deze nota (Min OC&W 1999).

### **§ 3.2: het provinciale beleid**

Naast Rijksmonumenten bestaan er in Nederland ook provinciale monumenten. De provincie kan namelijk een eigen monumentenverordening opstellen; de aanwijzing en beschermingsprocedure worden daarin opgenomen. Tevens kan een budget worden vrijgemaakt ten bate van de subsidies. Bij de vergunningverlening van Rijksmonumenten kan de provincie een adviserende rol vervullen als het monument zich buiten de bebouwde kom van de gemeente bevindt. De provinciale Monumentencommissie geeft advies aan Gedeputeerde Staten die een beslissing nemen tot bescherming van een monument.

De Monumentenwet 1988 is alleen van toepassing op Rijksmonumenten. De leeftijdsgrens van 50 jaar geldt dan ook niet voor provinciale monumenten. Wel geldt dat er niets veranderd mag worden aan het object zonder een schriftelijke vergunning. Op dit moment kennen alleen de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Drenthe en Overijssel provinciale monumenten. In Limburg genieten sommige monumenten financiële steun van de provincie door middel van een subsidie.

In de tachtiger jaren vond een decentralisatieproces plaats van de monumentenzorg. Sinds 1986 dragen de provincies dan ook de bestuurlijke en financiële verantwoordelijkheid voor de provinciale stichtingen Monumentenwacht. Deze particuliere organisaties voeren regelmatige inspecties van monumenten uit (Nelissen, 2001).

Een belangrijk instrument waarmee de provincie haar ruimtelijke ordeningsbeleid uitzet is het streekplan. Dit vormt namelijk een leidraad voor de gemeentelijke bestemmingsplannen.

### **§ 3.3: het gemeentelijke beleid**

Een gedetailleerde weergave van de plaats en omvang van de verschillende ruimtelijke functies gebeurt op gemeentelijk niveau, in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden de toegekende functies aan een gebied vertaald naar bestemmingen, met zo nodig daaraan gekoppeld voorschriften over het gebruik van de grond en het object dat zich op die grond bevindt. Het bestemmingsplan kan via voorschriften beperkingen opleggen aan het grondgebruik die juridisch bindend zijn. In het kader van herbestemming van kerkelijke gebouwen is het bestemmingsplan dan ook een voorschrift dat niet over het hoofd moet worden gezien. Het grondgebied om de kerk ondergaat bij de herbestemming namelijk ook een functiewijziging, en daarvoor zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden (Aarsen, 1996).

De bescherming van Rijksmonumenten is zoals gezegd een taak van het Rijk. Gemeenten hebben op grond van de Gemeentewet de vrijheid om op basis van een gemeentelijke monumentenverordening een gemeentelijke monumentenlijst op te stellen. De gemeenten zijn daarbij vrij in hun plaatsingsbeleid (Nelissen, 2001).

Het gemeentelijke monumentenbeleid werkt op dezelfde wijze als het provinciale beleid. De Monumentenwet is hier ook niet van toepassing, en er geldt geen grens van 50 jaar. Burgemeester en wethouders beslissen of een object beschermd wordt. Bij elke wijziging is naast een bouwvergunning een monumentenvergunning vereist. Er moet dus worden voldaan aan de bouwverordening, de welstandscriteria en het bestemmingsplan. De gemeenten beslissen over de vergunningen ook met betrekking tot Rijksmonumenten. De gemeente heeft als taak om eigenaren van Rijksmonumenten voor te lichten, subsidie- en vergunningaanvragen te behandelen en te ondersteunen bij restauratie en onderhoud van hun monument. De provincie kan de gemeente om advies vragen als het gaat om een aanwijzing of wijziging van een provinciaal monument. De financiën voor gemeentelijke monumentenzorg kunnen uit de eigen middelen worden vrijgemaakt en/of via rijkssubsidies

worden verworven. Tevens kunnen subsidies worden toegekend via het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Met de invoering van het ISV 2000 werden vrijwel alle geldstromen van het rijk aan de gemeenten op het gebied van wonen, milieu, ruimte, groen en stadseconomie gebundeld (Driessen, 2000).

In 2005 is het tweede tijdvak van het ISV 2 ingegaan, die onder andere tot doel heeft de culturele kwaliteit van steden te versterken (VROM 2005). Het ISV is onderdeel van het Grote Steden Beleid.

De welstandscommissie van een gemeente geeft advies over het uiterlijk van een gebouw. In de bouwverordening is aangegeven waaraan een welstandcommissie het gebouw moet toetsen. Tevens wordt het beeldkwaliteitplan gebruikt als toetsingskader. Gemeenten zijn verplicht om dit beeldkwaliteitplan op te stellen. Het brengt vormgevingsaspecten van stads- en dorpsvernieuwing, welstandszorg, monumentenzorg en ruimtelijke ordening in verband met elkaar. De belangrijkste beelddragende gebouwen worden in het plan genoemd. Kwaliteitsnormen stellen voorschriften aan de bebouwing over de architectuur, het materiaal- en kleurgebruik.

Een nieuwe functie moet ook in het bestemmingsplan van de gemeente passen. Bestaande bestemmingen moeten worden aangepast of er moet vooruitlopend op een voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan, toestemming worden gegeven door de provincie, die het geheel aan het geldende streekplan moet toetsen.

Bij herbestemming van monumenten moet ook rekening worden gehouden met de Arbo- en milieuwetgeving in Nederland. Ten tijde van de bouw van de monumentale panden golden er andere eisen met betrekking tot het gebruik van materialen en maatvoeringen. De huidige monumenten voldoen dan ook niet altijd aan de moderne eisen op het gebied van brandveiligheid, arbeidsomstandigheden en milieueisen. Op deze punten zullen dan ook met de bevoegde instanties (brandweer, gemeente en arbeidsinspectie) afspraken gemaakt moeten worden.

### **§ 3.4: de RDMZ en overige instanties**

#### *§ 3.4.1: de RDMZ*

Voordat het decentralisatieproces op gang kwam eind jaren tachtig, werd de monumentenzorg centraal vanuit Zeist, de standplaats van de RDMZ, geregeld. De Rijksdienst regelde eigenlijk het hele beleid ten aanzien van monumenten: vergunningen, subsidies etc. Door de decentralisatie vindt de uitvoering van het beleid voor een groot deel plaats bij de gemeenten. De RDMZ is vooral adviserend, stimulerend, voorwaardenscheppend en onderzoekend bezig. De registratie van monumenten, de subsidieregelingen en de uitvoering van de Monumentenwet is nog wel in handen van de Rijksdienst (Heijnen, 1998).

Om een landelijk overzicht te verkrijgen van de architectuur en stedenbouw uit de periode 1850-1940, is het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) vanaf 1992 tot 1998 door de RDMZ uitgevoerd. Na dit project volgde het Monumenten Selectie Project (MSP). Uit de potentiële monumentenlijst werden objecten geselecteerd die voor bescherming als Rijksmonument werden aangewezen. Dit mondde uit in het Monumenten Registratie Project (MRP). Van de 165.000 objecten uit het MSP zijn circa 10.500 zogenaamde jonge monumenten aangewezen in het formeel afgeronde project (Elbers, 2004).

Het aantal Rijksmonumenten neemt elke dag toe. Medy van der Laan, staatssecretaris van Cultuur is van mening dat er scherpe keuzes gemaakt moeten worden: 'wat wil je als rijk wel behouden en wat niet? We moeten kiezen welke monumenten belangrijke bouwstenen vormen voor het verhaal dat we willen vertellen over ons nationale verleden, zodat we dat kunnen overdragen op volgende generaties. Monumenten zijn uniek en moeten dat blijven, met alle hulp die mogelijk is'. Dit zette ze uiteen in een landelijk uitgegeven magazine over de open monumentendagen gehouden op 10 en 11 september 2005, die geheel in het teken stonden van religieus erfgoed (Van der Laan, 2005).

#### *§ 3.4.2: de Bond Heemschut*

De vereniging tot bescherming van cultuurmonumenten Bond Heemschut zet zich sinds 1911 in voor de bescherming van waardevolle stukjes omgeving en karakteristieke monumenten. Ze heeft in het verleden acties gevoerd. Ze geeft een blad uit, organiseert excursies en geeft actieve voorlichting (Jansen 1987).

#### *§ 3.4.3: het projectbureau Belvédère*

Het projectbureau Belvédère geeft uitvoering aan het beleid van de Belvédère nota uit 1999. Het bureau stelt actieve stimuleringsprogramma's op teneinde een klimaat te creëren waarin de integratie van cultuurhistorie in ruimtelijke ontwikkeling en planvormingsprocessen leidraad wordt bij nieuwe ruimtelijke initiatieven. De doelstellingen zijn verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het culturele erfgoed.

#### *§ 3.4.4: de stichting Vom Himmel hoch*

De stichting Vom Himmel hoch streeft naar een grotere waardering voor historische kerken en de hieraan verbonden cultuur. Behalve het herbeleven van deze 'devote tradities' stelt de stichting zich ten doel om monumentale kerkgebouwen te beschermen tegen invloeden van commercie en rigoureuze aanpassingen naar de smaak van de tijd. De stichting is van mening dat oude kerken een respectvolle herbestemming verdienen wanneer zij leeg komen te staan. Verbouwingen van middeleeuwse kerken zijn uit den boze en huisvesting van commerciële functies horen niet thuis in deze kerken. Toch is de stichting van mening dat bepaalde kerken wel herbestemd kunnen worden tot bijvoorbeeld woningen, maar dit hangt af van het gebouw. Kerken uit de jaren 60 kunnen bijvoorbeeld heel geschikt zijn voor herbestemming. Middeleeuwse kerken daarentegen, behoren aan de gemeenschap, net als bijvoorbeeld hunebedden. Deze kerken moeten dan ook steun krijgen vanuit de gemeenschap of vanuit overheid. Daarom probeert de stichting draagvlak voor dergelijke kerken te creëren, ook onder de niet-kerkelijke bevolking.

### **§ 3.5: jurisprudentie**

Waar uitspraken van hogerhand worden gedaan met betrekking tot eigendommen van particulieren, kunnen geschillen ontstaan. Zo ook met aanwijzing, vergunning- en subsidieverlening bij monumenten. De eigenaar of belanghebbende van het monument kan dan bezwaar aantekenen tegen het besluit dat de overheid heeft genomen over het monument. De belanghebbende moet dan binnen zes weken na datum van de beschikking een brief schrijven aan het overheidsorgaan dat het besluit genomen heeft. In het geval van een Rijksmonument gaat het om de Centrale Directie Wetgeving en Juridische Zaken van het ministerie van OC en W. Bij de provincie en de gemeente gaat het om de besturen van die instanties, respectievelijk Gedeputeerde Staten en burgemeester en wethouders. Het is

vooral belangrijk dat er in de brief staat dat de belanghebbende in zijn belang getroffen wordt door de beschikking. Als de belanghebbende niet akkoord gaat met de uitspraak van het bestuursorgaan of de bezwarencommissie die daaraan verbonden is, kan beroep worden aangetekend bij de rechtbank. Als de uitspraak van de rechter niet bevredigend is voor de aanvrager, kan hij in hoger beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Dit is de procedure zoals die staat vermeld in de Algemene Wet Bestuursrecht (Berends, 2002).

De RDMZ voert momenteel een project uit waarbij alle jurisprudentie met betrekking tot de Monumentenwet 1988 wordt verzameld. Vooral op het gebied van aanwijzingen is het nodige bekend. Zo heeft de Raad van State gezegd dat een aanwijzing tot een monument niet perse een waardedaling van het object betekent, dit is namelijk nooit concreet aangetoond. Wel is aangetoond dat de status van Rijksmonument voor woonhuizen soms tot de waardestijging van een pand leidt.

### **§ 3.6: het beleid ten aanzien van herbestemming**

Het monumentenbeleid in Nederland is er op gericht om monumentale gebouwen te beschermen. Dit beleid voert echter niet zover dat verval van een monumentaal pand en daarmee uiteindelijke sloop uitgesloten wordt. De (overheids)instanties hebben namelijk formeel gezien wel de bevoegdheid om de eigenaar te verplichten het pand op te knappen door middel van een aanschrijving, maar als de eigenaar het geld niet heeft is die mogelijkheid niet reëel.

In het geval van de kerkgebouwen is dit in Nederland vandaag de dag geen uitzonderlijk verschijnsel. De Nederlandse samenleving seculariseert sinds de Tweede Wereldoorlog en daarmee komen steeds meer kerken leeg te staan. Parochies en gemeenten gaan samen en laten kerkgebouwen leeg achter, omdat de exploitatie gewoonweg niet efficiënt uitvoerbaar is. Het liefst verkoopt men de kerk met de grond voor veel geld. Dit zou, afhankelijk van de locatie van de kerk, over het algemeen niet problematisch moeten zijn. Maar projectontwikkelaars die geen toekomst zien in een herbestemming van het gebouw hebben liever een kavel zonder gebouw, want het slopen van monumentale gebouwen is verboden volgens de Monumentenwet.

Maar als een pand langdurig leegstaat en niet onderhouden wordt treedt er verval op met verpaupering van het gebouw tot gevolg. Dit komt zeker niet ten goede aan de buurt waar het gebouw zich bevindt. Met dit in het achterhoofd staan de overheden en de RDMZ soms in een spagaat: enerzijds hebben ze de wil om het pand met zijn monumentale status te beschermen en te behouden, anderzijds doemt het beeld van het verval en de sloop op bij langdurige leegstand.

Op zo'n moment moet er iemand zijn die het aandurft om het pand een herbestemming te geven. Anders wacht het monument vroeg of laat de slopershamer. Er is nu eenmaal een bepaald budget beschikbaar voor het onderhoud aan monumenten en dit budget is veel te krap om alle monumenten in Nederland op te knappen en te onderhouden. De gemeente en de RDMZ kiezen dan ook liever voor een passende herbestemming dan voor de slopershamer. De kerkbesturen denken hier genuanceerder over. Over het algemeen hebben protestantse kerkbesturen minder moeite met de herbestemming van hun kerken dan de Rooms Katholieke parochies. De roomsen hechten veel waarde aan de heiligheid van voorwerpen en het gebouw. Het kerkgebouw wordt bij ingebruikname dan ook gewijd door het bisdom waar de parochie onder valt. Daarmee heeft de verkoop van het kerkgebouw heel wat voeten in de aarde. De parochie is eigenaar van het kerkgebouw en het parochiebestuur beslist dus of het de leegstaande kerk een herbestemming wil (laten) geven. Het moet daarvoor echter eerst een machtiging hebben van de bisschop van het

betreffende bisdom. Het bisdom beslist dus over de verkoop van de kerk. De heer Polman van het bisdom Utrecht vertelt dat ieder bisdom in Nederland in principe autonoom is, ze verschillen dan ook van visie bij herbestemming van een kerkgebouw. Waar het ene bisdom heel terughoudend is in het verkopen van kerken ten bate van het huisvesten van een andere functie, en bij herbestemming zelfs de haan van de toren zou halen omdat alle sacrale zaken verwijderd moeten worden, staat het andere bisdom meer open voor herbestemming en mag de haan rustig blijven zitten.

Als er niemand is die een creatief idee voor herbestemming van de kerk bedenkt en durft uit te voeren, zal de verpaupering het monument nog verder aantasten. De RDMZ denkt dan genuanceerder over het beschermen van monumenten zoals men wellicht zou verwachten naar aanleiding van de Monumentenwet.

## Hoofdstuk 4: herbestemming en het herbestemmingsproces

### § 4.1: geschiedenis van herbestemming

Herbestemming is geen begrip dat nog maar kortgeleden aan ons vocabulaire is toegevoegd. Al in het begin van de geschiedenis van de mensheid stelde men zich de vraag wat te doen met oude 'gebouwen' die hun bestemming, en daarmee ook vaak samenhangend de betekenis, verloren hadden. De jager-verzamelaars die in de lage landen van de ene naar de andere plek trokken, kregen na verloop van tijd een vaste verblijfsplaats. Ze gingen allerlei gewassen verbouwen. Vroeg of laat kwam de vraag ter sprake wat men moest doen met de hutten van de overledenen. Moesten ze opnieuw bewoond worden, moesten ze zonder functie in stand worden gehouden of was alleen de plek die aan de dierbare herinnerde van belang?

Het bouwen, ook in de primitieve tijd, was niet alleen het vervaardigen van een constructie of een bevrediging van de primaire levensbehoefte an sich, maar ook het gevoel een eigen plek te hebben, een bepaald gebied te markeren, speelde een belangrijke rol. Een plek waar een hut heeft gestaan, is niet meer hetzelfde stuk grond, zo redeneerde men in vroeger tijden.

De Griekse geschiedschrijver Herodotus (ca. 485 v. Chr. - 425 v. Chr.) wordt wel gezien als de vader van de geschiedenis en de monumentenzorg. Hij had aandacht voor het verleden, niet alleen voor het Griekse, maar voor dat van de gehele mensheid. Een monument is iets dat herinnert aan een verleden dat niet zomaar verloren mag gaan. Naast de historische waarde heeft een monument ook een huidige esthetische waarde die in stand moet worden gehouden (Bekaert, 1986).

In de loop van de tijd bouwde men steeds meer duurzame gebouwen. Toen trad er ook al functieverlies op. Een voorbeeld is het klooster in Aduard (Groningen). Ooit stond er in Aduard een indrukwekkend Cisterciënzer kloostercomplex, dat tot in de 15<sup>e</sup> eeuw een prominente rol in de Groninger geschiedenis speelde. Er is echter weinig van het kloostercomplex overgebleven. In 1580 brachten de Geuzen de abdij zware schade toe. Herstellen deed men niet, omdat de Reformatie aanbrak. De abdij werd in 1594 opgeheven. Het gebouw dat er tegenwoordig staat, functioneert als Nederlands Hervormde kerk. Oorspronkelijk heeft het de functie van een ziekenzaal voor de lekenbroeders gehad. Daarna heeft het gebouw nog als school en schoolmeestershuis gefungeerd (Van Deijk, 1995).

Ook stadsmuren en torens verloren hun functies in de loop van de geschiedenis. In Gorinchem is de voormalige korenbeurs achtereenvolgens hergebruikt als telegraafkantoor, ambachtsschool, volksbadhuis, schippersbeurs, club- en schoollokaal, werklozenstempel-lokaal en als keuringslokaal van de vleeskeuringsdienst (Nijhof, 1997).

Toch werden de gebouwen niet alleen getransformeerd vanwege een bestemmingswijziging. De Romaanse kerkgebouwen die tijdens de Middeleeuwen in het noorden van Nederland werden gebouwd ondergingen verschillende verbouwingen en vernieuwingen, waarbij de bestemming 'eredienst' behouden bleef. Wel veranderden de opvattingen over het geloof en de invulling van de eredienst, maar de functie bleef hetzelfde. Het kleine Romaanse zaalkerkje werd romano-gotisch in de periode 1200-1350 en na die tijd kwam er een gotisch koor bij en werd de kerk uitgebreid met zijbeuken met grote vensters. Op deze manier zijn in de geschiedenis vele objecten, die nu zijn aangewezen als monument, gewijzigd. Voorstanders van behoud en voorstanders van vernieuwing stonden vaak, en om uiteenlopende redenen, tegenover elkaar. Maar, in het algemeen was de vernieuwingsdrang sterker dan het verlangen om objecten te behouden.



Met de Franse Revolutie wordt de aandacht voor het probleem van het behoud van waardevolle gebouwen hersteld. In deze tijd gaat het om twee tegenover elkaar staande opvattingen, namelijk die van de Assemblee Generale dat stelt dat alle gebouwen die aan het oude regime van de absolute monarchie herinneren moeten worden afgebroken, en de opvatting van de Abbé Gregoire voor het behoud van bestaande kerken en paleizen als een onvervangbaar bezit dat niet aan particulieren behoort, maar aan de hele natie, of zelfs de hele mensheid. Als gevolg hiervan wordt de officiële monumentenzorg in Frankrijk opgericht. Later ontstaat er tegenstelling inzake de restauratie-opvattingen van Viollet-L-Duc aan de ene kant en de afwijzing van elke vorm van restauratie van John Ruskin aan de andere kant (Bekaert, 1986).

De duurzaamheid is een belangrijk begrip bij monumenten. Deze objecten zijn namelijk in het verleden met een bepaald ideaal gebouwd: de bestendigheid of duurzaamheid. Of men nu een stel klompen vervaardigde of een kathedraal bouwde, de energie van de mensen was gericht op een maximale levensduur van het te vervaardigen object of voorwerp. Maar het algemene tempo van verandering in de samenleving kwam steeds hoger te liggen, de duurzaamheid had daar onder te lijden (Bekaert, 1986).

Na een beknopte weergave van de geschiedenis van herbestemming van monumenten zal er eerst verder op het begrip leegstand worden ingegaan om vervolgens tot een definitie van het begrip herbestemming te komen.

## § 4.2: leegstand

Als een pand niet meer gebruikt wordt, noemen we dat leegstand. Panden kunnen op allerlei manieren leegstaan, afhankelijk van de duur van de leegstand, de oorzaak, en de onderhoudstoestand van het pand. Twee hoofdvormen van leegstand kunnen worden onderscheiden:

*Frictieleegstand: het courante pand staat een korte tijd leeg vanwege de noodzakelijke verkooptijd of verhuistijd. Deze leegstand is niet problematisch.*

*Structurele leegstand: het incurante pand staat langdurig leeg omdat er geen markt voor bestaat en er moeilijk een nieuwe gebruiker voor te vinden is. Deze leegstand is problematisch van aard (Nelissen, 1999).*

Exacte getallen met betrekking tot leegstand van monumenten zijn niet bekend. Wel zijn er bepaalde trends waar te nemen. Zo komen er steeds meer kerkgebouwen in Nederland leeg te staan. Elke maand sluiten nu gemiddeld zes kerken de deuren voor de kerkgangers. Dit is te verklaren door de secularisatie en de ontkerkelijking die plaatsvindt sinds de Tweede Wereldoorlog. Aan de andere kant gaan veel kerkelijke gemeenten samen, bijvoorbeeld de Hervormden en de Gereformeerden in de Protestantse Kerken Nederland. Daarbij wordt er over het algemeen één kerkgebouw in stand gehouden voor de erediensten, het andere wordt afgestoten. Vooral de Rooms Katholieke kerk heeft het moeilijk met het beheer van de gebouwen. In 2010 zal naar verwachting een kwart van de resterende Rooms Katholieke kerken, ongeveer 1800 in totaal, de deuren moeten sluiten (De Vries, 2004).

Monumentale gebouwen zijn over het algemeen niet courant te noemen. De objecten hebben vaak een grote omvang met een indeling die speciaal gericht is op het voormalige specifieke gebruik. Bijkomende moeilijkheid is dat met een (dreigende) leegstand de

cultuurhistorische waarde van het pand in de knel komt. Leegstand gaat gepaard met verval, dit is voor het gebouw zelf en de omgeving niet wenselijk.

Door de RDMZ zijn bepaalde grote, incurante monumenten ingedeeld in enkele categorieën:

- *Kerkelijke gebouwen (m.n. kloosters, kerken, kapellen, parochiehuizen, pastorieën en kosterwoningen).*
- *Liefdadigheidsinstellingen (o.a. kloosters en weeshuizen).*
- *Verdedigingswerken (m.n. kazernes).*
- *Industrieel erfgoed (o.a. fabrieken, watertorens, vuurtorens).*
- *Openbare gebouwen (bijvoorbeeld raadhuizen, scholen, ziekenhuizen/gasthuizen, gerechtsgebouwen en gevangenissen).*
- *Kastelen en historische buitenplaatsen (o.a. landgoederen en landhuizen).*

Functieverlies met als gevolg leegstand van bovenstaande monumenten is vaak structureel en problematisch van aard. Sommige grote monumenten lenen zich wel goed voor een functiewijziging, bijvoorbeeld molens, buitenhuizen en kastelen.

Diverse oorzaken van leegstand zijn aan te wijzen:

- *Sterfgeval.*
- *Bedrijfsbeëindiging / beëindiging bepaalde werkzaamheden.*
- *Het gebouw voldoet niet meer aan de technische eisen.*
- *Politieke oorzaken (afschaffing dienstplicht, reorganisatie overheid).*
- *De omgeving verandert (bijvoorbeeld aanwezigheid van infrastructuur) waardoor de situering niet meer gunstig is.*
- *Demografische oorzaak (vergrijzing).*
- *Sociaal culturele oorzaak (ontkerkelijking).*
- *(Bedrijfs)economische oorzaak (de exploitatie is niet meer financieel haalbaar).*

In dit onderzoek zal herbestemming van kerkgebouwen worden vergeleken met industrieel erfgoed. Om de achtergrond beter te begrijpen wordt hier ingegaan op de (oorzaken van) leegstand van de verschillende typen monumenten.

#### *§ 4.2.1: kerkgebouwen*

De volgende oorzaken van leegstand zijn hier te noemen:

- De omvang en/of indeling van de ruimte is niet meer te verenigen met het gebruik ervan. De ruimte is te groot geworden, of de indeling is niet praktisch. Een grote oorzaak hiervan is de afname van het aantal kerkgangers.
- Het gebouw is niet meer door de gebruikers op een goede manier te exploiteren. Te veel kostbaar onderhoud moet in de toekomst worden gepleegd, of de beheerskosten (schoonmaak, energiekosten) worden te hoog.
- Het kerkgebouw raakt buiten gebruik doordat de gemeente samengaat met een andere gemeente en elders gaat kerken (CIO-K, 1999).
- Ontvolking van de binnensteden na 1945. Mensen trokken in deze periode naar de buitenwijken en bouwden daar een kerk. Mede hierdoor daalde het kerkbezoek in de binnensteden sterk (Belonje, 1982).

In onderstaande tabel is de verdeling van de Rooms Katholieke kerkgebouwen in Nederland verdeeld over de bisdommen weergegeven. Waren er in het jaar 2000 nog 1821 kerkgebouwen in gebruik, in 2004 was dat aantal al gedaald naar 1761.

Bisdom	2000	2001	2002	2004
Groningen	93	91	91	87
Utrecht	361	359	358	352
Haarlem	220	218	217	214
Rotterdam	222	221	221	212
Breda	175	165	164	164
's-Hertogenbosch	395	393	387	384
Roermond	355	353	351	348
Totaal	1821	1800	1789	1761

Tabel 4: Verdeling van de kerkgebouwen over de bisdommen in Nederland.

