



Delft University of Technology

Geloof in transformatie?

van der Voordt, DJM; Geraedts, RP

Publication date
2007

Document Version
Final published version

Published in
Boss Magazine

Citation (APA)

van der Voordt, DJM., & Geraedts, RP. (2007). Geloof in transformatie? *Boss Magazine*, 29(jan.), 4-9.

Important note

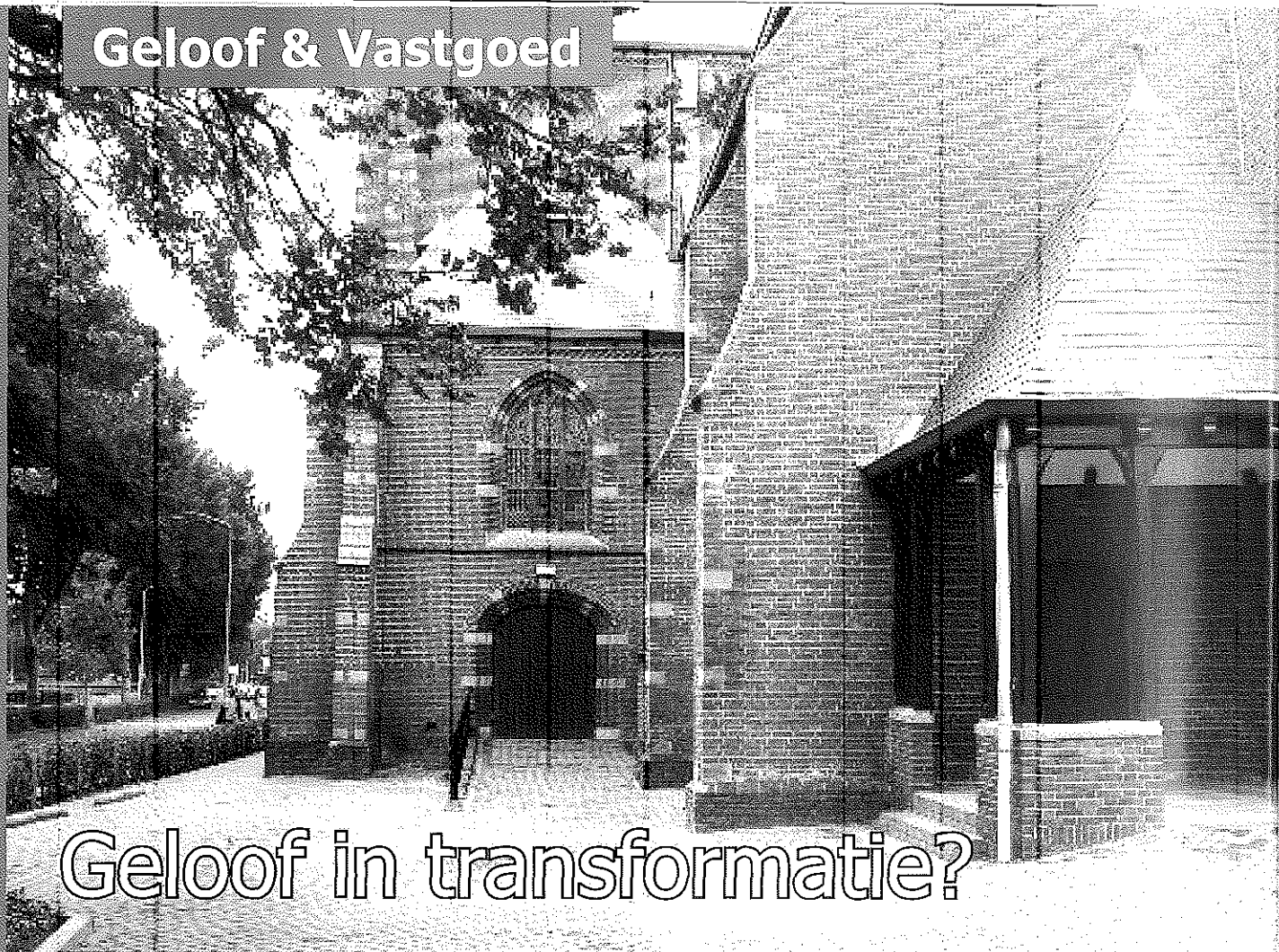
To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.



Geloof in transformatie?

