

De toekomst van onze gebouwde historie

Een handreiking voor herbestemmen



provincie **HOLLAND**
ZUID

Inhoud

Voorwoord	5
Inleiding	7
Leeswijzer	11
1 Oude gebouwen met nieuwe functies	15
Lokale en regionale identiteit	16
Match vraag en aanbod	16
Herbestemmen is teamwork	16
Bouwen en verbouwen met respect	17
Monumenten zijn duurzaam	17
Zuid-Holland	18
Praat met iedereen	18
<i>Casus De Tempel, Den Haag</i>	19
<i>Villa Augustus, Dordrecht</i>	20
2 Transitietool	23
Provinciale transitie tool, fictieve casus	24
3 Herbestemmen, hoe doe je dat? Een stappenplan	31
Stap voor stap	31
Stappenplan herbestemming	32
Tips voor gemeenten	37
<i>Casus Hotel New York, Rotterdam</i>	38
4 Financiering, meer mogelijkheden dan u denkt	41
Provincie Zuid-Holland	41
Rijksoverheid	42
<i>Casus Paviljoen Von Wied, Scheveningen</i>	46
<i>High Line in Manhattan, New-York, VS</i>	47
<i>Kasteel Keukenhof, Lisse</i>	48
<i>Scheltemacomplex, Leiden</i>	50

5 Herbestemming en beleid	53
Modernisering Monumentenzorg, het verleden heeft toekomst	53
Behoud door herbestemming	53
Het rijk, kennis delen en stimulering van herbestemming	54
Provincie Zuid-Holland heeft oog voor ruimte	54
Gemeenten, belangrijke partners	55
Waterschappen, tussen water, molens, gemalen en sluizen	56
<i>Casus Fort Wierickerschans, Bodegraven</i>	57
<i>Energiehuis, Dordrecht</i>	58
6 Kostbaar bezit, Zuid-Holland rijk aan monumenten	61
Beschermde monumenten en gezichten in Zuid-Holland	61
Erfgoedcategorieën	61
Industrieel erfgoed, veel moois geproduceerd	62
Kastelen, landgoederen, buitenplaatsen, lustoorden van vroeger	63
Molens, de wind mee voor herbestemming	64
Militair erfgoed, vechten voor onze historie	64
Religieus erfgoed, gebouwd voor de eeuwigheid	65
Watertorens, cultuurhistorie op niveau	66
Overheidsgebouwen, veranderde huisvesting	67
Sluis- en brugwachtershuisjes, klein maar fijn	67
Agrarisch erfgoed, nieuwe kansen voor de boerderij	68
<i>Casus Pepermuntfabriek, Rotterdam</i>	69
<i>Korenmolen Jan van Arkel, Giessenlanden</i>	70
<i>Op Hodenpijl, Hodenpijl</i>	71
<i>Pastoor van Arskerk, Delft</i>	72
<i>Watertoren Hazerswoude-Rijndijk, Hazerswoude-Rijndijk</i>	74
<i>Brugwachtershuisje, Alphen aan den Rijn</i>	75
<i>Bollenschuur, Noordwijkerhout</i>	76
Bijlagen	79
Literatuurlijst algemeen	79
Nuttige websites	81



Centrale bibliotheek, Dordrecht

Voorwoord

Het goede behouden, verbeteren en doorgeven aan de generaties na ons. Dat is mijn ambitie als bestuurder van de provincie Zuid-Holland. Tot het goede behoort zeker ook ons erfgoed. Erfgoed draagt bij aan de kwaliteit van onze leefomgeving en onze identiteit. Ruimtelijke kwaliteit is belangrijk in een provincie waar zoveel mensen wonen en de druk op de ruimte groot is. Erfgoed is volop aanwezig, wordt vaak ook goed beschermd, maar het kan nog zo veel beter door kansen te benutten. Maar hoe dan? Deze Handreiking herbestemming wil hieraan een bijdrage leveren door inspirerende voorbeelden te laten zien en een handvat te bieden voor herbestemming.

Economische ontwikkelingen en krimp op het platteland zorgen voor leegstand, verval en sloop van een aanzienlijk deel van het culturele erfgoed in Zuid-Holland. Dit speelt met name bij monumenten die hun oorspronkelijke functie verliezen zoals kerkgebouwen, fabrieken, brugwachtershuisjes, watertorens en bollenschuren. We verwachten dat de komende tien jaar in Nederland veel kerkgebouwen vrij zullen komen, maar liefst gemiddeld zo'n twee per week. Dat monumenten vervallen, leeg komen te staan of zelfs gesloopt worden, vindt de provincie onwenselijk. Graag willen wij aandacht vragen voor herbestemming, een inventieve manier van omgaan met al het leegstaand erfgoed in Zuid-Holland.

Provincie en Rijk hebben niet de middelen om alle leegstaande monumenten te restaureren en te onderhouden. Dat is jammer, want een monument in een slechte staat, heeft een negatieve invloed op de kwaliteit van de directe omgeving van dat

monument. De meest duurzame manier om ons erfgoed te behouden is het weer een eigentijdse functie te geven en tegelijkertijd de waarden te behouden en te versterken. Maar hoe maak je transitie tot een succes en welke rollen hebben overheden en private partners daarbij?

Uitdagingen in deze tijd vragen om keuzes, nieuwe oplossingen en een creatieve aanpak samen met private partijen. Benutting en herbestemming bieden een goede oplossing, omdat dit op lange termijn de beste garantie biedt voor het duurzaam voortbestaan van erfgoed. De provincie wil op grond van haar Uitvoeringsprogramma Erfgoedlijnen 2013-2016 de kans op herbestemming zo groot mogelijk maken in de rol van inspirator, verbinder en facilitator. Deze handreiking is daar een voorbeeld van.

Ons erfgoed is economisch waardevol. Het is uniek, schaars en onvervangbaar. Investeren in gebouwd erfgoed komt niet alleen ten goede aan ons welzijn, maar ook aan onze welvaart.

Ik hoop dat de voorbeelden in deze handreiking u inspireren tot een nieuw leven voor uw en onze monumenten!



Han Weber,
Gedeputeerde
Cultureel Erfgoed,
Groen en Water



Vuurtoeren, Hoek van Holland

Inleiding

Er vindt op dit moment een accentverschuiving plaats van steeds maar weer nieuwbouw naar meer hergebruik van bestaande gebouwen, ruimtelijke complexen en herontwikkeling van gebieden. Herontwikkeling en hergebruik van bedreigde of leegstaande cultuurhistorisch belangrijke gebouwen en gebieden bieden grote kansen voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Wanneer een definitieve nieuwe functie nog niet bekend is kan een tijdelijke herbestemming een interessante optie zijn. Dit voorkomt bouwkundige achteruitgang en verpaupering van de omgeving. Anti-kraak als tijdelijk bewonen van leegstaand erfgoed op basis van een bruikleenovereenkomst draagt hieraan ook bij.

Herbestemming is sinds enige jaren met leegstand een andere opgave en vereist een andere aanpak. Economische ontwikkelingen zoals schaalvergroting en krimp zorgen ervoor dat uiteenlopende objecten vrijkomen in het sterk verstedelijkte Zuid-Holland. Voor herbestemming bestaat een toenemende belangstelling. Het historisch besef speelt daarin een belangrijke rol. Maar niet alleen oude cultuurhistorisch waardevolle objecten worden herbestemd, ook meer recente objecten en complexen, zoals kantoorgebouwen, krijgen een nieuwe toekomst.

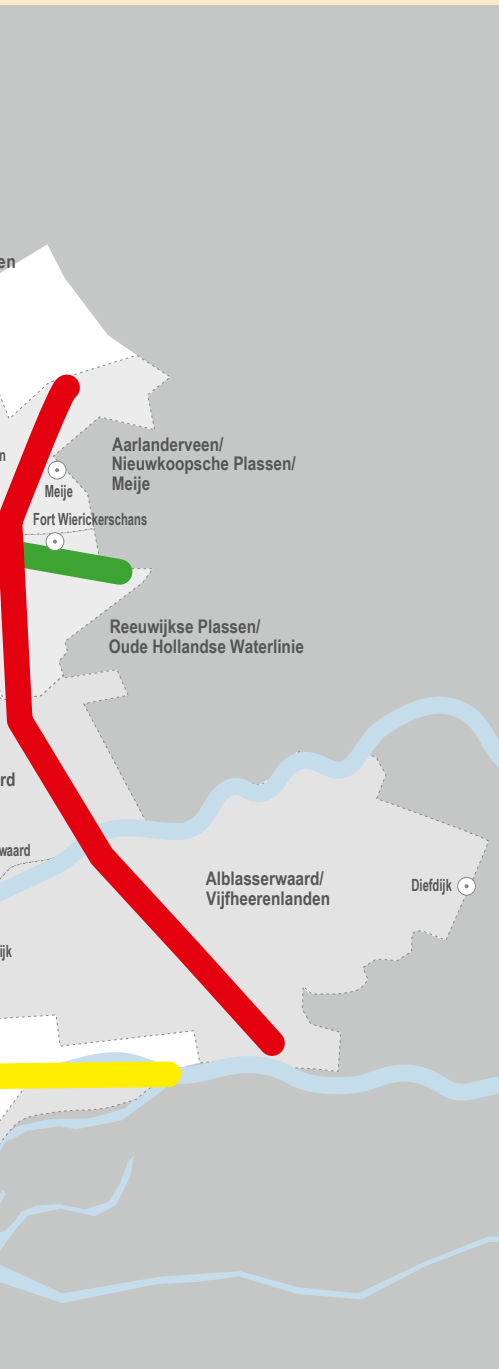
Monumenten vertegenwoordigen een aanzienlijke economische waarde. Ook voor ondernemers is een herbestemd pand een aantrekkelijke vestigingsplek. Ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk onderwerp voor bestuurders en burgers. Het zwaartepunt in het ruimtelijk beleid verschuift steeds meer van kwantiteit naar kwaliteit. Juist in de provincie Zuid-Holland die een aantrekkelijke provincie voor wonen en werken wil zijn en rijk is aan cultuurhistorisch erfgoed. De provincie heeft oog voor nieuwe vormen van instandhouding. Zij ziet hergebruik en herbestemming als een van de speerpunten van haar beleid en wil gemeenten, eigenaren en andere belangstellenden proactief ondersteunen, helpen en stimuleren bij hun zoektocht naar nieuwe gebruiksfuncties. Onder meer door deze handreiking, de toekomst van onze gebouwde historie.



Poldermuseum, Haastrecht



Overzichtskartaat cultureel erfgoed, provincie Zuid-Holland



Erfgoedlijnen leidend bij provinciaal erfgoed-beleid

De afgelopen tijd heeft de provincie Zuid-Holland door de organisatie van themajaren aandacht geschonken aan historische landgoederen, historische waterwegen en waterlinies, de noordelijke grens van het Romeinse rijk (de Limes), molens en transitie van cultuurhistorisch erfgoed.

De meeste van deze cultuurhistorische structuren en onderwerpen zijn ook leidend bij het provinciaal beleid van de komende jaren.

Provincie Zuid-Holland heeft een zevental zogenaamde erfgoedlijnen gedefinieerd. U treft deze geografisch en thematisch bepaalde erfgoedstructuren op de kaart hiernaast aan.

Het streven is om het cultuurhistorische erfgoed langs de erfgoedlijnen toekomstbestendig, toegankelijk en beleefbaar te houden: het erfgoed moet een plek hebben in de harten en hoofden van mensen. Het kan bij ruimtelijke ontwikkelingen inspiratie bieden en door herbestemming als vliegwiel fungeren voor de transitie van een gebied.

Dit soort ontwikkelingen wil de provincie de komende jaren ondersteunen en zij zoekt daarvoor nadrukkelijk samenwerking met investeerders, andere overheden en maatschappelijke partijen.

Aan de hand van de transitietool zal de provincie monumenten binnen de erfgoedlijnen als ontwikkellocaties benoemen en middelen voor bijvoorbeeld een advies op maat voor herbestemmingsmogelijkheden inzetten om die transitie te ondersteunen. Zij zal kennis en netwerk inzetten van provinciaal werkende organisaties zoals het Erfgoedhuis Zuid-Holland, het Zuid-Hollands Landschap en Landschapsbeheer Zuid-Holland. Verder zal de provincie in voorkomende gevallen adequaat omgaan met verzoeken van gemeenten bij bestemmingsplanwijzigingen die noodzakelijk zijn om een herbestemming te realiseren. Zij zal zich inzetten om de bereikbaarheid van de te ontwikkelen locaties te verbeteren door deze – waar mogelijk – op te nemen in (recreatieve) routestructuren en fietsknopennetwerken.



Korenmolen Jan van Arkel, Giessenlanden © Hans de Groot, SIMAV

Leeswijzer

De toekomst van onze gebouwde historie

Een handreiking voor herbestemmen is samengesteld in opdracht van de provincie Zuid-Holland en bedoeld voor iedereen die zich bezighoudt met leegstand en herontwikkeling van cultuurhistorisch erfgoed. Het is een hulpmiddel voor eigenaren, ontwikkelaars en overheden bij hun zoektocht naar een passende nieuwe functie voor hun gebouwen, complexen, terreinen en groengebieden.

De handreiking heeft het karakter van een bundel. De verschillende hoofdstukken kunnen modulair gelezen worden. Ieder hoofdstuk eindigt met een aantal praktijkvoorbeelden. Deze casussen vormen een illustratie van de in het hoofdstuk besproken theorie en tonen de verschillende

actoren die een rol kunnen spelen bij het proces van herbestemmen.

De handreiking bevat een door de provincie Zuid-Holland ontwikkelde transitietool en een concreet stappenplan. De transitietool is een selectie-instrument dat inzicht geeft in de transitiepotentie van een object. Het stappenplan laat zien welke stappen gemeenten, eigenaren en andere betrokkenen kunnen zetten bij een mogelijke herbestemming of transitie.

Ook wordt aandacht geschonken aan beleid en financiën. De publicatie wordt afgesloten met enkele bijlagen, waaronder één over wetgeving, een literatuurlijst en nuttige websites.

'In geen van drie domeinen (stedelijk domein, landelijk domein en stadslandschap) is het nog denkbaar om nieuwe ontwikkelingen vorm te geven zonder rekening te houden met de lokale ruimtelijke en historische context. Herbestemming en herontwikkeling winnen aan belang.

Het programma Belvedere heeft onder het motto 'behoud door ontwikkeling' veel inzicht opgeleverd in de mogelijkheden om invulling te geven aan de rol en betekenis van cultuurhistorie in de ruimtelijke inrichting.'

(Een cultuur van ontwerpen, herbestemming gebouwen, nota OCW juli 2008)



Synagoge, Schoonhoven

1 Oude gebouwen met nieuwe functies

Dit hoofdstuk gaat in op herbestemmen en hergebruik in het algemeen en in het bijzonder in de provincie Zuid-Holland. Het hoofdstuk wordt afgesloten met twee casusbeschrijvingen. In de eerste casus De Tempel in Den Haag staat duurzaamheid centraal. De tweede casus Villa Augustus in Dordrecht is een voorbeeld van samenwerking tussen initiatiefnemer en gemeente.

2 Transitietool

Dit hoofdstuk is gewijd aan de provinciale transitietool. Aan de hand van een fictief voorbeeld wordt de werking van dit instrument gedemonstreerd.

3 Herbestemmen, hoe doe je dat?

Een stappenplan

Dit hoofdstuk bevat een stappenplan voor herbestemmen. Dit stappenplan kan zelfstandig gelezen worden, maar ook in combinatie met de transitietool. Bij dit hoofdstuk is als voorbeeld de succesvolle herbestemming van Hotel New York in Rotterdam opgenomen.

4 Financiering, meer mogelijkheden dan u denkt

In dit hoofdstuk worden de verschillende subsidie- en financieringsmogelijkheden van een herbestemming besproken. Ook nieuwe vormen, zoals crowdfunding komen ter sprake. De casussen, Paviljoen Von Wied in Den Haag en High Line Manhattan in New York, zijn voorbeelden van alternatieve financieringsvormen.



Nieuwkerk, Dordrecht

De Keukenhof in Lisse is exemplarisch voor een bundeling van functies en creatieve allianties, het Scheltemacomplex in Leiden een inspirerend voorbeeld van herbestemmen met een kleine beurs.

5 Herbestemming en beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleid van de diverse overheden (rijk, provincie, gemeenten) en waterschappen besproken. Er wordt ingegaan op de rol van de provincie Zuid-Holland. Welke instrumenten zijn er om herbestemming en hergebruik te stimuleren. Het hoofdstuk eindigt met de beschrijving van de herbestemming van Fort Wierickerschans in Bodegraven en het Energiehuis in Dordrecht.

6 Kostbaar bezit, Zuid-Holland rijk aan monumenten

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de verschillende categorieën cultureel erfgoed in de provincie Zuid-Holland. Achtereenvolgens komen industrieel erfgoed, kastelen en landgoederen, molens, militair erfgoed, religieus erfgoed, overheidsgebouwen, watertorens, brugwachtershuisjes en andere objecten aan vaarwegen, en agrarisch erfgoed aan bod. Het hoofdstuk eindigt met enkele herbestemmingsvoorbeelden van verschillende typen cultureel erfgoed, zoals een brugwachtershuisje, een watertoren, een bollenschuur, een kerkgebouw en een fabriek.



Het Oude Raadhuis, Oud-Beijerland

*Niets nieuws onder de zon,
na de middeleeuwen werden kastelen
omgebouwd tot luxe buitens*

1 Oude gebouwen met nieuwe functies

Veel gebouwen verliezen in de loop der tijd hun oorspronkelijke functie. Ook maken veranderde technieken en nieuwe gebruikerswensen ingrijpende wijzigingen in bestaande gebouwen noodzakelijk. In veel gemeenten hebben oude of leegstaande gebouwen inmiddels een nieuwe bestemming gekregen. En ook landschappen worden keer op keer opnieuw ingericht. Het is goed om leegstand, afstoting en sloop, maar ook hergebruik en herbestemming in historisch perspectief te zien. Het bedenken van nieuwe bestemmingen voor gebouwen, die niet meer in hun oude functie worden gebruikt, is van alle tijden. Bij kerkgebouwen bijvoorbeeld deed dit verschijnsel zich in hevige vorm voor in de zestiende eeuw. De Reformatie leidde tot ingrijpende veranderingen in het interieur van de rooms-katholieke kerken die voor de gereformeerde religie werden heringericht. Bovendien ontstond er een groot overschot aan kerkgebouwen, kloosters en gasthuizen. Het merendeel van de toen overtoellig geraakte gebouwen is gesloopt, maar een aantal werd verbouwd en kreeg een nieuwe bestemming. Zo werd de Bagijnenkapel aan het Rapenburg in Leiden bibliotheek van de door Willem van Oranje nieuw gestichte Leidse Universiteit (1575).

