

# Het kerkgebouw als bedrijfspand

Masterscriptie Economische Geografie



Naam: Jasper Dijkstra  
Studentnummer: 1699725  
Opleiding: Ma Economische Geografie  
Afdeling: Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen (FRW)  
Onderwijsinstelling: Rijksuniversiteit Groningen  
Begeleiders: dr. A. E. Brouwer & dr. S. Koster  
Datum: 10 augustus 2012

*“Eind 1980 stond er een bericht in de krant dat de gereformeerden in Oosterzee, een dorp bij Lemmer, hadden besloten hun kerkgebouw te verkopen. Koper was een kalvermester die er vlakbij woonde. Hij wil de kerk nu bij zijn bedrijf betrekken. Het is dus mogelijk dat binnenkort kalveren de kerk zullen bevolken (Steensma, 1981, p. 90).”*

## **ABSTRACT**

Door de secularisering raken steeds meer kerkgebouwen in onbruik. Met herbestemming kunnen deze kerkgebouwen een nieuwe functie krijgen. In dit onderzoek wordt gekeken welke factoren van invloed zijn op herbestemming en in het bijzonder de bedrijfseconomische herbestemming. Uit dit onderzoek blijkt dat de mate van stedelijkheid, kerkelijke denominatie en monumentale status van invloed zijn op de kans op herbestemming. Met betrekking tot de kans op een bedrijfseconomische herbestemming is alleen de mate van stedelijkheid van invloed. Verder gelden persoonlijke motieven, pand- en locatietekenen als motieven voor ondernemers met een kerkgebouw als bedrijfspand.

## SAMENVATTING

Deze scriptie staat in het kader van de herbestemming van kerkgebouwen en in het bijzonder de herbestemming van kerkgebouwen naar bedrijfseconomische activiteiten. Er is op twee manieren onderzoek gedaan, namelijk kwantitatief en kwalitatief. In het kwantitatieve deel wordt een aantal hypothesen getest, waarin de vraag centraal staat welke factoren van invloed zijn op de kans op herbestemming en de kans op bedrijfseconomische herbestemming. In de tweede plaats is kwalitatief onderzoek verricht om te achterhalen waarom ondernemers kiezen voor een kerkgebouw als bedrijfspand. Het onderzoek speelt zich af tegen de achtergrond dat door de secularisering steeds meer kerkgebouwen overbodig raken wat hun oorspronkelijke, religieuze functie betreft. De cijfers laten zien dat Nederland in de afgelopen eeuwen steeds verder is gesecculariseerd. In 1860 was Nederland een volstrekt kerkelijk land, maar in 2010 is maar liefst 44% van de bevolking onkerkelijk.

De Rijksdienst voor Cultureel erfgoed (2011) voorziet dat de komende tien jaar 1000 tot 1200 kerkgebouwen zullen vrijkomen. Dat zijn gemiddeld twee kerken per week. Een ongekende planningsopgave, want wat moet er gebeuren met de vrijkomende kerkgebouwen? Er zijn simpelweg drie opties, namelijk sloop, leegstand of herbestemming. Hierbij verdient herbestemming doorgaans de voorkeur omdat er in Nederland een breed gedragen wens heerst om dit soort gebouwen te behouden. Daarbij moeten we in Nederland zuinig omgaan met de ruimte en herbestemming is hier een prima instrument voor.

Als er gekozen is voor herbestemming dan dienen zich grofweg drie mogelijkheden aan, namelijk de religieuze herbestemming, de sociaal-maatschappelijke herbestemming en de commerciële herbestemming. Hiervan heeft de commerciële herbestemming het grote voordeel dat het in staat is zichzelf financieel in stand te houden. Zo is het behoud voor langere termijn gewaarborgd zonder dat daar gemeenschapsgeld aan te pas hoeft te komen.

Uit de literatuur blijkt het herbestemmingsproces, de actoren, de omgeving, de houding van de kerkelijke denominatie en de pandkenmerken een rol spelen bij herbestemming. Het herbestemmingsproces kent verschillende stappen en wordt gekenmerkt als langdurig en ingewikkeld. De betrokken actoren (eigenaar, investeerders, marktpartijen, overheid, de gemeenschap, kerkgangers, potentiële nieuwe eigenaar) proberen allen het herbestemmingsproces in hun voordeel te beïnvloeden. De omgeving bepaalt de mogelijkheden tot herbestemming. In de eerste plaats speelt in dit kader de institutionele context, oftewel de vigerende wet- en regelgeving en de subsidiemogelijkheden. In de tweede plaats speelt de vraag naar voorzieningen en de waarde van de locatie een rol.

Hetzelfde geldt voor de pandkenmerken. Elke kerkgebouw heeft zijn eigen, unieke kenmerken, die bepalen in hoeverre het gebouw geschikt is voor herbestemming. Hierbij valt te denken aan aspecten als de monumentale status, de externe kenmerken van het gebouw, de inrichting van de interne ruimte en de

grootte.

Verder speelt uitsluitend bij de herbestemming van kerkgebouwen de houding van de kerkelijke denominatie ten aanzien van hun kerkgebouwen een rol. Deze visies beïnvloeden in hoge mate de keuze voor herbestemming en zelfs het type herbestemming. De rooms-katholieke kerk beschouwt het kerkgebouw als een heilig gebouw. Het devies luidt liever sloop dan herbestemming. Dit in tegenstelling tot de protestantse kerkgenootschappen die het kerkgebouw meer als een functioneel object beschouwen.

In het kwantitatieve deel is een aantal van deze in de literatuur omschreven factoren getoetst in de empirie. Hierbij is gebruik gemaakt van secundaire data. Het gaat in de eerste plaats om een inventarisatieonderzoek van projectbureau Belvédère (2008), waarin 927 herbestemde kerkgebouwen zijn geïdentificeerd vanaf 1970. Hier zijn gegevens uit een tweede inventarisatieonderzoek van Stichting Alde Fryske Tsjerken (2009) aan toegevoegd. In totaal komt de database uit op 1047 afgestoten kerkgebouwen. Hiervan heeft driekwart een herbestemming gekregen en is een kwart gesloopt. Opnieuw een kwart van deze groep herbestemde kerkgebouwen heeft een bedrijfseconomische herbestemming gekregen. Deze categorie bestaat uit gebouwen voor verkeer en industrie, kantoor- en handelsgebouwen en gebouwen voor restauratie, amusement en recreatie.

Op basis van de theorie en de databeschikbaarheid zijn hypothesen opgesteld en vervolgens getest door middel van een binaire logistische regressie. In de hypothesen wordt een veronderstelling gemaakt over de invloed van een aantal onafhankelijke variabelen op de kans op herbestemming of de kans op bedrijfseconomische herbestemming. De onafhankelijke variabelen zijn mate van stedelijkheid, kerkelijke denominatie en de monumentale status van invloed is op de kans op herbestemming.

Uit de statistische analyse blijkt dat de kans op herbestemming groter is in niet-stedelijk gebied, voor protestantse kerkgebouwen, voor monumentale kerkgebouwen en voor oudere kerkgebouwen. Verder geldt voor bedrijfseconomische herbestemde kerkgebouwen dat naarmate de mate van stedelijkheid afneemt de kans op herbestemming toeneemt. De toets toont verder dat de variabelen denominatie en monumentale status niet van invloed zijn op de kans op bedrijfseconomische herbestemming.

In het kwalitatieve deel van dit onderzoek staat de vraag centraal waarom ondernemers kiezen voor een kerkgebouw als bedrijfspand. In totaal zijn vijf interviews gehouden met ondernemers die een kerkgebouw als bedrijfspand hebben. Het gaat om een uitbater van een groepsaccommodatie, een accountantskantoor, een woonwinkel, een architectenbureau en een uitgeverij. Met hen is gesproken over hun motieven voor de locatiekeuze. Dit valt in het kader van de behaviourale vestigingsplaatstheorie, waarbij het gedrag en de motieven van ondernemers met betrekking tot de vestigingsplaatskeuze van het bedrijf centraal staan. In dit deel van het onderzoek ligt de focus op de pullfactoren van kerkgebouwen, oftewel de factoren die het kerkgebouw aantrekkelijk maken als vestigingsplaats voor bedrijven. Uit de interviews is gebleken dat zowel persoonlijke motieven als pand- en locatienmerken een rol spelen voor ondernemers bij de keuze voor een kerkgebouw als bedrijfspand.

In de categorie persoonlijke motieven spelen de volgende factoren een rol: de pensioenvoorziening,

volledige zeggenschap, ondernemerszin, de mogelijkheid tot een combinatie van werken-wonen en affiniteit met kerkgebouwen. In de categorie pandkenmerken zijn twee factoren van belang, namelijk de representativiteit van het pand en de ruimte. In de categorie locatiekenmerken worden genoemd bereikbaarheid, ligging en parkeergelegenheid. Dit zijn factoren die van belang zijn voor met name dienstverlenende bedrijvigheid.

In de discussie wordt een aantal kanttekeningen bij het onderzoek geplaatst. Zaken als de representativiteit van de data, de beperkingen van de statistische toets, de databeschikbaarheid en het feit dat alleen ondernemers zijn geïnterviewd worden besproken. Dit heeft gevolgen voor de interpretatie van de resultaten.

In de conclusie worden de belangrijkste resultaten nog een keer op een rij gezet. Daarbij komen implicaties van het onderzoek aan de orde. De resultaten van het onderzoek bieden handvaten aan iedereen die zich bezighoudt met het behoud van kerkgebouwen via herbestemming, bijvoorbeeld overheidsinstanties en erfgoedorganisaties die zich bezig houden met beleidsontwikkeling ten aanzien van deze kwestie.

Tot slot een aantal suggesties voor verder onderzoek. Toekomstig onderzoek zou andere invloedfactoren in ogenschouw kunnen nemen dan die in dit onderzoek aan de orde zijn. Bijvoorbeeld pandkenmerken als grootte en bouwstijl. Verder kan het interessant zijn om ondernemers die geen kerkgebouw als bedrijfspand hebben te vragen hoe zij aankijken tegen het kerkgebouw als bedrijfspand. Zo wordt een breed ondernemersperspectief gecreëerd. Daarbij kunnen ook andere actoren in het onderzoek betrokken worden. Hoe kijken bijvoorbeeld de omwonenden en de kerkgangers aan tegen de herbestemming van het kerkgebouw naar een bedrijfseconomische activiteit?

# INHOUDSOPGAVE

## ABSTRACT

## SAMENVATTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>9</b>
1.1	Aanleiding	9
1.2	Overbodige kerkgebouwen en secularisering	10
1.3	Onderzoeksvragen	12
1.4	Conceptueel model	14
1.5	Leeswijzer	15
<b>2</b>	<b>THEORETISCH KADER</b>	<b>16</b>
2.1	Inleiding	16
2.2	Sloop, leegstand, herbestemming	16
2.3	Herbestemming: Religieus, sociaal-maatschappelijk, commercieel	17
2.4	Invloedfactoren herbestemming en bedrijfseconomische herbestemming	19
2.4.1	Herbestemmingsproces	19
2.4.2	Actoren	20
2.4.3	Omgeving	22
2.4.4	Houding kerkelijke denominaties	23
2.4.5	Pandkenmerken	25
2.4	Pullfactoren vestigingsplaatskeuze	28
2.5	Hypothesen	29
<b>3</b>	<b>INVLOEDFACTOREN HERBESTEMMING &amp; BEDRIJFSECONOMISCHE HERBESTEMMING</b>	<b>31</b>
3.1	Inleiding	31
3.2	Data en onderzoeksmethode	31
3.2.1	Herkomst data & representativiteit	32
3.2.2	Datapreparatie	34
3.2.3	Onderzoeksmethode	35
3.3	Beschrijving data	35
3.3.1	Afgestoten kerkgebouwen en aandeel herbestemming	35
3.3.2	Aandeel bedrijfseconomische herbestemming	36

3.4	Resultaten	36
3.4.1	Kans op herbestemming	36
3.4.2	Kans op bedrijfseconomische herbestemming	38
3.5	Controlevariabelen	40
3.6	Conclusie	41
<b>4</b>	<b>PULLFACTOREN KERKGEBOUW ALS BEDRIJFSPAND</b>	<b>44</b>
4.1	inleiding	44
4.2	Data en onderzoeksmethode	44
4.3	Resultaten	45
4.3.1	Persoonlijke motieven	46
4.3.2	Pandkenmerken	47
4.3.3	Locatiekenmerken	49
4.3.4	Overige resultaten	50
4.3.5	Conclusie	51
<b>5</b>	<b>DISCUSSIE</b>	<b>53</b>
5.1	Representativiteit	53
5.2	Statistische analyse	53
5.3	Databeschikbaarheid en getoetste factoren	54
5.4	Ondernemersperspectief?	54
5.5	Overschot bedrijventerreinen	54
<b>6</b>	<b>CONCLUSIE</b>	<b>56</b>
6.1	belangrijkste resultaten	56
6.2	Implicaties onderzoek	57
6.3	Suggesties verder onderzoek	57
	<b>LITERATUURLIJST</b>	<b>58</b>
	<b>BIJLAGE 1 DESCRIPTIVES VARIABELEN BELVÉDERE + SAFT</b>	
	<b>BIJLAGE 2 KRUISTABELLEN HERBESTEMMING/SLOOP</b>	
	<b>BIJLAGE 3 KRUISTABELLEN BEDRIJFSECONOMISCH/NIET-BEDRIJFSECONOMISCHE HERBESTEMMING</b>	
	<b>BIJLAGE 4 CORRELATIES ONAFHANKELIJKE VARIABELEN</b>	
	<b>BIJLAGE 5 OPZET SEMI-GESTRUCTUREERD INTERVIEW</b>	
	<b>BIJLAGE 6 INTRODUCTIEBRIEF INTERVIEW</b>	



# 1 INLEIDING

Deze scriptie staat in het kader van de herbestemming van kerkgebouwen en in het bijzonder de herbestemming van kerkgebouwen naar bedrijfseconomische activiteiten. De scriptie speelt zich af tegen de achtergrond dat steeds meer kerkgebouwen door de secularisering in onbruik raken.

## 1.1. Aanleiding

Kerkgebouwen zijn onderdeel van het religieus erfgoed in Nederland. Het voortbestaan van veel kerkgebouwen in Nederland staat echter onder druk. Door het dalende aantal kerkgangers raken steeds meer kerkgebouwen in onbruik. Kerkgemeenschappen zijn dikwijls genoodzaakt om het kerkgebouw af te stoten, omdat ze niet meer in staat zijn te voorzien in de onderhoudskosten. De Rijksdienst voor Cultureel erfgoed (2011) voorziet dat de komende tien jaar duizend tot twaalfhonderd kerkgebouwen zullen vrijkomen. Dat zijn gemiddeld twee kerken per week. Een ongekende planningsopgave, want wat moet er gebeuren met de vrijkomende kerkgebouwen?

Sloop en leegstand behoren tot de mogelijkheden, maar herbestemming is de optie die de voorkeur geniet. Herbestemming draagt bij aan het verminderen van de expansie van het stedelijk gebied en de hiermee gepaard gaande belasting van het milieu en de sociale en economische kosten. Nederland gaat in dat opzicht pragmatisch om met in onbruik geraakte kerkgebouwen. Bovendien heerst er in Nederland een breed maatschappelijke wens om kerkgebouwen te behouden voor de samenleving (Velthuis & Spenneman, 2009; Bullen & Love, 2011; Belvédère, 2008).

Een kerkgebouw krijgt met een herbestemming een tweede leven. In deze scriptie wordt in eerste instantie gekeken welke factoren van invloed zijn op herbestemming. Door het inzicht op dit gebied te vergroten wordt het eenvoudiger om een afgestoten kerkgebouw te beoordelen op haar geschiktheid voor herbestemming. Dit vergemakkelijkt het herbestemmingsproces.

Herbestemming van kerkgebouwen varieert van religieus, sociaal-maatschappelijk tot commercieel. Hiervan biedt de commerciële herbestemming het meest gewenste perspectief. Het onderbrengen van een commerciële activiteit in een kerkgebouw zorgt ervoor dat er financiële middelen beschikbaar komen, waarmee kan worden voorzien in de kosten voor de instandhouding van het gebouw (Martens, 2003; Velthuis & Spenneman, 2009).

Daarom wordt in deze scriptie specifiek gekeken naar de factoren die de kans op een bedrijfseconomische herbestemming beïnvloeden. Het is in dit verband interessant om te kijken welke aspecten het kerkgebouw aantrekkelijk maken als bedrijfspand. Welke percepties hebben ondernemers van het kerkgebouw als bedrijfspand?

Tot dusver staat het onderzoek naar het bedrijfseconomische type herbestemming in de schaduw van integraal onderzoek naar herbestemming van kerkgebouwen. Door specifiek in te gaan op de

bedrijfseconomische vorm van herbestemming, tracht deze scriptie een gedetailleerd beeld te schetsen van de mogelijkheden en onmogelijkheden van dit type herbestemming. Hiermee draagt de scriptie bij aan het bredere debat over duurzaam ruimtegebruik, het behoud van religieus erfgoed en de zoektocht naar vormen van herbestemming die zichzelf kunnen bedruipen.

## 1.2 Overbodige kerkgebouwen en secularisering

Om de achtergrond van deze scriptie te schetsen staat in deze paragraaf de problematiek rond de vrijkomende kerkgebouwen en haar oorzaken centraal.

### *Secularisering*

De secularisering is de voornaamste oorzaak van het feit dat steeds meer kerkgebouwen in onbruik raken. De algemene trend in Nederland is dat mensen zich steeds meer afzetten tegen enige vorm van religie. In de loop van de negentiende en twintigste eeuw kreeg het christendom, van oorsprong de grootste religieuze groepering in Nederland, steeds minder aanhang. Deze trend zette zich voort in de 21ste eeuw (Velthuis & Spenneman, 2007).

Het CBS (2009) stelt dat Nederland in 1860 nog een volstrekt christelijk land was. Zes op de tien personen was protestants en het overige deel rooms-katholiek. Uit de volkstelling van 1899 bleek dat twee procent geen kerkelijke banden had. In de loop van de twintigste eeuw steeg dit percentage steeds verder van veertien procent in 1930 naar achttien procent in 1960. Vanaf 1990 is de groep 'onkerkelijk' de belangrijkste hoofdstroming. De kerkelijke affiliatie anno 2010 is in tabel 1 weergegeven.

<b>Tabel 1: kerkelijke affiliatie in Nederland anno 2010</b>	
Kerkelijke gezindte	Percentage (%)
Gereformeerd	4 %
Nederlands hervormd	8 %
Protestantse kerk Nederland	6 %
Rooms-katholiek	27%
Overige kerkelijke gezindte	11%
Onkerkelijk	44%
Bron: CBS (2011, p. 224)	

Het percentage rooms-katholiek is met zevenentwintig procent opvallend hoog in vergelijking met de andere kerkelijke gezindten. De rooms-katholieke kerk behoudt hiermee min of meer haar positie. De grootste uittocht vond plaats onder de protestantse kerkgenootschappen die voorheen de grootste denominatie vormden (Velthuis & Spenneman, 2007).<sup>1</sup>

Dit percentage moet echter wel in het licht gezien worden van het daadwerkelijke kerkbezoek. Het aandeel rooms-katholieken dat minstens een keer per week naar de kerk gaat was in 1980 nog twintig procent maar in 2009 gaat nog slechts vijf procent minstens een keer per week naar de kerk (CBS, 2011).

Het kerkbezoek is niet alleen onder de rooms-katholieken afgenomen. In 1971 ging een derde van de Nederlandse bevolking minstens een keer per maand naar de kerk. Vervolgens daalde dit percentage in 1993 tot een kwart. Uit tabel 2 blijkt dat anno 2010 nog slechts elf procent minimaal een keer per week naar de kerk gaat.

Kerkbezoek	Percentage (%)
Minimaal 1 keer per week	11 %
2 tot 3 keer per maand	4%
1 keer per maand	3 %
Minder dan 1 keer per maand	9%
Zelden tot nooit	73%
Bron: CBS (2011, p. 224)	

Maatschappelijke veranderingen liggen ten grondslag aan deze seculariseringstrend, bijvoorbeeld de modernisering van de samenleving na de Tweede Wereldoorlog. Volgens het CBS (2009) bracht dit een grotere differentiatie van levensbeschouwing en zingeving met zich mee. De brede maatschappelijke rol van de kerk nam af.

