
Margot Dijkgraaf

Van kunstenaar tot projectontwikkelaar

Theatermaakster Maureen Baas startte een culturele broedplaats voor kunstenaars in een kerk, en kunstenaar Piet Hein Eek nam zijn intrek in de oude Philipsfabriek om er een werkplaats, winkel, restaurant en culturele activiteiten te runnen. Hoe pakken zij dat aan?

Gebouwen als kerken, kloosters en kantoorpanden komen overal in Nederland steeds vaker leeg te staan. Hetzelfde lot is ook scholen, bejaardentehuizen, buurthuizen en industrieel en ander erfgoed beschoren. In de zoektocht naar oplossingen voor deze leegstand treden allerlei verschuivingen op in de traditionele vastgoedrollen als die van eigenaar, ontwikkelaar, ontwerper en klant. Het eigenaarschap van cultureel vastgoed verandert. Kunstenaars ontpoppen zich als ontwerpers en ontwikkelaars, terwijl gebruikers zich organiseren en zich vervolgens presenteren als opdrachtgever.

Metaal Kathedraal

Een van de meest dynamische nieuwe culturele plekken in de buurt van Utrecht is de Metaal Kathedraal in De Meern. De neogotische rooms-katholieke kerk Onze lieve Vrouwe ten Hemel-

opneming werd gebouwd in 1859 en bleef tot 1940 als kerk in gebruik. Daarna werd de kerk omgebouwd tot fabriek. Eerst kwam er een zijspanfabriek in, en vanaf 1975 een metaalfabriek. Sinds maart 2011 heeft de kerk een nieuwe spannende functie gekregen: theatermaakster Maureen Baas startte er een culturele broedplaats voor kunstenaars, kunstliefhebbers en omwonenden. Dertien kunstenaars werken er inmiddels in ateliers, tussen de steunberen van de kerk. De enorme ‘ruige’ kerkruijmt met zijn vervallen en magische sfeer verhuurt ze voor bijzondere evenementen, workshops en vergaderingen. Er worden toneelvoorstellingen, concerten en fotoshoots gehouden. *Man bijt hond*, Spinvis, de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht, de VPRO – allemaal vonden ze de weg naar de Metaal Kathedraal. ‘Het zijn vooral mensen die de ruimte gebruiken om hun dromen te verwezenlijken. Ze zien hier dat dingen ook anders ondernomen en benaderd kunnen worden’, zegt Baas. ‘Hier is altijd alles in beweging en het is “onaf”. Dat inspireert.’

Baas werkt nadrukkelijk vanuit een bevlogen groene visie. Ze is nu actief als organisator, manager, regelaar en contactpersoon voor ambtenaren, terwijl ze van origine theatermaker is, een beroep waarin ze haar vaardigheden van cultureel ondernemer ook al goed kwijt kon. Ze staat voor klimaatneutrale bedrijfsvoering en organisch beleid: alles wat er geproduceerd wordt, moet worden gerecycled en hergebruikt, ecologisch en biologisch verantwoord. In de tuin wordt er geëxperimenteerd met nieuwe teelttechnieken. Op het terrein rond de Metaal Kathedraal vind je kunstwerken van grote afmetingen, een ‘vrije zone’ waar allerlei objecten tijdelijk kunnen worden geëxposeerd. Daarachter is vooralsnog weiland. De culturele broedplaats ligt aan de rafelranden van de stad, op een steenworp afstand van de snelweg, en kan daardoor een interessante verbinding vormen tussen stad, natuur, cultuur en kunst.

Vlakbij zal de komende jaren een nieuwe Vinex-wijk verrijzen, onderdeel van Leidsche Rijn. Het terrein dat naast de Metaal Kathedraal ligt wordt stadspark, de kathedraal zelf paste heel goed in het stedenbouwkundig plan. Baas werkt aan een gebruikersovereenkomst voor het achterliggende gebied, zodat zij het als podium kan gebruiken voor groene initiatieven. Ze

ontwikkelt ook educatieve projecten, het gaat haar om ‘de kracht van de natuur en respect voor de aarde’.

Boerinneninstinct

Nee, ze is geen projectontwikkelaar, die term drukt haar te veel in een hokje. Bij de verwezenlijking van haar grote project wordt ze gedwongen met financiering bezig te zijn, haar visionaire instelling en haar ‘boerinneninstinct’ komen haar daarbij goed van pas. Voor de start van haar project vergaarde Baas een startkapitaal van meer dan één miljoen euro, waarvoor ze de kerk inclusief de grond eromheen heeft kunnen kopen. Ze verkreeg leningen van het Nationaal Restauratiefonds, van de K.F. Hein Stichting en de Triodos Bank en bracht eigen vermogen in door de verkoop van haar huis. De gemeente stond positief tegenover haar initiatief en verstrekke leningen tegen lagere rente en goede voorwaarden. Een gemeentelijk team van onder andere de afdelingen Handhaving, Gebiedsontwikkeling, Vergunningen en Monumenten boog zich over haar businessplan. Dat team verschaftte haar een overbruggingsbeschikking tot de benodigde vergunningen werden verleend.

De afgelopen jaren kreeg ze te maken met enorme regionale en nationale regelgeving. Samen met ambtenaren van de gemeente Utrecht onderzoekt ze hoe die te vereenvoudigen is. De gemeentelijke omgeving waarin ze manoeuvreert, heeft moeten wennen aan het feit dat er ‘van onderaf’ initiatieven werden geopperd, maar de samenwerking gaat steeds beter.

Het plan zoals Baas dat voor ogen heeft is nog lang niet af. Door de eeuwen heen is het pand veranderd, van kerk naar fabriekspand, er werd een nieuwe vloer aangebracht, met een kraanbaan. De kerktorens die in 1940 werden afgebroken, wil Baas opnieuw aanbrengen. Ook wil ze de binnenruimte van de kerk zodanig aanpassen dat er op twee etages activiteiten kunnen plaatsvinden.

