



# OVER>

## THEMA Herbestemmen



# Leegstand en herbestemmen

## vragen om nieuwe rol van overheden

### interview Petra Versluis

**Leegstand en herbestemmen. Thema's van nu. Overheden en commerciële partijen worstelen ermee. Wat te doen? Afschrijven en je verlies nemen? Tijdelijke invulling, afwachten tot het tij keert of slopen? Het Oversticht en overbuurman Bureau Ruimte werk, gevestigd in het pakhuis aan de overzijde van de gracht in Zwolle, adviseren bij herbestemmingstrajecten. Dat doen zij afzonderlijk, samen met anderen en steeds vaker met elkaar. Deze Over> geeft beide een stem en trapt af met een interview met mede-eigenaar van Bureau Ruimte werk Monique Schuttenbeld en Dirk Baalman, directeur Het Oversticht.**

#### HERBESTEMMINGSTRAJEC TEN – HET OVERSTICHT SCHREEF HET ZELF IN EEN FOLDER VOOR DE PROVINCIE OVERIJSSSEL –, ZIJN VAAK 'TAAIE PROCESSEN'. WAT IS DAARBIJ JULLIE ERVARING?

Monique: “Je ziet veel opdrachtgevers, in ons geval meestal gemeenten, worstelen met de problematiek. Belangrijk is de procesbegeleiding. Het gaat vaak om volhouden, de lange adem. Wij, vanuit onze strategie, vinden dat je vooral goed moet kijken naar de plek. Het Oversticht is goed in het analyseren daarvan. Dat is een stap die helaas in herbestemmings-trajecten nogal eens wordt overgeslagen.” “Hergebruik en herbestemming worden nogal eens puur vanuit het vastgoed bekeken”, vult Dirk aan. “Dat is een te smalle optiek. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het vooral om toegevoegde waarde, om belevingswaarde.”

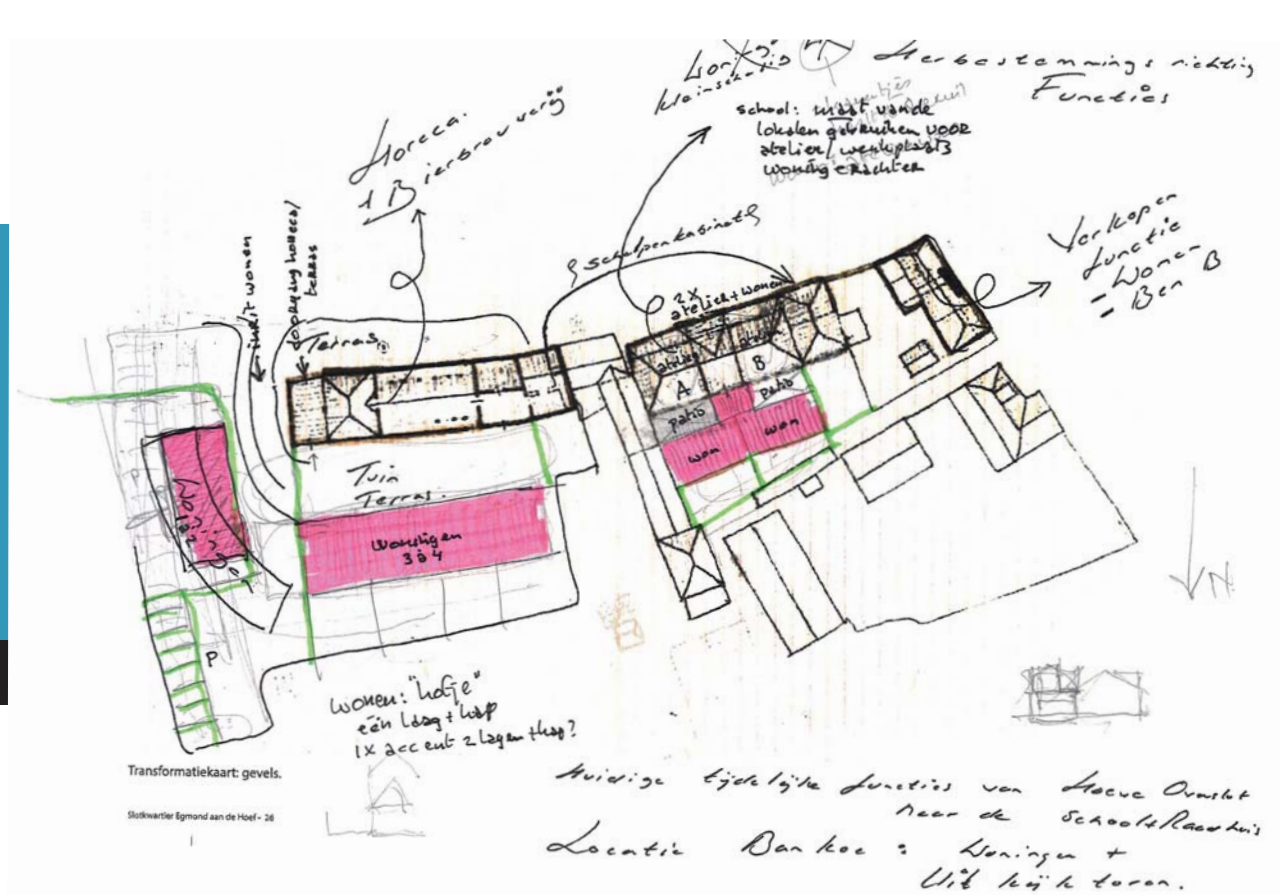
#### HERBESTEMMEN STAAT VOLOP IN DE BELANGSTELLING. NIET VOOR NIETS KOZEN WIJ HET TOT THEMA VAN DIT NUMMER. MAAR HOE ZIT HET MET DE OPDRACHTGEVERS EN EIGENAREN VAN VASTGOED. ZIJN ZIJ AL INGESTELD OP DE WERELD VAN NU? HOE GAAN ZIJ OM MET DE LEEGSTANDSVRAAGSTUKKEN?

