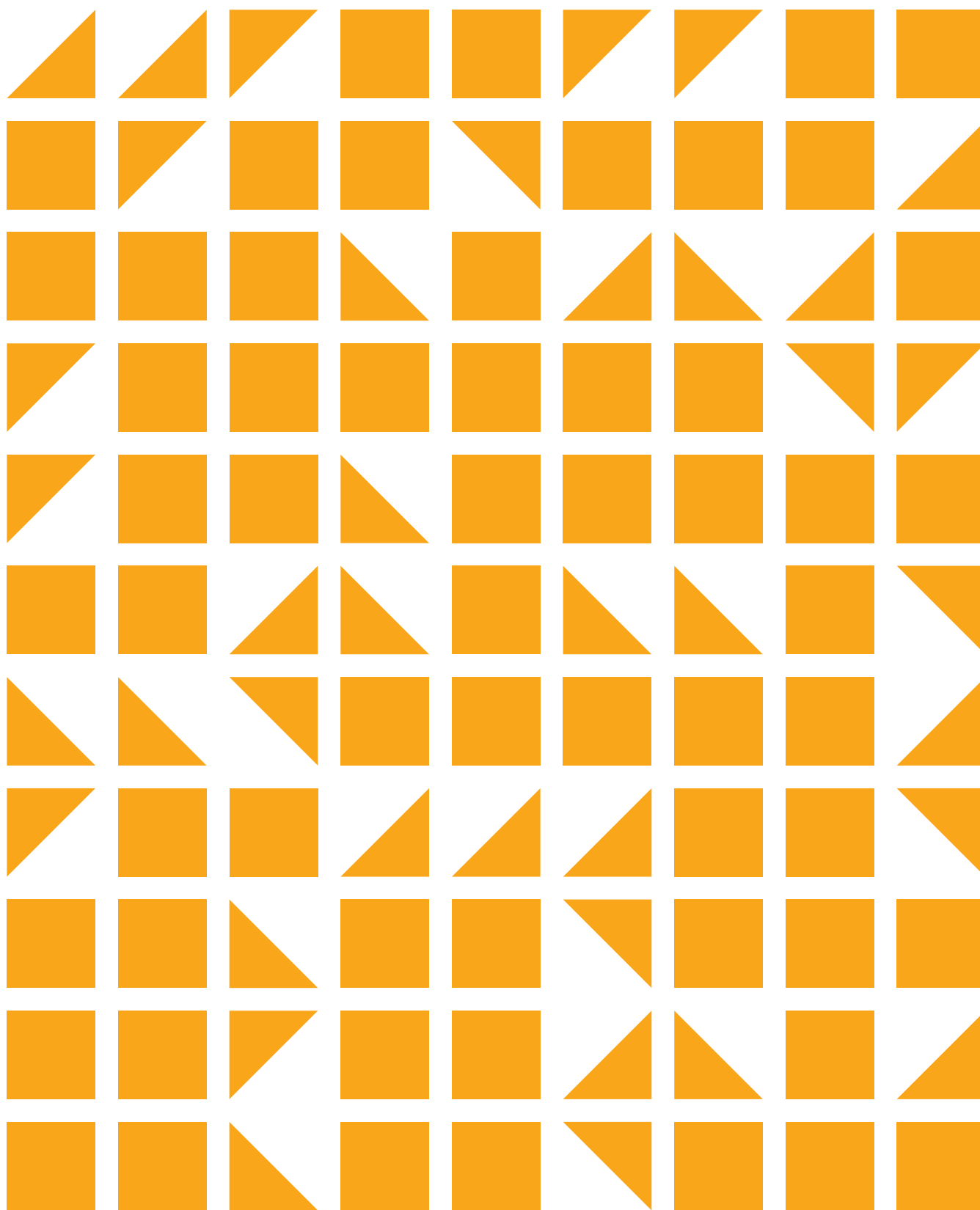


# Akte van Herbestemming



# Akte van Herbestemming Preambule

**Een groeiend aantal karakteristieke oude gebouwen komt leeg te staan en raakt in verval. Decennia, zo niet eeuwenlang toonden deze gebouwen zich waardevast en het behouden meer dan waard. Die wens tot behoud van ons huidige en ook toekomstige erfgoed blijft onverminderd van kracht. Juist nu we zoeken naar nieuwe economische en maatschappelijke zekerheden krijgt de bewezen bestendigheid van deze gebouwen bijna een symbolische betekenis.**

**In het regeerakkoord wordt herbestemming expliciet genoemd als punt van aandacht bij monumenten, evenals behoud van religieus erfgoed. Het regeerakkoord bevestigt daarmee het eerder ingezette architectuurbeleid en beleid inzake de modernisering van de monumentenzorg (MoMo). In beide beleidslijnen is herbestemming een van de dragende pijlers. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ondersteunt daarom de Nationale Agenda Herbestemming met een klein programmabureau en programmaged. Ook bij andere departementen – BZK/WWI, I&M/Ruimte en EL&I – maken hergebruik en herbestemming deel uit van actuele discussies. Bijvoorbeeld als het gaat om de leefbaarheid in de wijken, de vernieuwing van het Bouwbesluit, de actualisatie van het ruimtelijk beleid, de omgang met het cultuurlandschap of de innovatieagenda voor de creatieve economie.**

## **Urgentie en kans**

Naar verwachting worden de komende tien jaar 1200 kerken afgestoten, oftewel tien kerken per maand. Dat is een kwart van het huidige kerkenbestand dat nog een religieus gebruik kent. Daarnaast zullen duizenden boerenerven hun agrarische functie verliezen en in verval raken als er geen nieuwe

bestemming voor wordt gevonden. En wie kent niet het beeld van de monumentale strokartonfabriek in Scheemda, waarvan tot voor kort alleen de gevels nog overeind stonden? De snel groeiende leegstand van deze vaak karakteristieke gebouwen treft het hart van de Nederlandse samenleving. Het zijn locaties die het verleden tastbaar maken en waar mensen hun herinneringen hebben liggen. En het gaat ook vaak om locaties die van wezenlijk belang zijn voor het karakter van een groter landschap. Deze cultureel gewaardeerde, maar in onbruik geraakte objecten staan niet op zichzelf. Op veel plekken in Nederland kampen steden en regio's met een groeiende leegstand van bedrijventerreinen en kantoren. Ook woonwijken en winkelstraten liggen er soms verlaten bij. Letterlijk tienduizenden lege verdiepingen boven winkels in stedelijke centra staan in schril contrast met de woonvraag voor diezelfde locaties. Leegstand is een ruimtelijk, economisch en vaak ook sociaal probleem van de eerste orde.

Herbestemming geeft daarbij niet alleen een antwoord op leegstand, maar is ook vanuit andere motieven interessant. Investerings in karakteristieke bebouwing hebben een aantoonbaar positief effect op de directe omgeving en gebiedsontwikkeling. Uit oogpunt van duurzaamheid is herbestemmen een kansrijke strategie. Binnenstedelijk verdichten wordt steeds vaker genoemd als alternatief voor uitbreiding in groene buitengebieden. Karakteristieke bebouwing bepaalt in grote mate het woonplezier voor de hoger opgeleide bewoners en het ondernemingsklimaat voor retail, recreatie en toerisme. Ten opzichte van andere (opkomende) kenniseconomieën is het erfgoed een belangrijke troef van Nederland, c.q. Europa. Hergebruik en herbestemming van de bestaande voorraad zijn de komende jaren ook pure noodzaak omdat veel nieuwbouwprogramma's stagneren.

Daarmee gaat de reikwijdte veel verder dan alleen de culturele opgave. In heel West-Europa was de renovatiebranche in 2010 goed voor een 1,7 hogere bouwproductie dan de nieuwbouwsector. In tegenstelling tot bijvoorbeeld Duitsland is de bouwsector in Nederland vooral op nieuwbouw gericht (verhouding nieuwbouw – renovatie is 90-10, tegen 60-40 in Duitsland).

### Opgave

Herbestemming van waardevolle gebouwen is niet nieuw. Wel nieuw is de omvang van de opgave en het tempo waarin de leegstand toeneemt, terwijl er sprake is van een rem op de economische groei en van demografische ontwikkelingen als krimp en vergrijzing. Tegelijkertijd moeten overheden bezuinigen, zijn private partijen gedwongen risico's te spreiden en hebben corporaties door de wetgeving vanuit Brussel minder armslag. Het is niet gemakkelijk die veelzijdige opgave het hoofd te bieden. Een belangrijke stap daarin is dat private, publieke en particuliere partijen in samenhang met elkaar optrekken, een nieuwe praktijk ontwikkelen, obstakels onder ogen zien en hun kennis samen willen delen. Daar liggen mogelijkheden. Gemeenten en provincies groeien zienderogen in een rol als regisseur en begeleiden initiatieven tot herbestemming met bestaand en nieuw instrumentarium. Ook het Rijk heeft een faciliterende rol en wil het voorbeeld geven als het gaat om het eigen bezit van monumentale gebouwen. Opdrachtgevende partijen zoals corporaties en ontwikkelaars erkennen in toenemende mate dat herbestemming een gangbare praktijk moet worden, in plaats van een uitzonderlijke praktijk. Particulier initiatief – van klein tot groot – vormt daarbij steeds vaker een drijvende kracht achter herbestemming. Juist daar waar publieke, private én particuliere partijen elkaar weten te versterken, blijkt meer mogelijk

dan menigeneen voor mogelijk had gehouden. Meer dan nu kan daarbij ook de kennis en denkkraft van burgers worden gemobiliseerd. Voor alle partijen geldt vooral dat zij de transformatiepraktijk als 1e optie moeten zien.

Ook in het onderwijs wordt hier op ingespeeld. Op hogescholen en universiteiten en bij kenniscentra worden speciale onderwijsprogramma's en cursussen gegeven voor (aankomende) professionals over specifieke aspecten van herbestemming.

### Nationale agenda

Het is dan ook een belangrijke stap dat zoveel partijen elkaar gevonden hebben in een Nationale Agenda Herbestemming. Hierin geven zij gezamenlijk aan op welke manier het vraagstuk van leegstand kan worden beantwoord door herbestemming. Zowel als het gaat om de aanpak van de concrete praktijk, de ontwikkeling van een gezamenlijk kennisdomein of het op de agenda houden van het belang van goede herbestemming.

### Halbe Zijlstra

Staatssecretaris van Onderwijs,  
Cultuur en Wetenschap

Akte van  
Herbestemming  
**Akte**

# Akte van Herbestemming

## De partners van de Nationale Agenda Herbestemming verklaren als volgt:

- Wij erkennen de waarde van karakteristieke oude gebouwen als representant van onze geschiedenis, voor de kwaliteit van onze leefomgeving en voor de daarmee samenhangende economische activiteiten;
- Wij constateren dat steeds meer waardevolle gebouwen leeg komen te staan en dat herbestemming struikelt over knelpunten in procesmatige zin, op het gebied van regelgeving, financiering en ontwerp;
- Wij beseffen dat dit vraagstuk onze aandacht en inzet vergt en dat we daarvoor over de grenzen van ons eigen domein heen moeten reiken;
- Wij zien de noodzaak van een gezamenlijke aanpak, waarbij sectoren en expertises elkaar ontmoeten om kracht en kennis te bundelen omdat dit niet alleen noodzakelijk is om cultureel waardevolle gebouwen te behouden, maar ook een belangrijke bijdrage levert aan het herstel van de economie;
- Daarom ondersteunen wij de Nationale Agenda Herbestemming die mede op basis van onze inzichten tot stand is gekomen.
- Op basis van eigen prioriteiten en mogelijkheden werken wij als partners in het kader van de Nationale Agenda Herbestemming samen. Onze samenwerking krijgt gestalte rond verschillende onderwerpen en activiteiten in steeds wisselende samenstellingen.
- In veel gevallen geven wij daarnaast ook met eigen activiteiten een impuls aan de praktijk van herbestemming van huidig en toekomstig erfgoed.
- In de annex geven wij zo nodig een toelichting op onze rol en inzet op het gebied van herbestemming.

# Akte van Herbestemming

## De Nationale Agenda Herbestemming 2010 – 2014 richt zich op drie sporen:

### 1. Bevorderen van de praktijk van herbestemming met onder meer:

- Vliegende brigades ondersteunen projecten met een eenmalige interventie;
- Bestaande geldstromen worden inzichtelijk gemaakt en er wordt denkkraft gemobiliseerd voor de ontwikkeling van nieuwe regelingen en financieringsconstructies.
- Actoren worden ondersteund in het intensiveren en professionaliseren van hun rol;
- 13 projecten staan in de etalage. Voor deze projecten wordt alles uit de kast gehaald. Tegelijkertijd vormen ze een proeftuin voor de toekomst.

### 2. Ontwikkelen en delen van kennis en innovatie met onder meer:

- Een digitale kennis- en projectenbank ontsluit de herbestemmingspraktijk in Nederland;
- Met wetenschappers en trendwatchers worden ontwikkelingen in beeld gebracht die de toekomstige ruimtevraag bepalen, gekoppeld aan trends in leegstand;
- Expertmeetings over bijvoorbeeld tijdelijk gebruik en herbestemming van meerdere kerken in één pakket.

### 3. Inhoudelijk, politiek en publiek agenderen van het onderwerp met onder meer:

- Een H(herbestemmings)-Team signaleert en agendeert vraagstukken rond herbestemming en denkt actief mee in oplossingsrichtingen. Dit H Team is samengesteld uit een zevental leden die ieder veel praktische ervaring hebben met transformatieopgaven;
- Een internationale biënnale in 2011 zet het thema leegstand en herbestemming op nationaal en Europees niveau op de kaart.

Voor een overzicht van alle activiteiten van de Nationale Agenda Herbestemming wordt verwezen naar [www.herbestemming.nu](http://www.herbestemming.nu).

De Nationale Agenda Herbestemming is in gezamenlijkheid opgesteld en omvat activiteiten die sectoren en expertises samenbrengen. Ondergetekende partijen participeren actief in deze agenda en betrekken daarbij ook hun achterban. Daarnaast leveren zij ook los van de gezamenlijke agenda een eigen inzet.

# Akte van Herbestemming

Deze akte is op 4 november 2011  
ondertekend door:

- Aedes
- Agrarisch Erfgoed Nederland
- Architectuur Lokaal
- BNA
- BOEi
- Bond Heemschut
- Bouwend Nederland
- College van Rijksadviseurs
- CLUE (VU Amsterdam)
- Dienst Landelijk Gebied
- Drents Plateau
- Federatie Grote Monumentengemeenten
- Federatie Welstand
- Gelders Genootschap
- Hogeschool voor de Kunsten Utrecht,  
Faculteit Beeldende Kunst en Vormgeving
- Hogeschool Utrecht
- Interprovinciaal Overleg (IPO)
- Landelijke Federatie het Behouden Huis
- Maastricht University, Department of  
Architecture, Faculty of Humanities & Sciences
- Nederlands Architectuurinstituut
- Nationaal Restauratiefonds
- Het Oversticht
- R-MIT (TU Delft)
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Samenwerkende kennisinstellingen
  - KEI
  - Nicis Institute
  - NIROV
  - Sev
- SBR
- Team Ruimtelijke Kwaliteit Nederland
- Vakgroep Restauratie
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)
- Vereniging Wonen Boven Winkels Nederland



Akte van  
Herbestemming  
**Annex partners**

## Belang en betrokkenheid

Leegstand is een actueel probleem. Het gaat daarbij niet alleen om lege kantoren of om karakteristieke gebouwen en beschermde monumenten, maar ook om de woonopgave van Nederland. De (naoorlogse) woningvoorraad is op veel plekken toe aan vervanging. Naast sloop/nieuwbouw wordt daarbij ook gekeken naar herbestemming en herontwikkeling. Niet alleen noopt de crisis in de bouw en de stagnerende vraag naar woningen daartoe, maar herbestemming van woningen en iconische gebouwen in woonwijken levert ook impulsen op voor het woon- en vestigingsklimaat van een buurt of stad.<sup>1</sup> Veel corporaties erkennen dat belang en zien hun eigen rol hierin. De afgelopen decennia zijn corporaties dan ook een drijvende kracht geweest in talrijke herbestemmingsprojecten. Er rijzen echter twijfels of de corporaties deze rol kunnen blijven vervullen. Een recent onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (in opdracht van Aedes, OCW, NRF, Bzk) leert dat corporaties terug schrikken voor herbestemming omdat de financiering van deze projecten mede door de invoering van de Europese beschikking moeilijker is geworden.<sup>2</sup>

Vanuit de kaders die de (Europese) regelgeving stelt aan het werk aan corporaties, de financieel-economische crisis en de crisis in de bouw is de komende jaren een belangrijke vraag welke nieuwe strategieën, instrumenten en verdienmodellen er voor corporaties zijn op het terrein van herbestemming en herontwikkeling. In het kader van de Nationale Agenda Herbestemming gaat de aandacht van Aedes daarbij specifiek uit naar die zaken die corporaties steun kunnen geven in deze zoektocht.