De zeven bisdommen van het Rooms Katholieke kerkgenootschap in Nederland telden in 2004 1761 kerkgebouwen. Dit zijn er per saldo 21 minder dan in 2003. De volgende statistieken over 2004 zijn bekend:

- *In 2004 zijn er geen kerkgebouwen in gebruik genomen;*
- *In 2004 zijn 20 kerken met in totaal 12.261 zitplaatsen aan het gebruik onttrokken.*
- *In 2004 is één hoofdkerk aanbesteed ter vervanging van twee grote kerken; het betreft 250 zitplaatsen.*

De verwachtingen ten aanzien van het aantal kerkgebouwen zijn de volgende:

- *In 2005 zullen naar verwachting vijf hoofdkerken worden aanbesteed;*
- *Bezien over de periode 1973-2004 zijn er in totaal 271 kerkgebouwen (excl. noodkerken) aan het gebruik onttrokken.*
- *In dezelfde periode zijn er 152 kerkgebouwen bijgekomen. Het aantal zitplaatsen daalt sterk doordat er bijna geen nieuwe kerkgebouwen extra in gebruik worden genomen en omdat vervangende kerkgebouwen steeds een kleiner aantal zitplaatsen tellen (Kaski, 2005).*

#### § 4.2.2: industrieel erfgoed

De volgende oorzaken van leegstand met betrekking tot industrieel erfgoed zijn te noemen:

- *Economische ontwikkelingen. De vraag naar het geproduceerde product neemt af, waardoor bedrijfseconomisch gezien het bedrijf niet meer rendabel gevoerd kan worden.*
- *Innovatie, uitbreiding of inkrimping. Het bedrijf vernieuwt het productieproces en zal daarvoor een ander (groter of kleiner) gebouw moeten betrekken.*

- *Veranderende vestigingsplaatsfactoren. Het bedrijf vindt een geschiktere locatie. Diverse push- en pullfactoren kunnen hier een rol spelen: infrastructuur, grondprijzen, voorzieningen in de omgeving, nabijheid van toeleveranciers etc.*
- *Deïndustrialisatie, ontwikkeling van de postindustriële samenleving. De werkzaamheden in de maatschappij worden niet meer hoofdzakelijk uitgevoerd in de secundaire sector, maar in de tertiaire, dienstverlenende sector. Het productieproces is grotendeels computergestuurd. Daarmee is een andere ruimtebehoefte ontstaan.*

#### § 4.2.3: openbare gebouwen

De openbare gebouwen zijn in beheer of gebruik door de overheid of bestemd voor openbaar gebruik, bijvoorbeeld stadhuizen, ziekenhuizen en kazernes. Ook deze categorie gebouwen wordt geteisterd door leegstand met de volgende oorzaken:

- *Verandering in de organisatie van de overheid. Het samengaan van gemeenten, schaalvergroting van de ziekenhuizen en de brandweer.*
- *Politieke omstandigheden: Europese eenwording, ontspanning in de relaties tussen landen waardoor defensie kan worden ingekrompen (Nelissen, 1999).*

### § 4.3: definitie herbestemming

Wat nu te doen bij leegstand? De makkelijkste weg die ingeslagen kan worden is het consolideren van het gebouw, dan blijft het dus leeg staan. Met dit passieve behoud wordt de sloop van het pand voorkomen. Vooral bij kerken gebeurt dit steeds vaker (Pollmann, 1995). Het kerkgebouw kan dan zichzelf blijven. Men kan uiteraard wel de nodige activiteiten in de kerk laten plaatsvinden: rondleidingen geven, torenbeklimming, (orgel)concerten organiseren etc. De bestemming als kerkgebouw blijft dan in zekere mate in stand, alleen worden er geen erediensten meer gehouden. Toch zal dit geen rendabele situatie opleveren. Voor een kerkelijke gemeente die in een ander gebouw haar diensten belegt is dit financieel moeilijk op te brengen. Ook bestaat de mogelijkheid om een kerkgebouw een kapelfunctie te geven, zodat men in het gebouw kan 'rouwen en trouwen', maar er vinden dan verder geen religieuze activiteiten plaats. Deze mogelijkheid noemde de heer Savelsbergh van het bisdom 's-Hertogenbosch in een interview als nieuw beleid met betrekking tot het herbestemmingsvraagstuk. In de praktijk komt het veelvuldig voor dat een stichting in het leven wordt geroepen om een of meerdere kerken in stand te houden, zoals de Stichting Oude Groninger Kerken en de stichting Alde Fryske Tsjerken, die respectievelijk 55 en 33 kerken in hun bezit hebben.

Een andere optie is het slopen van een monument, maar daar zal in het volgende hoofdstuk nader op in worden gegaan.

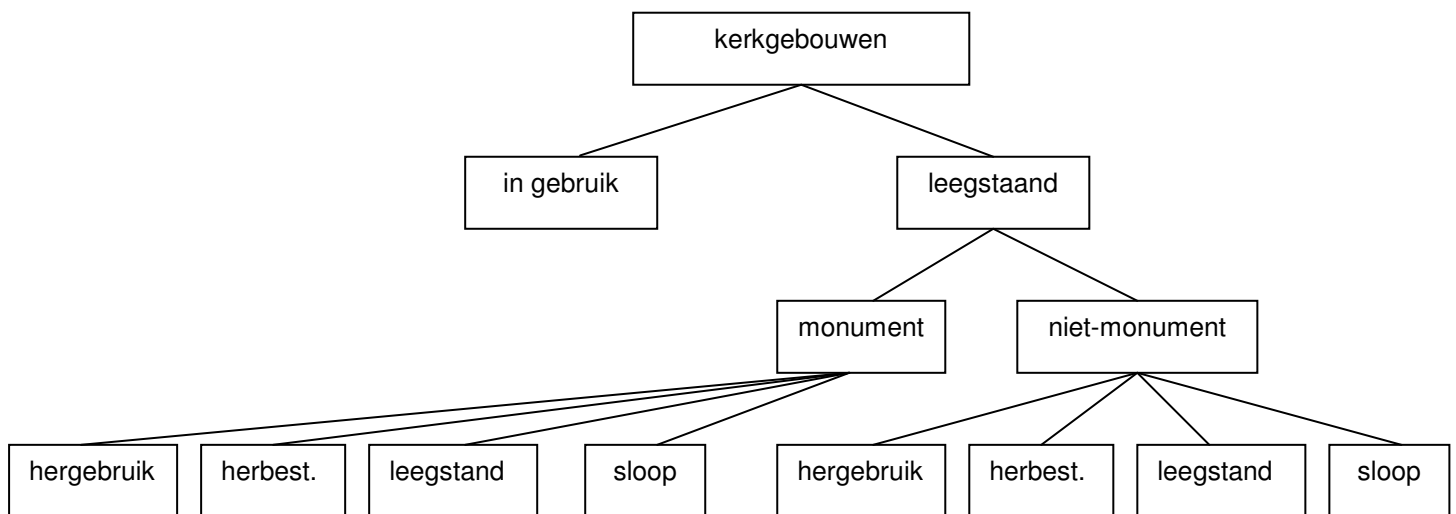
Naast dit passieve behoud en het verloren gaan van het object door sloop kunnen monumenten die leegstaan op verschillende manieren weer 'in de markt worden gezet', namelijk door hergebruik en herbestemming.

Deze termen moeten we niet met elkaar verwarren. Bij hergebruik wordt dezelfde functie in het gebouw gehuisvest na een periode van leegstand, met andere woorden: het gebouw wordt opnieuw gebruikt voor dezelfde functie eventueel na een restauratie- en opknappbeurt of enkele aanpassingen. Het kan ook zijn dat alle materialen en grondstoffen opnieuw worden gebruikt. Dit wordt ook wel recyclen genoemd. Deze mogelijkheid is in het kader van

dit onderzoek niet relevant, het zal zich namelijk richten op herbestemming. Om verwarring met bovenstaande begrippen te voorkomen zal het begrip herbestemming gedefinieerd worden:

*Herbestemming is het proces waarbij een pand of complex geschikt wordt gemaakt voor een nieuwe functie, waarbij de sfeer en het karakter van het gebouw en de gebouwde omgeving bewaard blijft.*

In onderstaande figuur worden de begrippen met betrekking tot herbestemming en hergebruik voor de duidelijkheid uiteengezet.



Figuur 5: begrippen m.b.t. herbestemming van kerken.

#### § 4.4: voordelen van herbestemming

In de definitie van herbestemming wordt het sfeer- en karakterbehoud van het gebouw als belangrijke doelstelling van het herbestemmingsproces genoemd. Nog belangrijker dan dit karakterbehoud is natuurlijk het behoud van het gehele monumentale pand. Het vertrouwde beeld blijft behouden doordat het object een andere functie gaat huisvesten. Het monument neemt vaak een belangrijke plaats in de omgeving in. Het interieur zal in de meeste gevallen wel aangepast moeten worden om de nieuwe functie mogelijk te maken.

Het casco van het gebouwde en het uitwendige blijven behouden, wat in eerste instantie ook verplicht is vanwege de status van beschermd monument. Dit scheelt aanzienlijk in de stichtingskosten voor de (nieuwe) gebruiker. Verder kunnen bepaalde bouwmaterialen hergebruikt worden. Daar staat tegenover dat de aanpassingskosten ook een forse kostenpost kunnen vormen afhankelijk van de staat van het gebouwde en de plannen die gerealiseerd zullen worden. Daarnaast is er veel creativiteit nodig om in een bestaand object een andere functie mogelijk te maken. Het casco van het gebouw kan ook kansen bieden. Als het een beschermd monument is, zal het waarschijnlijk in goede staat verkeren, als de gemeente een actief monumentenbeleid voert en door middel van de gemeentelijke monumentencommissie of de provinciale monumentenwacht de onderhoudstoestand in de gaten houdt. De gemeente zou zelfs een aanschrijving kunnen uitvaardigen tegen de eigenaar van het pand als het dusdanig slecht is onderhouden dat er maatregelen tegen verder verval en verloedering van de buurt genomen moeten worden. Als er niet wordt

gereageerd op de vraag of men het pand beter wil onderhouden door bijvoorbeeld de kozijnen te schilderen, laat de gemeente de werkzaamheden uitvoeren op kosten van de eigenaar.

Herbestemming kan ook uitkomst bieden bij tijdelijke huisvesting voor een bepaalde functie, als er relatief weinig aanpassingen plaats moeten vinden. Op deze manier hebben leegstaande kazernes veelvuldig dienst gedaan (en doen dat in sommige gevallen nog steeds) als asielzoekerscentrum. Deze gebouwen lenen zich uitstekend voor deze functie: de gecompartmenteerde indeling met gemeenschapsruimten, solitaire kamers en voldoende natte cellen.

Verpaupering van het gebouw en daarmee samenhangend de omgeving worden voorkomen door herbestemming. Een leegstaand gebouw is vaak het doelwit van vandalisme met als gevolg kapotte ruiten en met graffiti bekladde muren. Het risico is ook aanwezig dat krakers zich in het pand verschansen. Continuïteit van het gebruik wordt wel gezien als voornaamste garantie voor het behoud van monumenten.

Het kan financieel aantrekkelijk zijn om een monument een nieuwe bestemming te geven, omdat gebruik kan worden gemaakt van diverse subsidies en een speciale hypotheeklening, zoals beschreven staat in hoofdstuk 3 van dit onderzoek. De incurantheid van het pand zal invloed hebben op de waarde ervan. Er zal een zekere onderhandelingsruimte aanwezig zijn, bijvoorbeeld in het geval van een leegstaande kerk die al een geruime tijd te koop staat.

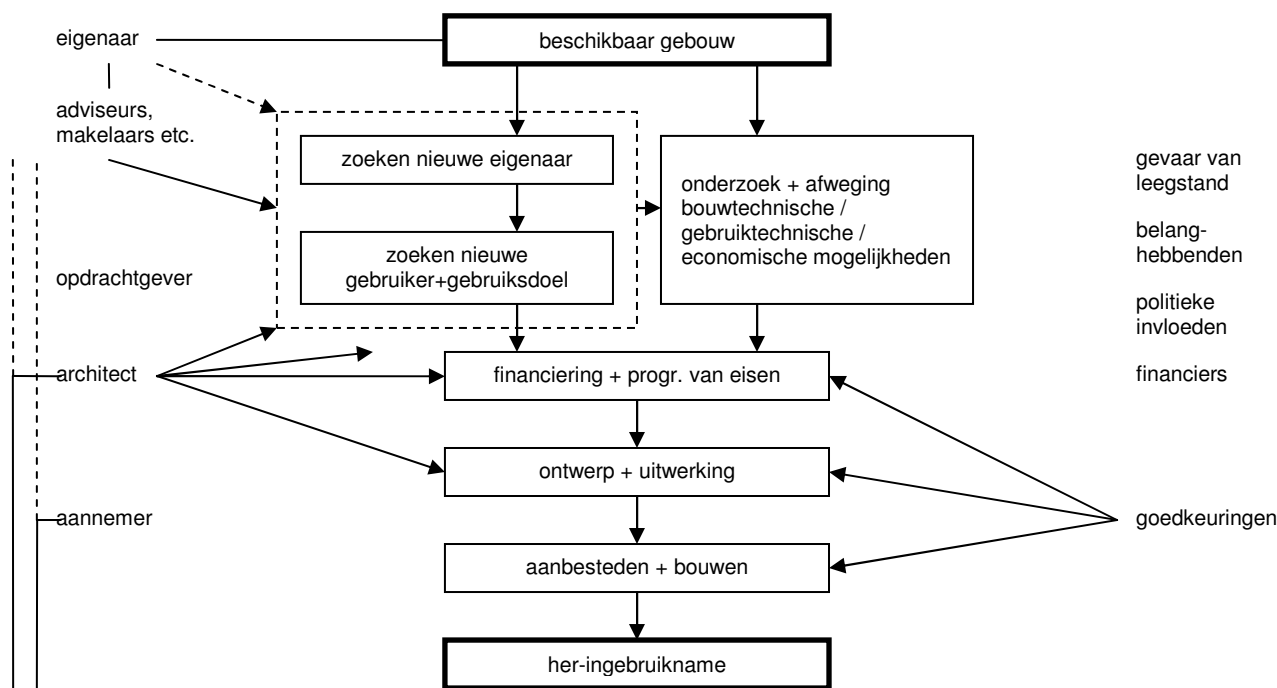
Herbestemming is vaak een oplossing die een deel van de voormalige gebruikers tevreden stelt met de toekomstige bestemming van het pand. In het geval van een kerk zal een deel van de kerkelijke gemeente tevreden zijn als er een zinvolle passende bestemming aan het gebouw wordt gegeven in plaats van het optreden van verpaupering.

Een passende herbestemming zal de waarde van het pand kunnen verhogen. Het economische principe: 'een goed wordt waardevoller geacht naarmate het meer als schaars wordt ervaren' zal zich dan laten gelden. Een monumentaal pand is vanwege de historie en schoonheid op zich al schaars, maar als de staat van onderhoud ook goed te noemen is, wordt de waarde alleen maar hoger. Het pand wordt met de grote opknapbeurt van de herbestemming ook meer courant, het kan immers weer een functie huisvesten in tegenstelling tot het leegstaande gebouw voor het proces.

Naast deze voordelen dienen zich ook problemen voor bij herbestemming. Hier wordt in hoofdstuk 6 op in gegaan.

#### **§ 4.5: de betrokken actoren en hun werkzaamheden**

Bij het herbestemmingsproces zijn diverse actoren betrokken. Ir. H. 't Hoen heeft in 1985/1986 in een publicatie van de faculteit Bouwkunde van de Technische Hogeschool Eindhoven (Bouwombouw) de actoren die betrokken zijn bij het herbestemmingsproces in een figuur weergegeven (figuur 6). Aan de hand van deze figuur zullen de verschillende actoren en hun taken en invloeden in het proces beschreven worden.



Figuur 6: actoren betrokken bij het hergebruik van gebouwen (bron: Ir. H. 't Hoen)

#### § 4.5.1: de opdrachtgever / eigenaar

Allereerst hebben we natuurlijk te maken met een opdrachtgever, die als initiator fungeert bij het herbestemmingsproces. Veelal is dit de eigenaar van het monument. Bij protestantse kerken gaat het om een kerkelijke gemeente met als dagelijks uitvoerende en beslissende instantie met betrekking tot het gebouwenbeheer de Commissie van Bekeer die toestemming moet krijgen van de kerkenraad van de betreffende gemeente. Bij Rooms Katholieke parochies kan het parochiebestuur het idee van herbestemming voorleggen aan het bisdom dat uiteindelijk beslist.

Daarnaast kan een kerk die leegstaat verkocht worden aan een particulier of een bepaalde (zakelijke) instantie zoals een ontwikkelaar of een woningcorporatie. Die kunnen dan het initiatief nemen tot herbestemming van het gebouw. Dit gaat meestal wel in overleg met het kerkbestuur of het bisdom als verkopende partij. Vooral de bisdommen willen graag zekerheid met betrekking tot de herbestemming van het gebouw. Ze zien niet graag dat de leegstaande kerk in de toekomst alsnog verloedert door een niet passende herbestemming.

#### § 4.5.2: de belanghebbenden

Bij de herbestemming van een monumentaal gebouw zijn vaak diverse belanghebbenden betrokken. Allereerst kunnen de omwonenden van het monument zich opwerpen als belanghebbende. Omdat zij in de buurt wonen worden ze volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening als belanghebbende aangemerkt. Zij mogen eventueel bezwaar maken tegen aangevraagde bouwvergunningen op grond van het bestemmingsplan. In de praktijk worden de buurtbewoners geïnformeerd via zogenaamde insprekavonden die georganiseerd worden door de opdrachtgever en de architect. Het plan wordt dan uitgelegd aan de buurtbewoners, die op hun beurt vragen kunnen stellen of opmerkingen kunnen maken.

Dergelijke inspraak wordt ook vaak verlangd door de voormalige kerkgangers die ook belanghebbend zijn.

In sommige gevallen organiseren buurtbewoners en/of voormalige kerkgangers en andere belanghebbenden van het monument zich in een stichting die zich het behoud van het monument ten doel stelt.

#### *§ 4.5.3: de overheid*

De invloed van de verschillende overheden is bij een herbestemmingsproces in eerste instantie niet anders dan bij een normaal bouwproces. Het plan moet namelijk voldoen aan de normale regelgeving zoals het bouwbesluit, het geldende bestemmingsplan en de veiligheidsvoorschriften. Toch is de invloed van de overheid bij een herbestemming van een monument intensiever dan gebruikelijk.

Omdat het om een monument gaat, zal de gemeentelijke monumentencommissie haar inspraak hebben en goedkeuring moeten verlenen. In het geval van een Rijksmonument zal de RDMZ ook haar adviezen geven. Daarnaast speelt de gemeentelijke welstandscommissie een rol. Burgemeester en wethouders zullen in de meeste gevallen toestemming moeten verlenen voor de zogenaamde artikel 19 (WRO) procedure, waarmee een bronwijziging in het bestemmingsplan wordt aangeduid.

#### *§ 4.5.4: de financier*

Het Nationaal Restauratie Fonds (NRF) regelt zoals gezegd voor het rijk de uitbetaling van subsidies en biedt de eigenaars van monumenten een restauratiehypotheek aan en een eventuele totaalfinanciering van de restauratie. Daarnaast kan een 'normale' financiële instelling fungeren als hypotheekverstrekker of financier.

#### *§ 4.5.5: de architect*

Een architect is een belangrijke actor in het herbestemmingsproces. Samen met de opdrachtgever c.q. initiator maakt hij het plan om het monument een geschikte herbestemming te geven. De architect zal vaker dan bij een doorsnee nieuwbouwplan overleg voeren met de opdrachtgever en de bouwer / aannemer. Daarnaast zal het overleg met de verschillende overheden over het algemeen intensiever zijn om de benodigde goedkeuringen te verkrijgen. Bepaalde architecten hebben in het verleden meerdere herbestemmingsprojecten uitgevoerd, waardoor ze een bepaalde ervaring hebben opgebouwd op dit specialistische gebied van het vak.

#### *§ 4.5.6: de aannemer*

Voor het uitvoeren van de herbestemming van een monument neemt de eigenaar een aannemer in de arm. Dit kan al dan niet door middel van een aanbesteding gebeuren. Tegenwoordig vinden steeds meer bouwovereenkomsten plaats in de vorm van het bouwteam. De drie partijen die in de klassieke driehoeksverdeling een relatie tot elkaar hebben: opdrachtgever, aannemer en architect, hebben in een vroegtijdig stadium al overleg met elkaar over het ontwerp en het bouwplan. Als het proces in bouwteamverband uitgevoerd wordt, zal in figuur 6 de gestippelde lijn de betrokkenheid van de aannemer weergeven. Deze lijn begint namelijk op het punt waar de architect door de opdrachtgever bij



het proces wordt betrokken. Net als voor de architect geldt voor de aannemer dat ervaring op het gebied van herbestemming van monumenten een must is.

#### *§ 4.5.7: de adviseur*

In Nederland zijn verschillende consultancybureaus die adviserend kunnen optreden als het gaat om projectmanagement. Bij een complex herbestemmingsvraagstuk kan dit gewenst zijn. In Amsterdam is het landelijk werkend adviesbureau voor incourant onroerend goed Reliplan gevestigd. Zo'n tien jaar geleden is men zich als eerste en enige in Nederland gaan specialiseren in de herbestemming van kerkgebouwen. Het bureau bestaat uit een combinatie van makelaars, architecten, juristen en bouwkundigen en beschikt over een uitgebreid netwerk in de onroerend goedwereld.

#### *§ 4.5.8: de makelaar*

Naast adviseurs kunnen makelaars bij het herbestemmingsproces betrokken worden die de potentiële koper van informatie voorzien en voor de verkoop van het gebouw zorgdragen.

### **§ 4.6: enkele voorbeelden uit het verleden**

In Nederland zijn in de afgelopen tijd veel kerken leeg komen te staan. Als we de huidige trends volgen, komen er in de toekomst nog veel meer leeg te staan. Herbestemming kan een zinvolle invulling betekenen voor het gebouwde kerkmonument. Bij het inpassen van een nieuwe bestemming in een kerkruimte dienen vragen ten aanzien van de plaats van het gebouw in zijn omgeving en de ruimtelijke kwaliteit (interieurwaarde) afgewogen te worden tegen de constructieve mogelijkheden van het gebouw. Dit kan tijdens het ingewikkelde herbestemmingsproces ook problemen opleveren (Belonje, 1982).

Deze problemen vormen de kern van dit onderzoek. Aan de hand van de beschreven definitie van herbestemming en de betrokken actoren zal nu door middel van enkele cases de herbestemming van kerkelijke monumenten uiteengezet worden. Deze beschrijving dient ter illustratie van het proces en de problemen die zich kunnen voordoen bij herbestemming. Achtereenvolgens zullen de Broederenkerk te Zutphen, de Grote Kerk te Hoorn en de Grote Kerk te Veere worden beschreven.

#### **De Broederenkerk te Zutphen**

---

*Architect: onbekend*

*Jaar: rond 1300*

*Type monument: Rijksmonument*

*Herbestemd tot openbare bibliotheek*

*Architect: Wil Haye*

*Jaar: 1983*

*Kosten: f 600.000,-*

---

De Broederenkerk in Zutphen werd als deel van het kloostercomplex van de Dominicanen vermoedelijk rond 1300 gebouwd. De kerk kreeg een middenschip met zijbeuken en een groot koor. De oorspronkelijke Katholieke Kerk ging in 1672 over in de handen van de Hervormden, die de kerk uitleenden aan de Waalse gemeente. Ten tijde van de Franse overheersing werd de kerk, net als meerdere kerken in Nederland, magazijn voor stro en

hooi. Daarna kwamen de gelovigen terug. Deze functie van kerkgebouw bleef in stand tot het jaar 1972.

De kerk werd voor en na de Tweede Wereldoorlog gerestaureerd. In het jaar 1972 begon de leegstand toe te slaan: de Hervormde gemeente wist zich geen raad meer met het grote gebouw. Even verderop staat de eveneens zeer oude en eerbiedwaardige monumentale Walburgiskerk en ook die is in Hervormde handen.

De Openbare Bibliotheek van Zutphen was tot die tijd in een herenhuis gevestigd. Deze bood al langere tijd te weinig ruimte. Het gemeentebestuur had met de leegstand van de Broederenkerk al snel een oplossing voor dit probleem gevonden: een verhuizing van de bibliotheek naar de Broederenkerk. De staf van de bibliotheek en de Zutphenaren waren niet allemaal enthousiast. Men vond het plan een ontwijding van de kerk en dat was gezien de denkbeelden in Nederland rond 1970 niet verwonderlijk. In 1982 kwam men toch tot de slotsom dat herbestemming onvermijdelijk was. De kerk stond nu ruim 10 jaar leeg, de ramen waren ingegooid, de duiven vlogen door de open gaten af en aan; de verpaupering was bezig het gebouw ernstig aan te tasten.

Om het plan tot uitvoering te brengen, werd de interieurarchitect van de Provinciale Bibliotheekcentrale in de arm genomen. Verschillende problemen moesten opgelost worden:

- Het gebouw moest een verwarmingsinstallatie krijgen. Men koos voor vloerverwarming. Daarvoor moest de stenen vloer met de grafzerken opgebroken worden. Deze zerken kregen een andere plaats, in de kloostertuin en in het koor. Enkele zerken werden begraven onder de kloostergang.
- De ruimte moest gecompartmenteerd worden. In de achterzijde van het schip en in de rechterzijbeuk werd een verdiepingsvloer bevestigd zodat er meer vloeroppervlak ontstond. In de linkerzijbeuk kwamen zitjes. De kloostergang die in de Tweede Wereldoorlog geheel ten onder was gegaan tijdens een bombardement, werd gereconstrueerd en herbestemd tot kantoorruimte. Deze ruimte voor directie en medewerkers wordt inmiddels als zeer krap ervaren.
- Het te besteden budget was erg krap: de gehele 'inbouw' plus restauratie mocht slechts 600.000 gulden kosten en dat is te weinig gebleken.

Na de herbestemming komen er, ondanks of misschien wel dankzij de herbestemming verschillende problemen in het dagelijkse gebruik van de bibliotheek om de hoek kijken.

- De vloerverwarming produceert droge lucht die ervoor zorgt dat de wanden van de kerk sterker verhit worden dan vroeger het geval was. Het gevolg is dat de muren, die zoals zeer veel oude kerkmuren veel vocht bevatten, vocht naar buiten persen waardoor de kalk afbladdert. Ook de schilderingen in het gewelf bladderen af. Sinds er een onderzoek naar het klimaat in de bibliotheek is verricht, is het een en ander gedaan aan de klimaatbeheersing van het gebouw, maar echt geholpen heeft het niet. Het gebrek aan effectieve klimaatbeheersing levert in de winter een onaangename kou, en in de zomer een verstikkende warmte op.
- De gehorigheid houdt ook te wensen over. In de kerk zijn namelijk geen scheidingswanden aangebracht. Een plek om rustig te lezen of te studeren is dus bij de minste drukte in de bibliotheek niet aanwezig. De houten vloer in de achterzijde van het schip is ook erg gehorig.
- De parkeergelegenheid is slecht te noemen vanwege de centrumlocatie van het gebouw.
- Het klinkt vreemd voor een groot gebouw als de Broederenkerk, maar er is een ruimtegebrek. Dit is onder andere een gevolg van de schriële wijze waarop de herbestemming is vormgegeven (Pollmann 1995).