Voor wereldlijke gebouwen gold hetzelfde. Kastelen verloren na de middeleeuwen hun verdedigende functie en werden omgebouwd tot luxe buitenhuizen. De Leidse Lakenhal (1642) diende tot 1800 ter keuring van het Leidse Laken. Hier kwamen de gouverneurs en staalmeesters van het lakengilde bijeen. Sinds 1874 is het gemeentelijk kunstmuseum van de stad Leiden. Het Goudse Pesthuis kreeg na 1799 een militaire bestemming. In een 18de-eeuwse patriciërs-woning in Delft werd in 1814 de Artillerie-school gevestigd en in 1842 de Koninklijke Academie (de huidige TU), Haagse patriciërs-huizen werden Koninklijke Bibliotheek (1819) en schilderijenmuseum (Het Maurits-huis, 1820). Juist in het sterk verstedelijkte Zuid-Holland vond veel herbestemming plaats.

Echter, vanaf 1850 werd hergebruik met de groei van de steden minder vanzelfsprekend. Nieuwbouw bleek in veel gevallen goedkoper en zo werden in de laatste anderhalve eeuw hele dorpen, stadsdelen en landschappen vernieuwd, met soms ingrijpende gevolgen voor het algemeen beeld van de provincie. De mogelijkheden van herbestemming werden niet gezien en afgedaan als idealistisch, onbetaalbaar en dus niet realiseerbaar. Maar herbestemmen

Een succesvolle herbestemming is teamwork, een multidisciplinaire aanpak waarbij kennis en kunde gebundeld worden

voorkomt kaalslag, is duurzaam en draagt bij aan de ontwikkeling en het behoud van de lokale en regionale identiteit. Intussen zijn oude gebouwen en monumenten schaars geworden. Van alles wat nog in Nederland overeind staat, is nog maar een klein deel ouder dan vijftig jaar en slechts een fractie ouder dan anderhalve eeuw. De grote uitdaging is een nieuwe invulling te geven aan het bestaande met respect voor het verleden.

Lokale en regionale identiteit

Nu de beschikbare ruimte in Nederland afneemt en nieuwbouw niet meer vanzelfsprekend is en bovendien door de economische crisis bijna stil ligt, is herbestemming een aantrekkelijke optie. Veel gebouwen staan leeg en de verwachting is dat het aantal vrijkomende objecten in de komende decennia enorm zal toenemen. Verplaatsing van productie, ontkerkelijking, krimp, teruglopende middenstand, nieuwe eisen aan werkomgevingen en gezondheidszorg en minder boerenbedrijven is slechts een aantal redenen. De waardevolle panden die vrijkomen, zijn vaak beeldbepalend voor een stad of een dorp. Ze staan midden in een wijk, vormen het centrum van een dorp of ze waren decennialang de huisvesting van de grootste werkgever in de omgeving.

Match vraag en aanbod

Herbestemming begint met het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Het aanbod wordt bepaald door conjuncturele leegstand,

veroorzaakt door economische ontwikkelingen, en door structurele leegstand. Hierbij gaat het om gebouwen die langer dan drie jaar leeg staan. Tot de laatste categorie behoren minder courante gebouwen op onaantrekkelijke of slecht bereikbare locaties. De vraag is gebaseerd op de marktbehoefte. Bij het herbestemmen van leegstaand vastgoed is een positieve houding van alle betrokkenen cruciaal. Omdat de nieuwe functie nooit exact past in het bestaande gebouw, zijn aanpassingen en verbouwingen noodzakelijk. Geen herbestemming is hetzelfde. Het ontwerp moet functioneel zijn, financieel haalbaar, voldoen aan milieu- en andere eisen, passen binnen het bestemmingsplan, monumentwaarden respecteren en passen binnen de omgeving. Het traject loopt niet altijd gepland en gedisciplineerd. Kraak en antikraak kunnen herbestemming stimuleren. Een herbestemming kan een broedplaats zijn voor het ontwikkelen van nieuwe ideeën en creatieve visies op gebouw en functie. Duurzaamheid en innovatie zijn sleutelwoorden bij transformatie.

Herbestemmen is teamwork

Succesvol herbestemmen van bestaande complexen is niet eenvoudig en al helemaal niet snel te realiseren. Dikwijls staan de gebouwen, nadat de laatste gebruikers zijn vertrokken, lange tijd leeg en vallen ten prooi aan vandalisme en diefstal. De buurt blijft achter met veel problemen. Soms is bodemsanering noodzakelijk. Wie aan herontwikkeling begint, moet achterstanden inhalen en investeren in onderzoek, zoals

een bouwhistorische analyse met waardstelling van het monument of het ensemble. Ook het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek waarin niet alleen de herbestemmingopties, maar ook de toekomstige exploitatiemogelijkheden worden nagegaan, is noodzakelijk.

Het realiseren van een succesvolle herbestemming is teamwerk. Een team moet bestaan uit deskundigen afkomstig uit diverse disciplines en met gevoel voor de materie. Men krijgt te maken met verbouwings- en onderhoudskosten en met een soms onoverzichtelijk en moeilijk stuurbaar proces. Vooraf bestaat er geen duidelijkheid over het tijdsbeslag, over de gevraagde inzet, over de partijen die zich, naast de ambtelijke en politieke organisaties, nog in het proces mengen en evenmin over de uitkomst.

Overheden, maar ook woningbouwcorporaties spelen regelmatig een belangrijke rol in het herbestemmingproces. Vooral bij grootschalige projecten, zoals bij openbare gebouwen op afgelegen industrieterreinen. Proactief handelen, door zowel de private als de publieke sector, kan leegstand en sloop voorkomen.

Gaat het om cultureel erfgoed, dan zijn de projecten niet zelden beladen met emotionele reacties van omwonenden en actievoerders. Wanneer ten slotte wordt gestart met de herontwikkeling, zijn vaak dure aanpassingen verplicht om de gebouwen op het niveau van moderne regelgeving en milieueisen te brengen. Toch kan herbestemming ook dan interessant zijn. Zeker wanneer de verloedering van de buurt heeft geleid tot een zodanig lage aanvangswaarde, dat er een redelijke kans op een aantrekkelijke waardeestijging ontstaat.

Bouwen en verbouwen met respect

Herbestemming wordt een steeds belangrijkere ontwerpogave voor architecten. Er wordt in het algemeen zo zorgvuldig mogelijk omgegaan met het monument. Behoud van de cultuurhistorische waarden, de karakteristiek van het gebouw en zijn omgeving en het oorspronkelijke bouw materiaal is het streven. Het heeft de voorkeur dat noodzakelijke ingrepen de structuur en de historische bouwmassa niet aantasten en dat die ingrepen eventueel ongedaan gemaakt kunnen worden.

Veranderingen horen echter bij monumenten. Zij werden aangepast aan een nieuwe functie of aan de smaak van de tijd. Sommige van deze historische wijzigingen ervaren we nu als een verrijking. Het verleent het gebouw een historische gelaagdheid. Ook een goed doordacht herbestemmingplan kan een nieuwe historische laag en kwaliteiten toevoegen.

Monumenten zijn duurzaam

Monumenten zijn per definitie duurzaam. Ze gaan immers al generaties lang mee. Ook bij herbestemming leeft de behoefte bij te dragen aan een duurzame samenleving. Nieuwe technieken om energie te sparen, worden – waar verantwoord – toegepast bij herstel en herbestemming van monumenten. Balans is hier het cruciale begrip. Speciale aandacht moet uitgaan naar het interieur, waarbij de integratie van techniek, in relatie met de bestaande structuur van het gebouw centraal staat. Illustratief is De Tempel in Den Haag zoals beschreven aan het einde van dit hoofdstuk.

Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland kent veel vroege herbestemmingen. Zuid-Holland is de meest verstedelijkte provincie van Nederland en de beschikbare ruimte wordt continu schaarser. De aanwezigheid van monumentale gebouwen is voor iedereen vanzelfsprekend. Monumenten, zowel rijks- als gemeentelijke, uit vrijwel alle belangrijke cultuur- en architectuurhistorische perioden, bepalen de aanblik van de polders, de dorpen en de steden. In Zuid-Holland met haar oude landschapsstructuren, eeuwenoude dorpen en steden en vlakke polderlandschap neemt dit erfgoed een bijzondere plaats in.

De gebouwen zijn niet alleen beeldbepalend, ze zijn ook van belang voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling van Zuid-Holland. In veel woonwijken vormen zij een stedenbouwkundig oriëntatiepunt. Bovendien vertegenwoordigen zij het oeuvre van belangrijke Nederlandse architecten. Om inzicht te krijgen in de herbestemming-behoefte heeft de provincie in 2012 een quickscan laten uitvoeren naar het in het laatste decennium herbestemde en het nog te herbestemmen erfgoed. Uit het onderzoek blijkt dat in de nabije toekomst het aantal leegkomende en leegstaande monumenten zal toenemen. Hierdoor zal een aantal gebouwen hun oorspronkelijke functie verliezen.

Speciale aandacht vragen monumenten die specifiek zijn voor Zuid-Holland, zoals molens, landgoederen, brugwachtershuisjes,

bollenschuren, industrieel erfgoed en kerkgebouwen. Op het platteland, bijvoorbeeld in het Groene Hart, gaat het veelal om andere typen gebouwen en monumenten dan in de grote steden Den Haag, Rotterdam, Leiden, Delft, Dordrecht en Gouda. Kerkgebouwen zijn beeldbepalend voor zowel stedelijk en landelijk gebied. Zij zullen door de ontkerkelijking de komende jaren in versneld tempo leegkomen. Behoud en herbestemming zijn een belangrijke maatschappelijke opgave.

Praat met iedereen

Behoud en herbestemmen van monumentale gebouwen is actueel en krijgt steeds meer aandacht. Verschillende actoren zoals eigenaren, overheden (rijk, provincie, gemeente), Stadsherstellen, stichtingen tot behoud van cultuurhistorisch erfgoed, commerciële dienstverleners, projectontwikkelaars, erfgoedmakelaars, het maatschappelijk middenveld, buurtbewoners actiegroepen en vele anderen spelen hierin een rol. Door vanaf het begin open te communiceren ontstaan nieuwe kansen en wordt draagvlak gecreëerd. Dit vergroot de slagingskans van een herbestemming. Zonder multidisciplinaire samenwerking, creativiteit en enthousiasme komt een herbestemming niet van de grond.

Houding en Initiatief van eigenaar en/of ontwikkelaar zijn doorslaggevend.

Casus

De Tempel, Den Haag

**Overheid als aanjager,
ontwikkelaar en gebruiker
Voorbeeld van duurzaamheid**

Historie

In 1914 verrees in opdracht van de Haagsche Commissiebank aan het Prins Hendrikplein in Den Haag een bankgebouw in de stijl van de 'Um 1800-beweging', naar ontwerp van architect F.A. Bodde. Het object is een rijksmonument. Kenmerkend voor de traditionalistische bouwstijl is de natuur-stenen gevelbekleding en de historiserende beeldtaal. Het gebouw is rijkelijk voorzien van decoraties. De blikvanger is de gevel aan de pleinzijde met het beeldhouwwerk van Jan Altorf. Het gebouw kende verschillende functies. Na het vertrek van de bank fungeerde het als tehuis voor dementerende dames en stond het bekend als Huize Meyer de Vries. Maar de meeste mensen in Den Haag en omgeving kennen het gebouw als discotheek De Tempel. Na de sluiting daarvan in 2005 is het gerenoveerd en in januari 2011 in gebruik genomen door de Archeologische Dienst van de gemeente Den Haag. Behalve de burelen van de dienst is in De Tempel een depot voor vondstverwerking en –restauratie ondergebracht. Ook houdt men er tentoonstellingen en lezingen over archeologie en worden er schoolkinderen ontvangen.

Uitdaging

Monumenten zijn duurzaam door hun vaak respectabele leeftijd, maar niet als men kijkt naar hun energieverbruik. Ook bij monumenten wordt gezocht naar aanpassingen



die bijdragen aan energetisch duurzame gebouwen, waarbij de energiestatistiek van een gebouw en het behoud van de cultuurhistorische waarden in balans zijn. Bij de renovatie van De Tempel streefde men naar een beter energielabel.

Aanpak

De energiebesparing van De Tempel is bereikt met het zogenoemde WarmBouwen-concept. Het gebouw heeft nu gevel- en vloerverwarming. Dit zorgt heel het jaar voor een constante temperatuur in de binnenschil van het gebouw. Het verwarmingssysteem staat in contact met een ondergrondse bron. Een warmtewisselaar pompt water van 14° C op en wisselt de warmte uit. Het warmteoverschot wordt in de zomer opgeslagen en in de winter gebruikt voor verwarming. Hiermee is voor De Tempel energielabel A bereikt. Met het WarmBouwen-principe konden andere isolerende maatregelen achterwege blijven en zijn cultuurhistorische waarden gespaard. Zo werden de stalen ramen met het enkele glas behouden.

Casus

Villa Augustus, Dordrecht

Creatieve samenwerking tussen initiatiefnemer (projectontwikkelaar) en gemeente

In 2006 hebben drie ondernemers de oude watertoren in Dordrecht (1882, architect J.A. van der Kloes), aan de Oranjelaan 7 nabij het Wantij, getransformeerd tot een hotel, 'Villa Augustus'. Het terrein en de overige gebouwen van het voormalige drinkwaterleidingbedrijf zijn omgetoverd in een circa 1½ ha grote lushof met sier- en moestuinen, een café en een restaurant met terras.

Succesfactoren: een overtuigend concept en doorzettingsvermogen van de initiatiefnemer en een creatieve en oplossingsgerichte samenwerking met de gemeente die leidde tot een commercieel succes.



De transformatie van de watertoren heeft bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering, het aanzien en het functioneren van de wijk en de ontwikkeling van het Energiehuis en de Biesbosch-hal.





© Erfgoedhuis Zuid-Holland





Brugwachtershuisje Kerkbrug, Voorburg

*De laatste getuigen van hoe het was
zijn goud waard, die moeten we koesteren*

2 Transitietool - Kiezen voor de juiste locatie

Het welslagen van een herbestemming-proces hangt af van veel factoren. Om een inschatting te kunnen maken van de haalbaarheid van herbestemmingen heeft de provincie Zuid-Holland in het kader van het themajaar 2012 'Over-levende Monumenten!' de transitietool laten ontwikkelen. Dit afwegingsinstrument wordt ingezet om jaarlijks twee locaties te kunnen kiezen waar de provincie in de beleidsperiode 2013-2016 herbestemming wil gaan faciliteren. Het gaat over locaties bij voorkeur binnen de door de provincie benoemde erfgoedlijnen.

De transitietool bestaat uit twee series vragen. Via beantwoording van de eerste serie vragen wordt getoetst in hoeverre de herbestemming past binnen het provinciale belang cultureel erfgoed en aansluit op provinciale belangen van andere beleids-terreinen. Tevens wordt getoetst of er al een concreet en door de eigenaar gedragen initiatief voor de herbestemming is.

De tweede serie vragen geeft een indicatie van de haalbaarheid van de herbestemming. Deze haalbaarheidsanalyse is opgedeeld in drie onderdelen: functioneel en proces, gebouw(en) en financieel.

Onder 'functioneel en proces' wordt in beeld

gebracht of de herbestemming door relevante partijen wordt ondersteund. Er wordt een inschatting gemaakt of de bestaande infrastructuur geschikt is en omgevingsfactoren bijdragen aan het functioneren van het gebouw (of gebouwen-complex) na herbestemming. Een derde aspect is of de herbestemming behalve voor de eigenaar /ontwikkelaar ook van belang is voor de vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

In het onderdeel gebouw(en) worden objecten beoordeeld op hun bouwkundige staat en de mate waarin zij geschikt zijn voor nieuwe functies. Het laatste aspect is de financiële haalbaarheid van de herbestemming. Hierbij wordt gekeken naar de kosten en baten van het transitieproces en naar de exploitatiemogelijkheden na oplevering.

De transitietool is ontwikkeld voor de provincie, maar kan met aanpassing van de eerste vragen ook door gemeenten worden gebruikt. Om u een idee te geven van de transitietool, is de vragenlijst ingevuld voor een fictief object. Als u zelf met de transitietool aan de slag wil, kan dat. U treft de transitietool aan op de volgende pagina's.

Provinciale transitietool, fictieve casus

Fase 1: Eerste quickscan

1A Passend binnen kaders provincie Zuid-Holland? (Go/ no go)

Vraagstelling	Uitleg	Antwoord	Toelichting
1 Is er een relatie met het provinciale erfgoedbeleid?	Ligt het te herbestemmen object langs de erfgoedlijnen?	Ja	De Oranjerie met moestuinensemble is onderdeel van landgoed X en is onderdeel van de erfgoedlijn Landgoederenzone.
2 Is het te herbestemmen object een gebouw/ complex?	Met een complex wordt hier een verzameling van gebouwen bedoeld die een eenheid vormen, zoals een fabriekscomplex of een buitenplaatscomplex. Het gebouw dient een herbestembare binnenruimte te hebben.	Ja	Gebouw: <i>Oranjerie moestuinensemble</i>
3 Heeft het te herbestemmen gebouw/ complex een status van rijks- of gemeentemonument en dateert het gebouw uit de periode van voor 1960?	Het gebouw/ complex is op grond van de Monumentenwet 1988 c.q. de gemeentelijke Monumentenverordening aangewezen als monument.	Ja	De Oranjerie en het moestuinensemble zijn aangewezen als rijksmonumenten en zijn onderdelen van het van rijkswege beschermde complex Landgoed X.