## Overzicht activiteiten

In concreto staat daartoe voor 2012 een traject centraal waarin, als vervolg op een ronde tafelgesprek zoals voor-

gezet door de voorzitter van het H Team, met partijen gesproken wordt over het verder inzichtelijk krijgen van deze strategieën en verdienmodellen.<sup>3</sup>

Tevens wil Aedes graag in overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed c.q. het Nationaal Programma Herbestemming om samen te bezien of het professioneel opdrachtgeverschap (partnerkeuze, contracteren) van corporaties aangaande monumentenzorg en herbestemming versterkt en doorontwikkeld kan worden.

Tenslotte zal Aedes daar waar nodig in gesprek gaan met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed c.q. het Nationaal Programma Herbestemming om een kennis en informatie faciliteit te ontwikkelen die 'best practices' van corporaties ontsluit zodat het hele erfgoed veld – inclusief de corporatie sector – hiervan leert.

**Meer informatie:**  
[www.aedesnet.nl](http://www.aedesnet.nl)

- 
- 1 Zie bijvoorbeeld 'Juweltjes van Herbestemming (SBR, Aedes mei 2010)' waarin de inzet van corporaties op 17 projecten wordt beschreven met een 'positieve uitstraling op de leefbaarheid en economie van de wijk'. Zie ook 'Cultuurhistorie in de stedelijke vernieuwing van de 40 aandachtswijken' van Wim Eggenkamp (april 2011).
  - 2 Economisch Instituut voor de Bouw (2011)
  - 3 Verslag Rondetafelgesprek Herbestemming Cultureel Erfgoed, 24 november 2010.

# Annex

## Agrarisch Erfgoed Nederland

### De herbestemmingopgave van het landelijk gebied

De herbestemmingopgave op het Nederlandse platteland is groot. Iedere dag stoppen er vijf boeren met hun bedrijf. Schaalvergroting in de landbouw, reconstructie, beperkende wetten en regelingen en een slechte inkomenspositie zijn hier de voornaamste oorzaken van. Daarnaast is er in sommige landelijke regio's bevolkingskrimp.

Binnen de herbestemmingsopgave neemt het landelijk gebied een aparte plaats in. Hier zijn geen clusters van grote complexen en wijken die door leegstand bedreigd worden. Op het platteland gaat het om een versnipperde opgave. Zeer veel kleine en middelgrote gebouwen, verspreid over een groot oppervlak. Maar niet alleen het gebouw verandert. De herbestemming van een boerderij heeft ook altijd een grote invloed op het omringende landschap. De vele kleine opgaven vormen samen een groot probleem. Veel boerderijen die hun agrarische bestemming verliezen krijgen een herbestemming als woning. Daarnaast worden er helaas ook veel waardevolle historische boerderijen gesloopt. In de periode 1950-2000 zijn er ca 103.000 historische boerderijen gesloopt. Dat is meer dan de nog bestaande 91.000 historische boerderijen. Maar niet alle boerderijen kunnen herbestemd worden als woning. Zo zijn er gebieden zoals op het Groningse platteland waar er in een gemeenschap wel zeven zeer grote Oldamster boerderijen leeg staan en er maar drie woningzoekenden zijn. Naast deze problemen maken beperkende regelgeving en vaak een gebrek aan financiële middelen de herbestemmingopgave op het platteland complex.

Herbestemming van cultureel erfgoed draagt bij aan het behoud van de karakteristieke identiteit van een streek. Helaas is er een grote vervlakking van de streekidentiteit zichtbaar. Steeds meer mensen hebben wel waardering voor de historie maar zijn zich niet meer bewust van de regionale diversiteit die toch zo kenmerkend is voor het Nederlandse platteland. Streekeigen kenmerken en de regionale bouwtrant zijn steeds meer aan het verdwijnen. Door heel Nederland ziet men een steeds grotere eenvormigheid in kleur, materiaalgebruik en vormgeving. Dit is niet alleen het geval bij nieuwbouw zoals de bekende cataloguswoningen. Ook veranderingen aan de historische agrarische bebouwing worden door heel Nederland steeds eenvormiger uitgewerkt.

### De aanpak van de boerderijstichtingen

Alle boerderijstichtingen zijn vrijwilligersorganisaties. Een aantal stichtingen wordt in hun werk ondersteund door professionals. Al deze vrijwilligers en professionals zijn bevlogen mensen die zich inzetten voor het behoud en de herbestemming van het agrarisch erfgoed. Omdat het vrijwilligersorganisaties zijn kunnen zij eigenaars van agrarisch erfgoed onafhankelijk adviseren. Deze rol maakt het relatief gemakkelijk een ingang te vinden bij particuliere eigenaars van agrarisch erfgoed. Zij worden door de boerderijstichtingen gestimuleerd en ondersteund bij de instandhouding en eventuele herbestemming van hun erfgoed. Deze ondersteuning begint meestal met een bezoek aan de boerderijen. Aan de keukentafel wordt dan vervolgens besproken wat de knelpunten, wensen en mogelijkheden zijn.

Agrarisch Erfgoed Nederland (AEN) is een recent opgerichte landelijke overkoepelende boerderijstichting. Hierin werken alle al langer bestaande boerderijstichtingen samen. Zij geven een vervolg aan het succesvolle 'Jaar van de boerderij 2003'. Hierdoor kan op een hoger niveau ingestoken worden in de bovenlokale problematiek terwijl tegelijkertijd de kennis hierover breder verspreid wordt. Om deze reden neemt AEN ook deel aan diverse werkgroepen van de Nationale Agenda Herbestemming. AEN kan dus organisaties met elkaar in contact brengen, kennis verzamelen en verspreiden met betrekking tot herbesteden en meedenken over financiering, kwaliteit en over de (herbestemde) boerderij als onderdeel van gebiedsontwikkeling in het landelijk gebied.

Naast het persoonlijk advies ondernemen de deelnemende boerderijstichtingen en AEN nog andere activiteiten om het behoud en de ontwikkeling van historische boerderijen te stimuleren. Er worden cursussen gegeven over behoud en herbesteding van boerderijen. Er zijn zeer veel kwalitatief zeer goede en mooie boeken uitgegeven. Daarnaast worden er verschillende belevingsactiviteiten georganiseerd die de waardering van het grote publiek voor agrarisch erfgoed moeten vergroten. Met ditzelfde doel worden er ook artikelen geschreven voor in de regionale en landelijke pers. Momenteel wordt er gewerkt aan het opzetten van een wikipedia-achtige kennis-website voor behoud en herbesteding van historische boerderijen. Deze website heeft als werktitel 'agriwiki' heten. Daarnaast is er op [www.agrarischerfgoed.nl](http://www.agrarischerfgoed.nl) een vraagbaak. Doelgroep voor de agriwiki en de vraagbaak is de boerderijeigenaar. De herbestedingsopgave zal hier een belangrijk item in worden.

**Agrarisch Erfgoed Nederland is een samenwerking van de volgende stichtingen:**

- Boerderijstichting Fryslân
- Boerderijstichting Groningen
- Boerderijstichting Limburg
- Boerderijstichting Noord-Holland / Vrienden van de stolp
- Boerderijstichting Utrecht
- Boerderijstichting Zeeland
- Boerderijstichting Zuid-Holland
- Landelijke Stichting Boerenerven
- Stichting Kennisbehoud hooibergen Nederland
- St. Boerderij en Erf Alblasserwaard-Vijfheerenlanden
- St. De Brabantse Boerderij
- St. Landelijk Erfgoed Hoeksche Waard
- St. Maarkels Landschap
- St. Sallands Erfgoed
- St. IJsselhoeven
- St. IJsselhoeven Gelderland

**Meer informatie:**

[www.agrarischerfgoed.nl](http://www.agrarischerfgoed.nl)

Architectuur Lokaal is het landelijke kenniscentrum voor cultureel opdrachtgeverschap en architectuurbeleid. Vanuit een onafhankelijke positie leggen wij verbindingen tussen partijen die bij de bouw betrokken zijn. Voor opdrachtgevers als gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars organiseren wij excursies, discussies en andere programma's op maat. Terugkerende thema's zijn de culturele betekenis van het opdrachtgeverschap en het belang van samenwerking tussen opdrachtgever en ontwerper.

Architectuur Lokaal richt zich op alle betrokkenen bij het opdrachtgeverschap, met de nadruk op ondersteuning van lokale bestuurders en raadsleden, om hen in staat te stellen weloverwogen beslissingen te nemen. Daarbij is het uitgangspunt dat een goede samenwerking tussen publieke opdrachtgevers, private partijen en ontwerpers essentieel is voor het ontstaan van ruimtelijke en architectonische kwaliteit.

Het bundelen en verspreiden van kennis over herbestemming is al jaren een belangrijk onderdeel van ons werk.

### Recente activiteiten op het gebied van herbestemming

#### Cursus herbestemmen en transformeren

Een serie besloten werkbijeenkomsten voor wethouders, in samenwerking met het Nationaal Programma Herbestemming. Aan de hand van praktijkvoorbeelden uit de eigen gemeente, door bezoek aan projecten, en strategische gedachtesessies samen met deskundigen uit diverse disciplines komen uiteenlopende aspecten tussen eerste gedachte en oplevering aan bod. Vooraf geformuleerde persoonlijke leerdoelen en een resultaatgerichte aanpak staan garant voor het opdoen van direct bruikbare en praktische kennis.

#### Bouwen op Ambitie

Nationale manifestatie voor de in 2010 gekozen lokale bestuurders en raadsleden. Herbestemming was één van de drie hoofdthema's tijdens de projectbezoeken voor wethouders en het daarop volgende plenaire debat in Amersfoort. Het Nationaal Programma Herbestemming leverde een bijdrage aan de manifestatie.

#### De stad en de kantoren

Excursieserie gewijd aan de herbestemming van het erfgoed van de diensteneconomie. Kantoren in Eindhoven, Amsterdam, Den Haag en Rotterdam blijken geschikt voor uiteenlopende functies. Van studentenhuysvesting tot luxe appartementen, van horeca tot zorginstelling. Architectuurgeschiedenis blijft afleesbaar, de buurt profiteert van een nieuwe variatie in het gebruik.

#### Van oude gebouwen en nieuwe functies

Analyse van herbestemming van historische panden voor wonen met zorg. Tien praktijkvoorbeelden laten zien hoe woningcorporaties, zorgaanbieders en architecten het principe van 'behoud door ontwikkeling' inhoud geven. Het gaat niet alleen om het object, ook de locatie speelt een centrale rol.

#### Het Tweede Begin, meer doen met bestaand vastgoed in de zorg

De ervaring leert dat zorggebouwen al na korte tijd ingrijpend moeten worden aangepast aan snel veranderende opvattingen en eisen. Al blijft 'zorg' het etiket, in feite verandert de bestemming. Wat betekent dat voor de eigenaar, de gebruikers en de omgeving? Zoals bij veel projecten van Architectuur Lokaal wordt kennis over gerealiseerde voorbeelden ontsloten via debatten, tijdschriftartikelen en internetpresentaties.

#### Meer informatie:

[www.architectuurlokaal.nl](http://www.architectuurlokaal.nl)

## BNA, Koninklijke Maatschappij tot bevordering der Bouwkunst Bond van Nederlandse Architecten

### Belang en betrokkenheid

De toekomstige bouwopgave zal in toenemende mate worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwvoorraad. Daarbij gaat het om herbestemming van zowel monumenten en karakteristieke gebouwen, als ook om bijvoorbeeld de herbestemming van leegstaande kantoorgebouwen of vrijgekomen industriële terreinen. De leefomgeving voortdurend aanpassen aan de eisen van de tijd en nieuwe functies voor bestaande gebouwen en gebieden vinden, is essentieel voor de vitaliteit en aantrekkelijkheid van steden en gebieden. Door daarbij hoog in te zetten op de ontwerp kwaliteit ontstaat een duurzame omgeving met een sterke identiteit en rijke historische gelaagdheid.

Architecten kunnen als integrale en creatieve denkers en ontwerpers als geen ander de potenties van bouwwerken herkennen en die voor toekomstig gebruik verder versterken. Herbestemmingsopgaven zijn veelal complex en kleinschalig en kennen vaak veel betrokken partijen. Architecten hebben een integrale en open manier van denken en beschikken over ontwerp kwaliteit, expertise en een netwerk van andere deskundigen. Zij kunnen vooraf de mogelijkheden inzichtelijk maken en verbeelden, partijen bijeen brengen en het proces overzien. Daarmee zijn architecten belangrijke spelers om de omvangrijke herbestemmingsopgave de komende jaren op een duurzaam en kwalitatief hoog niveau op te lossen.

De BNA draagt binnen het Nationaal Programma Herbestemming met meerdere projecten bij aan het bevorderen van de praktijk van herbestemming, en helpt mee kennis hierover te ontwikkelen.

### Overzicht activiteiten

#### Best practices herbestemming: rol van de architect

De BNA werkt mee aan de kennis- en projectenbank herbestemming en brengt hierin de rol van de architect in succesvolle herbestemmingsprojecten over het voetlicht. Tien goede voorbeelden van herbestemming zijn geanalyseerd en een aantal informatieve teksten over diverse herbestemmingsthema's is geschreven. Deze informatie is digitaal toegankelijk via de website van het Nationaal Programma Herbestemming en dient gebouweigenaren, opdrachtgevers, architecten en anderen die op professionele manier betrokken zijn bij herbestemming van gebouwen te inspireren tot het ontwikkelen van goede projecten.

#### Zorg voor Leegstand

Samen met de afdeling Real Estate & Housing van de TU Delft is de studiestichting Stagg – nu opgegaan in BNA Onderzoek - in 2010 gestart met een studie naar de herbestemming van kantoorgebouwen voor de zorg, met ook aandacht voor monumentale kantoorpanden. Nu het voor zorginstellingen moeilijk is geschikte locaties te vinden en veel kantoorpanden leeg staan is deze studie uiterst actueel. Doel was het ontwikkelen van een instrument waarmee een quick-scan van een kantoorgebouw kan worden uitgevoerd. Uit deze quick-scan komt naar voren of herbestemming van een gebouw financieel haalbaar is. Er worden verschillende criteria doorgelicht die bijdragen aan haalbaarheid, of er afbreuk aan doen. Op basis van de 'Transformatiemeter Zorg', een gereedschap dat in het kader van dit onderzoek is ontwikkeld, zijn elf concrete haalbaarheidsstudies doorgevoerd door de architectenbureaus die deelnamen aan deze studie. De architecten hebben naast financiële berekeningen ook vlekkenplannen gemaakt, om de verschillende mogelijkheden van het integreren van zorgprogramma's in kantoorcasco's te kunnen onderzoeken.

De uitkomsten van deze studie zijn samengevat in een uitgebreid onderzoeksrapport. Het onderzoeksrapport is vertaald naar een publicatie/tool. Met deze tool kunnen zorginstellingen, gebouweigenaren en architecten snel doorrekenen of leegstaande kantoren in aanmerking komen voor een (tijdelijke) zorgfunctie. De publicatie wordt gepresenteerd tijdens de werkconferentie 'Herbestemming van vastgoed in de zorg' die op 24 november 2011 door BNA Onderzoek samen met Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (NPH) georganiseerd wordt.

#### **Ontwerpstudie 'Competentiegericht onderwijs in een leegstaand kantoor in Amsterdam Zuidoost'**

Doel van de ontwerpstudie, die is opgezet door BNA Onderzoek, was te onderzoeken of lege kantoren geschikt gemaakt kunnen worden voor Competentiegericht onderwijs, een onderwijstype dat leeft van de contacten met de buitenwereld. De plannen van de deelnemende architectenteams liepen uiteen van ingrepen in de openbare ruimte en grootschalige aanpassingen van het gebouw tot het tijdelijk plaatsen van speciaal meubilair. De teams waren het erover eens dat er een sterke binding gezocht moest worden met de buurt – het omliggende bedrijventerrein en de daar gevestigde bedrijven – en dat scholieren uit de nabije Bijlmer verleid moeten worden dit ongebruikelijke schoolgebouw binnen te gaan.

Een van de meest onverwachte conclusies was dat een standaard kantoorgebouw met meerdere bouwlagen zich leent voor een onderwijsfunctie, mits er over na wordt gedacht waar het 'hart' van de school, de ontmoetingsruimte een plek kan krijgen. Het afsluitende artikel is in september gereed gekomen en is als bijlage met het blad 'Schooldomein' verspreid. Daarnaast is het artikel te downloaden via de website van BNA Onderzoek.

#### **Debat over rol van de ontwerper**

Eind september organiseerde de BNA samen met de Biënnale Herbestemming en de Academie van Bouwkunst in Amsterdam een debat over de rol van de ontwerper bij de herbestemmingsopgave. Het debat vond plaats aansluitend op de voorbereidingsbijeenkomst van de Biënnale-onderzoeksateliers. Centraal stond de vraag hoe het onderwijs kan inspelen op deze veranderende rol. Een historicus, ontwerpers, docenten, opdrachtgevers en herbestemmingsdeskundigen bogen zich over kwesties als: wat maakt de herbestemmingsopgave anders dan de traditionele architectenopdracht? Wat is de rol van de architect bij deze opgaven? En wat moet de architect in opleiding leren?