## **De Grote Kerk te Hoorn**

---

*Architect: C. Muysken*

*Jaar: 1881-1882*

*Type monument: Rijksmonument*

*Herbestemd tot woongebouw en warenhuis*

*Architect: Architectenbureau Hangelbroek/Gouwetor*

*Jaar: 1985*

*Kosten: f 8000.000,-*

---

In 1985 was de Grote Kerk in Hoorn er slecht aan toe na bijna 20 jaar leeg te hebben gestaan. Deze leegstand was het gevolg van de ontkerkelijking. Een firma in watersportartikelen nam er zijn intrek na een bouwkundige aanpassing, want sommige delen van de kerk stonden op instorten. In die tijd was ook de stichting Behoud Grote Kerk opgericht die de bevordering van het herstel en de instandhouding van het gebouw tot doel had. Het architectenbureau Hangelbroek en Gouwetor was een van de oprichters. Zij hadden, naast enkele andere architecten, een plan gemaakt voor het hergebruik van de kerk. Volgens dat plan zou er in de ruime kap en in de consistorieruimte woonruimte gerealiseerd worden. De kerkzaal zelf zou op de begane grond startende bedrijfjes en werkgelegenheidsprojecten kunnen herbergen. De eerste verdieping die zou worden aangebracht kon ruimte bieden aan de bibliotheek of het centrum voor de Stichting Beeldende Kunsten. Een optie was ook om op de verdieping een kerkruimte te maken voor de erediensten van de Hervormden, maar die wilden dit niet. Het plan werd ambtelijk goetotst en goedgekeurd. Een plaatselijke ondernemer kocht de kerk.

De ondernemer financierde zelf f 4.500.000,- van de herbestemmingskosten. In totaal kostte het project f 8.000.000,-. De overheid subsidieerde een deel van het werk en de bank verstrekke een kredietlening.

Ook bij deze herbestemming wierpen zich tijdens het proces diverse problemen op.

- De ondernemer kocht de kerk voor f 300.000,-, terwijl de Hervormde Gemeente f 700.000,- vroeg. De prijs was in eerste instantie 3 ton, maar de gemeente die dacht met een vermogende potentiële koper te maken te hebben, schroefde de prijs op naar 7 ton. Door tussenkomst van een vertrouwenspersoon werd de kerk verkocht voor de oorspronkelijke prijs van 3 ton.
- De toestand van het dak viel tegen. Daar was niet goed naar gekeken voordat men de plannen maakte. Het voegwerk was niet goed gebeurd en moest voor f 35.000,- opnieuw gebeuren. Het bouwkundig onderzoek was dus onvoldoende.
- De constructie was ingewikkeld: er moesten peilers worden vervaardigd om de dakwoningen te kunnen dragen. Daarvoor moest ook geheid worden, dit kon alleen met een bijzonder korte heistelling. De woningen rusten nu wel geheel op de peilers en niet op de kerkmuren.
- Enkele keren was er een verschil van inzicht tussen de opdrachtgever (de ondernemer) en de architect. De ondernemer had het credo: 'wie betaalt is de baas', wat wel eens tot frustraties leidde.
- De verleende subsidies werden verkregen via de zogenaamde 'terugploegregeling', waarbij werkloze arbeiders ervaring op konden doen en daarbij hun uitkering voor de werkgever zelf terugverdienden. Door deze werkgelegenheidsmaatregel had de aannemer niet de beschikking over geroutineerde vakmensen. Het was moeilijk werken met deze mensen.
- De kerkatmosfeer op de begane grond is verdwenen
- De woningen onder de kap hebben wel ramen, maar geen buitenruimte, waarvoor vanwege het nieuwe Bouwbesluit vrijstelling moest worden gevraagd.

- De bestemming van het warenhuisgedeelte bleek een probleem. Een roltrap was namelijk zeer duur. Er werd ook geen geschikte huurder gevonden. Modewinkel Vögele is op de begane grond gevestigd.
- Bij een hevig gesubsidieerd project legt de overheid de huurprijzen van de woningen vast.
- Er is geen marktonderzoek verricht naar de behoefte van winkelruimte.
- Er was voor de aanvang van het project te weinig kennis van bepaalde kosten (bijvoorbeeld de roltrap) (Pollmann, 1995 en De Vries, 2004).

## **De Grote Kerk te Veere**

---

*Architect: onbekend*

*Jaar: 1521*

*Type monument: Rijksmonument*

*Herbestemd tot cultureel gebouw/concertzaal*

*Architect: Marx & Steketee*

*Jaar: 2004*

*Kosten: onbekend*

---

De Grote- of Onze Lieve Vrouwekerk, zoals de kerk in de Middeleeuwen heette, heeft verschillende bestemmingen gekend. Vanaf 1811 werd de Grote Kerk in gebruik genomen als paardenstal en militair hospitaal voor soldaten uit de legers van Napoleon. Kerkdiensten werden er niet meer gehouden. Na tussen 1818 en 1829 als bedelaarshuis te hebben gediend stond de Grote Kerk in 1830 op de nominatie om gesloopt te worden. Door verkoop aan het rijk werd dit voornemen omgezet in behoud als kazerne. Daarna is de kerk nog in gebruik geweest bij de Stichting Delta Cultureel, waarna ze geruime tijd leeg stond. Sinds 1996 is er gesproken over en gekeken naar mogelijkheden om de kerk een definitieve multifunctionele bestemming te geven, aanvankelijk zonder veel succes. Het was niet gemakkelijk om een nieuwe passende bestemming te vinden vanwege de grootte van de ruimte. Verschillende opties zijn overwogen: een groot schip in de kerk (een schip in het schip) en een kunstexpositieruimte. Men heeft ook overwogen om appartementen in de kerk te bouwen, vanwege de grote ruimte die goede mogelijkheden bood voor de realisatie hiervan. Toch is dit idee verworpen, enerzijds vanwege de commotie die men verwachtte van de kant van de inwoners van het stadje, anderzijds vanwege de moeizame verkoop van een grote hoeveelheid appartementen. In een klein stadje als Veere is die vrees niet onterecht. Als de Stichting Nieuwe Muziek uit Middelburg in 2000 oppert om de kerk om te vormen tot concertzaal, expositieruimte en kantoor van de stichting, raakt het proces in een stroomversnelling. De Rijksgebouwendienst heeft daar, als eigenaar van het gebouw, wel oren naar. Er passeert een aantal bouwplannen, er wordt opnieuw veel gesproken en overlegd en later dan de bedoeling is begint in januari 2004 de feitelijke verbouwing tot podium. In mei 2004 is de herbestemming voltooid. De kerk blijft eigendom van het rijk. De Rijksgebouwendienst verhuurt het gebouw aan de stichting Nieuwe Muziek Zeeland die als beheerder en exploitant optreedt.

De heer Elenbaas van de gemeente Veere is zeer nauw betrokken geweest bij het herbestemmingsproces. Het proces werd voornamelijk door de gemeente Veere met haar monumentencommissie, de Rijksgebouwendienst met haar architect en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg geïnitieerd. Zij zagen het object niet zozeer als een kerk, maar als een gebouw, omdat het al zo lang (sinds Napoleon) niet meer als kerk in gebruik was. Vandaar ook de overweging om appartementen in het gebouw te realiseren. Dit geldt niet voor de herbestemming van de gereformeerde kerk in Oostkapelle (geen monument), waar de heer Elenbaas ook bij betrokken is geweest. Daar waren vooral problemen tijdens het herbestemmingsproces met de voormalige kerkgangers. De kerkgangers, die overigens een

nieuw en groter gebouw lieten neerzetten aan de Duinweg, waren niet allemaal gecharmeerd van het idee dat er appartementen gerealiseerd zouden worden in het gebouw waar ze gedoopt en getrouwd zijn, elke week erediensten belegden en waar vanuit ze wellicht hun ouders hebben begraven. De heer Elenbaas: 'Het is de manier waarop je naar een gebouw kijkt: is het puur een gebouw of heeft het te maken met emoties'.

De volgende knelpunten deden zich voor tijdens het herbestemmingsproces van de Grote Kerk in Veere:

- De bewoners van Veere waren kritisch over het plan om de kerk een culturele bestemming te geven vanwege de geluidsoverlast die de concerten met zich mee zouden brengen. De heer Elenbaas heeft vanaf het begin op dit probleem gehamerd. Nederland is namelijk ingedeeld in verschillende stiltegebieden. Veere is ook gemeten en erg stil gebleken. In een dergelijk stiltegebied is de minste geluidsoverlast al uitermate hinderlijk. Het is te vergelijken met een lekkende kraan: in een rumoerige ruimte valt het niemand op, maar op een stille slaapkamer valt het des te meer op en verstoort het de rust. Bij de Grote Kerk heeft men dan ook overal dubbel glas of voorzetramen geplaatst, maar het geluid van een orkest kan toch via het dak weg. Het dak is namelijk niet geïsoleerd, dat zou veel te kostbaar worden. Ondanks de lichte vrees voor geluidsoverlast heeft de politiek het plan gepusht. Men had namelijk te maken met een potentiële gebruiker, de Stichting Nieuwe Muziek Zeeland. Als het te lang zou duren zou deze afhaken. De heer Elenbaas: 'op een gegeven moment zeiden we: doen, gewoon doen, anders staat het gebouw nog een hele tijd leeg. Je moet niet alle problemen opzoeken, benoemen en oplossen, anders kom je er nooit'. In de praktijk blijkt een luidruchtig concert ook goed hoorbaar buiten het gebouw, maar 12 keer in het jaar kan een milieuvergunning worden aangevraagd bij de gemeente, zodat men wat meer geluid mag produceren.
- De omwonenden van de kerk waren ook kritisch over de parkeergelegenheid rond de kerk. De concertgangers zouden voornamelijk met de auto komen vanwege de afgelegen ligging van Veere. Op loopafstand van de kerk zijn dan ook parkeerplaatsen aangelegd.
- De aanlegvergunning was een knelpunt bij de herbestemming. Er mocht namelijk maar tot 30 cm vrij worden gegraven in en rond de kerk in verband met eventuele archeologische vondsten. Vandaar dat men het gebied rond de kerk vrijwel niet heeft aangetast door het aanleggen van bijvoorbeeld parkeerplaatsen.
- Vanwege de status van Rijksmonument mocht de constructie van het gebouw op geen enkele wijze worden aangetast. Als de Stichting Nieuwe Muziek in de toekomst als gebruiker zou afhaken, zou het gebouw in dezelfde staat achtergelaten moeten worden. Men moest dus een oplossing vinden met betrekking tot de realisatie van de verschillende compartimenten zoals de kleedruimtes, kantoren en horecaruimte. De architect en de heer Elenbaas hebben dit opgelost door losse componenten toe te passen. De houten vloer- en plafondbalken zijn op dusdanige wijze bevestigd dat het geen schade aan de constructie oplevert.
- In eerste instantie was het de bedoeling om een volledige horecafunctie aan de bestemming van de Grote Kerk toe te voegen, maar dit stuitte de plaatselijke horecaondernemers tegen de borst. Nu mag er alleen koffie en dergelijke op een concertavond worden geschonken en kant en klare maaltijden worden geserveerd. De maaltijden mogen dus niet in het gebouw bereid worden.
- De kerk wordt verwarmd door middel van elektrische heaters. Natuurlijk is zo'n gigantische ruimte niet optimaal te verwarmen. Tijdens een concert in de wintermaanden moet je je jas dan ook aanhouden. 'maar dat hoort er toch bij', aldus de heer Elenbaas.

Aan de hand van bovengenoemde cases kunnen een aantal conclusies worden getrokken ten aanzien van herbestemming van kerken. De problemen die zich voordeden bij het proces zijn in te delen in verschillende categorieën:

- technisch (verwarming, isolatie)
- fysiek (constructie, compartimentering)
- financieel (kosten, budget)
- ruimtelijk (parkeren)
- marktconformiteit (vraag)

In hoofdstuk zes zullen de problemen die zich voordoen bij herbestemming van kerken tot wooncomplex beschreven worden naar aanleiding van een achttal onderzochte herbestemmingen. Uit het onderzoek zal blijken of een vergelijking te maken valt tussen kerken die zijn herbestemd tot wooncomplex en kerken die een andere bestemming hebben gekregen.

## **§ 4.7: de haalbaarheid van herbestemming**

De haalbaarheid van een herbestemmingsproces hangt af van verschillende actoren, de financiële factor en de keuze van de functie. Deze begrippen zullen hieronder worden toegelicht.

### *4.7.1: de actoren*

In paragraaf 4.5 van dit onderzoeksrapport zijn de verschillende partijen beschreven die bij het proces betrokken zijn. Voor de haalbaarheid van de herbestemming is het van belang dat de partijen al in een vroeg stadium overleg met elkaar voeren over de na te streven doelen en de uitwerking daarvan. Regelmatig overleg is noodzakelijk voor het slagen van een proces. Er moet een bepaalde mate van vertrouwen aanwezig zijn tussen de partijen, niemand is gebaat bij een situatie waarbij wantrouwen heerst. Dan verstart het proces of loopt zelfs helemaal vast. Een actor kan heel star opereren en bij ieder voorstel de hakken in de sloot trekken, waardoor de andere partijen ook niet verder komen. 'Je moet het met elkaar doen'.

### *4.7.2: de financiële factor*

Tessel Pollmann concludeert in haar onderzoek naar herbestemming van kerken (1995) dat de financiering lastig is. In slechts enkele gevallen kan een kerk zichzelf bedruipen. Gemeenten moeten vaak extra financiële middelen inzetten om een herbestemde kerk te exploiteren. Wel geeft een zakelijke functie meer garantie voor financieel succes dan de vaker toegepaste culturele bestemming (Nelissen, 1999). Verder spelen bij kerkelijke monumenten de volgende vragen een belangrijke rol: wat is het monument waard en hoe ligt een eventueel af te stoten kerkgebouw wat locatie en grondprijs betreft in de verkoopmarkt? (Van der Veen, 1996). Afhankelijk van het antwoord op deze vragen wordt herbestemming in vergelijking met sloop wel of niet haalbaar geacht.

#### 4.7.3: de keuze van de functie

Ambachtsheer en De Booi halen in hun onderzoeksrapport 'goddeloze kerken' (1979) een aantal aspecten aan dat een rol speelt bij de uiteindelijke beslissing over een eventuele nieuwe functie.

##### *a) aspecten van religieusemotionele aard*

Op dit gebied zijn twee aan elkaar verwante denkwijzen mogelijk:

- Het kerkgebouw is een exclusief kerkelijk monument; primair voor de eredienst bestemd en alleen dan betekenisvol.
- Een eventuele nieuwe bestemming moet overeenstemmen met de waardigheid van het gebouw.

De eerste denkwijze staat geen herbestemming van het kerkelijke monument toe, wel een eventueel hergebruik door een ander kerkgenootschap. Bij de tweede denkwijze is wel een herbestemming mogelijk, maar het moet dan wel om een passende herbestemming gaan. Het begrip 'passende herbestemming' is moeilijk eenduidig te definiëren. Ieder kerkbestuur dat tot verkoop van de kerk wil overgaan zal een andere invulling aan dit begrip geven. Zelfs de verschillende bisdommen in Nederland zijn het er niet over eens wat een passende herbestemming nu precies is.

##### *b) aspecten van sociale aard*

Deze aspecten zijn vooral van belang als een kerk gesitueerd is in een woongebied en er een duidelijke binding is tussen de bevolking en het kerkgebouw. Het kerkbestuur als verkopende partij en de projectontwikkelaar als kopende partij moeten terdege rekening houden met de bewoners bij de keuze van de nieuwe functie. De buurtbewoners kunnen het proces anders behoorlijk lastig of zelfs onmogelijk maken. Deze actoren kunnen immers als belanghebbende bezwaar maken tegen een in hun ogen niet passende functie zoals een discotheek. Daarnaast speelt de kerkelijke gemeenschap zelf een belangrijke rol als actor. De kerk is namelijk gebouwd op kosten van de gemeenschap en het kerkbestuur zal dus niet zondermeer iets kunnen beslissen. De kerkleden zullen gehoord of tenminste geïnformeerd moeten worden. In algemene zin kan gezegd worden dat er een draagvlak aanwezig moet zijn om de herbestemming haalbaar te maken. Vooral bij de herbestemming van een kerk geldt dat dit draagvlak aanwezig moet zijn. 'Een kerk mag je niet voor álles gebruiken', aldus de kerkhistoricus Ton van Schaik (2005). Als voorbeeld noemt hij de Martinuskerk in Utrecht, die in de jaren 80 dienst heeft gedaan als kerk van Juinen, de fictieve gemeente in het satirische tv-programma van Van Kooten en De Bie. 'In de kerk is toen voor een bepaalde aflevering een motorcross gehouden, dat ging te ver. In die ruimte hebben mensen hun eerste communie gedaan, zijn ze getrouwd. Nu was het een funlocatie van de VPRO geworden. Dat heeft veel mensen erg veel pijn gedaan' (Poell, 2005).

##### *c) aspecten van praktische aard*

Hier gelden twee invalshoeken: de mogelijkheden die het gebouw biedt en de eisen die de nieuwe functie stelt. Het gebouw zelf speelt natuurlijk een cruciale rol in de functiekeuze. Bepaalde functies zullen gewoonweg niet realiseerbaar zijn vanwege de constructie of de afmetingen van het gebouw.

*d) aspecten van financiële aard*

Men moet er goed van doordrongen zijn, dat bij de financiering van een herbestemming nogal wat uiteenlopende kostensoorten kunnen meespelen, die de totale investeringen hoog doen uitvallen:

- Kosten voor overname van het gebouw en de grond.
- Kosten om achterstallig onderhoud in te halen of zelfs een complete restauratie.
- Kosten om de nieuwe functie te realiseren.
- Kosten voor de exploitatie en het onderhoud (Ambachtsheer, 1979).

*e) aspecten van esthetische aard*

De aanpassing aan het monument zal goedkeuring moeten krijgen van de gemeentelijke welstandscommissie. Hier gaat het met name om het exterieur van het gebouw. De goedkeuring van de eventuele monumentencommissie of B&W is ook noodzakelijk voor het herbestemmingsproces. Bij een Rijksmonument zal het advies van de RDMZ ook gunstig moeten zijn.

*f) aspecten van stedenbouwkundige aard*

De functie zal binnen het stedenbouwkundige plan moeten passen, of er zal een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden.



## Hoofdstuk 5: sloop versus herbestemming

### § 5.1: de keuze voor sloop

Zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven, zijn er drie mogelijkheden bij leegstand van een monument:

- *passieve leegstand, consolidatie van het object.*
- *hergebruik.*
- *herbestemming.*
- *sloop.*

In dit hoofdstuk zal nader op het begrip sloop in worden gegaan. Daarnaast zal bekeken worden hoe de begrippen herbestemming en sloop zich tot elkaar verhouden.

Bij leegstand van een monument kan de eigenaar er voor kiezen om het gebouw te slopen. Sloop kan trouwens breder toegepast worden dan herbestemming, het pand hoeft immers niet leeg te staan wil het gesloopt worden, bij herbestemming is dat meestal wel het geval. Wanneer het kerkgebouw onmogelijk nog gerestaureerd of gerenoveerd kan worden, bijvoorbeeld na een bombardement of een brand, zal sloop en eventueel nieuwbouw de enige oplossing zijn. Toch liet men in de Middeleeuwen de restanten van de gebouwen voor wat ze waren, waar we tegenwoordig de ruïnes aan te danken hebben.

De meeste redenen voor sloop kennen een andere oorzaak. Eigenaars gaan over tot sloop van hun pand, omdat ze herbestemming niet zien zitten. Ze vinden het een te ingewikkeld proces, of kunnen geen passende functie voor het object vinden. De mogelijkheden voor herbestemming worden vaak onderschat. Een analyse van het object met een onderzoek naar de gebruiksmogelijkheden met toetsing aan de herbestemming wordt vaak nagelaten. Aan de andere kant is het ook lastig om nieuwe gebruikers te vinden voor het leegstaande object, leegstand wordt namelijk niet geregistreerd (Nijhof, 1994).

Een ander argument voor sloop is, dat de opbrengst uit de sloop en verkoop zou kunnen worden gebruikt om andere kerken te onderhouden of aan te passen, bijvoorbeeld bij het samengaan van twee kerkelijke gemeenten. Het gebeurt ook dat een kerkgebouw wordt afgebroken om plaats te maken voor een nieuw gebouw dat voldoet aan de eisen van deze tijd.

De vraag blijft of men de voorkeur geeft aan sloop boven herbestemming. De sloop van een kerk kan winstgevend zijn en de verkoop van het terrein aan een projectontwikkelaar brengt veel geld op, zeker als de kavel in een herstructureringsgebied gelegen is, of in het centrum van een stad. Dan levert de grond namelijk veel geld op vanwege de schaarste op die locatie. Met andere woorden: grond na sloop van de kerk levert vaak meer geld op (Schrieken, 2000). De ontwikkelaar die nieuwbouwplannen voor die locatie in petto heeft, ziet het gebouw alleen maar als een blok aan het been. Ook kerkbesturen geven bij sluiting van een kerk in veel gevallen voorkeur aan sloop. 'Het is wel eventjes pijnlijk, maar alle gevoeligheden bij voormalige kerkgangers zijn dan weggenomen. Dan krijg je later nooit opmerkingen als: daar ben ik nou vroeger gedoopt en nu zit er een disco in of nu zitten er appartementen in', aldus de heer Polman van het bisdom Utrecht. Hiertegenover staat dat bij iedere sloop een stukje erfgoed verdwijnt. De bisdommen beseffen dit ook. Het bisdom Den Bosch heeft in verband met de open monumentendag in september 2005 een nieuw beleid geformuleerd met betrekking tot herbestemming van kerken:

*'Het bisdom pleit ervoor om niet alleen met de overheid, waaronder veel gemeenten, te praten over wat er wel en niet kan bij het herbestemmen van kerken, maar juist over het behoud als kerkgebouw. Het is te makkelijk dat de overheid zegt: er is een scheiding van kerk en staat. Kerken hebben een belangrijk maatschappelijk belang, ook voor mensen die er niet iedere zondag komen. Het bisdom wijst op de steeds maar teruglopende subsidies van de overheid aan de ene kant en de kostenverhogende maatregelen, zoals bijvoorbeeld brandveiligheidseisen aan de andere kant. Overheden zouden kerken niet alleen moeten opzadelen met meer regelgeving, maar ze helpen om ze als kerk te behouden (Savelsbergh, 2005).*

De heer M. Savelsbergh lichtte in een vraaggesprek toe dat het bisdom Den Bosch hiermee een algemene beleidslijn wil uitzetten. In het verleden ontbrak die algemene lijn. Het bisdom prefereert met haar nieuwe beleid de kerk als kerk te behouden. Als het niet meer als kerk kan functioneren in de zin van een gebouw waar het hele liturgische aanbod te vinden is, dan moet het kerkgebouw een kapelfunctie krijgen wat wil zeggen dat men er kan rouwen en trouwen. Voor de eucharistievieringen die door de weeks plaatsvinden zal men naar een ander gebouw moeten uitwijken. 'Het bisdom wil graag dat de buitenkant van het kerkgebouw weer met de binnenkant van het gebouw spoort. Dat is bij herbestemming niet het geval', aldus de heer Savelsbergh.

De bisdommen stonden in het verleden nog minder open voor herbestemming, toen werd de slopershamer sneller gehanteerd dat tegenwoordig het geval is. Een voorbeeld is de Kleine Eusebiuskerk in Arnhem. De heer Koelewijn van K3 architecten lichtte deze geschiedenis toe in een interview. De kerk stond leeg en er was een plan gemaakt voor kleine huisvesting in de kerk. Het was namelijk een mooie kerk die men graag wilde behouden. Maar het bisdom verwierp het plan, er zou in de appartementen toch maar ongehuwd samengewoond, met andere woorden 'gehokt', worden, waar ze zich beslist niet in zouden kunnen vinden. Een architect van het befaamde bureau Rem Koolhaas dacht dat er op de locatie die vrij zou komen wel een woontoren van 60 meter gerealiseerd kon worden, omdat er immers altijd een kerktoren van 60 meter had gestaan. Toch bleek de gemeente Arnhem niet gecharmeerd van dit plan en wees het af. Het gevolg was een financiële klap voor de architect. De heer Kautz van de afdeling monumentenzorg van de gemeente Arnhem lichtte toe dat de gemeente Arnhem niet wilde dat de kerk gesloopt zou worden, maar behouden zou blijven. Deze onenigheid tussen de gemeente en het bisdom is uitgelopen op een juridisch getouwtrek dat zelfs tot aan het Vaticaan is uitgevochten met het resultaat dat het gebouw in 1990 gesloopt is. De gevolgen: de kavel is tot op heden nog niet bebouwd maar het onkruid tiert er welig. Wel valt de kavel binnen een grootstedelijk plan dat in ontwikkeling is. De bestemming is nog onzeker, wellicht blijft het onbebouwd.

## **§ 5.2: nadelen van sloop**

Het slopen van een monument is dan misschien een makkelijkere oplossing dan het proces van herbestemming, een makkelijke oplossing is het in geen geval.

Allereerst is de status van monument een moeilijkheid bij het slopen. Volgens artikel 11 van de Monumentenwet is het namelijk verboden "zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen". Een monumentenvergunning is dus vereist. Bij aanwezigheid van een gemeentelijke monumentencommissie zullen burgemeester en wethouders over de toewijzing van de vergunning beslissen, in alle andere gevallen is het de taak van de RDMZ, die overigens bij alle aanvragen zijn advies geeft.

Daarnaast is bij een beschermd stads- en dorpsgezicht een sloopvergunning vereist volgens artikel 37 lid 1 van de Monumentenwet:

*In beschermde stads- of dorpsgezichten is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning).*

Bij sloop van het object zal rekening gehouden moeten worden met de belendende percelen. Het gebruik van kranen, stellingen en uit de werkzaamheden voortkomende trillingen en schokken kunnen schade toebrengen aan naastgelegen gebouwen. Vooraf moeten de eigenaars van de belendende gebouwen op de hoogte worden gesteld en moet de situatie van de gebouwen op dat moment worden geïnventariseerd. Met deze werkwijze worden beschadigingen die al voor de sloopwerkzaamheden aanwezig waren gesignaleerd, zodat wordt voorkomen dat er een onterechte schadevergoeding geëist wordt. Daarnaast kan schade voorkomen worden door bepaalde maatregelen te nemen. Indien er toch schade wordt veroorzaakt tijdens de sloopwerkzaamheden, zal er een billijke schadevergoeding moeten plaatsvinden.

Vanwege de historische waarde zullen bepaalde mensen of groepen mensen niet tevreden zijn met het voornemen van slopen. Zij kunnen zich organiseren in een stichting tot behoud van het betreffende object. Dit zal vertraging opleveren en het maakt het imago van de eigenaar er niet beter op. En dat terwijl hij in veel gevallen nog nieuwbouwplannen zal hebben voor de locatie en dus met de mensen in de omgeving verder zal moeten in de toekomst.

De sloop van een monument heeft meer voeten in de aarde dan de sloop van een 'normaal' gebouw, dat geen monument is. In sommige gevallen kan gevraagd worden of (een deel van) de bouwmaterialen van het te slopen gebouw hergebruikt worden. Deze materialen kunnen ook op initiatief van de verkoper hergebruikt worden in het nieuw te realiseren gebouw of de materialen kunnen verkocht worden. Het moge duidelijk zijn dat de slopers dan voorzichtiger te werk moeten gaan. Daar komt bij dat de fundamenten van een historisch gebouw niet zomaar uitgegraven en vernietigd kunnen worden. Er moet gelegenheid worden gegeven aan archeologen om, gedurende een bepaalde tijd, onderzoek te doen naar de bodem. Dit levert vertraging op, helemaal wanneer er daadwerkelijk voorwerpen gevonden worden, waarop de kans bij een monumentale kerk sterk aanwezig is. Er is ook gebleken dat slopen met vervangende nieuwbouw in veel gevallen niet goedkoper is dan herbesteding. De stortkosten van sloopafval zijn in de afgelopen tijd astronomisch toegenomen zodat een financiële haalbaarheidsanalyse tegenwoordig heel anders uitvalt (Wassenaar, 1994).