Knippenberg (1992) wijst vier sociale oorzaken aan voor de ontkerkelijking. Hij noemt de toegenomen welvaart, een grotere mobiliteit, een hoger opleidingsniveau en de opkomst van de televisie. De secularisatietendensen kunnen volgens het CBS (2009) ook uit demografische ontwikkelingen worden verklaard. De kerkbevolking is in rap tempo aan het vergrijzen, want steeds minder jongeren voelen zich aangetrokken tot de kerk. Als deze trend doorzet sterft de kerkbevolking uiteindelijk uit met de oudere generatie kerkgangers.

---

<sup>1</sup> Opmerking: In deze scriptie wordt gesproken over de rooms-katholieke kerk (enkelvoud) en protestantse kerkgenootschappen (meervoud). Dit onderscheid wordt op deze wijze gemaakt, omdat de protestantse kerk (enkelvoud) als instituut als zodanig niet bestaat.

### *Overbodige kerkgebouwen*

Kerkgebouwen verliezen hun eigenlijke functie als ruimte voor de eredienst als zij door de kerkgemeenschap om welke reden dan ook buiten gebruik worden gesteld. In hun uiterlijke verschijningsvorm leeft het kerkgebouw voort, maar het gebouw fungeert niet langer als huis van God en zijn gemeente (Steensma, 1981).

De afgelopen decennia zijn steeds meer kerken aan de eredienst onttrokken. Er is in de literatuur echter weinig consistentie over de aantallen. Velthuis & Spenneman (2007) stellen dat begin jaren negentig jaarlijks zo'n veertig kerkgebouwen overbodig raakten, terwijl aan het eind van de jaren negentig dit aantal was gestegen naar zeventig kerkgebouwen. Belvédère (2008) spreekt over 927 kerksluitingen tussen 1970 en 2008. Hiervan zijn 266 gesloopt en 661 kerkgebouwen hebben een nieuwe functie gekregen.

De secularisatietrend verklaart slechts deels waarom steeds meer kerkgebouwen buiten gebruik worden gesteld. Velthuis & Spenneman (2007) noemen nog drie andere oorzaken. In de eerste plaats raken steeds meer kerken in financieel zwaar weer, doordat de inkomsten dalen met het afnemende ledenaantal. Hierdoor zijn er minder middelen beschikbaar om te voorzien in de onderhoudskosten van kerkgebouwen. In de tweede plaats is de bruikbaarheid van veel kerkgebouwen gedaald door de hogere eisen aan comfort, gezondheid, veiligheid, akoestiek en verlichting en verwarming. Tot slot speelt de reorganisaties binnen de kerkgemeenschap ook een rol. Hiermee wordt gedoeld op het samengaan van kerkgemeenten, bisdommen of zelfs gehele denominaties, bijvoorbeeld het samengaan van drie protestantse denominaties in 2004. Toen verenigden de Nederlandse Hervormde Kerk, de Gereformeerde Kerken in Nederland en de Evangelisch-Lutherse kerk in het Koninkrijk der Nederlanden en gingen samen verder als de Protestantse Kerk in Nederland. Dergelijke reorganisaties hebben een grote impact op het gebruik van kerkgebouwen.

Overigens zijn deze ontwikkelingen van een internationaal karakter. Latham (2000) stelt dat "The British Council for Churches" tien jaar geleden voorspelde dat de kosten voor het in standhouden van de kerkgebouwen voor veel kerkgemeenschappen onhoudbaar zullen worden met een reductie in het aantal kerkgebouwen tot gevolg.

### **1.3 Onderzoeksvragen**

Uit de inleiding zal enigszins zijn gebleken wat de focus van dit onderzoek is. Voor de duidelijkheid worden in deze paragraaf de doelstelling, de hoofdvraag en de deelvragen op een rijtje gezet

De doelstelling van dit onderzoek luidt:

*Het onderzoeken van de factoren die van invloed zijn op de herbestemming van kerkgebouwen in het algemeen en in het bijzonder op de herbestemming van kerkgebouwen naar bedrijfseconomische activiteiten*

De hoofdvraag die hieruit voortvloeit luidt:

*Welke factoren zijn van invloed op de herbestemming van kerkgebouwen in het algemeen en in het bijzonder op de herbestemming van kerkgebouwen naar bedrijfseconomische activiteiten?*

Om de hoofdvraag te beantwoorden zijn verschillende deelvragen opgesteld, die verbonden zijn met de verschillende aspecten van herbestemming en bedrijfseconomische herbestemming in het bijzonder. In de eerste plaats moet in kaart worden gebracht in welke mate herbestemming voorkomt en wat het aandeel bedrijfseconomische herbestemming hierin is:

*1. In welke mate komt de herbestemming van kerkgebouwen voor en wat is het aandeel bedrijfseconomische herbestemming hierin?*

In de tweede plaats spelen de factoren die de keuze voor herbestemming van kerkgebouwen beïnvloeden een rol:

*2. In hoeverre is het stedelijkheidsniveau van de locatie van het kerkgebouw van invloed op de herbestemming en bedrijfseconomische herbestemming?*

*3. In hoeverre is de geloofsrichting van de laatste gebruikers van invloed op de herbestemming en bedrijfseconomische herbestemming?*

*4. In hoeverre is de monumentale status van het kerkgebouw van invloed op de herbestemming en bedrijfseconomische herbestemming?*

Tot slot zijn de percepties die ondernemers hebben van een kerkgebouw als bedrijfspand van belang. In dit kader staat de laatste deelvraag:

*5. Waarom kiezen ondernemers voor een kerkgebouw als bedrijfspand?*

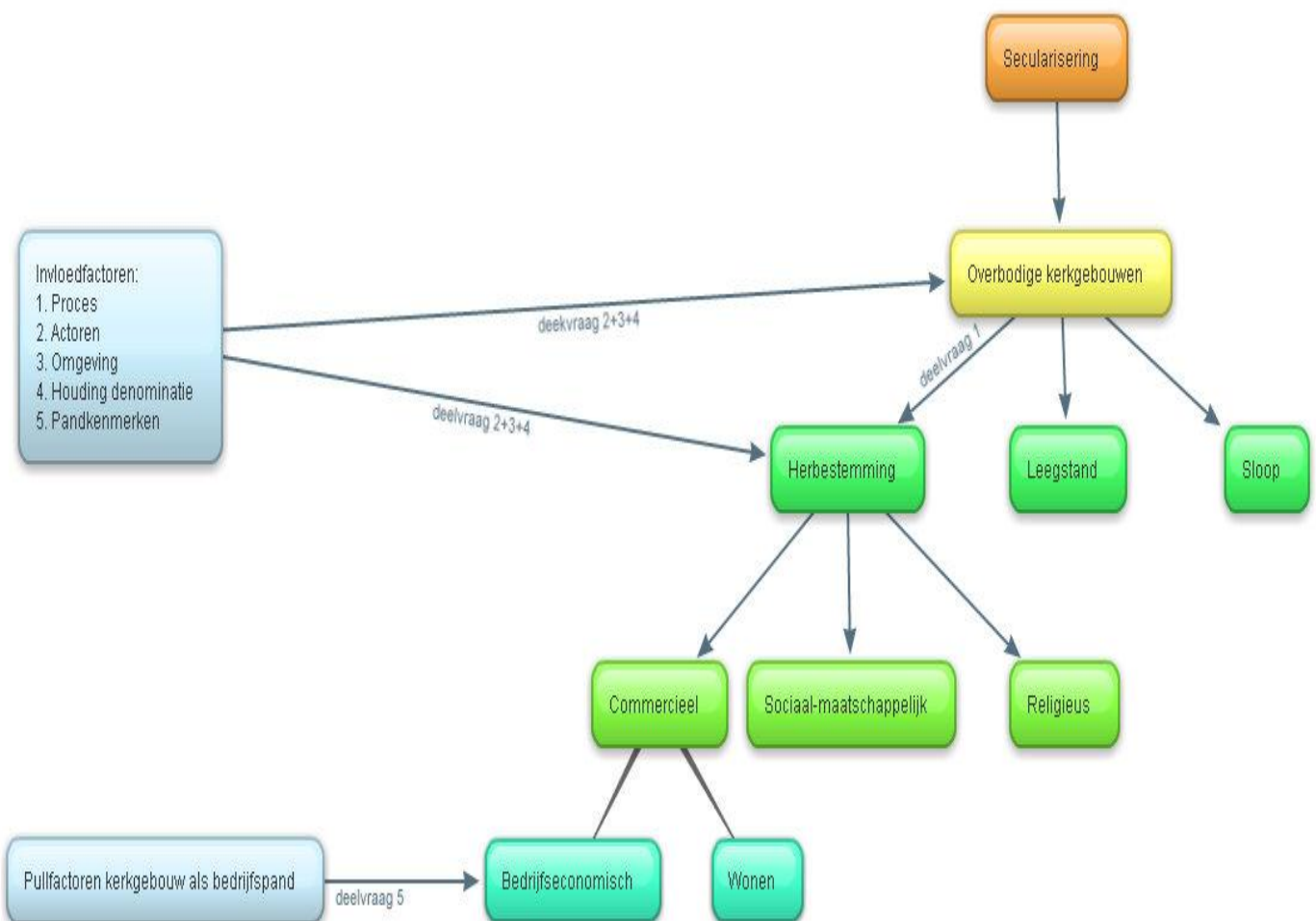
Dit onderzoek kent gezien de aard van de deelvragen twee onderzoeksmethoden. Deelvragen twee tot en met vier worden onderzocht door middel van een statistische analyse. In deelvraag vijf vindt een verdieping plaats met behulp van interviews. Aan deze deelvraag wordt in verhouding tot de overige deelvragen veel betekenis toegekend.

### 1.4 Conceptueel model

Het conceptueel model dat de rode draad vormt van dit onderzoek, geeft een overzicht van de variabelen die in dit onderzoek centraal staan en de verbanden tussen de variabelen (zie figuur 1). Centraal staat welke factoren de keuze voor herbestemming beïnvloeden, waarbij specifiek wordt gekeken naar de bedrijfseconomische herbestemming. Deze invloedfactoren zijn het herbestemmingsproces, de betrokken actoren, de omgeving, de houding van de denominatie en de pandkenmerken van het kerkgebouw. De invloedfactoren komen uitgebreid aan de orde in hoofdstuk 2. Een aantal hiervan zullen uiteindelijk worden getoetst in de empirie.

Bij herbestemming is de toekomstige gebruiker een belangrijke actor. In het geval van de bedrijfseconomische herbestemming is dit de ondernemer. Het is in dit verband interessant om te kijken welke pullfactoren een kerkgebouw in de ogen van ondernemers heeft als bedrijfspand. Dit is verbonden met deelvraag 5.

**Figuur 1: Conceptueel model**



## **1.5 Leeswijzer**

In Hoofdstuk 2 wordt het theoretisch kader van het onderzoek uiteengezet. Hier worden de verschillende invloedfactoren op de keuze voor herbestemming en specifiek de keuze voor de bedrijfseconomische herbestemming uiteengezet. In het kader van deelvraag twee tot en met vier zijn op basis van de literatuur een aantal hypothesen opgesteld.

Hoofdstuk 3 is het kwantitatieve deel van dit onderzoek, waarin de hypothesen worden getest door middel van een binaire logistische regressie. De methodologie en de resultaten komen uitvoerig aan bod. In hoofdstuk 4 staat deelvraag vijf centraal. Hiermee is dit hoofdstuk meer kwalitatief van aard. Met de interviews als onderzoeksmethode wordt getracht de pullfactoren voor ondernemers met een kerkgebouw als bedrijfspand inzichtelijk te maken. In hoofdstuk 5 is er plaats voor discussie en tot slot worden de belangrijkste conclusies op een rijtje gezet in hoofdstuk 6.

## **2 THEORETISCH KADER**

### **2.1 Inleiding**

In hoofdstuk 1 is gesteld dat het stijgende overschot aan kerkgebouwen voornamelijk het gevolg is van de secularisering van de samenleving. De vraag is vervolgens wat er met de in onbruik geraakte kerkgebouwen moet gebeuren, en daarom worden in paragraaf 2.2 de verschillende opties uiteengezet. Vervolgens komen in paragraaf 2.3 de verschillende typen herbestemming aan de orde, omdat de centrale focus van dit onderzoek op deze optie ligt. In paragraaf 2.4 worden vijf factoren besproken die van invloed zijn op herbestemming en in het bijzonder de bedrijfseconomische herbestemming.

In paragraaf 2.5 wordt speciale aandacht besteed aan de ondernemer als potentiële nieuwe gebruiker met het oog op de expliciete belangstelling van dit onderzoek voor de bedrijfseconomische herbestemming. In deze paragraaf wordt gekeken door welke factoren ondernemers zich laten leiden bij de keuze voor een nieuw bedrijfspand en de locatie ervan. Uiteindelijk mondt hoofdstuk 2 uit in een aantal hypothesen dat in paragraaf 2.5 geformuleerd en onderbouwd zijn met de inzichten uit de literatuur.

### **2.2 Sloop, leegstand, herbestemming**

In deze paragraaf worden de opties voor afgestoten kerkgebouwen uiteengezet om te laten zien wat de mogelijkheden zijn voor een afgestoten kerkgebouw.

#### *Sloop*

Sloop is de meest ingrijpende optie, omdat het kerkgebouw met de grond gelijk wordt gemaakt. Volgens Velthuis & Spenneman (2007) zijn het meestal financiële overwegingen die leiden tot de keuze om het kerkgebouw te slopen. De kerkgemeente ontdoet zich van de onderhoudskosten. Daarnaast wordt soms ook gekozen voor sloop als de opties voor herbestemming ongewenst worden geacht.

#### *Leegstand*

Bij leegstand wordt een kerkgebouw achtergelaten zonder actieve functie. Het is vaak een tussenoptie om zowel onder de emotionele bezwaren van sloop en de financiële lasten van onderhoud uit te komen. Leegstand is echter niet zonder risico want het kan leiden tot verval, vernieling en het aantrekken van onwettige bewoners, waardoor herbestemming in de toekomst bemoeilijkt zo niet onmogelijk gemaakt wordt (Martens, 2003; Bilkes, 2008).

Er kan ook gekozen worden om het kerkgebouw te laten vervallen, vanwege de grote aantrekkingskracht en tekenwaarde van ruïnes en een mogelijk gunstig effect op toerisme (Martens, 2003; Velthuis & Spenneman, 2007). In dit onderzoek wordt de optie leegstand buiten beschouwing gelaten, omdat de focus in de eerste plaats ligt op herbestemming. Bovendien blijkt uit het onderzoek van Belvédère (2008) dat leegstand in de



praktijk niet vaak voorkomt.

### *Herbestemming*

Herbestemming is een proces waarin een gebouw een nieuw bestaan krijgt met een nieuwe functie (Latham, 2000). Bullen & Love (2011, p. 412-413) geven aan dat het belangrijk is om oude gebouwen te behouden voor de samenleving omdat ze:

*reflect local life; improve quality of life; maintain local identity, diversity and vitality; minimise the depletion of non-renewal heritage assets; develop collective responsibility for heritage assets; empower community action and involvement; provide a robust policy framework for integrating conservation objectives with the aims of sustainable development more generally; and define the capacity by which historic centres can permit change.*

Herbestemming van kerkgebouwen heeft de voorkeur, vooral omdat er veel waarde wordt gehecht aan kerkgebouwen als onderdeel van het religieus erfgoed in Nederland. Religieus erfgoed is een begrip dat de termen religie en erfgoed combineert. Religie verwijst naar de oorsprong van het erfgoed. Erfgoed heeft betrekking op de materiele en immateriële zaken uit het verleden die we vandaag de dag belangrijk vinden om te behouden voor toekomstige generaties (Ashworth et al., 2007; Belvédère, 2008; Roetert, 2010). Daarbij komt dat er in het dichtbevolkte Nederland zuinig moet worden omgegaan met de schaarse ruimte. Velthuis & Spenneman (2007) stellen in dit kader vast dat juist vanwege het gebrek aan ruimte in Nederland herbestemming uit pragmatische overwegingen de voorkeur heeft.

### **2.3 Herbestemming: religieus, sociaal-maatschappelijk, economisch**

Ondanks het feit dat veel waarde wordt gehecht aan behoud van kerkgebouwen door herbestemming blijft het een controversieel onderwerp. Niet ieder type herbestemming is even geschikt. Religieus wordt gezien als de meest passende vorm van herbestemming. De sociaal-maatschappelijke vorm van herbestemming neemt een neutrale positie in. Tot slot wordt de commerciële vorm van herbestemming veelal gezien als niet-passend (Belvédère, 2008).

### *Religieus*

Bij passend religieuze herbestemming sluit de nieuwe functie nauw aan bij het kerkgebouw als gebedsruimte (Martens, 2003). In de meeste gevallen wordt het gebouw betrokken door een nieuwe geloofsgemeenschap. Bijvoorbeeld een moslimgemeenschap die zich vestigt in een van oorsprong christelijke kerk. De Hagia Sophia in Istanbul is een voorbeeld van een christelijke kerk, die een moslimgemeenschap huisvest. Belvédère (2008) bestempelt de religieuze herbestemming als een passende vorm van herbestemming, omdat de nieuwe functie aansluit op de oorspronkelijke functie.

### *Sociaal-maatschappelijk*

Met de sociaal-maatschappelijke functie blijft het karakter van het kerkgebouw enigszins behouden, want de publieke functie van het kerkgebouw krijgt een vervolg. Daarom is het min of meer neutraal. Te denken valt aan herbestemmingen ten behoeve van onderwijs, cultuur en wetenschap (Belvédère, 2008).

In het kader van de herbestemming onderwijs kan gedacht worden de Heilige Hart kerk te Hengelo, waar de St. Plechelmusschool voor primair onderwijs zich heeft gevestigd (Roetert, 2010). Culturele herbestemmingen van kerkgebouwen variëren van concertzalen, sportruimten en theaters tot expositieruimten en musea (Martens, 2003; Velthuis & Spenneman, 2007; Pollman, 1995).

Tot slot zijn er ook sociaal-maatschappelijke vormen van herbestemming, waarbij het karakter van het kerkgebouw als ontmoetingscentrum behouden blijft. Hierbij valt te denken aan gemeenschapsgebouwen (Martens, 2003).

### *Commercieel*

Belvédère (2008) beschouwt de overduidelijk commerciële functies als niet-passend. Hierin wordt een indeling gehanteerd op basis van vier categorieën: gebouwen voor verkeer- en industrie; kantoor- en handelsgebouwen; restauratie, amusement, recreatie; woongebouwen.

Volgens Velthuis & Spenneman (2007) is het grootste verschil tussen de commerciële herbestemming en de overige vormen van herbestemming dat het kerkgebouw in privaat eigendom valt en zo de publieke functie verliest. De commerciële herbestemming stuit vaak op verzet uit de omgeving. Het kerkgebouw is niet langer vrij toegankelijk en soms moeten er ingrijpende aanpassingen aan het gebouw gedaan worden om de commerciële activiteit überhaupt mogelijk te maken.

Daarbij zou met een commerciële herbestemming ook de sacraliteit van het kerkgebouw worden geschonden. Met een commerciële herbestemming op een voormalig heilige plaats komt de eerste prioriteit op de winst te liggen. Dit wordt over het algemeen gezien als in strijd met de sacraliteit van het kerkgebouw. De marktwaarde van een kerkgebouw daalt echter als de kerkgemeenschap vanuit morele overwegingen de commerciële herbestemming uitsluit bij verkoop. Bovendien biedt de commerciële herbestemming uitkomst in de exploitatie van het kerkgebouw. Bedrijven beschikken over middelen om te voorzien in de onderhoudskosten (Martens, 2003; Kiley, 2009).

Velthuis & Spenneman (2007) maken onderscheid tussen woongebouwen enerzijds en overige commerciële herbestemmingen anderzijds. Onder de categorie overige commerciële herbestemmingen vallen kantoorgebouwen, opslagfaciliteiten, winkels en overnachtingsmogelijkheden en eetgelegenheden.