#### **Meer informatie:**

[www.bna.nl](http://www.bna.nl)

## BOEi, Nationale maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed

Herbestemming is een vak apart, zeker als het gaat om incurante of bijzondere complexen. Toen de Nederlandse economie omschakelde naar een diensteneconomie, kwamen karakteristieke fabriekspanden leeg te staan. Een nieuwe bestemming lag zelden in het verlengde van het oorspronkelijk gebruik. De maakindustrie was immers betrokken naar de lagelonenlanden. Jarenlange leegstand en verval traden in. De schaalvergroting in de landbouw veroorzaakt een overschot aan agrarische gebouwen. Door milieu- en natuurregeling ligt ook hier herbestemming vaak moeilijk. De laatste jaren wordt duidelijk dat door de ontkerkelijking steeds meer kloosters en kerken hun functie verliezen. De schaal en de specifieke bouw vragen ook hier om inventieve en specifieke oplossingen. De Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed, kortweg BOEi, zet zich in voor deze objecten die niet door reguliere investeerders en ontwikkelaars worden opgepakt.

BOEi is een non-profit organisatie die is opgericht voor het herbestemmen van (industrieel) erfgoed. Zij doet dit vanuit verschillende invalshoeken: als investeerder, ontwikkelaar, adviseur, beheerder, of een combinatie daarvan. De laatste jaren heeft haar werkveld zich verbreed naar agrarisch en religieus erfgoed. Zo is BOEi mede-initiatiefnemer van *Boerderij en Landschap* en van de stichting *Behoud en Herbestemming van Religieus Erfgoed*. De herbestemmingen worden gefinancierd uit subsidies, laagrentende en marktconforme leningen, eenmalige bijdragen en uit gestort aandelenkapitaal. De aandeelhouders van BOEi komen uit de commerciële vastgoedwereld en de financiële sector, maar ook een woningbouwcorporatie en het Oranjefonds maken er deel van uit. Zij vinden het allen van belang dat in Nederland ervaring met en kennis wordt opgedaan over de herbestemming van bijzondere objecten. De aandeelhouders ontvangen daarom alleen een rentevergoeding over het ingelegd kapitaal (eigen vermogen). Op dit moment heeft BOEi ruim dertig monumentale gebouwen

en complexen in eigendom en staat een vergelijkbaar aantal op de acquisitielijst. De herbestemming is vaak een mix van functies.

BOEi vindt het van belang de kennis die zij opdoet met anderen te delen. Om die reden heeft ze in 2010 de publicatie 'Eerste hulp bij herbestemmen' uitgebracht. Ook het Nationaal programma Herbestemming wordt gezien als een platform om die kennis te delen, bijvoorbeeld in het kader van de vliegende brigades en de projecten- en kennisbank. Samen met onder meer het Nationaal Restauratiefonds is een onderzoek gedaan naar de onrendabele top van recente herbestemmingen. Doel was in beeld te brengen hoe groot die onrendabele top is, wat de achterliggende oorzaken zijn en hoe de onrendabele top kan worden geminimaliseerd en gefinancierd. De resultaten van dit onderzoek worden binnenkort gepubliceerd op de website van BOEi, het restauratiefonds en het Nationaal Programma Herbestemming.

**Meer informatie:**  
[www.boei.nl](http://www.boei.nl)

# Annex

## Bond Heemschut

Erfgoedvereniging Heemschut bestaat in 2011 honderd jaar. Het is de oudste particuliere vereniging die zich inzet voor de bescherming van monumenten. Dit gebeurt met inzet van vrijwilligers, in heel Nederland.

De Bond Heemschut heeft zich de afgelopen honderd jaar onafgebroken ingezet voor het behoud van monumenten en cultuurlandschappen. Inzet op herbestemming van monumenten is, daar waar de bestaande functies niet meer passend zijn, altijd een vanzelfsprekendheid geweest. Door de schaarste aan bouwmaterialen en de degelijkheid van het traditionele bouwen was er tot het midden van de 19de eeuw logischerwijs vaak sprake van herbestemming van gebouwen. Herbestemming is derhalve een duurzame traditie. Deze traditie is verwaterd geraakt door de toenemende omloopsnelheid van gebouwen, toenemende grondprijzen en speculatie met objecten. De houdbaarheid van gebouwen en hun functies is beperkter geworden.

Juist in een tijdperk waarin meer en meer wordt overgelaten aan particulier initiatief is een zorgvuldige omgang met ons erfgoed door alle partijen van groot belang. Vanuit het thema behoud door ontwikkeling is herbestemming alleen levensvatbaar en geslaagd als er sprake is van een zorgvuldige afweging en een evenwicht bij het behoud van cultuurhistorische waarden en de benodigde aanpassingen aan hedendaagse gebruikseisen.

Heemschut wil zich met haar netwerk van vrijwilligers en vrijwilligersorganisaties inzetten voor herbestemming van waardevol gebouwd cultureel erfgoed, in het kader van een duurzame aanpak van leegstand en de maatschappelijke verantwoordelijkheid voor een zorgvuldige omgang met de eigen omgeving.

Zij zal zich inzetten om overheden, particulieren en het bedrijfsleven te wijzen op de kansen voor behoud door herbestemming. In dit kader zal zij maatschappelijke (burger) initiatieven zoals Nieuw Leven voor Oude gebouwen in Amsterdam (2009-2010) blijven ondersteunen.

In het kader van het Nationaal Programma Herbestemming wordt in de loop van 2012 ingezet op de ontwikkeling van een handreiking voor vrijwilligers. De handreiking geeft antwoord op de vraag wat vrijwilligers kunnen betekenen in het proces en krachtenveld om te komen tot een geslaagde herbestemming.

**Meer informatie:**  
[www.heemschut.nl](http://www.heemschut.nl)

De vraag naar nieuwe woningen staat op een laag punt en ook de kantorenmarkt en de markt voor kleinschalige bedrijfsruimten kent zijn problemen. Demografische ontwikkelingen zorgen daarbij voor een verschuivende vraag: krimp in delen van Nederland, overdruk in andere delen. Deze ontwikkelingen zorgen ook voor leegstand. Het gaat daarbij niet alleen om lege kantoren of om karakteristieke gebouwen en beschermde monumenten, maar ook om de woonopgave van Nederland. De (naoorlogse) woningvoorraad is op veel plekken toe aan vervanging.

Voor de bouwsector biedt de leegstand echter ook kansen: via renovatie, restauratie en herbestemming kan een bijdrage geleverd worden aan de ruimtelijk-economische doelen van Nederland. Tegelijkertijd biedt dit uitzicht op verdienmogelijkheden voor de sector.

Vanuit dit perspectief is de komende jaren een belangrijke vraag welke nieuwe strategieën, instrumenten en verdienmodellen er voor de bouwsector zijn op het terrein van herbestemming en herontwikkeling. Immers voor een deel gaat het om het verschuiven van de focus, maar deels ook om systeeminnovatie. In het kader van de Nationale Agenda Herbestemming gaat de aandacht van Bouwend Nederland daarbij specifiek uit naar die zaken die bouwers steun kunnen geven in deze zoektocht.

In concreto staat daartoe voor 2011 een traject centraal waarin samen met andere partijen gezocht wordt naar financieringsinstrumenten voor verwerving, renovatie en herbestemming van niet beschermde historisch gebouwen.

Samen met het Nationaal Programma Herbestemming wordt daarnaast aandacht gegeven aan goede bouwpraktijken van renovatie, restauratie en herbestemming.

**Meer informatie:**

[www.bouwendnederland.nl](http://www.bouwendnederland.nl)

# Annex

## College van Rijksadviseurs

### Hernieuw het bestaande

Al jaren is de Nieuwe Kaart van Nederland een begrip in de wereld van ontwerp en ruimtelijke inrichting. Met veel inzet en enthousiasme werd deze kaart bijgehouden opdat iedereen die dat wenst inzicht kan krijgen in hoe zijn of haar toekomstige leegomgeving er uit gaat zien. Ondertussen zagen we niet of nauwelijks dat er, naast al dat 'nieuwe', een enorme andere opgave aan het ontstaan was: de leegstand en herbestemming.

Voor het vorige College van Rijksadviseurs was dit aanleiding om de toenemende leegstandsproblematiek stevig te agenderen. Binnen dit kader kwam Fons Asselbergs, de toenmalige Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed, met De Oude Kaart van Nederland (*De Oude Kaart van Nederland: leegstand en herstemming*. Redactie: Fons Asselbergs, Hilde Harmsen en Gerhard van der Waal. Atelier Rijksbouwmeester Den Haag 2008). In tegenstelling tot de welbekende Nieuwe Kaart bracht deze juist de leegstand in beeld en die gebouwen en terreinen welke, al dan niet op termijn, hun functie dreigden te verliezen. Met deze contramal van 'het nieuwe' werd de herbestemmingsopgave inzichtelijk. Nadien werd de problematiek verder uitgediept binnen het project Grip op Kennis. De publicatie van de Oude Kaart in juni 2008 zorgde voor de nodige herkenning binnen markt en overheid, alsook bij diverse maatschappelijke partijen. De bewijslevering was overtuigend en noopte tot actie: in beleid en praktijk.

Inmiddels wordt de importantie van leegstand en herbestemming breed erkend. Met de instelling van het Nationaal Programma Herbestemming vorig jaar is een bestuurlijk antwoord gegeven op de vragen die de Oude Kaart van Nederland opwierp. Het CRA is blij met dit initiatief, zeker daar de opgave alleen nog maar in omvang lijkt toe te nemen. Daarbij gaat het om defensiegebouwen, voormalige ziekenhuizen en zorginstellingen, scholen,

kerken en ander religieus erfgoed. Naast deze vaak markante gebouwen en terreinen met een duidelijke cultuurhistorische waarde speelt leegstand ook op andere vlakken. Denk aan de talloze leegstaande kantoren en bedrijventerreinen. Deze overmaat aan vierkante meters is een geweldige opgave, voor nu en de toekomst en verdient derhalve alle aandacht.

Gelukkig zien we her en der al goede voorbeelden van geslaagde vormen van herbestemming. Echter, vooral nog is het een druppel op de gloeiende plaat. Hoe gaan we passende oplossingen vinden? Hoe voorkomen we dat Nederland straks vol staat met spookterreinen en vervallen gebouwen? Dat is kapitaalverlies en ook nog eens slecht voor de kwaliteit van onze leefomgeving.

In de ogen van het College van Rijksadviseurs vraagt herbestemming op alle niveaus om actie: hernieuwde inzet en maatregelen, uitdagende suggesties, adviezen en concrete initiatieven. Wij willen daar graag een bijdrage aan blijven leveren. Allereerst verdient het Nationaal Programma Herbestemming het om met elan tot ontwikkeling te komen. Daarnaast moeten we ook een stap verder willen gaan. Op het niveau van regelgeving is actie nodig. Er zal ruimte gegeven moeten worden om vernieuwde opgaven en bestemmingen in bestaande gebouwen mogelijk te maken. We zullen uit moeten lokken tot het ontstaan van nieuwe programma's voor stad en land. Daarbij zullen we ook terughoudend moeten zijn in onze nieuwbouw. Immers, de voorraad is al groot genoeg.

Al met al vraagt dit alles om een mentaliteitsverandering en een afscheid van de op nieuwbouw gerichte cultuur die we jaren aaneen gekend hebben. Hernieuw het bestaande: met overtuiging, creativiteit en enthousiasme. Dat straalt het Nationaal Programma Herbestemming gelukkig al uit.

#### Meer informatie:

[www.collegevanrijksadviseurs.nl](http://www.collegevanrijksadviseurs.nl)

# Annex

## Interdisciplinaire onderzoeksinstituut CLUE van de Vrije Universiteit (Amsterdam)

### Belang en betrokkenheid

CLUE (Heritage and History of the Cultural Landscape and Urban Environment) is het interfacultaire onderzoeksinstituut van de VU op het gebied van de geschiedenis, het erfgoed en de hedendaagse verandering van het cultuurlandschap en de stedelijke ruimte in Europa. Door middel van interdisciplinair en grensoverschrijdend onderzoek levert het instituut een hoogwaardige bijdrage aan de wetenschappelijke kennisvorming over (stads)landschappen en gebieden, en aan het maatschappelijk besef dat onze leefruimte een lange en rijke voorgeschiedenis heeft en daardoor een waardevolle bron is van herinneringen en verhalen. CLUE streeft naar een vrije uitwisseling van kennis, inzichten en informatie op dit terrein. Met zijn projecten onderstreept het instituut dat historische reflectie van groot belang is voor het denken over de ruimtelijke ontwikkelingen van de toekomst, en dat het erfgoed van stad en land in beginsel toegankelijk moet zijn voor iedereen die daaraan zijn of haar identiteit ontleent. Om deze doelen te realiseren voert CLUE wetenschappelijke onderzoeksprojecten uit, geeft het instituut boeken en publicatiereeksen uit en organiseert het congressen, cursussen, debatten en seminars. CLUE werkt daarbij samen met andere instellingen voor (wetenschappelijk) onderzoek in binnen- en buitenland en met maatschappelijke partners. In 2010 ontving CLUE de Huibregtsenprijs voor het onderzoeksproject “De biografie van het Zuid-Nederlandse cultuurlandschap” (o.l.v. prof. dr. Nico Roymans), onder meer vanwege de voorbeeldige koppeling van wetenschappelijk onderzoek aan actuele maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken.

### Overzicht activiteiten

Op het gebied van herbestemming en leegstand ontplooit CLUE verschillende activiteiten, zoals:

- Het ontwikkelen van concepten ten behoeve van het onderzoek en de waardering, instandhouding en herontwikkeling van erfgoed, monumenten en (stads)landschappen, zoals de ‘landschapsbiografie’
- Participatie (2005-2009) aan het landelijke Onderwijsnetwerk Belvedere (bijzondere leerstoel ‘Erfgoed van Stad en Land’)
- Participatie (2010-2013) aan het nieuwe Kennisnetwerk Erfgoed en Ruimte van het ministerie van OC&W (bijzondere leerstoelen voor herbestemmingsopgaven in het kader van gebiedsontwikkeling en de economische aspecten van herontwikkeling en herbestemming)
- Het (doen) uitgeven van publicaties, handleidingen en handboeken, zoals het recent verschenen *Geschiedenis en ontwerp. Handboek voor de omgang met cultureel erfgoed* (redactie Koos Bosma en Jan Kolen)
- Thematische onderzoeksprojecten op het gebied van instandhouding en herbestemming van erfgoed, zoals het Nicis-project “Economische waardering van erfgoed” (o.l.v. prof. dr. Piet Rietveld)
- Gebiedsgerichte onderzoeksprojecten op het gebied van de instandhouding en herbestemming van erfgoed, zoals “Biografie van het Nieuwe Land” (een onderzoeksprogramma over het landschap en erfgoed van de IJsselmeerpolders), “Biografie van het Zuid-Nederlandse cultuurlandschap” (NWO) en “Biografie van de Zandstad” (i.s.m. het Stimuleringsfonds voor Architectuur).

#### Meer informatie:

[www.clue.nl](http://www.clue.nl); [rae.hermans@let.vu.nl](mailto:rae.hermans@let.vu.nl)

# Annex

## Dienst Landelijk Gebied

### Belang en betrokkenheid

Dienst Landelijk Gebied (DLG) werkt vandaag aan het landschap van morgen. Als publieke organisatie met kennis van het landelijk gebied, zorgen wij dat beleid wordt uitgevoerd. Wonen, werken en recreëren in een mooi en duurzaam ingericht Nederland. Met waardevolle natuur, ruimte voor water en gezonde landbouw. Daar zetten wij ons voor in, samen met bewoners, overheden en belanghebbenden. Van ontwerp tot realisatie. Als agentschap van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie dragen wij al meer dan 75 jaar bij aan het realiseren van samenhang en ontwikkeling in het landelijk gebied. Dat doen we in opdracht voor alle overheden: Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen.

Bij onze projecten in het landelijk gebied speelt cultuurhistorie een grote rol. Archeologische, landschappelijke en monumentale waarden maken onlosmakelijk deel uit van onze werkzaamheden. Wij beschouwen cultureel erfgoed als belangrijke drager voor gebiedsontwikkelingen. DLG is niet voor niets in diverse beleidsnota's aangewezen als 'erfgenaar van het Belvederebeleid in het landelijk gebied'.

### Overzicht activiteiten

Dienst Landelijk Gebied is op drie fronten actief binnen het dossier herbestemming:

#### 1. Uitvoeren van herbestemmingsprojecten

Voor diverse opdrachtgevers voert DLG herbestemmingsprojecten uit in het landelijk gebied. Opgaven variëren van grote programma's, zoals het Project Ontwikkeling Militaire Terreinen en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, tot kleinschaliger projecten, zoals herontwikkeling van landgoederen en herbestemming van agrarisch erfgoed.