Rob Geraedts & Theo van der Voordt

Nederland ontkerkelijk. Het aantal actieve christelijke gelovigen in Nederland neemt sterk af. Met name onder jongeren. Het maatschappelijke leven onttrekt zich steeds meer aan de kerk en het geloof. Dit wordt secularisatie genoemd. Er zijn steeds minder kerken nodig voor de diensten en het houden van erediensten. Dalende inkomsten, stijgende onderhoudskosten en verminderde subsidies brengen meer en meer kerkbesturen in financiële problemen. Het resultaat is dat kerken niet meer behouden kunnen worden. De (katholieke) Nederlandse Kerkprovincie heeft in 2005 op basis van onderzoek geconcludeerd dat de komende 10 jaar ongeveer een kwart van de 1.800 katholieke kerken in Nederland zou moeten verdwijnen. Daarnaast wacht ook enkele honderden protestantse kerken dit lot, met name door fusies tot protestantse kerkgemeentes. Ook voor ander kerkelijk vastgoed valt eenzelfde ontwikkeling te constateren. Rooms-katholieke opleidingsinstituten (seminaries) en kloosters ondergaan een gestage afname van het aantal studenten of permanente bewoners. De verwachting is dan ook dat de komende jaren honderden kerkelijke gebouwen in Nederland leeg komen te staan. Veel van die gebouwen zijn architectonisch interessant, hebben vaak een monumentale status, staan op gunstige locaties in steden en dorpen, en dienen eigenlijk vanwege hun cultuurhistorische waarde en bijzondere betekenis voor buurt of stad het best mogelijk behouden te blijven. Transformatie en herbestemming naar andere functies kan een interessante optie.

Sloop of transformatie en herbestemming?

Er zijn goede redenen om herbestemming te verkiezen boven sloop of nieuwbouw. Consolidatie of renovatie is vanwege de hiervoor beschreven secularisatie geen reële optie. Herbestemming tot bijvoorbeeld woningen voorziet in een grote maatschappelijke behoefte. Oude kerkgebouwen zijn vaak relatief goedkoop te verwerven. Doordat het casco al aanwezig is, zijn in vergelijking met nieuwbouw forse besparingen mogelijk op bouwtijd en bouwkosten. Omdat omwonenden aan het pand gewend zijn en herbestemming zowel het pand als de omgeving ten goede komt, wordt doorgaans weinig bezwaar aangetekend. Veel kerkgebouwen hebben voor de buurt, wijk of stad een emotionele waarde vanwege hun historie, de architectuur, en (de herinnering aan) hun functie als ontmoetingsplek voor geloofsbeleving en andere activiteiten. Herbestemming draagt bij aan behoud van ons cultureel erfgoed en identiteit van gebouw en buurt. Voor bewoners biedt het wonen in een bijzonder pand meerwaarde. Een aantrekkelijke uitstraling, hoge ruimten en glas in lood maken sommige transformaties tot een unieke woonsituatie.

Maar transformatie biedt meer voordelen. Er kunnen woningen worden gerealiseerd op plekken waar geen nieuwe bouwlocaties beschikbaar zijn. Transformatie is een voorbeeldige invulling van duurzaam bouwen. Er is minder slooafval en bestaande bouwmaterialen worden veel langer gebruikt. Versmelting van oud en nieuw draagt bij aan behoud van identiteit en biedt de mogelijkheid tot het creëren van geheel eigen woonmilieus. Wanneer naast of in plaats van herbestemming naar woningen ook andere functies in het gebouw worden opgenomen – bijvoorbeeld een wijkcentrum, tentoonstellingsruimte of zorgcentrum – levert transformatie nieuwe impulsen op voor multifunctionaliteit en functiemenging en kan een dynamisch(er) woonmilieu ontstaan.

Transformatieonderzoek

Sinds 1998 wordt er bij de afdeling Real Estate & Housing van de Faculteit Bouwkunde aan de TU Delft onderzoek verricht naar de transformatiemogelijkheden van leegstaand vastgoed naar andere functies. Aanvankelijk lag de focus op de schrikbarende structurele leegstand van kantoorgebouwen. Later heeft de aandacht zich uitgebreid naar andere vastgoedsectoren, zoals kerkelijk erfgoed, verouderde industriële complexen in binnensteden, schoolgebouwen en binnenstedelijke bedrijventerreinen.

Er zijn verschillende instrumenten ontwikkeld die in het besluitvormingsproces rondom transformatieprojecten een belangrijke rol kunnen spelen.