GO

1B Potentie op korte termijn (2 à 3 jaar)

Vraagstelling	Uitleg	Antwoord	Toelichting	
4	Is er sprake van een initiatiefnemer en een plan?	Als er geen sprake is van een initiatiefnemer of een bepaalde mate van planvorming, dan zijn de kansen van herbestemming op de korte termijn beperkt.	Ja	Initiatief van de toekomstige huurder.
5	Heeft de eigenaar een plan, is bereid mee te werken aan een plan, of is de eigenaar investeringsbereid?	Als de eigenaar van het gebouw geen behoefte heeft aan een herbestemming, niet wil of kan investeren of zich niet kan vinden in plannen van initiatiefnemers of investeerders, dan zijn de kansen van herbestemming op de korte termijn beperkt.	Ja	De eigenaar is bereid mee te werken aan het plan van de toekomstige huurder.
6	Is er een investeerder, niet de de initiatiefnemer, niet de eigenaar, bereid tot (mede-) investering?	Deze investering vergroot de financiële mogelijkheden van herbestemming.	ja	De toekomstige huurder en de eigenaar zijn bereid te investeren.
7	Is het te herbestemmen object/complex na herbestemming voor het publiek toegankelijk?	Voor de provincie zijn objecten met een planvorming die de publiekstoegankelijkheid van het te herbestemmen object of gebied vergroten van groter belang dan objecten met een planvorming zonder dit doel.	ja	Gezien de beoogde functie als verkooppunt voor moestuinproducten en streekproducten is het object na herbestemming toegankelijk. Het is gelegen in een parkaanleg die t.g.v. de Natuurschoonwet is opengesteld voor publiek.
8	Kan de herbestemming zonder de provincie gerealiseerd worden?	Zo ja, dan heeft de provincie hierbij geen rol. Zo nee, dan zijn in de eerste instantie eigenaren en andere privaatinstellingen met gemeenten aan zet. Alleen op die voorwaarde kan de provincie een rol vervullen.	ja	Het plan is strijdig met de landgoedbiotoop. Medewerking van de provincie is derhalve noodzakelijk.

GO

Fase 2: Haalbaarheidsanalyse

Functioneel en proces	Weging	Min pnt	Max pnt	Score	Toelichting
Proces	20%				
Risico bezwaarmakers. (hoe meer kans op vertraging, hoe lager de score).		0	10	10	Naast de eigenaar zijn er geen direct omwonenden. De te verkopen producten worden niet door andere leveranciers aangeboden.
Welke doorlooptijd is gemoeid met procedures voordat de bouw van start kan gaan (lange procedures, lagere score)?		0	10	5	Gezien de bestemmingsplanwijziging een half jaar.
Is er een actieve belanggroep/trekker/lokaal draagvlak?		0	10	8	De toekomstig huurder is initiatiefnemer. Er is lokaal draagvlak bij bewoners.
Is eigenaar van het object op positieve manier betrokken?		0	10	10	Eigenaar ondersteunt het initiatief en is bereid mede te investeren.
Is er een duidelijke trekker van een plan/initiatief en/of investeerder?		0	10	10	De toekomstig huurder is trekker / mede-investeerder.
Is gemeente welwillend / op positieve manier betrokken?		0	10	7	De gemeente staat welwillend t.a.v. ontwikkeling.
Subtotaal proces				50	
Subtotaal gewogen				10	
Functioneel	15%				
Beoordeling omgeving in relatie tot planvorming / initiatieven.		0	10	8	Herstel van de Oranjerie en het moestuinensemble draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed.
Zijn er vergelijkbare objecten in de omgeving die eveneens herbestemd moeten worden (lagere score, als andere objecten in omgeving relevanter zijn) ?		0	10	5	De overige opstallen op het landgoed, behalve het koetshuis, hebben een bestemming.
Parkeermogelijkheden op eigen terrein?		0	10	6	Er is beperkte mogelijkheid om te parkeren.
Hoe is de bereikbaarheid (autoweg, fiets- wandelpad, ov, vaarweg)?		0	10	8	Bereikbaar met auto, OV, met de fiets of te voet.
Subtotaal functioneel				27	
Subtotaal gewogen				4,05	

Functioneel en proces	Weging	Min pnt	Max pnt	Score	Toelichting
Belang	20%				
Is er een groot maatschappelijk belang?		0	10	7	De nieuwe functie draagt bij aan diversiteit van het levensmiddelenaanbod. Er zal in de moestuin worden gewerkt met vrijwilligersgroepen.
Is er een groot belang voor de omgeving?		0	10	7	Herbestemming zorgt voor economische drager.
Is er een toegevoegde waarde voor het omliggende gebied wat de meerwaarde van de herbestemming vergroot?		0	10	8	Het herstel van het moestuinensemble is herstel van een historische functie op het landgoed en draagt bij aan herstel en beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden van het landgoed.
Kan het dienen als voorbeeldproject?		0	10	10	Project verdient navolging.
Wordt de publiekstoegankelijkheid van het object vergroot?		0	10	8	Ja, door het bezoek van afnemers van de producten.
Subtotaal belang				40	
Subtotaal gewogen				8	
Score functioneel en proces				22	

Gebouw(en)	Weging	Min pnt	Max pnt	Score	Toelichting
Huidige staat	10%				
Wat is de bouwkundige staat van het object (technisch behoud mogelijk)?		0	10	5	Object is bouwkundig in redelijke staat.
Wordt het gebouw tijdelijk gebruikt (c.q. probeert eigenaar object te behouden)?		0	10	6	De Oranjerie dient nu als opslagruimte.
Subtotaal huidige staat				11	
Subtotaal gewogen				1,1	
Inpassingsmogelijkheden	10%				
Biedt de structuur van het object meerdere mogelijkheden voor nieuwe invullingen (w.b. daglicht, omvang, entrees e.d.)?		0	10	8	De mogelijkheden zijn beperkt. De gewenste functie is evenwel goed realiseerbaar.
In hoeverre worden deze invullingen beperkt door een monumentale status?		0	10	7	De benodigde aanpassingen zijn goed mogelijk zonder aantasting van cultuurhistorische waarden.
Subtotaal inpassingsmogelijkheden				15	
Subtotaal gewogen				1,5	
Score gebouw(en)				3	

Financieel	Weging	Min pnt	Max pnt	Score	Toelichting
Financiële haalbaarheid	25%				
Is er een toekomstige huurder / afnemer (met fin.draagkracht)?		0	10	8	Er is een toekomstige huurder.
Is reeds nagedacht over de toekomstige organisatie in de zin van continuïteit van exploitatie?		0	10	7	ja
Zijn er subsidiemogelijkheden bekend?		0	10	8	Er is subsidie voor de instandhouding (Brim)
Is er een kostenraming van de cascorestauratie beschikbaar?		0	10	8	Ja
Is er een kostenraming van de herbestemming beschikbaar?		0	10	8	Ja
Is er een ondernemingsplan/ exploitatieopzet voor een nieuwe functie gemaakt?		0	10	8	Ja
Is er aansluiting met andere beleidsvelden / ontwikkelingen waardoor de kans van slagen van het project vergroot wordt?		0	10	0	Nee
Lijkt een haalbare exploitatie (al dan niet met eenmalige subsidie) mogelijk?		0	10	7	Ja
Ligt het in de verwachting dat voldoende middelen binnen een redelijke termijn bij elkaar kunnen worden gebracht?		0	10	7	Ja
Subtotaal financiële haalbaarheid				61	
Subtotaal gewogen				15,25	
Score financieel				15	

Totaal score**40**



't Huys Dever, Lisse

Laat je verbeelding en fantasie spreken

3 Herbestemmen, hoe doe je dat? Een stappenplan

Op weg naar nieuwe functies voor gebouwd erfgoed loopt u gemakkelijk vast in een woud van regels en instanties. U moet de weg, de regels en de juiste mensen kennen en de mogelijkheden zien. Uw ideeën moeten worden getoetst, financiële haalbaarheid en meerjarige exploitatie berekend, subsidietrajecten onderzocht en vergunningen aangevraagd. Gedurende de verschillende fasen ontmoet u steeds nieuwe partijen en dienen expertises te worden samengebracht. Een goede voorbereiding loont en is even belangrijk als de uitvoering. Dit stappenplan draagt ingrediënten aan die onderdeel van een herbestemming kunnen zijn. Het is geen kant en klaar recept, want u bent uiteraard afhankelijk van de plaatselijke situatie. Herbestemming is altijd maatwerk.

Stap voor stap

Het stappenplan is als volgt opgebouwd. De quickscan (stap 1) geeft inzicht in de haalbaarheid van de herbestemming. Is de uitslag positief, dan dient het beoogde resultaat nader te worden vastgesteld en moet worden gewerkt aan het verwerven van draagvlak (stap 2). Tevens kan worden gestart met verder onderzoek naar de

herbestemmingprogramma's (stap 3). Daarna kunnen deze worden uitgewerkt in een concreet en haalbaar ontwerpplan (stap 4), kunnen de financiële kaders worden vastgesteld (stap 5) en kan worden overgegaan tot de (eventuele) aankoop van het object, het opstellen van het definitieve bouwplan (stap 6) en de start van de uitvoeringsfase (stap 7). Ten slotte volgen het beheer en de exploitatie van het herbestemde object (stap 8).

Het stappenplan biedt een theoretisch model. In de praktijk kan het – vanwege bijzondere omstandigheden – voorkomen dat bepaalde latere stappen noodgedwongen juist eerder moeten worden gezet. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer gebouwd erfgoed van hoge waarde ineens dreigt te worden gesloopt of te worden aangetast door niet-passend gebruik.

Verder gaat dit stappenplan er van uit dat een initiatiefnemer met een concreet herbestemmingplan een globale inschatting heeft gemaakt van de nieuwe functie. Is dit niet het geval, dan verwijzen wij u naar de transitietool, beschreven in hoofdstuk 2. Met dit instrument toetst u vergelijkenderwijs gebouwen op haalbaarheid van herbestemming.

Stappenplan herbestemming

Stap 1 Quickscan

Hebt u een leegstaand monument of gebouw dat het behouden waard is op het oog? Begin dan eerst met een verkenning, een zogenoemde quickscan. Deze oriëntatie geeft inzicht in de slagingskans van de herbestemming, de te verwachten inspanning en het tijdspad.

In de quickscan worden de cruciale voorwaarden voor een succesvolle herbestemming onderzocht. De quickscan wordt uitgevoerd op basis van beschikbare informatie en inspectie op locatie. Als uit de eerste verkenning blijkt dat herbestemming kansrijk is, is een uitgebreider onderzoek aan te raden.

De quickscan bestaat uit drie fases:

1. De inventarisatie

Tijdens de inventarisatie worden

1. actoren,
2. waarden,
3. beleidskaders,
4. marktbehoefte en
5. eigenschappen en staat van het gebouw bekeken.

2. De programmatoets

De uitkomsten van de inventarisatie scheppen de kaders voor de programmatoets. Hierbij worden de herbestemmingsmogelijkheden vastgesteld.

3. De financiële analyse

In deze fase van de quickscan vindt een korte financiële analyse plaats op basis van de vastgestelde herbestemmingsmogelijkheden/de businesscases. Toekomstig beheer en exploitatie vormen een cruciaal onderdeel van de financiële analyse.

1.1 De inventarisatie

1 Actoren

Bij een herbestemming zijn altijd veel partijen (actoren) betrokken. Denk hierbij aan eigenaren, omwonenden, overheden, belangengroeperingen, ontwikkelaars en investeerders. Breng de voor de herbestemming van het gebouw relevante actoren in kaart en stel u op de hoogte van eventuele lokale gevoeligheden. In het algemeen geldt dat de haalbaarheid van de herbestemming wordt vergroot door open te communiceren met alle actoren.

2 Waarden

Kijk of het object een beschermde status (rijksmonument, gemeentelijk monument) heeft of een bijzondere cultuurhistorische betekenis en informeer naar de mogelijke consequenties ervan. Kijk naar de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten en de sociaal-maatschappelijke waarde.

3 Beleidskaders

Toets op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau de relevante beleidskaders en eventuele planologische belemmeringen. Raadpleeg het vigerende bestemmingsplan. Ga na, als een wijziging van het bestemmingsplan nodig is, of de gemeente hiertoe bereid is. De herontwikkeling moet passen binnen de gemeentelijke structuurvisie en niet strijdig zijn met provinciale en nationale belangen.

4 Marktbehoefte

Bij de haalbaarheid van een herbestemming spelen demografische ontwikkelingen en de ambitie van de gemeente een belangrijke rol. Waar is behoefte aan en kan de herbestemming hierin voorzien?

Zeker in de fase van de financiering zijn realisme, enthousiasme, creativiteit en doorzettingsvermogen succesfactoren voor herbestemming

5 Eigenschappen en staat van het gebouw

Bekijk de bouwkundige staat en de eigenschappen van het object. Deze inventarisatie geeft inzicht in achterstallig onderhoud, restauratiebehoefte en in de inpasbaarheid van functies. De kansen van een herbestemming worden mede bepaald door de staat van onderhoud. In beginsel geldt dat bij groot achterstallig onderhoud of een restauratiebehoefte een rendabele herbestemming zonder subsidie niet mogelijk is.

- *Functionele inpasbaarheid*
Kijk hoe de hoofddragconstructie is opgebouwd en wat de verdiepingshoogten zijn. Voldoen zij bijvoorbeeld aan de in het Bouwbesluit gestelde minimale vrije hoogte voor bestaande bouw?
- *Typologische eigenschappen*
Bepaalde gebouwen zijn door hun typologische kenmerken in meer of mindere mate geschikt voor mogelijke herbestemming-programma's. De buitengevel en de aan- of afwezigheid van vensters zijn bijvoorbeeld van belang.
- *Asbest en bodemvervuiling*
Bij een visuele inspectie moet u letten op asbesthoudende materialen. Neem altijd de handelwijze bij asbest op in het aankoopcontract (optie-overeenkomst). Wie is verantwoordelijk en wie draagt de kosten van sanering? Ook voor bodemvervuiling loont onderzoek.

1.2 Programmatoets

Tijdens de programmatoets wordt – op basis van de uitkomsten van de inventarisatie (A)

– bekeken welke herbestemmingen mogelijk zouden zijn en welke daarvan het meest in aanmerking komt of wenselijk is.

1.3 Financiële analyse

De onderdelen financieel en fiscaal zijn in de eerste integrale verkenning samengevoegd, aangezien deze onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en beide afhankelijk zijn van het herbestemmingprogramma / de businesscase. De financiële haalbaarheid wordt bepaald door: de opbrengsten, de kosten, de financieringsvorm en de eigendomssituatie. Toekomstig beheer en exploitatie vormen de dragers van elke ontwikkelde businesscase. De financiële haalbaarheid is de cruciale onderlegger om te komen tot een geslaagde herbestemming.

Stap 2 Strategie

Stel het beoogde resultaat vast, bedenk een strategie en creëer draagvlak.

- Maak het beoogde resultaat van het project duidelijk.
- Denk na over de instrumenten die nodig zijn om het doel te bereiken.
- Bedenk meer strategieën en pas deze steeds aan als omstandigheden daarom vragen.
- Creëer draagvlak. Tijdens alle volgende stappen is het creëren van draagvlak en een goede communicatie van groot belang.
- Stel een communicatieplan op.
- Zoek medestanders en ga in gesprek met tegenstanders.
- Maak een presentatie over het initiatief. Pas deze aan de omstandigheden en de doelgroep aan.

Tussen evaluatie

Pas als de beoogde businesscases / herbestemmingplannen de quickscan positief doorstaan, gaat men over naar de volgende fase; verdieping en vervolgstappen.

Daarbij dient in acht genomen te worden dat de volgorde van de stappen niet statisch is, maar dat elk resultaat of uitgevoerd onderdeel direct van invloed is op een andere stap in het proces. Het onderzoek is dus integraal. Alle stappen komen tijdens het herbestemmingproces voorbij. Omdat beheer en exploitatie (genoemd onder stap 8) de fundamentele onderleggers zijn voor het behoud van het gebouw c.q. complex voor de toekomst en dus de dragers zijn voor een geslaagde herbestemming, dienen deze nooit uit het oog verloren te worden. Alle te maken keuzes en aanpassingen zijn namelijk direct van invloed op het beheer en de exploitatie.

- Zorg dat de pers en andere media ingezet worden ter promotie van het plan.
- Ga tijdig in vooroverleg. Consulteer besluitvormers op voorhand en betrek ze bij het plan.

Stap 3 Onderzoek

Doe uitgebreid onderzoek naar het monument en de directe omgeving ervan. Als uit de quickscan blijkt dat een gewenste functie strijdig is met het bestemmingsplan, dan moet u met de gemeente overleggen en een procedure voor bestemmingsplanwijziging starten. Check de eigendomsituatie en andere juridische zaken. Stel uzelf de volgende vragen?
Is het object te koop en tegen welke prijs?
Is er sprake van één of van meer eigenaren?
Gaat het over opstal of ook over grond?
Is er sprake van erfpacht? Rusten er erf-dienstbaarheden op het perceel (recht van overpad en andere rechten)?
Zijn er onderdelen die voor het behoud van de karakteristiek van het gebouw van belang zijn, maar die bij ontruiming door de huidige eigenaar kunnen worden weggehaald (installaties, machines, interieurs etc.)? Is het object vrij opleverbaar of is er sprake van tijdelijk gebruik waaraan

bepaalde rechten kunnen worden ontleend? Is het object gekraakt?

- Wat zijn de bouwkundige gebreken van het pand?
Onderzoek de technische staat en de technische eigenschappen van het gebouw/complex nader (verdieping quickscan). Maak de kosten van het achterstallig onderhoud of een noodzakelijke restauratie (casco) inzichtelijk.
- Welke zijn de cultuurhistorische waarden?
Tijdens de quickscan (stap 1) is nagegaan of het gaat om een rijksmonument, een gemeentelijk monument, een beeldbepalend pand, een ligging in een beschermd stads- of dorpsgezicht en of er sprake is van een biotoop (kasteel-, landgoed- of molenbiotoop) of van archeologische (verwachtings)waarden. In deze fase worden de cultuurhistorische waarden verder onderzocht.
Ga na of er onderzoek is verricht naar cultuurhistorische waarden en of aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Denk hierbij aan een gedetailleerde beschrijving, een bouwhistorisch onderzoek, een archeologisch onderzoek en bij gebiedsontwikkeling aan een cultuurhistorische effectrapportage.

Onderzoek de culturele historie van het gebouw. Wat heeft er plaatsgevonden, wat voor functie had het, wat werd er geproduceerd, wie woonden er?

Het verhaal van het gebouw kan inspiratie bieden voor de herontwikkeling.

Wat is de potentie van de plek, sluiten de plannen en mogelijkheden aan op gewenste ontwikkelingen?