De overwegingen tot sloop zijn zeer dubieus, omdat nooit helder is wat de werkelijke waarde van een object is. Er is namelijk nogal wat discrepantie tussen de boekwaarde en de economische waarde van een pand. De meeste panden (woningen, kantoren en instellingen) worden namelijk in vijftig jaar afgeschreven. Daarna zouden ze gesloopt kunnen worden. Naast die boekwaarde bestaat er een marktwaarde van een pand, die veel hoger of lager kan liggen dan de boekwaarde. De (naoorlogse) monumenten liggen vaak op strategische plekken in de stad. De marktwaarde zal dan doorgaans veel hoger liggen dan de boekwaarde. Daarnaast is er is nooit precies berekend wat de werkelijke sloop- en vernietigingskosten zullen zijn, om maar te zwijgen van het bouwterrein dat enkele jaren braak blijft liggen waarvoor wel rente en erfpacht moet worden betaald. Sloop en nieuwbouw zijn ook nog op een andere manier kostbaar: er zullen vergunningen moeten worden aangevraagd, soms bestemmingsplannen moeten worden gewijzigd. Dat kan een vertraging in het proces opleveren. Bovendien belast sloop het milieu: deze factor wordt als een steeds grotere belemmering gezien (De Back, 2004).

'Sloop en nieuwbouw is altijd duurder dan herbesteding. Het afval moet worden afgevoerd, er moeten nieuwe vergunningen worden aangevraagd en in de tussentijd worden inkomsten

gemist, maar moet er wel rente worden betaald. Toch kost het vaak veel moeite om een ontwikkelaar te overtuigen, het kost namelijk meer moeite je een plaatje voor te stellen van herbesteding van een bestaand gebouw dan de artist's impression van een nieuw complex', aldus architect André van Sticht (De Back, 2004).

Bij kerkgebouwen spelen specifieke eigenschappen van het gebouw mee bij de keuze voor sloop. De kerkgangers hebben een speciale binding met het gebouw waar ze jarenlang in gekerkt hebben. Het is de plek waar ze belangrijke gebeurtenissen uit hun leven hebben meegemaakt: de plek waar ze gedoopt en getrouwd zijn en wellicht hun geliefden hebben uitgedragen. De identiteit van het gebouw met zijn sacrale sfeer gaat verloren bij een niet passende herbesteding en bij sloop. Het is voor deze mensen ondenkbaar dat een tapijthal of discotheek zijn intrek neemt in de kerk, in sommige gevallen ziet men de kerk dan liever gesloopt. Vooral onder de Rooms Katholieken heerst deze gedachte. Protestanten zien het kerkgebouw ook wel als het huis van God, maar ze zien het meer als een gebouw, waar eventueel best een nieuwe bestemming in gehuisvest kan worden. Toch is er geen algemene lijn te trekken, de ene parochiaan ziet liever dat het kerkgebouw behouden blijft, al dan niet met een nieuwe functie, de andere parochiaan zou de kerk liever gesloopt zien. Ditzelfde geldt voor protestantse gemeenteleden. Volgens Pollmann, die onderzoek heeft gedaan naar de herbesteding van kerken, is de meest passende functie voor een kerkgebouw de eredienst. Een aantal kerkgenootschappen is ook bereid gebleken hun kerk te verkopen aan jonge kerkgenootschappen, of aan de moslims in Nederland. Zo hebben vele Hervormde gemeenten hun gebouw verkocht aan Gereformeerde kerkgenootschappen. De Katholieke kerk is wat betreft de verkoop aan met name moslims terughoudend (Pollmann, 1995).

### **§ 5.3: sloop versus herbesteding**

Omgevingen waar mensen wonen en werken, zijn voortdurend betrokken bij processen van verandering. Bij de meest definitieve vorm van verandering, bij sloop, kan de ruimtelijke structuur van de stad worden verstoord. Afbraak roept emoties op en de omwonenden en gebruikers gaan dan in protest. Daarbij telt voor de omwonenden vooral het beeldbepalende karakter en de herkenbaarheid van de omgeving. Het totaal van hun omgeving wordt aangetast. Bovendien, zo is de praktijk, moet men nog maar afwachten of het gesloopte gebouw wordt vervangen. Soms blijft het namelijk bij kaalslag. Voor gebruikers speelt het emotionele aspect ook een grote rol, zoals in de vorige paragraaf is beschreven (Deelstra, 1987).

In Nederland zijn kerken in het verleden niet alleen herbested, maar ook wegbestemd. In sommige gevallen is de ligging op een toplocatie de kerken noodlottig geworden, dit geldt vooral voor naoorlogse kerken. In al die gevallen is een andere herbesteding niet overwogen, niet gevonden, of niet haalbaar gebleken (Verführden, 2000). De Spaarnekerk in Haarlem heeft dit lot ondergaan. Stevens stelt dat als de rijksoverheid zich destijds iets royaler had opgesteld, er nu zo'n tachtig gezinnen op een unieke locatie gehuisvest zouden zijn. De tijd was er toen waarschijnlijk nog niet rijp voor, want een aantal jaren later bleek het in Gorinchem wél mogelijk om woningen te bouwen binnen de muren van een oude kerk (Stevens, 1986).

Toch zijn er ook veel kerken die wel een andere functie konden herbergen. In een aantal gevallen is dit goed gelukt, in een aantal gevallen is dit minder goed gelukt of zelfs mislukt. Een herbestedingsproces is een langdurig en moeizaam proces waarin allerlei belangen tegen elkaar afgewogen moeten worden. Toch loont het in veel gevallen uiteindelijk de moeite van de betrokken partijen. Want bij elke herbesteding van een kerkelijk monument, wordt een stukje erfgoed in Nederland bewaard. En daar is het in eerste instantie allemaal om te doen. Het is niet lastig om een projectontwikkelaar te vinden die iets nieuw wil bouwen

op de plek van een kerk, vanwege de doorgaans aantrekkelijke locaties waar de kerken gevestigd zijn.

Verführden stelt dat kerkgebouwen in meerdere opzichten een dusdanig belang vertegenwoordigen, dat ze eigenlijk altijd behouden zouden moeten blijven zonder ingrijpende herbestemming. Die stelling nemen de diverse bisdommen ook in, zoals is beschreven in paragraaf 6.1 (Verführden, 2000).

Op 8 september 2005 werd in het Brabantse Oirschot door middel van een debat over herbestemming van religieuze gebouwen het landelijke startschot gegeven voor de Open Monumentendagen. De Rooms Katholieke priester Antoine Bodar ging in discussie met de Protestantse televiethologe Jacobine Geel. Volgens Bodar is een kerkgebouw een aan God geschonken huis en daarom is er niets erger dan afbreken. 'Ook een leeg kerkgebouw behoudt haar bezielende invloed'. Geel kan zich ook wel vinden in een leeg gebouw, maar volgens haar geven mensen een kerkgebouw inhoudelijke waarde. 'Zijn die mensen er niet, dan is afbreken op zich geen probleem. In Nederland bestaan genoeg kerkgebouwen, vooral in handen van de gereformeerden', die Geel echter niet als 'buitengewoon bezielende ruimtes' ziet. Deze 'lelijke' gebouwen mogen van haar gerust tegen de vlakte als er geen mensen meer samenkomen. Bodar benadrukte dat kerkelijke onderkomens deel zijn van het Nederlandse culturele erfgoed. Huizen van God herinneren ons aan oorspronkelijke wortels. Herbestemming dient daarom volgens hem ook waardig te zijn. Het liefst laat hij een kerk gesubsidieerd in gebruik. Hij wijst gebruik als winkel of bedrijf af (Gillissen, 2005).

Deze uitspraken van Bodar zijn kenmerkend voor de opvattingen die de Rooms Katholieke kerk in Nederland er op nahoudt als het om herbestemming van kerken gaat. Toch is het op dit moment nog een idealistisch streven. Met het huidige (subsidie)beleid van de rijksoverheid en de opstelling van gemeenten zal het geschetste beeld niet altijd doorgang kunnen vinden, omdat er simpelweg een gebrek aan financiële middelen is bij de kerkelijke gemeenten of parochies om een leegstaande kerk te exploiteren.

Bodar roept de Nederlandse bisschoppen dan ook op om in overleg te gaan met de overheid om afbraak van kerken te voorkomen. Dit ligt in overigens in de lijn met de opvatting van het bisdom Den Bosch. 'Waarom is het zo onmogelijk om een kerk gewoon een ruimte te laten. In Italië is een plein een grote ruimte. In Nederland zijn pleinen restruimtes. We kunnen niet omgaan met ruimte', aldus Bodar (Gillissen, 2005).

Wellicht dat deze discussie met de overheid in gang wordt gezet, en dat het manoeuvreren tussen de twee begrippen sloop en herbestemming een alternatieve oplossing krijgt, namelijk het passieve behoud van het gebouw.

Het is ook mogelijk dat de weg die door het bisdom Den Bosch is geschetst, ingeslagen wordt door de zogenaamde kapelfunctie. Met deze oplossing wordt toch een bepaalde functie aan het gebouw gegeven, in tegenstelling tot het passieve behoud waar Bodar over sprak.

Het aanwijzen van een monument aan sich hoeft geen verzekering te zijn tegen verpaupering. Overheden plaatsen namelijk in sommige gevallen zonder na te denken over een realistische herbestemmingsmogelijkheid een object op de monumentenlijst om het te beschermen tegen sloop. Bij een dergelijke beslissing is ook niemand gebaat. Het resultaat is namelijk dat het gebouw staat te verpauperen. Het enige dat de overheid in dit soort situaties bereikt, is dat de sloop wordt tegengehouden (Nijpels, 1995).

Ergens tussen bovenstaande mogelijkheden zal door overheden en eigenaars een juiste beslissing genomen moeten worden om een kerk op een goede manier te behouden. Die beslissing kan sloop inhouden, consolidatie, hergebruik of herbestemming. In dit hoofdstuk

zijn de argumenten voor en tegen sloop genoemd. Tevens is een alternatieve mogelijkheid aangereikt: het actieve behoud van de kerk zoals dat uiteengezet is in de discussie die het bisdom Den Bosch en Antoine Bodar gevoerd hebben.

De herbestemming van een kerk kan ook tal van belemmeringen opleveren. In het volgende hoofdstuk zullen deze knelpunten genoemd en nader uiteengezet worden.

## **Hoofdstuk 6: de problemen bij herbestemming van kerken**

In dit hoofdstuk zullen de knelpunten die zich voor kunnen doen tijdens het herbestemmingsproces van kerken uiteengezet worden. Dit zal gebeuren aan de hand van het onderzoek dat heeft plaats gevonden, waarbij acht kerken in Nederland die recentelijk zijn herbestemd tot woningcomplex nader zijn bekeken. Dit is gebeurd door verschillende personen en instanties die betrokken zijn geweest bij het proces te interviewen.

### **§ 6.1: de aanleiding tot herbestemming**

Bij alle onderzochte kerken is terugloop van het aantal kerkgangers aan te wijzen als oorzaak voor de leegstand het gebouw. Door de ontkerkelijking gaan kerkelijke gemeenten of parochies samen en stoten ze een of meerdere kerkgebouwen af. De kerkgebouwen worden dan vaak eerst buiten gebruik gesteld, omdat het gebouw te groot en te duur wordt om te onderhouden. Daarna wordt doorgaans besloten om tot verkoop en, in de onderzochte situaties, tot herbestemming over te gaan.

Naast de ontkerkelijking als hoofdoorzaak kunnen enkele andere oorzaken, al dan niet in combinatie met ontkerkelijking, leiden tot leegstand van een kerk. Er kan een afname zijn van de betrokkenheid van kerkleden waardoor financieel minder wordt bijgedragen aan de kerkelijke gemeente of parochie. Hierdoor ontstaat er een tekort op de begroting, zodat bezuinigd moet worden op bepaalde posten. Een gevolg kan zijn dat er minder geld wordt vrijgemaakt voor het onderhoud aan kerkgebouwen. Het onderhouden van een kerkgebouw kost veel geld, zeker als het om een monument gaat. Als het onderhoud financieel niet meer goed uitvoerbaar is, zal afstoting van het kerkgebouw serieus worden overwogen. De gemeente fuseert vervolgens met een andere gemeente, om vervolgens samen van één kerkgebouw gebruik te gaan maken.

Een factor die ook mee kan spelen in de overweging om een kerkgebouw af te stoten, is het toekomstige onderhoud van het gebouw op zich zelf, daarbij hoeft een kleiner financieel draagvlak geen bijkomende factor te zijn. De staat van onderhoud van het kerkgebouw kan een toekomstige kostbare renovatie vereisen, waardoor het afstoten van het gebouw en het aankopen van een nieuw gebouw aantrekkelijk kan zijn voor een kerkbestuur.

Tenslotte is er op dit moment in de protestantse kerken een niet onbelangrijke fusie van kerken gaande. De Hervormden en de Gereformeerden fuseren in het zogenaamde Samen Op Weg proces en gaan samen verder onder de naam Protestantse Kerken Nederland (PKN). Bij dit proces wordt doorgaans één kerkgebouw in stand gehouden voor de erediensten. Het andere, meestal het nieuwste en kleinste gebouw, wordt afgestoten.

### **§ 6.2: de initiatie**

De verschillende kerkbesturen in Nederland treden bij herbestemmingprocessen op als verkopende partij. Zij beslissen om de kerk te verkopen en tot herbestemming over te gaan. Verder is de initiatie van een herbestemming afhankelijk van de nieuwe eigenaar en de nieuwe gebruiker(s) van het pand.

### *§ 6.2.1: het Rooms Katholieke kerkbestuur*

Bij de Rooms Katholieken geldt dat het parochiebestuur eigenaar is van de gebouwen en dat het bestuur beslist of het een leegstaande kerk wil verkopen voor herbestemming. Daarvoor moet het eerst wel een machtiging hebben van het bisdom. Als die noodzakelijke goedkeuring niet wordt verkregen, mag men niet tot verkoop overgaan. Bij de overwegingen met betrekking tot verkoop van een kerkgebouw neemt het gebruik van de kerk en de nieuwe functie een belangrijke plaats in. Het parochiebestuur en het bisdom hebben op deze manier een grote invloed op het herbestemmingsproces. Als een potentiële functie in de ogen van het kerkbestuur geen toekomstwaarde heeft, wordt het kerkgebouw niet verkocht aan de ontwikkelaar, woningcorporatie of een andere partij die interesse heeft in het pand.

In Nederland zijn zeven bisdommen, te weten Groningen, Utrecht, Haarlem, Rotterdam, Breda, Den Bosch en Roermond. De bisdommen handelen in principe autonoom.

De heer W.M.L. Polman van de afdeling bouwzaken van het bisdom Utrecht lichtte in een interview toe dat herbestemming van een kerk tot appartementen niet de eerste keuze is die een bisdom prefereert. Het liefst zou een bisdom bij leegstand tot sloop overgaan, het is wel even pijnlijk, maar alle gevoeligheden bij voormalige kerkgangers zijn dan weggenomen. Dan krijg je later nooit opmerkingen als: 'daar ben ik nou vroeger gedoopt en nu zit er een disco in of zitten er appartementen in'. Nu zijn er natuurlijk uitzonderingen, als het om een monumentaal pand gaat kun je moeilijk gaan slopen vanwege die monumentale status. Een logische stap is dan herbestemming. Als een bisdom tot een dergelijke keuze komt is de woonfunctie niet de meest gewenste functie. Bij het bisdom Utrecht prefereert men bestemmingen als:

- culturele ruimte
- uitvaartcentrum
- andere kerkgenootschappen

Voor de laatstgenoemde bestemming geldt wel een bepaald criterium. In principe staan bisdommen namelijk alleen verkoop van de kerken toe aan gemeenten of kerkgenootschappen die lid zijn van de Raad van Kerken. Het bisdom bekijkt in hoeverre het kerkgenootschap strijkt met het christendom. De moslims komen hiervoor dus niet in aanmerking. In 1985 is de Emmauskkerk (H. Cleopas) in Utrecht wel herbestemd tot een moskee. Voor het bisdom was het een lastige affaire, het bracht enerzijds wel geld op (bij verkoop een bedrag van ongeveer f 1.500.000,-, de aanneemsom in 1976 was ongeveer f 498.700,- geweest), maar de herbestemming bracht uiteindelijk wel problemen met zich mee. Er waren wel duidelijke afspraken gemaakt, maar achteraf bleek niet met de juiste instantie. Uiteindelijk kwam het altaar gewoon op straat te staan, voor de vuilnisman, en na protest van omwonenden heeft het bisdom ingegrepen. Bovendien zorgden conflicten binnen de moslimgemeenschap voor onrust en gewelddadigheid rond de kerk (Pollmann, 1995). Sindsdien verleent het bisdom Utrecht dan ook geen machtiging meer voor herbestemming tot moskee. Op de vraag of dat landelijk beleid is antwoordt de heer Polman dat ieder bisdom autonoom is, ze verschillen dan ook van visie. Voor wat de functie wonen betreft, zijn de meeste bisdommen wel erg terughoudend, of ze vinden het zelfs niet acceptabel. Als er na vele jaren geen alternatieve functie haalbaar blijkt, staat het water tot aan de lippen van de bisschop. Er zijn al zoveel kerken herbestemd tot museum en galerie en daarnaast moet een dergelijke functie ook genoeg renderend zijn om het kerkgebouw te onderhouden, vanwege de voorwaarden die de bisdommen stellen aan de herbestemming.

Sommige bisdommen hanteren namelijk een kettingbeding in de koopovereenkomst, waarin bepaalde eisen worden gesteld aan de herbestemming. Deze eisen gelden ook voor derden, dus ook voor eventuele nieuwe eigenaars in de toekomst. Tijdens een interview over de herbestemming van de Vituskerk in Bussum, lichtte de heer E. Duijsens, econoom bij het



financiële bureau en bouwbureau van het bisdom Haarlem, de eisen toe die het aan een herbestemming stelt:

- De herbestemming mag niet conflicteren met de oorspronkelijke religieuze functie van het kerkgebouw, dus geen disco, geen tapijthof of iets dergelijks.
- Het herbestemmingplan moet duurzaam zijn, het moet een toekomstwaarde hebben.
- De herbestemming moet een bepaalde opbrengst hebben, het moet duurzaam te exploiteren zijn, hierbij moet men denken het kunnen betalen van de stookkosten, het kunnen repareren van het dak en dergelijke zaken.

In bepaalde gevallen wordt ook als doel gesteld dat bij een herbestemming van een kerk toch iets van de kerk zichtbaar moet blijven in het interieur. Je moet naast de buitenkant ook aan de binnenkant kunnen zien dat het gebouw een kerk is geweest.

Duijsens stelt verder dat sloop eigenlijk altijd wel wordt overwogen door het bisdom. Maar als het gebouw een monumentale status heeft, moet het bisdom wel tot herbestemming overgaan, omdat slopen verboden is. Dan worden er passende functies voor de kerk gezocht. De functie wonen wordt door het bisdom Haarlem niet als positief ervaren, dit is een van de laatste opties die men overweegt. Er zijn echter situaties waarin er uiteindelijk geen alternatieven meer zijn voor een passende herbestemming. Vanuit de tweede en derde eis gezien die het bisdom stelt is een op het eerste gezicht passende herbestemming als galerie niet reëel. Het plan moet immers duurzaam zijn, de herbestemming moet genoeg renderen om ook in de toekomst in het onderhoud van het kerkgebouw te voorzien.

In het verleden was de Rooms Katholieke kerk minder positief ten opzichte van herbestemming. Men ging in de meeste gevallen het liefst tot sloop over als het kerkgebouw niet meer geëxploiteerd kon worden. Het beleid van de Rooms Katholieke kerk is in de loop van de jaren negentig wel wat gewijzigd, het kerkgebouw wordt nu niet meer zo streng gezien als kerkgebouw an sich waar verder niets in mag gebeuren. Daarom is het ook mogelijk gebleken om Roomse kerken te herbestemmen tot appartementen. De heer Savelsbergh van het bisdom Den Bosch lichtte in een gesprek toe dat het bisdom Den Bosch liever niet overgaat tot herbestemming. Dit is ook als een nieuw beleid gedefinieerd, zoals beschreven staat in paragraaf 6.1. Men is tegelijk ook reëel door te zeggen dat als het om een beschermd monument gaat, er geen andere oplossing is dan het toekennen van een waardige herbestemming aan het gebouw. Met een waardige bestemming wordt bedoeld: een bestemming die zo min mogelijk afbreuk doet aan het gebouw als kerk, dus een museum prefereert men boven woningen. Want de mensen zeggen toch: 'die mensen wonen in een kerk', en vanuit het perspectief van de parochianen: 'ze wonen in onze kerk'.

Daarnaast staat het bisdom op een gegeven moment met de rug tegen de muur, er is geen andere beslissing dan herbestemming mogelijk. Zo waren in Bussum enkele parochies gefuseerd en had de bisschop besloten dat de Vituskerk niet meer gebruikt zou worden. De kerk heeft uiteindelijk 10 of 15 jaar leeggestaan. Er was ook diverse keren brand uitgebroken in de toren en in de kerk. De bisschop zat er mee in zijn maag, hij wilde het pand namelijk slopen, maar kreeg er geen sloopvergunning voor, het was en is namelijk een Rijksmonument en de gemeente en de RDMZ keurden de sloopplannen niet goed. Toen moest noodgedwongen de weg van herbestemming worden ingeslagen. De heer Duijsens van het bisdom Haarlem vertelde dat de bisdommen liever geen beschermde status willen voor hun kerken bij herbestemming, ze kunnen dan namelijk niet slopen. Zoals in hoofdstuk 4 is besproken, kan een eigenaar bezwaar aantekenen tegen een aanwijzing tot monument. In de praktijk blijkt een dergelijk bezwaar niet snel gehonoreerd te worden, vooral niet als het om kerkgebouwen gaat. Zo heeft het bisdom Haarlem eens een juridische procedure doorlopen tot aan de Raad van State, maar ze is uiteindelijk in het ongelijk gesteld. Zo gauw een kerk tot monument wordt aangewezen, maakt het bisdom bezwaar. Maar de overheid en de bestuurlijke macht stellen het algemene belang van de monumentale status boven het

belang van het bisdom om de kerk een passende herbestemming te geven of juist te slopen. Men heeft kennelijk geleerd van het verleden. Er zijn namelijk heel veel prachtige kerken met de grond gelijk gemaakt.

Een kerk wordt wel gewijd door de bisschop, maar niet ontwijd. Wat men wel over het algemeen doet bij herbestemming, is het weghalen van alle sacrale voorwerpen die zich in de kerk bevinden zoals de beelden, het altaar en de doopvont. Het orgel krijgt ook vaak een plaats in een andere kerk. De herbestemming van dergelijke interieurstukken levert over het algemeen geen problemen op. 'Dan zit het hem in principe niet meer in het gebouw'. De heer Polman van het bisdom Utrecht lichtte toe dat deze opvatting bij de herbestemming van de Heilig Hartkerk nog heel wat voeten in de aarde heeft gehad. Het kerkbestuur had namelijk de heiligenbeelden weggehaald uit de kerk, evenals een luidklok uit de toren. De beelden hadden een bestemming gevonden in een andere kerk. Men was van mening dat die zaken een sacrale waarde bezitten en dus niet thuishoren in een appartementengebouw. De gemeente Utrecht dacht daar anders over, zij vond namelijk dat de beelden en de klok bij het kerkgebouw hoorden. De beelden waren in het verleden specifiek voor het gebouw gemaakt en ze hoorden dus bij het gebouw als gemeentelijk monument. Dit meningsverschil heeft tot heel wat commotie en juridisch getouwtrek geleid. Het kerkbestuur is zelfs in hoger beroep gegaan, waarin de gemeente Utrecht uiteindelijk in het gelijk werd gesteld, wat betekende dat de luidklok terug moest. De gemeente heeft zich bij het verlies van de beelden neergelegd en ze niet terug laten halen.

Een dergelijke situatie heeft zich ook afgespeeld rond de herbestemming van de Theresiakerk in Tilburg. Er is veel commotie geweest rond een aantal vernielde kruiswegstaties in de kerk. Deze staties waren ingemetseld in de muren, zodat een geslaagde herbestemming van deze beelden problematisch zou zijn geweest. Verwijdering van enkele staties was toch al nodig vanwege het vergroten van de vensters. Het kerkbestuur wilde echter niet dat de staties met hun sacrale karakter in het gebouw zouden blijven, daarom hebben ze de staties maar vernield, wat ze uiteraard niet in dank werd afgenomen. De parochianen waren razend en deden verslag via het nos-journaal op de televisie, zodat deze gebeurtenis landelijke bekendheid kreeg. In een gerechtelijke procedure werd de gemeente Tilburg uiteindelijk in het ongelijk gesteld, in tegenstelling tot de procedure betreffende de Heilig Hartkerk in Utrecht, waar de gemeente in het gelijk gesteld werd (Van 't Hof, 1998).

Het bisdom probeert bij verkoop van een kerk een maximalisatie van de opbrengst te genereren, om de bij de fusie overgebleven parochie een bepaalde mate van continuïteit te garanderen. Het kerkgebouw dat overblijft, zal ook onderhouden moeten worden. Het is in veel gevallen ook mogelijk om wat meer geld los te krijgen, het bisdom moet immers concessies doen bij de verkoop van hun kerk, dan moet de ontwikkelaar ook maar over de brug komen, zo redeneert men.

### *§ 6.2.2: het Protestantse kerkbestuur*

Bij Protestantse kerken geldt niet dat het gebouw met allerlei rituelen gewijd wordt, zoals de bisschop dit doet bij Katholieke kerkgebouwen. Dit maakt dat verkoop van een Hervormde of Gereformeerde kerk ten behoeve van herbestemming makkelijker geschiedt dan verkoop van een Rooms kerkgebouw. De Protestantse kerkbesturen gaan niet in eerste instantie over tot sloop van hun kerkgebouwen, zij staan meer open voor verkoop. Dit neemt niet weg dat aan de daadwerkelijke verkoop van een protestants kerkgebouw een vrij langdurig proces van afwegingen vooraf gaat.

Ook Protestantse kerkbesturen kunnen voorwaarden stellen aan de herbestemming alvorens tot verkoop van het gebouw over te gaan. Zo heeft het kerkbestuur van de Gereformeerde

Kerk te Sneek bewust gekozen voor verkoop aan een bouwmaatschappij onder voorwaarde dat het gebouw een herbestemming zou krijgen in de sfeer van woning(en) en/of kantoor. Het kerkbestuur wilde daarmee voorkomen dat het gebouw zou verpauperen of in de toekomst misschien gebruikt zou worden voor een niet-passende bestemming als garage, oud ijzeropslag, bar of seksclub. Dit geeft aan dat een kerkgebouw voor protestanten niet zomaar een gebouw is waar allerlei functies in gehuisvest kunnen worden. Ook voor deze gelovigen speelt net zo goed als bij rooms katholieken vaak de emotionele factor een belangrijke rol als het om het kerkgebouw gaat. Men is er gedoopt, getrouwd, woonde er regelmatig een dienst bij en heeft er geliefden uitgedragen. Een dergelijk gebouw heeft een bijzondere waarde voor mensen.