Monique: “Ik constateer dat veel overheden en commerciële partijen moeite hebben met wat er al enige jaren aan de gang is. Zij raken de regie kwijt. Gaat het om herbestemming van gebieden, dan zijn er vaak veel eigenaren bij betrokken. Dan is de regievraag een lastige en dit vertraagt het proces.” “Overheden moeten zichzelf opnieuw uitvinden”, constateert Dirk. “De processen gaan anders. Gemeenten zijn gewend te sturen met grondbeleid, minder met publieke middelen als bestemmingsplannen en monumentenlijsten. Daarnaast is de realiteit dat men door de crisis geconfronteerd wordt met afschrijvingen van vastgoed. Het is verlies nemen en ondernemen of wachten op betere tijden. Initiatiefnemers bevinden zich in een impasse. Pijnlijk is dat die nogal eens leidt tot een afwachtende houding waarbij men geen stap durft te zetten. Een pokerspel, waarbij men wacht wie bereid is het eerste verlies te nemen.”



#### WAT KAN ZO'N PROCES DOORBREKEN?

Dirk: “Overheden zijn gewend te werken met hitlijsten, zoals onze monumentenlijsten. Mijn advies is: stel met dezelfde benadering, een shitlist op. Breng de drama's uit het verleden in kaart en maak keuzes. Je brengt daarmee een 'dwarskracht' in de impasse. Dit kan een kantelpunt zijn waarmee je uit het impasseproces komt. Als overheid kom je daarmee weer in een leidende, actieve rol. Je ziet dat gemeenten naar die nieuwe rol op zoek zijn. Rotterdam zit in zo'n transitie. Een gemeente als Utrecht heeft heel goed begrepen dat het toevoegen van vierkante meters vastgoed zinloos is. In het proces waarbij men een nieuwe bibliotheek wilde bouwen, heeft de gemeenteraad ingegrepen. Daar gaat men nu eerst leegstaande ruimtes benutten. Gemeenten als Zwolle en Enschede zijn volop bezig met een inventarisatie naar leegstand. En Deventer heeft een leegstandskaat voor de binnenstad.”



#### BEIDE BUREAUS, HET OVERSTICHT EN BUREAU RUIMTEWERK, HEBBEN RUIME ERVARING MET HERBESTEMMINGSPROJECTEN. WAT IS JULLIE MEERWAARDE VOOR EEN OPDRACHTGEVER?

“Die meerwaarde zit behalve in de kennis en ervaring ook in onze houding”, licht Dirk toe. “Bijna alle partijen zitten in herbestemmingsprocessen met belangen en emotie. Ze hebben te maken met leegstand, afschrijving, geen inkomsten. Wij zijn nuchter en onafhankelijk.” Monique: “Wij stellen daarbij de vragen die het proces verder helpen: ‘wat is het voor object of gebied?’ ‘wat kost ‘t om dit te ontwikkelen?’ ‘welke problemen kom je tegen en kunnen we die oplossen?’ Wanneer wij bij voorkeur vroeg in het proces invliegen, kunnen we alle omgevingsfactoren en problemen in kaart brengen. Op basis van die uitkomsten kunnen we ook adviseren over de functie. Al maak je in de praktijk nogal eens mee, dat de functie al op tafel ligt, vóór de analyse gemaakt is.”

#### JULLIE BUREAUS ADVISEERDEN GEZAMENLIJK DE GEMEENTE BERGEN BIJ HERBESTEMMING VAN HET SLOTKWARTIER VAN EGMOND AAN DEN HOEF. WAT TROF JE DAAR AAN?

Monique: “Een complex met een woning, een voormalige school en gemeentehuis, een boerderij en een slotruïne. De gemeenteraad had de wens dit gebied recreatief te ontwikkelen en had horeca bedacht op een nieuwe plek in het gebied. Men vroeg ons hier-naar te kijken. Wij hebben onze blik verbreed van object- naar gebiedsniveau. Alleen dan kun je een goeie keuze maken.” Dirk: “We hebben goed gekeken naar het programma dat boven het gebied hing: de wens om recreatieve activiteiten te ontplooiën. Op een dooie kasteelruïne alleen, komen geen mensen af. We hebben gezamenlijk een analyse gemaakt van het hele gebied, ook financieel. Vanuit de cultuurhistorische waardestelling bleek dat ook bij de monumentonderdelen in het gebied, ruimte zat voor ontwikkeling. Juist de bestaande vierkante meters kunnen gebruikt worden voor ontwikkeling van horeca. Daar hoeft niet nieuw voor gebouwd te worden. Ook voor de overige bebouwing zagen wij potentie om met nieuwe functies de aantrekkingskracht op recreanten te versterken. Met onze gezamenlijke quickscan konden we aantonen wat de kracht van het ensemble is en wat de zwakke plekken zijn. Ons advies daarbij is dan om – ook als het gaat om monumenten – afscheid te nemen van zwakke plekken als het

geheel er beter van wordt. Een waardestelling met daarin per ruimte de transformatiemogelijkheden aangegeven, is in zo'n geval een onderlegger waarmee keuzes gemaakt kunnen worden.”

#### TOT SLOT: DE GOUDEN TIPS BIJ HERBESTEMMING ZIJN...

Monique: “Zorg dat je alle feiten op tafel hebt, maak keuzes en een plan. Zet een stip op de horizon en werk er gefaseerd naar toe. Vermijd een opstapeling van ambities en randvoorwaarden. Pel af, maak het simpel en BEGIN!”

Info > **Monique Schuttenbeld** ■ m.schuttenbeld@bureauruimte werk.nl  
> **Dirk Baalman** ■ dbaalman@oversticht.nl

Slotkwartier, Egmond aan den Hoef



< Werkdocument  
keuzevarianten  
Slotkwartier



# Ruimte voor transformatie



Klooster Groot Bijsterveld, Oirschot  
omstreeks 1907

**Functiewisseling of veranderend gebruik van erfgoed brengt aanpassingen met zich mee. Een objectieve waardering in de vorm van een deskundige cultuurhistorische waardestelling is van groot belang bij het beschermen en transformeren van waardevolle elementen. Zo krijgen alle betrokkenen, het liefst in een zo vroeg mogelijk stadium, inzicht in de monumentale waarden. Daarbij is het proces van herbestemmen ook gebaat bij het in kaart brengen van de transformatieruimte: welke mogelijkheden er zijn voor transformatie, zonder de monumentale waarden (onnodig) aan te tasten.**

4

Mascha van Damme

- 1 Met de redengevende omschrijving worden de beschrijving van het object of complex en de waarden ingeschreven in het monumentenregister van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).
- 2 De methode is beschreven in de Richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek uit 2009, die tot stand zijn gekomen met vertegenwoordigers van de RCE, de Stichting Bouwhistorie Nederland, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, het Atelier Rijksbouwmeester en de Rijksgebouwendienst. Naast een omschrijving en toelichting worden de monumentwaarden met kleuren (respectievelijk blauw, groen en geel) per verdieping op plattegronden aangegeven.