## **2.4 Invloedfactoren herbestemming en bedrijfseconomische herbestemming**

Er zijn vijf verschillende factoren van invloed op de keuze voor herbestemming en in het bijzonder de keuze voor de bedrijfseconomische herbestemming van een kerkgebouw. In de eerste plaats vormt het herbestemmingsproces de arena, waarbinnen de belangen van verschillende actoren worden afgewogen. Ten tweede zijn de actoren zelf van invloed omdat ze allen het proces in hun voordeel proberen te beïnvloeden. De omgeving of locatiekenmerken zijn daarnaast van belang, waarbij in dit kader de vraag naar voorzieningen en de waarde van de locatie centraal staan. De houding van de kerkelijke denominatie is een factor die specifiek van toepassing is op het kerkgebouw. Tenslotte bepalen de pandkenmerken mede de geschiktheid van het kerkgebouw voor herbestemming

### **2.4.1 Herbestemmingsproces**

De herbestemming van kerkgebouwen is een langdurig en complex proces dat nimmer op dezelfde wijze verloopt. In het KUN-stappenplan van de Katholieke Universiteit Nijmegen wordt het herbestemmingsproces theoretisch in kaart gebracht. Het KUN-stappenplan richt zich op de herbestemming van grote monumenten met kerken en kloosters als subcategorie (Nelissen et al., 1999):

1. Inventarisatie van leegstand
2. Initiatief tot herbestemming
3. Strategieën ontwikkeling voor herbestemming
4. Onderzoek naar monument en zijn omgeving
5. Planontwikkeling en haalbaarheidsonderzoek van de herbestemming
6. Financiering van het herbestemmingsplan
7. Bouwplan voor de herbestemming
8. Goedkeuring van het bouwplan
9. Uitvoering van het bouwplan
10. Beheer en exploitatie van het monument

In de praktijk blijkt het herbestemmingsproces van kerkgebouwen echter geen logische volgorde, fasering of strategische lijn te kennen. Het is een voortdurende afweging tussen verschillende belangen, waarbij keuzes nu eens het ene belang en dan weer het andere belang dienen. Belvédère (2008, p. 106) noemt de belangen op het gebied van "architectuur, stedenbouw, bouwkunde en technische mogelijkheden, of tussen religie, maatschappij en monumentenzorg, tussen bestuur en leden, of bestuur en publiek, of voor een juiste balans tussen tijd, financiën en emotie." Een complicerende factor is dat elk belang vaak verschillende vertegenwoordigers kent die niet altijd op dezelfde lijn zitten. Zo bevinden zich verschillende actoren in de herbestemmingsarena, die elk op hun eigen wijze het proces proberen te beïnvloeden.

## **2.4.2 Actoren**

Er zijn verschillende actoren te identificeren binnen het zojuist beschreven herbestemmingsproces, die elk de richting van het herbestemmingsproces in hun voordeel proberen te sturen. De belangrijkste actoren zijn de eigenaar, de investeerder, de overheid, verschillende marktpartijen, de gemeenschap, kerkgangers en de potentiële nieuwe gebruikers.

### *Huidige eigenaar*

De eigenaar heeft een flinke vinger in de pap binnen het herbestemmingsproces. Hij bepaalt uiteindelijk aan wie het kerkgebouw verkocht wordt. Hierbij is van belang welke houding hij aanneemt ten aanzien van herbestemming van het kerkgebouw. Nelissen et al. (1999) stelt dat de houding van de eigenaar wordt bepaald door drie factoren: het cultureel bewustzijn, kennis over herbestemming en principiële houding ten aanzien van herbestemming.

De meeste kerkgebouwen zijn in eigendom van een kerkgenootschap, maar het kan ook zijn dat een andere partij het kerkgebouw reeds heeft verworven. In het eerste geval bepaalt de houding van de denominatie het lot van het afgestoten kerkgebouw (zie paragraaf 2.4.4). In het tweede geval zullen de redenen tot eigendomsverwerving doorslaggevend zijn (Roetert, 2010).

### *Investeerder*

Investeerders verzorgen soms de financiering van het herbestemmingsproces. In de eerste plaats vormt de projectontwikkelaar een brug tussen de huidige eigenaar en de toekomstige eigenaar. Hij realiseert de herbestemming en is op zoek naar maximaal rendement op het financiële risico dat de herbestemming met zich meebrengt. Het rendement wordt behaald tussen het moment van aankoop en verkoop (Wijnekus, 2009; Roetert 2010).

Daarnaast is de belegger gericht op het behalen van financieel rendement op de herbestemming. Dit hangt af van de vraag en de risico's van het project (Boon, 2008). De belegger kan het pand ook aanwenden voor privé- of werkdoeleinden. In deze situatie wordt niet alleen gekeken naar het rendement op het object, maar ook naar de functionele mogelijkheden (Roetert, 2010). Investeerders in herbestemming behalen in stedelijke gebieden eerder rendement dan in niet-stedelijke gebieden. Dit heeft te maken met omgevingsfactoren, zoals de vraag naar voorzieningen. In paragraaf 2.4.3 wordt dit nader uiteengezet.

### *Overheid*

De overheid speelt een rol op verschillende schaalniveaus met beleid, wet- en regelgeving. De overheid kan invloed uitoefenen via het bestemmingsplan, de bouwverordening en met subsidies (Roetert, 2010). De houding van de overheid vormt uiteindelijk de institutionele context waarbinnen de herbestemming plaatsvindt. Deze institutionele context kan een voordeel zijn, maar zeker ook een nadeel. In paragraaf 2.4.3 komt de institutionele context uitgebreider aan bod.

### *Gemeenschap*

De gemeenschap hecht voornamelijk esthetische waarden aan het kerkgebouw. Latham (2000) noemt in de eerste plaats de visuele waarde als component van de esthetische waarde. Oude gebouwen bepalen in grote mate de visuele waarde van de omgeving.

Voor kerkgebouwen specifiek geldt dat de bijzondere architectuur, de grootte, de lichtinval en religieuze symbolen bijdragen aan de visuele waarde. Het kerkgebouw heeft een prominente plek in het landschap, zowel in de stad als in het dorp. Het is beeldbepalend en vormt een baken in de omgeving (Lueg, 2011; Bilkes, 2010). Het kerkgebouw wordt hierdoor als het ware als collectief bezit gezien. Mensen hebben het gevoel dat ze iets te zeggen hebben over het kerkgebouw. Deze zeggenschap wordt geclaimd op basis van een verondersteld visueel eigendom (Kiley, 2009; Belvédère, 2008; Latham, 2000).

De zogenaamde visuele eigenaars hebben over het algemeen geen directe invloed op het behoud of de herbestemming van het kerkgebouw. Ze zijn echter wel in staat om het herbestemmingsproces te vertragen via wet- en regelgeving. Dit kan als afschrikkingsmiddel gebruikt worden als een beoogde herbestemming niet gewenst is (Kiley, 2009).

Verder heeft de esthetische waarde nog een tweede component, namelijk de culturele waarde. Oude gebouwen nemen een belangrijke plaats in binnen de gemeenschap. Ze hebben een diepgeworteld verleden dat is verbonden met de culturele waarden en de identiteit van de gemeenschap. Het verzet tegen sloop en de bereidheid tot herbestemming is groot door de publieke perceptie van het belang van het oude gebouw voor de culturele identiteit van de gemeenschap (Ahn, 2007; Latham, 2000; Ashworth et al. 2007)

### *Kerkgangers*

De kerkgangers hecht emotionele waarden aan het kerkgebouw. Kerkgebouwen roepen bij de kerkgangers sterke, diepgewortelde emoties op. Een kerkgebouw draagt herinneringen met zich mee die verbonden zijn met de zogenaamde sleutelmomenten in het leven, zoals een trouwerij, een geloofsbelijdenis of een begrafenis. Voor deze groep kan herbestemming een gevoelige kwestie zijn (Lueg, 2011; Kiley, 2009; Harmsen, 2008).

### *Potentiële toekomstige gebruikers*

Het herbestemmingsproces hangt eveneens af van de wensen van de potentiële toekomstige gebruiker. Hij zal het proces willen sturen in het voordeel van de activiteit die hij wil ontplooiën. Denk hierbij aan ondernemers als toekomstige gebruiker en de eisen aan de pand- locatiekeuze of aan de bewoner als toekomstige gebruiker en zijn of haar woonwensen. De eventuele investeerders zullen tegemoet moeten komen aan de wensen van de toekomstige gebruiker om maximaal rendement te behalen (Brughuis, 2011; Boon, 2008). De toekomstige gebruiker kan ook optreden als investeerder. In dat geval is hij zowel eigenaar als gebruiker van het kerkgebouw. Dit geldt in de situatie dat een belegger het kerkgebouw aanwendt voor privé of werkdoeleinden (Roetert, 2010).

### 2.4.3 Omgeving

De omgeving bepaalt mede de mogelijkheden tot herbestemming. In de eerste plaats speelt in dit kader de institutionele context, oftewel de vigerende wet- en regelgeving en de subsidiemogelijkheden. In de tweede plaats speelt de vraag naar voorzieningen en de waarde van de locatie een rol. De vraag naar voorzieningen en de waarde van de locatie varieert geografisch.

#### *Institutionele context*

Kiley (2009) stelt dat de lokale institutionele context zowel een nadeel als een voordeel kan zijn bij de herbestemming van kerkgebouwen. In Nederland kan dit bijvoorbeeld gekoppeld worden aan de bereidheid van de lokale overheidsinstantie, de gemeente, om in korte tijd een bestemmingswijziging door te voeren. Potentiële kopers willen wat dat betreft niet lang in onzekerheid verkeren. Daarbij kan de gemeente via de bouwverordening extra eisen stellen aan de herbestemming, die de kosten kunnen doen stijgen. De institutionele context kan echter ook een voordeel zijn als de overheid stimulerend beleid hanteert ten aanzien van de herbestemming van kerkgebouwen. Meestal valt dit binnen een breder beleidskader van herbestemming van oude, monumentale gebouwen. Dergelijk beleid kan gepaard gaan met financiële voordelen, zoals belastingvoordelen, subsidies en leningen tegen een lage rente.

De gemeente is met betrekking tot herbestemming het meest invloedrijk. In de eerste plaats eist de gemeente een directe rol op via het bestemmingsplan. Bij herbestemming van kerkgebouwen is vrijwel altijd een bestemmingswijziging nodig en zo heeft de gemeente een aanzienlijke invloed op het proces (Belvédère, 2008). In de tweede plaats kan de gemeente invloed uitoefenen via de bouwverordening. Dit is gekoppeld aan het Bouwbesluit 2003 waarin regels staan over het bouwen en verbouwen van gebouwen inzake de veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en het milieu. Hieraan moeten gemeenten hun bouw- en sloopvergunningen toetsen. Het Bouwbesluit conflicteert soms met de monumentale wetgeving, maar voor gemeentelijke, provinciale en rijksmonumenten kan ontheffing worden aangevraagd als de voorschriften van het Bouwbesluit de monumentale waarden van het monument aantasten (Roetert, 2010; RCE, 2011).

Verder kan de overheid op verschillende schaalniveaus de monumentale status toekennen met als doel de instandhouding van het kerkgebouw en haar monumentale waarden. De bescherming van de monumentale waarden zijn vastgelegd in de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een monumentaal kerkgebouw kan behoren tot het werelderfgoed (UNESCO), de rijksmonumenten, de provinciale monumenten of de gemeentelijke monumenten. Een voordeel van de monumentale status zijn de subsidiemogelijkheden. Subsidies worden echter zelden door de gemeente verstrekt (Roetert, 2010). Voor rijksmonumenten kan de BRIM-subsidie worden aangevraagd (Besluit Rijkssubsidiëring instandhouding monumenten).

### *Vraag naar voorzieningen*

De mogelijkheid tot herbestemming is mede afhankelijk van de vraag naar voorzieningen binnen een bepaalde gemeenschap. Als de vraag naar voorzieningen laag is zijn de mogelijkheden voor herbestemming klein. Het draagvlak voor voorzieningen is groter in de stad (Belvedere, 2008; Latham, 2000). Bovendien is in stedelijk gebied sprake van intensief ruimtegebruik. Nelissen et al. (2008) geven als voorbeeld de Randstad waar de vraag naar ruimte groter is, waardoor het eenvoudiger is een kerkgebouw een herbestemming te geven. Buiten de Randstad zijn de mogelijkheden om een kerkgebouw een herbestemming te geven beperkter, zeker voor grotere kerkgebouwen omdat het draagvlak voor voorzieningen afneemt. Het wordt steeds moeilijker om een herbestemming te realiseren, naarmate de mate van stedelijkheid afneemt (Latham, 2000; Nelissen et al., 2008).

### *Kenmerken locatie*

De kenmerken van de locatie van het kerkgebouw kunnen gunstig zijn met het oog op herbestemming. In de eerste plaats speelt de centrale ligging van de meeste kerkgebouwen een rol. Daarbij ook de parkeergelegenheid op locatie, die bij vrijwel iedere kerk aanwezig is. Zeker in stedelijk gebied met weinig parkeermogelijkheid kan dit zeer aantrekkelijk zijn voor herbestemming (Belvédère, 2008; Kiley, 2009).

De kenmerken van de locatie kunnen ook ongunstig zijn met het oog op herbestemming. De waarde van de locatie ligt in stedelijk gebied hoger. Dit maakt nieuwbouw ten koste van het kerkgebouw aantrekkelijk. Het behoud van het kerkgebouw staat op gespannen voet met de economische overweging om het vloeroppervlak te maximaliseren (Lueg, 2011).

Sommige kerkgebouwen staan in ontwikkelde buurten met een hoge grondwaarde, terwijl andere kerkgebouwen in achterbuurten staan met een lage grondwaarde. Daarnaast ligt de waarde van de grond hoger in dichtbebouwde gebieden waar het aanbod van ontwikkelingslocaties gering is (Lueg, 2011; Kiley 2009). Zo zijn volgens Steensma (1981) in binnensteden veel kerkgebouwen voor veel geld verkocht en vervolgens gesloopt om plaats te maken voor een flat, winkelcentrum of kantoorpand. In niet-stedelijk gebied is de marktwaarde van het gebouw en de grond lager, dus de optie sloop gevolgd door nieuwbouw is minder interessant.

#### **2.4.4 Houding kerkelijke denominaties**

De rooms-katholieke kerk enerzijds en de protestantse kerkgenootschappen anderzijds hebben verschillende visies ten aanzien van hun kerkgebouwen. Deze visies beïnvloeden in hoge mate de keuze voor herbestemming of een bepaald type herbestemming op het lokale niveau van de kerkgemeenschap. In sommige gevallen kiest de kerkgemeenschap voor sloop, omdat potentiële andere vormen van herbestemming niet gewenst worden geacht. Dit komt vaker voor onder rooms-katholieke kerkgebouwen (Belvedere, 2008; Velthuis & Spenneman, 2007; Roetert, 2010; Roeterdink, 2002; Bilkes, 2008).

### *Rooms-katholieke kerk*

In de visie van de rooms-katholieke kerk is het kerkgebouw een gewijd gebouw, het huis van God. Hierdoor is de herbestemming van rooms-katholieke kerkgebouwen een controversieel punt. De voorkeur gaat uit naar sloop als het kerkgebouw niet langer voor de eredienst wordt gebruikt (RCE, 2011; Roeterdink, 2002).

Vroeger was er binnen de rooms-katholieke kerk geen speciaal beleid ten aanzien van overtollige kerkgebouwen. De hogere ambtsbekleders bepaalden het lot van een in onbruik geraakt kerkgebouw. Dit paste binnen de hiërarchische structuur van de katholieke kerk. Met de notitie "Tent van God" brak het bisdom Rotterdam in 2001 met deze gang van zaken. Anderen moesten de ruimte krijgen om mee te denken. Toch bleef de hiërarchische structuur in de besluitvorming gehandhaafd. De bisschop neemt uiteindelijk het besluit (Roeterdink, 2002).

Nederland telt zeven bisdommen, die elk een eigen herbestemmingsbeleid voeren. Zo staat het bisdom Rotterdam geen commerciële functies toe bij herbestemming, terwijl het bisdom Roermond geen enkele vorm van herbestemming toegestaan. De bisdommen Utrecht en Den Bosch zijn het meest welwillend met betrekking tot herbestemming (Roeterdink, 2002). Volgens Roeterdink (2002) zal de rooms-katholieke kerk echter naar de buitenwereld toe altijd beweren aan sloop de voorkeur te geven, om eenduidig geluid af te geven en om geen onrust te veroorzaken. Bovendien valt de rooms-katholieke kerk in Nederland onder het pauselijk gezag. Het zal zich moeten houden aan de regels die vanuit Rome worden opgelegd.

Toch erkennen de bisschoppen de maatschappelijke behoefte om kerkgebouwen te behouden voor de samenleving. Het kerkelijk wetboek staat zelfs profane functies toe, zolang deze waardig zijn. Voor onwaardige functies geldt nog steeds dat sloop de voorkeur verdient (RCE, 2011). In die gevallen dat herbestemming voorkomt binnen de katholieke kerk moet het kerkgebouw eerst ontwijd worden. Het ontwijden van het kerkgebouw is een proces waarbij de kerkgemeenschap in een laatste mis afstand doet van het kerkgebouw. Hierbij worden meestal alle heilige voorwerpen en het liturgisch centrum uit het kerkgebouw gehaald. Echter niet alle religieuze elementen kunnen aan het kerkgebouw worden onttrokken. De kerktorens, torenspitsen, glas-in-lood ramen, de kerkbanken, versieringen en het altaar blijven op hun plaats (Kiley, 2009).

### *Protestantse kerkgenootschappen*

Protestantse kerkgenootschappen zien het kerkgebouw als een functioneel object. Het kerkgebouw is een plaats van heiliging in plaats van een heilige plaats. Volgens Steensma (1985) zijn er daarom vanuit theologisch perspectief in beginsel geen beperkingen met betrekking tot herbestemming van de protestantse kerkgebouwen. Herbestemming heeft de voorkeur boven sloop, maar dat wil niet zeggen dat elke vorm van herbestemming zonder meer wordt geaccepteerd. Ook binnen de protestantse kerkgenootschappen zijn er voorkeuren. De religieuze herbestemming is het meest gewenst gevolgd door de sociaal-maatschappelijke herbestemming. Dit laatste op voorwaarde dat de uiterlijke kenmerken van het kerkgebouw in stand blijven en dat de lokale kerkelijke gemeenschap akkoord gaat. De commerciële



herbestemming wordt in principe afgewezen. Sloop is de allerlaatste optie (RCE, 2011).

#### **2.4.5 Pandkenmerken**

De pandkenmerken van het kerkgebouw bepalen mede de geschiktheid voor herbestemming. In deze paragraaf wordt gekeken in hoeverre dit de keuze voor herbestemming en de bedrijfseconomische herbestemming beïnvloedt. Hierbij wordt in de eerste plaats gekeken naar de onderlinge verschillen tussen kerkgebouwen. Indien de pandkenmerken beperkingen opleveren voor herbestemming wordt het lot van het kerkgebouw automatisch in de richting van de optie sloop geduwd.

Specifiek in het kader van de bedrijfseconomische herbestemming wordt ook gekeken naar de verschillen tussen kerkgebouwen en andere bouwtypen om duidelijk te maken in hoeverre de pandkenmerken van het kerkgebouw de keuze voor de bedrijfseconomische herbestemming beïnvloeden. Dit vormt een brug met het kwalitatieve deel van dit onderzoek waarin de percepties van ondernemers ten aanzien van kerkgebouw als bedrijfspand centraal staat (zie hoofdstuk 4).

#### *Kerkgebouwen versus kerkgebouwen*

Elk kerkgebouw heeft zijn eigen, unieke kenmerken die mede de geschiktheid voor herbestemming beïnvloeden. De cultuur, het klimaat, het voorhanden zijnde materiaal, en de beschikbare technologie ten tijde van de bouw zijn bepalend. Kerkgebouwen zijn volgens Douglas (2006) grofweg op twee manieren te typeren. Enerzijds heb je simpele kerkgebouwen geassocieerd met de non-conformistische en reformatische tradities en anderzijds heb je de uitbundige, barokke bouwstijlen geassocieerd met het katholicisme. Het eerste type is over het algemeen geschikter voor herbestemming.

De fysieke staat van het kerkgebouw speelt daarnaast ook een rol. De herbestemming van een kerkgebouw houdt doorgaans onderhoudswerkzaamheden in met betrekking tot de vloer, het houtwerk, de luchtvochtigheid, de verwarming en maatregelen in het kader van brandpreventie. Dit onderhoud kan enerzijds noodzakelijk zijn omdat het opgelegd is vanuit de wet- en regelgeving van de overheid, bijvoorbeeld vanwege het Bouwbesluit 2003 (zie hoofdstuk 2.4.3). De wet- en regelgeving verandert steeds en wordt strenger naarmate de technologie vordert en de normen op een hoger niveau komen te liggen. Anderzijds kan de nieuwe eigenaar zelf eisen stellen om binnen het kerkgebouw een prettig werk- of leefklimaat te creëren. In tabel 3 wordt de schaal van de totale aanpassing van oude gebouwen in verschillende gradaties weergegeven (Kiley, 2009).

Tot slot moet de monumentale status van het kerkgebouw in het kader van de pandkenmerken ook in ogenschouw genomen worden. De monumentale status wordt toegekend vanuit de behoefte om bepaalde waarden van het kerkgebouw te behouden. In de eerste plaats legt dit beperkingen op aan de aanpassingsmogelijkheden. Anderzijds kan het ook ondersteuning bieden aan de financiering van de herbestemming door middel van subsidies (RCE, 2011; Roetert, 2010).