### *§ 6.2.3: de nieuwe eigenaar*

Naast de kerkbesturen die over herbestemming beslissen, is de nieuwe eigenaar van cruciaal belang bij de initiatie van een herbestemming. In sommige gevallen neemt deze nieuwe eigenaar zelfs het initiatief bij herbestemming door een idee neer te leggen bij een kerkbestuur dat met een leegstaande kerk in de maag zit en de optie herbestemming nog niet heeft overwogen. In de literatuur wordt deze initiator wel eens aangeduid als 'de gek die zijn nek uit wil steken' of 'the fool on the hill'. Zonder deze 'gek' zal een herbestemming echter nooit het levenslicht zien. Deze marktpartij, in veel gevallen een ontwikkelaar of bouwer, komt met een creatief idee om de monumentale kerk te behouden en een nieuw leven te geven. De heer Leijen van de afdeling monumenten van de gemeente Utrecht wees in een vraaggesprek op het belang van deze partij. De Martinuskerk aan de Oude Gracht in Utrecht is een bekend voorbeeld van een kerk die herbestemd is tot wooncomplex. De kerk stond al een tijd leeg en was gebruikt als kerk van Juinen door Van Kooten en De Bie voor hun televisieprogramma, maar men zocht nog naar een definitieve passende bestemming. Het probleem was dat niemand zijn nek uit durfde te steken: de RDMZ niet, de gemeente Utrecht niet, er was niemand die het aandurfde. Toch was er een architect die de kerk kocht, een plan maakte om er appartementen in te realiseren en dit helemaal zelf financierde. Achteraf gezien is het natuurlijk geslaagd te noemen, de woningen zijn erg gewild en daarbij heeft de kerk de status van Rijksmonument behouden, in tegenstelling tot wat in bepaalde literatuur wordt gesuggereerd. Er is wel een moment sprake van geweest dat de kerk deze status zou verliezen, maar dat is uiteindelijk niet doorgegaan. De status van Rijksmonument heeft een voordeel voor de bewoners; zij hebben de mogelijkheid om fiscale aftrek te krijgen voor onderhoud (bij gemeentelijke monumenten geldt dit overigens niet). Bij de Martinuskerk heeft men hier dan ook dankbaar gebruik van gemaakt door een restauratieprogramma aan het dak uit te voeren. Deze restauratie kostte destijds f 1.500.000,-, geen gering bedrag.

Uiteindelijk zullen deze initiatiefnemers ook kijken naar de winstgevendheid van het project, anders zullen ze er niet aan beginnen. Het winstoogmerk zal het in de meeste gevallen winnen van de maatschappelijke ondernemingsdrang. Een initiatiefnemer, in veel gevallen een ontwikkelaar, handelt niet vanuit liefdadigheid. Bij de onderzochte herbestemmingen blijkt wel dat er minder winst wordt gemaakt dan bij een doorsnee nieuwbouwproject. De baten en lasten zijn namelijk van te voren makkelijker te berekenen, waardoor een relatief kloppende exploitatiebegroting kan worden gemaakt. Bij herbestemming heb je te maken met de amovering van een bestaand pand. De ontwikkelaars geven aan bij herbestemming genoeg te nemen met minder winst dan normaal, wat niet wegneemt dat er wel winst moet worden gemaakt. Vastgoedontwikkelaar Bossers uit Tilburg vertelt in verband met de herbestemming van de Theresiakerk in Tilburg dat het geen vetpot is, maar dat het wel heel veel voldoening geeft om een kerk een waardige herbestemming te geven. De initiatiefnemers (ontwikkelaar en aannemer) hebben met deze herbestemming ook een industrieprijs in de wacht gesleept. 'Het project trekt veel aandacht en is voor ons een prima visitekaartje', aldus aannemer Op 't Hoog (Tilburg magazine, 1998).

#### *§ 6.2.4: overige initiators*

Naast het kerkbestuur, een ontwikkelaar, aannemer of een andere marktpartij, kan ook een overheid het initiatief nemen tot herbestemming van een kerk. Vooral de gemeente is met de monumentencommissie, welstandscommissie en andere ruimtelijke ordeningsafdelingen zoals bouw- en woningtoezicht een belangrijke partij bij herbestemming. De gemeente moet toestemming verlenen voor een bestemmingsplanwijziging, een bouwvergunning en een monumentenvergunning. In deze hoedanigheid is de gemeente een partij die veel invloed kan hebben op het proces. De mogelijkheden waarbinnen de initiatiefnemer zijn wensen in het plan kan verwezenlijken, hangen dan ook in grote mate af van de welwillendheid van de ambtenaren en bestuurders die een taak hebben binnen het gemeentelijke bestuurlijke apparaat. De herbestemming van de Sint Josephkerk in Hilversum geldt als voorbeeld waarbij een medewerker van de gemeentelijke monumentencommissie met een oplossing kwam voor het vraagstuk over de leegstand van een monumentale kerk geldt de herbestemming van de Sint Josephkerk in Hilversum. De Rooms Katholieke Sint Josephkerk raakte buiten gebruik wegens een teruggang van het aantal kerkleden en het samengaan met de Heilig Hart parochie en stond op de lijst van te slopen gebouwen. Tijdens de leegstandsperiode was het kerkgebouw al een gemeentelijk monument. Het gebouw is voor een periode verhuurd aan de NOB, omdat het radiokamerorkest voor zijn repetities geen ruimte had op dat moment. Er was al een nieuwbouwplan voorbereid om woningen te bouwen op de locatie die vrij zou komen. Drie projectontwikkelaars waren namelijk in de kerk en pastorie geïnteresseerd. De onderhandelingen liepen niet altijd voorspoedig, omdat elk van hen probeerde zoveel mogelijk woningen op deze plek te realiseren. Het gebouw als kerk te laten voortbestaan, was niet in beeld, omdat het bisdom niet toestond dat het kerkgebouw door een ander kerkgenootschap werd gekocht. Het plan van de ontwikkelaars kon echter geen doorgang vinden, de gemeente Hilversum verleende namelijk geen medewerking aan het wijzigen van het bestemmingsplan. De afdeling monumentenzorg van de gemeente Hilversum had geen vrede met het nieuwbouwplan. De heer Den Dikken van de genoemde afdeling nam het dossier 'Sint Josephkerk' een keer een weekend mee naar huis en ging aan het tekenen. Hij kwam maandag weer op kantoor met het plan om appartementen in de kerk te realiseren. Met dit plan ging hij samen met zijn chef naar Dudok Wonen, en die corporatie bleek ook interesse te hebben in het plan. Vervolgens werd een haalbaarheidsstudie uitgevoerd en een architect en aannemer in de arm genomen (Ernst, 2000).

Verder zijn andere partijen denkbaar die als initiatiefnemers van een herbestemming kunnen fungeren, zoals de omwonenden die zich verenigen in een stichting om de kerk te behouden. Dergelijke stichtingen willen sloop en verpaupering tegengaan door een passende bestemming voor het object te zoeken. De Paasbergkerk in Arnhem is door de 'Stichting behoud Paasbergkerk' behouden van sloop en herbestemd. Bij kleinere kerken kan een particulier ook optreden als initiator, met plannen om van de kerk bijvoorbeeld een woonhuis met eventueel kantoor of atelier te maken.

#### *§ 6.2.5: de nieuwe gebruiker(s)*

Het zoeken van een of meerdere nieuwe gebruikers is zeer basaal als het gaat om het realiseren van een woning of wooncomplex. Men hoeft het vastgoedjargon niet eigen te zijn om te begrijpen dat als men zonder verkoop van appartementen tot realisatie van de geplande ontwikkelingen overgaat, we over een risicovolle ontwikkeling praten. Als de appartementen niet tijdig verkocht worden, derft de ontwikkelaar immers rente, allerlei kosten moeten betaald worden terwijl de inkomsten achterblijven. Daarom hanteren veel ontwikkelaars een bepaald verkooppercentage alvorens tot bouw over te gaan. Bij herbestemming is dit vaak niet anders, men hanteert in sommige gevallen juist een hoger percentage dan de gebruikelijke 60% of 70%. Bij de herbestemming van de Paasbergkerk in

Arnhem, wilde de ontwikkelaar in eerste instantie pas overgaan tot bouwen bij 100% verkoop. Enkele potentiële kopers zijn toen afgehaakt, omdat ze niet eindeloos wilden wachten tot ze het nieuwe appartement zouden kunnen betrekken. Dit is een begrijpelijke reactie, de potentiële koper wil zekerheid, al is het alleen al vanwege de verkoop van de voormalige woning. Daarbij moet men toch ook een bepaalde aanvaardingstermijn kunnen aanhouden. Het wachten tot het spreekwoordelijke 'Sint Juttemis' is niet aantrekkelijk voor geïnteresseerden. De ontwikkelaar heeft inmiddels het percentage naar beneden bijgesteld, maar de potentiële kopers zijn nog niet teruggekomen. Het project is tot op heden nog niet verkocht. De ontwikkelaar ziet het als een te groot risico om al te gaan bouwen nu er nog niet veel verkocht is, maar aan de andere kant kan het wel mensen over de streep trekken als ze zien dat er dus wel daadwerkelijk gebouwd gaat worden en als ze het uiteindelijke resultaat kunnen zien. Dat is ook vaak een probleem bij herbestemming, de nieuwe gebruikers hebben er vaak geen beeld bij hoe mooi het daadwerkelijk wordt. Bij nieuwbouw is dit beter voor te stellen dan bij amovering van een bestaand pand, al is er tegenwoordig steeds meer mogelijk met driedimensionale visualisering van ontwerpen met behulp van de computer.

Een ander voorbeeld waaruit blijkt dat zonder nieuwe gebruikers herbestemming mislukt, is dat van de Noorderkerk in Sneek. Naast de kerk is namelijk een cultureel centrum annex jeugdsociëteit gevestigd met geluidsoverlast en 'hangjeugd' tot gevolg. Dit heeft diverse potentiële kopers al afgeschrikt en dat terwijl de ontwikkelaar voor veel geld geluidsisolatie heeft aangebracht bij de jeugdsociëteit. Het mocht kennelijk niet baten. Door de extra isolatievoorziening werd het plan wel duurder, wat zich vertaalt in de duurdere prijs voor de appartementen waar nu onvoldoende markt voor blijkt te zijn. Er is tot op heden niet genoeg vraag naar. Ondertussen is het plan aangepast, de appartementen zijn anders ingedeeld in de kerk waardoor er andere oppervlaktes ontstaan. Op deze wijze richt men zich op een andere doelgroep met misschien meer effect.

Geconcludeerd kan worden dat zowel het Roomse- als het Protestantse kerkbestuur een belangrijke invloed hebben op het herbestemmingsproces. De goedkeuring van de functie, al dan niet versterkt door toepassing van een kettingbeding in de koopovereenkomst, is een belangrijk instrument van het kerkbestuur als verkopende partij. De functie wonen staat bij de meeste bisdommen in Nederland onderaan het lijstje van gewenste herbestemmingen. De protestanten denken hier wat genuanceerder over, maar voor beide kerkbesturen geldt dat een passende functie een voorwaarde is om goedkeuring te geven. Die goedkeuring is afhankelijk van de plaatselijke gemeente of het bisdom. Hoewel deze kerkbesturen enerzijds veel invloed uit kunnen oefenen met betrekking tot de functiekeuze, staan ze anderzijds in veel gevallen met de rug tegen de muur. Bij langdurige leegstand van het gebouw heeft men niet veel meer in de melk te brokkelen als eindelijk een potentiële koper zijn interesse in het gebouw kenbaar maakt. De optie sloop is immers zonder goedkeuring van de bevoegde overheid een gepasseerd station vanwege de monumentale status van het pand. Die potentiële koper, in de meeste gevallen een marktpartij zoals een ontwikkelaar of een corporatie (overigens is het verschil vanuit ontwikkelaarospunt tussen deze twee partijen tegenwoordig te verwaarlozen) handelt over het algemeen niet op filantropische basis. Het is eigenlijk heel simpel: er wordt geen genoegen genomen met een contante waarde van 0 of lager, met andere woorden: er moet winst met het project gerealiseerd worden. De functiekeuze hangt in grote mate van deze winstgevendheid af. Kerken zijn over het algemeen ruimtes met een grote oppervlakte en een grote hoogte. Een herbestemming tot atelier of verkoopruimte is dan niet rendabel genoeg, omdat de ontwikkelaar te weinig vierkante meters heeft om de kosten en winstmarge over uit te spreiden. Voor potentiële huurders of kopers wordt het dan te duur en ze haken dan ook af. Door woningen te realiseren in de kerk wordt er meer oppervlakte gecreëerd. Een of meerdere verdiepingsvloeren worden aangebracht en er vindt een horizontale en verticale compartimentering plaats. In een grote kerk kunnen op deze wijze met gemak 30 appartementen worden ingetekend. De exploitatie kan nu wel met een positief getal onder de

streep worden begroot. Na jarenlange leegstand van een monumentaal kerkgebouw waarbij de verpaupering begint op te treden heeft het kerkbestuur uiteindelijk geen andere keuze meer. In veel gevallen zal de functie wonen dan ook goedgekeurd worden. De kerkbesturen zien op een dergelijk moment in dat de woonfunctie passender is dan een supermarkt, tapijthall of seksclub.

Verder moet het belang van de initiator niet worden onderschat. Juist doordat er een 'gek' is die zijn nek uit durft te steken en met creativiteit en inventiviteit een herbestemming aandurft, komen herbestemmingprocessen van de grond. Een nieuwe eigenaar en nieuwe gebruikers zijn ook noodzakelijk voor het slagen van een dergelijk proces.

### **§ 6.3: het zoeken van een nieuw gebruiksdoel**

Ten behoeve van dit onderzoek waren alleen monumentale kerken van belang die zijn herbestemd tot woning(en). Tijdens het onderzoek is echter gebleken dat gedurende het proces meerdere functies worden overwogen. Alle acht onderzochte kerken zijn gelegen op een stedelijke locatie. Drie daarvan op een centrumstedelijke locatie, te weten de Vituskerk in Bussum, de Gereformeerde kerk in Nijmegen en de Gereformeerde Noorderkerk te Sneek. De kerken in Arnhem, Hilversum, Utrecht en Tilburg bevinden zich op een locatie in een woonwijk.

#### *§ 6.3.1: de centrumstedelijke locatie*

De Vituskerk in Bussum heeft geruime tijd leeggestaan (sinds 1988) voordat men concrete plannen ging maken voor de kerk. Tijdens de leegstand brak er enkele malen brand uit in de kerk, die daardoor werd aangetast. Daarmee kwamen de plannen om de kerk een andere functie te geven in de jaren '90 in een stroomversnelling terecht. Het bisdom en het parochiebestuur hebben naar verschillende alternatieve functies voor de kerk gezocht, ook door contact te zoeken met verschillende organisaties. De meeste onderzochte functies lagen op het sociaal-culturele vlak. Deze functies bleken echter financieel niet haalbaar, het moet namelijk wel verkoopbaar of verhuurbaar zijn. Het kwam er op neer dat de te verhuren ruimtes te duur zouden worden omdat er van de grote ruimte maar een klein deel gebruikt zou worden. Uiteindelijk heeft bouwbedrijf Van Zwol (later overgenomen door Heijmans) een appartementenplan voor de kerk kunnen uitvoeren in opdracht van Heijmans vastgoedontwikkeling, dat financieel wel haalbaar bleek. Naar mening van de ontwikkelaar is die centrumstedelijke locatie uitermate geschikt voor appartementen. De optie sloop is door het bisdom wel overwogen in het beginstadium, maar omdat het om een Rijksmonument en een beschermd stads- en dorpsgezicht gaat, was die optie in eerste instantie niet reëel. Als de laatste optie niet gelukt was, had men geen andere keus gehad. Gelukkig is het zover niet gekomen. Er is nog over gedacht om een parkeergarage onder de kerk te bouwen, evenals winkels op de begane grond. Deze beide opties hebben echter vanwege de financiële haalbaarheid geen doorgang kunnen vinden.

De locatie leverde ook enkele problemen op tijdens het herbestemmingsproces. Vanwege de binnenstedelijke ligging van de kerk was parkeren een probleem. Het plan kon doorgaan, omdat er van de gemeente enkele parkeerplaatsen in de dichtstbijzijnde parkeergarage gehuurd konden worden. Verder was de opslag van materialen lastig tijdens de bouw van de kerk, de aanvoer van materiaal en materieel leverde verder geen belemmeringen op. Bij het vaststellen van de uitgangspunten wilde de gemeente Bussum het gebied om de kerk als een kerktuin in stand laten. Het is echter niet gelukt om er een kerktuin van te maken. Vanwege het parkeerprobleem zijn er namelijk parkeerplaatsen gerealiseerd.

Bij de herbestemming van de gereformeerde kerk in Nijmegen heeft de locatie een belangrijke rol gespeeld, de kerk is namelijk gelegen in de binnenstad van Nijmegen, in een zijstraat van een belangrijke winkelstraat. De kerk is eerst herbestemd tot poolcentrum en is daarna gekocht door een particulier die er eind jaren 90 een woonhuis en galerie in liet realiseren. Het pand leent zich volgens de architect ook uitstekend voor deze functie, het is een klein kerkje en de opdrachtgeefster had daarbij een minimalistisch beeld over wonen; wonen en werken wenste ze in één ruimte te integreren. Het pand is inmiddels al weer doorverkocht aan een andere partij, de galerie trok toch niet zoveel bezoekers als gedacht werd.

De functie wonen was voor de hand liggend voor de Noorderkerk in Sneek, enerzijds vanwege de locatie, anderzijds vanwege de voorwaarde die de kerkenraad aan de herbestemming gesteld had. De kerkenraad had immers bedongen dat er een functie in het gebouw gehuisvest zou worden die verband moest houden met de woon en/of werksfeer. Eigenlijk is er ook niet nagedacht over een andere functie dan wonen want een kantoor zou moeilijk verkoopbaar of verhuurbaar zijn gezien de locatie. De kerk is namelijk gelegen in de binnenstad van Sneek, in een rustig groen gedeelte waar wonen heel prettig is. In Sneek is gewoonweg geen vraag naar een andere functie op die locatie, aldus de architect.

### *§ 6.3.2: de woonlocatie*

De optie sloop is in het verleden overwogen bij de O.L.V. kerk in Arnhem. De kerk werd toen door het bisdom te koop aangeboden. Enkele ontwikkelaars waren geïnteresseerd in de kerk en maakten plannen voor sloop en nieuwbouw. Ze kwamen echter allemaal uit op negatieve waarden van het kerkgebouw. Het project werd namelijk te duur en dan was er weinig geld meer over voor het bestaande gebouw. Het bisdom was uiteraard niet blij met deze negatieve waarden voor het kerkgebouw, het zou dan geld bij moeten leggen om de kerk te verkopen. Deze negatieve waarde is als volgt te verklaren: je hebt te maken met een vrij grote kavel, die bijna 100% bebouwd is. Het terrein is smal en diep, dus weinig ruimte aan de publieke straatkant. Dit is in de praktijk zeer moeilijk te verkavelen. Toen kwam de woningstichting Portaal om de hoek kijken. Ze had wel interesse in de kerk, maar ze wilde die laten staan en er appartementen in bouwen. De functie wonen lag eigenlijk voor de hand, er was namelijk geen behoefte aan andere functies die het gebouw zou kunnen herbergen. Tegenover de kerk is een kinderopvang, de asielzoekers worden al ergens anders in de wijk gehuisvest en niemand zit midden in een woonwijk te wachten op een bedrijfsverzamelgebouw. De buurt moest wel even wennen aan de appartementen in de kerk. In de buurt is het namelijk drukker geworden. Vroeger was er een paar keer in de week misviering en een enkele keer een begrafenis waarbij er veel auto's geparkeerd stonden in de wijk. Nu geeft dat meer problemen. De buurt is de laatste jaren veranderd in een echte yuppenwijk en iedereen heeft natuurlijk twee auto's voor de deur staan, waardoor je nu als bewoner wel een paar rondjes door de wijk moet rijden om een parkeerplaats te vinden. Vanwege de locatie van het object leek vooral de aanvoer van de bouwmaterialen en bouw materieel (bijvoorbeeld bouwkransen) een probleem. De kerk bevindt zich namelijk op een centrumstedelijke locatie in Arnhem. Toch viel het de projectleider achteraf gezien mee. Men heeft namelijk een gat in de achtergevel van de kerk geslagen en dus toch een kraan in de kerk kunnen plaatsen tijdens de bouw.

De Nederlands Hervormde Paasbergkerk is een wat jonger monument dat in de crisisjaren gebouwd is. In eerste instantie was het plan om de kerk te slopen en er een bouwblok op te zetten. De buurt kwam daar echter tegen in opstand door zich te verenigen in de Stichting Behoud Paasbergkerk. De stichting heeft nogal wat commotie veroorzaakt en uiteindelijk gewonnen, waardoor de kerk niet gesloopt werd. De kerk werd dan ook verkocht aan een ontwikkelaar met het plan om het gebouw dat een markeerpunt voor de wijk is, te behouden. De buurt had alleen andere ideeën over de functie die de kerk zou moeten huisvesten dan

de ontwikkelaar had. De buurtbewoners dachten aan functies zoals kinderopvang, daar was namelijk behoefte aan in de wijk. Nu bleek dat commercieel niet uitvoerbaar, de exploitatie zou niet rondkomen. Om de exploitatie wel sluitend te maken zouden er appartementen in de kerk gerealiseerd worden, waarmee de ruimte zoveel mogelijk benut werd. Daarbij liep de ontwikkelaar tegen het parkeerprobleem op. Het parkeren zou op eis van de gemeente op eigen terrein moeten gebeuren en een parkeergarage bleek niet haalbaar. Dit hield in dat er maximaal 10 appartementen gerealiseerd zouden kunnen worden. Dit zouden dan vrij luxe appartementen moeten worden om het project voor de ontwikkelaar toch nog rendabel te maken.

Bij de Sint Josephkerk in Hilversum was ook al sloop overwogen en werd een nieuwbouwplan gemaakt. De gemeente Hilversum heeft het initiatief genomen. Na bestudering van enige literatuur op het gebied van herbestemming kwam men al snel bij het plan om een woonfunctie in de kerk te realiseren, vervolgens werd dit plan aan de woningcorporatie voorgelegd.

Volgens vastgoedontwikkelaar Bossers was het niet moeilijk om een passende bestemming te vinden voor de Theresiakerk in Tilburg. Het bisdom had verschillende kerken laten zien aan Bossers en bij deze kerk waren woningen goed te realiseren. Enerzijds vanwege de locatie in een woonwijk, anderzijds vanwege de kerk zelf. De ruimte is niet te hoog en relatief gemakkelijk te compartimenteren.

Het zoeken naar een nieuw gebruiksdoel blijkt bij de onderzochte kerken geen groot knelpunt te zijn. Andere bestemmingen zoals een culturele-, maatschappelijke- of retailfunctie worden wel overwogen, maar blijken financieel niet haalbaar. De kerkgebouwen zijn hoog en hebben een grote oppervlakte. Om genoeg rendement te behalen zullen zoveel mogelijk vierkante meters gerealiseerd moeten worden. Dat het object een monumentale status heeft, speelt geen bijzondere rol bij de functiekeuze. De monumentale status is minder belangrijk dan bijvoorbeeld de staat van onderhoud van een kerk. Daardoor kan het wel of niet interessant zijn om de kerk te herbestemmen tot appartementen. Dat het type monument behoort tot het religieuze erfgoed heeft geen invloed op de functiekeuze. Initiators zeggen namelijk dat het gegeven dat het om een kerk gaat geen bijzondere rol heeft gespeeld bij de keuze van de functie. De locatie speelt echter wel vaak een grote rol. De situering in een bepaald gedeelte van de stad en de aanwezigheid van andere functies in de nabije omgeving hebben invloed op de keuze voor een woonbestemming. Daarbij geldt dat een bronwijziging in het bestemmingsplan goedgekeurd moet worden wil het plan doorgang vinden. Als er geen woonbestemming op de locatie verkregen kan worden, loopt het proces vast.

Voor de centrumstedelijke locatie kan een knelpunt vormen op het gebied van de aanvoer van bouw materiaal en –materieel. De overlast van bouwwerkzaamheden blijkt van ondergeschikt belang ten opzichte van de parkeeroverlast die de herbestemming van een kerk tot wooncomplex met zich meebrengt. Op een locatie in een woonwijk zien de omwonenden het als een probleem dat er meer activiteit bij het kerkgebouw plaats gaat vinden, in plaats van op de zon- en feestdagen is er nu de hele week extra parkeerbehoefte. Die benodigde parkeerruimte is vaak niet aanwezig, omdat de kerkgebouwen doorgaans een groot gedeelte van de kavel innemen, waardoor er weinig openbare ruimte overblijft. Een parkeergarage is in de meeste onderzochte gevallen overwogen, maar niet haalbaar gebleken. Dit is te verklaren door de kostbaarheid van het aanbrengen van een parkeergarage in het algemeen, en het graven tussen de bestaande fundamente van een monumentale kerk in het bijzonder.



## § 6.4: de invloed van belanghebbenden

In hoofdstuk 5 zijn de belanghebbenden bij een herbestemmingsproces onderscheiden te weten de omwonenden en de voormalige kerkgangers. Tijdens het onderzoek bleek dat de invloed van deze groepen heel groot kan zijn.

### *§ 6.4.1: de omwonenden*

Kerken in woonwijken hebben vaak een belangrijke waarde voor de omgeving. De omwonenden voelen zich dan ook betrokken bij het wel en wee van 'hun' kerkgebouw, dat als een markeerpunt in de wijk staat. Dit geldt niet minder voor kerkgebouwen op centrumstedelijke locaties. Kerken worden niet zomaar aangewezen als beschermd monument. Het gebouw moet een bijzondere waarde bezitten, waardoor het gewenst is dat het wordt beschermd voor de toekomst.

Deze betrokkenheid van de buurtbewoners bij het kerkgebouw kan tot een aantal knelpunten in het herbestemmingsproces leiden.

De buurtbewoners moeten vaak wennen aan de nieuwe situatie. In de wijk wordt het nu eenmaal drukker als de kerk wordt omgevormd tot woningcomplex. Toen het gebouw nog een religieuze functie had, werd er enkele malen per week gebruik gemaakt van het gebouw. Met de permanente bewoning van de appartementen is er behoefte aan meer parkeerruimte, dit kan problemen opleveren, omdat er op de binnenstedelijke locaties in meerdere mate en in woonwijken in mindere mate vaak een tekort is aan parkeerruimte. De gemeente kan eisen dat parkeren op de kavel zelf moet gebeuren, maar bij kerken is zoals gezegd doorgaans weinig openbare ruimte over.

Dat de buurtbewoners het initiatief tot een herbestemming kunnen nemen, blijkt uit de geschiedenis van de Paasbergkerk in Arnhem. Het markeerpunt in de wijk blijft behouden door de inspanningen van de buurtbewoners. Een knelpunt bij herbestemming kan zijn, dat de buurt zich teveel met het proces gaat bemoeien en dat daardoor vertraging van het proces optreedt. Zo hadden de buurtbewoners van de Paasbergkerk andere ideeën over de functie die de kerk zou moeten huisvesten dan de ontwikkelaar had.