Prinseneiland 89  
Amsterdam (cult. hist.  
waardestelling HO in  
opdracht van de  
eigenaar)



Een onafhankelijke waardestelling kan uitkomst bieden voor de toekomstige omgang met waardevol erfgoed. Bij elke aanpassing zou de waarde van het betreffende erfgoed uitgangspunt moeten zijn. Bij de aanwijzing tot monument worden de monumentale waarden van een gebouw of complex bepaald en benoemd in de redengevende omschrijving.<sup>1</sup> Deze biedt echter niet altijd afdoende houvast bij een verbouwing, omdat de redengevende omschrijving is opgesteld ter bescherming en niet anticipeert op nieuwe ingrepen. Soms bestond tijdens het beschrijven nog geen volledige duidelijkheid over de ontstaansgeschiedenis en de bouwgeschiedenis. Dan is meer onderzoek noodzakelijk om te kunnen bepalen over welke monumentale waarden het precies gaat en hoe daarmee omgegaan kan worden. Daarnaast is niet altijd duidelijk op welke elementen de benoemde waarden betrekking hebben. Zo is de uit 1957 daterende Weverij De Ploeg in Bergeijk aangewezen als rijksmonument mede vanwege het architectonisch waardevolle aandeel van Gerrit Rietveld in het ontwerp. Dan is het van belang om precies te bepalen in welke onderdelen van deze fabriek zich ‘de hand van Rietveld’ manifesteert.

## Verskil in waardestellingen

Een veel gebruikte methode voor het objectief waarderen is de bouwhistorische waardestelling, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen hoge, positieve en indifferente monumentwaarden.<sup>2</sup> Een bouwhistorische waardestelling kent beperkingen omdat de term suggereert dat alleen wordt ingaan op één onderdeel van de architectuurhistorische waarde en het onderzoek soms voorbij gaat aan het samenspel van alle andere factoren die een rol spelen bij het bepalen van de monumentwaarde. Daarbij is

de bouwhistorische waardering niet het geschikte instrument voor stedenbouwkundige of landschappelijke structuren, een erf, landgoed of een andere groenaanleg die in samenhang met een gebouw is ontworpen.

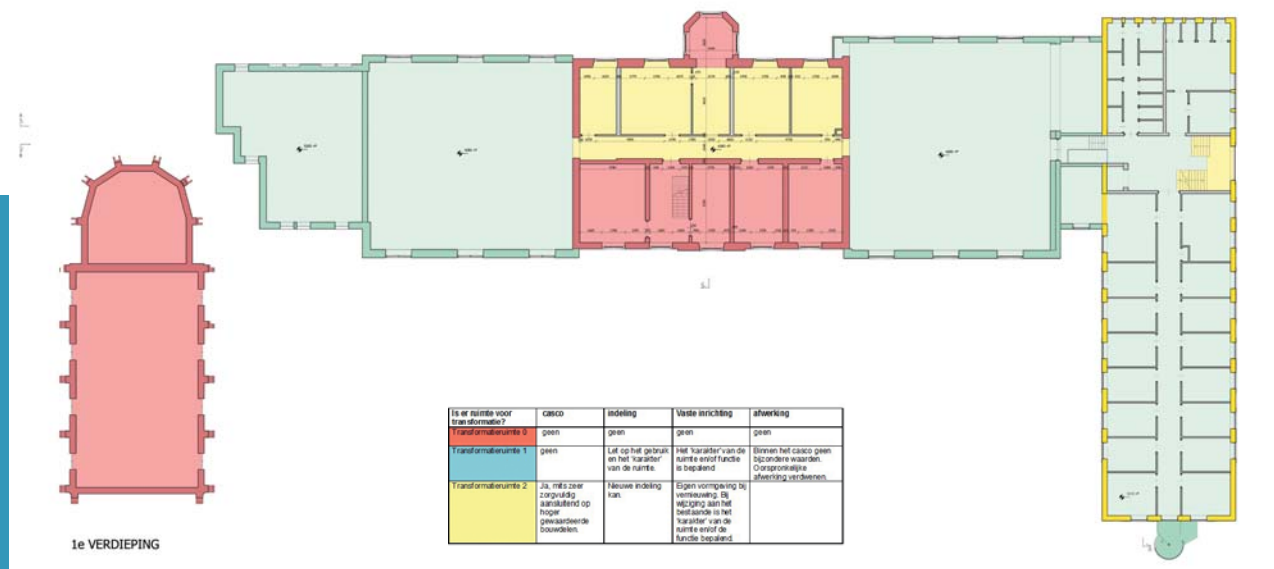
Een cultuurhistorische waardestelling dekt dan beter de lading. Hierin komen alle aspecten aan de orde die de monumentale waarde bepalen: de stedenbouwkundige, architectuurhistorische en cultuurhistorische waarde en de gaafheid. Ook uniciteit of zeldzaamheid is een waarde die bij het toekennen van een monumentenstatus en dus bij een waardestelling, een grote rol speelt. Tastbare, materiële elementen worden daarin benoemd en vergeleken en de meer subjectieve begrippen zoals ‘cultuurhistorische waarde’ worden zo objectief mogelijk gemaakt. Bouwhistorisch onderzoek maakt hier vanzelfsprekend deel van uit. Want zo ontstaat inzicht in de bouw- en ontwikkelingsgeschiedenis en de mate van gaafheid van de onderdelen uit verschillende perioden. Bij een contextuele waardestelling wordt een vergelijking gemaakt tussen de cultuurhistorische waarden van een bouwwerk of structuur met soortgelijke voorbeelden op landelijk, regionaal of plaatselijk niveau. Dit bredere onderzoek is soms nodig om het betreffende erfgoed in perspectief te kunnen plaatsen en zodoende de waarde nog preciezer te kunnen vaststellen. Een goed voorbeeld van een dergelijke contextuele waardestelling heeft Het Oversticht uitgevoerd voor klooster Groot Bijsterveld in Oirschot, in opdracht van IAA architecten en de nieuwe eigenaar. Op de plaats van een voormalig kasteel werd in 1772 een buitenplaats aangelegd. In 1903 vestigden de paters Montfortanen hun groot-seminarie op het landgoed en namen hun intrek in het huis. In de loop van een halve eeuw lieten ze een neogotische kapel bouwen en verschillende kloostervleugels. Eerder onderzoek had aangetoond dat de kloostervleugels hoge monumentale waarde bezitten. Het Oversticht heeft vergelijkbare kloostercomplexen uit dezelfde periode in de brede omgeving bekeken om deze beter te kunnen bepalen. De architectonische en stedenbouwkundige waarden bleken lager dan bij de verschillende referentieprojecten, de cultuurhistorische waarde juist relatief hoog.