<b>Tabel 3: Omvang opties voor renovatie</b>	
<b>Scale of alteration</b>	<b>Details</b>
Rehab	Retention of entire building structure and external envelope, internal subdivisions and upgrading of finishes and services
Core rehab	Retention of entire building, structure, retain most of interior with minor internal structural changes, upgrade interior finishes and services. Possible insertion of new staircases or elevator shafts.
Gut rehab	Retention of the entire existing external envelope, including the roof, with major internal structural elevations and upgrading of finishes, services and restrooms. Could include new stairs and elevators, demolition of interior structural walls, or insertion of new floors where heights permit.
Maximum facade retention	Retention of all the building's envelope walls and complete demolition of its roof and interior, with the construction of an entirely new building behind the retained facade.
Moderate facade retention-elevation	Retention of only two or three elevations of the existing building and complete demolition of the remainder, with the construction of an entirely new building behind the retained facade walls.
Minimal facade retention-elemental	Retention of only one elevation, a single facade wall, of the existing building, and complete demolition of the remainder with the construction of an entirely new building retained facade.
Source: Kiley, 2009, p. 66; Highfield, 1987, p. 21	

### *De bedrijfseconomische herbestemming: Kerkgebouwen versus andere bouwtypen*

Kiley (2009) bespreekt de aard van het kerkgebouw en de kenmerken die van invloed zijn op de mogelijkheid tot herbestemming. In de eerste plaats is het kerkgebouw een bouwtype waarbij herbestemming niet eenvoudig is in vergelijking met andere bouwtypen. In tabel 4 worden de kenmerken van het kerkgebouw vergeleken met de kenmerken van een *warehouse*. De herbestemming van een opslagplaats is eenvoudiger, omdat het gebouw een grotere functionele flexibiliteit heeft.

Het kerkgebouw aan de andere kant is weinig flexibel. Het gebouw dient in beginsel uitsluitend voor de eredienst en dit gebruik bepaalt de vorm en structuur van het gebouw, bijvoorbeeld de hiërarchie in de ruimte, de grootte, het open karakter en het gebrek aan licht. Daarbij voorziet een kerkgebouw vaak niet in de voorzieningen die veel andere functies nodig hebben. Het is dan noodzakelijk deze voorzieningen alsnog aan te brengen. Denk hierbij aan toiletvoorzieningen, centrale verwarming, voldoende licht en air conditioning (Kiley, 2009).

Een voordeel van het kerkgebouw in vergelijking met andere bouwtypen is dat het een bijzonder pand is. Bedrijven kunnen hiervan profiteren. Het kerkgebouw levert een unieke ervaring, ruimte, exclusiviteit en prestige, factoren die in bepaalde sectoren zeer belangrijk zijn. Dit kan een rol spelen bij het aantrekken en behouden van klanten (Lueg, 2011; CAST, 1996). Daarbij springt een kerkgebouw snel in het oog. Het verschaft het bedrijf met andere woorden een zekere mate van zichtbaarheid. Tevens is het interessant voor bedrijven die zich willen associëren met herbestemming (Kiley, 2009).

Al met al kunnen bedrijven zich met een kerkgebouw onderscheiden van de concurrentie. Dit is voordelig

voor bedrijven waarbij representativiteit een belangrijke factor is. Dit is voornamelijk het geval in de dienstverlenende bedrijvigheid, zoals advocatenkantoren en architectenbureaus. Dit type bedrijvigheid beschikt ook vaak over de middelen om het kerkgebouw te renoveren en zo treden ze tevens op als investeerder (Kiley, 2009).

Latham (2000) observeert dat niet alle vormen van commerciële herbestemming het even goed doen. Een kerkgebouw blijkt minder geschikt te zijn voor detailhandel. De kans van slagen hangt heel erg af van het de locatie, de verbouwingsmogelijkheden en het vermogen om potentiële klanten bewust te maken van het feit dat dat er een winkel in het kerkgebouw zit.

<b>Tabel 4: Kenmerken kerkgebouw versus opslagplaats</b>	
<b>Church</b>	<b>Warehouse</b>
Tall, lofty space	Wide, expansive space
Changes in level between spaces	Each floor level throughout
Highly inefficient use of space- low ratio of net usable to total	Very efficient use of space
Single story	Single or multi-story
Often dark, if glass is stained	Usually daylight along two sides
Pitched or articulated roofs	Flat roof
Hierarchy of spaces	No hierarchy
Axial	Non-axial
Large columns defining spaces	Light columns within space
Solid masonry walls	Infill panels
Tall, high windows	Wide, low windows
Natural materials	Stone, brick concrete or steel
Ornament, craft, value	System built, plain, worthy
Strong shapes and forms	Rectilineair
Distinct character	Common character
Foreground	Background
Inflexible	Flexible
Source: Kiley, 2009, p. 58; Latham, 2000, p. 79	

## 2.5 Pullfactoren vestigingsplaatskeuze

In de behaviourale vestigingsplaatstheorie staat het gedrag en de motieven van ondernemers met betrekking tot de vestigingsplaatskeuze van het bedrijf centraal. Hieruit blijkt dat er verschillende pullfactoren van belang zijn voor ondernemers bij de vestigingsplaatskeuze van het bedrijf.

De behaviourale vestigingsplaatstheorie is ontstaan als reactie op de klassieke vestigingsplaatstheorie. De klassieke benadering is gebaseerd op een aantal assumpties dat volgens de behaviourale benadering onvoldoende recht doet aan de werkelijkheid. Zo gaat de klassieke vestigingsplaatstheorie er vanuit dat ondernemers volledig geïnformeerd zijn over de locatiemogelijkheden en de gevolgen van de vestigingsplaatskeuze voor het bedrijf en dat de ondernemer vervolgens altijd zal kiezen voor de meest optimale locatie vanuit economisch oogpunt. In deze theorie wordt gesproken van de ondernemer als "optimizer". Hierbij wordt verondersteld dat de ondernemer te allen tijde rationeel economisch handelt (Pellenbarg, 1979).

De behaviourale vestigingsplaatstheorie stelt daarentegen dat de ondernemer nooit volledig geïnformeerd is en zijn handelen niet strikt economisch. De ondernemer heeft de keuze uit een aantal alternatieve locaties, maar zal uiteindelijk kiezen voor de meest bevredigende. Deze keuze is hoe dan ook subjectief, gebaseerd op onvolledige informatie en soms op onjuiste interpretaties van die informatie. Daarbij spelen zo nu en dan niet-economische motieven een rol. In deze theorie wordt gesproken van de ondernemer als "satisficer". Dit kan leiden tot economisch gezien suboptimale locatiekeuzes. Dit hoeft echter niet per definitie een slechte locatie te zijn (Pellenbarg 1979; Simon, 1952; 1957).

De vestigingsplaatstheorieën nemen een belangrijke plaats in binnen het onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen, hoewel binnen deze context ook wel gesproken wordt van relocatie theorieën. Relocatietheorieën nemen niet alleen de vestigingsplaats in ogenschouw, maar ook de te verlaten locatie. Binnen het onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen staan, push-, pull- en keepfactoren centraal. Pushfactoren omvatten redenen om de oude locatie te verlaten. Pullfactoren zijn de aspecten die een nieuwe locatie aantrekkelijk maken. Keepfactoren zijn positieve aspecten aan de oude locatie en vormen een motief om op de oude locatie te blijven (Boelens, 2009).

Het verplaatsingsproces begint met een verplaatsingsstimulus (pushfactor). Vervolgens gaat de ondernemer op zoek naar een nieuwe locatie, waarbij hij de pullfactoren van een aantal alternatieven in overweging zal nemen. Bijvoorbeeld de verkeersligging, uitbreidingsmogelijkheden, representativiteit van het pand of de omgeving, bereikbaarheid, fysieke staat van het pand, de arbeidsmarkt, de ligging ten opzichte van leveranciers/afnemers, de centrale ligging in Nederland of persoonlijke motieven (Boelens, 2009; Pellenbarg, Pruntel & Verweij, 1993 ; Pellenbarg, Van Wissen & Van Dijk, 2000)

Voor dienstverlenende bedrijven geldt, zoals gezegd, een grote behoefte aan representativiteit van het pand, een goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden (Boelen; Pellenbarg, Pruntel & Van der Weij, 1993; Pellenbarg, Van Wissen & Van Dijk, 2000). Er kunnen dus verschillende motieven ten grondslag liggen aan een bepaalde vestigingsplaatskeuze. In dit onderzoek wordt specifiek gekeken welke pullfactoren van

toepassing zijn op kerkgebouwen in de ogen van de ondernemers met een kerkgebouw als bedrijfspand.

## 2.6 Hypothesen

Om de deelvragen te beantwoorden zijn vanuit het theoretisch kader hypothesen opgesteld, die in hoofdstuk 3 getoetst zullen worden.

### 1a. Het effect van de mate van stedelijkheid op de kans op herbestemming is ambivalent

De literatuur is niet eenduidig over het effect van de mate van stedelijkheid op de keuze voor herbestemming (zie paragraaf 2.3.4). Enerzijds wordt gesteld dat de kans op herbestemming groter is in stedelijk gebied, simpelweg omdat het draagvlak voor voorzieningen groter is. Anderzijds is de waarde van de locatie in de stad hoger dan op het platteland. Dit maakt het tegelijkertijd ook aantrekkelijk om nieuwbouw te plegen ten koste van het kerkgebouw. Hiervan uitgaande is de kans op herbestemming juist kleiner in de stad (Lueg, 2011; Nelissen et al., 2008; Kiley, 2009; Steensma, 1981).

### 1b. Het effect van de mate van stedelijkheid op de kans op bedrijfseconomische herbestemming is ambivalent

Voor de onderbouwing van hypothese 1b geldt eenzelfde redenering als onder 1a. De vraag naar bedrijfsruimte is groter in stedelijk gebied (zie hoofdstuk 2.4.3), want de vestigingsvoorkeuren van bedrijven in Nederland scoren hoger in de stad dan op het platteland. Dit vanwege de grotere afzetmogelijkheden en de te behalen agglomeratievoordelen in de stad (Pellenbarg, Pruntel & Van der Weij, 1993; Karlsson, 2008). Anderzijds geldt opnieuw het argument van de waarde van de locatie. Deze ligt voor bedrijven in de stad hoger, waardoor men eerder geneigd is over te stappen op de combinatie sloop van het kerkgebouw gevolgd door nieuwbouw (Steensma, 1981). Om de ambivalentie nog maar eens te onderstrepen geldt volgens Belvédère (2008) bovendien dat de meest geslaagde voorbeelden van herbestemde dorpskerken een commerciële inslag had.

### 2a. De kans op herbestemming is groter voor protestantse kerkgebouwen dan voor rooms-katholieke kerkgebouwen

Uit hoofdstuk 2 paragraaf 2.3.4 blijkt dat de rooms-katholieke kerk en de protestantse kerkgenootschappen verschillende visies hebben ten aanzien van hun kerkgebouwen. Binnen de katholieke kerk is het kerkgebouw een gewijd gebouw, het huis van God. De voorkeur gaat uit naar sloop als het kerkgebouw niet langer voor de eredienst wordt gebruikt. De protestantse kerkgenootschappen daarentegen zien het kerkgebouw als een functioneel object en daarom is er vanuit theologisch perspectief geen beperking met betrekking tot herbestemming van de protestantse kerkgebouwen (Steensma, 1985; Roeterdink, 2002; Velthuis & Spenneman, 2007; Belvédère, 2008).

### 2b. De kans op bedrijfseconomische herbestemming is groter voor protestantse kerkgebouwen dan voor rooms-katholieke kerkgebouwen

Bedrijfseconomische activiteiten zijn zowel binnen de rooms-katholieke kerk als voor de protestantse kerkgenootschappen het minst gewenst (zie hoofdstuk 2.4.4). Toch is er met protestantse kerkgebouwen doorgaans meer mogelijk, gezien het feit dat het kerkgebouw wordt gezien als een functioneel object. Dit blijkt ook uit het aantal commerciële herbestemmingen van protestantse kerkgebouwen dat zelfs drie keer zo groot is als het aantal commerciële herbestemmingen van rooms-katholieke kerkgebouwen (Belvédère, 2008; Roeterdink, 2002; Velthuis & Spenneman, 2007).

### 3a. De kans op herbestemming is groter voor monumentale kerkgebouwen

De kans op herbestemming is groter voor monumentale kerkgebouwen, omdat de monumentale status het behoud van het gebouw waarborgt (zie paragraaf 2.3.3 en 2.3.5). Voor monumentale kerkgebouwen is de kans op sloop vandaag de dag klein, vanwege de monumentale wet- en regelgeving. Alleen op basis van zeer overtuigende argumenten wordt voor rijks- of gemeentelijke monumenten een sloopvergunning verleend. Herbestemming is een logische vervolgstap. In sommige gevallen kunnen ook subsidies worden aangevraagd om het kerkgebouw in stand te houden (Roetert, 2010; RCE, 2011).

### 3b. De kans op bedrijfseconomische herbestemming is groter voor niet-monumentale kerkgebouwen

De monumentale status van een kerkgebouw is bepalend voor wat je ermee kan (zie paragraaf 2.3.3 en 2.3.5). Met een niet-monumentaal kerkgebouw kan volgens Steensma (1981) in principe alles gedaan worden wat men maar wil. De mogelijkheden voor herbestemming en verbouwing zijn hiermee simpelweg ruimer (RCE, 2011). In het geval van bedrijfseconomische herbestemming zijn aanpassingen aan de interne ruimte van het kerkgebouw doorgaans noodzakelijk om het gebouw geschikt te maken voor de bedrijfseconomische activiteit (Velthuis & Spenneman, 2007).

### **3 INVLOEDFACTOREN HERBESTEMMING & BEDRIJFSECONOMISCHE HERBESTEMMING**

#### **3.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk richt zich op het toetsen van de hypothesen (zie hoofdstuk 2.5) in de empirie. Het uitgangspunt hierbij is dat de keuze voor herbestemming en bedrijfseconomische herbestemming afhankelijk is van onafhankelijke invloedfactoren. In paragraaf 3.2 wordt uiteengezet dat voor het testen van de hypothesen twee inventarisatieonderzoeken naar herbestemming van kerkgebouwen zijn samengevoegd. Er is gebruik gemaakt van de binaire logistische regressie, die de kans op herbestemming en de bedrijfseconomische herbestemming toetst.

In paragraaf 3.3 wordt in kaart gebracht in welke mate herbestemming voorkomt en wat het aandeel bedrijfseconomische herbestemming daarin is. Verder wordt gekeken wat voor soort bedrijfseconomische activiteiten plaatsvinden in kerkgebouwen. De resultaten van het onderzoek worden uiteengezet in paragraaf 3.4 en de controlevariabelen komen in paragraaf 3.5 aan bod. Aansluitend zullen per hypothese een aantal concluderende opmerkingen worden gemaakt in paragraaf 3.6.

#### **3.2 Data en onderzoeksmethode**

Om de hypothesen te testen wordt gebruik gemaakt van een samengesteld databestand. Hiervoor zijn twee inventarisatieonderzoeken naar herbestemming van kerkgebouwen samengevoegd, namelijk Belvédère (2008) en Stichting Alde Fryske Tsjerken (2009). In de eerste plaats komt de aard en herkomst van de gebruikte gegevens aan de orde. Vervolgens wordt besproken hoe de twee inventarisatieonderzoeken zijn samengevoegd en welke andere databewerkingen in het kader van dit onderzoek hebben plaatsgevonden. Tot slot vindt in deze paragraaf de verantwoording van de onderzoeksmethode plaats. Gebruik wordt gemaakt van de binaire logistische regressie, die de kans op herbestemming en de bedrijfseconomische herbestemming toetst onder invloed van de onafhankelijke invloedfactoren. Drie invloedfactoren worden geoperationaliseerd met gebruikmaking van de onafhankelijke variabelen mate van stedelijkheid, denominatie, monumentale status.

##### **3.2.1 Herkomst data & representativiteit**

In 2008 is in opdracht van het bisdom Haarlem en het bisdom Rotterdam een inventarisatieonderzoek van herbestemde kerkgebouwen uitgevoerd door projectbureau Belvédère. Het Belvédère (2008) inventarisatieonderzoek dient als uitgangspunt van dit onderzoek met de groslijst van 927 kerkgebouwen die tussen 1970 en 2008 zijn herbestemd. De lijst is voor dit onderzoek ter beschikking gesteld door het bisdom Haarlem en het bisdom Rotterdam.

De Stichting Alde Fryske Tsjerken (2009) presenteerde in 2009 de resultaten van een alomvattend

inventarisatieonderzoek naar kerkgebouwen in de provincie Friesland in het rapport *Tink om 'e Tsjerken*. Dit onderzoek vond plaats in opdracht van de provincie Friesland. De provincie Friesland heeft de data sindsdien actueel gehouden en elektronisch beschikbaar gesteld voor dit onderzoek. In totaal werden 774 kerkgebouwen geïdentificeerd, waarvan 237 aan het kerkelijk gebruik onttrokken zijn. Vervolgens zijn 55 gevallen gewist waarbij het jaar van herbesteding van voor 1970 of onbekend was. Er bleven 182 gevallen over, waarvan 62 ook gedekt werden gedekt door Belvédère (2008). Uiteindelijk bleven er 120 kerkgebouwen over om aan de groslijst van Belvédère (2008) toe te voegen.

Wat de representativiteit betreft kan gesteld worden dat de inventarisatie van de Stichting Alde Fryske Tsjerken (2009) een volledig beeld schetst van het kerkenbestand in de provincie Friesland. Belvédère (2008) houdt echter een slag om de arm wat de betrouwbaarheid van de gegevens betreft door de nadruk te leggen op de kwaliteit, representativiteit en bruikbaarheid in plaats van op de kwantiteit en volledigheid. Toch is 34% van de kerkgebouwen in Friesland die tussen 1970 en 2008 een herbesteding hebben gekregen gedekt door de groslijst van Belvédère (2008).

### **3.2.2 Datapreparatie**

In deze paragraaf wordt besproken welke bewerkingen op het niveau van de variabelen zijn uitgevoerd om de twee inventarisatieonderzoeken te kunnen samenvoegen.

#### *Mate van stedelijkheid*

De variabele stedelijkheid bestaat uit vijf categorieën en is berekend op basis van de omgevingsadressendichtheid (CBS,2012):

1. *Zeer sterk stedelijk*: Gemiddelde oad van 2500 of meer adressen per km<sup>2</sup>;
2. *Sterk stedelijk*: Gemiddelde oad van 1500 tot 2500 adressen per km<sup>2</sup>;
3. *Matig stedelijk*: Gemiddelde oad van 1000 tot 1500 adressen per km<sup>2</sup>;
4. *Weinig stedelijk*: Gemiddelde oad van 500 tot 1000 adressen per km<sup>2</sup>;
5. *Niet stedelijk*: Gemiddelde oad van minder dan 500 adressen per km<sup>2</sup>;

De variabele mate van stedelijkheid ontbrak in het onderzoek van de SAFT (2009). Deze is vervolgens voor elke individuele case vastgesteld op basis van de adresgegevens. Via het CBS (2012) zijn alle stedelijkheidsniveaus achterhaald met de Kerncijfers wijken en buurten 2004-2010.



### *Denominatie*

In het kader van hypothese is er voor gekozen om de variabele denominatie uit Belvédère (2008) te transformeren tot de volgende hoofdingeling:

1. Protestantse kerkgenootschappen
2. Rooms-katholieke Kerk
3. Overig

De variabele denominatie is in de SAFT (2009) inventarisatielijst eveneens getransformeerd op basis van de drie hoofdingelingen. Er is voor deze hoofdingeling gekozen omdat het uitsluitend gaat om de houding van de protestantse kerkgenootschappen ten aanzien van haar kerkgebouwen afgezet tegen de houding van de rooms-katholieke kerk ten aanzien haar kerkgebouwen.

### *Monumentale status*

De variabele monumentale status bestaat uit zeven categorieën in de groslijst van Belvédère (2008, p. 55-59). Van deze variabele wordt een dummy gemaakt, want het is in het kader van hypothese drie immers alleen van belang om te weten of het kerkgebouw al dan niet een monumentale status heeft. De cases waarbij de monumentale status onbekend is worden tot de niet-monumenten gerekend, omdat de monumentale status van kerkgebouwen een uitzonderingsstatus is.