#### 2. Beheer van monumentale objecten

Het aan DLG verbonden Bureau Beheer Landbouwgronden treedt op als tijdelijk beheerder van percelen en gebouwen die als schuifruimte worden ingezet bij ontwikkelingen in het landelijk gebied. Onder de verzameling gebouwen bevinden zich zo'n 30 rijksmonumenten en een veelheid aan andere historische objecten. Als Rijksvastgoeddienst heeft DLG in 2010 het protocol cultureel erfgoed van de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid onderschreven. In dit protocol nemen de vastgoeddiensten zich voor een voorbeeldrol te vervullen bij beheer, ontwikkeling en vervreemding van monumentale objecten in Rijksbezit. Afspraken zijn gemaakt op het gebied van monitoring, onderhoud, financiering, communicatie en kennisdeling.

#### 3. Kennisontwikkeling over herbestemming

Vanuit de rol in de uitvoering ontwikkelt DLG kennis over herbestemmingsvraagstukken. Deze kennis wordt ingebracht in de beleidsvorming op het terrein van cultureel erfgoed op Rijks- en provinciaal niveau. Binnen het Nationaal Programma Herbestemming participeert DLG in de activiteiten Vliegende Brigades, Kennisbank en Best Practices. Uiteraard wil DLG door deelname ook de eigen kennis verrijken, door samenwerking met andere partners in het Nationaal Programma Herbestemming.

#### Meer informatie:

[www.dienstlandelijkgebied.nl](http://www.dienstlandelijkgebied.nl)

# Annex

## Drents Plateau, partner in erfgoed en ruimtelijke kwaliteit

Leegstand van gebouwen is een snel toenemend probleem. Het leidt tot verval en uiteindelijk vaak tot sloop, waarbij tevens de omgeving verliest aan ruimtelijke kwaliteit. Om dat te voorkomen speelt Drents Plateau, adviseur in erfgoed en ruimtelijke kwaliteit, een actieve rol bij de herbestemming van panden. Als meld- en zoekpunt en als makelaar.

Eigenaren en belangstellenden die een leeg gebouw hebben of zoeken kunnen zich wenden tot de website [www.herbestemmingdrenthe.nl](http://www.herbestemmingdrenthe.nl). Drents Plateau helpt eigenaren desgevraagd met het zoeken naar partijen die het gebouw een goede herbestemming kunnen en willen geven, waarbij de cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk behouden blijven en een sluitende exploitatie gevonden wordt. In de afgelopen twee jaar konden eigenaren van rijks- en provinciale monumenten – kerken, boerderijen en industrieel erfgoed – een aanvraag indienen voor een speciale regeling. Deze regeling betreft een initiatief van de provincie Drenthe en wordt mede mogelijk gemaakt door een bijdrage van het Rijk (versnellingsagenda). De provincie Drenthe heeft opdracht gegeven aan Drents Plateau om uitvoering te geven aan de regeling, als onafhankelijke organisatie met een brede kennis op het gebied van cultureel erfgoed en ruimtelijke kwaliteit. De regeling voorziet in het opstellen van een gesubsidieerde herbestemmingsverkenning. Indien tot herbestemming wordt overgegaan, begeleidt Drents Plateau de vergunning- en subsidieaanvragen. Zo nodig wordt vanuit deze speciale regeling ook een bijdrage in de onrendabele top geleverd.

De regeling is een groot succes gebleken en alhoewel de regeling loopt van 2009 tot 2013, is de subsidie reeds uitgeput en kunnen aanvragen niet meer binnen deze regeling worden gehonoreerd, terwijl de lijst met her te bestemmen panden nog aanzienlijk is. Daarbij komen de aanvragen niet enkel vanuit de rijks- en/of provinciale monumenten, maar ook vanuit de overige monumenten, karakteristieke en beeldbepalende panden. De herbe-

stemmingsverkenning-rapporten hebben zich in korte tijd zodanig ontwikkeld, dat ook vanuit de particuliere sector belangstelling voor onze herbestemmingsverkenningen en onze hulp bij het makelen en schakelen is getoond. Omdat gebiedsgericht werken bij herbestemmen een essentieel onderdeel is van het komen tot een goede herbestemming, stelt Drents Plateau zich open en zet zich in voor het werken in de noordelijke provincies.

Binnen het netwerk van de Nationale Agenda Herbestemming deelt Drents Plateau de kennis die in de eigen provincie wordt opgedaan met andere partijen en neemt op deze wijze deel in diverse werkgroepen, zoals de vliegende brigades.

### Meer informatie:

[www.drentsplateau.nl](http://www.drentsplateau.nl)



## Drents Plateau

partner in erfgoed en ruimtelijke kwaliteit



**Meer weten?** Kijk op de website [www.herbestemmingdrenthe.nl](http://www.herbestemmingdrenthe.nl)

Of neem contact op met Drents Plateau tel. 0592 - 30 59 30

**In de gemeente Aa en Hunze is Drents Plateau betrokken bij de herbestemming van:**

- Molenaarswoning Gieterveen
- De Grevelingkerk Nieuw Annerveenschekanaal
- Boerderij Bageman Nieuw Annerveen

Leegstand van gebouwen is een snel toenemend probleem. Het leidt tot verval en uiteindelijk vaak tot sloop. Om dat te voorkomen speelt Drents Plateau, partner in erfgoed en ruimtelijke kwaliteit, een actieve rol bij de herbestemming van panden. Als meldpunt en als makelaar.

# Annex

## Federatie Grote Monumentengemeenten

### Belang en betrokkenheid

De Federatie Grote Monumentengemeenten (FGM) is een ambtelijk kennisnetwerk van momenteel 55 Nederlandse gemeenten met een aanzienlijk monumentenbestand. Zij hebben alle namelijk minimaal 200 rijksmonumenten binnen de eigen gemeentegrenzen. Het bestuur van de FGM schaart zich achter de doelstellingen van de Akte van Herbestemming, omdat het bestuur van mening is dat het gebruik, het goed functioneren van beschermde monumenten en ook andere historische waardevolle bebouwing in de meeste gevallen een essentiële voorwaarde is voor de instandhouding van deze gebouwen. De Federatie participeert in het kader van het Nationale Programma Herbestemming in verschillende werkgroepen en helpt daarmee vanuit de eigen gemeentelijke ervaringen de totstandkoming van herbestemming te bevorderen. De aangesloten gemeenten zijn ieder autonoom in hun beleid, maar zijn juist aangesloten om kennis te delen en gezamenlijk te werken aan het oplossen van problemen bij complexe processen, tegenstrijdige of ineffectieve wet- en regelgeving en exploitatie. Het borgen van erfgoed voor de toekomst en het functioneren van monumenten in hun ruimtelijke omgeving staat daarbij centraal.

### Overzicht activiteiten

Binnen de meeste gemeenten die aangesloten zijn bij de Federatie wordt een actief beleid gevoerd om het gebruik van de monumenten te continueren en waar nodig te werken aan herbestemming. De actieve opstelling van gemeenten op het gebied van herbestemming van monumenten blijkt ook uit de recente VNG-handreiking 'Leegstand te lijf, handvatten voor langetermijnstrategie'. In de handreiking wordt actieve herbestemming vanuit de (gemeentelijke) monumentensector van industrieel erfgoed, religieuze gebouwen en boerderijen expliciet

genoemd. In de laatste jaren wordt daarbij meer en meer de relatie met duurzaamheid gelegd. Duurzaam gebruik van gebouwen, spaarzaam omgaan met bouwmaterialen door hergebruik te stimuleren in plaats van sloop en nieuwbouw en een op de toekomst gerichte energiehuishouding van monumenten komen daarbij steeds meer in beeld. Gemeentelijke middelen worden naast ISV-gelden en provinciale subsidies aangewend om restauraties tot stand te brengen en nieuw gebruik te stimuleren. De rijksregeling voor herbestemming in de aandachtswijken is in veel grote gemeenten toegepast en werkte als een belangrijke stimulans voor het in gang zetten van herontwikkeling van bijzondere panden in deze wijken. Maar ook in andere wijken wordt het bijdragen aan verbetering van de leefbaarheid en het benutten van het economisch potentieel onderkend door het stimuleren van nieuwe gebruiksfuncties. Gemeentelijke medewerkers kennen vaak de plaatselijke problematiek van verval en dreigende leegstand en spelen daar op in. Veel gemeenten zijn steeds meer actief met een (integraal) leegstandsbeleid, het structureel signaleren van knelpunten en inzet van instrumenten. Inspanningen leiden in de praktijk niet altijd tot succes doordat het proces rondom herbestemmen in de praktijk complexer bleek dan vooraf ingeschat en door gebrek aan financiële middelen. Daarom wordt op lokaal, provinciaal en landelijk niveau gezocht naar partners in herbestemmingsprocessen. Daarnaast nemen gemeenten de verantwoordelijkheid voor het eigen monumentale bezit en zoeken actief naar kansen voor herbestemming.

### Belang en betrokkenheid

De kerntaak van de Federatie Welstand en van de bij haar aangesloten lokale adviescommissies ruimtelijke kwaliteit is de *bevordering van de schoonheid van dorp, stad en land*. Welstand en monumentenzorg zijn instrumenten om de bestaande omgevingskwaliteiten te behouden en verder te verbeteren – veel meer dan dat het instrumenten zijn om de kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen te bevorderen. Het gaat bij de advisering van onze commissies dus in hoofdzaak om vernieuwing binnen de bestaande context, waarbij de vraag aan de orde is of het nieuwe geen afbreuk doet aan het karakter van het betreffende gebied. Het ligt daarom voor de hand dat onze commissies en de Federatie zelf bijzondere aandacht hebben voor de (meestal oude) markante gebouwen die als herkenningspunt een bijdrage leveren aan het karakter van wijken en dorpen. Voor de kwaliteit van de leefomgeving is het vaak aan te bevelen dat het bestaande gebouw getransformeerd wordt voor nieuw gebruik. Sloop/nieuwbouw is uit een oogpunt van welstand maar zelden een betere optie. Bovendien is hergebruik meestal ook duurzamer dan nieuwbouw, en ook dat is van belang voor een aangename leefomgeving.

### Overzicht activiteiten

De lokale en regionale welstands- en monumentencommissies en commissies ruimtelijke kwaliteit hebben de onderwerpen ‘transformatie’ en ‘herbestemming’ dagelijks op hun agenda staan. In de adviespraktijk is de omgang daarmee gesneden koek. Discussies over contrast tussen nieuwe toevoegingen naast oude elementen staan tegenover opvattingen over minder zichtbare aanpassingen van de karakteristieke gebouwen, en die discussies worden wekelijks aan de hand van concrete voorbeelden gevoerd.

Daardoor hebben de commissies ruimtelijke kwaliteit een grote expertise opgebouwd over architectonische ingrepen in bestaande gebouwen, en de vraag welke ingreep in welke situatie acceptabel kan zijn. Het blijft steeds maatwerk, omdat gewerkt wordt met steeds andere gebouwen in een steeds andere context, maar desondanks is het vruchtbaar om de hoofdbreken in het ene project te voeden met de inspiraties uit innovatie en slimme oplossingen uit een ander project. De Federatie Welstand en acht regionale welstandsorganisaties werken samen in het Team Ruimtelijke Kwaliteit Nederland om dit soort expertise met elkaar en met u te delen.

In het kader van de Nationale Agenda Herbestemming wil de Federatie Welstand een bijdrage leveren aan de kennisontwikkeling – en verspreiding rondom herbestemming en de betekenis voor welstandscommissies. Daarnaast ontwikkelen enkele provinciale welstandsorganisaties concrete acties in samenwerking met het Nationaal Programma Herbestemming.

**Meer informatie:**  
[www.fw.nl](http://www.fw.nl)

# Annex

## Gelders Genootschap

Gelders Genootschap is een onafhankelijke adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit. Kenmerkend is de integrale benadering van architectuur, stedenbouw, cultuurhistorie, archeologie en landschapsarchitectuur. Gelders Genootschap is in 1919 opgericht als vereniging van Gelderse gemeenten en bevordert sindsdien consequent de schoonheid van stad en land. Opdrachtgevers zijn gemeenten en ook andere overheden en organisaties. De ISO 9001-gecertificeerde organisatie geldt als expertisecentrum voor ruimtelijke kwaliteit.

Als vertrouwd adviseur van veel gemeenten voor welstand en cultuurhistorie beschikt Gelders Genootschap over integrale kennis en ervaring op het gebied van herbestemming en transformatie. Onderzoek, advisering, projectleiding en procesbegeleiding op het gebied van herbestemming- en transformatieopgaven zijn diensten die gemeenten, organisaties en burgers adequaat helpen bij complexe ruimtelijke opgaven.

Gelders Genootschap werkt samen met andere organisaties in de advisering aan concrete opgaven en de ontwikkeling van methodieken en instrumenten. Het genootschap werkt onder meer samen met @MIT, onderdeel van de Technische Universiteit Delft en met BOEi, de nationale maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van industrieel erfgoed. Dankzij deze samenwerking is het mogelijk de theorie - (ontwerpend) onderzoek - direct toe te passen in de praktijk en vice versa: bevindingen vanuit de markt direct te implementeren in de opleiding van jonge architecten en bouwkundigen.

### Activiteiten

Een aantal van de werkzaamheden van Gelders Genootschap op het gebied van herbestemming is:

#### **Het Kenniscentrum herbestemming & transformatie Gelderland met daarin de helpdeskfunctie, het kenniscentrum en het herbestemmingsoverleg**

In het Kenniscentrum kan iedereen terecht met vragen over restauraties, beleid en subsidies, methodieken, goede voorbeelden, mogelijke partners, etc. Gelders Genootschap beschikt over een groot netwerk en kan daardoor partijen bij elkaar brengen en met elkaar verbinden. Plannen en ideeën kunnen worden voorgelegd aan een integraal herbestemmingsteam. In het herbestemmingsoverleg schuiven de initiatiefnemers, gemeenten en andere betrokkenen aan.

#### **Herbestemmingsconsulent**

De herbestemmingsconsulent helpt initiatiefnemers en gemeenten bij het realiseren van zoveel mogelijk kwaliteit in het herbestemmingsproces. De consulent maakt voor in het proces een analyse van de situatie en naar aanleiding daarvan een passend (herbestemmings)plan. Een goede herbestemming valt of staat met een goed planproces, zowel inhoudelijk als procedureel. De consulent is daarom een onafhankelijke schakel in het proces; niet zelden blijkt dit de tot dan toe ontbrekende schakel.

### **Meldpunt Leegstand**

Vanuit de ambitie om behalve naar het aanbod ook onderzoek naar de vraag te doen, is het van belang dat de gemeentelijke herbestemmingsopgaven voor de komende jaren in kaart worden gebracht. Gelders Genootschap kan vanuit haar positie als adviseur van de verschillende gemeenten, als spin in het web, deze opgaven inventariseren en signaleren. Op [www.herbestemminggelderland.nl](http://www.herbestemminggelderland.nl) is een meldpunt leegstand gecreëerd.

### **Overig**

Maar ook vliegende brigade op locatie, workshops, ateliers en ontwerpend onderzoek zijn diensten die kunnen bijdragen aan een geslaagd herbestemmingsproces. Ten slotte is het mogelijk om passende ondersteuning te bieden op basis van de individuele hulpvraag. Gelders Genootschap beschikt over een divers scala aan deskundigen en kan om deze reden maatwerk leveren.

### **Meer informatie:**

[www.herbestemminggelderland.nl](http://www.herbestemminggelderland.nl), of neem contact op met Eva ter Braak, coördinator Kenniscentrum herbestemming en transformatie: T (026) 4421742, [herbestemming@geldersgenootschap.nl](mailto:herbestemming@geldersgenootschap.nl).

# Annex

## Faculteit Beeldende Kunst en Vormgeving (BKV)

### Hogeschool voor de Kunsten Utrecht (HKU)

#### Belang en betrokkenheid

De discipline van interieurontwerp en –architectuur houdt zich van oudsher bezig met de verbouw en inrichting van bestaande gebouwen. Nu de vraag steeds urgenter wordt naar gedeelde expertise op het gebied van herbestemming vormen inzichten en deskundigheid vanuit deze vakdiscipline een welkome aanvulling.

De faculteit Beeldende Kunst en Vormgeving van de HKU biedt als kunstonderwijs- en onderzoeksinstelling een leer- en werkomgeving ten behoeve van de kunst- en cultuursector. De faculteit leidt beeldend kunstenaars, ontwerpers en docenten beeldende vakken op, op bachelor en op masterniveau.

Sinds 2010 kent de faculteit BKV een tweejarige professionele masteropleiding Interieurarchitectuur (MIA). Met het in werking treden van de nieuwe Wet op de Architectentitel hebben interieurarchitecten net als architecten, landschapsarchitecten en stedenbouwkundigen een mastertitel interieurarchitectuur en praktijkervaring nodig om zich in te kunnen schrijven in het architectenregister. De HKU heeft al geruime tijd een bacheloropleiding ruimtelijk ontwerp en een Engelstalige academische master Interior Design.

