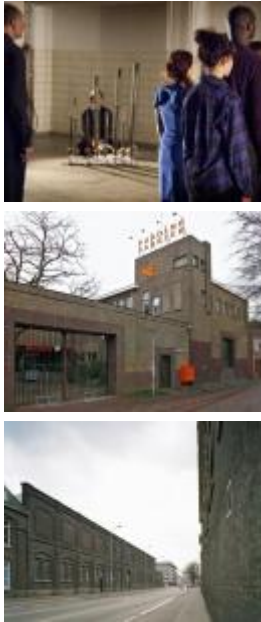


## 10 Groningen vs. Maastricht









## VAN HAAFTEN - Simons

### De Groningse vs. Maastrichtse aanpak

Het verhaal van Joris van Haften, hoofd Monumenten van de gemeente Groningen begint in 1996. Groningen was zijn tijd vooruit met het Kanjerplan. Honderd gebouwen - postkantoren, watertorens, scholen, kerken etcetera – kregen een monumentenstatus. Dat was nog niet zo bijzonder. Wel opmerkelijk was de vooruitziende blik van de gemeente. Want hoewel de meeste kersverse monumenten nog vol in bedrijf waren, anticipeerden de gemeentelijke monumentenzorgers al op toekomstige leegstand en reserveerden het voor die tijd astronomische bedrag van 300 duizend gulden per gebouw voor de herbestedding van vijftig monumenten.

Inmiddels is het vijftigste monument herbestedd en door de beëindiging van het Investeringsbudget Stedelijke vernieuwing (ISV) raakt het geld nu op. Dat maakt komende herbesteddingen extra lastig, want een beetje geld om te sturen en te verleiden heb je hard nodig.

**Tweede ronde**

Een tweede ronde dient zich inmiddels al aan. Sommige 'patiënten' krijgt Van Haften weer terug in zijn spreekkamer. Bijvoorbeeld het Noorderbad. Prachtig verbouwd en herbestemd tot bibliotheek, maar die is nu gesloten en het gebouw staat weer leeg. 'Een tweede keer een functie vinden is veel lastiger', zegt van Haften. Dat sterkt hem in de overtuiging dat het allerbelangrijkste bij herbestemming is het vinden van een functie die goed past bij het oorspronkelijke gebouw. Anders blijf je aan het verbouwen.

Bijna twintig jaar na de eerste slag die Groningen glansrijk gewonnen heeft, kampt de stad net als Maastricht en de rest van Nederland met hét probleem van herbestemming: het gebrek aan programma. En dat terwijl de stad stevig doorgroeit. De afgelopen tien jaar is het inwonertal toegenomen tot 196.000. Nieuwkomers zijn studenten door de enorme vlucht van het hoger onderwijs. Groningen is een jonge stad, want een kwart tot dertig procent van de inwoners studeert. Groningen is ook het enige echt stedelijke milieu in het Noorden, met een groot aanbod aan cultuur en andere voorzieningen.

**Jongerenhuisvesting**

De conclusie dringt zich op: verbouw de leegstaande panden tot jongerenhuisvesting. Dat past naadloos bij de herbestemmingsgeschiedenis van de stad. Groningen, zegt Peter Michiel Schaap van het architectuurcentrum Platform GRAS, heeft altijd een voorbeeldfunctie gehad in haar omgang met leegstaande monumenten. 'Grote klappers waren er al vanaf de vroege jaren 80 bij het omkatten van de graanpakhuisen tot HAT-eenheden voor jongeren.'

De ambitie om voor passende jongerenhuisvesting te zorgen is er nog steeds. Schaap wijst op BouwJong. BouwJong staat in de mooie Groningse traditie van de architectuurmanifestaties, waarmee de stad reageerde op actuele vraagstukken (met name die sinds 2003; als De intense stad, gevolgd door Intense laagbouw). Tot 2015 zouden er 4500 extra wooneenheden voor jongeren bijgebouwd worden. Maar de klad zit er in. Onlangs maakten drie corporaties bekend voorlopig te stoppen met deze projecten.