Wat het SAFT (2009) inventarisatieonderzoek betreft is er vanuit gegaan dat alle kerken in bezit van de SAFT monumentaal zijn. De stichting zet zich namelijk in voor het behoud van monumentale kerkgebouwen, door ze in geval van nood over te nemen van kerkelijke gemeenten (SAFT, 2012).

### *Type herbestemming*

De variabele type herbestemming is in de groslijst van Belvédère (2008) gecategoriseerd, waarbij verwezen wordt naar de Herbestemmingswijzer van Hek en Kamstra (2005). De hoofdfunctie is de doorslaggevende factor voor de indeling:

1. Religieus + meervoudig gebruik
2. Gebouwen voor verkeer en industrie
3. Kantoor- en handelsgebouwen
4. Gezondheidszorg, sociale verzorging en detentie
5. Restauratie, amusement- en recreatiegebouwen
6. Religieuze functies
7. Onderwijs, cultuur en wetenschap
8. Woongebouwen
9. Multifunctioneel

Belvédère (2008) voegt drie categorieën toe aan deze herbestemmingsfuncties:

10. Overig

11. Onbekend

12. Sloop

Belvédère (2008) maakt verder onderscheid tussen religieus (passend), sociaal-maatschappelijk (neutraal) en commerciële (niet-passend) vormen van herbestemming. Commercieel zijn de functiegroepen 2 (gebouwen voor verkeer en industrie) 3 (kantoor- en handelsgebouwen), 5 (restaurant, amusement – en recreatiegebouwen) en 8 (woongebouwen). De definitie voor bedrijfseconomische activiteiten in dit onderzoek staat gelijk aan de overduidelijk commerciële functies (niet-passende) met uitzondering van de woongebouwen. In het SAFT (2009) inventarisatieonderzoek is de variabele type herbestemming toegevoegd volgens dezelfde indeling, waarbij het huidige gebruik als uitgangspunt diende.

### **3.2.3 Onderzoeksmethode**

Om de hypothesen te toetsen was de binaire logistische regressie het meest geschikt. De binaire logistische regressie toetst de invloed van een aantal onafhankelijke variabelen op een binaire afhankelijke variabele (Sieben & Linsen, 2009). De onafhankelijke variabelen in dit onderzoek zijn mate van stedelijkheid, denominatie en monumentale status.

De afhankelijke variabele kent twee waarden namelijk sloop of herbestemming. De optie leegstand wordt hiermee buitenbeschouwing gelaten. De waarde sloop is gecodeerd als 0 en de waarde herbestemming als 1. Vervolgens wordt de kans op waarde 1 voorspeld aan de hand van de onafhankelijke variabelen. De binaire logistische regressie gaat hiermee uit van kansverhoudingen (De Vries & Huisman, 2007).

De statistische analyse kent een hiërarchische structuur. De cases zijn afgestoten kerkgebouwen. Eerst wordt binnen deze groep afgestoten kerkgebouwen gekeken naar de kans op herbestemming. Hierbij krijgt een herbestemming de code 1 en sloop de code 0. In de tweede plaats wordt binnen de groep herbestemde kerkgebouwen gekeken naar de kans op een bedrijfseconomische herbestemming. Hierbij krijgt een bedrijfseconomische herbestemming de code 1 en de rest de code 0. Er wordt in de statistische analyse niet gecorrigeerd voor de hiërarchische structuur (zie discussie, hoofdstuk 5.2).

Verder is gecontroleerd of er sprake is van multicollineariteit (zie bijlage 4), oftewel samenhang tussen de onafhankelijke variabelen. Multicollineariteit kan namelijk problemen opleveren bij het schatten van de regressiecoëfficiënten van de onafhankelijke variabelen, oftewel de schatting van de invloed van de onafhankelijke variabelen op de afhankelijke variabele (De Vries & Huisman, 2007). Uit de controle blijkt dat in alle gevallen de correlatie tussen de onafhankelijke variabelen lager is dan 0,4. Hiermee gaan we er vanuit dat er geen sprake is van multicollineariteit. Tot slot zijn alle variabelen gecontroleerd op "outliers", omdat deze 'een corrumperende werking hebben op de resultaten (De Vries & Huisman 2007). Er zijn verder geen "outliers" geconstateerd.

### 3.3 Beschrijving data

In paragraaf 3.3 wordt in kaart gebracht in welke mate herbestemming voorkomt en wat het aandeel bedrijfseconomische herbestemming is. Verder wordt gekeken wat voor soort bedrijfseconomische activiteiten plaatsvinden in kerkgebouwen.

#### 3.3.1 Afgestoten kerkgebouwen en aandeel herbestemming

Het samengestelde databestand bevat 1047 cases. Tabel 3 laat zien dat meer dan twee derde een nieuwe bestemming heeft gekregen, terwijl een kwart van de afgestoten kerkgebouwen is gesloopt. Van 6,3% van de afgestoten kerkgebouwen is onbekend wat ermee gebeurd is. Omdat de herbestemming van deze kerkgebouwen onbekend is wordt deze categorie uit pragmatische overwegingen onder de categorie herbestemming geschaard. Het is namelijk een optie waarbij sloop wordt afgewezen en herbestemming op termijn nog altijd tot de mogelijkheden behoort (zie hoofdstuk 2.2).

	Aantal	Percentage
Herbestemming	715	68,3%
Sloop	266	25,4%
Overig/Onbekend	66	6,3%
Totaal	1047	100,0%

Bijlage 1 bevat de frequentieverdeling van de variabelen, die in het model gebruikt worden. Een kwart van de kerkgebouwen dat vanaf 1970 aan het kerkelijk gebruik onttrokken is bevindt zich in sterk stedelijk gebied, terwijl iets minder dan een kwart zich in niet-stedelijk gebied bevindt. Bijna twee derde van de afgestoten kerkgebouwen is protestants tegenover ruim een derde rooms-katholiek. Een vijfde van de kerkgebouwen heeft een monumentale status heeft.

#### 3.3.2 Aandeel bedrijfseconomische herbestemming

Uit tabel 4 blijkt dat van de 715 herbestemde kerkgebouwen 189 een bedrijfseconomische herbestemming hebben gekregen, ofwel 24,2%. Verder is in tabel 4 het aandeel van de verschillende typen bedrijfseconomische herbestemming te zien. Het aandeel van de gebouwen voor verkeer en industrie is te verwaarlozen. Vervolgens valt iets meer dan de helft van de bedrijfseconomische herbestemmingen in de categorie kantoor- en handelsgebouwen en iets minder dan de helft valt in de categorie restauratie, amusement- en recreatiegebouwen.

<b>Tabel 4: Bedrijfseconomische herbestemmingen</b>		
	Frequentie	Percentage
Gebouwen voor verkeer en industrie (2)	3	1,6%
Kantoor- en handelsgebouwen (3)	100	52,9%
Restauratie, amusement- en recreatiegebouwen (5)	86	45,5%
Totaal	189	100%

In de categorie gebouwen voor verkeer- en industrie is een kerkgebouw opgenomen dat nu dient als opslagplaats en zijn twee kerkgebouwen opgenomen die nu gebruikt worden als garage/werkplaats. Binnen de categorie kantoor-en handelsgebouwen zijn voorbeelden te vinden van een woonwinkels, supermarkten en een bloemboetiek. Tevens bevinden zich in deze categorie architectenbureaus, uitgevers, een accountantskantoor, een reclamebureau en een muziekproducent. In de categorie restauratie, amusement- en recreatiegebouwen zijn voorbeelden te vinden van restaurants, overnachtingsmogelijkheden, cafés, toneel –en muziekpodia en sportfaciliteiten.

### **3.4 Resultaten**

Het resultaat van de binaire logistische regressie laat zien in hoeverre de onafhankelijke variabelen mate van stedelijkheid, kerkelijke denominatie en monumentale status van invloed zijn op de kans op herbestemming en de kans op bedrijfseconomische herbestemming.

#### **3.4.1 Kans op herbestemming**

In bijlage 2 is een drietal kruistabellen opgenomen, dat de afhankelijke variabele herbestemming/sloop afzet tegen de onafhankelijke variabelen mate van stedelijkheid, denominatie en monumentale status. Van de gesloopte kerkgebouwen bevindt meer dan de helft zich in zeer stedelijk of sterk stedelijk gebied. Een kwart van de herbestemmingen vond plaats in sterk stedelijk gebied. Ruim een kwart van de herbestemmingen heeft plaatsgevonden in niet-stedelijk gebied. De midden categorieën matig stedelijk en weinig stedelijk zijn ondervertegenwoordigd.

Een kwart van de gesloopte kerkgebouwen behoorde tot de rooms-katholieke denominatie, terwijl driekwart van de herbestemde kerkgebouwen tot de protestantse kerkgenootschappen behoorde. Tot slot waren bijna alle gesloopte kerkgebouwen niet-monumentaal. Dit is logisch gezien het feit dat de monumentale status de sloop van het kerkgebouw bemoeilijkt. Van de herbestemde kerkgebouwen bezat ruim een kwart wel de monumentale status.

In tabel 5 is het resultaat te zien van de binaire lineaire regressie met vier modelspecificaties. Telkens wordt een onafhankelijke variabele toegevoegd aan het model om te kijken in hoeverre ze van invloed zijn op de kansverhouding binnen de afhankelijke variabele. Het gaat in tabel 5 om de kansverhouding tussen

herbestemming en sloop.

Onderaan de tabel worden een aantal maten weergegeven als indicatie van de voorspellende waarde van het model. Dit geeft aan in hoeverre de onafhankelijke variabelen gezamenlijk in staat zijn om de waarde van de afhankelijke variabele te voorspellen (Sieben & Linssen, 2009). Allereerst zegt de -2 Log Likelihood (-2LL) iets over de fit, maar deze maat kan niet op zichzelf worden geïnterpreteerd. Als de -2 LL lager uitvalt ten opzichte van het voorgaande model, dan duidt dit op een steeds betere fit. In tabel 5 is te zien dat de -2 LL per modelspecificatie steeds lager uitvalt. Het model verbetert zich naarmate het zich verder specificeert. Oftewel het model verbetert zich naarmate er onafhankelijke variabelen aan het model worden toegevoegd.

De model chi-square geeft het verschil aan tussen de -2LL van een leeg model (met alleen een constante) en de -2LL van een model waarin onafhankelijk variabelen zijn opgenomen. Indien dit verschil significant is dan is het regressiemodel beter in staat de afhankelijke variabele te voorspellen dan het lege model (Sieben & Linssen, 2009). In tabel 5 is de model-chi square voor elke modelspecificatie significant. Dit betekent dat het toevoegen van de onafhankelijke variabelen positief van invloed is op de kracht van het model.

De Hosmer-Lemeshow toets (H-L toets) geeft aan of de geobserveerde frequenties significant verschillen van de op basis van het model voorspelde frequenties (De Vries & Huisman, 2007). Als de p-waarde niet significant is dan verschillen de geobserveerde frequenties niet van de voorspelde frequenties. In geen enkele modelspecificatie is de H-L toets significant wat in alle gevallen duidt op een passend model. Tot slot komt in de classificatietabel het aantal correcte en incorrecte voorspelde classificaties aan de orde. Dit percentage is in modelspecificatie 3 het hoogst met 81,3%.

De variabele stedelijkheid is in zijn geheel in de eerste drie modelspecificaties significant. Dit betekent dat de variabele in zijn geheel van invloed is op de kansverhouding binnen de afhankelijke variabele. De categorie niet-stedelijk is positief significant ten op zichte van de referentiecategorie zeer sterk stedelijk. Dit betekent dat de kans op herbestemming groter is in niet-stedelijk gebied dan in zeer sterk stedelijk gebied. Anders gesteld is de kans op sloop groter in zeer sterk stedelijk gebied.

De variabele denominatie is ook in elke modelspecificatie significant. De negatieve waarde voor de regressiecoëfficiënt van de categorie katholiek wil zeggen dat de kans op herbestemming kleiner is voor rooms-katholieke kerkgebouwen in vergelijking met de protestantse kerkgebouwen (referentiecategorie). Anders gesteld is de kans op sloop groter voor rooms-katholieke kerkgebouwen. De variabele monumentale status wordt in de derde modelspecificatie aan het model toegevoegd. De waarde van de regressiecoëfficiënt is negatief significant. Dit betekent dat de kans op herbestemming groter is voor kerkgebouwen die de monumentale status bezitten, aangezien dit de referentiecategorie is.

<b>Tabel 5: Kans op herbestemming</b>			
Regressiecoëfficiënten van 4 modelspecificaties, herbestemmingsfunctie (0=sloop; 1=herbestemming)			
	1	2	3
Constant	,645**	1,972**	4,657**
Zeer sterk stedelijk (refcat)	**	**	**
Sterk stedelijk	,165	,176	,397
Matig stedelijk	-,085	-,194	,120
Weinig stedelijk	,518*	,192	,594*
Niet-stedelijk	2,077**	1,120**	1,380**
Protestants (refcat)		**	**
Katholiek		-2,201**	-2,173**
Overig		,141	-,221
Monumentale status (refcat = ja)			-3,202**
-2 Log Likelihood	1103,787	920,145	834,177
H-L Chi-square	0,000	15,165	13,851
CT	74,6%	77,0%	81,3%
Model Chi-square	82,990**	266,631**	352,600**
Df	4	6	7
* p < 0.05			
** p < 0.01			
N=1047			

### 3.4.2 Kans op bedrijfseconomische herbestemming

In bijlage 3 is een drietal kruistabellen opgenomen, die de afhankelijke variabele bedrijfseconomische/niet-bedrijfseconomische herbestemming afzet tegen de onafhankelijke variabelen mate van stedelijkheid, denominatie en monumentale status. Een kwart van de niet-economisch herbestemde kerkgebouwen bevindt zich in sterk stedelijk gebied, terwijl bijna een derde zich in niet-stedelijk gebied bevindt. Bijna een derde van de bedrijfseconomische herbestemmingen heeft plaatsgevonden in sterk stedelijk gebied. Ruim een kwart van de bedrijfseconomische herbestemmingen vond plaats in niet-stedelijk gebied. Opnieuw is de middencategorie matig stedelijk en weinig stedelijk ondervertegenwoordigd.

Daarbij behoorde driekwart van de niet-bedrijfseconomische herbestemmingen tot de protestantse kerkgenootschappen. Voor de bedrijfseconomische herbestemmingen is dit aandeel hetzelfde. Tot slot

bezat ruim een kwart van de niet-economisch herbestemde kerkgebouwen de monumentale status. In de categorie economisch herbestemde kerkgebouwen was een vijfde monumentaal.

In tabel 6 zijn de uitkomsten van de binaire logistische regressie opgenomen met als afhankelijke variabele bedrijfseconomisch/niet-bedrijfseconomische herbestemming. Op basis van de resultaten in tabel 6 kan gekeken worden in hoeverre de onafhankelijke variabelen van invloed zijn op de kans op een bedrijfseconomische herbestemming.

Op basis van de -2LL kan gesteld worden dat de fit zich verbetert naarmate het model zich verder specificiert. Dus de voorspellende kracht van het model neemt toe. Verder is de H-L toets in geen enkel geval significant, wat in alle gevallen duidt op een passend model. Daarbij stijgt de model chi-square in de eerste drie modelspecificaties. Dit betekent dat het gat met de -2LL van het lege model steeds groter wordt naarmate er onafhankelijke variabelen aan het model worden toegevoegd. De model chi-square is in alle gevallen significant, dat wil zeggen dat voor elke modelspecificatie geldt dat het beter in staat is de afhankelijk variabele te voorspellen dan het lege model met alleen een constante. Tot slot is ook het percentage van de classificatietabel gunstig. Het blijft in de drie modelspecificaties gelijk met 75,8%.

De variabele mate van stedelijkheid is in elke modelspecificatie significant. Dit betekent dat de variabele in zijn geheel van invloed is op de kans verhouding binnen de afhankelijke variabele. Verder is opvallend dat de waarde van de regressiecoëfficiënt in de categorieën sterk stedelijk, matig stedelijk en weinig stedelijk in elke modelspecificatie positief significant is. Dit betekent dat naarmate de stedelijkheid afneemt de kans op een bedrijfseconomische herbestemming toeneemt. Hierbij dient een kleine kanttekening geplaatst te worden, want de regressiecoëfficiënt in de categorie niet-stedelijk is niet significant. Dit betekent dat de kans op een bedrijfseconomische herbestemming in niet-stedelijk gebied niet afwijkt van de kans op bedrijfseconomische herbestemming in de referentiecategorie zeer sterk stedelijk gebied.

De waarde van de variabele denominatie is in elke modelspecificatie niet significant. Dit betekent dat de kans op een bedrijfseconomische herbestemming voor protestantse kerkgebouwen en rooms-katholieke kerkgebouwen gelijk is. Voor de variabele monumentale status is de regressiecoëfficiënt eveneens niet significant. Dit betekent dat bij de kans op een bedrijfseconomische herbestemming de monumentale status niet van invloed is.

<b>Tabel 6: Kans op bedrijfseconomische herbestemming</b>			
Regressiecoëfficiënten van 4 modelspecificaties, type herbestemming (0=niet-economisch; 1=economisch; missing = sloop)			
	1	2	3
Constant	-1,743**	-1,821**	-2,052**
Zeer sterk stedelijk (refcat)	*	*	*
Sterk stedelijk	,744**	,801**	,733*
Matig stedelijk	,996**	1,019**	,931**
Weinig stedelijk	,805**	,849**	,737*
Niet-stedelijk	,473	,543	,478
Protestants (refcat)			
Katholiek		,106	,103
Overig		,579	,625
Monumentale status (refcat = ja)			-,387
-2 Log Likelihood	851,406	850,117	846,666
H-L Chi-square	0,000	1,050	1,083
CT	75,8%	75,8%	75,8%
Model Chi-square	12,960*	14,250*	17,700*
Df	4	6	7
* p < 0.05			
** p < 0.01			
N=781			

### 3.5 Controlevariabelen

Er zijn drie controlevariabelen aan het model toegevoegd om de invloed op de resultaten te controleren. Dit zijn de dummyvariabelen Randstad, landsdeel en de ratiovariabele leeftijd. In de eerste plaats is de dummyvariabele Randstad toegevoegd om te controleren met het oog op de onafhankelijke variabele mate van stedelijkheid. Uit paragraaf 2.4.3 blijkt namelijk dat de vraag naar voorzieningen buiten de Randstad lager is, wat de kans op herbestemming kleiner maakt. Hiermee kan de vraag naar voorzieningen ook geografisch bepaald zijn.



Dit geldt eigenlijk ook voor de variabele denominatie. In het Zuiden van Nederland bevinden de meeste rooms-katholieke kerkgebouwen zich beneden de rivieren. Daarom is de dummyvariabele landsdeel toegevoegd om het verband tussen de variabele denominatie en de kans op herbestemming respectievelijk de bedrijfseconomische herbestemming te controleren.

Tot slot is de ratiovariabele leeftijd als controlevariabele opgenomen in relatie tot de onafhankelijke variabele monumentale status. Tot voor kort werden namelijk alleen oude kerkgebouwen van voor 1850 op de monumentenlijst geplaatst (Velthuis & Spenneman, 2007; Roetert, 2010).

De controlevariabelen randstad, landsdeel en leeftijd hebben geen significant effect op de kans op herbestemming of de kans op bedrijfseconomische herbestemming. Nog belangrijker is dat de controlevariabelen ook geen effect hebben op resultaten uit paragraaf 3.3. De controlevariabelen hebben dus geen effect op het verband tussen de onafhankelijke variabelen mate van stedelijkheid, denominatie en monumentale status en de kans op herbestemming of de kans op bedrijfseconomische herbestemming.

### **3.6 Conclusie**

Ruim twee derde van de afgestoten kerkgebouwen heeft een herbestemming gekregen, waarvan bijna een kwart bedrijfseconomisch. In deze laatste paragraaf worden de belangrijkste resultaten in het licht van de hypothesen gezet om de relatie te leggen met de theorie.

#### 1a. Het effect van de mate van stedelijkheid op de kans op herbestemming is ambivalent

Op basis van dit onderzoek kan gesteld worden dat de kans op herbestemming toeneemt naarmate de mate van stedelijkheid afneemt. Hiermee is de richting van het effect zichtbaar geworden. Een verklaring uit de theorie is dat de waarde van de locatie in stedelijk gebied hoger is, waardoor men in stedelijk gebied eerder geneigd is om nieuwbouw te plegen ten koste van het kerkgebouw (zie hoofdstuk 2.4.3).