Gekoppeld aan de drie lectoraten (Kleur in context, Design en Artistic Research) biedt de faculteit binnen het werkterrein van het ruimtelijk ontwerp een breed spectrum van afstudeerrichtingen en onderzoeksactiviteiten, en profileert zij zich graag als zodanig als gesprekspartner voor diverse maatschappelijke partijen. In de speerpunten die de HKU in haar beleid voor de komende jaren heeft benoemd neemt erfogoed en daaraan gekoppeld herbestemming een belangrijke plek in.

Door met studenten te werken aan actuele ruimtelijke ontwerp-vraagstukken, door onderzoek te doen, door aan realistische opgaven te werken voor externe opdrachtgevers, door cross disciplinair te denken over ontwikkelingen in de zorg, het nieuwe werken, winkelen, wonen in bestaande bebouwde omgevingen en de mogelijke rol van ontwerpers daarbij ambieert de faculteit BKV een maatschappelijke positie in te nemen en de positie van ruimtelijk ontwerpers en interieurarchitecten te verstevigen en waar nodig te vergroten.

Ruimtelijk ontwerpers op bachelorniveau zijn in staat op verschillende schaalniveaus binnen- en buitenruimten te doorgronden en vanuit een artistieke, technische en architectonische benadering ruimtelijke oplossingen en ontwerpvoorstellen te doen.

De op masterniveau opgeleide Interieurarchitecten van de faculteit BKV worden opgeleid om ruimtelijke ingrepen te doen gebaseerd op onderzoek naar de sociaalhistorische context en naar gebruikers van de ruimten. Een nieuwe generatie interieurarchitecten wordt opgeleid om met hun ontwerpen (van concept tot en met definitief ontwerp) bij te dragen aan het verhogen van de kwaliteit van de ontwikkeling van ruimtelijke identiteit. Zij leren tevens om in debat te gaan, het gesprek te voeren over identiteitsontwikkeling van bestaande en van nieuwe bebouwde omgevingen, en te laten zien hoe gebruikersgerelateerd onderzoek ontwerpbeslissingen kan ondersteunen en kan bijdragen aan transformatie en veranderingsprocessen in herbestemmingsgebieden.

Onze afgestudeerde Interior Designers met een MA-graad nemen in (internationaal perspectief) een positie in dit debat, en laten met hun werk hun beeldende en reflectieve kwaliteiten zien.

## Overzicht activiteiten

Op het gebied van herbestemming en leegstand ontplooit BKV/HKU verschillende activiteiten, zoals:

- In de tweejarige masteropleiding interieurarchitectuur werken studenten gedurende een half jaar aan een reële interieurarchitectonische opgave op het gebied van herbestemming. In 2010 betrof het een voorstel voor een nieuwe invulling van het huidige kantoorpand van Eneco – Cartesiusweggebied en in 2011 een voorstel voor de transformatie van het ABN-AMRO bankgebouw aan De Neude – Utrecht.
- Diverse symposia over de rol van interieurarchitecten in maatschappelijke kwesties die een ruimtelijke oplossing vragen. In januari 2011 stond de rol van de interieurarchitect bij herbestemmingsopgaven centraal. In samenwerking met TCN-projects organiseerden we een publiek debat met (en in aanwezigheid van) deskundigen
- Parallel hieraan verkent de opleiding de mogelijkheid om ontwerp- en onderzoeksactiviteiten te bundelen en bevindingen, o.a. van gebruikersgerelateerd onderzoek, te presenteren. De opleiding kent reeds een publicatie in dat kader: 18-uurs observatie in Deventer Ziekenhuis. Bezoekersstromen in kaart. Utrecht, juni 2011.
- Met de masteropleiding Interieurarchitectuur is de faculteit BKV een weblog gestart dat dient als een digitaal tijdschrift over actuele thema's en het interieurarchitectonisch werkterrein.  
<http://interieurarchitectuur.hku.nl>
- Bij de Engelstalige masteropleiding Interior Design lopen momenteel een aantal onderzoeksprojecten op het gebied van herbestemming.
- Binnen het nieuwe profiel van de bacheloropleiding Ruimtelijk Ontwerp staan verschillende onderzoeksgebieden centraal, o.a. herbestemming.

## Meer informatie

[www.hku.nl/masterinterieurarchitectuur](http://www.hku.nl/masterinterieurarchitectuur)  
en [www.mahku.nl](http://www.mahku.nl)

### Belang en betrokkenheid

De Hogeschool Utrecht heeft een lange traditie in het opleiden van professionals in het domein van de Gebouwde Omgeving. In de afgelopen 10 jaar is daar ook het toegepast onderzoek bijgekomen, dat samen met het werkveld wordt uitgevoerd. Herbestemming van waardevolle gebouwen is een essentieel thema voor de Hogeschool Utrecht. De expertise van de RCE is voor de HU van grote waarde bij kennisuitwisseling, het vormgeven van opleidingen, onderzoek en het aangaan van relaties met het werkveld.

### Overzicht en activiteiten

- HU sluit aan bij de Erfgoed Academie
- HU participeert in het onderzoeks- en onderwijs-netwerk erfgoed en ruimte
- Bacheloronderwijs, voorbeelden hiervan zijn de minor “Stedelijke vernieuwing en monumentenzorg” en de afstudeerateliërs.
- Master of Urban and Area Development, een gemeenschappelijke professionele Master van Hogeschool Utrecht, Saxion en Hogeschool Rotterdam
- Post HBO opleidingen en cursussen rondom Cultureel Erfgoed. Voorbeelden hiervan zijn “Restauratie, bouwhistorisch Onderzoek & Monumentenzorg” en “Erfgoed en Ruimte”
- Diverse andere vormen van kennisuitwisseling zoals expertmeetings of congressen
- Publicaties

#### Meer informatie:

[www.hu.nl](http://www.hu.nl)

# Annex

## IPO, Provinciale rol bij herbestemming van cultureel erfgoed

### Belang en betrokkenheid

Herbestemming van cultureel erfgoed draagt bij aan het behoud van de karakteristieke identiteit van streken en gebieden en kan een functie hebben als identiteitsdrager of aanjager van een gebiedsontwikkeling. Naast de inzet van middelen voor het behoud van cultureel erfgoed zijn voor een succesvolle herbestemming ook investeringen noodzakelijk die samenhangen met de nieuwe functies van het betreffende cultureel erfgoed. Vanuit hun regierol op het gebied van ruimte, economie, cultuur en natuur en de gebiedsgerichte monumentenzorg willen provincies zich inzetten voor een integrale aanpak van herbestemming, gekoppeld aan restauratie en behoud, binnen een gebiedsgerichte aanpak. Provincies stimuleren daarbij de gezamenlijke inzet van publieke en private middelen. Vanuit hun rol in de regionale kennisinfrastructuur en de ondersteuning van gemeenten door de provinciale Steunpunten Cultureel Erfgoed zorgen provincies voor uitwisseling van kennis, best practices en een regionaal netwerk en stimuleren zij herbestemming bij gemeenten en andere partijen in de regio.

### Overzicht activiteiten per provincie

#### Groningen

Uit de dagelijkse praktijk blijkt dat de provincie Groningen goed in staat is om met kennis, in overleg met de steunpunten, verschillende partijen, belanghebbenden, overheden etc. bij elkaar te brengen, om verschillende geldstromen voor behoud en herbestemming te verenigen en de regionale kansen te verkennen.

In de voorbereiding van de cultuurnota 2013-2016 ligt het accent voor het Monumentenbeleid op ontwikkelingsgericht en gebiedsgericht beleid: instandhouding, functiebehoud of herbestemming, geplaatst in een maatschappelijk relevant kader. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met regionale ontwikkelingen zoals krimp. Met de drie noor-

delijke provincies wordt verkend of er een gezamenlijke aanpak van de herbestemmingsproblematiek van de grond kan komen.

#### Fryslân

De provincie Fryslân heeft een aantal activiteiten op het gebied van herbestemming:

- Subsidie op de onrendabele top van herbestemmingsprojecten voor monumenten of andere karakteristieke bebouwing met deels een gebiedsgerichte aanpak. Voorbeelden van provinciale subsidiëring voor herbestemming: graanpakhuis de Factorij Franeker, stationsgebouw Tzummarrum, kantoorboekenfabriek Leeuwarden, Weeshuis Harlingen en Pakhuis Hartelust Leeuwarden.
- Herbestemming van kerken als onderdeel van het Deltaplan Fryske Tsjerken. Het Deltateam Fryske Tsjerken helpt gemeenschappen rond een vrijkomend kerkgebouw actief bij het zoeken van een nieuwe toekomst voor hun kerkgebouw. Daarnaast komt er een kennispunt voor ondersteuning van eigenaren.
- Op te starten project Erfgoedparels: een actieve en initiërende rol van de provincie bij de herontwikkeling van leegstaande of verpauperde cultuurhistorisch waardevolle locaties.
- Ondersteuning Stichting Alde Fryske Tsjerken als vangnet voor vrijkomende kerkgebouwen waarvoor geen draagvlak meer gevonden kan worden.

*Met de drie noordelijke provincies wordt verkend of er een gezamenlijke aanpak van de herbestemmingsproblematiek van de grond kan komen.*

#### Limburg

De provincie Limburg speelt een belangrijke rol bij herbestemming, restauratie en gebiedsontwikkeling. Voorbeelden zijn: St. Lambertuskerk (Maastricht), Nedinsco (Venlo), ECI (Roermond), Kloosterkwartier (Sittard), Ringoven (Panningen), Volmolen (Vaals). Het belang van ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot

monumenten blijkt uit de provinciale beleidsnota's, zoals Limburgs Kwaliteitsmenu en de Provinciale Woonvisie. Er wordt over gedacht om de monumentensubsidies in de komende periode meer in te zetten op grote restauraties en herbestemmingen en minder op de gewone instandhoudingskosten. Limburg doet dit gebiedsgericht door deze projecten op te nemen in een programma/regiovisie. De uitvoering vindt plaats op basis van afspraken op maat met gemeenten, eigenaren, rijk en andere stakeholders. Tevens is in Limburg beleid in voorbereiding voor de grotere objecten zoals boerderijen, kerken en kloosters, e.d. Voor kloosters is al een beleidskader opgesteld.

#### **Zuid Holland**

De provincie Zuid Holland draagt al jaren incidenteel bij aan herbestemming. Voorbeelden hiervan zijn Fort Wierickerschans, Landgoed Keukenhof en Stolwijkersluis. Daarnaast werkt Zuid-Holland met eigen themajaren voor cultureel erfgoed. Voor het laatste themajaar 2012 staat herbestemming centraal onder de noemer "Over-Levende Monumenten!". Met dit themajaar wil de provincie het draagvlak voor de transitie van cultureel erfgoed stimuleren en is er bijzondere aandacht voor het religieus erfgoed in Zuid-Holland.

Tijdens het themajaar wordt een omslag gemaakt van incidentele aandacht met nadruk op publieksbereik naar meer structurele, duurzame borging van cultuurhistorische waarden door hergebruik. In 2012 ontwikkelt Zuid-Holland daarom een afwegingskader op basis waarvan kan worden bepaald welke herbestemmingsopgaven van provinciaal belang zijn en in welke complexen de provincie in de toekomst wil investeren in de vorm van onderzoek, samenwerking of middelen. Daarmee geeft Zuid-Holland invulling aan haar ambitie om zich in te zetten voor het behoud en de ontwikkeling van cultureel erfgoed en wordt tevens aangesloten op ontwikkelingen in het kader van Modernisering Monumentenzorg (MoMo).

#### **Noord Holland**

De provincie heeft een programma Herbestemming ([www.herbestemmingnh.nl](http://www.herbestemmingnh.nl)). Doel is het samenbrengen van aanbiedende en vragende partijen en het organiseren van draagvlak bij de bevolking in de omgeving van herbestemmingsopgaven. Concrete projecten in 2010 waren het gemaal Lijnden in de Haarlemmermeer en de psychiatrische inrichting Willibrordusstichting te Heiloo. Kandidaten kunnen zich melden via de website maar worden ook actief benaderd. Bij een selectie van 3 herbestemmingsopgaven komt een provinciaal expertteam langs om te verbinden en te bemiddelen. Jaarlijks wordt de Noordhollandse dag van de Herbestemming georganiseerd. Voor uitvoeringsgerede projecten is voor 2011 € 2 mln. beschikbaar uit de Tweede Investeringsimpuls Noord-Holland. Los van het programma heeft de provincie bemiddeld tussen bisdom Haarlem en projectontwikkelaars bij de herbestemming van de Clemenskerk te Hilversum.

#### **Noord-Brabant**

De Provinciale Staten hebben tot en met 2018 een investeringsbudget van € 60 mln bestemd voor de onrendabele top van herbestemmingen van cultuurhistorische complexen. Daarnaast is er binnen het provinciale ontwikkelbedrijf een vergelijkbaar bedrag gereserveerd voor investering in ontwikkeltrajecten, aankopen en bijdragen in verwerving van grootschalige cultuurhistorische complexen, verdeeld over vier categorieën: religieuze complexen, industriële complexen, landgoederen en militaire complexen. Dit budget wordt bijna volledig revolverend ingezet. Naast het aantrekken van partners die willen meefinancieren in de totale aanpak voor herinrichting van grootschalige cultuurhistorische complexen zoekt de provincie per locatie naar de meest passende partners.

### **Utrecht**

Herbestemming is een belangrijk thema bij de drie erfgoedcategorieën waarop de provincie Utrecht zich in de periode 2012 - 2015 concentreert:

1. agrarisch erfgoed
2. historische buitenplaatsen
3. militair erfgoed

De provincie Utrecht heeft met name ervaring met restauratie en herbestemming van industrieel erfgoed. Vanaf 2008 heeft zij daarin jaarlijks € 1 miljoen geïnvesteerd. Dankzij de provinciale subsidies zijn ook andere subsidiegevers over de streep getrokken. Voorbeelden zijn de voormalige Verensmederij (NS-terrein) en de voormalige zeepfabriek Rohm en Haas in Amersfoort, en Villa Jongerius en het Cereolcomplex in Utrecht. Het is nog niet bekend of industrieel erfgoed na 2011 een provinciale prioriteit blijft.

### **Drenthe**

Het Drentse programma Leegstand en Herbestemming zet vanaf eind 2009 in op agrarisch en industrieel erfgoed, kerken en de Koloniën van Weldadigheid. Inmiddels zijn een twaalftal monumenten herbested en gerestaureerd. De instrumenten die worden ingezet zijn:

- versnellingsmakelaar: deze heeft een sleutelrol, “schakelt en makelt” tussen relevante partijen, brengt partijen en bij elkaar, ruikt kansen, is smeerolie tussen partijen;
- digitaal loket: dit loket omvat enerzijds het Meldpunt leegstand en is anderzijds het communicatiemiddel naar ruimtevragers. Op de website zijn ook de ‘herbestemmingsverkenningen’ en voorbeeldenbank opgenomen;
- herbestemmingsverkenningen: deze haalbaarheidsonderzoeken worden gedaan indien geen sprake is van startklare projecten. Nadat een o-meting is gedaan worden de ontwikkel(exploitatie) mogelijkheden onderzocht (transitie). De verkenning is de opmaat naar uitvoering van restauratie en herbestemming van het monument;

- subsidies voor de onrendabele top in de restauratie- en herbestemmingskosten van het monument.
- De provincie Drenthe (via Drents Plateau) deelt haar verkregen kennis met de deelnemers in de Nationale Agenda Herbestemming. Daarnaast verkent zij samen met de provincies Friesland en Groningen een gezamenlijke aanpak van de herbestemmingsproblematiek.

### **Gelderland**

Gelderland heeft subsidies voor herbestemming en restauratie en wil hier ook de komende jaren op inzetten. De provincie heeft ook een rol als makelaar, versneller en investeerder.

### **Zeeland**

De provincie Zeeland verleent planologische medewerking aan herbestemming en functieverandering. Daarnaast doet de provincie mee in het project van de Stichting Behoud Religieus Erfgoed. Incidenteel ondersteunt de provincie herbestemmingsprojecten, onder meer van industrieel erfgoed en van religieus erfgoed. Er is bijvoorbeeld subsidie verleend voor de verplaatsing van een door stoom aangedreven electrogenerator naar een oude suikerloods. In dit gebouw wordt het Industrieel Museum Zeeland gevestigd, waarvoor tevens subsidie is verleend. Zeeland wil de komende jaren meer op herbestemming inzetten. Ook in het eigen gebouwenbeleid geeft de provincie het goede voorbeeld.

### **Overijssel**

De provincie Overijssel ondersteunt financieel en procesmatig bij het opstellen en uitvoeren van transformatieplannen en haalbaarheidsstudies voor herbestemming van cultureel erfgoed. De provincie was/is de afgelopen 10 jaar betrokken bij ruim 90 plannen voor herbestemming waarvan een deel is uitgevoerd of momenteel in uitvoering is. Door het beschikbaar stellen van best practices voor agrarisch en industrieel erfgoed en kerken, studies naar erfoprichting, bijgebouwen e.d. stimuleert de provincie

eigenaren en andere partijen om de mogelijkheden van herbestemming te laten zien en zorgvuldig om te gaan met de aanwezige waarden en de architectonische aanpassingen. De provincie doet dit onder andere met het Stimuleringsprogramma re-animatie agrarisch en industrieel erfgoed. Behoud en herbestemming van cultureel erfgoed is ook een doelstelling in de provinciale Omgevingsvisie en speelt een rol in integrale of gebiedsgerichte investeringsprogramma's van de provincie.