Toch is het initiatief van dergelijke mensen onmisbaar om een kerk te behouden als de plannen voor sloop al gemaakt zijn door ontwikkelaars. De Stichting behoud Paasbergkerk kwam er namelijk achter dat er sinds de jaren '30 van de vorige eeuw een erfdiensbaarheid op de kerk rustte. Die erfdiensbaarheid houdt in dat de eigenaar de verplichting heeft om de kerk in stand te houden, het is namelijk een karakteristiek gebouw, en moet dus bewaard worden.

Eenzelfde stichting was in Bussum in het leven geroepen om de Vituskerk te behouden. Deze stichting maakte bezwaar tegen de woonfunctie, ze wilde namelijk de kerk weer als kerk laten fungeren. De voorziene parkeerproblemen en de overlast van de auto's speelden ook een rol in de wens van de stichting om een andere functie. De bisschop, het bisdom en de parochie zagen het behoud van het gebouw als kerk echter niet zitten. De stichting heeft bezwaren ingediend bij de gemeente tot aan de verlening van de bouwvergunning, wat met al de gerechtelijke procedures uiteindelijk toch zo'n half jaar vertraging opleverde. Toch heeft het proces door kunnen gaan, mede doordat de gemeente de plannen heeft doorgezet. Er was vanuit de gemeente namelijk een sterke wil om het Rijksmonument te behouden.

Om de buurtbewoners tegemoet te komen, werden er tijdens de meeste onderzochte processen een aantal inspraakavonden georganiseerd. Het is namelijk heel belangrijk dat je naar de vragen en opmerkingen van belanghebbenden luistert. Dan alleen kan een dergelijk project slagen. Zo waren de omwonenden van de Theresiakerk in Tilburg in eerste instantie

tegen de realisatie van appartementen in de kerk, maar tijdens een door de initiatiefnemers georganiseerde inspraakavond, waar de buurt massaal aanwezig was, bleek iedereen enthousiast over de plannen. 'Eigenlijk hadden de bewoners ook niet zoveel te vertellen, want er lag al een woonbestemming op het stuk grond, maar als je de steun van de omwonenden hebt, verloopt het proces gewoon soepeler', aldus ontwikkelaar Bossers.

In sommige gevallen kunnen met het burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek kleine knelpunten tijdens het proces worden opgelost. De buren van de Heilig Hartkerk in Utrecht hadden kritiek op het balkon in het ontwerp van de architect, dit is opgelost door er matglas in te zetten.

#### *§ 6.4.2: de kerkgangers*

De voormalige kerkgangers zijn over het algemeen blij met het behoud van 'hun' kerk. Architect Koelewijn is wel eens kerkgangers tegengekomen op een van de excursies naar de kerk in verband met de Heuvelink architectuurprijs 2005 die hij heeft gewonnen met het ontwerp voor de Onze Lieve Vrouwekerk in Arnhem. De mensen die er vroeger ter communie zijn gegaan of gedoopt zijn vinden het over het algemeen mooi om te zien dat de kerk op zo'n mooie wijze bewaard is gebleven.

Aan de andere kant moet er - net als bij de omwonenden - met de voormalige kerkgangers voorzichtig om worden gegaan tijdens het herbestemmingsproces. 'Voor veel van deze mensen is alles wat met het kerkgebouw gebeurt 'eng'', aldus de heer Kronemeijer die namens de kerkenraad van de Gereformeerde kerk in Sneek spreekt.

Voor de kerkgangers is het wel even wennen wanneer er appartementen in de kerk gebouwd worden, maar uiteindelijk zijn ze vaak blij dat de kerk opgeknapt en daarmee behouden is voor verpaupering en eventuele sloop. Hoewel de woonfunctie niet op nummer één van de gewenste functies staat, is het altijd beter dan commerciële functies als een discotheek, horecagelegenheid of supermarkt, zo wordt geredeneerd door de gemeenteleden en parochianen. Een algemene lijn in het oordeel van deze groep mensen valt niet te ontdekken. Er zijn altijd mensen die de kerk toch liever hadden gesloopt hadden gezien, al betreft dit wel de minderheid van de kerkgangers.

Architect De Jong, betrokken bij de herbestemming van de Noorderkerk in Sneek, zegt dat je er gif op in kunt nemen dat er protest vanuit de gemeenteleden van de kerk komt als je met een herbestemmingsplan komt. 'Met die gevoeligheden ligt het altijd lastig. Enerzijds moet je hier tactisch mee om gaan. Anderzijds moeten de gemeenteleden ook maar door de zure appel heen bijten, er is immers niet aan te ontkomen dat er een andere functie in het gebouw moet komen, de andere optie is namelijk leegstand en verpaupering'.

Een sprekend voorbeeld met betrekking tot de emotionele kant van het herbestemmingsvraagstuk dat tijdens het onderzoek naar voren kwam, is dat van de Theresiakerk in Tilburg. De in paragraaf 6.2.1 beschreven 'beeldenstorm' is verklaarbaar door hoog opgelaaide emoties van in dit geval het kerkbestuur. De parochianen waren achteraf kwaad dat men de staties vernield had. Dergelijke situaties zijn niet goed voor het imago van de deelnemers aan het proces, omdat er vaak ruchtbaarheid aan wordt gegeven door de verschillende media. In Tilburg heeft het verder geen ingrijpende gevolgen gehad voor het verdere verloop van het proces, maar een escalatie van het proces door gezichtsverlies van een of meerdere actoren is niet ondenkbaar.

Samenvattend kunnen we zeggen dat de bewoners en voormalige kerkgangers het proces wel kunnen vertragen door bezwaar aan te tekenen, maar als het kerkbestuur, de gemeente en eventueel de RDMZ tot herbestemming willen overgaan, zal een dergelijk protest niet snel

gehonoreerd worden. De overheden zouden de plannen toch doorzetten, zij het wel met enige vertraging. De burgerlijke gemeente zit op een bepaald moment in een spagaat: moet je het gebouw slopen, omdat het bij leegstand op den duur verloedert, of moet je het gebouw een andere functie geven, waarbij er afbreuk wordt gedaan aan de monumentale status. Het is voor de monumentencommissie dikwijls kiezen tussen twee 'kwaden', maar men prefereert toch veelal laatstgenoemde optie: herbestemming, dan blijft het gebouw tenminste staan. Dit bovenstaande geldt ook voor de kerkelijke gemeente, de voormalige kerkgangers en het kerkbestuur.

De aanpak van het herbestemmingsproces is belangrijk om de kans op een protest van belanghebbenden te minimaliseren, hoewel het nooit is uit te sluiten, dat een belanghebbende in de pen klimt om bezwaar te maken tegen de plannen. Als initiator moet je vroegtijdig laten zien wat je van plan bent en de omwonenden en parochianen bij het proces betrekken. De woningcorporatie Portaal heeft de plannen voor de Onze Lieve Vrouwekerk in Arnhem in een vroegtijdig stadium bekend gemaakt door een voorlichtingsavond te organiseren voor de parochianen. De presentatie werd met luid applaus beantwoord, men was kennelijk content met de plannen. Op een voorlichtingsavond met de buurtbewoners stelde men na de presentatie vragen over bijvoorbeeld de plaatsing van de schuttingen, waaruit bleek dat het plan kennelijk al was goedgekeurd door de buurtbewoners. Met andere woorden: er was draagvlak aanwezig voor het herbestemmingsplan. Dit draagvlak is van groot belang om vertraging van het proces te voorkomen of te minimaliseren. De belanghebbenden hechten er veel waarde aan dat ze bij het proces betrokken worden. Daarom zijn dergelijke voorlichtings- of inspraakavonden zo belangrijk, al is het alleen maar om de betrokken partijen het gevoel te geven dat ze inspraak hebben.

Tenslotte zou het onjuist zijn om de belanghebbenden te definiëren als 'lastige burgers die overall bezwaar tegen maken'. We moeten beseffen dat er zonder de invloed van deze belanghebbenden veel meer monumentale kerken gesloopt zouden zijn dan ons lief is.

## **§ 6.5: het programma van eisen**

Als er een initiator voor de leegstaande kerk is opgestaan en het kerkbestuur de kerk wil verkopen voor herbestemming, zal er formeel of informeel een programma van eisen opgesteld worden door de deelnemende partijen, te weten gemeente, ontwikkelaar, aannemer, architect en eventueel de RDMZ.

Allereerst zullen de eisen van het kerkbestuur een belangrijke rol in het programma van eisen hebben. Vaak zal de keuze voor de functie al min of meer vastliggen door deze eisen. Daarnaast kan het kerkbestuur voorwaarden stellen ten aanzien van het behoud van het kerkgebouw.

Verder zal de ontwikkelaar een financiële haalbaarheidseis voor zichzelf opnemen. Als het project geen winst oplevert, zal hij niet tot ontwikkeling overgaan.

De gemeente, in de grotere steden de monumentencommissie, stelt eisen ten aanzien van het behoud van de monumentale status van het gebouw. Uit het onderzoek blijkt dat bij monumenten altijd de voorwaarde wordt gesteld dat er zo min mogelijk aan het pand gewijzigd mag worden, dit geldt dan vooral voor het exterieur. Een paar voorbeelden van eisen die gesteld werden door de gemeente Arnhem in verband met de herbestemming van de Paasbergkerk:

- Het glas-in-lood moet bewaard blijven.
- De boogramen moeten qua vorm in stand blijven.

- De kerk moet qua vorm in stand blijven.
- Er mogen geen glazen zaken (bijvoorbeeld serres) uit het pand steken.

Een gemeente kijkt ook naar de doelgroepen: voor wie ga je bouwen? De gemeenten willen in sommige gevallen sociale woningbouw realiseren in de leegstaande kerk. Helaas voor de gemeenten blijkt sociale huur in veel gevallen financieel niet haalbaar.

De wet- en regelgeving die geldt bij herbestemming en die tevens een knelpunt kan vormen tijdens het proces zal in paragraaf 7.7 nader toegelicht worden.

## § 6.6: het ontwerp en de uitwerking

Net als bij de ontwikkeling van nieuwbouw, wordt bij amovering van een pand doorgaans een architect in de arm genomen. Bij nieuwbouw kunnen gestandaardiseerde ontwerpen worden toegepast, bij herbestemming is dit ondenkbaar. Volgens architect Koelewijn, die het ontwerp voor de herbestemming van de Onze Lieve Vrouwekerk in Arnhem heeft gemaakt, is er geen algemene wetenschappelijke theorie los te laten op het herbestemmingsproces. Elk object, elke situatie, elke locatie, elke opdrachtgever en elke gemeente is anders. Je kunt geen draaiboek maken dat je bij de volgende herbestemming weer kunt raadplegen. De problemen zijn volgens hem moeilijk van te voren in te schatten, er doen zich altijd onverwachte dingen voor tijdens het proces. Je kunt van te voren geen duidelijke projectdefinitie maken, je kunt alleen een vage ambitie hebben.

De problemen worden niet allemaal vantevoren gedefinieerd. Bij de onderzochte herbestemmingen is er veel overleg tussen de verschillende partijen, vooral tijdens het proces als men met het ontwerp bezig is en als zich problemen voordoen tijdens de bouw. Als de architect onderzoek doet naar het gebouw en de mogelijkheden, loopt hij vaak tegen bepaalde belemmeringen aan:

Het probleem met kerken is dat er weinig ruimte aan de buitenkant is en veel ruimte aan de binnenkant, terwijl het met woningen juist andersom moet zijn. De architect moet dit in elkaar passen. Om het project rendabel te houden kan de ontwikkelaar er voor kiezen om het hele gebouw vol te stoppen met appartementen. Dit gaat ten koste van de monumentale status van het gebouw en de beleving van het gebouw als kerk, dit geldt vooral voor het interieur. De ontwikkelaars en de architecten van de Onze Lieve Vrouwekerk in Arnhem, de Heilig Hartkerk in Utrecht en de Theresiakerk in Tilburg hebben er voor gekozen om dit niet te doen, maar de appartementen zo in te delen, dat er op bepaalde plekken in het gebouw nog ervaren kan worden hoe de hoogte was. Bij de meeste onderzochte kerken is op verschillende plaatsen het glas in lood gehandhaafd of verplaatst, waardoor de sfeer van de kerk voor een deel beleefd kan worden. Architect Visser heeft op een inventieve manier de ruimtebeleving van de Heilig Hartkerk in Utrecht stand gelaten:

- Rondom het altaar is een processiegang aanwezig in de kerk, die bestaat uit spitsbogen met een hoogte van 6.40 meter. De architect wilde deze processiegang in stand houden en het karakter weergeven, hij heeft dit gedaan door op die plek maisonnettes toe te passen om zo binnen één woning de processiegang voelbaar te maken.
- Om toch enigszins het verticale ruimtelijke effect te kunnen beleven is er in het transept een vide gemaakt.

Het is lastig om bepaalde ruimtes in te delen, bijvoorbeeld de toren. Met bepaalde ruimtes kan de architect niets vanwege de afmetingen, dit worden dan restruimtes zonder functie. Bij herbestemming van een kerkgebouw heb je te maken met een bepaalde plattegrond en een bepaald volume. Binnen dit gegeven stramien moet je als architect een constructie maken.

Dit wordt vaak als een knelpunt gezien, omdat de kerken eigenlijk nooit loodrecht lopen. Veel kerken worden smaller naar boven toe. Dit veroorzaakt verspringende oppervlaktes.

Verder is het inpassen van de technische installaties een lastig punt bij herbestemming. Aangezien elk appartement een gasafvoer, luchtaanvoer, rioolontluchting en een riolafvoer moet hebben, zou er een woud aan pijpjes op het dak terecht komen. Dit mag vaak niet vanwege de uitstraling van het gebouw, waardoor de architect een oplossing moet zoeken om bijvoorbeeld de leidingen binnen het gebouw te bundelen en op zo weinig mogelijk plaatsen naar buiten te laten komen.

De daglichttoetreding is een knelpunt dat bij elke herbestemming van een kerk tot appartementen optreedt. Bij een functie als een discotheek is te weinig daglicht geen probleem, maar bij woningen geldt een bepaald minimum daglichttoetreding, waar overigens wel vrijstelling op kan worden aangevraagd als het om een monument gaat. Toch zal een bepaald percentage gehaald moeten worden. De oplossingen die de architect zoekt zoals dakkapellen, dakramen, muurdoorbraken en serres stuiten vaak op weerstand van de overheid die het plan toetst. De kunst is om zo veel mogelijk daglichttoetreding te realiseren door zo weinig mogelijk aan het monument te veranderen. Dit vereist ook concessies vanuit de overheid.

In sommige gevallen wordt een extern adviseur aangetrokken om in complexe situaties een oplossing te zoeken voor problemen met betrekking tot de technische installaties.

## **§ 6.7: de wet- en regelgeving**

De herbestemming van een monumentale kerk moet aan de gebruikelijke eisen van het bouwbesluit en de gebruikelijke vergunningen voldoen. Daarnaast moet er vaak een bronwijziging plaatsvinden, de zogenaamde artikel 19 procedure uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De bestemming die op de kavel rust, moet dan gewijzigd worden naar een woonbestemming. Deze goedkeuring is essentieel voor het verdere verloop van het proces dat op een 'go-no go punt' beland is. Als er door de gemeente geen goedkeuring wordt gegeven voor de bestemmingsplanwijziging, loopt het proces vast. Bij de onderzochte kerken heeft deze procedure soms wel enige tijd in beslag genomen door bezwaar dat ingediend werd door belanghebbenden, maar uiteindelijk werd er wel goedkeuring verleend. Bij de herbestemming van de Onze Lieve Vrouwekerk in Arnhem is zelfs een naastgelegen aannemersbedrijf verplaatst om een woonbestemming mogelijk te maken. Hieruit blijkt de wil van alle partijen om het monument te behouden.

Het feit dat een kerk een monumentale status heeft, blijkt juist geen belemmering te zijn voor de initiator en de architect. Er zijn namelijk vrijstellingen op het bouwbesluit mogelijk als het om een monument gaat. Hierbij moet vooral gedacht worden aan vrijstellingen met betrekking tot de daglichttoetredingseisen, isolatie-eisen, de vereiste hoogten van de verdiepingen, groottes van bergingen, koudebruggen en dergelijke zaken. Voor de basale veiligheidseisen zoals de brandvoorschriften, (nood)uitgangen en liften is geen vrijstelling mogelijk. De speelruimte die een architect krijgt, is afhankelijk van de instelling van de gemeente en de controlerende instanties, zoals de brandweer. Zij moeten goedkeuring verlenen voor het gemaakte ontwerp. De gemeente probeert zoveel mogelijk van het monumentale pand in stand te houden. Van ieder monument is een bepaalde omschrijving in het monumentenregister opgenomen waarop vermeld staat waarom het pand een beschermde status heeft gekregen. Dit kan bijvoorbeeld zijn vanwege de bijzondere glas in lood ramen. Een gemeente, en bij een Rijksmonument tevens de RDMZ, zal altijd proberen dergelijke zaken te behouden. Door deze geschetste situatie bestaat er altijd een spanningsveld tussen enerzijds het behoud van het monument en anderzijds het behouden van het gebouw door het een passende herbestemming te geven. De woningen vereisen nu

eenmaal een andere indeling en daglichttoetreding dan een kerkzaal. De gemeente en de architect moeten in goed overleg tot overeenstemming komen, ze zullen daarbij onvermijdelijk water bij de wijn moeten doen. Om een voorbeeld te noemen: het kan zijn dat er een gat in de kerkmuur geslagen moet worden om de aanvoer van materiaal of materieel mogelijk te maken. Als de gemeente hier geen toestemming voor verleent, zullen de architect en de aannemer een creatieve oplossing moeten verzinnen. Bij de Vituskerk in Bussum zijn de verdiepingsvloeren in het werk gestort, omdat er geen grote kanaalplaatvloeren naar binnen konden worden gebracht. Eveneens kon een kleine heistelling naar binnen worden gereden om toch te kunnen heien.

Wat wel als een knelpunt werd gezien vanwege de status van monument is het vele overleg dat plaats moet vinden tussen de verschillende partijen. Ontwikkelaars vinden dat het proces veel efficiënter uitgevoerd kan worden zonder al dat overleg. De heer Visser van Heijmans vastgoedontwikkeling noemde de status van Rijksmonument 'een blok aan het been'.

In Nederland gelden naast het bouwbesluit nog talloze andere regels, zoals het KOMO certificaat en het KVT certificaat. Deze regels zijn erg star volgens de architecten. De kozijnen moeten bijvoorbeeld aan het KVT certificaat voldoen, terwijl de architect graag andere kozijnen toe zou passen. Deze bureaucrativering is volgens architect Koelewijn doorgeslagen in Nederland.

De gemeentelijke welstandscommissie heeft ook invloed op het ontwerp van de architect. Zij kan bepaalde aspecten aan het ontwerp afkeuren, waardoor de architect opnieuw naar de tekentafel moet. De leden van een dergelijke commissie zijn vaak van verschillend pluimage. Er kunnen modernisten in zitten, die een monumentale kerk het liefst plat zouden gooien om er een hypermodern gebouw voor in de plaats te zetten, maar van dezelfde commissie kunnen conservatief ingestelde mensen lid zijn die monumenten koste wat kost willen behouden. Het behoeft geen nadere uitleg dat een dergelijke situatie kan uitlopen op een eindeloze discussie over het al dan niet goedkeuren van een herbestemmingsplan voor een monumentale kerk. Bij de gemeente Utrecht, die een vrij grote welstandscommissie heeft, zag men de spreekwoordelijke bui al hangen. Vanuit de politiek en de buurt was er namelijk een sterke wil om de Heilig Hartkerk te behouden. Om problemen te voorkomen is er een speciale constructie toegepast waarbij twee leden uit de commissie gekozen werden die zich bezig zouden houden met de Heilig Hartkerk. Door deze constructie liep de planfase een stuk makkelijker. Uiteindelijk heeft het toch nog een jaar geduurd voor de bouwvergunning binnen was, maar met de hele welstandscommissie had dit naar verwachting veel langer geduurd. Zo moest de architect bij de herbestemming van de Gereformeerde kerk in Nijmegen wel drie of vier keer met de welstandscommissie om tafel voordat een bepaalde doorgang werd goedgekeurd. Die kerk is naast een gemeentelijk monument onderdeel van een beschermd stads- en dorpsgezicht. Met dergelijke gebouwen gaat men als gemeente nog voorzichtiger om.

Wat zeer essentieel is bij een herbestemmingsproject is dat je het met elkaar moet doen. Architect, ontwikkelaar, aannemer, en gemeente zijn op elkaar aangewezen. Dit kan synergie opleveren, maar ook een patstelling. Om het laatste te voorkomen moet er een open houding tussen de verschillende partijen zijn, waardoor de creativiteit tot uitdrukking kan komen. Het star vasthouden aan eigen uitgangspunten komt een dergelijke open houding uiteraard niet ten goede. Een flexibele houding van de partijen, veel overleg en het luisteren naar elkaar is een must bij herbestemmingsprocessen.

## **§ 6.8: de financiering**

De financiering van de onderzochte herbestemmingen komt altijd voor rekening van de ontwikkelaar of de woningcorporatie, de initiatiefnemer dus. Bij vier van de onderzochte

kerken is subsidie door de overheid verleend om het herbestemmingsproces financieel mogelijk te maken. De pot met geld die een gemeente uit mag geven ten bate van de instandhouding van monumenten, is vaak niet toereikend om alle herbestemmingen van monumenten te kunnen subsidiëren. Het geld gaat vaak al op aan de restauratie en het onderhoud van monumentale gebouwen. Het gevolg is dan ook dat de initiatiefnemer van een herbestemming het project zelf financiert en voor eigen risico ontwikkelt. In onderstaande tabel is door middel van een kruisje aangegeven bij welke herbestemming subsidie is verleend door de provincie of de gemeente.

kerk	subsidie provincie	subsidie gemeente
OLV kerk Arnhem		
Paasbergkerk Arnhem		
Vituskerk Bussum	X	X
Sint Josephkerk Hilversum		X
Gereformeerde kerk Nijmegen		
Noorderkerk Sneek		X
Theresiakerk Tilburg		
Heilig Hartkerk Utrecht		X

*Tabel 7: verleende subsidies*

Vervolgens zal per kerk de financiering van het proces beschreven worden:

*Onze Lieve Vrouwekerk Arnhem:*

De overheid heeft geen subsidie verleend. Voor de woningcorporatie Portaal had het project een prestigekarakter, een subsidie was daarom volgens de gemeente niet nodig. In dit geval is de vraag om geld om het monument te behouden omgedraaid: de woningstichting hoeft geen subsidie, maar als de gemeente een specifiek element van het monument wenst te behouden, moet dit ook vanuit de gemeente betaald worden. Op deze manier heeft de gemeente het behoud van een glas-in-lood raam gefinancierd.

*Paasbergkerk Arnhem:*

Er is tot op heden geen subsidie verleend door de gemeente Arnhem.

*Vituskerk Bussum:*

De provincie heeft een bedrag van f 900.000,- aan subsidie verleend in het kader van stadsvernieuwing. Daarnaast heeft de gemeente een subsidie verstrekt, dit bedrag was wel minder dan dat van de provincie. De gemeentelijke subsidie werd verstrekt in het kader van het behoud van een monument enerzijds en de bouw van woningen anderzijds. De gemeente heeft er namelijk belang bij dat erfgoed bewaard blijft en dat het volk gehuisvest wordt.

*Sint Josephkerk Hilversum:*

Het Hilversumse aannemersbedrijf Sikking, dat bij de herbestemming van de Sint Josephkerk betrokken was, is inmiddels failliet gegaan, volgens geïnterviewde bronnen is dit faillissement het gevolg van een door de architect niet goed ingeschat budget. Het project werd gefinancierd door de woningstichting Dudok. Daarnaast zijn enkele subsidies ontvangen: f 400.000,- werd door de gemeente betaald, waarvan f 100.000,- uit de pot van de monumentenzorg en f 300.000,- uit het compensatiefonds voor herbestemming van monumenten.

*Gereformeerde kerk Nijmegen:*

Er zijn geen subsidies verleend door de gemeente voor de herbestemming.

*Noorderkerk Sneek:*

De gemeente Sneek heeft een bedrag van enkele tienduizenden guldens aan subsidie verleend voor de ontwikkeling van de plannen. Als het project in de toekomst ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt, zal de gemeente een extra subsidie verlenen om het behoud van het gemeentelijke monument te stimuleren, om tegemoet te komen aan de ontwikkelaar die extra inspanningen moet leveren om het monument in stand te houden.

*Theresiakerk Tilburg:*

De gemeente Tilburg heeft geen enkele subsidie of tegemoetkoming gegeven aan de ontwikkelaar. Het gaat namelijk om een Rijksmonument, de gemeente was van mening dat het rijk dan ook verantwoordelijk is voor de eventuele subsidieverlening.

*Heilig Hartkerk Utrecht:*

De restauratie van het casco van het gebouw werd gesubsidieerd door de gemeente Utrecht. Daarnaast werd voor het herstel van het plafond een bedrag van 200.000 gulden uitgekeerd.

Een groot knelpunt bij herbestemming is de calculatie van het budget. Het blijkt lastig om van te voren een passend budget te maken. Een nauwkeurige formulering van het bestek is een belangrijke voorwaarde om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de kosten die gemaakt moeten worden. Toch heeft het met het karakter van het project te maken dat het niet op de euro nauwkeurig te berekenen valt. Er kunnen zich zaken voordoen die tegenvallen, omdat je te maken hebt met een bestaand monumentaal pand. De onderhoudstoestand van de kerk kan bijvoorbeeld tegenvallen. Daarnaast kan een bezuinigingsmaatregel juist duurder uitpakken. Bij de herbestemming van de Onze Lieve Vrouwekerk in Arnhem dacht men geld te besparen door 30% van de leien van het dak te vervangen. Achteraf bleek dat men beter het hele dak had kunnen vernieuwen. Het lijkt goedkoper om een gedeelte van de leien te vervangen, maar uiteindelijk gaat er veel meer tijd inzitten vanwege de lastige bevestiging van de leien, waardoor de kosten toch tegenvielen.