Onderzoek of de bestaande infrastructuur geschikt is voor de nieuwe functie. Bij een publieksgerichte nieuwe functie hoort een infrastructuur die berekend is op verkeersbewegingen, er moet dan ook parkeergelegenheid zijn. Ook moet worden onderzocht of het object bereikbaar is met het openbaar vervoer.

Als tijdens de quickscan is gebleken dat er sprake is van bodemverontreiniging moet dit verder onderzocht worden om te kijken of bodemsanering noodzakelijk is.

Bekijk of er sprake is van geur- en geluidscontouren, biotoopvoorwaarden of eventuele andere belemmeringen. Onderzoek of er sprake is van bijzondere planten en dieren die leven en/of foerageren in of in de onmiddellijke nabijheid van het gebouw die wettelijke bescherming genieten, bijvoorbeeld een vleermuiskolonie.

Stap 4 Planontwikkeling

Planontwikkeling

- Kies een architect die affiniteit heeft met het herbestemmen van cultureel erfgoed.
- Formuleer samen met een (restaurant) architect een programma van eisen.
- Als er sprake is van aanpassing en herinrichting van het omliggende erf, selecteer dan ook hiervoor een ontwerper.

Afhankelijk van de vraag kan dit een landschapsarchitect of een stedenbouwkundig ontwerper zijn.

- Als er sprake is van grondroerende werkzaamheden en als er een archeologische onderzoekplicht voor het terrein bestaat, moet dit ook plaatsvinden. De uitkomsten daarvan kunnen leiden tot aanpassing van de plannen, maar kunnen ook inspiratie bieden.
- Bij de planontwikkeling is het wijs – afhankelijk van de mogelijke herbestemmingsopties en de plannen van eisen – de architect één of meer schetsontwerpen te laten maken.
- De vastgestelde cultuurhistorische waarden en het verhaal van het gebouw zijn richtinggevend voor de planontwikkeling.
- Betrek potentiële gebruikers bij de planontwikkeling. Hiermee voorkomt u dat hun wensen in een later stadium tot extra kosten leiden. Het biedt ook gezamenlijke verantwoordelijkheid en betrokkenheid.
- Het schetsontwerp wordt gebruikt tijdens vooroverleg met de adviescommissies van de vergunningverlener (commissie cultureel erfgoed, welstandscommissie) en de adviserende instanties onder meer de provincie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Door het vooroverleg verifieert u of het plan een positieve beoordeling krijgt.

Stap 5 Financiering

- Maak een gedetailleerd financieel plan.
- Zoek financiers en onderzoek verschillende financiële constructies. Let op de fiscale consequenties.
- Doe een quickscan naar financiële mogelijkheden, subsidies en fondsen.
- Nieuwe financieringsvormen zijn wellicht

nuttig in tijden van economische crisis en ter vervanging van bestaande systemen. Meer publiek / private samenwerking kan hierbij een rol spelen.

Stap 6 Bouwplan

- Laat het bouwplan uitwerken. De indieningvereisten van de vergunningverlenende overheid (veelal de gemeente) zijn hierbij richtinggevend.
- Laat de architect een bestek opstellen.
- Plan een overleg met de adviescommissies van de gemeente in verband met de omgevingsvergunning.
- Kijk of het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, de Arbowet en regelgeving en andere relevante regelgeving.

Stap 7 Uitvoering

- Laat minimaal drie aannemers een offerte uitbrengen en laat zo min mogelijk stelposten opnemen. Meer- en minderwerk worden altijd voor akkoord aan u voorgelegd.
- Laat de geselecteerde aannemer een goede planning overleggen en informeer de omwonenden hierover.
- Regel toezicht op de uitvoering.

Stap 8 Beheer en exploitatie van het monument

Zoals in stap 1 (de quickscan) vermeld is de financiële haalbaarheid en toetsing van het businessplan de basis om te komen tot de vervolgstappen. Stel voor elke herbestemmingprogramma/businessplan een beheer en exploitatiemodel op. Evalueer gedurende het gehele proces de resultaten en stel het zo nodig bij. Beheer en exploitatie van het herbestemde pand zijn van essentieel belang voor het uiteindelijke succes van de herbestemming.

Probeer door de buitenkant van een plan heen te kijken en de essentie ervan te zien

Tips voor gemeenten

Let op (dreigende) leegstand

Het is belangrijk voor de gemeentelijke overheid inzicht te krijgen in de leegstand in de gemeente. Inventariseer leegstand, naar typen en categorieën, ligging, waarde en hoeveelheid vierkante meters. Let op maatschappelijke ontwikkelingen die extra leegstand kunnen veroorzaken, zoals secularisatie en krimp. Pas zo nodig het bestemmingsplan aan.

Het 'Besluit ruimtelijke ordening' ondersteunt de verankering van erfgoed. Artikel 3.1.6 stelt dat cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk meewegen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Ook kan erfgoed een integraal onderdeel zijn van de structuurvisie. Een herkenbare cultuurhistorische boodschap geeft een sterke positie in het ruimtelijke proces en schept duidelijkheid richting initiatiefnemers. Ter inspiratie heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de handreiking 'Erfgoed en ruimte' samengesteld.

Ruimtelijke opgaven

Ruimtelijke opgaven concentreren zich steeds meer op bestaand bebouwd gebied, waar leegstand en herbestemming een belangrijke rol spelen. Deze veranderende ontwikkelingsopgaven vragen een integrale benadering, kennis, oog voor actuele ontwikkelingen, inventiviteit en oplossingsgerichtheid. Het gaat immers niet alleen om een ruimtelijke opgave, maar ook om economische, sociale, maatschappelijke en culturele belangen.

Innovatie en duurzaamheid

Sta positief tegenover nieuwe ideeën. Herbestemming kan een innovatieve rol spelen. Niet alleen kan men de eigenaar ondersteunen bij realisatie van een herbestemming, ook de toepassing van innovatieve technieken kan financieel aantrekkelijk zijn. Ook hiervoor bestaan subsidies. Creatieve benaderingen en onorthodoxe oplossingen zijn nodig. Denk bijvoorbeeld aan het benutten van platte daken van leegstaande panden voor het opwekken van nieuwe energie via zonnepanelen. Hele wijken kunnen zo van stroom worden voorzien. Dat vraagt durf en visie. Herbestemmen is per definitie duurzaam, de gebouwen staan er immers al tientallen jaren.

Tijdelijk anders bestemmen

Leegstand neemt hand over hand toe. Men doet er goed aan mogelijkheden te scheppen voor het tijdelijk anders bestemmen. Dit biedt kansen om op een flexibele wijze in te spelen op een onzekere toekomst voor een gebied. Het voorkomt verdere verwaarlozing, het maakt de omgeving meer leefbaar en het geeft het gebouw een bestemming in de periode op weg naar een definitieve besluitvorming over de herbestemming.



Casus

Hotel New York, Rotterdam

Durf initiatiefnemer: herbestemming blaast Kop van Zuid nieuw leven in. Voorbeeld van samenwerking projectontwikkelaar en gemeente

Historie

Hotel New York is gevestigd aan Koninginnenhoofd 1 te Rotterdam in het voormalige hoofdkantoor van de Holland-Amerika lijn. Het uit 1901 daterende Jugendstil gebouw is een ontwerp van de architecten J. Muller en C.M. Droogleever Fortuin. Het kantoor werd in 1908, 1916 en 1920 uitgebreid en verbouwd naar ontwerp van J. Muller en C.B. van der Tak.

In 1977 verhuisde het hoofdkantoor van de Holland-Amerika Lijn naar Seattle. Enkele jaren later (1984) bleef het kantoorgebouw verlaten achter. Naast de trotse goudkleurige letters 'Holland-Amerika-Lijn' prijkte een bord 'TE KOOP'. Een bijzonder gebouw dat verweven was met de geschiedenis van de emigratie van vele Nederlanders stond verlaten langs de kant van het water.

Uitdaging

Er was een ondernemer die rondliep met plannen de prachtige leegstaande gebouwen nieuw leven in te blazen. Hij wilde een stadshotel in Rotterdam maken waar ook Rotterdammers graag zouden overnachten en wel in het gebouw van de Holland-Amerika Lijn. Alles leek ongunstig: het was onbereikbaar en het stond in een afbraakgebied vol verlaten loodsden. Toch moest en zou Hotel New York er wat hem betreft komen en wel op deze historische plek. Het plan kreeg de onvoorwaardelijke steun van de gemeente. Durf en visie stonden zo aan de basis van de herontwikkeling van de Kop



van Zuid. Op 5 mei 1993 opende Hotel New York zijn deuren. Het voormalige kantoorpand was heringericht als hotel. Het was de eerste onderneming die zich, gedurfd, vestigde op de Kop van Zuid, op de zuidoever van de Maas. Pas in 1996, met de opening van de Erasmusbrug, kreeg het hotel een korte verbinding met de binnenstad. Voorheen was het alleen bereikbaar met de watertaxi. Deze creatieve oplossing om het hotel te ontsluiten voegde overigens een extra dimensie toe. Sinds 1997 is er ook een metrostation in de buurt. Het hotel telt 72 kamers, conferentiezalen en een restaurant met 400 zitplaatsen. Hotel en restaurant hebben een bijzondere aantrekkingskracht op een divers publiek, het is een 'place to be' als je Rotterdam bezoekt. Het is zeker een extra impuls voor Rotterdam-Zuid, waarbij een historische link wordt gelegd naar de belangrijke rol die het pand heeft vervuld in de geschiedenis van de emigratie. Een waar Icoon van de stad. In het kielzog van Hotel New York is ook de omgeving meegelift: kapitale kantoorpanden en luxe appartementen verrezen en bepalen nu naast herbestemde pakhuizen, het hippe beeld in dit bruisend stukje Rotterdam.



Watertoren Buitenlust, Dordrecht

4 Financiering, meer mogelijkheden dan u denkt

Ook voor de financiering van restauratie en herbestemming van monumentale en waardevolle objecten geldt: het is maatwerk. Er is meestal sprake van inbreng van eigen vermogen en vreemd vermogen. Een goed businessplan dat inzicht geeft in de meerjarige kosten, de afschrijving en de te verwachten exploitatieopbrengsten is vereist. Bedenk bij het opstellen van een financieringsplan dat er ook financiering mogelijk is die niet direct voor de hand ligt of bekend is.

Er bestaan speciale subsidieregelingen ter stimulering van potentiële herbestemmingen. De status van het gebouw (rijksmonument, gemeentelijk monument) en het gebruik na herbestemming bepalen de aanvraagmogelijkheden.

Er bestaan gemeentelijke, provinciale en rijksbijdragen. Daarnaast kunnen er fondsen worden aangeschreven of laagrentende leningen worden aangegaan. Kijk ook hierbij naar de verschillende stappen van het stappenplan beschreven in hoofdstuk 3.

Provincie Zuid-Holland

Provinciale subsidie voor advies op maat over herbestemmingmogelijkheden

In de provinciale Beleidsvisie cultureel erfgoed 2013-2016 'Erfenis, erfgoed en erfgoed' kondigt de provincie aan gedurende de planperiode jaarlijks tenminste twee monumenten als ontwikkellocaties voor herbestemming te benoemen en te ondersteunen. Voor de selectie van deze acht objecten zet zij onder meer de in hoofdstuk 2 beschreven transitietool in.

Restauratiesubsidie rijksmonumenten

Op basis van een convenant tussen het ministerie van OCW en het Interprovinciaal Overleg verdeelt de provincie vanaf 2012 per jaar drie miljoen euro voor restauratie van rijksmonumenten. De provincie beoordeelt welke projecten voor de regio van vitaal belang zijn en welke partijen willen en kunnen bijdragen aan de financiering. Dit is niet alleen goed voor de restauratie zelf, maar geeft ook een impuls aan de regionale kwaliteit van de ruimte en economie.

Fascinatie is de redding van menig oud gebouw

Voor het jaar 2013 worden voor restauratieprojecten buiten de erfgoedlijnen middelen besteed op basis van de Subsidieregeling restauratie rijks-monumenten 2013. Tevens zijn restauratiemiddelen binnen de erfgoedlijnen beschikbaar. Aangezien de restauratiebehoefte het beschikbare budget vele malen overtreft, dienen er scherpe keuzes gemaakt te worden aan de hand van criteria waaronder herbestemming. De uitgangspunten van de provincie Zuid-Holland zijn te vinden op de website www.zuid-holland.nl. De provincie streeft er naar de restauratiemiddelen te matchen met andere, eigen middelen en die van andere regionale private en publieke partijen.

Provinciale subsidie molens Zuid-Holland

Van alle provincies telt Zuid-Holland de meeste molens. De provincie voert dan ook een speciaal beleid voor de instandhouding, ontwikkeling en bescherming van haar molens. Kijk voor meer informatie op www.zuid-holland.nl/molenbeleid.

Investeringsbudget

Landelijk Gebied (ILG)

Het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) is een subsidieregeling om het landelijk gebied mooi en leefbaar te houden. In het ILG zijn het rijksgeld en doelen samengevoegd voor gebiedsontwikkeling in het landelijk gebied. Het gaat dan om een gezamenlijke aanpak van natuur, landschap, recreatie, landbouw, milieu en water. Rijk en provincies hebben afspraken gemaakt over de doelen en de uitvoering van het ILG. De provincies zorgen voor de uitvoering. Sinds 2007 hebben ze de volledige beschikking over de besteding van het rijksgeld voor inrichting van het platteland.

Nieuwe verdienmogelijkheden

Deze tijd van teruglopende overheidsfinan-

ciën vraagt ook om nieuwe financieringsvormen.

De provincie Zuid-Holland gaat op zoek naar nieuwe, publieke en private, financieringsmogelijkheden. Het doel is te komen tot slimme oplossingen, in samenwerking met nieuwe partners uit bedrijfsleven en fondsen, zoals het Nationaal Restauratiefonds, Fonds 1818 en het Prins Bernhard Cultuurfonds. Ook zal de provincie de mogelijkheden verkennen voor gebiedsfondsen waarbij verschillende partijen en ondernemers middelen bundelen in een fonds en koppelen aan een streekrekening. Hierbij sluit de provincie Zuid-Holland aan bij de beleidsvisie Groen.

De komende periode wordt – provinciebreed – bezien in hoeverre de instrumenten subsidies en opdrachten afdoende zijn om al netwerkend strategische partnerships aan te gaan en heel gericht in te kunnen spelen op kansen in de markt.

Ook maakt de provincie gebruik van de inzet, de kennis en het netwerk van door haar ondersteunende provinciale organisaties zoals het Erfgoedhuis, het Zuid-Hollands Landschap en Landschapsbeheer Zuid-Holland.

Rijksoverheid

Subsidieregeling stimulering herbestemming

Om het herbestemmen van monumenten te stimuleren heeft het rijk twee met elkaar samenhangende subsidieregelingen in het leven geroepen. De regelingen zijn van toepassing op monumenten, maar ook op cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebouwcomplexen zonder monumentenstatus.

De eerste subsidie is voor het wind- en waterdicht houden van gebouwen tot de her-

Het zoeken naar de juiste en toereikende financiering is tijd- en energieverblindend, maar het betaalt zich wel uit

bestemming. De tweede is een financiële ondersteuning voor de uitvoering van een haalbaarheidsstudie naar herbesteding. Voor meer informatie zie www.cultureelerfgoed.nl

Brim-subsidie

Rijksmonumentale gebouwen, exclusief woonhuizen en woonboerderijen, komen in aanmerking voor subsidie op grond van het Besluit rijkssubsidiering instandhouding monumenten (Brim). Op de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kunt u via een digitale financieringscheck onderzoeken of uw pand hieronder valt. Zie www.cultureelerfgoed.nl

Belastingteruggave (direct beschikbaar)

De belastingwetgeving maakt het in sommige gevallen mogelijk de restauratiekosten fiscaal te verrekenen. Denk daarbij ook aan de voorfinanciering Belastingteruggave. Meer informatie over monumenten en belastingen is te vinden op www.belastingdienst.nl

Gemeente

Heeft een gebouw een gemeentelijke monumentenstatus dan is het soms mogelijk een bescheiden financiële bijdrage voor de instandhoudingskosten aan te vragen bij uw gemeente.

Europese subsidies

In bijzondere gevallen kunt u een beroep doen op een Europese subsidie. Deze

subsidies zijn gebonden aan strikte voorwaarden. Er zijn gespecialiseerde bureaus die zich hiermee bezighouden.

Informatie: www.europesesubsidie.com en www.europa-nu.nl. Informeer bij uw gemeente of zij kansen zien om uw project onderdeel te laten zijn van een aanvraag.

Laagrentende leningen

De Restauratiefondsplus-hypotheek

De Restauratiefondsplus-hypotheek is van toepassing bij de herbesteding en de restauratie van grootschalige rijksmonumentale gebouwen met uitzondering van woonhuizen. De lening kent een aantrekkelijke lage rente (5% onder de marktrente, minimaal 1,5%) en de annuïteitenlening heeft een looptijd van 30 jaar. Minimaal leenbedrag € 300.000,- maximaal € 2.500.000,-. De hoogte van de hypotheek is afhankelijk van de onderhoudskosten van de restauratie zoals vastgesteld door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden (BBM). Indien u in aanmerking komt voor fiscale aftrek bedraagt de lening maximaal 70% van de door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden (BBM) vastgestelde onderhoudskosten. Zie ook www.restauratiefonds.nl.

Kerken-nevenfunctie regeling Nationaal Restauratiefonds

Deze laagrentende lening richt zich op de ondersteuning van 'gedeeltelijke' herbesteding van rijksmonumentale kerken, met name op de financiering van aanpassingen die het mogelijk maken om het kerkgebouw multifunctioneel te gebruiken.

De lening bedraagt maximaal € 50.000,-. De looptijd is 15 jaar en het rentepercentage is altijd lager dan de markrente, op dit moment bedraagt het 1,5%. Meer informatie op www.restauratiefonds.nl.

Het Monumentenfonds 1818

Dit fonds verstrekt laagrentende leningen voor verbouwingen, renovaties en restauraties van gemeentelijke monumenten en monumentale kerken die (deels) een nieuwe bestemming krijgen. Er wordt een minimum leenbedrag van € 10.000,- en een maximum van € 200.000,- gehanteerd. Eén van de criteria is dat het monument een nieuwe functie dient te krijgen waarbij aandacht is voor duurzaamheid.

Het fonds richt zich op het grondgebied van de gemeenten Delft, Den Haag, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Leidschendam-Voorburg, Lisse, Midden-Delfland, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Teylingen, Voorschoten, Wassenaar, Zoetermeer, Zoeterwoude.

