

SHOWFLITSEN

ENTERTAINMENT

Zanger Frans Duijts breekt twee tenen

Frans Duijts heeft afgelopen week-einde twee tenen gebroken. De volkszanger liep in volle vaart tegen een keukenkast aan. „Het eerste uurtje is het een soort verdooving, maar uiteindelijk werd de pijn zo erg dat ik dacht: toch maar naar de EHBO”, vertelde Duijts aan Edwin Evers op Radio 538. Zijn ‘kleine teen en die daarnaast’ zitten nu ‘gezellig ingetapet’. „Ik kan een beetje hobbelen en heb afgelopen weekeinde mijn optredens vanaf een kruk moeten doen.”

ENTERTAINMENT

Avril Lavigne en vriend bij vechtpartij

Avril Lavigne is in de nacht van zaterdag op zondag op de vuist gegaan met een vrouw. Toen de vriend van de 27-jarige zangeres, realityster Brody Jenner, de kemp-hanen uit elkaar probeerde te halen, werd hij met een fles op zijn hoofd geslagen. Lavigne kreeg het in een hotel aan de stok met een onbekende vrouw, waarop Jenner tussenbeide sprong. In de ontstane chaos sloeg iemand hem met een fles op zijn hoofd. Wie de klap uitdeelde is nog onduidelijk.

ENTERTAINMENT

Actrice Lindsay Lohan alweer uit gevangenis

Lindsay Lohan is enkele uren nadat ze achter de tralies was gezet weer op vrije voeten gesteld. De 25-jarige actrice werd een week geleden veroordeeld tot een gevangenisstraf van dertig dagen, maar zat wegens een cellentekort slechts 4,5 uur vast. Lohan meldde zich zondag bij een gevangenis in Californië om zich te laten ontsluiten. Tot maart moet ze zich elke maand bij de rechter melden om de voortgang van haar taakstraf en sessies bij een psychiater te bespreken.



Justin Bieber. foto ANP

ENTERTAINMENT

DNA-test Justin om onschuld te bewijzen

Justin Bieber neemt over twee weken een DNA-test af om een einde te maken aan de geruchten dat hij een kind heeft verwekt bij een vrouw. De 20-jarige Mariah Yeater beweert dat de tienerster de vader is van haar zoon. Bieber verblijft in Europa, maar keert snel terug in de Verenigde Staten. Zijn advocaat heeft laten weten aan Yeaters raadsman dat hij dan direct de test zal afnemen. Als uit de resultaten blijkt dat Bieber niet de vader is, dan wordt Yeater aangeklaagd.

Zoek de kans van een **LEEG PAND**

Iedereen kent er in zijn of haar omgeving enkele voorbeelden van; langdurige leegstand. Van kantoren, winkels, fabrieksgebouwen tot monumenten. Het eechoot maar door in Nederland. Onbegrijpelijk voor de elf onderzoeksateliers uit het hele land die afgelopen week meededen aan de eerste Biënnale Leegstand & Herbestemming in Maastricht. Een zoektocht naar de kansen van leegstand.

door **Gabi de Graaf**

Een betere plek hadden ze bijna niet kunnen zoeken voor deze Biënnale Leegstand & Herbestemming; de oude Sphinx-fabrieken in Maastricht. Achter Belvédère, het heringerichte gedeelte van het complex, liggen de oude kantoren er verpauperd bij. Juist in die ruimtes zijn tientallen mensen druk aan het brainstormen over de vele leegstaande gebouwen en verlaten plekken aan de A2-corridor tussen Maastricht en Amsterdam. Over veel van deze panden zijn voorstellen ingediend door gemeenten, provincies, woningstichtingen of bedrijven. Met de opdracht, maak er iets van. De deelnemers van de onderzoeksateliers staan daarom nu gebogen over een maquette van de winkels in de Steenstraat in Sittard, peinzend boven een plattegrond van Kerkrade met het NS-station en het oude Atrium-terrein en luisterend naar een masterclass over het oude CBS-kantoor in Heerlen. Hoe kun je deze verlaten oude panden nog florerend maken?

„Veel bedrijfsfondsen in Nederland zijn monofunctioneel gebouwd. Voor een bepaalde gebruiker of ter glorie van de architect. Er is nooit nagedacht over een mogelijke volgende gebruiker”, begint een van de sprekers, Mattijs Kaak, directeur van Property Upgrade in Amsterdam, zijn verhaal. „Tevens zie je bij architectonische gebouwen, dat alleen over de buitenkant is nagedacht. De binnenkant is eenheidsworst”, vult herbestemmingsdeskundige Jean Baptiste Benraad van Transformatieteam in Zeist aan. Maar goed, de panden zijn er nu eenmaal. En ze staan leeg. Wat



Het voormalige kantoor van CBS in Heerlen. Bijna 45.000 vierkante meter staat leeg.