## Transformatieruimte

Voor veel eigenaren en initiatiefnemers is een hoge monumentwaarde hun grootste angst. Toch hoeft die niet te betekenen dat ‘niets mag’. De wijze waarop Het Oversticht waardestellingen opstelt, is juist gericht op mogelijkheden, in plaats van beperkingen. Want juist(e) ontwikkeling, is het behoud van ons erfgoed. Bij de zoektocht naar mogelijkheden gaat het er vooral om of er niet onnodig monumentale waarden worden aangetast, zoals staat aangegeven in artikel 2 van de monumentenwet. Bekeken moet worden of de voorgestelde ingrepen onmisbaar zijn voor het goed







Schema  
transformatieruimte  
Groot Bijsterveld



functioneren van het gebouw of complex met zijn nieuwe bestemming, en of de ingrepen kwalitatief hoogwaardig genoeg zijn om bij te dragen aan monumentale waarden.

Om een onderlegger voor de mogelijke dialoog te bieden, brengt Het Oversticht al geruime tijd, naast de monumentale waarden en kwaliteiten van het betreffende erfgoed, ook de transformatieruimte in beeld. Hiermee wordt de vertaalslag gemaakt van behoud naar ontwikkeling en aangegeven waar mogelijkheden zitten voor aanpassingen aan een nieuwe functie zonder de monumentale waarden en kwaliteiten ontoelaatbaar aan te tasten of onherkenbaar te maken. Net als bij de waardering, onderscheiden we bij de benoeming van de transformatieruimte drie niveaus. Op plattegronden of kaartmateriaal wordt aangegeven waar, welke transformatieruimte mogelijk is. Een begeleidende tabel of tekst geeft toelichting waarop deze betrekking kan hebben: de structu-

ren, het casco, de bouwkundige elementen, de vaste inrichting of de (interieur)afwerking.

De waarderingsplattegronden komen niet noodzakelijkerwijs één op één overeen met de transformatieplattegronden, bijvoorbeeld omdat een onderdeel wel hoge cultuurhistorische waarden bezit, maar het casco of de constructie aanpassingen toelaat, of omdat de architectonische waarde zich vooral toespit op de voorgevel. De bovengenoemde kloostervleugels van Groot Bijsterveld in Oirschot zijn hiervan een goed voorbeeld. Bij het hoofdpostkantoor op de Neude in Utrecht is het omgekeerde het geval. Hier is het vrijwel gave casco hoog gewaardeerd. Toch laat het casco transformatie toe om het grootschalige gebouw beter op de fijnmazige binnenstedelijke structuur te laten aansluiten en vooral de vrijwel gesloten achterzijde aan de Oudegracht te laten bijdragen aan de levendigheid van deze hoofdstructuur.

Schema  
transformatieruimte  
Post Utrecht

Foto's Prinseneiland,  
Amsterdam; Post  
Utrecht en  
rechtsboven in kleur  
Huis Nieuw Rande,  
Deventer



### Conclusie

De reden voor een waardestellend onderzoek kan verschillen, toch is de methode vrijwel altijd hetzelfde. Aanleiding kunnen plannen zijn van een (nieuwe) eigenaar om het pand te verbouwen en geschikt te maken voor een nieuwe functie, mogelijke verkoop of grootschalig onderhoud. In opdracht van de Stichting IJssellandschap heeft Het Oversticht bijvoorbeeld een cultuurhistorische analyse en waardering van landgoed Nieuw Rande bij Deventer gemaakt om een leidraad te bieden bij het grootschalige onderhoud en om de mogelijke kap van een aantal bomen in het tot bos verwilderde park, onderbouwd te kunnen verantwoorden aan alle bezoekers.

De gemeente Enschede vroeg een waardestelling en transformatiestudie van de Ambachtschool aan de Boddenkampsingel om bij verkoop van het pand aan de nieuwe eigenaar te kunnen meegeven wat beslist behouden moest blijven en wat de mogelijkheden zijn voor eventuele aanpassingen bij herbestemming.

Ook bij niet-monumentale objecten of structuren is het maken van een waardestelling een goede methode om de karakteristieken van een gebouw, tuin, landgoed of erf helder in beeld te krijgen. Van belang is de zorgvuldige analyse van de plek, de omgeving en de gebouwen, zodat de kunsthistorische en cultuurhistorische waarden in beeld gebracht kunnen worden en de meest waardevolle elementen in de nieuwe ontwikkelingen een plek kunnen krijgen. Zaak is om zo vroeg mogelijk alle partijen, zowel de eigenaar, als de mogelijke ontwikkelaar, ontwerpers, betrokken ambtenaren, en zo nodig de RCE, te betrekken bij de waardestelling, zodat iedereen op de hoogte is en het er over eens kan worden wat de uitgangspunten zijn voor behoud en transformatie. Deze werkwijze schept voor alle partijen helderheid, zodat het proces zo soepel mogelijk kan verlopen.