Cultuurfonds voor Monumenten Zuid-Holland

De Cultuurfonds-hypothecaire Zuid-Holland is een lening met een lage rente, bedoeld voor de kosten van restauratie van niet-rijksmonumenten, te weten gemeentelijke



Kapel Vliegkamp Valkenburg, Katwijk

monumenten en beeldbepalende panden in van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten. Dit kan ook mogelijkheden bieden bij herbestemmen. Het Cultuurfonds voor Monumenten is gevuld met bijdragen van de provincie Zuid-Holland, het Prins Bernhard Cultuurfonds en het Nationaal Restauratiefonds. Voor de voorwaarden zie www.restauratiefonds.nl.

Nationaal Restauratiefonds (NRF)

Naast de restauratiefondsplus-hypothecaire en de kerken-nevenregeling is het ook mogelijk via het NRF een aanvullende financiering af te sluiten, het zogenaamde totaal-pakket. Verdere informatie www.restauratiefonds.nl.

Fondsenwerving en alternatieve financieringsvormen

Financieren is meer dan lenen

Subsidies en laagrentende leningen dekken slechts een gedeelte van de totale financieringsbehoefte. Er komt veel meer kijken bij een solvabele financiering. De keuze van de rechtspersoon (CV, BV of Stichting etc.) kan van invloed zijn op de fiscale mogelijkheden. Denk ook aan fondsenwerving, bijdragen in natura, een win/win situatie en andere alternatieve financieringsvormen.

Crowdfunding

Crowdfunding is een alternatieve manier om een project te financieren. Crowdfunding werkt zonder financiële intermediairs en zorgt voor direct contact tussen investeerders en ondernemers. De vier meest voorkomende manieren van crowdfunding:

- Donaties: de investeerder doneert geld.
- Sponsoring: de investeerder krijgt een niet financiële beloning van de ondernemer. Bijvoorbeeld naamvermelding op de tribune van een theater.

- Aantrekken van vreemd vermogen.
- Eigen vermogen: de investeerder neemt een participatie in het project van de ondernemer.

Fondsen

Naast de hiervoor behandelde financieringsmogelijkheden is er nog een groot aantal alternatieven. Als u fondsen gaat screenen op mogelijkheden denk dan niet alleen aan de restauratie en inrichting van het gebouw maar betrek juist de invulling en activiteiten die er plaats gaan vinden, de betekenis voor de omgeving etc. in de aanvraag.

Er bestaat een speciale fondsendisk in Nederland www.fondsenboek.nl, waarop u de speciale doelstellingen van 600 fondsen kunt inzien.

Voorfinanciering

Voorfinanciering schept ruimte om op zoek te gaan naar een gunstige financieringsconstructie. Soms zijn overheden of anderen bereid garantstellingen af te geven om het project vlot te trekken.

Aandelenuitgifte

Gedeeld eigenaarschap is gedeelde verantwoordelijkheid. Een goede manier om ook toekomstige gebruikers mee te laten investeren.

Erfpachtconstructie

Uitgestelde overdracht van het object of bijvoorbeeld de grond kan ertoe leiden dat de verwervingskosten niet onmiddellijk meegefinancierd moeten worden. De herbestemmer investeert in de transitie en de realisatie van de exploitatie. De eigenaar genereert opbrengsten uit de huur en het pand blijft in gebruik. Contractueel wordt een termijn vastgesteld waarop en tegen welke condities de overdracht zal plaatsvinden.

Banken

Enkele banken hebben producten gericht op monumenten, zoals cultuurleningen.

Regionale betrokkenheid

Banken in de regio willen dikwijls bijdragen aan een maatschappelijk of cultureel project. Dit kan in de vorm van een eenmalige bijdrage, maar ook in de vorm van gunstige financieringsvoorwaarden. Bij regionale betrokkenheid kan men ook denken aan het benaderen serviceclubs zoals Rotary en Lions.

Bijdrage in natura

Ook kan er een bijdrage worden gevraagd in natura. Regionale en lokale bedrijven en ondernemers zijn soms eerder bereid een bijdrage in natura te leveren dan in middelen. Denk aan personele uren, materiaal, levering van bepaalde restauratie of inrichtingselementen.

Andere acties

Er is een veelvoud van mogelijkheden zoals fairs, rommelmarkten etcetera om middelen te vergaren.



Het Arsenal, Leiden

Casus

Paviljoen Von Wied, Scheveningen

Een onverwachte win / win situatie

Paviljoen Von Wied in Scheveningen stamt uit 1827 en is in opdracht van Koning Willem I in neo-classicistische stijl naar een ontwerp van Adriaan Noordendorp als buitenverblijf gebouwd. In 1918 werd het paviljoen gekocht door Nieuwe of Litteraire Sociëteit De Witte.

In 1926 volgde een verbouwing met uitbreiding. In 1994 vond opnieuw een verbouwing plaats en werd onder het gebouw Museum Beelden aan Zee gerealiseerd. De Sociëteit ontving een eenmalige bijdrage van de nieuwe 'medegebruiker' voor het terrein. Dit bedrag werd geïnvesteerd in de fysieke instandhouding van het Paviljoen. Daarnaast is op basis van een erfpachttermijn van

99 jaar een jaarlijkse bijdrage bedongen. Hiermee wordt de toekomst van deze unieke parel aan de Noordzee tot in lengte van jaren op financieel gebied gewaarborgd, volgens het jaarverslag over 1992. Het monument kent een multifunctioneel gebruik. In de zomermaanden wordt het gebruikt door leden van Sociëteit de Witte. Daarnaast wordt het ingezet als party- en vergadercentrum.

Het Museum Beelden aan Zee is sinds 2003 uitgebreid met een onderzoeksinstituut voor moderne beeldhouwkunst, het Sculptuur Instituut.

De samenwerking tussen Sociëteit de Witte en Museum Beelden aan Zee is een bijzondere creatieve alliantie die bijdraagt aan het behoud en de ontsluiting van het prachtige monumentale pand, fraai gelegen in de Scheveningse duinen.



© Jeronimus van Pelt



© K. van Bijsterveldt

Casus

High Line in Manhattan, New-York, VS

Financieren per Mijl

Voorbeeld van een *Out of the box* concept en financiering

Even ter inspiratie een uitstapje naar Amerika. Een oude vrachttreinspoorlijn op poten in Manhattan raakte buiten gebruik en werd met sloop bedreigd. Twee enthousiastelingen bedachten een plan: een park op poten dat als een groen lint door Manhattan slingert. Zij wisten anderen enthousiast te maken voor hun ideeën.

Oud en nieuw, groen en industrie kwamen samen. Het project werd per mijl ontwikkeld: bij iedere stap kwamen geld en support vrij voor de volgende stap. Rondom de High Line ontstonden weer allerlei nieuwe initiatieven. Het gebied kwam opnieuw tot leven.

De High Line in Manhattan is nu een merk. Het is een goed voorbeeld waartoe 'out of the box' denken, onverwachte initiatieven en burgerbetrokkenheid kunnen leiden. Geïnspireerd door de High Line is er inmiddels een plan voor een Low Line bedacht: nieuw gebruik van een oude tunnel in de stad.

De High Line in New York bewijst dat een succesvolle herbestemming alles te maken heeft met creativiteit en doorzettingsvermogen



© K. van Bijsterveldt



© K. van Bijsterveldt

Casus

Kasteel Keukenhof, Lisse

Een integraal masterplan voor een buitenplaats

Voorbeeld van particulier initiatief met de provincie als facilitator

Historie

Ten westen van de bebouwde kom van Lisse ligt de historische buitenplaats Keukenhof. Het is één van de weinige buitenplaatsen in de Bollenstreek die niet het slachtoffer is geworden van de bloembollenteelt. Strandwallen in grote delen van de streek werden afgegraven met het zo kenmerkende zanderijlandschap als resultaat. De oorsprong van de buitenplaats ligt in 1641-1643,



© Erfgoedhuis Zuid-Holland



© Erfgoedhuis Zuid-Holland

toen een landhuis met boerderij werd gebouwd in het Keukenduin. Door de eeuwen heen is de buitenplaats steeds overgegaan in andere handen. Dat ging gepaard met de nodige veranderingen en uitbreidingen. Zo werd het huis in het midden van de 19de eeuw verbouwd naar plannen van architect E. Saraber en ontwierpen J.D. Zocher jr. en L.P. Zocher omstreeks dezelfde tijd de tuinaanleg.

Het goed omvat nu een eenvoudige aanleg in landschapsstijl in de directe omgeving van het huis, waarin een grote ommuurde moes- annex bloementuin en een parkbos zijn opgenomen. Er zijn ook voor een buitenplaats kenmerkende opstallen: behalve het hoofdhuis staat er een koetshuis, een speelhuis, een washuis, een eendenhuis, boerderijen en dienstwoningen. Het geheel is aangewezen als rijksmonumentaal complex.

Jan Carel Elias baron Van Lynden was de laatste particuliere eigenaar van de Keukenhof. Hij overleed in 2003 en had bij testament bepaald dat het landgoed in stand moest worden gehouden. Het eigendom ging over op de Stichting Kasteel Keukenhof, die sindsdien zorg draagt voor de instandhouding en exploitatie van het landgoed. Het tentoonstellingsterrein voor bolgewassen, waaraan de Keukenhof zijn internationale faam dankt, maakt geen onderdeel uit van de buitenplaats. Het betreft de overtuin van het landgoed, die in 1949 als bloemententoonstelling werd ingericht. In 1995 werd het 33 hectare grote Keukenhofbos, ten zuiden van het huis, aangekocht door de Stichting Het Zuid-Hollands Landschap.

Uitdaging

Net als bij andere historische buitenplaatsen is het vinden van economische dragers een uitdaging. Aangezien de Keukenhof een van

rijkswege beschermd monumentencomplex is, komt de Stichting Kasteel Keukenhof in aanmerking voor onderhoudssubsidie voor de gebouwen en de groenaanleg. De laatste grote restauratie is in 2011 afgerond. Hiervoor heeft de provincie Zuid-Holland als belangrijke cofinancierder middelen beschikbaar gesteld.

Echter, de financiële bijdragen dekken de kosten nooit volledig en ook de dagelijkse exploitatie vergt investering. Functies die geld genereren zijn en blijven daarom noodzakelijk. De provincie heeft ook op andere wijzen bijgedragen aan de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van het Landgoed de Keukenhof onder meer door steun aan Landschapsbeheer Zuid-Holland die een Laarzenpad heeft aangelegd en vrijwilligerswerk stimuleert.

Aanpak

Op basis van een Masterplan gaat de Stichting Kasteel Keukenhof voortvarend te werk om van de buitenplaats een voor het publiek aantrekkelijk kunst- en cultuurlandgoed te maken. Het landgoed werd al in 2005 opengesteld als museum. Het is een officiële trouwlocatie en de verschillende opstallen worden verhuurd voor evenementen in de privé- en zakelijke sfeer. Concerten vinden plaats in het koetshuis. In samenwerking met het Cobra Museum voor Moderne Kunst worden in het park gedurende drie jaren tentoonstellingen gehouden met sculpturen van Cobrakunstenaars. Onlangs is de komst van het Lisser Art Museum aangekondigd. In dit op het terrein



© Erfgoedhuis Zuid-Holland

van de Keukenhof nieuw te bouwen museum zal de collectie van de Van den Broek Foundation worden geëxposeerd. Ook worden particulieren en ondernemers aan de stichting verbonden. Naast de Vrienden van Kasteel Keukenhof kent men de Van Lynden Society, een platform van ondernemers die persoonlijk en financieel 'een duurzame relatie aangaan met Landgoed Keukenhof'. Daarnaast zetten tal van vrijwilligers zich in om alle exploitatietaken mogelijk te maken.



© FAS Keuzenkamp



© FAS Keuzenkamp



Casus

Scheltemacomplex, Leiden

Herbestemmen met een kleine beurs
Voorbeeld van geslaagde herbestemming met zeer beperkte middelen

Historie

Aan beide zijden van de Marktsteeg in Leiden staan het fabrieksgebouw en de pakhuizen van de voormalige wollendekenfabriek van Jacobus Scheltema Jzn. Het bedrijf werd in 1817 opgericht en in 1822 op deze plek gehuisvest. Het hoofdgebouw – de fabriek – stamt uit later tijd (omstreeks 1880) en is rijksmonument. De imposante neo-rennaissance voorgevel aan de Oude Singel dateert uit circa 1895. De fabriek ging in 1958 failliet en heeft bijna vijftig jaar gedeeltelijk leeggestaan. De Stichting Scheltema nam in 2006 het initiatief om het fabrieksgebouw een bestemming te geven als complex voor actuele kunst. Architect Reinier Verbeek werd gevraagd een plan te maken.

Opgave

Het voor de transitie beschikbare budget was 20% van wat normaliter voor renovatie en aanpassing van een dergelijk gebouw noodzakelijk is.



Aanpak

Door het geringe budget is de aanpak zoals die is gevolgd uit nood geboren. Echter, zowel de eigenaar als de toekomstige gebruikers en de architect beoordeelden dit als een uitdaging, niet als een belemmering. Bij de restauratie is vrijwel niets weggegooid. Praktisch al het oude bouw materiaal is hergebruikt om het gebouw zo authentiek mogelijk te houden. Dit draagt overigens ook bij aan duurzaamheid. Door het behoud en hergebruik van het oorspronkelijke materiaal is het verhaal dat het gebouw vertelt leesbaar gehouden. Het geheim van een succesvolle herbestemming is volgens architect Reinier Verbeek: als het verhaal van het gebouw bij de transformatie leidend is, voegen andere – soms strijdige - belangen zich hiernaar.



© FAS Keuzenkamp



Korenbeurs, Dordrecht

*Een stukje geschiedenis dat hunkert
om toekomst te worden*

5 Herbestemming en beleid

Modernisering Monumentenzorg, het verleden heeft toekomst

Sinds 2011 is er een gunstige ontwikkeling ontstaan rondom het herbestemmen van monumenten. Het overheidsbeleid is meer gericht op behoud door herbestemming. Dit is verankerd in de beleidsvisie Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Deze visie berust op drie pijlers:

- de overgang van de objectgerichte naar een gebiedsgerichte erfgoedzorg. Een voorbeeld hiervan is dat sinds 1 januari 2012 gemeenten verplicht zijn in bestemmingsplannen aan te geven hoe zij met de cultuurhistorische waarden omgaan.
- het bevorderen van herbestemming van cultuurhistorisch erfgoed. Voorbeelden hiervan zijn de nieuwe subsidie- en ondersteuningsmogelijkheden bij het uitvoeren van haalbaarheidsstudies en het wind en waterdicht houden van gebouwen.
- het vereenvoudigen van wet- en regelgeving. Voorbeelden hiervan zijn het nieuwe Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro), de omgevingsvergunning en het aanpassen van het Bouwbesluit.

In 2012 is een aantal wijzigingen dat hiermee verband houdt in wet- en regelgeving doorgevoerd.

Behoud door herbestemming

Houdt rekening met de status (rijks-, gemeentelijk monument of beeldbepalend) van een te herbestemmen object. De status kent beperkingen (niet alle ingrepen zijn toegestaan), maar biedt zeker ook vele voordelen. Bij het herbestemmen van een rijks- of gemeentelijk monument kan een beroep gedaan worden op de kennis en kunde die aanwezig is bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en bij uw gemeente. Consulteer en betrek hen vanaf de beginfase. Zij zijn op de hoogte van de laatste ontwikkelingen rondom monumenten, herbestemming en restauratie. Dit kan veel kosten, onnodige teleurstelling en lange processen voorkomen. Ze denken constructief mee en dragen vaak bij aan creatieve oplossingen. De gemeentelijke overheid is bekend met de marktsituatie ter plaatse. Daarnaast kunnen zij wijzen op mogelijkheden en onmogelijkheden om zo samen tot een goed herbestemmingplan te komen.

Door aanpassing van wetgeving is een goede omgang met cultuurhistorisch erfgoed steeds meer een taak van provincies en gemeenten. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de vergunningverleningen voor het wijzigen van rijksmonumenten tot een goede omgang met het archeologische bodemarchief. Bij herbestemming van een

Het herbestemmen van monumenten is een vak, een vak voor doorzetters

rijksmonument is een advies van de rijksdienst verplicht.

Het rijk, kennis delen en stimulering van herbestemming

Om herbestemming te stimuleren heeft het rijk een Nationaal Programma Herbestemming opgezet. Dit programma organiseert activiteiten die tezamen de Nationale Agenda Herbestemming vormen. De activiteiten moeten de problematiek van leegstand en herbestemming op de agenda krijgen en kennis daarover delen. Voorbeelden van herbestemming worden digitaal aangeboden via www.kennisbankherbestemming.nu.

In de 'Visie erfgoed en ruimte. Kiezen voor karakter' wordt aangegeven hoe het rijk het onroerende erfgoed gaat borgen in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten daarbij worden gesteld en hoe hierbij met anderen wordt samengewerkt. Een van de vijf prioritaire doelen van nationaal belang is herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave.

Provincie Zuid-Holland heeft oog voor ruimte

In 'Erfenis, erfgoed en erfgoed. Beleidsvisie cultureel erfgoed' beschrijft de provincie het beleid voor de periode 2013-2016. De provincie wil met het erfgoedbeleid aansluiten bij opgaven op het gebied van water, groen, economie, mobiliteit en de Integrale Ruimtelijke Projecten. Omdat op die wijze een goed leef-, woon-, en vestigingsklimaat

wordt bevorderd. Daarbij kiest de provincie voor grote monumentale complexen en ensembles die het verhaal van Zuid-Holland vertellen. Om dit te bereiken introduceert de provincie de erfgoedlijn: een geografische structuur die erfgoedelementen verbindt met een gemeenschappelijk verhaal. Samen vormen zij een lijn in het landschap (zie bladzijde 8-9). Onder meer aan de hand van de provinciale transitietool benoemt de provincie jaarlijks tenminste twee ontwikkellocaties die bij voorkeur vallen binnen de erfgoedlijnen. Zo benut zij de potentie van erfgoed om aantrekkelijk te blijven voor inwoners, bedrijven en recreanten. Herbestemming levert zo een bijdrage aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

In de Woonvisie 2011-2020 van de provincie wordt bij het 'Afwegingskader woningbouw' het benutten van de bestaande voorraad genoemd. Te allen tijde moet worden gekeken of een oplossing voor een woningvraag kan worden gevonden in de bestaande voorraad. Daarbij moet ook worden gekeken naar oplossingen in monumenten.