#### **Flevoland**

De provincie Flevoland ondersteunt de inzet van provincies op het gebied van herbestemming. Als jonge provincie met relatief jonge architectuur ligt de focus meer op het behoud van monumenten en beleefbaar maken van ons erfgoed.

#### **Meer informatie:**

[www.ipo.nl](http://www.ipo.nl)

## Landelijke Federatie Het Behouden Huis

Al honderd jaar zijn particuliere en niet-commerciële fondsen een belangrijke kracht achter behoud en herstel van monumenten. Bij de Landelijke Federatie ‘Het Behouden Huis’ zijn 42 not-for-profit organisaties aangesloten die bedreigde objecten een nieuw leven geven. Deze stadsherstellen, monumentenfondsen en andere organisaties kopen historische en beeldbepalende objecten aan. Ze restaureren ze, geven ze een nieuwe functie, dragen zorg voor het beheer en nemen vaak de exploitatie op zich.

Veel van deze organisaties zijn ontstaan in tijden dat monumentale waarden verloren gingen door onachtzaamheid. Als commerciële marktpartijen het laten afweten, is particulier initiatief vaak de laatste strohalp. De aangesloten organisaties investeren daarom juist nu, in economisch mindere tijden, fors in restauratie, hergebruik en steeds meer in herbestemming. Zij doen dit vanuit de wetenschap dat investeringen in erfgoed een wezenlijke bijdrage leveren aan de economie en maatschappij (Nationaal Restauratiefonds, Onderzoeksrapport ‘Investeren in monumenten 2010’). Ook op de langere termijn heeft hun inzet zich bewezen. Zo zou de Amsterdamse binnenstad waarschijnlijk niet tot Werelderfgoed zijn uitgroeid als niet begin vorige eeuw Vereniging Hendrick de Keyser was opgericht, gevolgd door Stadsherstel Amsterdam in 1956. Maar ook in later jaren kwam op verschillende plaatsen particulier initiatief van de grond uit vrees voor de teloorgang van erfgoed, zoals Stadsherstel Willemstad in 1991 en Stadsherstel Breda in 1995. Met elkaar beheren de aangesloten organisaties inmiddels 10% van alle rijksmonumenten. Daarnaast hebben zij vele gemeentelijke monumenten en beeldbepalende gebouwen in bezit.

De aangesloten organisaties hebben door de jaren heen veel ervaring opgedaan met restauratie en steeds meer met herbestemming. Nationaal en internationaal is er veel belangstelling voor hun werkwijze en structuur. De verschillende organisaties zetten zich daarom ook steeds meer in op kennisoverdracht, zoals met coachings-trajecten voor nieuwe fondsen, stageplaatsen, publicaties, symposia en door kennis te delen in het netwerk van het Nationaal programma Herbestemming.

**Meer informatie:**

[www.federatiebehoudenhuis.nl](http://www.federatiebehoudenhuis.nl)

# Annex

## Maastricht University, Department of Architecture, Faculty of Humanities & Sciences

36  
Nationaal Programma  
Herbestemming

### Belang en betrokkenheid

In 2010 is het Department of Architecture aan de Universiteit opgericht, bij de Faculteit Humanities & Sciences. Vanaf 2012 wordt door het Departement het tweejarige Engelstalige Postgraduate programma European Master in Architecture aangeboden. Initiatiefnemer en voorzitter van het Department is prof. ir. Jo Coenen (voormalig-Rijksbouwmeester).

In de leerstoel van Jo Coenen wordt onderwijs en onderzoek uitgevoerd, gericht op de transformatie van de gebouwde omgeving (architectuur en stedenbouw). Daarbij wordt samengewerkt met andere leerstoelen van andere faculteiten (economie, rechten, cultuurwetenschappen) van de Universiteit Maastricht.

In multidisciplinaire teams worden concrete herbestemmingsvraagstukken en (stedelijke) transformatieopgaven uitgewerkt via ontwerpend onderzoek.

*(vrij naar Nico Nelissen:)*

De laatste jaren is het besef gegroeid dat ruimtelijke kwaliteitszorg niet alleen een kwestie is van in stand houden van bestaande kwaliteiten, maar vooral ook gericht moet zijn op het creëren van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten. Dit impliceert dat al meteen vanaf het begin bij de ontwerpogave ruimtelijke kwaliteit centraal dient te staan. Het moet niet iets zijn dat op het laatst nog in de ontwerpogave bij herbestemming wordt meegenomen. Het moet juist iets zijn dat direct bij het denken over de ontwerpogave een uitgangspunt en inspiratiebron dient te zijn.

Ontwerpend onderzoek houdt in dat alvorens plannen concreet worden uitgewerkt er eerst een nauwkeurig en zorgvuldig onderzoek moet plaatsvinden naar de karakteristieken van de plek, de natuurlijke en cultuurhistorische voorgegevenheden, de aanwezige natuur- en cultuurwaarden, het aanwezige landschap, de stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken, de bestaande infrastructuur; kortom: de geest van de plek ('genius loci'). Pas na een zorgvuldige inventarisatie van aanwezige en potentiële (gemeenschappelijke) waarden kan worden gedacht aan interventies. De plannen moeten dan rekening houden met, en respect tonen voor de aanwezige kwaliteiten, maar bovendien moeten ze op basis van de vastgestelde ruimtelijke kwaliteiten tot doel hebben deze kwaliteiten bij herbestemming minstens te borgen en zo mogelijk uit te bouwen. Dat vraagt om een ontwerpattitude, een ontwerptheorie en een ontwerpmethodologie die bestaande kwaliteiten onderkent en deze actief in de ontwerpogave betreft.

Ontwerpend onderzoek is een vorm van prospectief, explorerend en verknopend onderzoek waarbij het ruimtelijk vormgevend vermogen wordt ingezet als onderzoeksinstrument en dat op een bevestigende en contextuele wijze antwoorden tracht te formuleren op de vraag 'hoe de werkelijkheid zou kunnen zijn?'. Het gaat hierbij om het definiëren van de opgave en het visualiseren van zowel denkrichtingen als oplossingen voor herbestemming en transformatie. De ruimtelijke vertalingen van deze processen genereren nieuwe typologieën voor stad, gebouw of landschap. Cruciaal is dat ontwerpend onderzoek zich richt op het mogelijke, terwijl empirisch onderzoek zich richt op het bestaande. Het brengt (wezenlijk) nieuwe mogelijkheden aan het licht bij het zoeken naar oplossingen voor een (veelal) specifieke opgave. Door ontwerpen te maken worden nieuwe architectonische en/of stedenbouwkundige en/of landschappelijke en/of regionale oplossingen of modellen gevonden en/of nieuwe kennis ontwikkeld, maar zullen ook, in agendastellende zin, ontbrekende kennis en mogelijkheden voor herbestemming of transformatie worden geconstateerd.

## Overzicht activiteiten

- Onderwijsprogramma Postgraduate European Master in Architecture (i.s.m. andere faculteiten van de UM en de faculteit Bouwkunde van de TU Delft).
- Onderzoek naar transformatie van de gebouwde omgeving (i.s.m. regionale partijen en de internationale academische wereld).
- Betrokkenheid bij de Internationale Biënnale Leegstand & Herbestemming 2011

### Belang en betrokkenheid

De leegstand in Nederland raakt niet alleen vele miljoenen vierkante meters kantoren, maar ook vele onder architectuur gebouwde objecten, complexen en structuren. Herbestemming is daarom behalve een vastgoed opgave, bij uitstek ook een culturele opgave voor onze leefomgeving. Het architectuurbeleid van de rijksoverheid zegt hierover dat: “versterking van de positie van de architectuur betekent ook dat zorgvuldig wordt omgegaan met de ontwerp-prestaties uit het verleden, juist als die onder druk staan van ruimtelijke en functionele veranderingen”. Deze opgave heeft aan actualiteit alleen maar gewonnen door de crisis in de bouw, het groeiend functieverlies van gebouwen (kerken, postkantoren, defensie terreinen, boerderijen etc.) en de demografische ontwikkelingen die tegelijkertijd leiden tot krimp aan ‘de randen van Nederland’ en overdruk in met name de Randstad.

Als Nederlands Architectuurinstituut (NAi) zien wij het als onze opgave om zichtbaar te maken hoe architectuur kan bijdragen aan het oplossen van grote maatschappelijke opgaven. Het NAi wil ontwerpers, ontwikkelaars en beleidsmakers inspireren tot architectuur die niet alleen functioneel en esthetisch is, maar bovendien een positieve verandering in gang zet. Vanuit dit gedachtegoed ontwikkelt het NAi de innovatieagenda Architectuur als Noodzaak. De mensheid staat voor een aantal enorme uitdagingen. Onze omgang met voedsel, gezondheid, energie, ruimte, tijd, sociale verbanden en (economische) waarde is volkomen scheef gegroeid. Leegstand is binnen onze innovatieagenda een veelvuldig belicht onderwerp. Nieuwe ontwerp oplossingen voor herbestemming en een andere notie van tijd zijn hoogstnoodzakelijk en dienen met publiek programma en onderzoek verder te worden gebracht.

#### Meer informatie:

[www.nai.nl](http://www.nai.nl)

# Annex

## Nationaal Restauratiefonds

Een belangrijk vraagstuk bij de herbestemming van karakteristieke panden en complexen is de financiering. Als Nationaal Restauratiefonds is dit een opgave waarvoor wij onder meer zijn opgericht. Wij zetten ons in voor het in stand houden van Nederlandse monumenten, door het financieren, adviseren over- en uitbetalen van subsidies. Door jarenlange financiële en inhoudelijke samenwerking met onder andere eigenaars, erfgoeddeskundigen, publieke en private opdrachtgevers, ontwikkelaars en andere fondsen en financiers, beschikt het Restauratiefonds over specifiek die kennis en ervaring die noodzakelijk is om herbestemming van monumentale gebouwen tot een succes te maken.

Het spreekt dan ook vanzelf dat het Restauratiefonds deel wil nemen aan het nationale netwerk voor herbestemming in de vorm van de Nationale Agenda Herbestemming. In concreto levert het Restauratiefonds kennisbijdragen en zet zij financiële expertise in bij het vullen van een kennisbank met voorbeeldprojecten over financiering en het opzetten en beheren van een digitaal dossier over het financieren van herbestemming. Verder participeert het restauratiefonds in 'vliegende brigades' die ingesteld zijn om herbestemmingsopgaven verder te helpen. Ook maken we deel uit van onderzoekstrajecten van het Nationaal Programma Herbestemming en andere partijen, zoals een onderzoek naar onrendabele toppen bij herbestemmingprojecten dat wij samen met BOEi begeleiden.

Tenslotte wordt de expertise van het restauratiefonds ook ingezet om samen met OCW, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het Nationaal Programma Herbestemming slimme financieringsmogelijkheden voor herbestemming te ontwikkelen en te realiseren. Daarbij biedt het netwerk van de Nationale Agenda Herbestemming een kader om samen met partijen verder te onderzoeken hoe krachten en (financiële) middelen gebundeld kunnen worden om gezamenlijk meer mogelijkheden voor herbestemming te creëren.

**Meer informatie:**

[www.restauratiefonds.nl](http://www.restauratiefonds.nl)

# Annex

## Het Oversticht

### Belang en betrokkenheid

Het Oversticht is het kennis- en adviesinstituut op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijk erfgoed in Overijssel en Flevoland. Behoud van cultureel erfgoed door ontwikkeling is één van de speerpunten van ons werk.

### Overzicht activiteiten

#### **Cultuurhistorische waardestelling met uitgangspunten voor transformaties:**

Het Oversticht heeft een instrument ontwikkeld om de cultuurhistorische waarden van een object, een ensemble of gebied in beeld te brengen. Om de effectiviteit en toepasbaarheid van die waardebeoordeling te vergroten, geven wij ook aan welke transformatieruimte/ ontwikkelruimte daaraan kan worden verbonden.

#### **Ervenconsulent**

Het Oversticht adviseert over gebouw, erf en landschap. Daarbij vormt de kwaliteit van het waardevolle cultuurlandschap een belangrijk uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen. De ervenconsulent formuleert onder andere de uitgangspunten voor plannen bij de uitvoering van provinciale regelingen als 'Rood voor Rood' en 'Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen'.

#### **Reanimatie programma Industrieel en Agrarisch erfgoed**

Het Oversticht is adviseur van de provincie Overijssel bij het programma Re-animatie industrieel en agrarisch erfgoed. Sinds 2000 zijn in dit kader tientallen studies en realisaties uitgevoerd van hergebruik, die als 'best-practice' aan nieuwe initiatieven worden voorgehouden. De voorbeeldenboeken voor agrarisch en industrieel erfgoed uit dit programma hebben ook landelijk veel aftrek gevonden.

#### **Uitvoering provinciale regeling Kerk in de Steigers**

Kerk in de Steigers is een provinciale regeling waarbij op basis van een cultuurhistorische analyse de kwaliteiten en transformatieruimte benoemd worden en een ontwerp-atelier wordt georganiseerd. De voorstellen in het haalbaarheidsonderzoek worden tevens financieel doorgerekend. Het resultaat kan gebruikt worden voor neven- of herbestemming.

Het Oversticht heeft samen met andere partijen een transformatie advies opgesteld voor o.a. de H. Blasiuskerk in Beckum en de kerk Pleyendal in Dalfsen.

#### **De Oude Kaart van Flevoland en Overijssel**

Het Oversticht voerde het landelijk agendastellend onderzoek uit naar leegstand en herbestemming voor de provincies Flevoland en Overijssel.

#### **Meer informatie:**

[www.oversticht.nl](http://www.oversticht.nl)

# Annex

## R-MIT, TU-Delft

Vanuit R-MIT, de afdeling aan de faculteit Bouwkunde van TU-Delft die zich bezighoudt met onderwijs en onderzoek inzake vraagstukken over transformatie, herbestemming en instandhouding, mag een waardevolle bijdrage worden verwacht aan de Nationale Agenda Herbestemming.

Zo is er in het onderzoeksprogramma van R-MIT bewust gekozen om ook een verbinding te maken, aan te sluiten op het maatschappelijk debat over instandhoudings- en herbestemmingsopgaven. Om het programma in een (inter)nationale context in te bedden, is er voor gekozen het onderzoek rondom een verbindend onderzoeksthema te organiseren: 'de erfenis van de 21e eeuw'.

Herbestemming is een stevige en actuele ontwerpogave voor huidige en toekomstige generaties ontwerpers.

Het omgaan met herbestemming oftewel het bestaande kent een stevige complexiteit. Onze concrete inbreng kunnen wij leveren in de vorm van ontwerpend onderzoek: ontdekken van kansen voor herbestemming op de schaalniveaus stad/context – gebouw – en detail/materiaal.

Dit houdt in dat wij middels het organiseren van masterstudio(s) verkennend onderzoek verrichten naar de waarden van het bestaande (ondermeer stedenbouwkundig, architectonisch-ruimtelijk, bouwtechnisch, vastgoedtechnisch etc. etc. juist in relatie tot de cultuurhistorie) en zo potenties van het bestaande in beeld brengen. Naast deze studio's is er onze onderzoeksstaf die de nodige verdieping en reflectie tot zijn taak rekent. Een enkel woord nog over de positie van het 'ontwerp' in deze. De focus voor R-MIT is om het gebieds/gebouw-eigene in al haar denkbare facetten te portretteren (het DNA) in een creatief proces van analyseren en waarderen. Deze portrettering strekt zich uit van de poëtische kracht van het gebied (bestaande ondermeer uit gebouwen, openbare ruimte en landschap) tot de nuchtere techniek op diverse beschouwingsniveaus. Mede gevoed vanuit een multidisciplinaire visie (debatten/expertmeetings etc.), kan deze brede en diepe portrettering in een dynamisch

ontwerpproces ontwikkelingsscenario's aanjagen, tezamen met ideeën over programmering van uiteenlopende aard.

Het is juist in het 'wezenlijk kennen van het bestaande, in al haar complexiteit en in het onderkennen van met name potentie voor toekomstig gebruik', dat het ontwerp zich zal kunnen voegen in een denkbare reeks van samenhangende verhalen' over de actuele opgave van de toekomstige stad en het land.

Zo wordt binnen R-MIT gewerkt aan contextueel gevormde ontwerpers, verankerd in en geïnspireerd door (zelfs recente) geschiedenis. Breed georiënteerde bouwkundige ingenieurs/ontwerpers, die in hun houding zich geïnspireerd weten door de alfa en de bèta kant van een vakgebied dat je als 'Cultural Engineering' zou kunnen betitelen. Wij zien samenwerking met andere partners, uitwisseling van kennis en expertise, als een belangrijke zo niet randvoorwaardelijke bijdrage, een 'slijpsteen' voor de scherpte in onderwijs en voor ontwikkeling in onderzoek. Wij hopen die partners ook in het Nationaal Programma Herbestemming verder te zullen ontmoeten.