# Het juiste programma op de juiste plek!

Herbestemming vraagt om kritische procesbegeleiding

**Rick Meijer is als planeconoom verbonden aan Bureau Rekenruimte, zusterbureau van Bureau Ruimtewerk. Monique Schuttenbeld is partner en projectleider van Bureau Ruimtewerk. Beide bureaus zijn afzonderlijk inzetbaar, maar werken ook veel samen. Daar waar mogelijk – bijvoorbeeld bij een vraag vanuit de gemeente Bergen naar de mogelijkheid en haalbaarheid van nieuwe initiatieven in het Slotkwartier Egmond aan den Hoef – mèt Het Oversticht. Rick mag dan een economische achtergrond hebben, voor hem is haalbaarheid méér dan cijfers alleen.**

**NIETTEMIN:** “Wil je een gebiedsontwikkeling in gang zetten, dan heb je helderheid in cijfers nodig. Zicht op de financiële haalbaarheid is essentieel. Herbestemmingsprojecten starten vaak vanuit de wens een nieuwe functie te geven aan een gebouw, een object. Vaak mondt zo’n beperkte aanleiding uit in een veel grotere gebiedsopgave en gaat het al snel om gebiedsontwikkeling. Juist

in de aanpak van complexe projecten ligt onze kracht. Bij een ‘gewone’ gebiedsontwikkeling rekenen we uit wat het project nu gaat opleveren (netto contante waarde heden). Bij herbestemmen (tijdelijk en definitief) gaat het veel meer om de waarde in de toekomst (eindwaarde van het project). Het investeren in een tijdelijke functie nu, kan voor de toekomst veel waarde toevoegen aan de locatie. Onze ontwikkelstrategie en rekenmodellen zijn hier op afgestemd. We werken daarbij samen met partners zoals Het Oversticht.”

**RICK EN MONIQUE SCHETSEN TER ILLUSTRATIE DE VRAAG VANUIT DE GEMEENTE BERGEN, WAARBIJ HET VERZOEK OM TE KIJKEN NAAR DE HERBESTEMMINGSMOGELIJKHEDEN VAN EEN GEBOUW, LEIDDE TOT EEN INTEGRAAL ONDERZOEK NAAR EEN HEEL GEBIED.**

“Omdat de mogelijkheden van een enkel object nu eenmaal niet los te zien zijn van de ontwikkelingen van de omgeving. Voor een slimme herbestemming ga je op zoek naar opbrengsten en kansen in een bredere context. Planprocessen, zeker die van lange termijn-gebiedsontwikkelingen, zijn continu aan veranderingen onderhevig. Nu de vraag naar woningen minder is geworden, sturen we bij. Enerzijds kijken we naar andere mogelijke functies om het plaatje rond te krijgen, anderzijds houden we ook de kosten kritisch tegen het licht.”

**AANLEIDING VOOR HERBESTEMMING VAN EEN LEEG GEBOUW OF TERREIN IS IN NEGEN VAN DE TIEN GEVALLEN LEEGSTAND. DE ERVARING VAN DE MENSEN VAN RUIMTEWERK EN REKENRUIMTE SLUITEN AAN BIJ DIE VAN HET OVERSTICHT:** “Vaak is er al een idee over de invulling. Maar het is heel belangrijk om te kijken of dit wel het juiste programma op de juiste plek is. Biedt de nieuwe functie wel de oplossing? Daar kunnen wij vanuit de kwantitatieve kant naar kijken. Een slimme strategie, cultuurhistorische waardstelling en kennis over de transformatieruimte zijn daarbij belangrijk. Herbestemmen is ‘hot’ en hergebruik is duurzaam, maar transformatie van gebouwen is vaak net zo duur als nieuwbouw. Een waardestelling brengt dan in een vroeg stadium in beeld of – als het gaat om een gebouw – dit de moeite waard is en wat je met het gebouw kunt.”

Hembrugterrein, Zaandam



St. Anna-terrein, Venray



**HERBESTEMMEN IS NIET PER DEFINITIE EEN GOEDKOPE OPLOSSING. MAAR HET ALTERNATIEF, LEEGSTAND EN NIETS DOEN, KOST OOK GELD. MEIJER:** “We adviseren soms opdrachtgevers het ontwikkelen van gebouwen en gebieden uit te stellen. Soms is het beter nu even te wachten of de fasering aan te passen, dan de stress van de financiële pijn volledig op te lossen door op korte termijn te handelen. Tijdelijke invulling, een tijdelijke herbestemming van een pand, kan dan uitkomst bieden. Tijdelijke functies vragen echter ook om een gedegen businesscase. De businesscase bestaat niet alleen uit een visie op het tijdelijke gebruik, maar ook uit heldere vastgoedberekeningen en het introduceren van en zoeken naar geschikte partijen die de tijdelijke functie kunnen realiseren. De structurele leegstand van met name kantoren, is groot. Bij kantoren is het aantal opties voor herbestemming beperkt. Studentenwoningen, hotels zijn mogelijkheden. Maar ook daarvoor is de markt op een zeker moment verzadigd. Heb je kantorenterreinen met een leegstand van 30%, dan doe je er als overheid goed aan keuzes te maken. Gemeenten zouden in dat geval moeten overwegen in welke gebieden zij wellicht leegstand accepteren. Waar ga je je voor inzetten en wat laat je los? We kunnen inzicht geven in de investeringsoverwegingen van eigenaren en dit geeft een financieel beeld onder welke omstandigheden transformatie (financieel) aantrekkelijk is.”

**GA JE ALS PARTIJ TOT HERBESTEMMEN OVER, DENK DAN, ADVISEERT SCHUTTENBELD, OP EEN REALISTISCHE MANIER IN MOGELIJKHEDEN EN KANSEN EN HEB JE BEDREIGINGEN IN BEELD.** “Herbestemmen vraagt om partijen met gedrevenheid. Zorg dat je kwaliteit aan tafel hebt en een goede aansturing van het proces. Doorbreek het kip- en eiverhaal. Maak duidelijke keuzes. Dat is voor een gemeente soms lastig. Stel jezelf kritisch de vraag of je het juiste programma creëert op de juiste plek. Neem de financiële kant mee in je afweging.” “Gok er niet op dat je behoefte kunt creëren”, vult Meijer aan. “Dat is gevaarlijk. Maak een keuze om in ieder geval met iets te beginnen. Werk dat uit via een aantal geformuleerde principes en laat daarvan een vliegwielwerking uitgaan.”

Info > **Rick Meijer** ■ [r.meijer@bureaurekenruimte.nl](mailto:r.meijer@bureaurekenruimte.nl)

**Monique Schuttenbeld** ■ [m.schuttenbeld@bureauuimtewerk.nl](mailto:m.schuttenbeld@bureauuimtewerk.nl)



Slotkwartier, Egmond aan den Hoef







# Waardestelling, transformatieadvies en marktverkenning

Aan de Bovenhavenstraat in Kampen ligt de voormalige Kamper Glashandel. Een deel van de vroegere fabriek is reeds afgebroken. Wat resteert zijn drie panden: het restant van de fabriek (nr. 8-10), de bijbehorende directeurswoning (nr. 12) en de naastgelegen villa (nr. 14). Deze bebouwing tussen de Bovenhaven en de Bovenhavenstraat maakt deel uit van het noordelijke restant van een langgerekt 19e-eeuws industriegebied langs de IJssel.