Wel is onlangs het voormalige Belastingkantoor, inclusief de monumentale oude Zeevaartschool, aan de Hofstede de Grootkade opgeleverd met onder meer studio's voor jongeren. Verder verbouwt alleen de particuliere sector nog. Pand na pand kopen de particuliere ontwikkelaars aan en timmeren deze vervolgens vol met kamers. De grote aantallen stagneren. 'Onlangs is dertig miljoen euro afgeboekt op grondopbrengsten. Wat je daar niet allemaal mee had kunnen doen', verzucht Van Haften.

Meer informatie: [Bestemming bereikt. Herstel en herbestemming van vijftig monumentale gebouwen in Groningen](#)

## SIMONS - Van Haaften

### De Maastrichtse vs. Groningse aanpak

Maastricht heeft leegstaande gebouwen en leegstaande gebieden. Van allebei te veel. En net als in de rest van Nederland zijn er te weinig gegadigden voor deze vrije ruimte. Daarom is de stad al een tijdje bezig het programma dat er wel is, te concentreren. Eigenlijk gaat de stad nog een stapje verder. De gemeente maakt het aanbod van lege gebouwen en gebieden schaarser om ervoor te zorgen dat er niet overal sterk verdund te weinig gebeurt. 'We willen de stad stedelijk houden', aldus manager Ruimte van Maastricht Jos Simons. Dit kan betekenen dat bijvoorbeeld oude garages aan de rand van de stad en delen van gebiedsontwikkelingen als Belvédère leeg blijven staan, of voorlopig grotendeels park worden.

'We hebben eenvoudigweg niet genoeg programma', zegt ook gemeentelijk stedenbouwkundige Jake Wiersma. 'Bij debatten over leegstand en herbestemming wordt vaak geroepen dat loslaten van de strenge bestemmingsplannen herbestemming zal bevorderen, maar zonder genoeg nieuwe functies leidt dit tot verschraling en versnippering. De gemeente kiest liever voor verdichting en concentratie.'

Nieuw programma bedenken kan de gemeente niet alleen. Daarom zet Maastricht in op het experiment op kleine schaal, tijdelijke projecten én het smeden van coalities. De gemeente wil, in de woorden van Jos Simons, een gigantische alertheid organiseren. Direct in contact staan met mensen met ideeën, zoals architecten, kunstenaars, denkers en doeners. Hiertoe is het Maastricht Lab ontwikkeld, waarin concrete experimenten worden uitgevoerd en een netwerk van expertise wordt geweven. Om de ontstane kennis te bestendigen werkt Maastricht aan een cursus stadsontwikkeling nieuwe stijl. De provincie Limburg en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed betalen mee aan deze bijscholing voor vakmensen, overheden en studenten.

### Godswonder

Maastricht beschikt over een fantastische erfenis aan historische gebouwen. Maar behalve een gouden ei (want toeristentrekker) is het ook een blok aan het been. Tussen nu en vijf jaar verliezen zeker vijftig grote

monumenten (scholen, kerken) hun functie en dat is een conservatieve schatting.

De universiteit is altijd een fantastische gebouwenvuller geweest. Huidig voorzitter van de welstands- en monumentencommissie Ruud Brouwers noemt het 'Het Godswonder van Maastricht'. Zo'n vijftien jaar geleden toen tal van katholieke instituties ontbonden raakten, kon de jongste universiteit van Nederland aansluitend grote en belangrijke gebouwen in de binnenstad betrekken, waardoor Maastricht nu een oude universiteitsstad lijkt. Dat is door niemand van te voren zo bedacht. Jo Coenen heeft als adviseur van Maastricht University wel al snel de term binnenstadscampus gemunt.