Transformatiepotentiometer

Om op een systematische manier te kunnen onderzoeken of een kantoorgebouw voldoende potentie heeft om te worden omgebouwd tot woningen, is de zogenaamde Transformatiepotentiometer ontwikkeld^{1,2}. Kort gezegd is dit een checklist met vetocriteria en graduele criteria, waarmee kan worden bepaald welke kenmerken van de locatie en het gebouw gunstig of ongunstig zijn voor succesvolle transformatie. De meter is door verschillende marktpartijen in de praktijk toegepast. Ook afstuderende bouwkundestudenten hebben er veelvuldig gebruik van gemaakt. Zoals het goede studenten betaamt, hebben zij het instrument kritisch tegen het licht gehouden. Zie bijvoorbeeld de afstudeerscripties van Nicole de Vrij, Klaas Jan Boer, John Magielsen, Kawai Pang en Niels Jongeling.

Op basis van deze ervaringen is de Transformatiepotentiometer geëvalueerd en verbeterd. Er zijn twee nieuwe stappen toegevoegd: een Scan op financiële haalbaarheid en een Checklijst risico's planvorming. Hiermee kan de haalbaarheid van een transformatieproject verder onderzocht worden. In 2004 is op basis van het afstudeeronderzoek van Michel Hek het boek 'Herbestemmingswijzer; herbestemming van bestaand vastgoed'³ verschenen. De publicatie beschrijft het belang van herbestemming. Er wordt een instrument geïntroduceerd waarmee nieuwe functies voor (leegstaande) gebouwen kunnen worden bepaald. Met kennis van de markt, het gebouw en de locatie kan een onderbouwde invulling voor het gebouw gevonden worden. Beide instrumenten kunnen ook ingezet worden om de transformatiepotentie van leegstaande kerken te onderzoeken.

Variëteit aan onderwerpen

Naast de hiervoor beschreven instrumenten wordt er door afstudeerders van RE&H onderzoek verricht naar vele andere aspecten die relevant zijn voor succesvolle transformaties. Zo is Bert-Jan van Beers in 2004 afgestudeerd op de Historische Waardemeter. Hierin is geprobeerd de relatief abstracte criteria van de Monumentenzorg om te zetten in meer expliciet geformuleerde criteria. Daarmee kan snel een beeld worden verkregen van de cultuurhistorische waarde van ►



Heilige Annakerk in Breda; interieur na de transformatie naar kantoreenheden; foto op pagina 4: buitenopname kerk

gebouwen en gebouwdelen. Fouzia Shamsi (2005) ontwikkelde een stappenplan waarmee gemeenten systematisch de planvorming voor transformatie van monumentale gebouwen kan doorlopen. Klaas-Jan Boer (2004) boog zich over het fenomeen tijdelijk transformeren. Door slim gebruik te maken van de mogelijkheden (bijvoorbeeld van het principe van de 'megawoning' - woningen tot maximaal 500 m² met studenteneenheden, waarbinnen de wanden niet hoeven te voldoen aan de hoge geluidsisolatie-eisen van woningscheidende wanden) kan tijdelijke herbestemming een haalbare oplossing bieden voor specifieke doelgroepen zoals studenten en doorstromers. Ook voor eigenaarbeleggers kan transformatie interessant zijn. Voor enkele concrete gebouwen toonde John Magielsen (2004) aan dat transformatie naar woningen goed kan concurreren met hergebruik als kantoor, wanneer de leegstand nog enkele jaren aanhoudt en/of wanneer woningbouw gecombineerd wordt met commerciële functies, bijvoorbeeld op de begane grond.

Transformatieplatform

In 2005 is het landelijk Transformatieplatform⁴ opgericht. Trekkers hiervan zijn de afdeling RE&H van de Faculteit Bouwkunde TU Delft, de corporatie

Stadswonen in Rotterdam en de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting. Het platform heeft een tweeledig doel: verzamelen en uitwisselen van expertise en stimuleren van transformaties door het wegnemen van belemmeringen. Zij organiseert masterclasses en werkateliers om kennis op te bouwen en uit te wisselen. In 2006 zijn de activiteiten door de SEV geadopteerd en als project 'Wonen in kantoren'⁵ opgenomen in het programma 'Wat beweegt de woningmarkt' in het platform.