#### 1b. Het effect van de mate van stedelijkheid op de kans op bedrijfseconomische herbestemming is ambivalent

De kans op bedrijfseconomische herbestemming neemt toe naarmate de mate van stedelijk afneemt. Hiermee is de richting van het effect hetzelfde als onder hypothese 1a, met de kleine kanttekening dat de categorie niet-stedelijk niet-significant afwijkt van de referentiecategorie zeer sterk stedelijk. Ook hier geldt dat het voor bedrijven aantrekkelijker kan zijn om een nieuw bedrijfspand neer te zetten op een waardevolle locatie, ten koste gaand van het kerkgebouw (zie hoofdstuk 2.4.3).

#### 2a. De kans op herbestemming is groter voor protestantse kerkgebouwen dan voor rooms-katholieke kerkgebouwen

Uit de resultaten blijkt dat de kans op herbestemming groter is voor protestantse kerkgebouwen dan voor rooms-katholieke kerkgebouwen. Hypothese 2a is hiermee bevestigd. Dit heeft te maken met de

verschillende visies van de protestantse kerkgenootschappen en de rooms-katholieke kerk ten aanzien van kerkgebouwen. De protestantse kerkgenootschappen sluiten vanuit theologisch oogpunt geen enkele vorm van herbestemming bij voorbaat uit, terwijl de rooms-katholieke kerk het kerkgebouw als een heilige plaats ziet. Vanuit de visie van de rooms-katholieke kerk geldt dat het kerkgebouw liever wordt gesloopt dan dat het een herbestemming krijgt die de sacraliteit aantast (zie hoofdstuk 2.4.4)

#### 2b. De kans op bedrijfseconomische herbestemming is groter voor protestantse kerkgebouwen dan voor rooms-katholieke kerkgebouwen

De resultaten tonen dat de variabele denominatie geen invloed heeft op de kans op een bedrijfseconomische herbestemming. Dit betekent dat de kans op een bedrijfseconomische herbestemming voor protestantse en rooms-katholieke kerkgebouwen gelijk is. Hypothese 2b kan worden verworpen.

De hypothese ging uit van de visie van de protestantse kerkgenootschappen dat het kerkgebouw een functioneel object is, waarin vanuit theologisch oogpunt geen enkele herbestemming wordt uitgesloten. Dit in tegenstelling tot de visie van de rooms-katholieke kerk die in beginsel elke vorm van herbestemming afwijst (zie hoofdstuk 2.4.4).

Het resultaat kan het gevolg zijn van de hiërarchische structuur van de gegevens, waardoor "selection bias" kan optreden. Op het moment dat er gekozen wordt voor herbestemming of sloop wordt er al een schifting gemaakt op basis van de verschillende visies. Dit kan het resultaat in relatie tot de afhankelijke variabele economisch/niet-economisch vertekenen (zie discussie, hoofdstuk 5.2).

#### 3a. De kans op herbestemming is groter voor monumentale kerkgebouwen

Kerkgebouwen die de monumentale status bezitten hebben een grotere kans op herbestemming, zo komt uit de resultaten naar voren. Dit resultaat komt overeen met hypothese 3a. Enerzijds maakt de monumentale wet- en regelgeving het lastig om een sloopvergunning voor een monumentaal kerkgebouw aan te vragen. Anderzijds hebben monumentale kerkgebouwen lage aankoopkosten en in sommige gevallen kan de nieuwe eigenaar rekenen op subsidies (zie hoofdstuk 2.4.3 en 2.4.5).

#### 3b. De kans op bedrijfseconomische herbestemming is groter voor niet-monumentale kerkgebouwen

De resultaten geven weer dat er geen verband is tussen de monumentale status en de kans op een bedrijfseconomische herbestemming. Hypothese 3b moet op basis van de resultaten worden afgewezen.

Enerzijds kan het bezit van de monumentale status een beperking opleveren voor bedrijven, omdat er weinig tot geen veranderingen aan de interne ruimte mogen plaatsvinden. Anderzijds biedt de monumentale status een extra dimensie aan de uitstraling van het kerkgebouw. Dit is interessant voor bedrijven die een representatief gebouw nodig hebben. Ook de lage aankoopkosten en eventuele subsidies kunnen een rol spelen. De monumentale status kan in de praktijk zowel een voordeel als een nadeel zijn (zie paragraaf, 2.3.3, 2.3.5 en 2.4).

In dit hoofdstuk is gekeken welke factoren van invloed zijn op de kans op herbestemming. Daarnaast is specifiek gekeken naar de factoren die van invloed zijn op de kans op een bedrijfseconomische herbestemming. In het volgende hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de vraag waarom ondernemers kiezen voor een kerkgebouw als bedrijfspand.

## **4 PULLFACTOREN KERKGEBOUW ALS BEDRIJFSPAND**

### **4.1 Inleiding**

De bedrijfseconomische herbestemming is interessant in het kader van het behoud van religieus erfgoed, aangezien dit type herbestemming het beste in staat is zichzelf te bedruipen (Martens, 2003; Velthuis & Spenneman, 2009). In hoofdstuk 3 is uit de regressieanalyse gebleken dat de variabelen mate van stedelijkheid, denominatie en monumentale status allen van invloed zijn op de kans op bedrijfseconomische herbestemming. De percepties van ondernemers (als potentiële gebruiker) ten aanzien van een kerkgebouw als bedrijfspan is echter ook een factor van belang, aangezien dit de overwegingen vanuit de vraagkant naar bedrijfsruimte blootlegt.

Gezien de aard van deze invloedfactor is een kwalitatieve onderzoeksmethode gebruikt in aanvulling op het statistisch model uit hoofdstuk 3. Er zijn vijf interviews gehouden met ondernemers, die hun bedrijf recentelijk in een kerkgebouw gevestigd hebben. Hierbij is gesproken over de factoren die volgens de ondernemers van invloed zijn op de keuze voor het kerkgebouw als bedrijfspan. Dit staat in het kader van de laatste deelvraag, die hiermee een relatief groot aandeel heeft in dit onderzoek.

In het vervolg van dit hoofdstuk zullen eerst de onderzoeksmethode en data worden verantwoord in paragraaf 4.2. Vervolgens worden de resultaten van de interviews in paragraaf 4.3 gepresenteerd. Tot slot zullen in de slotparagraaf 4.4 de beantwoording van de deelvraag plaatsvinden.

### **4.2 Data en onderzoeksmethode**

Dit deel van het onderzoek is gericht zich op de motieven van ondernemers die hebben gekozen voor een kerkgebouw als bedrijfspan. Daarom is gekozen voor een kwalitatieve onderzoeksmethode. Het semi-structureerde interview (zie bijlage 4) wordt gebruikt als methode van dataverzameling om meer inzicht te krijgen in de motieven van ondernemers die kiezen voor een kerkgebouw als bedrijfspan. De onderwerpen staan van tevoren vast, maar de respondent krijgt voldoende ruimte zijn visie op bepaalde zaken weer te geven. De verklarende kracht is hiermee groter in vergelijking met enquêtes, waarbij de respondent antwoord moet geven binnen de kaders van het format (Flowerdew & Martin, 2005).

Voor de interviews zijn bedrijfseconomische herbestemmingen van verschillende aard geselecteerd, omdat in het kader van dit onderzoek juist in deze categorie dieper inzicht is vereist. Uit praktische overwegingen is ervoor gekozen een geografische selectie te maken van kerkgebouwen die met het OV te bereiken waren vanuit Groningen. Een volgend criterium is dat de herbestemming in de afgelopen tien jaar heeft plaatsgevonden. Roetert (2010) wijst er in dit verband op dat hoe langer de herbestemming geleden is, des te onzeker dat het is of de betrokken actoren geïnterviewd kunnen worden. Bovendien is het aannemelijk dat de gang van zaken omtrent de herbestemming niet zo helder meer voor de geest te halen is.

De medewerking van de geïnterviewde is bij diepte-interviews van onmiskenbaar belang. Daarom is het

belangrijk dat de interviewer duidelijk maakt wie hij is, wat hij doet en waarvoor het interview dient (Baarda et al. 2005). In de benaderingsfase is een introductiebrief gestuurd naar de beoogde respondenten waarin deze zaken aan de orde kwamen (zie bijlage 5). Tevens is in deze brief een telefoontje aangekondigd, waarin de respondent te kennen kon geven of hij/zij zijn of haar medewerking wilde verlenen. In dit telefoongesprek is in sommige gevallen meteen een afspraak gemaakt voor het interview.

Het aantal interviews is afhankelijk van het verzadigingsniveau, oftewel het moment dat een extra interview geen nieuwe inzichten verschaft (Rand, 2012). In totaal zijn acht brieven de deur uit gegaan. Hiervan bleken vijf ondernemers bereid om mee te werken aan het onderzoek door middel van een interview. Vervolgens zijn de ondernemers op locatie bezocht. Naarmate de data-collectie vorderde werd het verzadigingsniveau bereikt.

Vervolgens zijn vier interviews getranscribeerd en van één interview is een verslag gemaakt, omdat de respondent geen toestemming gaf om het interview op te nemen. De laatste stap betreft de data-analyse van de transcripties en het verslag. Deze data zijn stuk voor stuk kwalitatief van aard en lenen zich bij uitstek voor een kwalitatieve data-analyse. Flowerdew & Martin (2005) stellen vast dat er geen vaste richtlijnen zijn voor een kwalitatieve data-analyse.

De kwalitatieve data-analyse is nodig om tot een interpretatie van de verzamelde data te komen, teneinde de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden. De analyse van de transcriptie werd begonnen met het identificeren van tekstfragmenten, die vervolgens een code kregen. Dit staat bekend als "open coding". De onderwerpen voor het interview stonden op voorhand vast. De codes verwijzen naar deze thema's om structuur in de teksten aan te brengen. In het geval een nieuw thema zich aandiende kreeg deze een nieuwe code. Hiermee verloopt de analyse zowel deductief als inductief (Flowerdew & Martin, 2005).

Vervolgens zijn de tekstfragmenten die specifiek betrekking hadden op de pullfactoren van kerkgebouwen als bedrijfspand verder onderverdeeld. De subcodes die gebruikt zijn binnen deze tekstfragmenten verwijzen rechtstreeks naar de concepten besproken in het theoretisch kader (zie hoofdstuk 2.4). Dit wordt "axial coding" genoemd, een analysetechniek waarbij de hoofdcode verschillende subcodes krijgt toegekend (Flowerdew & Martin, 2005). De resultaten worden in de volgende paragraaf gepresenteerd, geïllustreerd met een aantal relevante citaten uit de interviews.

### **4.3 Resultaten**

In deze paragraaf wordt ingegaan op de vraag waarom ondernemers kiezen voor een kerkgebouw als bedrijfspand. Uit de interviews kwam naar voren dat er drie belangrijke overkoepelende aspecten waren, namelijk persoonlijke motieven, pandkenmerken en locatiekenmerken. Daarnaast wordt in paragraaf 4.3.5 nog een aantal zaken besproken die los staan van de deelvraag, maar toch interessant zijn in het kader van de bedrijfseconomische herbestemming.

Om de anonimiteit van de respondenten te waarborgen wordt tijdens de presentatie van de resultaten alleen verwezen naar de bedrijvigheid van de geïnterviewde ondernemers. Dit betreft een

groepsaccommodatie, een accountantsbedrijf, een woonwinkel, een architectenbureau en een uitgeverij.

#### **4.3.1 Persoonlijke motieven**

Uit de interviews blijkt dat persoonlijke motieven een belangrijk aandeel hebben in de keuze voor een kerkgebouw als bedrijfspand. In deze categorie valt het bezit, de combinatie werken-wonen, de uitdaging en de affiniteit met kerkgebouw als motieven voor de keuze.

Het bezit van het kerkgebouw speelt op twee manieren een rol. In de eerste plaats voorziet het bezit van het kerkgebouw als bedrijfspand in de pensioenvoorziening van de ondernemer. Het architectenbureau noemt het persoonlijk economische motief van de pensioenvoorziening zelfs de belangrijkste factor. Deze pensioenvoorziening is in deze tijden van economische crisis onzeker door het dalen van de prijzen van onroerend goed, zo blijkt uit de volgende opmerking van de uitgeverij:

*Als de waarde van onroerend goed daalt heb je minder opbrengst, en die opbrengst is natuurlijk bedoeld voor mijn pensioen op den duur. Dus minder opbrengst tast direct mijn pensioen aan en dat is vervelend.*

Het bezit speelt voor de ondernemers ook een rol in die zin dat ze volledig zeggenschap hebben over het gebouw. Het accountantsbedrijf geeft aan dat het kerkgebouw functioneel kon worden ingericht en dat dit de werksfeer ten goede is gekomen. Bovendien verschaft het volledige zeggenschap een zekere mate van stabiliteit, aangezien het bedrijf niet afhankelijk is van de grillen van een huurbaas. De uitgeverij huurde op de vorige locatie, maar stuitte op de onwil van de verhuurder om iets te doen aan het onderhoud:

*Ik heb een paar keer waterschade gehad, waarbij ze zich bij de verzekering afvroegen hoe het met het onderhoud van het dak zat? Nou dat was dus beroerd ... En ik heb op een bepaald moment aan die eigenaar gevraagd of ik het kon kopen. Dat was dus niet aan de orde. Ik heb gevraagd of ik dan een meerjarig huurcontract kon krijgen, zodat ik mee zou kunnen investeren in het onderhoud. Maar dat vonden ze ook niet opportuun.*

Een derde bepalende factor is de ondernemerszin en de behoefte aan nieuwe uitdagingen. De woonwinkel noemt expliciet het avontuur en de uitdaging om het kerkgebouw naar eigen inzicht een nieuwe invulling te geven. De groepsaccommodatie stelt dat de ondernemerszin, het zien van nieuwe kansen en de wil om deze aan te gaan doorslaggevend zijn geweest.

De mogelijkheid tot de combinatie werken-wonen speelde een rol voor de woonwinkel en de uitgeverij, hetzij in het kerkgebouw zelf of in één van de bijgebouwen. De woonwinkel noemt dit zelfs van doorslaggevend belang voor het bedrijfseconomisch functioneren, aangezien de woonwinkel zonder de combinatie met wonen waarschijnlijk allang had moeten sluiten:

*Ik moet het hebben van toeristen. En die heb ik natuurlijk in de winter weinig ... Het grootste voordeel is dat ik mijn woning heb en dat ik gewoon dingen kan gaan doen, die ik anders ook zou kunnen doen. En dat ik niet 's morgens van half tien tot 's middags half zes zit te wachten tot ik een klant krijg. Dat hoeft nu niet.*

De uitgeverij was aanvankelijk begonnen in combinatie met wonen, maar door de expansie van het bedrijf week het uit naar een huurlocatie. Toch miste de uitgever de combinatie wonen-werken. Het kerkgebouw bood de mogelijkheid naar deze situatie terug te keren met werken in het kerkgebouw en wonen in het voormalig wijkgebouw. De uitgever geeft aan het prettig te vinden dat hij door de combinatie wonen-werken even snel wat kan ophalen of een uurtje kan gaan werken, terwijl hij tegelijkertijd toch thuis kan zijn voor zijn gezin.

Tot slot speelt de persoonlijke affiniteit met kerkgebouwen een rol bij de keuze voor een kerkgebouw als bedrijfspand. De uitgeverij vertelt dat hij van jongs af aan kerkgebouwen boeiend heeft gevonden en dat hij ze heeft leren waarderen. Hij vindt het in de eerste plaats mooie gebouwen en bovendien zijn ze met veel moeite en inspanning van de gelovigen gebouwd voor de eeuwigheid. De uitgever vindt dat kerkgebouwen behouden moeten blijven voor de samenleving. Een soortgelijk motief geldt ook voor de uitbater van de groepsaccommodatie. Hij vertelt over een familielid dat ook in bezit was van een kerk en dat dit tot de verbeelding sprak:

*Gewoon het idee dat je zelf een kerk hebt, niet eens zozeer vanuit religieuze overwegingen. Ik vind het meer bijzonder dan dat je ergens een boerderij hebt die verbouwd is tot groepsaccommodatie want die zijn er legio ... We moeten met zijn allen toch wel een beetje ervoor waken dat we niet al die mooie oude gebouwen slopen ... Het is toch iets wat in de toekomst een beetje bewaard moet blijven.*

#### **4.3.2 Pandkenmerken**

##### *Representativiteit*

Het motief dat door alle ondernemers is genoemd is de representativiteit of de uitstraling van het pand. Dit lijkt daarom ook het belangrijkste motief voor de keuze voor een kerkgebouw als bedrijfspand. Het architectenbureau stelt dat het kerkgebouw als bedrijfspand iets uitstraalt naar klanten, waarmee je je onderscheidt. Hoewel alle ondernemers de transformatie van het kerkgebouw zelf ter hand namen, is het volgens het architectenbureau evident dat het eindresultaat van de herbestemming de vakkundigheid van het bedrijf toont. Daarbij zegt het ook iets over de visie van het bedrijf, namelijk dat het zich niet alleen met nieuwbouw bezighoudt.

Voor de uitgever is de uitstraling van een historisch pand van belang. De uitgeverij is namelijk specifiek gericht op het uitgeven van wetenschappelijk-historische boeken en tijdschriften. De huisvesting in een historisch pand als een kerkgebouw straalt iets uit naar de auteurs. De woonwinkel noemt in het bijzonder dat de entourage van het kerkgebouw van belang is voor het aantrekken van klanten. Het

accountantsbedrijf noemt in dit verband het feit dat het kerkgebouw het bedrijf een stuk zichtbaarder heeft gemaakt voor klanten. Steeds meer klanten weten de weg naar het bedrijf te vinden.

De uitbater van de groepsaccommodatie spreekt in het kader van de representativiteit over het “Unique Selling Point (USP)” van het kerkgebouw. Het is met andere woorden een uniek object om een groepsaccommodatie in te hebben. Niet elk kerkgebouw is even geschikt om dit USP te bereiken. Volgens de uitbater van de groepsaccommodatie zijn de karakteristieke eigenschappen van een kerkgebouw van belang:

*Het moet er wel echt als kerk uitzien. Je hebt ook van die kerken uit de jaren vijftig/zestig die net veredelde schoolgebouwen of gymnastiekzalen zijn ... Je moet wel kunnen zien dat het een kerk is geweest.*

#### *Ruimte*

De ondernemers waarderen de ruimte in het kerkgebouw op verschillende manieren. Het architectenbureau waardeert de flexibiliteit om een wisselend aantal werknemers aan te houden:

*In de architectenwereld gaat het met pieken en dalen wat betreft de werkgelegenheid. We zitten hier bij wijze van spreken in goede tijden met tien man en in slechte tijden met vijf man. Dit vergt een flexibele ruimte en die is hier gevonden.*

De uitgever noemt met betrekking tot de ruimte de mogelijkheid tot het verdrievoudigen van het vloeroppervlak, door het aanbrengen van twee verdiepingvloeren. Dit was noodzakelijk om voldoende werkruimte en opslagruimte voor de boeken te creëren. Hoewel de uitgeverij op dit moment geen uitbreidingsruimte nodig heeft, biedt het kerkgebouw wel mogelijkheden hiertoe. De tweede verdiepingvloer kan in gebruik genomen worden als dit nodig is.

Het accountantsbedrijf vindt de ruimte van belang voor het ontvangen van klanten en de werksfeer:

*Er moet ruimte zijn om mensen te ontvangen. Je moet je dan even terug kunnen trekken. Niet iedereen hoeft daar bij te zitten en niet iedereen hoeft dat te horen. Daarbij wilde ik dat je elkaar kunt zien tijdens het werken, zodat je met elkaar kunt communiceren. Je moet niet iedereen in een hokje proppen en na acht of negen uur weer vrij laten. Dat is niet echt mijn ding.*

Tot slot zag de uitbater van de groepsaccommodatie het kerkgebouw als een uitbreiding op de bestaande bedrijfseconomische activiteiten. De ondernemer is begonnen met een camping actief in de recreatieve sector. Op een gegeven moment kreeg het bedrijf expansiedrift, maar hiertoe waren op de locatie van de camping geen mogelijkheden. Daarom besloot hij zijn bedrijf op een andere manier uit te breiden door een kerkgebouw op te kopen en te verhuren als groepsaccommodatie.



### 4.3.3 Locatiekenmerken

#### *Bereikbaarheid*

De bereikbaarheid is vooral voor het architectenbureau, de uitgeverij en het accountantsbedrijf van belang. De uitgeverij doelt op de bereikbaarheid met het OV:

*Het is vanaf het station goed te belopen, maar met de auto is het een crime ... Dan heb ik eigenlijk ook de neiging om te denken van dan moeten mensen maar niet met de auto komen ... De meeste auteurs komen met OV. Ze zijn aan universiteiten verbonden en die zitten vaak ook in binnensteden.*

Het accountantsbedrijf noemt het gunstig dat de locatie van het kerkgebouw vlakbij het station en de snelweg zit.