Niels Tienstra

De gemeente Kampen heeft ingezet op herontwikkeling van het gebied en de genoemde bebouwing aan de Bovenhavenstraat, maar hield hierbij nog verschillende scenario's open. Een van de mogelijke scenario's was sloop van de gebouwen van de voormalige glasfabriek, in combinatie met nieuwbouw op de plek. Ook wilde de gemeente graag een scenario onderzoeken waarbij behoud en herontwikkeling van deze gebouwen het uitgangspunt vormden. De gemeente Kampen besloot dit onderzoek stapsgewijs op te starten. De eerste stap betrof het vaststellen van de bouw- en cultuurhistorische waarden, de mogelijke ruimte voor eventuele aanpassingen/verbouwing (de transformatieruimte) en de kosten voor de eventuele restauratie van de bebouwing. De gemeente heeft Het Oversticht gevraagd dit onderzoek uit te voeren. Doel was vooral om een inspiratiebron te bieden voor toekomstige keuzes en ontwerpen voor herbestemming van de panden en ontwikkeling van het gebied. Het Oversticht heeft ABT gevraagd om vanuit technisch en financieel perspectief mee te adviseren.

Met name het benoemen en in beeld brengen van de transformatieruimte per pand – waar is ruimte voor wijzigingen en welke onderdelen zouden vanuit cultuurhistorische overweging behouden moeten blijven? – bood de opdrachtgever inzicht in de mogelijkheden van de panden, in plaats van de onmogelijkheden.

René van Dijk, kwartiermaker Bovenhavenstraat en opdrachtgever: “Het restant van de glashandel bestond voor mij simpelweg uit gebouwen, niet veel meer dan dat. De transformatiestudie van Het Oversticht verschaftte mij een veel completer beeld. De studie ging niet alleen over de gebouwen en welke onderdelen waardevol waren en niet zouden moeten verdwijnen, maar plaatste de gebouwen in een historische context en vertelde het verhaal van de plek. Juist de context en het verhaal van de gebouwen maakten ze voor mij waardevol. Hergebruik van de bestaande bebouwing werd voor mij hierdoor veel logischer.” Zo is het in de fabrieksruimte bijvoorbeeld goed mogelijk om de nieuwe tussenwanden te verwijderen, waardoor er ruimte is de







indeling van het interieur te wijzigen. En zo geldt voor de villa op nummer 12 dat er aan de achterzijde ook ruimte voor eventuele ingrepen is. Daarnaast is ook een kostenraming voor restauratie van de verschillende panden gemaakt. Hierbij is er rekening mee gehouden dat enkele elementen gerestaureerd en hergebruikt kunnen worden en dat andere aan het einde van de technische levensduur zijn en vervangen dienen te worden.

De uitkomsten van het onderzoek zorgden ervoor dat de gemeente heel duidelijk een afweging kon maken tussen sloop en nieuwbouw of restauratie van de bestaande gebouwen. Uit het onderzoek bleek bijvoorbeeld dat restauratie van de bestaande gebouwen financieel gezien prima kon concurreren met sloop/nieuwbouw. René van Dijk: “Aanvankelijk gingen wij uit van de realisatie van stadswoningen op deze plek, vaak een standaard gekozen oplossing. De transformatiestudie van Het Oversticht heeft ons veel meer op het spoor gezet van een bestemming die meer bij de historie aansluit: bedrijvigheid of andere functies dan wonen alleen.”

Vervolgens vroeg de gemeente Kampen Het Oversticht ook de tweede stap verder te onderzoeken: een inventarisatie naar mogelijke initiatiefnemers en mogelijke functies voor de locatie. Bij dit onderzoek werkte Het Oversticht samen met Bureau Ruimtewerk. Aan de hand van deze marktverkenning kan een uitnodiging naar de markt worden gedaan. Op basis van verschillende gesprekken met de opdrachtgever en gesprekken met potentiële initiatiefnemers en betrokkenen zijn verschillende mogelijkheden benoemd. Een van de mogelijkheden die levensvatbaar lijkt, is het realiseren van een zorgconcept in de villa en de directeurswoning of op het

nu nabijgelegen braakliggende terrein. In de voormalige fabriek zou bedrijvigheid ontwikkeld kunnen worden, mogelijk gekoppeld aan het zorgconcept in de voormalige woningen.

Een positief effect van het transformatieadvies, de marktverkenning en de gesprekken die hierbij gevoerd werden, is het proces dat erdoor werd aangezwengeld. Een dergelijk transformatieonderzoek dient als katalysator voor een heel gebied. Als duidelijk wordt dat behoud heel goed kan samengaan met ontwikkeling en dat het juist een zoektocht is naar de mogelijkheden van het bestaande (en niet de beperkingen), ontstaat er enthousiasme en ziet men vanuit verschillende geledingen kansen. Het onderzoek heeft ‘mooie idealen’ een realiteitszin gegeven. Het is nu zaak op korte termijn de eerste stappen te zetten om de goodwill te behouden bij de betrokkenen.

René van Dijk: “Ik vind het fijn dat het aansluitende marktonderzoek, en ook de transformatiestudie, niet direct uitgaan van grote en meeslepende ideeën. Ik ben blij met de uitgesproken erkenning in het onderzoek dat het beter is om klein te beginnen en zo gefaseerd het gehele gebied aan te pakken. Dit sluit ook veel beter aan op de dagelijkse praktijk. Zo komen we stap voor stap tot herontwikkeling van het gehele gebied.”

Info transformatieadvies  
 > Mascha van Damme ■ mvandamme@oversticht.nl

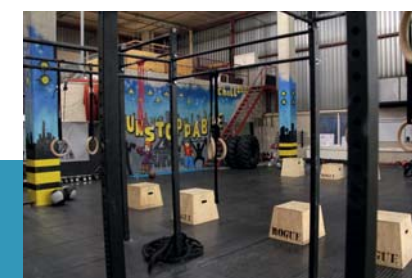
Info marktverkenning  
 > Petra Versluis ■ pversluis@oversticht.nl  
 > Monique Schuttenbeld ■ m.schuttenbeld@bureauRuimtewerk.nl





# Opdrachtgever in beeld

De omslag kwam door de crisis. Het angstige vermoeden dat de geplande nieuwbouw op de plek van de oude Polaroidfabriek in Enschede niet verkocht zou worden, deed woningbouwvereniging Domijn besluiten om de bestaande gebouwen te behouden en er een nieuwe invulling voor te zoeken. Samen met woningcorporatie Ons Huis en met medewerking van een groot aantal andere partijen verrees de Performance Factory.