Uit deze activiteiten is ook het initiatief voortgekomen tot het schrijven van een boek over Transformatie van (kantoor)gebouwen⁶. Dit boek wordt samengesteld door Theo van der Voordt, Rob Geraedts, Hilde Remoy en Collin Oudijk en komt rond de jaarwisseling uit. In dit boek wordt het fenomeen transformatie belicht vanuit verschillende invalshoeken: architectonisch, stedenbouwkundig, technisch, functioneel, juridisch en financieel. Verder wordt de rol van verschillende actoren besproken (beleggers, projectontwikkelaars, corporaties, architecten en overheden) en worden vijftien transformatieprojecten in beeld gebracht. Naast projectgegevens bevat elke documentatie een beschrijving van het proces, van initiatief tot gebruik en beheer.

Transformatie van kerken

Wanneer een kerkgebouw zijn functie dreigt te verliezen en leeg komt te staan, zijn er vier scenario's te onderscheiden:

1. Instandhouding als speciaal cultureel erfgoed;
2. Behoud van de kerkfunctie;
3. Sloop en bouw nieuwe kerk;
4. Transformatie kerkgebouw naar nieuwe functies.

Een kleine groep kerkgebouwen is zo bijzonder dat ze 'in de mottenballen' gelegd kunnen worden, zonder specifieke functie. De overheid neemt in deze gevallen haar verantwoordelijkheid voor het instandhouden van het cultureel erfgoed. In tweede mogelijkheid is behoud van de kerkfunctie en hergebruik door een andere christelijke denominatie of andere geloofsgroep (bijvoorbeeld hergebruik als moskee). Veel kerken worden gesloopt omdat het realiseren van een (multi)functionele en efficiënte nieuwbouw op de locatie van de gesloopte kerk financieel zeer aantrekkelijk is. Een vierde mogelijkheid is het transformeren van het kerkgebouw en herbestemming naar een nieuwe functie.

In 2000 is Barend Jan Schrieken⁷ de eerste afstudeerder die zich bij RE&H richt op het thema transformatie van kerken. Onder de titel 'Geloof in transformatie' heeft hij een stappenplan ontwikkeld waarmee de transformatiepotentie van kerkgebouwen bepaald kan worden. Invalshoek hierbij is vooral de keuze van mogelijke nieuwe functies en de cultuurhistorische waarde van het gebouw. In 2004 gaat Niels van der Vlist hierop verder in zijn afstudeeronderzoek 'Geloofwaardige transformatie⁸'. Hij legt de nadruk op de invloed van de ligging van de kerk op een bepaalde locatie, mogelijke geschikte toekomstige functies, daglichttoetreding en financiële haalbaarheid op basis van kengetallen uit referentieprojecten.

Voordat de ingewikkelde technische aspecten van transformatie van een kerkgebouw aan de orde komen, speelt zich vaak een emotionele discussie af. Voor de betrokkenen is een kerk geen stapel stenen, maar een plek waar lief en leed zijn beleefd, vaak al generaties lang. Daarbij komt dat de mensen uit de kerkgemeenschap geen enkele ervaring hebben met (ver)bouwen. Dit kan er toe leiden dat besluiten jarenlang (soms tientallen jaren) vooruitgeschoven worden en het gebouw staat te verloederen. In de afweging welke kerken worden

behouden voor de eredienst en wat er moet gebeuren met de overige gebouwen, dienen naast de bouwtechnische, functionele, financiële en locatie-eigenschappen ook de cultuurhistorische eigenschappen te worden betrokken. Kerkbesturen zijn doorgaans niet goed in staat om een integrale afweging te maken tussen de harde en minder harde argumenten en tussen de eigen belangen en maatschappelijke belangen. De lokale overheid of overkoepelende kerkelijke organisaties (bisdom of protestantse kerk) hebben hierin dan ook een belangrijke verantwoordelijkheid. Katholieke en protestantse kerken verschillen in hun organisatie. De protestantse kerken zijn in hoge mate zelfstandig. Dit maakt hen flexibeler, maar ook minder ervaren. De katholieke parochies hebben richtlijnen en kunnen gebruik maken van de ervaring van het bisdom. De door Schrieken en Van der Vlist ontwikkelde stappenplannen kunnen betrokkenen helpen om systematisch te werk te gaan en de besluitvorming te structureren.