#### *Ligging*

De uitgeverij zegt dat zijn bedrijf gebaat is bij een centrale ligging in het land. Daarbij noemt de uitgever de ligging van het kerkgebouw in een levendige buurt op lokaal niveau als pullfactor. Dit heeft ook qua veiligheid zijn voordelen, want het inbraakrisico is naar zijn zeggen beperkter. Het architectenbureau bestempelt de ligging van het kerkgebouw als onderdeel van de wijk als belangrijke vestigingsplaatsfactor. Hij vindt het belangrijk dat het bedrijfspand past in de omgeving.

De uitbater van de groepsaccommodatie zegt dat zijn kerkgebouw op een prima locatie staat, maar het had niet dichters tussen de huizen moeten staan. Dat zou voor teveel overlast kunnen zorgen in de buurt. Het moet naar zijn zeggen ook weer niet te afgelegen liggen, want er moet in de omgeving wel wat te doen zijn voor de gasten.

De woonwinkel stelt dat de ligging achteraf gezien niet zo gunstig is. Qua locatie had het meer richting het centrum moeten zitten. Mensen vinden het lastig te vinden, omdat het een beetje achteraf ligt. Dit is ongunstig voor het bedrijfseconomisch functioneren, want het trekt minder klanten. Het accountantsbedrijf vindt daarentegen de ligging van de locatie goed, omdat het mooi centraal gelegen is in de stad van vestiging. Het netwerk van het bedrijf ligt in die stad en daarom is de centrale ligging een gunstige vestigingsplaatsfactor.

#### *Parkeergelegenheid*

De parkeergelegenheid wordt alleen door het accountantsbedrijf expliciet als vestigingsplaatsfactor genoemd, mede omdat het parkeerbeleid in de stad niet zo gunstig is:

*Het is niet handig als klanten de auto verderop moeten zetten. Dat betekent dat klanten met administraties over straat moeten lopen en dat moet je niet willen ... We hebben nu ruime parkeergelegenheid dus dat feest is opgelost.*

Het architectenbureau en de uitgeverij melden parkeergelegenheid te hebben voor auto's, maar het is als zodanig geen vestigingsplaatsfactor van belang.

#### **4.3.4 Overige resultaten**

Er kwamen tijdens de interviews nog een aantal zaken naar voren met betrekking tot de transformatie van het kerkgebouw naar bedrijfspand en het bedrijfseconomische functioneren. Deze zaken staan los van de hoofdvraag, maar zijn desalniettemin interessant te vermelden in het kader van deze scriptie. De ondernemers laten bijvoorbeeld weten dat de huisvesting van hun bedrijf in het kerkgebouw op weinig tot geen verzet stuitte bij de kerkgangers en de omgeving. Dit staat in contrast met de verwachtingen op basis van de theorie.

Eenzijds is dit te verklaren uit het feit dat sommige ondernemers het kerkgebouw van een derde partij overnamen, bijvoorbeeld de gemeente of een andere ondernemer. In de gevallen dat zich wél verzet voordeed richtte zich dit voornamelijk op het afstoten van het kerkgebouw en niet zozeer op de nieuwe bedrijfseconomische bestemming. Uiteindelijk hecht de kerkgangers en de gemeente het meeste belang aan het behoud van het kerkgebouw, ongeacht de functie. Bovendien hebben de kerkgemeenschappen zelf nog altijd veel invloed op de nieuwe bestemming, omdat ze simpelweg zelf beslissen aan wie ze verkopen. Uit het interview met het accountantskantoor en woonwinkel bleek dat de kerkgemeente invullingen als een café of discotheek pertinent uitsloot.

Wat de wisselwerking met de burgerlijke gemeente betreft kan gesteld worden dat de ondernemers doorgaans snel een akkoord bereiken over een bestemmingswijziging. Alleen de uitgeverij had te maken met een langdurig proces, voornamelijk gevoed door een politiek onrustig periode in de gemeente van vestiging. Toch heeft de gemeente volgens het accountantsbedrijf uiteindelijk ook belang bij het behoud van het kerkgebouw:

*Ze waren al lang blij dat er iets in kwam en dat het niet leeg stond. Er zijn in de afgelopen twee maanden een aantal leegstaande scholen vernield en het heeft klauwen met geld gekost om dat weer op te knappen. Bovendien bepaalt een kerkgebouw het stadsgezicht, dus ze wilden het ook niet platgooien.*

De bestemmingswijziging is overigens een harde eis van de ondernemer, want ondernemers zijn niet bereid het risico te nemen een kerkgebouw als bedrijfspand aan te wenden zonder dat ze verzekerd zijn van de bestemmingswijziging stelt de uitbater van de groepsaccommodatie:

*Ik ben wel ondernemer natuurlijk en ik wil best tot op een bepaalde hoogte gokken, maar ik ga niet blind gokken.*

Op het moment dat het bestemmingsplan is gewijzigd en de koop tot stand is gekomen beginnen ondernemers met de verbouwing van het pand. Er moeten aanpassingen worden gedaan om een prettig leef- en werkklimaat te creëren, bijvoorbeeld met een ruime lichtinval, verwarming, ventilatie en sanitaire voorzieningen. Dit is het punt waarop zich soms problemen met de burgelijke gemeente voordoen in het kader van de bouwverordening of de monumentale wet- en regelgeving.

De monumentale status wordt wat dat betreft niet als een voordeel gezien, hoewel het ook niet per sé een nadeel hoeft te zijn. Het architectenbureau, dat in een monumentaal kerkgebouw gehuisvest is stelt dat de gemeente bereid is om mee denken, omdat hun eerste prioriteit toch het behoud van het kerkgebouw is.

Alle ondernemers moesten maatregelen treffen om de lichtinval te verbeteren, hetzij door de ramen te vervangen of een adequate hoeveelheid tl-verlichting aan te brengen. Daarbij is de compartimentering van de ruimte ook een belangrijk punt, bijvoorbeeld door middel van een verdiepingsvloer en scheidingswanden. Dit is nodig om het vloeroppervlak te vergroten en de stookkosten te drukken. Het architectenbureau heeft het open karakter van het kerkgebouw behouden, maar ziet hierdoor aanzienlijke stookkosten tegemoet.

De stookkosten is het grootste kostenaspect met betrekking tot het bedrijfseconomisch functioneren in een kerkgebouw. De onderhoudskosten zijn over het algemeen laag. Hier staat tegenover dat de ondernemers een grote investering hebben gedaan in de verbouwing van het pand, waardoor groot onderhoud op korte termijn niet nodig is.

#### **4.3.5 Conclusie**

Uit de interviews kwam een aantal vestigingsmotieven naar voren, die zijn uitgesplitst in persoonlijke motieven, pandkenmerken en locatiekenmerken. In deze slotparagraaf wordt antwoord gegeven op de vraag waarom ondernemers kiezen voor een kerkgebouw als bedrijfspand.

In de categorie persoonlijke motieven wordt in de eerste plaats het bezit van een kerkgebouw genoemd en de hieraan gekoppelde zeggenschap over het gebouw alsmede de pensioenopbouw. Deze factor lijkt echter niet specifiek van toepassing op kerkgebouwen, want ieder ander aangekocht pand kan deze wens vervullen. Dit geldt ook voor de ondernemerszin en het aangaan van een nieuwe uitdaging als persoonlijk motief. De uitdaging kan ook gevonden worden in een ander her te bestemmen pand, bijvoorbeeld een oud industrieel gebouw.

De mogelijkheid tot de combinatie werken-wonen is ook een vestigingsplaatsmotief. Dit is eenvoudig te realiseren omdat een kerkgebouw normaal gesproken over een aantal bijgebouwen beschikt, waar het wonen gerealiseerd kan worden. Deze mogelijkheid tot gecombineerd wonen en werken is echter niet een situatie die alleen in kerkgebouwen bereikt kan worden. Tot slot speelt in de categorie persoonlijke motieven ook een rol dat de ondernemer affiniteit heeft met kerkgebouwen. De ondernemer vindt het kerkgebouw een mooi gebouw en is een voorstander van behoud. Dit persoonlijk motief voor de vestigingsplaatskeuze is specifiek verbonden met het kerkgebouw. Hierbij dient echter wederom een

kanttekening geplaatst te worden, omdat de affiniteit kan voortkomen uit een voorliefde voor oude gebouwen.

De representativiteit geldt als belangrijkste pullfactor in de categorie pandkenmerken. Het kerkgebouw als bedrijfspand straalt iets uit naar klanten, waarmee het bedrijf zich kan onderscheiden. De ondernemers laten echter weten dan een ander "oud gebouw" wellicht ook in deze behoefte had kunnen voorzien. Toch blijft gelden dat kerkgebouwen over karakteristieke kenmerken beschikken, die gewaardeerd worden door bedrijven die representativiteit hoog in het vaandel hebben staan. Het kerkgebouw is uniek als bedrijfspand en maakt het bedrijf zichtbaar in de omgeving. Dit kan een rol spelen bij het aantrekken en behouden van klanten (zie paragraaf 2.3.5 en 2.4). Daarnaast is de omvang en de mogelijkheden met de ruimte in een kerkgebouw een belangrijke pullfactor voor ondernemers. Dit is in strijd met de theorie, aangezien daar het kerkgebouw juist als een buitengewoon inflexibele ruimte wordt gekenmerkt (zie paragraaf 2.3.5). Het feit dat ondernemers bereid zijn fors te investeren in de transformatie van het kerkgebouw tot bedrijfspand betekent dat de ondernemers mogelijkheden zien met betrekking de ruimte. Daarbij geldt voor kerkgebouwen dat de geboden ruimte uitbreidingsmogelijkheden biedt. De uitbater van de groepsaccommodatie ziet het kerkgebouw in zijn geheel als een soort van externe uitbreiding op de bestaande bedrijfseconomische activiteit.

Uit de theorie blijkt dat bedrijven in de dienstverlening waarde hechten aan een representatief pand, maar ook de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid op een potentiële bedrijfslocatie is van belang (zie paragraaf 2.5). De uitgeverij hecht niet zoveel waarde aan parkeergelegenheid, maar des te meer aan bereikbaarheid met het OV. Verder speelt de ligging een rol als pullfactor. De ondernemers zijn gebaat bij een centrale ligging, zodat ze eenvoudig te vinden en te bereiken zijn door klanten. Dit is een specifiek kenmerk van kerkgebouwen aangezien ze vaak een centrale ligging hebben in een dorp of stad.

Tot slot kan in relatie tot de overige resultaten gesteld worden dat ondernemers met een kerkgebouw als bedrijfspand weinig tot geen verzet ondervinden van kerkgangers of de omgeving. Daarbij is de burgelijke gemeente bereid om mee te werken aan een bestemmingswijziging. Toch ligt de gemeente in de ogen van de ondernemers soms dwars via de bouwverordening of via monumentale wet- en regelgeving waar het gaat om de transformatie van het pand. Verder treffen ondernemers maatregelen met het oog op de lichtinval en de stookkosten.

## 5 DISCUSSIE

In dit hoofdstuk wordt een kritische reflectie gegeven op de representativiteit van de data, de beperkingen van de statistische toets en de databeschikbaarheid. Er komt een aantal zaken aan het licht die van invloed zijn op de interpretatie van de resultaten. Verder komt het feit ter sprake dat alleen ondernemers geïnterviewd zijn en de vraag wordt opgeworpen in hoeverre de locatiemotieven alleen van toepassing zijn op kerkgebouwen. Tot slot wordt het overschot aan bedrijventerreinen in Nederland besproken om de bedrijfseconomische herbestemming als panacee voor de problematiek rond afgestoten kerkgebouwen in het juiste perspectief te plaatsen.

### 5.1 Representativiteit

De uitkomst van de statistische analyse toonde onder andere dat de kans op herbestemming en de kans op bedrijfseconomische herbestemming toeneemt naarmate de mate van stedelijkheid afneemt. Dit kan enerzijds een opvallende uitkomst zijn van dit onderzoek, maar anderzijds kan het ook het gevolg zijn van de oververtegenwoordiging van het aantal kerkgebouwen uit de provincie Friesland. Het grootste deel van de kerkgebouwen bevindt zich in niet-stedelijk gebied. Doorgaans wordt de representativiteit vergroot als het aantal cases wordt vergroot, maar de toevoeging van de inventarisatie van de Stichting Alde Fryske Tsjerken (2009) kan hiermee ook een negatieve invloed hebben gehad op de representativiteit.

### 5.2 Statistische analyse

De statistische analyse kent op zichzelf ook een tekortkoming. De gegevens kennen namelijk een hiërarchische structuur, die er toe kan leiden dat de resultaten vertekenen. Er is geen correctiefactor opgenomen om deze tekortkoming te ondervangen.

Dat de gegevens een hiërarchische structuur kennen wil zeggen dat de gegevens gegroepeerd kunnen worden op verschillende hiërarchische niveaus (Hox, 1992). De groep afgestoten kerkgebouwen splitst zich op in een groep herbestemming en een groep sloop. Vervolgens wordt er binnen de groep herbestemming onderscheid gemaakt tussen economisch en niet-economisch.

Door de hiërarchische structuur kan er sprake zijn van *selection bias*. Dit treedt op als de verdeling van de cases over de groepen in de hiërarchie niet *random* plaatsvindt. Een bedrijfseconomische herbestemming valt altijd onder de categorie herbestemming en kan nooit in de categorie sloop vallen op een hoger hiërarchisch niveau. Er treden selectieve verschillen op tussen de groepen in de hiërarchie die de resultaten kunnen vertekenen (Smits, 1999).

Uiteindelijk is het de vraag in hoeverre de verschillen tussen de groepen van tevoren bestonden of ontstaan zijn door het selectieproces. Het probleem van de *selection bias* kan opgelost worden met de methode van Heckman (1976, 1979). Hierbij wordt voor iedere case een correctiefactor berekend, die uiteindelijk als

verklarende variabele wordt opgenomen in het model. Deze methode is echter in dit onderzoek niet gebruikt. Het is dus mogelijk dat de resultaten een vertekend beeld geven.

### **5.3 Databeschikbaarheid en getoetste factoren**

Op basis van de theorie en de databeschikbaarheid is bepaald welke variabelen worden getoetst. Hierbij ligt dus niet alleen een theoretisch invalshoek genomen bij het opstellen van de hypothesen, maar pragmatische overwegingen spelen ook een rol. Het was vanuit de theorie interessant geweest om ook andere aspecten van invloedfactoren meet te nemen, bijvoorbeeld de grootte van het kerkgebouw, of indeling van de interne ruimte. Er is echter voor gekozen voor de mate van stedelijkheid, denominatie en de monumentale status omdat met betrekking tot deze aspecten de gegevens aanwezig en compleet waren in de dataset.

Daarbij is het de vraag in hoeverre de resultaten van de statistische analyse uitsluitend van toepassing zijn kerkgebouwen. Het is goed mogelijk dat deze factoren ook gelden voor andere oude gebouwen, bijvoorbeeld industrieel erfgoed.

### **5.4 Ondernemersperspectief**

In paragraaf 5.3 is gesteld dat er onvoldoende duidelijk is in hoeverre de resultaten alleen gelden voor kerkgebouwen. Dit geldt evenzeer voor de interviews met de ondernemers. Zij noemen belangrijke pullfactoren, zoals de representativiteit van het pand en de uitdaging om het kerkgebouw naar eigen inzicht te transformeren. In breder verband zullen de ondernemers deze pullfactoren waarschijnlijk ook noemen bij andere oude gebouwen.

Daarbij ontbreekt in het kader van de interviews een breed ondernemersperspectief, aangezien alleen ondernemers zijn geïnterviewd die reeds een kerkgebouw als bedrijfspand bezitten. Hun perceptie zal afwijken van ondernemers die niet beschikken over een kerkgebouw als bedrijfspand.

### **5.3 Overschot bedrijventerreinen**

De afgelopen decennia is er op gemeentelijk niveau veel grond tegen lage prijzen uitgegeven in het kader van bedrijfshuisvesting. Hiermee is geprobeerd plaatselijk werkgelegenheid te creëren. Er is een te ruim aanbod aan bedrijfslocaties ontstaan die in combinatie met de lage prijzen ervoor zorgen dat de nieuwbouw de goedkoopste oplossing is voor bedrijfshuisvesting (Van Dinteren & Van der Krabben, 2008).

Volgens Van Dinteren & Van der Krabben (2008) zijn hierdoor veel bedrijventerreinen in Nederland in rap tempo verouderd. De planningsopgave van de verouderde bedrijventerreinen loopt parallel aan de planningsopgave van de vrijkomende kerkgebouwen.

Hiermee is de herbestemming van kerkgebouwen wellicht niet het panacee voor problematiek rond vrijkomende kerkgebouwen. In de eerste plaats hebben bedrijven de keuze uit een ruim aanbod van bedrijfslocaties tegen lage prijzen. Waarom zouden bedrijven dan willen investeren in een kerkgebouw als

bedrijfspannd als er veel goedkopere alternatieven zijn? Dit neemt echter niet weg dat de commerciële herbestemming voor het behoud van een kerkgebouw op lange termijn de beste oplossing is.

## 6 CONCLUSIE

In dit laatste hoofdstuk worden de belangrijkste resultaten nog een keer op een rij gezet. Aansluitend zullen implicaties van het onderzoek aan de orde komen en er worden een aantal suggesties gedaan voor verder onderzoek.

### 6.1 Belangrijkste resultaten

Herbestemming is een manier om het behoud van kerkgebouwen veilig te stellen. De bedrijfseconomische herbestemming is in dit verband interessant, omdat het in staat is zichzelf financieel te bedruipen. De doelstelling van het onderzoek richtte zich daarom in eerste instantie op het onderzoeken van de factoren die van invloed zijn op herbestemming van kerkgebouwen en in tweede instantie op het onderzoeken van de herbestemming van kerkgebouwen naar bedrijfseconomische activiteiten. De hoofdvraag wendde zich aansluitend tot de vraag welke factoren van invloed zijn op herbestemming van kerkgebouwen en in het bijzonder de bedrijfseconomische vorm van herbestemming.

In het kader van deze vraagstelling is eerst gekeken in hoeverre en in welke hoedanigheid het fenomeen herbestemming zich voordoet. Ruim twee derde van de afgestoten kerkgebouwen heeft een herbestemming gekregen. Hiervan heeft bijna een kwart een bedrijfseconomische herbestemming, voornamelijk kantoor- en handelsgebouwen of gebouwen voor restauratie, amusement en recreatie. Vervolgens is gekeken welke factoren de kans op herbestemming beïnvloeden. De invloed van de factoren mate van stedelijkheid, denominatie en de monumentale status zijn statistisch getoetst.

Hieruit blijkt in de eerste plaats dat de kans op herbestemming groter is naarmate de mate van stedelijkheid afneemt. Daarbij is de kans op herbestemming groter voor protestantse kerkgebouwen en monumentale kerkgebouwen. De kans op herbestemming van het kerkgebouw naar bedrijfseconomische activiteiten neemt ook toe naarmate de mate van stedelijkheid afneemt. Daarnaast zijn de factoren denominatie en monumentale status niet van invloed.

In het kwalitatieve deel van dit onderzoek is gekeken waarom ondernemers kiezen voor een kerkgebouw als bedrijfspand. Hieruit bleek dat er drie belangrijke overkoepelende aspecten zijn, namelijk persoonlijke motieven, pandkenmerken en locatiekenmerken. Als persoonlijk motief wordt opgevoerd de pensioenopbouw, het volledig zeggenschap, de ondernemerszin, de mogelijkheid tot een combinatie van wonen en werken en affiniteit met het kerkgebouw. De representativiteit van het pand en de ruimte zijn belangrijke pandkenmerken. Tot slot zijn de representativiteit van de omgeving, de bereikbaarheid en parkeergelegenheid als factoren van belang genoemd bij de keuze voor een kerkgebouw als bedrijfspand.

Overige interessante resultaten van de interviews zijn dat ondernemers op weinig weerstand stuiten in de omgeving en dat de burgerlijke gemeente doorgaans bereid is mee te werken aan een bestemmingswijziging. De gemeente is echter vaak een tegenwerkende kracht als het gaat om toestemming



voor de noodzakelijke aanpassingen aan het kerkgebouw om het geschikt te maken als bedrijfspand.

## **6.2 Implicaties onderzoek**

Al met al beoogt dit onderzoek een bijdrage aan de kennis op het gebied van herbestemming te leveren. De resultaten van het onderzoek bieden handvaten aan iedereen die zich bezighoudt met het behoud van kerkgebouwen via herbestemming. Hierbij valt te denken aan overheidsinstanties of erfgoedorganisaties die zich bezighouden met beleid gericht op de problematiek rond het afstoten van kerkgebouwen.