De universiteit is nog altijd een groeifactor. De binnenstad krijgt steeds meer het karakter van een studentenstad, maar de soepelheid waarmee 'Het Godswonder' zich voltrok is nu niet meer zo vanzelfsprekend. De universiteit, zegt Jos Simons droog, zal echt niet alle vijftig leegstaande monumenten gaan vullen. Onlangs heeft de stad - om de druk op de panden op te voeren - wel besloten dat studentenhuysvesting alleen in bestaande panden (niet alleen monumenten) ontwikkeld mag worden.

### **Suburbia**

Het besef dat er keuzes gemaakt moeten worden, klinkt ook door in de regiovisie van Zuid Limburg, die nu voor het eerst gezamenlijk is gemaakt. We hebben te veel suburbaan milieu, constateert Wiersma. Nieuwkomers naar Zuid Limburg willen of hartje stad wonen, of in een boerderij in het heuvellandschap. Ergens tussen in is veel minder geliefd. Dat betekent dat Maastricht in samenspraak met de buurgemeenten het suburbane milieu wil gaan 'verdunnen'. Mogelijk huizen slopen, maar in ieder geval zo min mogelijk bijbouwen in suburbia.

Maastricht kijkt verder dan Sittard-Geleen en Heerlen. Aken weet het nog niet maar hoort ook bij de regio Zuid-Limburg. Althans, de regio heeft de Duitse buurstad in haar visie betrokken. Kennisstedden Aken en Maastricht zijn samen met Chemelot bij Sittard de motoren van de regio. Aken groeit zelfs nog behoorlijk, terwijl Maastricht qua inwonertal stabiel blijft. Het zou toch gek zijn, redeneert Maastricht, dat wij in de regio slopen en zij aan de overzijde van de grens bouwen. Samen met Parkstad hoopt de stad dat meer Duitsers het oog laten vallen op een woning binnen de gemeentegrens.

## **SUIKERUNIETERREIN - Belvédère**

### **De Groningse vs. Maastrichtse aanpak**

Pas over vijftien tot twintig jaar denkt de gemeente dit desolate braakliggende terrein van de voormalige suikerfabriek (140 ha) ingeklemd tussen spoor en ringweg te kunnen ontwikkelen. Tot die tijd zijn burgers uitgenodigd om plannen in te dienen voor tijdelijk gebruik van gebouwen en grond. Op de uitgeschreven prijsvraag kwamen vorig jaar tegen de 200 inzendingen binnen. Vijftien plannen werden als kansrijk geselecteerd, maar moe van de bureaucratie dreigen de plannenmakers nu het bijltje erbij neer te gooien. Het suikerterrein is een zuur voorbeeld van het huidige tijdsgewricht. Het schort aan een echt programma, taxeert Schaap van Platform GRAS. En de ingediende ideeën zijn 'lieve plannetjes', maar zetten niet echt zoden aan de dijk. Want er moet wel een beetje geld verdiend worden, al was het maar om de rente op de forse aankoopssom mee te betalen.

*Foto: © Siebrand H. Wiegman*

## **BELVÉDÈRE - Suikerunieterrein**

### **De Maastrichtse vs. Groningse aanpak**

Voor de ontwikkeling van Belvédère, het 280 ha grote gebied aan de noordkant van Maastricht, heeft de stedenbouwkundige dienst een nieuwe term gemunt: startbeeldplanning. Het is het tegenovergestelde van het gangbare eindbeeldplanning. In al zijn compactheid geeft het de omslag in de stadsontwikkeling aan. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van Belvédère is tijdelijkheid en organische groei. Oftewel: iedereen met een leuk en betaalbaar plan is welkom. De gemeente zorgt dat het icoon van het gebied, het grote Eiffelgebouw, wind- en waterdicht is. Grootse plannen zijn even geparkeerd.