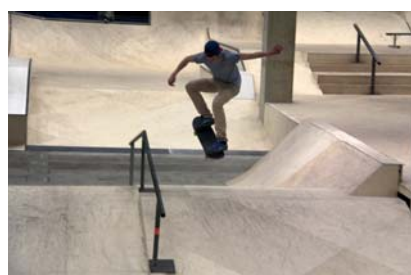
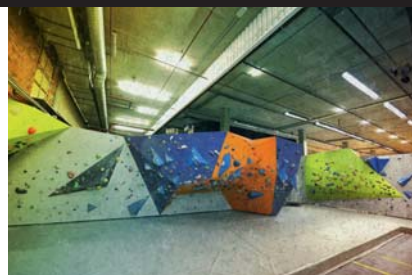


## Topdorp in een Toplandschap

Met de gemeente Losser stortte Domijn zich in 2011 op een hele andere problematiek. Niet een leegstaand gebouw, maar een dorp bedreigd door krimp en een relatief hoge werkloosheid, kwam onder de aandacht. Het wegdorp Overdinkel, gelegen in het Nationaal Landschap Noordoost-Twente, kende meerdere moeilijkheden, die de leefbaarheid van het dorp in gevaar brachten. De kenmerken van het dorp zijn verwaterd. Om het tij te keren werd een missie vastgesteld. Gemeente Losser en Domijn zetten zich in voor een duurzame ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit. Samen met Het Oversticht werd een transformatieadvies opgesteld waarin ingrepen zijn benoemd die aansluiten bij het specifieke karakter, de identiteit van het lintdorp. De voorgestelde ingrepen hadden te maken met verkeerskundige aanpassingen, het versterken van de winkelstraat, het inpassen van een cultuurhuus en het herinrichten van het rommelige gebied bij de grensovergang. Dit alles met als doel de karakteristiek van het dorp te benutten en te versterken.

Info > Maartje van Hellemond   
mvanhellemond@oversticht.nl

## Maartje van Hellemond



### Een andere manier van denken

Woningbouwverenigingen zijn door de crisis teruggeworpen op hun kerntaken en die bestaan vooral uit het onderhouden van bestaande huurwoningen en het bouwen van nieuwe woningen. Door het inzakken van de woningmarkt bleek grootschalige nieuwbouw echter nauwelijks meer rendabel. Investerings in bestaande leeggekomene complexen leken op een financieel debacle uit te lopen. Woningbouwvereniging Domijn had het complex van het failliete Amerikaanse Polaroid aan de Hoge Bothofstraat in Enschede gekocht. Al sinds 1971 was dit bedrijf gevestigd in een deel van het oude textielcomplex van Van Heek aan de rand van het centrum van Enschede. In de loop der tijd had het bedrijf er meerdere gebouwen bijgeplaatst, het meest markante daarvan op de hoek

van de Oldenzaalsestraat en de Hoge Bothofstraat. In eerste instantie was het plan om de gebouwen te slopen en er een nieuwe wijk te bouwen. Die plannen gingen in de koelkast, maar de crisis bleek te lang aan te houden om er niets te ondernemen. Herbestemming van de verschillende gebouwen moest de oplossing bieden. Het behouden en versterken van de gebouwen is belangrijk bij de herontwikkeling van het terrein van Polaroid. John Slot, projectleider bij Domijn, beseftte dat er voor deze locatie een andere manier dan de gebruikelijke 'top down' van herbestemmen moest komen, die inhoudt dat de eigenaar een nieuwe gebruiker gaat zoeken en kaders stelt voor gebruik. Domijn zocht samenwerking met Ons Huis en de gemeente Enschede en bedacht een nieuw concept. Niet een ontwikkeling die

van bovenaf wordt opgelegd, maar 'bottom-up' werken met partners en uiteindelijke gebruikers. Er werden geen dichtgetimmerde plannen vooraf ontworpen, maar een door alle partijen uitgewerkte en gedragen ambitie, die een plaats kreeg binnen de gebiedsvisie Enschede Centrum. Het kreeg de naam Performance Factory; een gebiedsontwikkeling die faciliteert en stimuleert om een ieders mogelijkheden en talenten te benutten. De nieuwe 'bottom-up' werkwijze van herbestemmen is voor Domijn een succes: "Bij een volgende herbestemming zullen we deze werkwijze zeker weer gebruiken", aldus John Slot. Het Oversticht maakte in opdracht van Domijn een waardestelling met transformatieruimte, die niet alleen inzicht gaf in de waarde van de afzonderlijke gebouwen, maar ook in de waarde van het gehele

gebied. John Slot: "De waardestelling zorgt voor bewustzijn; wat was dit vroeger en wat kun je er nu mee doen." De plek van de Polaroidfabriek heeft, door zijn voorgeschiedenis als één van de grootste textiel-fabrieken van ons land, een grote cultuur-historische waarde, niet alleen voor Enschede, maar ook voor Nederland. En ook de diverse gebouwen (gebouwd vanaf de negentiende eeuw tot 1986) vertegenwoordigen hun eigen architectuurhistorische waarde. John Slot is helder over de rol van de waardestelling binnen het proces: "Door de waardestelling wordt inzichtelijk welke onderdelen waardevol zijn. Het is nu een leidraad voor de architect, die de waardevolle onderdelen in zijn nieuwe ontwerp verwerkt." Naast cultuurhistorische waarde was voor

Domijn ook de vastgoedwaarde die de gebouwen nog bezitten van groot belang, want waarom iets slopen dat nog goed is? In samenwerking met Archiprix besloot Domijn in 2012 een besloten ideeënprijsvraag te organiseren voor architecten, stedenbouwers en landschapsarchitecten. De opgave van de prijsvraag betrof de organische ontwikkeling van het Polaroid-complex tot een binnenstedelijke smeltkroes van cultuur, sport, maatschappelijk ondernemen en onderwijs. In één van de voormalige fabriekshallen vond de kick off plaats, waarbij Het Oversticht op basis van de cultuurhistorische waardestelling de opgave heeft toegelicht en heeft aangegeven waar de transformatieruimte van de diverse gebouwen zit. Op deze wijze konden de cultuurhistorische waarden hun plek vinden in een nieuw ontwerp.