Kerkselectie en programmakeuze: veto's

Voor een integrale afweging tussen behoud als kerkgebouw, sloop of herbestemming naar andere functies moet zowel gekeken worden naar de kwaliteit van de gebouwen bij voortgezet gebruik als kerkgebouw als naar de transformatiemogelijkheden. In de functionele analyse dient de behoefte van de kerkgemeenschap te worden meegenomen. Is behoud als kerkgebouw geen optie en herbestemming een interessant alternatief, dan moet gezocht worden naar een nieuwe functie. Op basis van harde randvoorwaarden of vetocriteria kan een aantal functies worden uitgesloten. Er kunnen veto's zijn door de eigenschappen van het gebouw, de locatie en het ontbreken van een vraag en ook vanuit het kerkbestuur of overheidsbeleid. Zo kan een kerkbestuur toekomstig gebruik als discotheek of café verbieden en kunnen vanuit het Ruimtelijke Ordeningsbeleid van de gemeente functies, zoals detailhandel of kantoren als niet-wenselijk worden beschouwd en worden uitgesloten. Ook een professionele blik kan bepaalde functies om markttechnische of praktische redenen direct gemotiveerd uitsluiten. Vetocriteria kunnen per project verschillen.

Voor de Annakerk in Breda golden veto's voor de functies 'bibliotheek' (er was een goed functionerende bibliotheek in Breda), 'restaurant' (het gebouw was hiervoor te groot), 'kerk' (geen behoefte aan), 'moskee' (niet toegestaan conform het beleid van de rooms-katholieke kerk) en ►

'volumineuze detailhandel' (paste niet in gemeentelijk RO-beleid). Voor de Annakerk bleek uiteindelijk een herbestemming naar kleinschalige kantoren uit financieel oogpunt het meest gunstig.

Financiële beoordeling

Voor de bepaling van de financiële haalbaarheid van de transformatie van een kerkgebouw heeft van der Vlist (2004) onderzoek gedaan naar een aantal getransformeerde kerken. Hieruit zijn kengetallen gestedilleerd. Deze blijken afhankelijk van een aantal factoren. Zo hebben kerkgebouwen met een monumentale status lagere aankoopkosten dan kerkgebouwen zonder status. Door de hoge cultuurhistorische waarde en de daardoor beperkte aantastingsvrijheid van het gebouw kan een ontwikkelaar weinig met het gebouw. Dit versterkt zijn onderhandelingspositie. Voor de transformatie van monumentale kerkgebouwen kunnen subsidies worden aangevraagd voor het herstellen en behouden van gebouwonderdelen met een hoge cultuurhistorische waarde. Ook voor potentiële monumenten kunnen mogelijk subsidies worden verkregen. Voor een transformatie tot niet-commerciële kantoorruimten of een gezondheidscentrum kunnen mogelijk op gemeentelijk niveau extra subsidies worden verkregen om de transformatie financieel haalbaar te maken.

Islam: grote behoefte aan moskeeën

Is er dan gezien de bovenbeschreven ontwikkelingen helemaal geen behoefte meer aan kerkgebouwen? Ondanks de secularisatie in Nederland en het daarmee gepaard gaande sterk afgenomen kerkbezoek van rooms-katholieke en protestantse gelovigen, blijft er behoefte bestaan aan ruimtes waar erediensten gehouden kunnen worden en ook op andere manieren uiting gegeven kan worden aan spiritualiteit en geloofsbeleving. Niet in grote oude monumentale en vaak tochtige kerken, maar in kleinere, efficiënte en energiearme nieuwe gebouwen die voor meerdere verschillende functies te gebruiken zijn, en mede daardoor ook beter exploiteerbaar zijn. Daarnaast is een sterk toenemende vraag ontstaan naar gebouwen voor het houden van erediensten vanuit de islam. In 2005 telde Nederland zo'n 300 moskeeën. De vraag ligt vele malen hoger. Eind 2005 waren in Nederland 950.000 moslims, waarvan 6.000 autochtone Nederlanders en ongeveer 40.000 zogenaamde westerse moslims. Volgens het CBS is het aantal moslims in Nederland de grens van één miljoen in 2006 gepasseerd.

Wat zou er nu mooier zijn voor de integratiegedachte in Nederland dan de oude leegstaande monumentale christelijke kerken geschikt te maken voor een nieuw leven als moskee? De komende 10 jaar gaat het alleen al