Als in beleid ingezet wordt op behoud van het kerkgebouw via herbestemming dan is het interessant om te weten welke factoren de kans op herbestemming beïnvloeden. Dit onderzoek biedt in dit kader ook inzicht in de herbestemming naar bedrijfseconomische activiteiten. Dit type herbestemming is in staat zichzelf te bedruipen en hiermee is het behoud op lange termijn gewaarborgd zonder dat hier gemeenschapsgeld aan te pas hoeft te komen.

## **6.3 Suggesties voor verder onderzoek**

In de eerste plaats is het interessant om dit onderzoek verder uit te breiden door andere factoren op te nemen in de statistische analyse, bijvoorbeeld in relatie tot de pandkenmerken (grootte, type, bouwstijl) of de omgeving (economische structuur regio).

Verder is het interessant om een breed ondernemersperspectief te schetsen met betrekking tot het kerkgebouw als bedrijfspand. Dit kan bijvoorbeeld door ondernemers in de nabijheid van een afgestoten kerkgebouw te vragen in hoeverre zij potentie zien in het kerkgebouw als bedrijfspand. Ook is het interessant om te onderzoeken in hoeverre bedrijven kunnen functioneren in kerkgebouwen. In hoeverre is het bedrijfseconomisch functioneren anders dan in een gewoon bedrijfspand?

Tot slot kan het interessant zijn om te onderzoeken hoe andere actoren rond de herbestemming van kerkgebouwen aankijken tegen het bedrijfseconomische type herbestemming. Hoe kijken de omwonenden en de kerkgangers bijvoorbeeld aan tegen de herbestemming van het kerkgebouw naar een bedrijfseconomische activiteit?

## LITERATUURLIJST

Ahn, K. (2007), *Adaptive re-use of abandoned historic churches: building type and public perception*. Texas University.

Ashworth, G.J., B. Graham & J.E. Tunbridge (2007), *Pluralising pasts: Heritage, identity and place in multicultural societies*. Pluto Press, London.

Ashworth, G.J. (2008), *Paradigms and paradoxes in planning the past. In: Selling or Telling? Paradoxes in tourism, culture and heritage*. Atlas/Epoch, Brighton.

Baarda, D.B., M.P.M. De Goede & J. Teunissen (2005), *Basisboek kwalitatief onderzoek: handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek*. Groningen: Stenfert Kroese. Tweede druk.

Belvédère (2008), *Onderzoek herbestemming kerken en kerklocaties. Een inventarisatie vanaf 1970*, Bisdom Haarlem, Bisdom Rotterdam, Projectbureau Belvédère.

Bilkes, R. (2010), *Tweedehands kerken. Een historisch onderzoek naar hoe Nederland omgaat met gebouwd religieus erfgoed (1960-2010)*. Universiteit Utrecht.

Boelens, M. (2009), *Motieven voor bedrijfsmigratie: een onderzoek naar de verhuismotieven van bedrijven in Nederland*, Rijksuniversiteit Groningen.

Boon, T. (2008), *Succesvolle gebiedstransformaties – Een verkennende studie naar succesindicatoren voor transformatiegebieden*, School of real estate, Amsterdam.

Bullen, P.A. & E.D. Love, (2011), "Adaptive reuse of heritage buildings", *Structural Survey*, Vol. 29 (5), pp. 411 – 421.

Brughuis, C. (2011), *Omgevingseffecten van herbestemming*, Universiteit Wageningen

CBS (2009), *Religie aan het begin van de 21ste eeuw*. Den Haag/Heerlen: CBS.

CBS (2011), *Statistisch Jaarboek 2011*. Den Haag/Heerlen: CBS.

CBS (2012), *Begrippen*, <http://www.cbs.nl/nl->

[NL/menu/methoden/begrippen/default.htm?ConceptID=658](http://nl/menu/methoden/begrippen/default.htm?ConceptID=658) (bezoekt op 9-12-2012).

CBS (2012), *Kerncijfers wijken en buurten 2004-2010*.  
<http://statline.cbs.nl/StatWeb/selection/default.aspx?DM=SLNL&PA=70904NED&VW=T> (bezoekt op 9-2-2012).

Centrum voor Architectuur en Stedebouw (1996), *Hergebruik monumentale kerkgebouwen*. De Vorst, Tilburg.

Douglas, James (2000) *Building adaptation*, Butterworth-Heinemann, Oxford.

Flowerdew, R. & D. Martin (2005), *Methods in Human Geography: A guide for students doing a research project*. Pearson Education Limited, Harlow. Tweede editie.

Harmsen, H. (2008), *De oude kaart van Nederland: Leegstand en herbestemming*, Atelier Rijksbouwmeester, Den Haag.

Hek, M., J. Kamstra et al. (2004) *Herbestemmingswijzer. Herbestemming van bestaand vastgoed*, Publicatiebureau bouwkunde, Delft.

Highfield, David (1987), *Rehabilitation and Re-Use of old buildings*. E. & F.N. Spon, London.

Karlsson, C. et al. (2008) *Handbook of Research on Cluster Theory*, Edward Elgar Publishing, Cheltenham.

Kiley, C.J. (2004), *Convert! The adaptive re-use of churches*, Massachusetts institute of technology.

Latham, D. (2000). *Creative re-use of buildings*. Shaftesbury, Donhead (UK).

Lueg (2011) *Houses of God... or not?! Approaches to the Adaptive Reuse of Churches in Germany and the United States*, University of Maryland

Knippenberg, H. (1992), *De religieuze kaart van Nederland, omvang en geografische spreiding van de godsdienstige gezindten vanaf de Reformatie tot heden*, Van Gorcum, Assen/Maastricht

Martens, J. (2003), *Toekomstperspectieven voor kerkgebouwen. Revitaliseren, herbestemmen of slopen?*, KU Leuven.

Nelissen, M.J.N. & M.J.S. Bogie (1999), "Herbestemming van grote monumenten - Gemeenten krijgen in toenemende mate te maken met leegstand van grote monumenten. Welke strategieën zijn er om herbestemming te bevorderen?", *Openbaar Bestuur*, vol. 9(8), pp. 2-6.

Nelissen, N. et al. (2008), *Geloof in de toekomst! Strategisch Plan Religieus Erfgoed*, Stichting jaar van het Religieus Erfgoed 2008, Heeswijk.

Pellenbarg, P.H., A. Pruntel & W.G. van der Weij (1993), *Ruimtelijke cognitie en ruimtelijk gedrag van ondernemers in Nederland*, Rijksuniversiteit Groningen

Pellenbarg, P.H., L.J.G. Van Wissen, J. van Dijk (2002), *Firm relocation: state of the art and research prospects*, Rijksuniversiteit Groningen

Pollmann, T. (1995), *Herbestemming van Kerken*, Sdu, Den Haag.

Rand (2012), Data collection methods: Semi-Structured Interviews and Focus Groups. [http://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/technical\\_reports/2009/RAND\\_TR718.pdf](http://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/technical_reports/2009/RAND_TR718.pdf) (bezoekt op 24-4-2012).

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2011), Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort.

Roeterdink, N. (2002), *De domo dei ad habitationis usum - Van godshuis tot woonbestemming*, TU Delft.

Roetert, W. (2010), *van Koude Kerkbanken naar Luxe Sofa's. Een Masterthesis naar de functieverandering van kerkgebouwen*, Rijksuniversiteit Groningen.

Simon, H.A. (1957), *Models of a man; social and rational*, Wiley, New York.

Simon, H.A. (1952), A behavioural model of rational choice. *Quarterly Journal of Economics* 69, p. 99-118.

Steensma, R. (1981), *Kerken, wat doe je ermee?*, Bosch & Keuning, Baarn.

Steensma, R. (1985), *Kerken in Friesland*, Bosch & Keuning, Baarn.

Stichting Alde Fryske Tsjerken (2009) *Tinke om 'e Tsjerken*, Provincie Friesland, Leeuwarden.

Velthuis, K. & D.H.R. Spenneman 2007, "The Future of Defunct Religious Buildings: Dutch Approaches to Their Adaptive Re-use.", *Cultural Trends*, vol. 16(1), pp. 43-66.

Wijnekus, J. (2009) Herbestemming van Brabantse kloostercomplexen: *Ideëel gekkenwerk of kwestie van samenwerken?* Universiteit Utrecht.

## BIJLAGE 1 DESCRIPTIVES VARIABELE BELVEDERE + SAFT

Descriptives variabelen Belvédère + SAFT						
	%	aantal			%	Aantal
<b>Stedelijkheid</b>	100	1047		<b>Functiegroep</b>	100	1047
Zeer sterk stedelijk	20,5	215		Religieus + meervoudig (1)	2,3	24
Sterk stedelijk	27,6	289		Gebouwen voor verkeer & industrie (2)	0,3	3
Matig stedelijk	12,6	132		Kantoor- en handelsgebouwen (3)	9,6	100
Weinig stedelijk	16,0	168		Gezondheidszorg, sociale verzorging, detentie (4)	3,2	33
Niet-stedelijk	23,2	243		Restauratie, amusement- en recreatiegebouwen (5)	8,2	86
				Religieuze functies (6)	14,9	156
<b>Denominatie</b>	100	1047		Onderwijs, cultuur & wetenschap (7)	11,4	119
Protestants	60,7	636		Woongebouwen	14,2	149
Katholiek	37,3	391		Multifunctioneel	4,3	45
Overig	1,9	20		Overig	0,3	3
				Onbekend	6,0	63
				Sloop	25,4	266
<b>Monumentale status</b>	100	1047		<b>Typering hergebruik</b>	100	1047
ja	19,5	204		Passend	17,2	180
nee	80,5	843		Neutraal	18,8	197
				Niet-passend	32,3	338
				Overig/Onbekend	6,3	66
				Sloop	25,4	266

## BIJLAGE 2 KRUISTABELLEN HERBESTEMMING/SLOOP

Herbestemming/Sloop x Mate van stedelijkheid								
			Mate van stedelijkheid					Totaal
			Zeer sterk stedelijk	Sterk stedelijk	Matig stedelijk	Weinig stedelijk	Niet-stedelijk	
Herbestemming/Sloop	Sloop	Aantal	74	89	48	40	15	266
		Percentage	27,8%	33,5%	18,0%	15,0%	5,6%	100,0%
	Herbestemming	Aantal	141	200	84	128	228	781
		Percentage	18,1%	25,6%	10,8%	16,4%	29,2%	100,0%
Totaal		Aantal	215	289	132	168	243	1047
		Percentage	20,5%	27,6%	12,6%	16,0%	23,2%	100,0%

Herbestemming/Sloop x Denominatie						
			Denominatie			Totaal
			Protestants	Katholiek	Overig	
Herbestemming/Sloop	Sloop	Aantal	57	207	2	266
		Percentage	21,4%	77,8%	,8%	100,0%
	Herbestemming	Aantal	579	184	18	781
		Percentage	74,1%	23,6%	2,3%	100,0%
Totaal		Aantal	636	391	20	1047
		Percentage	60,7%	37,3%	1,9%	100,0%

Herbestemming/Sloop x Monumentaanwijzing					
			Monumentaanwijzing		Totaal
			ja	nee	
Herbestemming/Sloop	Sloop	Aantal	4	262	266
		Percentage	1,5%	98,5%	100,0%
	Herbestemming	Aantal	200	581	781
		Percentage	25,6%	74,4%	100,0%
Totaal		Aantal	204	843	1047
		Percentage	19,5%	80,5%	100,0%

## BIJLAGE 3 BEDRIJFSECONOMISCH/NIET-BEDRIJFSECONOMISCHE HERBESTEMMING

Bedrijfseconomisch/niet-bedrijfseconomische herbestemming x Mate van stedelijkheid								
			Mate van stedelijkheid					Totaal
			Zeer sterk stedelijk	Sterk stedelijk	Matig stedelijk	Weinig stedelijk	Niet-stedelijk	
bedrijfseconomisch/niet-economische herbestemming	Niet-bedrijfseconomisch	Aantal	120	145	57	92	178	592
		Percentage	20,3%	24,5%	9,6%	15,5%	30,1%	100,0%
	bedrijfsEconomisch	Aantal	21	55	27	36	50	189
		Percentage	11,1%	29,1%	14,3%	19,0%	26,5%	100,0%
	Total	Aantal	141	200	84	128	228	781
		Percentage	18,1%	25,6%	10,8%	16,4%	29,2%	100,0%

bedrijfseconomisch/niet-bedrijfseconomische herbestemming x Denominatie						
			Denominatie			Total
			Protestants	Katholiek	Overig	
bedrijfseconomisch/niet-economische herbestemming	Niet-bedrijfseconomisch	Aantal	442	138	12	592
		Percentage	74,7%	23,3%	2,0%	100,0%
	bedrijfseconomisch	Aantal	137	46	6	189
		Percentage	72,5%	24,3%	3,2%	100,0%
	Total	Aantal	579	184	18	781
		Percentage	74,1%	23,6%	2,3%	100,0%

Bedrijfseconomisch/niet-bedrijfseconomische herbestemming x Monumentaanwijzing					
			Monumentaanwijzing		Total
			ja	nee	
bedrijfseconomisch/niet-bedrijfseconomische herbestemming	Niet-bedrijfseconomisch	Aantal	164	428	592
		Percentage	27,7%	72,3%	100,0%
	Economisch	Aantal	36	153	189
		Percentage	19,0%	81,0%	100,0%
	Total	Aantal	200	581	781
		Percentage	25,6%	74,4%	100,0%



## BIJLAGE 4 CORRELATIES ONAFHANKKELIJK VARIABELEN

Correlaties mate van stedelijkheid, denominatie & monumentaanwijzing				
		Stedelijkheid	Denominatie	Monumentaanwijzing
Stedelijkheid	Pearson Correlation	1	-,331**	-,045
	Sig. (2-tailed)		,000	,149
	N	1047	1047	1047
Denominatie	Pearson Correlation	-,331**	1	-,077*
	Sig. (2-tailed)	,000		,012
	N	1047	1047	1047
Monumentaanwijzing	Pearson Correlation	-,045	-,077*	1
	Sig. (2-tailed)	,149	,012	
	N	1047	1047	1047
<p>** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).</p> <p>* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).</p>				

## **BIJLAGE 5 OPZET SEMI-GESTRUCTUREERD INTERVIEW**

### **Introductie**

Dit interview is in het kader van mijn scriptieonderzoek kerkgebouwen als bedrijfspand. Het doel van het interview is inzicht te krijgen in de motieven van bedrijven/ondernemers voor de locatiekeuze. Daarnaast komt ook het herbestemmingsproces ter sprake. Wilt u dat het interview anoniem blijft?; Mag ik het gesprek opnemen?

### **Achtergrondvragen**

Kunt u mij iets vertellen over de huidige bedrijfseconomische activiteit?

*Type bedrijvigheid; aantal werknemers;*

Wat is uw functie binnen het bedrijf en hoe lang doet u dit al?

Hoe lang zit het bedrijf op de huidige locatie?

Is de huidige locatie de eerste locatie of is het bedrijf verhuist? Indien het bedrijf verhuist is, waar was de vorige locatie?

Kunt u mij iets vertellen over het kerkgebouw en hoe de bedrijfseconomische activiteit daarin plaatsvindt?

In hoeverre zijn de onderhoudskosten van het kerkgebouw van invloed op het bedrijfseconomisch functioneren?

### **Herbestemmingsproces**

Hoe bent u op de hoogte gesteld van de locatieoptie?

*Makelaar; eigen ervaring; zakenrelaties; pers; gemeente; internet.*

Zijn er alternatieve locaties overwogen? Zo, ja welke?

Waarom hebt u juist voor deze locatie gekozen?

*Motieven later uitgebreid op ingaan.*

Hoe is de overname tot stand gekomen?

*Duur van het proces; wisselwerking met andere actoren.*

Wie was de verkopende partij?

*Rooms-katholieke denominatie kans kleiner op economische herbestemming.*

Waarom deed de verkopende denominatie het kerkgebouw van de hand?

*Financiële overwegingen; voldeed niet meer aan gebruikseisen; lage bezetting; reorganisatie.*

In hoeverre had de verkopende denominatie invloed op het herbestemmingsproces? Op welke wijze?

*Emotionele belangen;*

Op welke voorwaarden is de verkoop vervolgens tot stand gekomen?

*Verkoopprijs; voorwaarden in koopcontract.*

In hoeverre hadden andere actoren (overheid, omwonenden, etc.) invloed op het herbestemmingsproces?

Op welke wijze?

*Cultuur-historische belangen; kwaliteit van de leefomgeving;*

Op welke wijze speelde de monumentale status een rol in het herbestemmingsproces?

*Wet-en regelgeving; subsidies;*

In hoeverre is het kerkgebouw uiteindelijk aangepast om de huidige bedrijfseconomische activiteit mogelijk te maken? Op welke wijze?

*Intern; Extern.*

## **Motieven**

1. Pushfactoren (indien van toepassing)

Kunt u mij vertellen wat de reden was om de vorige locatie te verlaten?

*Gebrek aan uitbreidingsruimte; geen representatief gebouw/omgeving; slechte bereikbaarheid; gebrek aan parkeergelegenheid; persoonlijke motieven; slechte verkeersligging.*

2. Keepfactoren (indien van toepassing)

Kunt u mij vertellen welke factoren zijn overwogen om op de voorgaande locatie te blijven? Oftewel de factoren die juist positief waren aan de vorige locatie?

Welke bezwaren waren er tegen de verhuisoperatie?

*Kosten; verhuizing personeel; commotie.*

### 3. Pullfactoren

Kunt u mij vertellen wat de reden was om de huidige locatie te betrekken? Welke factoren speelden een rol?

*uitbreidingsruimte; representatief gebouw/omgeving; goede bereikbaarheid; goede parkeergelegenheid; persoonlijke motieven; goede verkeersligging; centrale ligging; lage prijs te verwerven gronden en gebouw; persoonlijke motieven.*

In hoeverre speelde de monumentale status een rol bij de keuze voor de huidige locatie?

*Monumentale status bepaalt representativiteit vs. Beperkingen verbouwingsmogelijkheden; Monumentale status vergroot kans op herbestemming.*

In hoeverre speelde de mate van stedelijkheid een rol bij de keuze voor de huidige locatie?

*Stedelijk vs. Platteland;*

### **Afsluitende vragen**

Hoe tevreden bent u met de huidige locatie?

Stel dat de keuze voor een nieuwe locatie opnieuw gemaakt zou moeten worden. Zou u dan weer voor de huidige locatie kiezen?

Hoe ziet u de toekomst van het bedrijf op de huidige locatie tegemoet?

Heeft u nog iets op te merken of toe te voegen?

Wilt u de uitwerking van het interview nog inzien?

Bedankt voor het interview

## BIJLAGE 6 INTRODUCTIEBRIEF INTERVIEW



rijksuniversiteit  
 groningen

faculteit ruimtelijke  
 wetenschappen

Groningen, 10 mei 2012

Geachte mevrouw/meneer,

Deze brief is naar aanleiding van een lopend scriptieonderzoek naar kerkgebouwen als bedrijfspand. Het onderzoek richt zich op de vraag waarom bedrijven/ondernemers kiezen voor een kerkgebouw als bedrijfslocatie. Uw bedrijf is geselecteerd uit een inventarisatieonderzoek van projectbureau Belvédère (2008) naar de herbestemming van kerken en kerklocaties.

Dit scriptieonderzoek vindt plaats in het kader van de huidige ontwikkeling dat door de ontkerkelijking steeds meer kerkgebouwen in onbruik raken. Aangezien de ruimte in Nederland schaars is moeten we op zoek naar duurzame manieren van omgaan met die ruimte. Herbestemming van de kerkgebouwen biedt hierbij uitkomst. Herbestemming naar economische activiteiten is een vorm waar dit onderzoek zich specifiek op richt.

Ik zou u graag willen interviewen over uw bedrijfspand, het herbestemmingsproces en de keuze voor de huidige locatie. Uiteraard wordt er zorgvuldig en discreet met de interviewgegevens omgegaan. In week 21 of week 22 zal ik telefonisch contact met u opnemen om te vragen of u bereid bent om mee te werken aan dit onderzoek. Wanneer u meer wilt weten over het onderzoek kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

Jasper Dijkstra

Masterstudent Economische Geografie

Van Giffenstraat 29

9891 BP Ezinge

e-mail: [j.l.dijkstra@student.rug.nl](mailto:j.l.dijkstra@student.rug.nl)

mobiël:0650630164

En namens de faculteit Ruimtelijke Wetenschappen:

Dr. A.E. Brouwer

Universitair docent Economische Geografie