## **OPEN LAB EBBINGE - Maastricht Lab**

### **De Groningse vs. Maastrichtse aanpak**

De noordelijke variant van experimenteel en tijdelijk ontwikkelen is het Open Lab Ebbinge. Op het voormalige CiBoGaterrein, dat eigenlijk allang volgebouwd had moeten zijn (crisis etc), biedt de stad minstens tot 2016 ruimte aan allerhande initiatieven. Van de nood een deugd maken. Het terrein is een zorgenkindje. Jaren is gezocht naar een nieuwe bestemming voor het Regulateurshuis en de dubbele loods, de twee behouden gebouwen van de laat 19e-eeuwse gasfabriek. Beide monumenten zijn inmiddels casco hersteld en wachten op interieuraanpassingen ten behoeve van hun nieuwe (horeca)functie.



## **MAASTRICHT LAB - Open Lab Ebbinge**

### **De Maastrichtse vs. Groningse aanpak**

Als een tijdelijke buitenboordmotor om de stilgevallen bouwmaschine af en toe te prikkelen, zet de stad het Maastricht Lab in. Het is een experimentele werkwijze waarbij de stad veel ruimte geeft aan inbreng van partners - corporaties, ontwikkelaars, vakmensen, andere overheden en burgers. In de overtuiging dat nieuwe ideeën uit nieuwe coalities voortvloeien, heeft de stad ook een Gideonsbende geformeerd. Een groep mensen met interessante ideeën en een goed netwerk. Iedereen kent wel een paar mensen, maar niemand kent iedereen. Dus zet mensen bij elkaar en het netwerk groeit exponentieel. Een van de concrete experimenten waar de bende advies over geeft is het bepalen van de strategie bij herbestemmen van het totaal aan lege gebouwen. Met de enorme leegstand heeft het geen zin om per pand een nieuwe bestemming te zoeken, je moet het op het niveau van de stad benaderen.

## **WATERTOREN NOORD - Lambertuskerk**

### **De Groningse vs. Maastrichtse aanpak**

De crisis levert niet alleen verliezers, maar soms ook winnaars op. Het is zeldzaam, maar de Watertoren Noord is er eentje. Na dertig jaar vergeefse pogingen wordt nu dan toch eindelijk de steiger rond het gebouw gezet, als startpunt van een ingrijpende verbouwing. Met crisisgeld. Rijk (1,1 miljoen), provincie (0,5 miljoen) en gemeente (1,5 miljoen) dragen alle drie bij. De watertoren is om onopgehelderde redenen buiten de privatisering van het waterleidingbedrijf gebleven. Dat is zijn redding geweest. De toren kreeg monumentale status - eerst gemeentelijk, later rijksmonument - en ondanks de enorme onrendabele top (weinig bruikbare vierkante meters) wordt het verbouwd tot een multifunctionele ruimte. Het Groninger Monumenten Fonds is ontwikkelaar, twee bedrijfjes gaan de Watertoren exploiteren.

## **LAMBERTUSKERK - Watertoren Noord**

### **De Maastrichtse vs. Groningse aanpak**

Herbestemmen in crisistijd is geen sinecure. Het aanbod aan lege vierkante meters is groter dan de vraag. De 'Sacre Coeur' van Maastricht is een van de minimaal vijftig monumenten die op dit moment leeg staan in Maastricht of binnen vijf jaar leeg komen. Voor de net gerestaureerde kerk (opgeleverd eind vorig jaar) zijn de druiven extra zuur, want er was een bestemming. Woningcorporatie Servatius zou zijn intrek nemen in de kerk en er naast dat kantoor ook een ontmoetingszaal inrichten. Maar de corporatie kan het niet meer betalen. Het geldgebrek is deels veroorzaakt door te risicovolle projectontwikkeling van de corporatie zelf en deels te wijten aan de corporatiebelasting die het rijk heeft opgelegd (de verhuurdersheffing). Een nieuwe bestemming is nog niet gevonden.