Eén van de belangrijkste taken van de provincie is sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid-Holland en aan het kwaliteitsbehoud van de fysieke leefomgeving. Om cultuurhistorie bij ruimtelijke ontwikkelingen te betrekken, heeft de provincie Zuid-Holland cultuurhistorische waarden benoemd en in kaart gebracht. Deze cultuurhistorische hoofdstructuur is ook uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid en voor bescherming en herstel van cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische hoofdstructuur wordt genoemd in de Provinciale Structuurvisie en wordt nader uitgewerkt in de Verordening

Ruimte. De cultuurhistorische hoofdstructuur is ook één van de onderleggers voor het opstellen van de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit zijn voor een gebied, een regio, de uitwerking van de kwaliteitskaart van de Provinciale structuurvisie. De gebiedsprofielen worden door de provincie samen met de betrokken gemeenten en andere overheden en deskundigen opgesteld om de aanwezige ruimtelijke kwaliteit in een gebied te versterken en te beschermen. De cultuurhistorie, structuur en kenmerken van het landschap en de daarin aanwezige waardevolle objecten en monumenten zijn hier een onderdeel van.



Meisjeshuis, Delft

Gemeenten, belangrijke partners

Gemeenten kunnen kansen en randvoorwaarden scheppen voor herbestemming. Het is de taak van gemeenten ruimtelijke ontwikkelingen op hun grondgebied te begeleiden. Instrumenten daarvoor zijn de structuurvisie, het bestemmingsplan of de beheersverordening. Daarnaast hebben gemeenten taken die voortkomen uit de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke erfgoedverordening. Gemeenten zijn verplicht een structuurvisie te formuleren. Hierin wordt in hoofdlijnen

inzicht gegeven in het ruimtelijke beleid. De structuurvisie heeft geen juridische status, maar is voor de gemeente een zelfbindend en richtinggevend document. Daarnaast is de structuurvisie de basis voor toepassing van enkele grondexploitatie-instrumenten die voor gebiedsontwikkelingen van belang zijn.

Gemeenten dienen voor heel het grondgebied bestemmingsplannen te maken. Voor gebieden met weinig ruimtelijke dynamiek kan in plaats hiervan ook een beheersverordening worden opgesteld. Beide instrumenten bieden de regels voor het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden. Ze vormen het juridische kader voor het ruimtelijke gemeentelijke beleid. De digitale bestemmingsplannen worden op één centraal punt gepubliceerd (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Ruimtelijke ontwikkeling heeft nog nooit zo in dienst van cultuurhistorische waarden gestaan als de laatste jaren

De Oude Hollandse Waterlinie illustreert als stille getuige van het rampjaar 1672 fraai het belang van ons historisch erfgoed

Gemeenten kunnen in beeldkwaliteitsplannen aangeven welke ruimtelijke kwaliteiten worden nagestreefd. Deze plannen hebben geen juridische status, maar spelen samen met het bestemmingsplan en de Welstandnota een duidelijke rol bij de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen. Gemeenten kunnen ook duidelijk richting geven aan herbestemming door huisvestingsvraagstukken van bijvoorbeeld scholen, diensten en gemeentelijke instellingen te koppelen aan monumenten.



Waterschappen, tussen water, molens, gemalen en sluizen

De Waterwet regelt de zorg voor het beheer van het water. De eerstverantwoordelijken zijn de waterschappen. Zij beheren de waterinfrastructuur, maar zijn ook eigenaar / beheerder van cultuurhistorische objecten als molens, gemalen en sluizen, potentiële herbestemmingobjecten. Voor waterschappen is het van belang cultuurhistorische waarden en belangen af te wegen en te integreren in gebiedsontwikkelingen die zij initiëren.





Casus

Fort Wierickerschans, Bodegraven

Icoon van het Groene Hart Voorbeeld van regionale gebieds- ontwikkeling, stimulering van toerisme en recreatie

Er zijn van die jaartallen die in het collectieve geheugen staan gegrift. Zo ook het rampjaar 1672 ('de regering radeloos, het volk redeloos, het land reddeloos'). Een groot deel van de Republiek werd toen bezet door het leger van Lodewijk XIV. De in stelling gebrachte Oude Hollandse Waterlinie hield de Fransen uit het economisch en bestuurlijk zo belangrijke gewest Holland. Na de aftocht van de Fransen in 1673 gaf Willem III opdracht de linie te versterken met de aanleg van Fort Wierickerschans. Het fort, gelegen tussen Bodegraven en Nieuwerbrug op het punt waar de Enkele

Wiericke uitmondt in de Oude Rijn, is één van de weinige verdedigingswerken van de Oude Hollandse Waterlinie die gaaf bewaard zijn. Het fort heeft door de jaren verschillende functies gehad, zoals kruitmagazijn en interneringsoord. In 1998 kwam het in handen van Staatsbosbeheer, die het in 2008 voor 30 jaar verpachtte aan de Stichting Fort Wierickerschans Groep. Met enthousiasme, doorzettingsvermogen en eigen middelen en steun van provincie Zuid-Holland en het rijk heeft de ontwikkelaar het rijksmonument grotendeels gerestaureerd en omgevormd tot een multifunctioneel centrum voor bijeenkomsten voor scholen, bedrijven en particulieren. Het fort biedt nu ruimte aan vergaderingen, beurzen, seminars en evenementen. Er zijn historie-arrangementen en boottochten over de Enkele Wiericke. Was het fort vroeger bedoeld om ongewenst bezoek buiten te houden, nu is men welkom in deze poort naar het Groene Hart.



© Diep collectie



© Jonkman Klinkhamer

Casus

Energiehuis, Dordrecht

Creatieve energie
Voorbeeld van stedelijke ontwikkeling met gebruikmaking van historische identiteitsdragers

Historie

Waar Wantij en Beneden Merwede samenkomen ligt – grenzend aan de oude binnenstad van Dordrecht – het gebied Stadswerven. Hier waren de Dordtse scheepswerven gevestigd en had ook verwante bedrijvigheid, zoals de lijnbaan een plek. In de tweede helft van de 19de eeuw maakten de houthandel en –zagerijen en op den duur ook de scheepswerven plaats voor industrie. De demping van de Houthaven in 1900 gaf het gebied ontwikkelingsruimte. Zo vestigde het Gemeentelijk Elektriciteitsbedrijf Dordrecht zich in 1910 in het Lijnbaankwartier, waarvan de bebouwing in enkele decennia uitgroeide tot het huidige conglomeraat van administratiegebouw en machine- en ketelhuizen. Later is de productie-eenheid verplaatst naar de Staart aan de overzijde van het Wantij en zijn de gebouwen herbestemd tot kantoor- en magazijnruimten.

Uitdaging

Veel bedrijven in het gebied Stadswerven zijn in de jaren '90 van de 20ste eeuw gesloten. De gemeente Dordrecht wil Stadswerven herontwikkelen tot hoogwaardig stedelijk gebied met diverse functies: wonen, werken en winkelen, maar ook vrijetijdsbesteding en cultuurbeleving. De ligging bij de historische binnenstad en de goede bereikbaarheid bieden mogelijkheden niet alleen voor Dordrecht, maar ook voor de regio een functie te vervullen.

Aanpak

Voor de herontwikkeling is in 2009 een Masterplan Stadswerven nieuwe stedelijkheid voor Dordrecht opgesteld. Het masterplan is richtinggevend op hoofdlijnen. Er is een cultuurhistorische paragraaf opgenomen die markante erfgoedelementen uitroept tot identiteitsdragers van het gebied. Naast de Energiecentrale, zijn dit de aan het Wantij gelegen watertoren (in 2006 herbestemd tot hotel/restaurant Villa Augustus; zie hiervoor bladzijde 20), de Biesboschhal, de Enecogebouwen en de historische molen 'Kyck over den Dyck'. Daarnaast is de ligging aan het water essentieel. Dordrecht krijgt met de herontwikkeling van Stadswerven een tweede waterfront.

Aangezien Stadswerven buitendijks ligt is er speciale aandacht voor veiligheid en klimaatbestendigheid (Urban Flood Management). Een Beeldregieplan – ook uit 2009 – stuurt de gewenste beeldkwaliteit. Doel van dit plan is betrokkenen te enthousiasmeren, te inspireren en te begeleiden.

Het Energiehuis

Uitdaging

In het hierboven genoemde plan werd een nieuwe bestemming gezocht voor het Gemeentelijk Elektriciteitsbedrijf Dordrecht. Dit is uiteindelijk een regionaal huis voor podiumkunsten voor de Drechtsteden geworden. De verwachting is dat door clustering van hoogwaardige culturele voorzieningen op het gebied van muziek, theater en toneel meerwaarde ontstaat voor de regionale culturele programmering. Binnen de projectorganisatie waren naast de gemeente de nieuwe gebruikers de belangrijkste partij. Het programma van eisen



© Jonkman Klinkhamer

hangt immers direct samen met hun bedrijfsvoering. Als het project klaar is, wordt het Energiehuis overgedragen aan het gemeentelijke Vastgoedbedrijf, dat de ruimtes verhuurt aan de culturele stichtingen. Drie van de vijf gebruikers vormen de beheerstichting van het Energiehuis. In de voorbereidingsfase is ruim aandacht geschonken aan het exploitatieplan. Naast de huurpenningen van de genoemde gebruikers moeten extra financiële dragers zorgen voor een sluitende exploitatie. Hiervoor zijn in het programma ook andere verhuurbare ruimten en horeca opgenomen. Tijdens het hele proces was er aandacht voor en goede communicatie met de omwonenden en belanghebbenden. Het ging daarbij over de overlast door de renovatiewerkzaamheden, maar ook over het effect van de nieuwe functie op de buurt. Het Energiehuis zal immers publiek trekken, de parkeerdruk zal toenemen en de vrees voor (geluids)overlast verdient serieus aandacht.

Ontwerputgangspunt, de glazen snede

Het Energiehuis is pas in een laat stadium (2010) aangewezen als gemeentelijk monument. De eerste contouren van het transformatieproces tekenden zich toen al af. Echter, vanaf het begin heeft men nadrukkelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebouw. Uitgangspunt was steeds dat het exterieur volledig intact bleef en dat alle bestaande structuren werden hergebruikt. Jonkman Klinkhamer Architectuur Interieur Stedenbouw uit Amersfoort maakten het plan. De grootste architectonische ingreep is de zogenoemde 'snede'. Over de lengte van het 100 meter lange complex wordt een met glas overdekte verkeersruimte gebouwd. Deze 'snede' zorgt voor het nodige daglicht en het ontsluit de aangrenzende ruimten. De 'snede' bepaalt daarmee ook de oriëntatie van de ruimten.



Fort Wierickerschans, Bodegraven © Website fort Wierickerschans

Een historische plek die uit zichzelf al meewerkt aan uw wensen

6 Kostbaar bezit, Zuid-Holland rijk aan monumenten

Beschermde monumenten en gezichten in Zuid-Holland

Eind 2012 telt Zuid-Holland 9.178 onroerende zaken en terreinen die zijn aangewezen als rijksmonument of waarvoor een aanwijzingsprocedure is gestart. Van deze 9.178 behoren 1.578 tot een complex, 7.600 zijn zelfstandige rijksmonumenten. Het aantal beschermde stads- en dorpsgezichten in Zuid-Holland is 64 (aangewezen en in procedure). Het exacte aantal gemeentelijke monumenten is onbekend, maar het aantal benadert dat van de rijksmonumenten.

De bescherming van een rijks- of gemeentelijk monument strekt zich uit tot de gehele

onroerende zaak. Niet alleen het exterieur, ook het interieur valt eronder. De bescherming van een zogeheten beeldbepalend object - een categorie die sommige gemeenten hanteren - beperkt zich tot het exterieur. Bescherming houdt in dit verband overigens uitdrukkelijk niet in dat er niets mag worden gewijzigd aan het monument. Van de spreekwoordelijke glazen stolp is geen sprake. Het gebouwde erfgoed moet om te kunnen blijven functioneren soms worden aangepast. Bij wijzigingen en herbestemming wordt vanzelfsprekend wel nagestreefd dat veranderingen de cultuurhistorische waarden zo min mogelijk aantasten.

Erfgoedcategorieën

De provincie Zuid-Holland kent een hoge ruimtelijke dynamiek die – gekoppeld aan maatschappelijke ontwikkelingen – leidt tot een forse herbestemminguitdaging voor het onroerende culturele erfgoed. Een aantal erfgoedcategorieën heeft te maken met het verlies van de economische drager van het object of gebied. Hieronder wordt nader ingegaan op de categorieën met een herbestemmingbehoefte.



Brugwachtershuisje Nieuwe Tolbrug, Voorburg



Stationsgebouw, Lisse

Industrieel erfgoed, veel moois geproduceerd

De industrialisatie in Nederland is in vergelijking tot bijvoorbeeld Groot-Brittannië pas laat op gang gekomen. Veel van de Nederlandse industriële complexen uit de 19de en het begin van de 20ste eeuw werden in het binnenstedelijke milieu en/of in de onmiddellijke nabijheid van infrastructuur gevestigd. Veel van deze fabrieken en fabriekscomplexen hebben hun functie in de loop der tijd verloren. Door de ligging in historische kernen en de modernisering van de bedrijfsvoering werden de gebouwen vaak verlaten en gesloopt. Pas in de jaren zeventig van de 20ste eeuw kwam er meer waardering en ging men zich inzetten voor herbestemming van dit bijzondere erfgoed. Vaak ging het niet om één gebouw, maar om de transformatie van een heel gebied. Zuid-Holland is een van de meest geïndustrialiseerde provincies, met name zijn veel fabriekscomplexen gelegen langs de Zuid-Hollandse vaarwegen. Door automatisering en innovatie verliezen de gebouwen hun oorspronkelijke functie en wachten op herbestemming.

Eén van de meest bekende voorbeelden van herbestemd industrieel erfgoed is de Van Nellefabriek in Rotterdam genomineerd voor de Unesco werelderfgoedlijst. Deze stijlicoon van het Nieuwe Bouwen werd ontworpen door het architectenbureau Brinkman & Van der Vlugt en gebouwd op een locatie aan de Schie (1923-30). Na renovatie en aanpassing herbergt het complex sinds 2000 tal van bedrijven die zich hebben gespecialiseerd in media en design: de Van Nelle Ontwerpfabriek. De oorspronkelijke karakteristiek van het complex en ook niet functionele elementen zijn behouden gebleven. Dit is niet altijd het geval bij herbestemming van industrieel erfgoed. Specifieke elementen als fabrieks-schoorstenen zijn moeilijk te herbestemmen en vaak gesloopt. Ook machines en installaties zijn vaak al verdwenen of vormen obstakels die bij herbestemming een goede exploitatie in de weg kunnen staan, terwijl juist deze elementen bijdragen aan de beleving en uniciteit van het complex en een inspiratiebron vormen. Zie casussen: Pepermuntjes als lampen (bladzijde 69) | Herbestemmen met een kleine beurs (bladzijde 50) | Creatieve energie (bladzijde 58).

Kastelen, landgoederen, buitenplaatsen, lustoorden van vroeger

Zuid-Holland kent nog veel historische landgoederen en buitenplaatsen. Zij zijn vooral te vinden op natuurlijke verhogingen in het landschap, met name de oude strandwallen tussen Den Haag en Haarlem. Deze landgoederenzone is cultuurhistorisch en landschappelijk uniek in Nederland en herinnert ons

aan de invloedrijke positie die het gewest Holland economisch en bestuurlijk eeuwenlang innam. Tegenwoordig vormen de landgoederen groene oases in het verstedelijkte westelijke deel van Zuid-Holland. Het belang van de landgoederenzone voor Zuid-Holland komt tot uitdrukking in het feit dat de zone door de provincie is aangewezen als één van de zeven erfgoedlijnen. De meeste Zuid-Hollandse buitenplaatsen werden in de 17de en 18de eeuw door de stedelijke elite aangelegd. Zij waren veelal verbonden aan een agrarisch bedrijf.

Al eind 18de eeuw verdwenen belangrijke buitenplaatsen. In de 19de eeuw eisten de aanleg van spoorwegen, industrialisatie en stadsuitbreidingen hun tol. Vanaf 1890 werden buitenplaatsen verkaveld voor de aanleg van (villa)wijken, andere werden omgevormd tot psychiatrische instellingen. Onderdelen als prieeltjes en tuinornamen-



Kasteel Duivenvoorde, Voorschoten

ten gingen vaak verloren. Nog maar weinig buitenplaatsen zijn volledig intact. Sommige zijn ondergebracht in een beheerstichting die voor de instandhouding zorgdraagt. Deze buitenplaatsen zijn inmiddels herbestemd en hebben veelal een museale of publieksfunctie zoals Kasteel Duivenvoorde te Voorschoten en Kasteel Dever te Lisse. Een aantal wacht op herbestemming. De meeste onderdelen van kastelen, landgoederen en buitenplaatsen zijn aangewezen als rijksmonument behorend tot een complex (220). De cultuurhistorische waarde schuilt bij landgoederen, kastelen en buitenplaatsen niet alleen in de afzonderlijke onderdelen, maar juist ook in de onderlinge samenhang. Dit biedt extra mogelijkheden voor herbestemming en exploitatie. Zie casus: Kasteel Keukenhof. Een integraal masterplan voor een buitenplaats (bladzijde 48).

Er is veel gesloopt in onze zoektocht naar ruimte, nu moeten we ruimte in ons hoofd maken voor herbestemmingconcepten



Molen Kijk over den Dijk, Dordrecht

Molens, de wind mee voor herbestemming

Een Hollands landschap zonder een molen is niet compleet. Van de nog circa 1.200 historische windmolens in Nederland staan er 228 in Zuid-Holland, meer dan in enige andere provincie. Een aantal hiervan is uniek: het als Werelderfgoed aangewezen molencomplex van Kinderdijk, de enige nog werkende Nederlandse molenviergang te Aarlanderveen en de Schiedamse stellingmolens die tot de hoogste molens ter wereld behoren.

Aangezien alle molens rijksmonumenten zijn, kan er aanspraak worden gemaakt op rijkssubsidie. De provincie Zuid-Holland heeft altijd een actief molenbeleid gevoerd en financieel bijgedragen aan restauratie, instandhouding en het laten draaien van de molens.