Voorbeeld van de geslaagde transformatie van de Zuiderkerk in Groningen naar 25 studentenwoningen; linkerfoto: vernieuwde gevel; rechterfoto: interieur met wooneenheden aan de centrale hal

om 450 rooms-katholieke kerken. De hiervoor beschreven emoties rondom de transformatie van kerken speelt een cruciale rol. Rooms-katholieke kerkbesturen spreken hun veto al uit over deze vorm van transformatie. Als de realisatie van een nieuwbouw moskee in de regel al op veel locale bezwaarschriften stuit, wat moeten we dan wel niet verwachten bij de transformatie van een bestaande christelijke kerk naar een islamitische kerk? Omwonenden vrezen voor parkeerproblemen als de gebedsruimte een trekpleister wordt voor moslims uit de regio. De winkeliersvereniging verwacht oneerlijke concurrentie, want de moskee heeft een eigen winkel. De plaatselijke overheden laveren tussen twee grondwettelijke beginselen: enerzijds de scheiding tussen kerk en staat en anderzijds de vrijheid van godsdienst. Het eerste principe propageert een afzijdige houding van de overheid ten aanzien van kerkelijke zaken. Aan de andere kant vraagt de vrijheid van godsdienst om een overheid die gelovigen faciliteiten biedt om van hun grondwettelijke recht gebruik te maken. Lokale overheden hebben in het verleden met dit principe in de hand subsidies verleend aan bijvoorbeeld ontmoetingscentra, waaraan ook een moskee was verbonden.

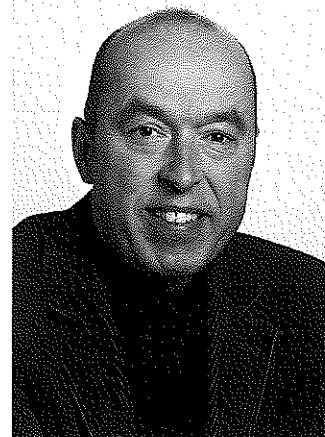
Samenvattend

Wat kunnen we samenvattend nu leren uit het bovenstaande? Nederland ontkerkelijk. Het aantal actieve christelijke gelovigen in Nederland neemt sterk af. De (katholieke) Nederlandse Kerkprovincie verwacht dat de komende 10 jaar ongeveer 450 katholieke kerken in Nederland moeten verdwijnen. Ook enkele honderden protestantse kerken wacht dit lot. Veel van die gebouwen zijn architectonisch interessant, hebben een monumentale status, staan op gunstige locaties in steden en dorpen, en dienen vanwege hun cultuurhistorische waarde en bijzondere betekenis voor buurt of stad waar mogelijk behouden te blijven. Herbestemming tot bijvoorbeeld woningen voorziet in een grote maatschappelijke behoefte. Er kunnen woningen worden gerealiseerd op plekken waar geen nieuwe bouwlocaties beschikbaar zijn. Transformatie is een voorbeeldige invulling van duurzaam bouwen. In (afstudeer)onderzoek aan de afdeling RE&H van de faculteit Bouwkunde TU Delft zijn verschillende instrumenten ontwikkeld die behulpzaam kunnen zijn in het besluitvormingsproces rondom zo'n transformatieproject. Vanuit een sterk groeiende islam in Nederland bestaat er grote behoefte aan nieuwe gebedshuizen. Herbestemming van christelijke kerken

tot moskee ligt emotioneel erg gevoelig. Niettemin is het zowel financieel als maatschappelijk zeer de moeite waard om deze optie serieus te overwegen. ◀

Rob Geraedts (boven) en Theo van der Voordt zijn beiden als universitair hoofddocent verbonden aan de afdeling Real Estate & Housing van de Faculteit Bouwkunde aan de TU Delft. Zij zijn beiden ook actief betrokken bij het Transformatieplatform.

Voor informatie:
transformatie@tudelft.nl



Noten

¹ R.P. Geraedts & D.J.M. van der Voordt (2000) Woonkantoren; Meetinstrument voor de Transformatiepotentie van Kantoren naar Woningen; intern artikel Afdeling Real Estate & Housing, Faculteit Bouwkunde; TU Delft

² R.P. Geraedts & D.J.M. van der Voordt (2003) Offices for Living in; An Instrument for Measuring the Potential for Transforming Offices into Homes; Open House International; vol. 28 no. 3, 80-90

³ M. Hek, J. Kamstra & R.P. Geraedts (2004) Herbestemmingswijzer; Herbestemming van Bestaand Vastgoed; Publikatieburo Bouwkunde; TU Delft

⁴ transformatie@tudelft.nl

⁵ www.woneninkantoren.nl

⁶ D.J.M. van der Voordt (red.) (2007) Transformatie van Kantoorgebouwen; Thema's, Actoren, Instrumenten en Projecten; 010 publishers; Rotterdam. In voorbereiding

⁷ B.J. Schrieken (2000) Geloof in Transformatie; afstudeerscriptie Faculteit Bouwkunde; TU Delft

⁸ N. van der Vlist (2004) Geloofwaardige Transformatie; afstudeerscriptie Faculteit Civiele techniek; TU Delft