Onze betrokkenheid bij het Nationaal Programma is er in deelname aan workshops, expertmeetings, publicaties en ontwerp oefeningen zoals de herbestemmingsbiennale 2011. Bovendien is er een samenwerking tussen R-MIT, het Gelders Genootschap en Boei, waarbij de relatie tussen de praktijk van het herbestemmen en onderwijs/onderzoek nader onder de loep wordt genomen.

# Annex

## Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Veel aandacht gaat terecht uit naar de economische effecten van leegstand in Nederland: 7 mln vierkante meter kantoren staan leeg, 4 mln vierkante meter bedrijfsruimte, 16.000 winkels, één op de drie bedrijventerreinen zijn verouderd etc. Tegelijkertijd raken echter ook steeds meer historische en/of onder architectuur gebouwde gebouwen en complexen leeg: kerken, boerderijen, industriële gebouwen. Hierbij gaat het niet alleen om de economische waarde van deze gebouwen, maar ook om de culturele, sociale en ruimtelijke betekenis van deze gebouwen en complexen. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) zet zich in voor de herbestemming van deze gebouwen vanuit de overtuiging dat de waarde van erfgoed duurzaam is en kan leiden tot een innovatieve impuls voor het gebouw, z'n omgeving en stad of platteland in bredere zin. Vanuit die overtuiging, gebaseerd op het monumenten- en architectuurbeleid van de rijksoverheid, maakt de RCE het Nationaal Programma Herbestemming mogelijk en is zij direct betrokken bij de meeste onderdelen van de Nationale Agenda Herbestemming.

Daarnaast fungeert de RCE als adviseur bij legio herbestemmingvraagstukken, ontwikkelt en verspreidt zij kennis over herbestemming en is zij partner in diverse nationale en internationale samenwerkingsverbanden rondom herbestemming.

In concreto bevordert de RCE op de korte termijn kennisontwikkeling en verspreidt zij kennis bijvoorbeeld in de vorm van handreikingen voor de omgang met boerderijen, kerken en watertorens. Ook wil zij participeren in pilots rondom erfgoed en krimpgebieden en in herbestemmingopgaven in door het rijk aangewezen prioritaire regio's.

Vanuit haar positie in de erfgoedwereld, als adviseur inzake rijksmonumenten én als kenniscentrum op het terrein van de omgang met erfgoed, spreekt het voor zich dat de RCE haar opgaven alleen in een breder netwerk zoals van de Nationale Agenda Herbestemming kan en wil vorm geven.

**Meer informatie:**

[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)

# Annex

## Samenwerkende kenniscentra: KEI kenniscentrum stedelijke vernieuwing, Nicis Institute, Nirov, SEV

Via de Akte van Herbestemming worden (versnipperde) initiatieven samengebracht en wordt kennis gedeeld. Een dergelijke krachtenbundeling wordt ook nagestreefd door de vier kennisinstituten die deze annex in samenspraak opgesteld hebben. KEI, Nicis Institute, Nirov en SEV bevinden zich in een vergevorderd fusiestadium. Begin 2012 is de nieuwe nationale kennisorganisatie voor de ontwikkeling van stad en regio een feit.

Het vraagstuk van leegstand en herbestemming van cultureel erfgoed raakt alle zeven (werk)thema's waarop het nieuwe instituut zich richt:

- Wonen: (beweging op de) woningmarkt, woonkwaliteit, leefbaarheid.
- Sociaal: sociale aspecten van wonen, welzijn en integratie, onderwijs en arbeidsmarkt, veiligheid en identiteit.
- Duurzaamheid: verduurzaming bestaande gebouwen en duurzame gebiedsontwikkeling.
- Bereikbaarheid: infrastructuur, bereikbaarheid.
- Ruimtelijk beleid: ruimtelijke ordening, ruimte en water, krimp en ruimtelijke ontwikkeling, ondergrond.
- Economie: economie en innovatie, onderwijs en arbeidsmarkt, wijk economie.
- Bestuur: governance, bestuur, beleid, proces.

Het kennisinstituut draagt bij door middel van kennisoverdracht via de website, het uitgeven van tijdschriften en nieuwsbrieven, onderzoek, experimenten, netwerkactiviteiten en andere activiteiten op het gebied van professionalisering. Agendering en kennisverspreiding wordt via het omvangrijke netwerk van de gezamenlijke kenniscentra effectief aangepakt. De kennisbehoefte van de professionals die werkzaam zijn in het ruimtelijke, stedelijke en regionale domein is sturend in de activiteiten die worden ondernomen. Een concreet voorbeeld is de kennisfaciliteit bevolkingsdaling.

### Herontwikkeling van erfgoed als kans

Gebouwen en plekken (openbare ruimte) hebben een eigen verhaal en geschiedenis door een combinatie van ontwerp en gebruik. Door deze cultuurhistorische waarde kunnen ruimtelijke structuren belangrijke identiteitsdragers zijn: ze geven een plek een gezicht, maken bewoners trots en 'eigenaar' van hun nabije omgeving. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die actief gebruikt worden, zijn bovendien 'waardemakers'. Uit onderzoek blijkt dat monumenten een positieve invloed hebben op de waarde van het omliggend vastgoed. Erfgoed loont ook in het landelijk gebied. Zo kan via hernieuwd gebruik van cultuurhistorische landschappen bijgedragen worden aan duurzame oplossingen in klimaat- en watervraagstukken. Kortom, de herontwikkeling van cultureel erfgoed kan een sociale en maatschappelijke impuls bieden (identiteit, quality of life), maar genereert ook economische potentie (bezoekers, bestedingen, vestigingsklimaat etc.). De krachtige impuls die (tijdelijke) herbestemming teweeg kan brengen geldt bovendien niet alleen voor het gebouw/ensemble zelf, maar ook voor het omliggend gebied.

Het is echter lang niet altijd eenvoudig om de financiering rond te krijgen en een passende invulling te vinden, zeker als het gaat om krimpregio's. Als lange termijn rendement onvoldoende aangetoond kan worden, zal in de (korte termijn) kosten en baten analyse het technische resultaat prevaleren boven de architectonische waarde. Door de grote hoeveelheid leegstaand erfgoed is het lastig om een gebruiker te vinden. Bovendien zal het steeds lastiger worden om cultureel erfgoed een rendabele nieuwe bestemming te geven als door de kosten van renovatie en aanpassing aan de nieuwe functie de business case niet sluitend gemaakt kan worden.

Nu gebiedsontwikkeling stagneert en er minder verdien-capaciteit is op de ontwikkeling van projecten, zal de schaal

van de ingrepen veranderen. De schaal zal vooral kleiner worden. In veel gevallen zullen ontwikkelingen gefaseerd uitgevoerd worden. Dit biedt kansen en bedreigingen. Kansen in de zin van 'kiezen voor wat je hebt', bijvoorbeeld bestaande gebouwen. Bedreigingen in de vorm van weinig mogelijkheden voor bovenplanse verevening van mogelijke extra kosten van het aanpassen van erfgoed aan nieuw gebruik. Hiernaast wordt het strategisch benutten van de 'tussentijd' steeds belangrijker, want leegstand is schadelijk voor de leefbaarheid en het imago van een gebied. De leegstandsproblematiek betreft niet alleen het cultureel erfgoed in enge zin (monumenten) maar ook bedrijventerreinen, kantoorlocaties en woonwijken in herstructurering. Door (tijdelijke) herbestemming kan richting worden gegeven aan een gebied, door in te zetten op bepaalde doelgroepen, een functie of imago, waarbij een cultuurhistorisch pand of structuur leidend kan zijn.

De verschillen in het land zullen steeds groter worden: steden zullen blijven groeien terwijl voor verschillende regio's een daling van de bevolking werkelijkheid wordt. In de krimpregio's zal het vraagstuk van de leegstand, ook van cultuurhistorisch waardevolle panden, steeds manifester worden. In gebieden van groei is er altijd wel een nieuwe bestemming te vinden voor het oude waardevolle kerkje of boerderij, in dorpen in krimpregio's is dit niet het geval. Hoe kun je waardevolle gebouwen toch bewaren, gebouwen die voor toeristen juist aantrekkelijk zijn? Hoe kan door het cultureel erfgoed de lokale identiteit versterkt worden en selectieve migratie van bewoners en bedrijven voorkomen worden? De realiteit van krimp dwingt ons echter ook tot harde keuzen. De keuze bijvoorbeeld om ten faveure van het ene complex een ander gebouw te verlaten of te slopen. Ook dat is een vorm van herontwikkeling.

## Overzicht activiteiten

Het nieuwe instituut richt zich op elk van de drie sporen uit de Akte van Herbestemming, maar vooral op het tweede spoor: Ontwikkelen en delen van kennis en innovatie.

### Onderzoek en Experimenten

Er is een aantal lopende onderzoeks- en kennistrjecten binnen het nieuwe kennisinstituut:

- Onderzoeken vanuit het onderzoeksprogramma 'Kennis voor Krachtige Steden': Verevening van erfgoed bij gebiedsontwikkeling (Universiteit Twente/Nicis) en Waardering van erfgoed (VU/Nicis). De eerste resultaten dienen zich aan, zoals de becijfering van de waardeestijging van nabijgelegen vastgoed rond monumenten. Dit onderzoeksprogramma maakt deel uit van een samenwerkingsverband met NWO onder de noemer Verbinden van Duurzame Steden (VerDuS).
- Het kennisproject "Cultuurimpuls" heeft geleid tot een boek over de kracht van kunst & cultuur in aandachtswijken. Er is aangetoond dat via actieve cultuurinterventies de vermogens van de buurt en buurtbewoners worden bevorderd.
- Het Netwerk Erfgoed en Ruimte wordt sinds december 2010 in opdracht van de ministeries van OC&W, EL&I en I&M gecoördineerd door Nicis. Er zijn vier hoogleraren (VU, TU Delft, WUR) aan het onderzoeks- en onderwijsnetwerk verbonden. Er wordt jaarlijks een interuniversitaire module Erfgoed en Ruimte aangeboden en de focus breidt zich uit naar HBO-lectoraten en -studenten. Op het gebied van onderzoek wordt een meerjarige onderzoeksagenda, uitmondend in een programma, ontwikkeld. Het Netwerk werkt hierbij samen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en ondersteunt de implementatie van de Visie Erfgoed en Ruimte. De behoeften vanuit het veld van erfgoed professionals en ruimtelijke ordenaars zijn sturend voor de agenda. De kennisbehoefte wordt

geïnventariseerd via (regionale) vraagarticulatiesessies. Bestaande kennis wordt ontsloten via [www.netwerkerfgoedenruimte.nl](http://www.netwerkerfgoedenruimte.nl). Deze website linkt met herbestemming.nu.

- SEV deed in het verleden uitgebreid onderzoek naar de herbestemming van kantoren, waarin vooral de technische kant werd uitgezocht. Op dit moment lopen er experimenten met tijdelijke en flexibele bestemmingen, waarin zowel de regeltechnische als de exploitatiekant verder wordt uitgezocht. Ook wordt er een handleiding gemaakt voor de transformatie van kantoren. Deze expertise kan goed worden ingezet bij erfgoed.
- Het kennisinstituut zal ondersteuning bieden bij het Europese onderzoeksprogramma (JPI) Cultural Heritage and Global Change, bijvoorbeeld bij de (onderzoeks)agendering en netwerkvorming van Nederlandse spelers.

### **Professionalisering en kennisontwikkeling**

Het nieuwe kennisinstituut bevordert de (professionalisering van de) praktijk, onder meer via websites, nieuws- en themaberichten, publicaties, kennisateliers en stadslabs, over onderwerpen zoals:

- Herbestemming van cultuurhistorisch waardevolle panden en gebieden
- Strategisch inzetten van tijdelijke herbestemming
- Verdienmodellen en business cases rond herbestemming
- Herbestemming en ontwikkelend beheren (Ontwikkelend beheren gaat over het verminderen van de bedrijfsmatige, financiële en mentale scheiding tussen ontwikkeling en beheer om efficiencywinst te bevorderen en kwaliteit te verbeteren)
- Verankering cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit in beleid
- Het etaleren van succesprojecten van herbestemming in gebruik van erfgoed en cultuurhistorie

Professionals, bestuurders en beleidsmakers (o.a. G32) worden van oudsher door de vier instituten ondersteund. Zo heeft het Nirov in samenwerking met het Belvedere-programma een groot aantal projecten verzorgd, zoals 'Traditie in transitie' en 'Belvedere op de werkvloer'. Daarnaast nam de SEV deel aan het Amsterdamse initiatief Beheer maatschappelijk erfgoed. Ook organiseerde KEI bijeenkomsten over de rol van (cultuur)historie in de stedelijke vernieuwing en houdt zij een websitedossier bij op dit thema. Ook participeren diverse steden en ministeries in de onderzoeksconsortia rond erfgoed die Nicis heeft opgezet.

Het bestemmingsplannetwerk 'Op Dezelfde Leest' van het Nirov organiseert samen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed studiemiddagen rond het thema 'verankeren van waardevolle cultuurhistorie in het bestemmingsplan'. De vertaling van het MoMo-beleid (Modernisering Monumentenzorg) naar het ruimtelijke ordeningsplan staat hierbij centraal. Het nieuwe instituut ziet nog vele kansen om de praktijk te ondersteunen. Zo zouden 'parels' (best practices) op het gebied van cultureel erfgoed via inspirerende thema-excursies (financiering, regelgeving etc.) bezocht kunnen worden.

### Belang en betrokkenheid

Leegstand en herbestemming staat inmiddels overal op de agenda. Voor de bouw- en vastgoedsector is het een thema met grote impact. Herbestemmen vraagt om andere kwaliteiten en vaardigheden dan nieuw bouwen. Voor een professionele herbestemmingspraktijk moeten we kennis over herbestemmen ontsluiten, bijpassend instrumentarium ontwikkelen en verbindingen tot stand brengen tussen relevante mensen en organisaties. Onder de noemer 'herbestemmen van leegstaand vastgoed' ontwikkelt SBR die vakkennis en bieden we tal van activiteiten aan. SBR verbindt mensen met mensen en organisaties met organisaties om herbestemmen, transformeren en beheren op een duurzame manier gestalte te geven. Zo helpt SBR herbestemming vooruit en wordt leegstand teruggedrongen.

SBR is een kennisplatform zonder winstoogmerk dat de bouw- en vastgoedwereld ondersteunt en helpt met kennis. De naam SBR is oorspronkelijk een afkorting van Stichting Bouwresearch. Die naam dekte de lading niet meer, omdat SBR steeds meer een platformfunctie krijgt. Sinds 2003 is SBR daarom niet langer een afkorting, maar een eigenaam.

SBR is al enkele jaren actief op het terrein van leegstand en herbestemming. Onderstaand leest u meer over onze activiteiten.

### Platformactiviteiten

#### Linkedingroep Herbestemmen van leegstaand vastgoed

In 2009 is SBR begonnen met een Linkedingroep Herbestemmen van leegstaand vastgoed. Deze groep telt inmiddels (mei 2011) bijna 4.000 deelnemers. De groep heeft een brede scope en discussies behandelen verschillende thema's; van kantoren naar winkels en van braakliggend terrein tot monumentale gebouwen. De deelnemers komen uit alle sectoren die een relatie hebben met herbestemming; van architect tot ontwikkelaar en van belegger tot betrokken burger.

*Meer informatie: [www.linkedin.com](http://www.linkedin.com), search groups, 'Herbestemmen van leegstaand vastgoed'.*

#### Gulden Feniks en Nationaal Renovatie Platform

SBR faciliteerde de afgelopen jaren de Nationale Renovatie Prijs. In 2010 is een nieuwe impuls gegeven aan deze prijs. De prijs gaat nu door het leven als de Gulden Feniks en is onderdeel van het Nationaal Renovatie Platform. Op 7 juni gaat het platform live en worden de prijzen voor de verschillende categorieën uitgereikt. Voor herbestemming zijn de categorieën Transformatie en Gebiedstransformatie interessant. SBR blijft de komende jaren de prijs en het platform faciliteren.

*Meer informatie op [www.guldenfeniks.nl](http://www.guldenfeniks.nl) en [www.nrplatform.nl](http://www.nrplatform.nl)*

#### Netwerk Duurzame Monumentenzorg Overheid

Een duurzame monumentenzorg heeft veel raakvlakken met herbestemming. In 2010 lanceerde het Center for Sustainability van Nyenrode, in samenwerking met SBR, een netwerk waaraan zowel lokale als regionale overheden deelnemen. Van deze overheden nemen medewerkers van zowel de cultuurhistorische als de milieuafdelingen deel. Gezamenlijk sturen deze partijen onderzoek aan, wisselen zij ervaringen uit en bediscussiëren zij de resultaten met als doel deze in hun (klimaat)beleid te kunnen integreren.