Het duurzaam exploiteren van een molen is niet eenvoudig. De provincie heeft dan ook in het provinciale themajaar 2011 Leve de Molens! een studie laten verrichten naar de gebruiksmogelijkheden van historische windmolens. Deze is via de provinciale website te downloaden. Inmiddels zijn er ook al succesvolle herbestemmingen van molens gerealiseerd. Voorbeelden zijn restaurant De Noordmolen in Schiedam, de Bezoekersmolen in Kinderdijk en Brouwerij de Molen in Bodegraven. Zie casus: Werken onder wieken (bladzijde 70).

Militair erfgoed, vechten voor onze historie

Het economische en bestuurlijke zwaartepunt van ons land bevindt zich van oudsher in het gewest Holland. Begrijpelijk dat men zich bij de aanleg van militaire vestingwerken en linies richtte op de verdediging van dit landsdeel. De Oude Hollandse Waterlinie vinden we in of aan de randen van de provincie. Door het inunderen van de polders tussen vestingsteden als Schoonhoven, Nieuwpoort en Gorinchem ontstond een niet passeerbaar geacht waterfront. Naast de Zuid-Hollandse vestingsteden is het belangrijkste gebouwde vestingwerk dat nog resteert van de Oude Hollandse Waterlinie het 17de-eeuwse fort Wierickerschans. De Oude Hollandse Waterlinie raakt de Romeinse noordgrens (de Limes) en is één van de provinciale erfgoedlijnen.

Met de Nieuwe Hollandse Waterlinie werd begin 19de eeuw begonnen. Van deze linie liggen Gorinchem en Leerdam (met de Diefdijk) in Zuid-Holland. Evenals de oude Hollandse Waterlinie loopt ook deze linie door de provincies Noord-Holland, Utrecht, Gelderland en Noord-Brabant. Eind 19de

Elk type erfgoed heeft zijn eigen problemen, zijn eigenheid en zijn eigen oplossingen

eeuw werd het linesysteem nog aangepast en uitgebreid met stellingen en forten. Ook de door de Duitse bezetter vanaf 1942 langs de Noordzeekust aangelegde Atlantikwall wordt tegenwoordig tot het erfgoed gerekend. De linie bestaat uit een stelsel van verdedigingseenheden die variëren in omvang en type. Meer landinwaarts werd rugdekking gegeven door het vanaf 1943 aangelegde landfront. Na WOII zijn vele bunkers vanwege de hoge sloopkosten niet opgeruimd, maar onder een laag zand bedolven. Ook het feit dat sommige elementen hun militaire functie bleven behouden heeft bijgedragen aan behoud.

In de Atlantikwall zijn oudere verdedigingswerken opgenomen, zoals het Fort aan den Hoek van Holland, dat in 1881-1889 werd gebouwd ter verdediging van de Maasmond. Het fort heeft een nieuwe bestemming gekregen als Nederlands Kustverdedigingsmuseum. De Atlantikwall is één van de provinciale erfgoedlijnen. Stroken van de Atlantikwall zijn benoemd in de Visie erfgoed en ruimte. Daarin wordt aangegeven hoe het rijk het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen. Zie casus: Icoon van het Groene Hart (bladzijde 57).

Religieus erfgoed, gebouwd voor de eeuwigheid

Zuid-Holland kent van oudsher fraaie voorbeelden van herbestemming van religieus erfgoed. Kerkgebouwen uit vrijwel



Agnietenkapel, Gouda

alle belangrijke architectuurhistorische perioden, kapellen, synagogen en een aantal kloosters bepalen mede de aanblik van de Zuid-Hollandse steden, dorpen en het landschap. De duurzame instandhouding van religieus erfgoed staat door ontkerkelijking, fusies en demografische factoren sterk onder druk. Zuid-Holland kent op de eilanden en in de waarden en ook in het Groene Hart en in de kleinere steden nog een grote kerkgaande gemeenschap. Maar de grote steden in de sterk verstedelijkte Randstad worden gekenmerkt door ontkerkelijking. Door het versneld vrijkomen van veel kerken is er een grote maatschappelijke uitdaging ontstaan. Kerkgebouwen hebben immateriële waarden en die zorgen voor emotie bij sluiting. Leegstand kan leiden tot verpaupering van de leefomgeving en dan lijkt de stap tot sloop gemakkelijker. Bovendien staan kerkgebouwen dikwijls op een centrumlocatie. Verkoop als bouwgrond is daardoor een aantrekkelijke optie.

De meeste kerken van voor 1800 zijn rijksmonument, een aantal uit de 19de en 20ste eeuw is rijks- of gemeentelijk monument. Veel kerken uit de Wederopbouwperiode (1945-1970) hebben vanwege hun jonge leeftijd (nog) geen monumentenstatus, maar zeker in Zuid-Holland bevinden zich bijzondere en zeer waardevolle voorbeelden van Wederopbouwarchitectuur. Deze kerken lenen zich uitstekend voor herbestemming. In 2011 is in opdracht van de provincie Zuid-Holland onderzoek gedaan naar religieus erfgoed. In totaal zijn er 1.641 objecten gesignaleerd, waaronder 1.038 kerkgebouwen. Van het totale aantal objecten is 408 aangewezen als rijksmonument en 157 als gemeentelijk monument. 280 Objecten liggen binnen een beschermd stadsgezicht en 48 binnen een beschermd dorpsgezicht. Zie casussen: Kunst en cultuur in de kerk en Een kerk met een koepel (bladzijde 72).

Voor ieder gebouw of complex zijn nieuwe gebruikers te vinden



Watertoren, Hazerswoude-Rijndijk

Watertoren, cultuurhistorie op niveau

Met de aanleg van waterleidingnetten vanaf het midden van de 19de eeuw verschenen de watertoren in het Nederlandse landschap. De toren met bovenin het waterreservoir moest de druk in de leidingen constant houden. Het opgeslagen water diende tevens als reservevoorraad. Met een gemiddelde hoogte van 35 meter (met uitschieters naar 60 meter) zijn de watertoren markante oriëntatiepunten. Aan de architectuur werd veel aandacht besteed aangezien de torens de visitekaartjes van de waterleidingbedrijven waren. In Nederland resteren nog circa 175 watertoren, waarvan nog een kwart in bedrijf is en waarvan een zevende deel zich bevindt in de provincie Zuid-Holland, 27 hiervan zijn rijksmonument.

Vanwege de specifieke functie en vorm is het vinden van een nieuwe bestemming geen eenvoudige zaak. Uitzonderingen daargelaten biedt de schacht van de toren weinig bruikbare ruimte. Meer ruimte biedt de bovenbouw met het waterreservoir.

Echter, één van de cultuurhistorische waarden is de aanwezigheid van een gesloten reservoir. Met trappen en vensters in deze ruimte tast men deze waarde aan. Bij herbestemming is het zaak een goede balans te vinden tussen aanpassing en behoud. Voorbeelden van herbestemde watertorens zijn Hof van Delft te Rijswijk (woonhuis) en de watertoren Heuveloord te Delft (restaurant). Zie casus: Panorama Hazerswoude-Rijndijk, de herbestemming van de watertoren (bladzijde 74).

Overheidsgebouwen, veranderde huisvesting

De bouw en inrichting van overheidsgebouwen heeft vooral een vlucht genomen nadat in 1851 de Gemeentewet en de Provinciewet van kracht werden. Nieuwe gemeentehuizen, tolhuizen, postkantoren en belastingkantoren verschenen in stad en dorp. Veel van deze gebouwtypen hebben inmiddels hun functie weer verloren. Door de groei van het gemeentelijke apparaat en door gemeentelijke herindelingen kwamen raadhuis en gemeentehuizen vrij. De privatisering van overheidsdiensten en de ontwikkeling van digitale dienstverlening hebben ertoe geleid dat veel specifiek voor deze diensten opgerichte gebouwen, zoals postkantoren, hun deuren hebben moeten sluiten. Exemplarisch zijn het voormalige Raadhuis van Delfshaven te Rotterdam (bierbrouwerij) en het oude postkantoor van Hillegom (appartementencomplex).

Sluis- en brugwachtershuisjes, klein maar fijn

Zuid-Holland is een van de meest waterrijke provincies. Rivieren en kanalen hebben de



Brugwachtershuisje Wijkerbrug, Voorburg

ontwikkelingsgeschiedenis van de provincie mede bepaald en vormen belangrijke structurerende elementen in het landschap. Ten behoeve van het waterbeheer en daar waar water- en wegverkeer elkaar kruisen, zijn waterstaatkundige complexen aangelegd: bruggen en sluisen met de bijbehorende brugwachters- en sluiswachtershuisjes. Veel van deze complexen zijn in beheer of bezit van de provincie en ook in opdracht van de provincie ontworpen en gebouwd. In Zuid-Holland zijn 20 bedieningsgebouwen met hun bruggen aangewezen als rijksmonument. Daarnaast is een aantal gemeentelijk monument. Doordat bruggen steeds vaker op afstand worden bediend, verliezen de huisjes hun functie. De provincie heeft onderzoek laten doen naar de mogelijkheden van herbestemming en heeft kansen en knelpunten in kaart gebracht.

Veel brugwachtershuisjes liggen bij drukke verkeersknooppunten en zijn daardoor goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers en als er een aanlegplaats is ook voor waterrecreanten. Zij zijn daardoor aantrekkelijk als onderdeel van toeristische recreatieve ontwikkelingen. Bijvoorbeeld als toeristisch informatiecentrum. Er zijn verschillende voorbeelden te noemen van geslaagd hergebruik ondanks de beperkte bruikbare ruimte. Zie casus: Van brugwachtershuisje tot VVV kantoor (bladzijde 75).



Bollenschuur, Hillegom

Agrarisch erfgoed, nieuwe kansen voor de boerderij

In Zuid-Holland zijn nog tal van historische agrarische bedrijven te vinden die – nauw verbonden met de ontstaansgeschiedenis van het landschap – in hoge mate bijdragen aan de identiteit en het karakter van het landelijke gebied, verschillend van streek tot streek. Echter, het aantal agrarische bedrijven loopt al decennia terug, waardoor met name historische boerderijcomplexen hun functie verliezen. Uit onderzoek voorafgaande aan het Jaar van de Boerderij (2003) bleek dat het aantal boerderijen van vóór 1940 in Nederland tussen 1941 en 2001 daalde van 200.000 tot 91.000. Van deze 91.000 stonden er ca. 6.100 in Zuid-Holland.

Het gebruik en daarmee het voortbestaan van het agrarische erfgoed staat onder druk. De boerderij met aangebouwde schuur krijgt veelal wel een woonhuisfunctie. Een nieuwe bestemming vinden voor de agrarische bijgebouwen is problematischer. Agrariërs zien kansen om leegstaande bijgebouwen te benutten ter verbreding van het bedrijf; denk hierbij aan Bed and Breakfast, vergaderlocatie en ‘cottage’ industrie. Ook nieuwe werkers (ZZP-ers) en niet locatiegebonden bedrijfjes kiezen vaak bewust voor vestiging op het platteland. Zie casus: Bollenschuren, dragers van een florissante industrie (bladzijde 76).

Herbestemmen is altijd maatwerk

Cases

Pepermuntfabriek, Rotterdam

Pepermuntjes als lampen Voorbeeld van herbestemming industriële erfgoed vanuit de essentie van het gebouw

De voormalige Pepermuntfabriek A.J. Ten Hope uit 1911 is gelegen aan de Westzeedijk 497 in Rotterdam en vormt een vroeg voorbeeld van een succesvolle herbestemming van typisch Rotterdams industrieel erfgoed. Het pand stamt uit de tijd dat Rotterdam als havenstad enorm groeide. Twee grote internationale bedrijven, Ten Hope en Trost & Co, betrokken dit pand. Na de sluiting van het bedrijf in 2010 is de fabriek in opdracht van Historische Gebouwen Rotterdam BV gerestaureerd en herbestemd, waarbij het oorspronkelijke karakter van het pakhuis en het kantoor is hersteld. Het interieur van het gemeentelijke monument, een ontwerp van J. Verheul, had door tussentijdse verbouwingen alle sfeer en authenticiteit verloren. Na een flinke renovatie is het als bedrijfsverzamelgebouw met terugbrenging van alle karakteristieke kenmerken getransformeerd en geschikt gemaakt voor toekomstige gebruikers.



© Jan de Vries

Het programma van eisen en de gerichte ingrepen in de bestaande structuur van het gebouw waren ingegeven door de mogelijkheden van het gebouw. Juist dit lijkt een van de voorwaarden voor een geslaagde herbestemming te zijn.

De begane grond van het monumentale gebouw is geschikt gemaakt voor verhuur als kantoorruimte met atelier. Op de verdiepingen is het Lyceum voor Beeldende Vormgeving gehuisvest. De structuur van het voormalige kantoorpand bleek uitstekend geschikt voor de inpassing van klaslokalen en ateliers. De combinatie van zorgvuldig herstelde oude details en een moderne inrichting heeft een inspirerende omgeving opgeleverd. Als herinnering aan de vorige bestemming hangen er 'pepermuntlampen' met een doorsnede van 1,5 meter in de hal van het gebouw.

De herbestemming werd uitgevoerd door Drost + van Veen architecten. De inrichting werd verzorgd door Mars Interieurarchitecten.

De herbestemming heeft een positieve uitstraling naar de omgeving (Westzeedijk) en maakt het voormalige fabrieksgebouw dankzij de nieuwe functies toegankelijk voor een groot publiek.



© Jan de Vries



© Hans de Groot SIMAV

Korenmolen Jan van Arkel, Giessenlanden

Werken onder wieken

Voorbeeld van herbestemming op basis van een haalbaarheidsstudie

Historie

Herbestemming van molens is van alle tijden. Dit blijkt wel uit het feit dat de Utrechtse aannemer Jan Westers in 1851 een boomgaard in Arkel en twee sloopmolens in het Noord-Hollandse Schermerhorn kocht, die daar overbodig waren geworden. Deze poldermolens werden door de aannemer gebruikt als basis voor twee nieuwe korenmolens, waarvan er één in Arkel kwam te staan. Deze molen – de Jan van Arkel – bestaat nog steeds en is te vinden aan de Vlietskade op de westelijke oever van het Merwedekanaal. De achtkantige stellingmolen dateert – getuige het jaartal op de gevelsteen – uit 1851 en is zoals alle molens

een rijksmonument. De molen was tot ongeveer 1970 in bedrijf, het laatst voor het malen van granen voor veevoer, en is nu in bezit van de Stichting tot Instandhouding van Molens in de Alblasserwaard Vijfheerlanden (SIMAV).

Opgave

Om de Zuid-Hollandse molens te kunnen behouden is het noodzakelijk naast de beschikbare subsidies voor restauratie en instandhouding extra economische dragers te vinden. Eén van de manieren om dit te realiseren is het vinden van nieuwe bestemmingen voor (delen van) de molens.

Aanpak

Niet alle molens zijn geschikt om nieuwe functies te herbergen. De Jan van Arkel telt zes zolders. In de bovenste vier bevindt zich het maalvaardige molenbinnenwerk. Op de begane grond en de bovenliggende twee zolders bevonden zich oorspronkelijk de molenaarswoning en opslagruimte. De molen is grondig gerestaureerd in 2011-2012 en tevens is de oude aangebouwde schuur vervangen door een nieuwe aanbouw van één laag onder een kap.

Het onderste deel van de molen en de aanbouw zijn geschikt om een nieuwe functie te herbergen. In het kader van het provinciale themajaar 2011 Leve de Molens! is met hulp van de provincie onderzocht welke functie geschikt en financieel het meest opportuun zou zijn.

SIMAV is nog bezig de uiteindelijke bestemming te bepalen. Aangezien de bovenste zolders ongemoeid worden gelaten, blijft het mogelijk met de molen te draaien.

Herbestemmen van molens vraagt inventiviteit



Op Hodenpijl, Hodenpijl

Kunst en cultuur in de kerk

Voorbeeld van *particulier* initiatief

Op Hodenpijl is een fraai complex in Midden-Delfland, de groene achtertuin van steden als Delft, Den Haag en Rotterdam. In vier gebouwen (kerk, pastorie, herberg en stal) staat de beleving van natuur, cultuur, kunst, gezondheid en welzijn centraal.

Op Hodenpijl vormt een goed voorbeeld van een succesvolle herbestemming in Zuid-Holland, waarbij is uitgegaan van de kracht van het gebouwde ensemble in combinatie met de prachtige landelijke ligging.

De voormalige waterstaatskerk St. Jacobus, een rijksmonument, aan de Rijksstraatweg in het dorpje Hodenpijl, ten noorden van

Schipluiden, is in de jaren 1839-1840 gebouwd naar een ontwerp van A. Roodenburg in neo-classicistische stijl, compleet met een Ionisch tempelfront.

De naastgelegen pastorie, ontworpen door E.J. Margry en J.M. Snickers, dateert uit 1872, maar herbergt nog een huiskapel uit 1720. Na de sluiting in 1963 werd de kerk tot 2004 gebruikt als pakhuis. In 2004 kwam het monument te koop. De kopers, de huidige eigenaren, zagen onmiddellijk de grote mogelijkheden van het pand. De kerk werd gerestaureerd en doet sinds 2007 dienst voor concerten en exposities, maar is ook te huur voor besloten evenementen. In de voormalige pastorie vinden workshops, lezingen en andere activiteiten plaats. Een nieuw bijgebouw is ingericht als restaurant, waar je kunt genieten van biologische producten uit de eigen moestuin.



© Zeeuwse Jongens

Pastoor van Arskerk, Delft

Een kerk met een koepel *Voorbeeld van betrokkenheid van de wijk*

Historie

De pastoor van Arskerk in Delft werd in de periode 1958-1959 gebouwd als rooms-katholieke parochiekerk in de wijk Hof van Delft, gelegen ten westen van de binnenstad.

De kerk hoort bij de Ursulaparochie.

Architect J.H. Froger ontwierp het gebouw in een strakke, moderne vormgeving met elementen van de vroege Bossche school.

Het type, een zuiver cirkelvormige koepelkerk, is vrij zeldzaam in de naoorlogse kerkbouw. De entree is opvallend. In het oorspronkelijke ontwerp was voorzien in de bouw van een toren, maar die is nooit gerealiseerd. In de nieuwe transformatievoorstellen wordt hieraan gerefereerd.