De onderzochte herbestemmingen zijn financieel geslaagd te noemen. Deze voorwaarde is ook belangrijk voor de ontwikkelaar. De financiële haalbaarheid vraagt soms om concessies waar niet iedereen blij mee is. De architecten moeten zich vaak in allerlei bochten wringen om zoveel mogelijk vierkante meters te realiseren. De architect die bij de herbestemming van de Vituskerk in Bussum betrokken is geweest, had liever een verdieping minder in de kerk ontworpen, waardoor een ruimere verdiepingshoogte was ontstaan dan de huidige 2.40 meter. Het probleem is dat het project dan financieel onhaalbaar zou zijn voor de ontwikkelaar. Als de ontwikkelaar een verdieping minder zou laten realiseren, zou het project niet verkoopbaar zijn vanwege de niet marktconforme verkoopprijzen van de appartementen. De subsidies van de overheid kunnen er aan bijdragen om de initiatiefnemer over de streep te trekken om de herbestemming te realiseren. Die subsidieverlening verkeert momenteel in een spanningsveld. Er zijn in Nederland op dit moment veel beschermde monumenten. Al die monumenten hebben in principe recht op subsidie van de overheid met betrekking tot restauratie- en onderhoudskosten. Het probleem is dat de subsidiepot al heel snel op gaat aan grote restauratieprojecten. Voor de kleinere herbestemmingen is dan vaak geen geld meer over. In dit spanningsveld bestaan te veel monumenten om op een goede manier te onderhouden. De Raad voor Cultuur heeft in oktober 2005 een advies geschreven, *Het tekort van het teveel; over de rijksverantwoordelijkheid voor cultureel erfgoed*, aan staatssecretaris Van der Laan. De Raad schrijft dat het aantal Rijksmonumenten de afgelopen decennia zo sterk is uitgebreid, dat de zorg voor de gebouwen onbeheersbaar is geworden. Het is tijd om de monumenten die nu de bescherming van het rijk genieten opnieuw te beoordelen en het monumentenbeleid ingrijpend te wijzigen. De huidige groei en selectie Rijksmonumenten is volgens de Raad niet langer te verantwoorden. In de afgelopen decennia is om verschillende redenen scheefgroei ontstaan. De voorgaande bewindspersonen hebben steeds voorrang gegeven aan de inventarisatie en selectie van jongere monumenten boven herwaardering en herijking van de huidige rijkslijst. Bovendien is



de betekenis van het begrip Rijksmonument veranderd; monumentenzorg is niet meer uitsluitend gericht op gebouwen, maar ook op combinaties van gebouwen, op ensembles en zelfs op landschappen. Een onafhankelijke commissie moet opnieuw vaststellen wat evidente rijksmonumenten zijn. Het gaat met name om de criteria 'nationaal belang', 'authenticiteit' en 'representativiteit'. De herijking van de huidige rijkslijst zal onvermijdelijk tot gevolg hebben dat de Rijksmonumentenstatus voor een groot aantal monumenten wordt opgeheven. Voor die monumenten zal het rijk een overgangsregeling moeten ontwikkelen. Voor de nieuwe lijst Rijksmonumenten zal het rijk in de ogen van de Raad de volle verantwoordelijkheid nemen en een actief instandhoudingsbeleid moeten gaan voeren. De Raad pleit daarnaast voor een grotere verantwoordelijkheid voor de gemeenten bij het uitvoeren van het monumentenbeleid. Het rijk moet zijn rol op het gebied van de monumentenzorg herzien. De concentratie van rollen van het rijk (kennisontwikkelaar, adviseur, beschermer en controleur) noemt de Raad vanuit het perspectief van doelmatigheid achterhaald (Vastgoedmarkt, 2005).

Naast een subsidie die tegemoetkomt in de financiering van de herbestemming, kunnen bewoners van de kerkappartementen in veel gevallen in aanmerking komen voor een onderhoudssubsidie.

## **§ 6.9: de aanbesteding en de bouw**

Aanbesteding is over het algemeen niet aan de orde, omdat herbestemmingen doorgaans in bouwteamverband worden uitgevoerd, wat betekent dat de opdrachtgever, architect en aannemer al in een vroegtijdig stadium overleg voeren over het ontwerp. De opdrachtgever neemt dus al in het beginstadium een architect en een aannemer in de arm. Voor herbestemming is expertise vereist, bepaalde architecten en aannemers hebben ervaring op het gebied van renovatie van monumenten en herbestemming. De opdrachtgever zal doorgaans met zulke partijen in zee gaan, met andere woorden: voor het slagen van een herbestemmingsproject is enige ervaring vereist. De samenwerking tussen de partijen is ook van belang. Alleen een goede samenwerking kan een bepaalde mate van synergie opleveren.

Bij het omvormen van kerk naar appartementen wordt als het ware een 'doos' in de oude schil van de kerk gebouwd. Een (metalen) frame wordt los van de buitenmuren in de kerk gebouwd en met isolatie bekleed, waardoor aan de vereiste thermische en akoestische isolatienormen voldaan wordt. Als vloeren worden vaak staalplaatvloeren met daarover gestort beton toegepast, die zijn relatief gemakkelijk in het werk te maken. De vloeren moeten vaak zwevend worden toegepast, om geluidsoverlast te minimaliseren. De wanden van kalkzandsteen met spuitwerk of gipsplaten maken de constructie brandwerend. Toch levert deze bouwconstructie ook problemen op, men moet namelijk rekening houden met de expansie van de huidige bouwmaterialen en de uitgewerkte bouwmaterialen van het uitwendige casco. Door de expansie van de 'doos' moet een bepaalde tolerantie aan worden gehouden tussen het inwendige en het uitwendige casco, wat weer problemen op het gebied van isolatie en afwerking met zich meebrengt.

Problemen tijdens de bouw doen zich vooral voor op het gebied van de techniek:

- Het maken van een nieuwe fundering.
- Het inpassen van een draagconstructie.
- De maatvoeringen van het bestaande kerkgebouw en de aanpassing van de nieuwe appartementen op die maatvoering.
- Het inpassen van de technische installaties.
- De bouwkundige ingrepen stroken soms met het behoud van het monumentale karakter van het pand, bijvoorbeeld een ventilatiekap op het dak van de kerk.

- Het inpassen van de lift.
- De aanvoer en opslag van materiaal en materieel.
- Het maken van daglichtopeningen in de dikke muren van de kerk.

De genoemde problemen kunnen samengevat worden met de vragen: *wat kan wel en wat kan niet?* Tegenover *wat mag wel en wat mag niet?* Tussen deze vragen bestaat een spanningsveld waarin alle bouwkundige knelpunten met betrekking tot de herbestemming van een monumentale kerk een plaats hebben.

Bepaalde ingrepen kunnen bouwtechnisch wel mogelijk zijn, maar vanuit het oogpunt van de monumentencommissie afgekeurd worden, omdat het de monumentale status van de kerk aantast. Een dergelijke ingreep zou dus bouwkundig gezien kunnen, maar vindt geen doorgang, omdat het niet mag. Alleen binnen het groene vlak van de matrix zijn oplossingen mogelijk. Dit vereist veel creativiteit van de architect en de aannemer, veel overleg tussen aannemer en onderaannemers, veel overleg met de overheid en een open houding tussen deze partijen.

Bij de bouw van een nieuw pand is zoveel overleg tussen bouwers en onderaannemers niet nodig, maar bij een herbestemmingsproject is dat wel vereist. Je hebt namelijk te maken met een pand dat met oude tradities is gebouwd. Vroeger bouwde men beter dan tegenwoordig als het om de toepassing van bouwmaterialen gaat. De mortel van de voegen was bijvoorbeeld van een andere, betere kwaliteit: ademend in plaats van cementgebonden. Als daar nu een moderne mortel met een andere samenstelling tegenaan wordt gesmeerd, ontstaat er vochtoverlast aan de binnenkant van het kerkgebouw. De traditionele bouw van de kerk moet de rode draad in het herbestemmingsproces zijn en de moderne technieken moeten daarop worden aangepast, anders ontstaan er problemen.

Naast een goed overleg tussen de partijen, is het nemen van voldoende tijd noodzakelijk voor het slagen van een herbestemming. In de praktijk gebeurt dit vaak te weinig, zo ook bij de Onze Lieve Vrouwekerk in Arnhem. Daardoor werden sommige problemen over het hoofd gezien, waardoor het budget te laag werd geschat. De aannemer trekt op een dergelijk moment aan het kortste eind.

De bouwkundige belemmeringen komt men gaandeweg het proces tegen. De kosten worden hoger naarmate je deze belemmeringen tegenkomt. Op deze manier konden de 8 sociale woningen die de gemeente Bussum in eerste instantie gepland had voor de Vituskerk, geen doorgang vinden.

Ondanks zorgvuldig vooronderzoek van het gebouw en een zorgvuldige uitvoering van de bouw kunnen er toch achteraf bouwtechnische gebreken aan het licht komen bij de oplevering van de appartementen, of na een langere periode van bewoning. Bij de Sint Josephkerk in Hilversum deden zich al veel problemen voor tijdens de bouw, zoals onvoorziene brandweereisen en een slechte kwaliteit van het dak, waardoor de oplevering veel later was dan gepland. Daarnaast waren er enorm veel opleveringsproblemen. Daarbij ging de aannemer failliet terwijl de opleveringsproblemen nog niet verholpen waren. Zo waren er onder andere veel vochtproblemen in de kerk waarvan de oorzaak lastig te achterhalen was door deskundigen. Dit betekende een verliespost voor de woningcorporatie die een verantwoordelijkheid moest dragen tegenover de kopers (de helft van de appartementen zit in het koopsegment).

Verder zijn sommige appartementen na realisatie van de herbestemming moeilijk verhuur- of verkoopbaar. Deze appartementen blijken te klein of te donker te zijn. Dit kan men van te voren moeilijk inschatten.

## **§ 6.10: de exploitatie**

De exploitaties van de onderzochte herbestemmingen zijn kostendekkend. Er wordt een vereniging van eigenaren opgericht, om de onderhoudskosten gezamenlijk te dragen. De liquiditeit van deze vereniging hangt in grote mate af van de kwaliteit van de herbestemming. Als er op bepaalde punten bezuinigd is door de ontwikkelaar of woningcorporatie, zal dit in de nabije toekomst in de portemonnee van de appartementenbewoners voelbaar zijn. Daarom wordt in veel gevallen gekozen voor een kwalitatief goede herbestemming, zodat er in de eerste jaren geen grote onderhoudskosten betaald hoeven te worden.

De exploitatiekosten zijn doorgaans hoger dan bij gewone woningen. Onderzoek en reparaties aan de kerk zijn kostbaarder vanwege de grote hoogtes van de kerken. Een hoogwerker is vaak vereist. Daarnaast is een glazenwasser kostbaar zijn voor de bewoners.

## **§ 6.11: de geslaagdheid van het proces**

In de meeste gevallen zijn alle betrokken partijen: de overheid, ontwikkelaar, architect, aannemer en de belanghebbenden achteraf tevreden over het herbestemmingsproces. Om een herbestemmingsproces te beoordelen, maken we onderscheid tussen de commerciële en de emotionele geslaagdheid.

Aan het commerciële vereiste wordt eigenlijk altijd voldaan, omdat de ontwikkelaar of de woningcorporatie alleen overgaat tot herbestemming als het financieel haalbaar is. Als er te veel geld bij moet, gaat het plan niet door. Vandaar dat de woonfunctie vaak in monumentale kerken wordt toegepast. Deze functie blijft vaak over als enig haalbaar. Toch zit er ook een keerzijde aan deze medaille. In Arnhem (Paasbergkerk) en Sneek is men tot op heden niet overgegaan tot de verbouw van de kerk, omdat er nog niet genoeg appartementen verkocht zijn. Dit is te verklaren door de niet marktconforme prijs en de locatie. Het spreekt voor zich dat die betrokken partijen minder enthousiast over het proces zijn dan de partijen die bij een verkocht en daarmee goed afgerond proces betrokken zijn geweest.

Als een herbestemming tegenvalt, en de kosten daardoor hoger oplopen dan begroot zodat de initiatiefnemer of de aannemer moet inleveren, kan het toch geslaagd genoemd worden. De emotionele factor speelt dan een grote rol. Alle betrokken partijen zijn tevreden, er is op een passende wijze weer een klein gedeelte van het Nederlandse culturele erfgoed behouden. Met de herbestemming van de Onze Lieve Vrouwekerk in Arnhem heeft de architect een prijs in de wacht gesleept en in Tilburg hebben de initiatiefnemers een onderscheidingsprijs gekregen met het herbestemmingsproject. De woningcorporatie, de ontwikkelaar, architect en aannemer verwerven met de realisatie van een herbestemming ook een soort visitekaartje. In de media wordt het project beschreven en in sommige gevallen worden er zelfs excursies naar de kerk georganiseerd omdat er een bepaalde prijs met de herbestemming is gewonnen. Met dit 'visitekaartje' kunnen de genoemde partijen zich profileren op de markt.

Afgezien van de Noorderkerk in Sneek en de Paasbergkerk in Arnhem, worden de onderzochte herbestemmingen als geslaagd bestempeld door de betrokken partijen. De gemeenten en de belanghebbenden hebben natuurlijk altijd kanttekeningen te plaatsen bij die geslaagdheid, men had bijvoorbeeld achteraf gezien meer van het monument in stand willen houden. Maar deze partijen beseffen tegelijkertijd dat als aan deze eis voldaan was, de daadwerkelijke uitvoering van het proces onzeker zou zijn geweest, want had de initiatiefnemer zijn nek nog wel willen uitsteken als de regeldrift van de gemeente de boventoon in het proces gevoerd zou hebben?

## **Hoofdstuk 7: herbestemming van monumenten: probleem of uitdaging?**

Leegstand is de grootste aanleiding voor herbestemming van monumentale gebouwen. Bij een pand zonder monumentale status zou men de optie sloop vrij snel overwegen als het gebouw zijn oorspronkelijke functie verloren heeft. Bij monumenten is dit een ander verhaal. De gebouwen worden door de overheid beschermd omdat ze op een bepaalde manier uniek zijn en behouden moeten worden voor de toekomst.

Uit het onderzoek is gebleken dat het lastig is om een algemene lijn te trekken met betrekking tot herbestemming. Dit heeft enerzijds te maken met de complexiteit van het proces. Anderzijds is elk object, elke locatie, elke tijdsperiode en elke deelnemende partij zo verschillend per herbestemming, dat al deze factoren en actoren een heel andere wending aan het proces kunnen geven. De stand van de woningmarkt kan bijvoorbeeld een belangrijke factor zijn om over te gaan tot herbestemming van de kerk tot appartementen of om daar juist mee te wachten tot de markt weer aantrekt. Dit neemt niet weg dat er tijdens het onderzoek een aantal steeds weer terugkomende problemen zichtbaar is geworden.

De knelpunten die in hoofdstuk 4 zijn genoemd naar aanleiding van de beschreven cases zijn ook van toepassing op kerken die worden herbestemd tot wooncomplex. Het betreft de volgende algemene knelpunten:

- technisch
- fysiek
- financieel
- marktconformiteit
- ruimtelijk

Deze algemene knelpunten zullen opgelost moeten worden alvorens men van een geslaagd herbestemmingsproces kan spreken. Uit de 8 onderzochte kerken blijkt dat deze knelpunten ook wel opgelost kunnen worden, maar dat dit soms tot bepaalde concessies leidt die men van te voren niet wenste. De algemene knelpunten zullen hieronder beschreven worden.

### **§ 7.1: technische en fysieke knelpunten**

De technische en fysieke problemen worden meestal door de architect en de constructeur opgelost. Dit leidt soms tot een aanpassing aan het ontwerp. Het lastige is dat dit binnen het spanningsveld van de beschermde status van monument moet gebeuren. Bij een kerk heeft men vaak met grote oppervlaktes en hoogtes te maken, zodat een compartimentering problemen op kan leveren. Een kloppende maatvoering ontbreekt vaak. Vooral bij oudere kerken wil het nog wel eens voorkomen dat de muren schuin aflopen. Het aanpassen van het pand aan de eisen die tegenwoordig gesteld worden ten aanzien van veel zaken zoals daglichttoetreding en isolatie, geeft problemen omdat men ook rekening moet houden met de monumentale status en dus niet zomaar van alles aan het gebouw mag veranderen. Daarnaast kan het monument tal van gebreken herbergen, die onderzocht zullen moeten worden. Echter, na een bouwkundig onderzoek kunnen ook gebreken verborgen blijven.

### **§ 7.2: financiële en marktconforme knelpunten**

Het financiële knelpunt en de marktconformiteit staan met elkaar in verband. Dat een project rendabel moet zijn, staat als een paal boven water. Dit betekent dat er marktconform

gedacht moet worden. Het financiële knelpunt wordt geminimaliseerd naarmate men meer marktconform denkt. Het onderbrengen van woningen in een kerk is doorgaans een van de meest rendabele functies omdat er zo veel mogelijk vierkante meters worden gerealiseerd. Dit is het grote verschil tussen een woonbestemming en een culturele functie zoals de Grote Kerk in Veere die gekregen heeft. Een grote monumentale kerk is met een dergelijke functie lastig kostendekkend of winstgevend te exploiteren.

Het behoud van erfgoed in het algemeen wordt belangrijker gevonden dan enkele decennia terug het geval was. Kerken worden niet zonder meer gesloopt, zoals dat in de jaren '70 nog wel eens gebeurde. Prachtige kerken zijn door de secularisatie van de samenleving met de grond gelijk gemaakt, omdat niet werd nagedacht over een passende herbesteding of omdat een herbesteding niet haalbaar leek. Om het erfgoed te bewaren voor de toekomst werd begin jaren '90 door de RDMZ het Monumenten Selectie Project opgestart. In die selectieprocedure zijn meer dan 10.000 gebouwen aan de lijst van beschermde monumenten toegevoegd. Momenteel speelt de discussie in hoeverre het rijk moet gaan om gebouwen te beschermen. Enerzijds is het van belang om vastgoed om uiteenlopende redenen te bewaren voor toekomstige generaties. De andere kant van het verhaal is dat het ook mogelijk moet zijn om die bescherming als overheid goed uit te voeren. Het belangrijkste probleem met betrekking tot monumenten doet zich momenteel voor op het gebied van het onderhouden van de gebouwen. Er is gewoon te weinig geld beschikbaar om alle monumenteneigenaars van een subsidie te voorzien.

De initiatiefnemers die hun nek uit durven steken door een leegstaand monument een herbesteding te geven, trekken vervolgens aan het kortste eind, omdat de gemeente het geld al heeft uitgegeven aan de grotere restauratieprojecten. Voor kleinere kerken is er dus minder kans op een subsidie. De initiator, in de meeste gevallen de ontwikkelaar, zal van goede huize moeten komen om de financiering van de herbesteding mogelijk te maken. Om een sluitende begroting te krijgen wordt doorgaans gekozen voor rendabele functies, waarvan de woonfunctie een voor de hand liggende is. Veel kerken zijn dan ook omgevormd tot wooncomplex. Met het inbouwen van appartementen worden extra vierkante meters gerealiseerd, waardoor marktconforme verkoop- of verhuurprijzen gevraagd kunnen worden. Als de appartementen te duur zijn, wordt het project niet of moeizaam verkocht, helemaal in een tijd waarin er een kopersmarkt bestaat, waarin de kopers voldoende keus hebben en als het ware de dienst uitmaken.

### **§ 7.3: ruimtelijke knelpunten**

Bij het behoud van kerken speelt de locatie een grote rol. Kerken zijn doorgaans op centrumstedelijke locaties of midden in een woonwijk gesitueerd. Het parkeren is op dergelijke locaties vaak problematisch. Naarmate een kerkgebouw vaker en meer bezoekers trekt dan bij het functioneren als kerk het geval was, zal het parkeerprobleem groter worden. Bij de permanente bewoning van een kerkgebouw geeft dit het meeste problemen. Gemeenten kunnen eisen dat parkeren op eigen terrein plaats moet vinden. Om de kerken heen is vaak weinig ruimte aanwezig om parkeerplaatsen te realiseren.

Naast deze algemene knelpunten blijkt uit het onderzoek een aantal specifieke knelpunten die zich bij herbesteding tot wooncomplex voordoen. Deze problemen kunnen worden samengevat in de volgende categorieën, die vervolgens toegelicht zullen worden:

- wet- en regelgeving
- emotioneel
- procesmatig

## § 7.4: wet- en regelgeving

De initiatiefnemer, architect en aannemer stuiten in Nederland op een muur van wetten, regels en voorschriften als het om bouwen gaat. Bij herbestemming van monumenten wordt deze situatie nog complexer. Naast het bestemmingsplan moet men aan het bouwbesluit voldoen, al zijn er wel vrijstellingen mogelijk omdat het om een monument gaat. Verder zijn er allerlei keurmerken van bouwmaterialen die de architect in zijn plannen kunnen belemmeren. Indien aanwezig moeten de gemeentelijke welstandscommissie en de monumentencommissie zich vervolgens over het plan buigen alvorens het voor goedkeuring aan burgemeester en wethouders kan worden voorgelegd. Voordat de bouwvergunning wordt verleend, kijkt de brandweer ook nog naar het plan, om te zien of er wel genoeg nooduitgangen aanwezig zijn. De brandwerendheid van materialen is ook belangrijk. Het komt voor dat een fabrikant van een bepaald bouwproduct door de architect naar de brandweer wordt gestuurd om de inspecteurs te overtuigen van de brandwerendheid van het materiaal.

Natuurlijk is regelgeving vanuit de overheid noodzakelijk om veiligheid en bouwfysische zekerheid te waarborgen, maar de vraag is in welke mate en hoe strikt. Na de rampen in Volendam en Enschede is de aandacht voor brandveiligheid wel erg uitgebreid geworden. Het is jammer dat men in sommige gevallen alleen maar uitgaat van de voorschriften die gelden voor een bepaald onderwerp. Zo zijn er voorbeelden van nieuwbouwruidtes die wachtten op de goedkeuring van het plaatselijke brandweerkorps. De betreffende ruimte voldeed aan de gestelde eisen en er mogen zich nu ruim 200 mensen in bevinden, op papier althans. In de praktijk is het onmogelijk om er überhaupt 200 mensen in te krijgen. Hiermee kan worden aangeduid dat de hang naar veiligheidsnormen ook kan doorslaan naar een star formeel eisenpakket waarmee eigenlijk niet veel meer bereikt wordt dan voor 'Volendam en Enschede', als er niet wordt gekeken naar de specifieke situatie. Men telt dan alleen nog maar (nood)uitgangen en vierkante meters.

Bij herbestemming bestaat een spanningsveld tussen wat wel en niet kan, en wat wel en niet mag. Tijdens een goedlopend proces luisteren de verschillende partijen naar elkaar omdat ze zich ervan bewust zijn dat een goed resultaat alleen behaald kan worden door met een open houding naar elkaar te luisteren en samen de knelpunten op te lossen.

De uitspraak van Fons Asselbergs, directeur van de RDMZ, dat 'niets zo flexibel is als een monument, mits enkele karakteristiekeken gewaarborgd blijven', voert op het eerste gezicht misschien wat ver. Toch kan uit het onderzoek de opvallende conclusie getrokken worden dat de status van monument veelal niet als een belemmering gezien wordt, maar juist als een kans. Vooral de architecten zien mogelijkheden doordat vrijstelling verkregen kan worden op bepaalde regelgeving uit het bouwbesluit.

## § 7.5: het emotionele knelpunt

Omwonenden hechten veel waarde aan het object, ook al zijn ze zelf niet gelovig. De kerk wordt vaak als markeerpunt van de buurt gezien, als een soort samenbindende factor van een woonwijk. De emotionele factor moet dan ook niet onderschat worden in het herbestemmingsproces. Belanghebbenden die vanuit hun emotie gesterkt worden, kunnen enerzijds een initiërende taak in het proces vervullen, maar aan de andere kant kunnen dergelijke personen of groepen voor veel vertraging in het proces zorgen of het proces zelfs laten mislukken. Dit laatste zal niet snel gebeuren, omdat overheden zich er bewust van zijn dat een door marktpartijen geïnitieerde herbestemming gestimuleerd moet worden, omdat anders de voor gemeenten onaantrekkelijke verpaupering haar intrede doet.

Niet alleen emoties van belanghebbenden kunnen een grote rol spelen, maar ook de gemoederen tussen de deelnemende partijen kunnen hoog oplopen tijdens het proces.

## **§ 7.6: het procesmatige knelpunt**

Het herbestemmingsproces wordt vaak als onaantrekkelijk gezien. De initiatiefnemers zien op tegen het langdurige proces. Een periode van 7 jaar is namelijk geen uitzondering. Daarnaast moet men nog maar afwachten of de partijen die meedoen aan het proces een bepaalde mate van synergie kunnen bereiken, laat staan met elkaar tot overeenstemming kunnen komen. De welwillendheid van de gemeente is cruciaal bij herbestemming. Als er geen vrijstelling op het bestemmingsplan verleend wordt, kunnen de plannen van de initiatiefnemer de prullenmand in. De mate van enthousiasme van de initiatiefnemer heeft helaas niet altijd invloed op de welwillendheid van de gemeentelijke bestuurders.

Bij de functiekeuze moet gelet worden op de passendheid van die functie, helemaal als het gaat om religieus erfgoed. Toch moet dit uitgangspunt niet doorslaggevend zijn, zoals er voorbeelden van zijn uit het verleden. De bisdommen gingen bij leegstand van hun kerken het liefst over tot sloop. Deze opvatting is men enigszins aan het nuanceren, wat een goede zaak is. De kerkbesturen zijn nu in veel gevallen bereid om tot herbestemming over te gaan, maar verlangen daarbij ook een zo groot mogelijke opbrengst voor het pand. Vandaar dat bestemmingen zoals een kleine galerie in een grote kerk, vaak niet levensvatbaar zijn.

## **§ 7.7: is herbestemming een uitdaging?**

Al met al is herbestemming niet altijd aantrekkelijk voor partijen. Er zijn tal van belemmeringen die een proces onaangenaam kunnen maken. Die belemmeringen kunnen er voor zorgen dat een plan voor een bepaalde tijd in de ijskast, of voorgoed in de prullenmand belandt. Toch zullen er altijd 'gekken' zijn die een herbestemming wel zien zitten en aandurven. Deze initiatiefnemers moeten ook in de toekomst de ruimte krijgen om hun creativiteit gestalte te geven. Het is goed dat er regelgeving in Nederland bestaat die uniformiteit aanbrengt in wat wel en niet mag. Het is belangrijk dat het erfgoed behouden blijft voor de toekomst. Daarom mag een monument niet onbelemmerd 'aangetast' worden. Bepaalde herbestemmingen zijn gewoon niet mogelijk omdat ze niet passen in een kerk. Maar de wet- en regelgeving moet wel uniform en duidelijk blijven. Allerlei regels en voorschriften met betrekking tot de bouw van een object zijn zelden toegepast op amovering van een monument. De ingewikkeldheid van een herbestemmingsproces moet niet nog verder doorgevoerd worden, anders zullen initiatiefnemers de handdoek sneller in de ring gooien.

De langdurigheid van het proces wordt als een groot nadeel ervaren. Met meer duidelijkheid in de regelgeving en de mogelijkheden kan dit verkort worden. De procedures die gevoerd moeten worden als belanghebbenden bezwaar aantekenen, kunnen niet uitgesloten, maar wel geminimaliseerd worden. Dit kan een half jaar tot een jaar schelen. Om de kans op dergelijke bezwaren te verkleinen is het betrekken van de belanghebbenden bij het proces een must. Deze mensen hechten er veel waarde aan als ze tijdig worden geïnformeerd over de plannen die men heeft met het object, omdat ze zich in bepaalde mate betrokken voelen bij het monument. Toch is het nooit uit te sluiten dat een buurtbewoner in de pen klimt.

Partijen zoals architecten, ontwikkelaars, aannemers en overheden zullen kennis van restauratie moeten blijven ontwikkelen om een weg naar herbestemming te zien door het monument heen, waar muren scheef lopen en in het algemeen een heel andere werkwijze is toegepast dan men tegenwoordig in de bouw gebruikelijk vindt. Het inschakelen van een architect en een aannemer die ervaring hebben met renovatie en amovering van bestaande

gebouwen is een must. Door de expertise van dergelijke personen kunnen technische knelpunten in een zo vroeg mogelijk stadium getackled worden.