*Meer informatie: <http://dumo-netwerk.ning.com/>*

## Opdrachten

### **Onorthodoxe benadering van transformatie leegstaande kantoorgebouwen**

SBR voert in opdracht van het ministerie van BZK, en in samenwerking met acht Nederlandse gemeenten, een onderzoek uit naar transformatie. Onderzoeksvragen zijn hoe transformatie gemeengoed kan worden gemaakt, welke belemmeringen in de praktijk écht een rol spelen en hoe die knelpunten – onorthodox als dat moet – op te lossen zijn. Publicatie van de resultaten zal najaar 2011 plaatsvinden.

### **Kennisimpuls Leegstaand vastgoed**

In 2009 voerde SBR in opdracht van VROM de Kennisimpuls Leegstaand Vastgoed uit. Het onderdeel van SBR richtte zich vooral op kantoren. Met een tweetal kennismakelaars werden velen, zowel overheden als bedrijven, op weg geholpen met hun vragen rond leegstand en herbestemming.

## Evenementen

### **Cursus Herbestemmen leegstaande gebouwen (vanaf 2010)**

SBR verzorgt samen met Aedes en het Nationaal Programma Herbestemming een tweedaagse cursus over het vinden van de juiste functie voor gebouw, financiën en fiscale regelingen, het verleiden van gebouweigenaren, regelgeving en veel voorkomende technische knelpunten. Komend najaar opnieuw.

### **Nationaal Congres Leegstand & Herbestemming (2010)**

De terugblik op dit congres – tevens de officieuze aftrap van het Nationaal Programma Herbestemming – is te vinden op de website van SBR. Met 350 bezoekers was het congres uitverkocht.

## Publicaties

### **TransformatieWijzer: van kantoor naar woonruimte (2010)**

Hoe bouw je leegstaande kantoren om tot woningen? De TransformatieWijzer sluit aan op de verschillende stappen in het transformatieproces. Zo bevat de publicatie eenvoudige rekentools om transformatieprojecten in een vroeg stadium op hun haalbaarheid te toetsen. Bovendien kan aan de hand van de uitgave een ‘fiscale scan voor aankoop’ worden uitgevoerd. Daarnaast biedt de Transformatiewijzer op concrete, interactieve en oplossingsgerichte wijze inzicht in relevante regelgeving en hoe regels proactief en stimulerend kunnen worden ingezet. Ook komen tal van voorbeelden van in de praktijk ontwikkelde ontwerpoplossingen aan bod.

### **Juweeltjes van herbestemming: 17 parels voor de stad (2010)**

In deze publicatie van SBR en Aedes staan zeventien juweeltjes van herbestemming. Zonder uitzondering zijn deze gebouwen parels voor de stad geworden. Onder andere omdat ze per direct een positieve uitstraling hebben op de leefbaarheid en de economie in de wijk. Het boekwerk is een inspirerend naslagwerk met prachtige voorbeelden voor iedereen die met herbestemming aan de slag wil. Bij de in deze publicatie beschreven parels hebben woningcorporaties een belangrijke rol gespeeld in het initiatief en de realisatie van de herbestemming. Juist op die rol en de mogelijkheden van samenwerken met corporaties gaat deze publicatie dieper in.

### **Handboek duurzame monumentenzorg (heruitgave, 2011)**

Het handboek laat zien dat juist bij monumentwaardige of waardevolle historische gebouwen de kansen voor duurzaam bouwen ongekend groot zijn! Het handboek is een must voor iedereen die zich vanuit milieu en / of cultureel oogpunt met monumenten bezighoudt. Dit handboek is mede mogelijk gemaakt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Rijksgebouwendienst.

### **Innovatieve draagstructuren voor functie-accomoderende gebouwen (2011)**

Het blijkt dat de herbruikbaarheid van een gebouw in sterke mate afhankelijk is van de draagconstructie. Naarmate een draagconstructie minder 'in de weg zit' nemen de mogelijke hergebruikmogelijkheden toe. Met de publicatie 'Innovatieve draagstructuren voor functie-accomoderende gebouwen' wil SBR ontwerpend Nederland informeren over draagconstructies die zo min mogelijk 'in de weg' zitten en hierdoor een lange periode geschikt zijn voor het dragen van een aantal gebruiksfuncties.

*Alle publicaties zijn te bestellen via de SBR kenniswinkel:  
[www.sbr.nl/kenniswinkel](http://www.sbr.nl/kenniswinkel)*

## **Gerelateerde activiteiten**

### **Ketensamenwerking**

Ketensamenwerking is een belangrijk begrip in de bouw anno 2011. Ook in herbestemmingsprocessen is samenwerking tussen partijen van wezenlijk belang.

SBR is via het programma Prestatiegericht Samenwerken bij renovatie en onderhoud al enkele jaren betrokken bij kennisoverdracht aan woningcorporaties en onderhoudsbedrijven. Voor Energiesprong ontwikkelt SBR momenteel een methodologie voor energiebesparingsprojecten.

### **Meer informatie:**

[www.sbr.nl](http://www.sbr.nl)

# Annex

## Team Ruimtelijke Kwaliteit Nederland

De acht regionale/provinciale welstands- en monumenten-organisaties hebben zich in 2010 verenigd in het expertise-netwerk Team Ruimtelijke Kwaliteit Nederland (TRKN) dat kan voorzien in een breed netwerk van ad hoc inzetbare specialisten voor specifieke vragen op het brede terrein van ruimtelijke kwaliteit.

### **De verschillende organisaties zijn:**

- Hûs en Hiem in Friesland
- Libau in Groningen
- Drents Plateau in Drenthe
- Het Oversticht in Overijssel
- Gelders Genootschap in Gelderland
- WZNH adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit in Noord-Holland
- Welstand en Monumenten Midden-Nederland in Utrecht
- Dorp Stad & Land in Zuid-Holland en Zeeland

Binnen dit netwerk kunnen de regionale organisaties beschikken over ruim tweehonderd gekwalificeerde deskundigen, die samen veel vragen op het gebied van bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, waardekaarten, programma's van eisen, welstands- en monumentenadviezen, of bijvoorbeeld bouwhistorische onderzoeken kunnen beantwoorden. Daarnaast hebben de verschillende organisaties binnen het TRKN de mogelijkheid tot het aanbieden van diverse en op maat gesneden consulentschappen, betreffende het veranderend buitengebied, transformaties van landgoederen; hoe om te gaan met de druk op cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle landgoederen, en betreffende herbestemming.

Een aantal activiteiten op het gebied van herbestemming is: het uitvoeren van herbestemmingsverkenningen, het opstellen en bijhouden van een lijst van leegstaande of leegkomende gebouwen die voor herbestemming in aanmerking komen, optreden als intermediair bij mogelijke

herbestemmingen, procesbegeleiding. Bij de meeste van deze projecten wordt actief samengewerkt met provincies, gemeenten en verder met alle partijen die bij een specifieke opgave betrokken zijn.

Het TRKN heeft vanwege het grote aantal specialisten een gedegen kennis op dit gebied en functioneert in sommige provincies dan ook als kennisinstituut.

### **Meer informatie:**

Secretariaat TRKN

[info@geldersgenootschap.nl](mailto:info@geldersgenootschap.nl)

# Annex

## Vakgroep Restauratie

De Vakgroep Restauratie is de branchevereniging van erkende restauratie bouwbedrijven. De 37 aangesloten bedrijven leggen zich toe op restauratie van monumenten. De ledengroep van de Vakgroep Restauratie neemt circa 2/3 van de restauratieproductie in Nederland voor haar rekening. De Vakgroep-bedrijven zien dan ook dagelijks de grote waarde van monumentale gebouwen in onze samenleving. Ook komen zij in hun bouwpraktijk veel herbestemmingsprojecten tegen. Restauratieprojecten, waarbij herbestemming aan de orde is, komen steeds vaker voor en worden door de bedrijven als volwaardige restauratieprojecten beschouwd.

De audits, die door certificerende instelling KIWA voor de certificeringsregeling *BRL-Erkend Restauratie Bouwbedrijf 2009* jaarlijks bij de lidbedrijven worden uitgevoerd, omvatten dan ook integraal de beoordeling van herbestemmingsprojecten.

De Vakgroep Restauratie benadrukt dat niet alleen voor het traditionele restauratiewerk, maar ook voor herbestemmingswerk specifieke kennis bij de uitvoerende bouwbedrijven aanwezig dient te zijn. Herbestemmingprojecten omvatten doorgaans complexe opgaven.

In de voorbereiding en uitvoering van deze projecten dienen goed opgeleide en ervaren restauratiemedewerkers te worden ingezet. De Vakgroep Restauratie pleit ervoor de opgedane kennis en ervaring te bundelen en in opleidingen en cursussen op diverse niveaus te verwerken.

De Vakgroep Restauratie onderschrijft de uitgangspunten in de Akte van Herbestemming dan ook van harte en zegt door ondertekening ervan, haar medewerking toe.

### **Voor meer informatie**

[www.vakgroeprestauratie.nl](http://www.vakgroeprestauratie.nl)

# Annex

## VNG, De Vereniging van Nederlandse Gemeenten

### Belang en betrokkenheid

“We moeten de reflex bedwingen om steeds maar nieuwe gebouwen neer te zetten, die nog mooier en beter zouden zijn dan de oude, zonder te kijken naar wat we al hebben.” Kees Jan de Vet, lid van de Directieraad van de VNG sprak deze woorden op het VNG-symposium ‘Gebouw zoekt vrouw’, 30 maart 2011. In Nederland staan veel panden leeg en die leegstand is in toenemende mate structureel van karakter. De omvangrijke leegstand heeft gevolgen voor de leefbaarheid in gemeenten. De openbare veiligheid kan bijvoorbeeld in het geding komen. Het is bovendien een verspilling van de schaarse grond in Nederland. Leegstand kan ook een oplossing bieden voor bepaalde groepen in de samenleving die op zoek zijn naar ruimte die niet voorhanden lijkt, zoals startende ondernemers en kunstenaars. Gemeenten hebben instrumenten in handen om de mate van leegstand en de mogelijkheden voor herbestemming of tijdelijk gebruik te beïnvloeden. Ze zijn niet eerst verantwoordelijk voor de problematiek van leegstand, maar kunnen vanuit het maatschappelijk belang wel een richtinggevende en faciliterende rol vervullen.

### Overzicht activiteiten

#### Handreiking Leegstand te Lijf

De VNG heeft een digitale handreiking samengesteld voor de aanpak van leegstand en het stimuleren van herbestemming. De handreiking Leegstand te Lijf is te vinden op [www.vng.nl/leegstandtelijf](http://www.vng.nl/leegstandtelijf). In de handreiking staan verschillende instrumenten beschreven die gemeenten kunnen inzetten, zoals de structuurvisie en bestemmingsplannen. Het nieuwste instrument, de leegstandverordening, is als modelverordening in de handreiking opgenomen. Gemeenten kunnen hiermee regels vaststellen voor het melden van leegstand van gebouwen, het voeren van gesprekken met eigenaren en het instellen

van bestuurlijke boetes. De handreiking is een groeidocument.

#### Argumentenkaart Leegstand en Herbestemming

De VNG ontwikkelde samen met het Nationaal Programma Herbestemming een zogeheten *Argumentenkaart Leegstand en Herbestemming*. Het doel van de kaart is inzicht te bieden in de argumenten die gemeenten hebben om een actieve rol te vervullen bij leegstand en herbestemmen. Met behulp van de kaart kunnen gemeenten bewust afwegen of zij hierin een actieve rol moeten spelen, en zo ja welke. Daarnaast geeft de kaart gemeenten inzicht in de soms tegenstrijdige belangen bij leegstand en herbestemming binnen een gemeente en de weerslag hiervan in verschillende gemeentelijke organisatiedelen.

#### Discussieplatform ROMnetwerk

Op het digitale kennis- en discussieplatform ROMnetwerk is een speciale themagroep Leegstand en herbestemming gestart. Via de themagroep kunnen gemeentelijke professionals en gasten kennis delen, vragen stellen aan vakcollega's, deskundigen raadplegen, etc. Via het netwerk worden ook de bevindingen van het Actieprogramma Leegstand Kantoren en het Nationaal Programma Herbestemming onder de aandacht gebracht. Inmiddels zijn meer dan 375 gemeenten lid van het ROMnetwerk. Meer informatie, of aanmelden voor de themagroep kan via [romnetwerk@vng.nl](mailto:romnetwerk@vng.nl) o.v.v. 'themagroep Leegstand en herbestemmen'.

#### Dienstverlening VNG

De VNG blijft gemeenten in het kader van de dienstverlening ondersteunen bij de afweging van herbestemming van monumentale complexen, zoals kerken, kloosters en industrieel erfgoed. Samen met beheerders en eigenaren van deze complexen zullen we via handreikingen en goede praktijkvoorbeelden een goed (her)gebruik stimuleren of naar alternatieven verwijzen.

# Annex

## Wonen boven Winkels Nederland

De vereniging Wonen boven Winkels Nederland streeft naar hergebruik/herbestemming van lege winkelverdiepingen voor wonen in binnensteden.

Al sinds de tachtiger jaren van de vorige eeuw beginnen de etages boven winkels in de binnensteden leeg te staan. Dat proces is nog steeds gaande zodat er nu in zo'n 50 steden, naar schatting 40.000 verdiepingen niet meer gebruikt worden. Leegstand leidt tot verval. Niet alleen van de panden zelf, maar ook van hun directe omgeving, de publieke ruimte. Leegstand gaat ten koste van levensduur en veiligheid. Leegstand leidt indirect tot extra ruimtebeslag op het buitengebied.

De binnenstad is het brandpunt en beeldbepalend voor de stad. Door te investeren in herbestemming van de winkelverdiepingen wordt meerwaarde gecreëerd in verscheidenheid en multifunctionaliteit. Dat geeft structuurversterking op economisch, sociaal én cultureel gebied en heeft een groot uitstralend effect naar de stad als geheel.

De praktijk leert dat het niet eenvoudig is om het tij te keren. Er is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld kantoren, monumentale en religieuze gebouwen, geen evidente probleem eigenaar. Bouwen in binnensteden is bovendien duur en lastig. De rentabiliteit komt pas tot uiting wanneer op lange termijn wordt gecalculeerd en alle maatschappelijke kosten en baten worden meeberekend.

Hergebruik van de lege winkelverdiepingen is in 2009 door de VROM-Raad aanbevolen als belangrijk instrument voor handhaving en versterking van de multifunctionaliteit van de binnensteden. De Raad stelt dat daarmee de kwaliteit van de "Publieke Ruimte" is gediend. Het karakteristieke, soms eeuwenoude stratenpatroon is een stuk "verstilde historie", een cultuurhistorische neerslag op stedenbouwkundig schaalniveau. De gevelwanden geven een caleidoscopische blik op de architectonische stijlontwikkelingen. Kortom, cultureel erfgoed waaraan deze gebieden een belangrijke en gewilde belevingswaarde ontleen. De vereniging Wonen boven Winkels Nederland is in 2006

opgericht uit lokale initiatieven. Er zijn 25 leden (rechtspersonen): gemeenten, woningcorporaties of samenwerkingsverbanden. De vereniging beijvert zich om de problematiek op de maatschappelijke en politieke agenda te krijgen, om kennis over aanpak en oplossingen te verbeteren en uit te dragen en om structurele voorwaarden voor projectrealisatie te verbeteren. In 2010 is o.a. samen met het Nationaal Programma Herbestemming stil gestaan bij de toekomstige vormgeving van Wonen boven Winkels.

De basis voor de specifieke kennisinfrastructuur en tevens uitwisselingsplatform is de website van de vereniging. Met het KEI (Kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing) is in 2011 een samenwerkingsverband aangegaan voor een verdere ontwikkeling. Meer specifieke kennis wordt gegenereerd en uitgewisseld in projectbezoeken en inhoudelijke bijeenkomsten. Daarin wordt de vereniging in komende jaren verder gebracht door het NIROV (Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting). De maatschappelijk/politieke aandacht wordt getrokken met diverse mediamiddelen. Nationale en regionale spelers worden rechtstreeks aangesproken. Verenigingsdoelen worden breed onderschreven. Zowel de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten als AEDES (branchevereniging van woningcorporaties) zullen ten behoeve van de vereniging in 2011 ruimte beschikbaar stellen op hun websites. Samenwerking wordt voortdurend gezocht met organisaties en instanties die een overlappend beleidsveld hebben. Met NIROV en KEI zijn nu concrete afspraken in voorbereiding. In het kader van de Nationale Agenda Herbestemming wordt het onderwerp wonen boven winkels geplaatst in de internationale context van de Biënnale Leegstand en Herbestemming. Ook willen we gezamenlijk bezien of en hoe het vraagstuk in het bredere kader van stedelijke (binnenstads)ontwikkeling nader vorm kan krijgen.

### **Meer informatie:**

[www.wonenbovenwinkelsnederland.nl](http://www.wonenbovenwinkelsnederland.nl)

November 2011

**www.herbestemming.nu**

info@herbestemming.nu

T 033 – 421 7 340

**Ontwerp** en-publique.nl

**Drukwerk** Libertas