De kerk is het behouden waard, niet alleen

vanwege de bijzondere architectuur, maar ook vanwege haar belangrijke functie voor de wijk Hof van Delft, oorspronkelijk gebouwd als arbeiderswijk. De eerste huizen verrezen in 1878. In de eerste helft van de 20ste eeuw volgden diverse uitbreidingen. Bij het ontwerp daarvan speelde 'stadsestetiek', het streven naar visuele eenheid en ruimtelijke samenhang een belangrijke rol. De kerk staat prominent midden in de wijk. Bij de nieuwe parochiële indeling van het bisdom Rotterdam in 2008 werd de kerk gesloten.

Opgave

De kerk heeft altijd een functie als ontmoetingsplek voor de wijkbewoners vervuld. Bij de sluiting heeft de gemeente Delft in samenwerking met het bisdom en het kerkbestuur een kader opgesteld voor een mogelijke herbestemming. In 2009 kreeg de kerk de status van gemeentelijk monument. De architecten Harald Schout (bureau



© Zeeuwse Jongens

Zeeuwse Jongens, Delft) en Loes Kellendonk hebben in 2011 uitgebreid onderzoek gedaan naar de samenstelling van de wijk, de opbouw, de voorzieningen etc. Dit is vastgelegd in een wijkanalyse. Een bepaalde samenstelling van de bevolking vraagt om bepaalde voorzieningen, waarmee bij de herbestemming rekening kan worden gehouden. Verschillende functies blijken geschikt voor de Pastoor van Arskerk, zoals onderwijs, voortgezet onderwijs, praktijk-school, kinderopvang, kinderdagverblijf, wonen, combinatie wonen/werken, cultuur, horeca, zorgvoorziening, apotheek, dokterspost, tandarts, fysio, sport.

Daarnaast beschikt de kerk over bijgebouwen, waaronder een schoolgebouw.

Aanpak

De architecten hebben vier transformatieconcepten uitgewerkt, die zich kenmerken door hun grote verscheidenheid en flexibiliteit. Bij alle vier concepten is rekening gehouden met de monumentaliteit van het gebouw (de grote binnenruimte, de gevel en het dak), de daglichttoetreding, de akoestiek, de buitenruimte, de mogelijkheid functies te combineren, de invloed op de wijk en de parkeermogelijkheden. Belang-

rijk is uiteraard de financiële haalbaarheid. Projecten kunnen door de toevoeging van een extra functie of nevengebruik geoptimaliseerd worden en financieel haalbaar worden gemaakt. Ook het aspect duurzaamheid is bij de planontwikkeling betrokken. Om de mogelijkheden te inventariseren zijn enkele klimaatconcepten ontwikkeld door studenten van de Haagse Hogeschool Delft.

Inmiddels hebben zich verschillende geïnteresseerden aangemeld. De vier concepten dienen als gespreksbasis tussen de verschillende partijen (actoren). Er kunnen voorkeuren worden uitgesproken voor de nieuwe functie(s) en de ruimtelijke transformatie. De financiële consequenties en de architectonische mogelijkheden kunnen later worden uitgewerkt. Terugkoppeling en follow-up met alle betrokken actoren zijn belangrijk in het zoekproces naar een passende en duurzame herbestemming van dit voor de wijk Hof van Delft zo beeldbepalende monument.





Panorama Hazerswoude-Rijndijk, Hazerswoude-Rijndijk

De herbestemming van de watertoren Voorbeeld herbestemming met respect voor de bestaande constructie

De watertoren van Hazerswoude-Rijndijk, Rijndijk 127, ligt vlakbij de voor Zuid-Holland zo belangrijke rivier de Oude Rijn. De toren werd in 1915 gebouwd naar ontwerp van A.D. Heederik met een open betonnen draagconstructie en een met baksteen bekleed rond waterreservoir van 200 m³. In 1985 verloor de watertoren zijn

functie. Daarna volgde een onzekere periode. De aangekondigde sloop leidde tot veel protesten van omwonenden. Mede dankzij deze acties werd het gebouw in 1994 aangewezen als provinciaal monument. Diverse nieuwe functies werden bedacht, van woonhuis, restaurant en fotostudio tot bordeel.

In 2000 besloot Hoogvliet Beheer B.V. de watertoren aan te kopen en te herbestemmen tot kantoor. De transformatie (1999-2003) uitgevoerd door Ben Gilissen van bureau Rothuizen Van Doorn 't Hooft uit Middelburg heeft in totaal vier jaar geduurd. Veel tijd werd geïnvesteerd in het verkrijgen van de benodigde vergunningen en in de planontwikkeling. De daadwerkelijke verbouwing nam twee jaar in beslag. De herbestemming is met respect voor de bestaande constructie uitgevoerd. De toren behield zijn oorspronkelijke vorm, maar de open onderbouw werd gesloten met glas. Toevoegingen zoals de titanium lift, die los staat van de toren, en de trappenkolom in de toren sluiten fraai aan bij het oorspronkelijke ontwerp. Rondom de nieuwe dakopbouw zijn de oude bakstenen balustrades hersteld.

Ook het interieur is het bekijken waard. Het grote waterreservoir is omgebouwd tot een hypermoderne kantoorruimte. In de betonnen onderbouw zijn drie verdiepingen aangebracht met werkplekken. De nieuwe dakopbouw is voorzien van een draaiende vloer. Deze ruimte biedt daardoor een panoramisch uitzicht (360°!) over het schitterende landschap van het Groene Hart, waarvan een groot deel tot de topgebieden van de provincie Zuid-Holland behoort.

Een fraai voorbeeld van een succesvolle herbestemming van een zeer markant monument in landelijk gebied.

Brugwachtershuisje, Alphen aan den Rijn

**Van brugwachtershuisje tot
VVV kantoor**

***Voorbeeld behoud van Zuid-Hollands
waterbouwkundig erfgoed***

De huidige Alphense brug stamt uit 1955 en vervangt de oude dubbele klapbrug. Sinds begin jaren negentig van de vorige eeuw is de brug niet meer in gebruik voor het autoverkeer. Dit past in het streven van de gemeente om het centrum autoluw te maken. De brug vormt de toegangspoort tot het nieuwe Rijnplein. Op die plek is ook een groot modern theater/bioscoopcomplex met winkels en appartementen verzezen. Het brugwachtershuisje verloor zijn oorspronkelijke functie. Er is zelfs gedeeltelijke sloop overwogen! In 2006 is door de gemeente een bouwvergunning verleend voor aanpassing

aan een nieuwe functie. Het huisje fungeert nu als VVV informatiecentrum 'het Brugwachtertje' en wordt gerund door vrijwilligers van de Stichting Gilde Alphen Promotie. Dit brugwachtershuisje, eigendom van de provincie Zuid-Holland, kan een voorbeeldfunctie vervullen en als trekker dienen bij de transformatie van bedieningsgebouwen voor openbare functies.

Illustratief voorbeeld van de grote mogelijkheden van herbestemmen van kleine waardevolle objecten in een grote stadsuitbreiding en van duurzaam behoud door herbestemming van typisch Zuid-Hollands waterbouwkundig erfgoed.

Deze kleine originele objecten kunnen bijdragen aan het attractief houden van een stad of dorp voor bewoners, bezoekers en toeristen. Bovendien houdt het brugwachtershuisje de geschiedenis van Alphen aan de Oude Rijn levend.



Bollenschuur, Noordwijkerhout

Bollenschuren, dragers van een florissante industrie

Voorbeeld van regionaal ingezet beleid om het voortbestaan van de streekidentiteit te waarborgen

Het voor de Duin- en Bollenstreek meest kenmerkende erfgoed zijn de bollenschuren. Deze agrarische bedrijfsgebouwen werden gebruikt als opslag- en werkruimte voor de bollenkwekers. De bloembollen werden gedroogd op houten stellingen die het grootste deel van de schuur in beslag namen en er de dragende constructie van vormden. Dit type gebouw heeft een ontwikkeling doorgemaakt van eenvoudige houten schuren voorzien van ventilatiedeuren waar de bollen door natuurlijke ventilatie werden gedroogd tot meer geavanceerde gebouwen waar het binnenklimaat mechanisch onder controle werd gehouden. Om deze ontwikkelingsgeschiedenis zichtbaar te houden heeft de Werkgroep Behoud en Herbesteding Bollenerfgoed in 2004 in opdracht van

het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland een Regionale Collectie Bollenschuren samengesteld en een Regionaal Bollenschurenbeleid geformuleerd.

De afgebeelde bollenschuur illustreert dat bollenschuren uitermate geschikt zijn om te worden herbestemd, in dit geval als woonhuis annex atelier / praktijk. Bij herbesteding van bollenschuren moet rekening worden gehouden met de houten stellingen waarop de bollen werden gedroogd. Een tweede aspect is de ligging in het open veld in de nabijheid van nog functionerende agrarische bedrijven. Als men dergelijke bollenschuren een andere functie wil geven, stuit men vaak op planologische bezwaren in het bestemmingsplan. Herbesteding van dergelijke objecten is mogelijk met creatieve oplossingen, zowel architectonisch als planologisch. Zo is bollenschuur Driehuizen te Lisse herbestemd met woningen en een bollenschuur te Voorhout als kookstudio.



© S. Th. Broekhoven



Museum Prinsenhof, Delft



Van Nellefabriek, Rotterdam



Centrale bibliotheek Technische Universiteit, Delft

Bijlagen

Literatuur algemeen

Bisseling, H., H. de Roest, P. Valstar (red.), *Handboek voor sluiting en herbestemming van kerkgebouwen*, Boekencentrum, Zoetermeer 2011

Bleumink, H. en R. Verweij, *Een toekomst voor boerderijen. Handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen*, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, Amersfoort 2010

Boer, M. de [et al], *Erfgoedbalans 2009. Archeologie, monumenten en cultuurlandschap in Nederland*, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort 2009

Boer, T. de, *Kiezen voor karakter. Visie erfgoed en ruimte*, ministerie van OCW, Den Haag 2011

Dommelen, S. van [red. et al], *Nieuwe ideeën voor oude gebouwen. Creatieve economie en stedelijke herontwikkeling*, NAI Uitgevers, Rotterdam 2008

Groot, A. de, en B. Linskens (red.), *Kerken Kostbaar Kwetsbaar Kansrijk. Nieuwe vormen van gebruik als middel tot behoud*, Amsterdam (Stadsherstel Amsterdam / Delft (Stichting Oude Hollandse Kerken) 2011

Grootswagers, L. en H. Westerbeek *Religieus erfgoedWijzer Gelderland, Gids tussen regels en mogelijkheden*, Kaatsheuvel 2010

Quickscan Religieus erfgoed Zuid-Holland, provincie Zuid-Holland, Den Haag 2012
VBMK, in opdracht van de provincie Zuid-Holland

Quickscan Herbestemming rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, provincie Zuid-Holland, Den Haag 2012, Erfgoed.nu, in opdracht van de provincie Zuid-Holland

Harmsen, H. en G.M. van der Waal (red.), *De Oude Kaart van Nederland. Leegstand en herbestemming*, Atelier Rijksbouwmeester, Den Haag 2008

Hees, E. [et al], *Dansen op de deel. Ideeënboek voor een nieuwe bestemming van boerderijgebouwen*, RoodBont B.V., Zutphen 2005

Hek M, Kamstra J., Geraerds R.P., *Herbestemmingwijzer. Herbestemming van bestaand vastgoed*, PRC en TUDelft, Delft 2004

Houwer V. van de, *In ander licht, herbestemming van religieus erfgoed*, Brussel Agentschap R.O. Vlaanderen, 2009

Ingenieurs Associatie Van den Bos & De Jongh, *Brugwachterhuisjes, bruggen en sluizen in Zuid-Holland, Zierikzee* 2004

Jongmans, L., Linskens, B., de Groot, A. (red.), *Handreiking religieus erfgoed voor burgerlijke en kerkelijke gemeenten. Van kerkelijk gebruik tot herbestemming*, Delft (VBMK) / Den Haag (VNG) 2008

Nelissen, N., Smits, J. e.a., *Herbestemming van grote monumenten: een uitdaging!*, 's-Hertogenbosch 1999

Roeterdink, N. e.a., *Onderzoek herbestemming kerken en kerklocaties, een inventarisatie vanaf 1970*, Bisdom Haarlem, Haarlem 2008

Roeterdink, N. e.a., *Aanbevelingen herbestemming kerken en kerklocaties aan lokale overheden en kerkelijke bestuurders*, Bisdom Haarlem, Haarlem 2008

Rijneveld, I., *De Oude Kaart van Nederland leegstand en herbestemming Zuid-Holland*, Rotterdam 2008

Steenhuis, M. en Meurs P., *Herbestemming in Nederland. Nieuw gebruik van stad en land*, NAI Uitgevers in samenwerking met Nationaal Programma Herbestemming, Rotterdam 2011

Stichting Nationaal Restauratie Fonds, *Monument en herbestemmen, Jaarboek 2008* Nationaal Restauratiefonds, Hoevelaken, 2009

Tromp, T. en Wimmers, R. (Grontmij BV), *Zicht op nieuw gebruik van de molen. Mogelijkheden voor een duurzame exploitatie van de historische windmolen, provincie Zuid-Holland*, Den Haag 2011

Voordt, Th. van der e.a. (red.), *Transformatie van kantoorgebouwen. Thema's, actoren, instrumenten en projecten*, Rotterdam 2007

Wentholt, C., *De Nieuwe of Littéraire Sociëteit De Witte*, Uitgeverij de Nieuwe Haagsche, 2002

Xplorelab provincie Zuid-Holland, *Tijdelijk Anders Bestemmen, een verkenning naar tijdelijke bestemmingen als katalysator voor gebiedsontwikkeling*, Den Haag Juni 2012

Landelijk en provinciaal beleid

Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap dr. R.H.A. Plasterk, *Een cultuur van ontwerpen. Visie Architectuur en Ruimtelijk Ontwerp*, kabinetsnotitie juli 2008

Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Een uitnodiging, [Den Haag] (Ministerie van OCW, Directie Cultureel Erfgoed) [Zeist] (RACM) 2007

Provincie Zuid-Holland, *Visie op Zuid-Holland, structuurvisie februari* 2011

Provincie Zuid-Holland, *Zuid-Holland verbindt en geeft ruimte*, beleidsnota 2011

Provincie Zuid-Holland, *Erfenis, erfgoed en erfgoed. Beleidsvisie cultureel erfgoed 2013-2016*, beleidsnota 2012

Nuttige websites

Algemeen

Provincie Zuid-Holland www.zuid-holland.nl

Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap www.minocw.nl

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed www.cultureelerfgoed.nl

Website op initiatief van RCE en NRF www.monumenten.nl

Actueel nieuws uit de erfgoedsector www.erfgoedstem.nl

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) www.vng.nl

Interprovinciaal Overleg (IPO) www.ipo.nl

Projectbureau Belvedere www.belvedere.nl

Landelijke Vereniging Bond Heemschut www.heemschut.nl

Cuypergenootschap www.cuypergenootschap.nl

Erfgoedhuis Zuid-Holland www.erfgoedhuis-zh.nl

Herbestemming

www.herbestemming.nu

www.kennisbankherbestemming.nu

Financieel

Nationaal Restauratiefonds www.restauratiefonds.nl

Bureau Monumentenpanden van de Belastingdienst, telefoon 033 450 52 77

Boerderijen

Boerderijstichting Zuid-Holland www.boerderijstichtingzuidholland.nl

Boerderij en Landschap www.boerderijlandschap.nl

Stichting Kennisbehoud Hooibergen Nederland www.skhn.nl

Bollenschuren

Werkgroep behoud en herbestemming bollenerfgoed www.bollenschuren.nl

Bruggen

Bruggenstichting Nederland www.bruggenstichting.nl

Brugwachtershuisjes

Stichting Brugwachtershuisjes www.brugwachtershuisjes.nl

Gemalen

Nederlandse Gemalen Stichting www.gemalen.nl

Kastelen, landgoederen en buitenplaatsen

Erfgoedhuis Zuid-Holland www.landgoedenbuitenplaats-zh.nl

Kastelenstichting Holland en Zeeland www.kastelenhollandzeeland.nl

Nederlandse Kastelenstichting www.kastelen.nl

Militair erfgoed

Stichting Menno van Coehoorn www.coehoorn.nl

Nationaal Project Nieuwe Hollandse Waterlinie www.hollandselinie.nl

Projectbureau Oude Hollandse Waterlinie
www.waterliniewerelderfgoed.nl

Atlantikwall Europese website
www.atlantikwallplatform.eu

Religieus erfgoed

Stichting Oude Hollandse Kerken
www.sohk.nl

Vereniging Beheerders Monumentale
Kerkgebouwen www.vbmk.nl

Erfgoedhuis Zuid-Holland
www.religieuserfgoed-zh.nl

Task Force Toekomst Kerkgebouwen
www.toekomstkerkgebouwen.nl

Wikipedia voor religieus erfgoed
www.reliwiki.nl

Watertorens

Nederlandse Watertoren Stichting
www.watertorens.nl

Onderzoek

Bouwkundige inspectie Monumentenwacht
Zuid-Holland www.erfgoedhuis-zh.nl

Bouwhistorie Stichting Bouwhistorie
Nederland www.bouwhistorie.nl

Stichting het Nederlandse Interieur (SHNI)
www.shni.nl

Casussen

www.villaaugustus.nl
www.hotelnewyork.nl
www.bollenschuren.nl
www.simav.nl
www.ophodenpijl.nl
www.rdh.nl
www.rkdelft.nl
www.delft.nl
www.zeeuwsejongens.nl
www.kasteelkeukenhof.nl
www.scheltemaleiden.nl
www.fortwierickerschans.nl
www.energiehuis.nl

Colofon

Opgesteld door Erfgoed.nu, L. Grootswagers en B. Linskens
Erfgoedhuis Zuid-Holland, O. Helleman.

Projectbegeleiding

Provincie Zuid-Holland, V. Collette en R. Proos.

Met dank aan iedereen die aan de totstandkoming van
deze publicatie heeft bijgedragen.

Opdrachtgever

Provincie Zuid-Holland, 2013.

Vormgeving

Bureau Mediadiensten, provincie Zuid-Holland.

Fotoverantwoording

Bronvermelding staat bij de foto.

Foto's zonder bronvermelding, bureau Mediadiensten,
provincie Zuid-Holland.

Druk

Drukkerij DeltaHage

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave
mag worden verveelvoudigd en / of openbaar gemaakt
zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van
de opdrachtgever. Aan de getoonde informatie in deze
publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

217261