De belanghebbenden moeten in een zo vroeg mogelijk stadium bij het proces betrokken worden. Door omwonenden en voormalige kerkgangers vroegtijdig te informeren over de plannen kunnen veel bezwaren voorkomen worden, doordat de belanghebbenden een gevoel krijgen dat ze geïnformeerd worden en zelfs mee mogen denken. Hoog opgelaaide emoties doen zich vaak voor als belanghebbenden zich tegen de muur gedrukt voelen staan. Dit gevoel wordt geminimaliseerd door een zo vroeg mogelijke participatie in het proces.

Tijdig inschakelen van de overheid is belangrijk. Alleen op deze manier kan ze vroegtijdig meepraten en eventuele sturing aanbrengen in het proces. Als een gemeente pas ingeschakeld wordt op het moment dat een bepaalde goedkeuring wordt verlangd, is het òf voor de gemeente, òf voor de initiatiefnemer vaak te laat. Een gemeente kan namelijk bepaalde punten van het plan, of zelfs het hele plan afkeuren, wat met een vroegtijdige communicatie vermeden had kunnen worden. Anderzijds kan de gemeente de boot missen als het proces al in een te ver stadium is en een afkeuring van het plan sloop van het monument zal betekenen.

Overheden, met in het bijzonder de gemeenten, moeten een open houding hebben ten opzichte van herbestemming van kerken. De trend is wel duidelijk: in de toekomst komen er alleen nog maar meer monumentale kerken leeg te staan. Om die leegstand een beter gevolg te geven dan de verpaupering of sloop, zal naast de mogelijkheden van hergebruik en consolidatie de optie herbestemming aantrekkelijk gehouden moeten worden.

Als de overheid er voor kiest om herbestemming van monumenten niet te stimuleren, moet ze zich de consequenties ook realiseren. Een logische gevolgtrekking zou bijvoorbeeld zijn dat er minder monumenten aan worden gewezen in de toekomst. Als een monument als zijnde beschermd wordt aangewezen, moet er ook geld beschikbaar zijn om die bescherming mogelijk te maken. Is dat geld er niet, dan wordt bescherming vaak heel lastig voor eigenaren. Kerkbesturen verlangen daarom een bijdrage van de overheid om leegstaande kerken als kerk in stand te houden.

Juist vanuit de synergiegedachte die er van uitgaat dat één en één samen drie maakt, is een open houding van de overheid belangrijk in de strijd tegen uitdunning van het Nederlandse erfgoedbestand. Je moet het met elkaar doen, alleen dan komen creatieve oplossingen tot leven. Met medewerking van de overheid die de plannen vanuit monumentenzorg, welstandszorg en ruimtelijke ordening uiteindelijk toch goed moet keuren, blijft herbestemming ook in de toekomst mogelijk. Dan kunnen we in Nederland in de toekomst leegstaande monumenten een zinnige invulling blijven geven en dan blijft het voor de initiatiefnemers een uitdaging.



## nawoord

Herbestemming is naast consolidatie en hergebruik een goede remedie tegen de ziekte van de leegstand. Door herbestemming toe te passen, kunnen monumenten in Nederland behouden worden voor de toekomst.

De schaduwkant van dit mooie verhaal is dat de weg naar herbestemming geplaveid ligt met allerlei beletsels, zowel van algemene als van objectspecifieke aard. Deze beletsels liggen op het gebied van wet- en regelgeving, maar ook op het ruimtelijke, emotionele, procesmatige, financiële en fysieke vlak. Deze belemmeringen maken dat het herbestemmingsproces vaak langdurig en stroperig van karakter is. Dit kan initiatiefnemers en andere partijen ervan weerhouden om een herbestemmingsproces te beginnen.

Om herbestemming ook in de toekomst mogelijk te maken, zullen partijen een open houding ten opzichte van elkaar moeten hebben en overheden een stimulerend en deregulerend beleid moeten voeren, waarbij niet moet worden vergeten dat bepaalde voorschriften en wetten nodig zijn om de kwaliteit van het erfgoed te bewaken. De overheid zal een keuze moeten maken: òf meer geld vrijmaken voor de instandhouding van het erfgoed, òf het bestand met beschermde monumenten verkleinen, waardoor een financiële steun wel mogelijk wordt gemaakt. Want een beschermde status alleen is geen garantie voor het behoud van het monument. Bij leegstand zullen altijd stappen ondernomen moeten worden, òf in de richting van het hergebruik, òf in de richting van herbestemming, anders klopt vroeg of laat toch de slopershamer op de deur van het monument.

## samenvatting

Leegstand wordt als een bedreiging voor monumenten gezien. Wanneer een monument zijn functie verliest en de eigenaar geen mogelijkheden meer ziet tot instandhouding, treedt verval en verloedering op. Het streven is er dan ook op gericht om leegstand – en dus verval – te voorkomen. Om aan leegstand een einde te maken, wordt gezocht naar een herbestemming. Het monument gaat daarmee en andere functie huisvesten. Dat is soms eenvoudig, omdat bepaalde monumenten zeer geliefd zijn en gemakkelijk een nieuwe bestemming krijgen. Er zijn echter ook situaties waarin dit minder eenvoudig is.

De secularisatie van de afgelopen decennia heeft er toe geleid dat steeds meer kerken leeg kwamen te staan. Aan deze trend lijkt vooralsnog geen einde te komen. Bij leegstand van monumentale kerkgebouwen kan naast passieve consolidatie van het gebouw en hergebruik, herbestemming een oplossing zijn tegen de verpaupering en sloop.

De herbestemming van kerkelijke monumenten is een ingewikkeld proces, waarbij zich diverse knelpunten kunnen voordoen. Deze knelpunten zijn onder te verdelen in algemene knelpunten die bij herbestemming van kerken zich kunnen voordoen. De volgende categorieën kunnen worden onderscheiden:

- technisch
- fysiek
- financieel
- marktconformiteit
- ruimtelijk

Naast deze algemene knelpunten zijn er ook specifieke knelpunten die zich bij de herbestemming tot wooncomplex voordoen. Deze problemen zijn te verdelen in de volgende categorieën:

- wet- en regelgeving
- emotioneel
- procesmatig

Om deze knelpunten zoveel mogelijk te minimaliseren, te voorkomen of op te lossen is een open houding tussen de verschillende betrokken partijen belangrijk. Partijen zoals de initiator, de architect, de ontwikkelaar en de aannemer zijn op elkaar aangewezen in het proces, ieder met zijn eigen expertise, maar met een gezamenlijk doel, namelijk het behoud van het monument door een herbestemming van het object. Deze partijen moeten al in een vroeg stadium overleggen met de overheid, met name met de gemeente. Op deze manier wordt voorkomen dat een herbestemmingsplan in een vergevorderd stadium wordt afgekeurd. Een dergelijke afkeuring is ongewenst in het toch al zeer stroperige en langdurige herbestemmingsproces.

Bij herbestemming van kerken speelt het emotionele aspect een grote rol. De diverse belanghebbenden zoals de omwonenden en de voormalige kerkgangers hebben een speciaal gevoel bij het kerkgebouw. In het proces moet er wel degelijk rekening worden gehouden met deze belanghebbenden. Een vroegtijdig informeren van deze groepen is belangrijk. Toch is het bezwaar maken niet uit te sluiten.

Als creatieve marktpartijen herbestemming blijven initiëren en overheden de faciliteiten daarvoor bieden, blijft herbestemming ook in de toekomst mogelijk.

## referentie literatuur

Aarsen, A. *Onverbloemd herbestemd, behoud en vernieuwing van de landbouwkunst*. Doctoraalscriptie kunstgeschiedenis UvA, 1996.

Ambachtsheer, H.F. en R.J. de Booij, *Goddeloze kerken*. Restauratie bijzondere onderwerpen. Technische hogeschool Delft, Afdeling der Bouwkunde werkgroep Restauratie, 1979.

Baarda, D.B. et. Al. *Kwalitatief onderzoek*. Stenfert Kroese, Groningen 2001.

Back, A. de, et. Al, *Gesloopt, gered, bedreigd, omgaan met naoorlogse bouwkunst*. Episode publishers, Rotterdam 2004.

Beerda, K. *Herbestemming van monumentale bedrijfscomplexen, een model voor de functiekeuze*. Doctoraalscriptie Klaas Beerda, 1993.

Bekaert, prof. drs. G, *Bouwombouw : herbestemming van gebouwen*. Technische Hogeschool Eindhoven, Afdeling Bouwkunde, 1985; 1986.

Belonje, J.L.G. *Alternatief gebruik van monumenten: monumentale kerken en overige monumenten*. Rijswijk: Ministerie van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk (CRM-literatuurrapport ; 15), 1982.

Berends, R. *Monumenten Wijzer, een praktische gids*. CRM reeks deel 4, RDMZ. SDU uitgeverij Den Haag, 1995.

Berends, R. *Pocket monumenten editie 2003*, sdu uitgevers den haag, 2002.

CIO-K, *Voorkomen is beter dan genezen: over de herbestemming van kerkgebouwen*. Discussienota commissie kerkelijke gebouwen van het interkerkelijk contact in overheidszaken (CIO-K) augustus 1999.

Deelstra, T. *Sloop of hergebruik? Beschouwingen over herinrichting van de stad*, landelijk ondersteuningsinstituut kunstzinnige vorming (LOKV), Utrecht 1987.

Deijk, A. van, *Kerken in Groningen*, Walburg druk Zutphen, 1995.

Dinteren, J. van., H.L. Boetes. *Cultureel erfgoed en vastgoed: the fool on the hill*. In: Real Estate, 2005, nummer 38. pag. 47-52.

Driessen, J. et. al, *Monumentenzorg lokaal op koers, een handreiking voor een gerichte aanpak van gemeentelijk monumentenbeleid*. VNG uitgeverij Den Haag. 2000.

Elbers, A. *Het monument in de juridische procedure*, RDMZ jaaruitgave monumenten, 1999.

Elbers, A. en P. de Wit, *Jaaruitgave monumenten*. Regelgeving, financiering en beleid, editie 2005. SDU uitgevers Den Haag 2004.

Ernst, I.W.J. en J.J.J. Nijman, *Van Kerk tot woningencomplex, de geschiedenis van de St. Josephkerk*. In: Eigen perk, nummer 1, pag. 14-24, 2000.

Geraedts, R en T. van der Voordt. *Van leegstand naar herbestemming, transformatie van kantoorgebouwen*. In: Real Estate, 2005, nummer 39. pag. 12-17.

Gillissen, D. *Laat kerkgebouwen leeg*. Antoine Bodar en Jacobine Geel in discussie over religieus erfgoed. Nederlands Dagblad, vrijdag 9 september 2005.

Groot, A.D. de, *Methodologie*. Grondslagen van onderzoek en denken in de gedragswetenschappen. Mouton 's-Gravenhage 1981.

Heidecker, P. *Herbestemmen van een fabriek*. Bouwombouw: herbestemmen van gebouwen, Eindhoven afdeling bouwkunde Technische hogeschool. 1985/1986.

Heijen, K.A. *Nieuwe functie(s), nieuwe kansen?: het herbestemmingproces van monumentale gebouwen maatschappelijk bezien*. Scriptie FRW universiteit Utrecht, 1996.

Hof, J.C. van 't, *Beeldenstorm Theresiakerk Tilburg*. In: nieuwsbrief, een uitgave van de RDMZ, 1998, nummer 1.

Hoën, ir. H 't, *Bouwombouw : herbestemming van gebouwen*. Technische Hogeschool Eindhoven, Afdeling Bouwkunde, 1985; 1986.

Jansen, W.L. et al. *Burger en overheid in de monumentenzorg*. Symposiumboek t.g.v. het symposium 'Burger en overheid in de monumentenzorg', gehouden in het kader van het 75-jarig jubileum van de Bond Heemschut in het Nederlands Congresgebouw in Den Haag op 7 november 1986. uitgeverij De Volharding BV. Amsterdam 1987.

KASKI-instituut en Radboud Universiteit Nijmegen, *Kerkelijke statistische gegevens*, <http://www.ru.nl/kaski>, 2005.

Laan, M. van der. *Zwijgende verhalenvertellers*. Voorwoord in magazine Open monumentendag, september 2005.

Min OC en W, LNV, V en W, VROM. *Belvédère Nota*, 1999.

Min OCenW, *Ontwerpen aan Nederland, Architectuurbeleid 2001-2004*. Een nota van de ministeries van OCenW, VROM, V&W en LNV, 2000.

Min. VROM. *Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling*, april 2004.

Nelissen, prof. dr. N.J.M. et al. *Herbestemming van grote monumenten: een uitdaging!* Uitgave van de stichting pandenbank Noord-Brabant en de Katholieke Universiteit Nijmegen, 1999.

Nelissen, prof. dr. N.J.M. et al. *Monumentenzorg. Dynamiek in behoud. Tien jaar monumentenzorg in Nederland*. CRM-reeks. SDU uitgevers Den Haag 1996.

Nelissen, prof. dr. N.J.M. *Monumentenzorg in de praktijk*, uitgave RDMZ, NRF, NCM. 7<sup>e</sup> druk, 2001.

Neuman, L.W., *Basics of social research*. Qualitative and quantitative approaches, 2004.

Nijhof, P. en E. Schulte, *Herbestemming industrieel erfgoed in Nederland*. Walburg pers Zutphen tweede druk 1994.

Nijpels, E.H.T.M. Et Al. *Oude fabrieken, nieuwe functies*, herbestemming industrieel erfgoed. Projectbureau Industrieel Erfgoed, Zeist, 1995.

Peperstaete makelaardij, *Loftwoningen Maison d'Essence*, luxe wonen in een monument. Zaandam, 2002.

Poell, J. *Kerkhistoricus Ton van Schaik is er heilig van overtuigd: 'De mens is ongeneeslijk religieus'* in: Open monumentendag, magazine over de open monumentendag, september 2005.

Pollmann, T. *Herbestemming van Kerken*, een ontvullend relaas. RDMZ. SDU uitgeverij Den Haag 1995.

Pollmann, T. *Monumentale gebouwen herbestemd*. Restauratie, transformatie en hergebruik van grote complexen. RDMZ. SDU uitgeverij Den Haag, 1994.

Savelsbergh, M. *Kerken moeten kerk blijven*, [www.bisdondenbosch.nl](http://www.bisdondenbosch.nl), september 2005.

Schrieken, B.J. *Geloof in transformatie*. Een keuze- en haalbaarheidsmodel voor de functie na transformatie van kerken uit de wederopbouw. Afstudeerscriptie. Delft, 2000.

Segers, J.H.G. *Methoden voor de sociale wetenschappen*. Deel II: technieken van causale analyse. Van Gorcum, Assen 1990.

Sonneveld, J. *Inventarisatie Kerkelijke Gebouwen Nederland*, <http://www.hdc.vu.nl/hdc/IKGN>, Vrije Universiteit Amsterdam, 2005.

Stevens, H. Hergebruik van oude gebouwen. Heemschut serie. Uitgeverij Terra, Zutphen 1986.

Tilburg magazine, *Zes fascinerende huizen in de Theresiakerk*, genomineerde Architectuur en Stedebouw. In: Tilburg magazine, pag. 40-41, september 1998.

Vastgoedmarkt, *Meer bescherming voor minder Rijksmonumenten*, nieuwsbrief Vastgoedmarkt, 5 oktober 2005.

Veen, Ir. H.W. van der, *Opties voor herbestemming van watertorens*. Studie i.o.v. de Nederlandse Watertoren Stichting, 1996.

Veen, J.H. van der, *Vormen van eigendom en beheer*, in: Hergebruik monumentale kerkgebouwen, Rapport Werkconferentie Centrum voor architectuur en Stedebouw Tilburg, p. 14, 1996.

Verführden, drs. B.H. *Van erfgoed en vastgoed*. Over (her)bestemming van kerken in Gelderland. Lezing gehouden op 24 maart 2000 bij het vijfde lustrum van de Stichting Oude Gelderse Kerken.

Vries, H. de. *Keukens in de kerk*. In: Terdege, familieweekblad, 21<sup>e</sup> jaargang nr. 25, 8 september 2004.

Vries, H. de. *Zakenvrouw in religieus vastgoed*. In: Terdege, familieweekblad, 21<sup>e</sup> jaargang nr. 26, 22 september 2004.

Wassenaar, B. *Handleiding herbestemming van industrieel erfgoed*. PIE rapportenreeks 13, uitgave: Stichting Projectbureau Industrieel Erfgoed, Zeist 1994.

## **bijlage 1: geïnterviewde personen**

### Onze Lieve Vrouwekerk te Arnhem

Gemeentelijk monument, realisatie in 2001.

- de heer S. Lap, projectleider bij Kuiper bouwgroep Arnhem, maandag 15 augustus 2005, 12.00 uur (telefonisch).
- de heer J. Kautz, afdeling monumentenzorg gemeente Arnhem, dinsdag 16 augustus 2005, 10.00 uur (telefonisch).
- de heer P. Koelewijn, K3 architecten Arnhem, woensdag 17 augustus 2005, 8.30 uur (telefonisch).
- de heer W.M.L. Polman, afdeling bouwzaken van het bisdom Utrecht, donderdag 18 augustus 2005, 15.00 uur (telefonisch).
- de heer F. Westdorp, projectmanager bij Portaal woningstichting te Arnhem, dinsdag 6 september 2005, 13.30 uur (telefonisch).

### Paasbergkerk te Arnhem

Gemeentelijk monument, realisatie in 2000.

- de heer J. Kautz, afdeling monumentenzorg gemeente Arnhem, dinsdag 16 augustus 2005, 10.00 uur (telefonisch).
- de heer R. Rohn, verkopend makelaar van het project, Regio vastgoed Huissen. woensdag 17 augustus 2005, 13.30 uur (telefonisch).
- de heer P. Brouwer, architectenbureau Derksen en Bongers te Arnhem. donderdag 8 september 2005, 15.30 uur (telefonisch).
- de heer M. Regeling, Aktua bouwontwikkeling en bemiddeling, dinsdag 6 september 2005, 10.30 uur (telefonisch).
- mevrouw B.M. Kloezeman, Stichting Behoud Paasbergkerk. Dinsdag 6 augustus 2005 om 10.00 uur (telefonisch).

### Vituskerk te Bussum

Rijksmonument en beschermd stads- en dorpsgezicht, realisatie in 2003.

- de heer H. Nieuwboer, Van Zwol bouwbedrijf Amersfoort, dinsdag 16 augustus 2005, 15.30 uur (telefonisch).
- heer R. de Graaf, architectenbureau Jinx architecten, voorheen AB2 architecten te Nijkerk, woensdag 17 augustus 2005, 10.00 uur (telefonisch).
- de heer E. Duijsens, econoom bij het financieel bureau en bouwbureau van het bisdom Haarlem. maandag 12 september 2005, 10.00 uur (telefonisch).
- de heer E. Wolswinkel, afdeling ruimtelijke inrichting van de gemeente Bussum. woensdag 7 september 2005, 11.15 uur (telefonisch).
- de heer Hans Visser, Heijmans IBC vastgoedontwikkeling Amersfoort. woensdag 7 september 2005, 10.00 uur (telefonisch).

### Sint Josephkerk te Hilversum

Gemeentelijk monument, thans Rijksmonument, realisatie in 1998.

- de heer A. den Dikken, afdeling monumentenzorg gemeente Hilversum, maandag 15 augustus 2005, 17.00 uur (telefonisch).
- mevrouw Jonkman, architectenbureau Jonkman en Klinkhamer te Amersfoort, dinsdag 16 augustus 2005, 17.15 uur (telefonisch).
- de heer E. Duijsens, econoom bij het financieel bureau en bouwbureau van het bisdom Haarlem. maandag 12 september 2005, 10.00 uur (telefonisch).
- mevrouw A. van der Zee, directeur vastgoed bij Dudok wonen te Hilversum. donderdag 15 september 2005 (schriftelijk).

### Gereformeerde kerk, Begijnstraat 20 te Nijmegen

Gemeentelijk monument en beschermd stads- en dorpsgezicht, realisatie in 2000.

- de heer J.A. Haaima, Virtus architecten, woensdag 7 september 2005, 15.00 uur (telefonisch).
- de heer Lelieveldt, aannemer en projectontwikkelaar te Vleuten, donderdag 18 augustus 2005, 16.30 uur (telefonisch).

### Noorderkerk te Sneek

Gemeentelijk monument, nog niet gerealiseerd.

- de heer D.H. Oechies, destijds projectontwikkelaar bij Akosite projectontwikkeling BV, woensdag 14 september 2005, 15.30 uur (telefonisch).
- de heer J. Kronemeijer, scriba van de Gereformeerde kerk Sneek ten tijde van de herbestemming, woensdag 7 september 2005, (schriftelijk).
- de heer P. Faber, bouw- en woningtoezicht gemeente Sneek. donderdag 18 augustus 2005, 14.00 uur (telefonisch)
- de heer S. de Jong, architectenbureau Kat-De Jong te Sneek. donderdag 8 september 2005, 11.00 uur (telefonisch).
- de heer Schaaf, Technisch adviesburo Jinstal BV. Ten tijde van de herbestemming technisch tekenaar bij De Jong architecten. vrijdag 9 september 2005, 11.30 uur (telefonisch).

### Theresiakerk te Tilburg

Gemeentelijk monument, thans Rijksmonument, realisatie in 1999.

- de heer D. van Alphen, senior beleidsmedewerker culturele planologie, team Architectuur, Beeldende Kunst en Cultuurhistorie afdeling Ruimtelijke Ordening dienst Beleidsontwikkeling en secretaris van de monumentencommissie gemeente Tilburg, vrijdag 19 augustus 2005, 11.00 uur (telefonisch).
- de heer M. Bossers, Bossers vastgoed Tilburg, dinsdag 27 september 2005, 17.00 uur (telefonisch).

- de heer M. Savelsbergh, hoofd communicatie bisdom Den Bosch. vrijdag 9 september 2005, 15.00 uur (telefonisch).

#### Heilig Hartkerk te Utrecht

Gemeentelijk monument, realisatie in 1999.

- de heer Leijen, afdeling monumenten van de gemeente Utrecht, woensdag 17 augustus 2005, 11.30 uur (telefonisch).
- de heer R. Visser van architectenbureau Rokus Visser uit Schoonhoven, donderdag 18 augustus 2005, 10.00 uur (telefonisch).
- de heer Van Schaik van de Geelen bouwgroep te Vleuten (ontwikkelaar en bouwer), donderdag 8 september 2005 (telefonisch).
- de heer W.M.L. Polman, afdeling bouwzaken van het bisdom Utrecht, donderdag 18 augustus 2005, 15.00 uur (telefonisch).

#### Grote kerk te Veere

Rijksmonument, realisatie in 2004.

- de heer Elenbaas, gemeente Veere, donderdag 14 juli 2005, 11.30 uur (face-to-face).

#### Monumenten in het algemeen

- de heer R. Schürmann, medewerker van de RDMZ, maandag 8 augustus 2005 (schriftelijk).
- de heer B. Berendse, stafbureau communicatie van de RDMZ, dinsdag 6 september 2005, (schriftelijk).
- de heer F. Welgemoed, medewerker van de stichting Federatie Industrieel Erfgoed Nederland, vrijdag 23 september 2005 (schriftelijk).
- de heer P. Berendse, stafbureau communicatie van de RDMZ, dinsdag 27 september 2005 (schriftelijk).

#### Herbestemming van kerken in het algemeen

- mevrouw M. Bosschert, directrice van Reliplan te Amsterdam, dinsdag 13 september 2005, 11.45 uur (telefonisch).
- mevrouw M. Bosschert, directrice van Reliplan te Amsterdam, woensdag 21 september 2005, 10.30 uur (face-to-face).
- mevrouw T. Pollmann, in het verleden werkzaam bij de RDMZ, vrijdag 5 augustus 2005 (schriftelijk).
- de heer H.J. Hilbrink, stichting Vom Himmel hoch, donderdag 13 oktober 2005, 12.30 uur.



## bijlage 2: vragenlijst

- 1) Wie is de eigenaar van het gebouw en wie heeft er besloten tot herbestemming?
- 2) Waarom is er destijds gekozen voor herbestemming van het object, wat waren de oorzaken? (leegstand, verpaupering, functieverlies, ontkerkelijking etc).
- 3) Is de optie 'sloop' ook overwogen t.o.v. herbestemming? (voordelen en nadelen van sloop en herbestemming van te voren bezien).
- 4) Had u al vaker te maken gehad met herbestemming?
- 5) Was het moeilijk om een passende bestemming te vinden? Hoe is de keuze tot stand gekomen? Wat waren de andere opties (functies)? Speelden de moeiten van omwonenden en/of voormalige kerkgangers mee (belangengroepen)?
- 6) Is de huidige functie, achteraf gezien, een passende bestemming voor het object?
- 7) Welke rol speelde de locatie van het object bij de keuze van de nieuwe functie?
- 8) Welke rol speelde het type monument bij de keuze van de nieuwe functie?
- 9) Aan welke voorafgestelde eisen moest de herbestemming voldoen? (RDMZ, vergunningen, provincie, monumentencommissie, karakterbehoud, marktonderzoek).
- 10) Werd er een bepaalde fasering aangehouden bij het herbestemmingsproces (welke)?
- 11) Welke actoren /partijen waren er betrokken bij het proces en wat was hun invloed (RDMZ, architect, aannemer, gemeente, financier, stichting tot behoud van ...)?
- 12) Welke problemen deden zich voor bij de herbestemming van het object?
  - vergunningen
  - bestemmingsplan, streekplan
  - monumentenzorg
  - omwonenden, actiegroepen, kerkgangers
  - isolatie (geluid/lucht/warmte/licht)
  - verwarming/akoestiek
  - compartimentering, grote ruimte etc.
- 13) Welke problemen en/of voordelen deden zich voor:
  - vanwege de status van monument
  - vanwege de locatie van het object
- 14) Waren de problemen van te voren gedefinieerd/voorzien?
- 15) Hoe werden de problemen gesignaleerd en opgelost?
- 16) Hoe werd het project gefinancierd?
- 17) Is het een geslaagd herbestemmingsproces te noemen?
  - wat ging er boven verwachting?
  - Wat viel achteraf tegen
  - Wat ging er fout/zou men nu anders aanpakken
- 18) Is de exploitatie efficiënt te noemen (beheer, onderhoud versus inkomsten), is er aan de commerciële doelen voldaan?

## bijlage 3: bronvermelding voorpagina

Van links naar rechts:

- OLV kerk Arnhem <http://www.marktplaats.nl>
- Sint Josephkerk Hilversum: *Wonen in de Sint Josephkerk Hilversum*, een uitgave van woningstichting Dudok, 1997
- Theresiakerk Tilburg: <http://noordbrabantchurches.tripod.com>
- Paasbergkerk Arnhem <http://www.loohuis.locosoft.nl>
- Gereformeerde kerk Nijmegen: archief gemeente Nijmegen
- Noorderkerk Sneek: <http://www.rabovastgoed.nl>
- Heilig Hartkerk Utrecht: *Wonen in de Heilig Hartkerk*, C. Edens. In: Post Planjer, nummer 16, 1998.
- Vituskerk Bussum <http://nl.wikipedia.org>