## HET PALEIS - 't Brandweer

### De Groningse vs. Maastrichtse aanpak

Een culturele tussenfunctie is soms blijvend. Soms niet. Iedereen is trots op Het Paleis. Een gelukt burgerinitiatief, met hulp van de corporatie Nijestee. Het voormalig Scheikundig Laboratorium van de Rijksuniversiteit Groningen, midden in het Ebbingekwartier, werd tijdelijk antikraak gebruikt als atelier en woonruimte. Nu wordt er gewoond in appartementen, creatief gewerkt in 70 koopateliers, gelogeerd in het hotel (10 kamers ingericht door kunstenaars), gegeten in de Brasserie en vergaderd in de oude collegezaal. Uit een interview met initiatiefneemster Petra Koonstra in het boek [Bestemming bereikt](#), waarin het herstel en de herbestemming van 50 Groningse monumenten wordt beschreven, blijkt wel dat de tijden inmiddels veranderd zijn. De kunstenaars konden indertijd de ateliers kopen omdat zij collectief geld konden lenen bij de Rabobank. Kom daar nu maar eens om.

Bekijk ook: [Project Het Paleis](#)



## 't BRANDWEER - Het Paleis

### De Maastrichtse vs. Groningse aanpak

Een culturele tussenfunctie is soms blijvend. Soms niet. Een van de inmiddels afgeronde adviezen van het Maastricht LAB betreft de voormalige brandweerkazerne aan de Capucijnenstraat. Deze straat is een belangrijke aanloopstraat en maakt tevens deel uit van het Belvédèregebied. De gemeente wil hier een

stedelijke magneet hebben, die het gebied een beetje kan opstoten in de vaart der volkeren, daartoe wordt de voormalige brandweerkazerne nu verbouwd. Ruim tien jaar was het gebouw het domein van kunstenaars die er via de Stichting Ateliers Maastricht tegen een geringe vergoeding konden werken. Maar het pand raakte steeds verder in verval en een verbouwing was onvermijdelijk. Eind dit jaar zal die verbouwing klaar zijn, en is de brandweerkazerne officieel veranderd in een complex voor cocreatie. De kunstenaars hebben plaats gemaakt voor creërende ondernemers.



Brandweerkazerne Maastricht

## **PUDDINGFABRIEK - Timmerfabriek**

### **De Groningse vs. Maastrichtse aanpak**

Dit jaar viert de Puddingfabriek haar tienjarig bestaan als bedrijfsverzamelgebouw. Het feestje kunnen ze in eigen huis houden, want de Puddingfabriek is behalve de thuisbasis voor circa zestig ondernemers ook in gebruik als feest- en evenementenlocatie. Na enkele decennia als Gemeentearchief voor de stad Groningen te hebben gefunctioneerd, gevolgd door een paar jaar leegstand, werd de voormalige fabriek in 2000 voor nog geen 600 duizend euro verkocht aan een projectontwikkelaar. Met politieke steun van toenmalig wethouder Cultuur Pattje en een beetje geld van de gemeente, werd dit vroege voorbeeld van creatieve hotspot

gerealiseerd. Speciaal voor de ondernemers in de Puddingfabriek stelt de provincie Groningen een innovatiesubsidie beschikbaar. De MKB-er die een van hen inhuurt krijgt een financieel douceurtje: de Puddingvoucher.

Bekijk ook: [Project Puddingfabriek](#)

## **TIMMERFABRIEK - Puddingfabriek**

### **De Maastrichtse vs. Groningse aanpak**

De Timmerfabriek is naast het Eiffelgebouw een van de grote monumentale panden op het Sphinxterrein. De voormalige fabriek ligt aan binnenhaven 't Bassin, het deel van gebiedsontwikkeling Belvedere dat Maastricht tot brandpunt heeft benoemd. Dat betekent dat als er programma gevonden wordt voor leegstaande monumenten dit geconcentreerd wordt in een van de brandpunten. Met cultuur wordt getracht dit gebied een impuls te geven en aantrekkelijk te maken voor ontwikkelaars. Sinds maart biedt de Timmerfabriek tijdelijk onderdak aan concertpodium De Muziekgieterij, die elders in de stad moest wijken vanwege te veel geluidsoverlast voor de buurt. Ook vinden er exposities plaats.

Bekijk ook: [Project De Timmerfabriek](#)