nu? Je moet er creatief mee omgaan, is een geveulgelede uitspraak. Maar wat is creatief en, niet onbelangrijk, wat kost dat? Zeker in deze crisistijd. „De grote zakken geld zijn er niet meer”, erkent ook Frank Strolenberg, curator van de ze biënnale en werkzaam bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. „Door de crisis is alles in elkaar gezakt. Met de gebouwen die nu in Nederland staan, moeten we iets gaan doen.” En om te bedenken: wat dan?, is in de Sphinx-fabrieken het zeer gemêleerde gezelschap neergestreken; studenten architectuur, vastgoedondernemers, professionele ontwerpers. Jong en oud, van ambtenaar tot zzp'ers. In het decor van vergeelde muren en een smerig glazen dak met oude belichtingssystemen, zijn ze allemaal op zoek naar oplossingen. „We kunnen bijvoorbeeld al veel leren van wat er in het buitenland gebeurt”, zegt Frank Strolenberg. Jean Baptiste Benraad haakt er direct op in. „Zo wordt in Duitsland 40 procent van de gebouwen herbestemd. Hier in Nederland maar nu 10 procent. Wij moeten de kansen zien die de panden hebben.” Ook Mattijs Kaak ziet het zo. „We den-

ken veel te groot, in stedenbouwkundige visies. Er is geen markt meer voor 45.000 vierkante meter kantoorruimten. Je moet beginnen met kleine initiatieven, in een gedeelte van een complex. De brandhaard aansteken, dan volgt de rest wel.” Al met al blijft het vaag. Een voorbeeld dan maar: het voormalige CBS-gebouw, naast het station in Heerlen, bijna 45.000 vierkante meter groot. Herontwikkelen is hier een groot probleem, want dat kan niet meer op de wijze van enkele jaren geleden; snel voor een opdrachtgever het hele pand herontwikkelen voor tonnen of zelfs miljoenen. Daarbij wachten tegenwoordig veel beleggers met de herbestemming tot ze ook daadwerkelijk huurders voor het pand hebben. „Er wordt met name verbouwd voor een bepaalde markt. Dat is een verkeerde manier”, vindt Kaak. „Soms moet je het organisch laten gebeuren. Het gebouw veranderen, terwijl niet duidelijk is wie de gebruiker wordt. Laat het een broedplaats worden voor nieuwe leuke dingen.” Echter, het leegstaande CBS-gebouw kost de eigenaar Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf

(ROVB), drie ton per jaar. „Nou, voor de helft van dat geld, voor 150.000 euro, kunnen wij daar nieuwe, leuke dingen mee doen”, zegt Mattijs Kaak beslist. „Wij kunnen ervoor zorgen dat het complex weer gaat leven.” De ideeën leven meteen op bij de heren. „Het complex ligt naast het NS-station en heeft een lift. Een prachtige plek voor senioren, bijvoorbeeld. Kleine woningen, een apotheek, een zorgcentrum en een centrale ontmoetingsplek. Dat hoeft niet in een keer in het hele gebouw, maar geleidelijk”, zegt Kaak. „Of laat er studenten en jonge ondernemers in wonen en werken. Dat is perfect in combinatie met de nieuwe treinverbinding met Aken”, vult Benraad aan. „Deze Duitse stad knapt uitelkaar. De afstand met Heerlen is maar een kwartier. Laat de Akense studenten in het voormalige CBS-gebouw wonen. Bijvoorbeeld voor de helft van de prijs, met als voorwaarde dat ze hun eigen stukje opknappen en beheren”, zegt hij. „Ook voor jonge ondernemers is deze constructie zeer interessant. De ligging is perfect. Zorg ervoor dat er een restaurantje, kinderopvang of leuke winkels bijkomen.



Ook Maastricht wordt geteisterd door leegstand. foto Bas Quaevlieg

Want een mens moet ook kunnen leven in zijn werkomgeving. En, door de gebruikers het te laten behoren, krijgen zij een binding met het gebouw. Kortom, het gaat meer om het in stand houden van de gebouwen in plaats van restaureren en vernieuwen. Vervolgens stapsgewijs opbouwen, meegroei. Uiteindelijk zullen de gebruikers van het gebouw gaan houden en gaat het floreren. De heren zijn ervan overtuigd dat het zo kan lukken. Matthijs Kaak haalt het oude hoofdkantoor van vliegtuigbouwer Fokker in Amsterdam als voorbeeld aan. „Een iemand is daar aan de slag gegaan en nu zit het hartstikke vol met onder meer Adidas, Reebok, Capgemini en het hoofdkantoor van de Bijenkorf.” En nee, dat kost niet veel

geld, volgens Benraad. Je zorgt ervoor dat alles bewoonbaar en brandveilig is. Daar hoeft geen duur architectenbureau aan te pas te komen. Er is ook een mogelijkheid dat gebruikers een stukje van het gebouw kopen. Dat geld kan dan weer geïnvesteerd worden in een gezamenlijke ruimte, onderhoud en zo meer. Maar goed, de heren zijn er wel van overtuigd dat ook de overheid moet meewerken. Gemeenten moeten toestaan dat zo iets mogelijk is. Dienen van tevoren aan te geven dat een bestemmingswijzigging of de benodigde vergunningen geen obstakels zijn. „En zeker in een krimpregio zoals Parkstad”, zegt Benraad standvastig. „Ik krijg hier vaak de indruk dat men zich neerlegt bij de underdogpositie van

