



Maastricht-LAB over leegstand

Door Vincent Thunnissen, manager en adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling - Gemeente Apeldoorn

Maastricht zette nog vóór de financieringscrisis het pad in van herbezinning. De stad had plannen om van 120.000 inwoners naar 150.000 inwoners te groeien. Dat is natuurlijk een ambitieus plan, maar de vraag is waar die groei vandaan had moeten komen. Die vraag heeft Maastricht zich ook gesteld, en de conclusie was: laten we het maar bij die 120.000 houden.



Dat betekent dat je heel veel plannen moet doorhalen, en dat je geld moet afboeken op genomen posities. Het werd intussen 2008 en vervolgens 2010, en toen kwam vast te staan dat héél veel bestaand vastgoed leeg kwam te staan. Er is véél meer ruimte dan programma.

Om toch vooruit te komen is Maastricht-LAB opgezet. Van de gemeente, maar op afstand van de gemeente. De mensen van Maastricht-LAB zijn als een soort Gideonsbende op zoek naar andere manieren van ontwikkelen. Ze schrikken niet van een beetje leegstand en zoeken private partners en initiatiefnemers om de bestaande leegstand te lijf te gaan. Als houvast hebben ze een kaart die laat zien waar (welke plekken, welke gebouwen) leegstand ongewenst wordt gevonden. Met die kaart in de hand weet je meteen welke leegstand je dan maar even moet aanvaarden.

Met die erkenning dat de groei voorbij is, met die kaart en met dat LAB maakt Maastricht dappere keuzes.

In Maastricht gaat het al gauw over leegstand in wat we cultureel erfgoed noemen. Op 21 februari jl hield Maastricht-LAB daarom in samenwerking met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een "Biënnale Leegstand en Herbestemming".

Wat heeft dat te maken met maatschappelijk vastgoed? Wel, we zaten in een voormalige Timmerfabriek aan de rand van de historische stad, en die fabriek telde maar zo 5000 m² 'leeg'. Toch zag ik een bar, een zaal, en een loze tweede laag onder een shed-dak - lekker warm. In de Timmerfabriek hadden we dus onze Biënnale, onder dat shed-dak was ruimte zat voor losse werkgroepen, en 's avonds was er een popconcert/feest. Dat lijkt wel bijna maatschappelijk vastgoed, toch?

Verder dacht ik: wanneer spreek je van leegstand? Programmatisch gezien gaat het prima met die fabriek als er ieder jaar 25 muziekfeesten zijn, 10 dikke borrels, 3 tentoonstellingen, 4 werkconferenties als onze Biënnale en in de zomer een of ander 'zomerkamp' voor kids uit de binnenstad. De stookkosten maak je goed door op de dichte kanten van het shed-dak, georiënteerd op het zuiden, zonnepanelen te zetten. Volgens mij heb je dan een stukje cultureel erfgoed én maatschappelijk vastgoed dat hartstikke goed meedoet in de moderne maatschappij.

Vastgoed financieel maximaliseren is heel iets anders dan een ruimte behouden en gebruiken.

Nederlanders zijn knieperds, ons bent zûnig. In een willekeurig Frans dorp zag ik een overeind gehouden pandje dat op 3 ochtenden de Credit Agricole huisvestte, een restaurant dat van donderdag t/m zondag open was, en een Sal des Fetes die 16 keer per jaar werd gebruikt. Hoezo niet-optimaal, hoezo leegstand? Mijn woonhuis is elke week 5 keer 10 uur onbewoond en staat 7 weken per jaar helemaal leeg - dat is toch ook normaal?!

Leegstand kan aanleiding geven om meer ontspannen met ruimte om te gaan. Misschien moeten we onszelf letterlijk meer ruimte bieden. Een leuke lofty werkplek van 70 m² als uitvalsbasis voor een 2 mansbedrijf is OK. Een brandweerkazerne als woonplek voor twee huishoudens: niks mis mee. Die Timmerfabriek en die Sal des Fetes: ruim voorhanden maatschappelijk vastgoed, met 2 benen in de plaatselijke samenleving.



Leegstand kan aanleiding geven om de tijd te nemen. Voorlopig gaat het goed met die school, waar intussen 6 éénmansbedrijfjes zitten. Geduld, niet meteen slopen, niet meteen piekeren en rekenen en zoeken. Heb geduld en droom niet meteen allerlei creatieve broedplaatsen bij elkaar – die vraag raakt ook een keer ‘op’. Bepaal niet aan de voorkant een financiële waarde, maar durf te aanvaarden wat de waarde is nádat gebleken is welk (extensieve) gebruik mogelijk bleek.

Het zou wel eens kunnen zijn dat MaastrichtLAB op dit pad terecht komt. Met wat geduld, met wat duwen en trekken, met wat creativiteit bij overheid én private partijen komt er in 20 jaar heus wel een oplossing voor het Sfinxterrein, de Tapuinkazerne, de leegstand in de aanloopstraatjes en de brandweerpost.

Met leegstand in maatschappelijk vastgoed zal het niet anders zijn - als we maar leren anders na te denken over leegstand, over ruimte en over geld.