Door de creatie van de Metaal Kathedraal heeft Baas niet alleen gezorgd voor waardevermeerdering van het pand zelf. De te bouwen nieuwbouwwijk krijgt ook extra aantrekkingskracht. De toekomst? ‘Twee dingen zijn heel hard nodig’, aldus Baas: ‘een onderzoek dat of een tabel die de waardevermeerdering aangeeft van kunstenaarsprojecten die gebieds-

ontwikkeling realiseren, zodat de gemeente daarmee kan rekenen en zodat de waarde-vermeerderaar daadwerkelijk oogst.' En verder is ze heel hard op zoek naar cultureel ondernemers die de goodwill en knowhow van de Metaal Kathedraal verder willen brengen en op procentbasis als projectproducent willen meewerken.

Philipsfabriek

Ontwerper Piet Hein Eek maakte een andere start. Samen met zijn partner Nob Ruijgrok had hij al een goedlopend bedrijf met een miljoenenomzet, toen hij in 2010 verhuisde naar de oude Philipsfabriek in Eindhoven, midden in een woonwijk. De gemeente verstrekke desondanks de benodigde vergunningen. 'Een wonder', vertelt Eek. 'Zestig jaar lang was wonen en werken in Nederland gescheiden gehouden, met als gevolg hele saaie woonwijken en dito industrie-terreinen.' Maar in Eindhoven hebben projectontwikkelaar en gemeente de moed gehad om een pand met industrie te vestigen midden in een woonwijk. 'Het is nu de best verhuurende en verkopende wijk van Eindhoven. Een voorbeeld.'

In zijn publicatie *Het pand* beschrijft Eek hoe hij erin slaagde het gebouw in korte tijd gebruiksklaar te krijgen, een titanenklus. Voor een conventionele verbouwing ontbraken de middelen, er werden keuzes gemaakt en alternatieven bedacht. Steeds hing er een financieel zwaard van Damocles boven zijn hoofd. De Triodos Bank sprong bij, maar Eek vond ook particuliere investeerders. Hij kocht het pand voor 300 euro per m² en verbouwde het voor 200 euro per m² – een unicum. Inmiddels vind je er een enorme werkplaats waar Eeks meubelen worden gemaakt, een winkel en een restaurant met terras waar wekelijks honderden mensen komen. Ook vinden er allerlei culturele activiteiten plaats.

Het bedrijf, dat momenteel 90 mensen op de loonlijst heeft, gaat sinds 2010 over hoge bergen en door diepe dalen, vertelt Eek. Het pand en de exploitatie van het hele terrein zijn zeer succesvol. Het nieuwe gebouw heeft een enorme impuls gegeven aan de ontwikkeling van Eeks designproducten, maar ook andere kosten met zich meegebracht. Eigenlijk is alles veranderd, zegt hij. Het lijkt zijn levensfilosofie: 'Alles is altijd onvoorspelbaar. Onze westerse manier van denken houdt in dat je op voorhand alles onder controle wilt

hebben, ook de meest ingewikkelde processen. We kunnen niet leven met een globale inschatting, een *educated guess*. De bank wil voorspelbaarheid en kijkt er vervolgens van op dat het anders uitpakt. Ik ga er juist van uit dat het anders zal worden en probeer daar rekening mee te houden.'

Onorthodoxe visie

Op dit moment is Eek in de omgeving van de fabriek ook nieuwe panden aan het ontwikkelen, zoals het RAG, een oud pompgebouw. Samen met een bevriende aannemer ontwikkelt hij in het renovatiepand tien zogenaamde A-klassewoningen, met een prijs van tussen twee en vier ton. Eek gaat bij het ontwikkelen van de woningen net zo te werk als bij zijn tafels en stoelen: hij tekent voor het hele proces. Daarmee gaat hij dus veel verder dan de meeste architecten, wier verantwoordelijkheid vaak stopt na de tekening. Bij zijn woningconcept staat respect voor het gebouw hoog in het vaandel. Wat oud en goed is blijft, wat je nodig hebt en er niet is bouwt hij nieuw. In de zomer van 2015 zijn de huizen klaar. Op de twee kleinste woningen na is alles verkocht.

Ook als ontwikkelaar heeft Eek zijn eigen onorthodoxe visie. Hij werkt niet met een vastomlijnd plan en een definitie van doelgroepen, zet niet van tevoren alles precies op een rijtje. 'Hoeveel tijd ben je dan niet kwijt met het uitbannen van onzekerheid?' Natuurlijk, je moet wel zakelijk zijn, je kunt niet iets ontwikkelen zonder budget, je moet voldoende kapitaal hebben om 'met de plussen en de minnen om te gaan'. Eek wijst erop dat zijn manier van produceren bijzonder is: hij heeft bijna geen aanloopkosten, geen ontwikkelkosten, geen dure mallen, geen dure machines, alles wordt ter plekke met de hand geproduceerd. Zijn hele collectie staat in de showroom, dus hij hoeft geen kosten te maken voor een magazijn.

Waarom hij als kunstenaar slaagt waar een pure zakenman zou falen? 'De kern van creativiteit is dat je beseft dat iedereen iets op een bepaalde manier doet, terwijl jij het anders wil doen.' Maar het allerbelangrijkste is de creatieve flow. Eek: 'Eén enthousiaste collega brengt energie, met vijf heb je meteen een *boost*.' ●

Literatuur

Eek, P.H. (2011) *Het pand*. Eindhoven: Eek & Ruijgrok Publishers.

Internet

metaalkathedraal.wordpress.com (Metaal Kathedraal).