Zuid-Limburg. Vecht je vrij! Ook de Randstad heeft moeten knokken. Ook Rotterdam had vele vierkante meters leegstand. Ga kijken hoe het daar is verbeterd. Door middel van studentenhuisvesting en de komst van jonge ondernemers”, zegt Benraad. „Daarnaast heb je ook nog een grote kans, dat de nieuwe ondernemingen in het gebouw blijven hangen. Wat wil je, met het NS-station naast de deur en Duitsland in de achtertuin. Dat zijn kansen voor economische vooruitgang.”

En zo zijn er nog vele voorbeelden waar ze zich in Maastricht over hebben gebogen, van kerken in de Zaanstreek, Steenfabrieken langs de Rijn, Lek en Waal, Mobilisatiecomplex Benschot tot de forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Uiteindelijk heeft elk onderzoeksatelier zijn visie gepresenteerd aan de opdrachtgevers. Sommige plannen worden meteen opgepakt, andere gaan een meerjarig onderzoekstraject in. Overigens, het woord biënnale wil zeggen: tweejaarlijks congres. In twee jaar tijd kunnen ideeën vorm krijgen, stenen worden verlegd, wanden worden vertimmerd. Wordt vervolgd dus...



Subcentrum rondom de Nulland Schacht Kerkrade. foto Harry Heuts

De Limburgse casussen

AANLOOPSTRATEN, SITTARD

De Steenweg en omgeving in Sittard dient als voorbeeld voor een aanloopstraat tussen een treinstation en het centrum. Historische centra in heel het land kampen met leegstand in deze aanloopstraten. Het voormalig CBS-kantoor in Heerlen ligt op loopafstand van het station en het centrum. Parkstad Limburg is aangewezen door het rijk als een van de drie topgebieden Krimp. Het enorme complex is een aaneenschakeling van twaalf gelijkvormige elementen. Het heeft royale trappenhuizen en een buitengewoon gangenstelsel.

ABC KERKRAD

Kerkrade kampt door het alsmar dalende inwonertal met toenemende leegstand. Onder het motto 'Mooier door minder' laat Kerkrade zich leiden door nieuwe kansen. Eén van die kansen is dat een nieuwe railverbinding wordt aangelegd naar Aken. Een nieuw HSL-station maakt dat Kerkrade wordt verbonden met de rest van Europa. Het vrijkomen van het Atrium-terrein is aanleiding om het station te verplaatsen en het gebied te transformeren tot een citadel. Het onderzoek richt zich op drie zones: het Atrium-terrein, de bestaande stationsomgeving en het subcentrum rond het Maria Gorettplein en de Nulland Schacht.

XA2, MAASTRICHT

XA2 is een twee kilometer lang snelwegtraject, dat de stad Maastricht al meer dan vijftig jaar in tweeën deelt. De aanleg van de A2-tunnel in Maastricht heeft tal van andere ontwikkelingen op gang gebracht. School- en wooncomplexen nabij het tracé zijn of

worden gesloopt. Een nieuwe openbare ruimte, in de vorm van een stedelijke boulevard en een landschappelijke laan, zal op langere termijn worden aangelegd. Omliggende wijken worden geherstructureerd. Maastricht wordt weer één. **WONEN BOVEN WINKELS, MAASTRICHT** Veertigduizend verdiepingen boven winkels in ons land staan leeg. Veel van deze leegstand bevindt zich in historische binnensteden, waaronder in veel monumentale panden. Eigenaren (vaak beleggers) en winkeliers ervaren de leegstand niet als een groot probleem. Wanneer men wel iets aan de leegstand wil doen, lopen eigenaren snel aan tegen technische, juridische en financiële knelpunten, waardoor de leegstand eerder toedaneemt. Een totaalaanpak en samenwerking tussen eigenaren, retailers, overheid en samenleving biedt meer perspectief.

Echo

Op dit moment staan de tellers in Nederland op 7 miljoen vierkante meter lege kantoren, 40.000 ongebruikte verdiepingen boven winkels, 10.000 verlaten monumenten en 13.000 winkelpanden waar niets meer mee gebeurt. En hier komen elke dag nog een boerderij, elke week twee kerken en elke maand een klooster bij. Leegstand is een rimpeling in een waterplas die alsmar groter wordt.



Lege panden aan de Steenweg in Sittard. foto Bas Quaevlieg