# Herbestemming in het landelijk gebied



**Ervenconsulent adviseert met oog voor behoud  
waardevolle elementen en ruimte voor ontwikkeling**

Anneke Coops

16

Olst Wijhe, rood-voor-  
rood

Het landelijk gebied is in de afgelopen jaren flink veranderd. Van een puur agrarisch werkland-  
schap is al decennia geen sprake meer. Natuurlijk zijn er nog streken waar het agrarisch gebruik  
voorop staat, maar er is steeds meer ruimte voor andere vormen van gebruik in het buitengebied.  
Vroeger kon je kamperen bij de boer, nu zoeken steeds meer agrariërs naar verbreding, en hebben  
naast hun boerenbedrijf bijvoorbeeld kinderopvang op de deel, bed en breakfast in de schuur, of  
een paardenpension op het erf.



Kampen, theeschenkerij, toegevoegd aan stal



Rouveen, verbouwde schuur



Te transformeren stal  
en erf in Dinkelland

Boeren die hun bedrijf helemaal beëindigen, stappen over op bij-  
voorbeeld samenwerking met een zorginstelling of verkopen hun  
erf. Verschillende vormen van zorg op het platteland worden al  
aangeboden in het landelijk gebied van Overijssel.

Steeds meer is sprake van bedrijven die helemaal beëindigd wor-  
den. De cijfers liegen er niet om: men verwacht dat in de komende  
jaren elk jaar 3 % van de boeren stopt met het bedrijf. Tussen nu  
en 2020 zullen 1750 van de ongeveer 9000 boeren in Overijssel  
hun bedrijf beëindigen.

Sinds 2006 adviseren de ervenconsulenten in het buitengebied  
van Overijssel, in heel veel gevallen bij vragen over functieveran-  
dering en herbestemming. Met hun ontwerpende blik, hun kijk op  
de ruimtelijke kwaliteit van erven en hun kennis over historie en  
streekeigenheid kunnen zij goed meedenken en adviseren over de  
inrichting van erf en landschap bij een nieuwe bestemming. Zij  
bekijken met eigenaar en gemeente of en hoe de erftransformatie  
gepaard kan gaan met behoud en versterking van karakteristieke  
en waardevolle elementen en geven aan hoe nieuwe elementen  
kunnen worden toegevoegd.

Herbestemming op karakteristieke erven of van beeldbepalende  
gebouwen spreekt natuurlijk het meest tot de verbeelding. In de

afgelopen jaren zijn dan ook veel nieuwe functies ontstaan op  
oude erven, zijn voormalige boerderijen of schuren verbouwd tot  
recreatievoorziening of atelierruimte, of hebben een nieuwe  
bestemming als vertaal-, architecten- of ingenieursbureau gekre-  
gen. Typische kenmerken van een boeren erf kunnen bij dit soort  
herbestemmingen goed worden behouden: dan gaat het om infor-  
maliteit, samenhang, de vanzelfsprekendheid van de ligging in het  
landschap en van de ligging van de gebouwen ten opzichte van  
elkaar (het erfensemble), om er maar een paar te noemen. Vragen  
als: waar komt het terras, waar kan men parkeren, kunnen op cre-  
atieve wijze worden opgelost, met behoud van deze kenmerken.  
Vragen over herbestemming van voormalige varkensstallen, nieu-  
we elementen op een erf, kwamen de afgelopen jaren mondjes-  
maat langs. Door de veranderingen in de landbouw zal dit soort  
vragen vaker komen. De ervenconsulent zal, eventueel onder-  
steund door deskundigen uit andere disciplines, adviseren over  
de mogelijkheden van behoud, sloop of tijdelijk hergebruik van lig-  
boxenstallen, varkens- en pluimveestallen.

Info > **Anneke Coops** ■ [acoops@oversticht.nl](mailto:acoops@oversticht.nl)

**Ingrid Nij Bijvank-van Herel** ■ [inijbijvank@oversticht.nl](mailto:inijbijvank@oversticht.nl)



# Leemculehof: Landschappelijke en architectonische kwaliteitsimpuls

18

Petra Versluis



Huidige situatie erf



Een kavel kopen van 2,5 hectare met daarop een erf vol oude varkensschuren. Dit gaan herbestemmen tot een erf met drie boeren-erfwoningen, ingebed in een landschap met ruimte voor een poel, een boomgaard en een soortenrijk grasgebied met heggen en houtwallen. Het zijn de ambitieuze plannen van Lidie en Leo Janssen uit Dalfsen



Aan de Leemculehof in Dalfsen worden, zodra de wijziging van het bestemmingsplan rond is, de sloopactiviteiten gestart. Het voormalige varkensbedrijf was dicht tegen een woonwijk aan de rand van Dalfsen gevestigd. De omwonenden zijn blij met de ontwikkeling die gaat plaatsvinden. Leo Janssen: "We hebben omwonenden, gemeente en Het Oversticht in een vroeg stadium bij onze plannen betrokken. We hebben ambitieuze plannen. Wensen om exclusief en vernieuwend te bouwen, maar passend bij het landelijk karakter van de locatie. Voor het zover is, moet er nog veel gebeuren. De bestemming wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen, er worden inrichtingsplannen opgesteld en twee kavels verkocht. Wij streven naar een optimale inrichting van het gebied, waardoor er een sterke kwaliteitsimpuls zal plaatsvinden ten opzichte van de huidige situatie. In de plannen krijgt landschapsontwikkeling een belangrijke plaats." "De mensen die op de Leemculehof uitkijken hebben we al vroeg meegenomen in onze ideeën", vertelt Lidie. "We wilden de bestaande aanrijroute vanaf de weg verleggen, zodat deze aansluit op een straat. Onze nieuwe overburen waren daar blij mee. Zo hebben zij geen koplampen meer die in hun kamer schijnen. Reden voor de gemeente om in te stemmen met de wijziging. Ook over de inrichting van het land-

schap hebben we overlegd met omwonenden. Op basis van hun wensen hebben we de oorspronkelijke opzet voor de boomgaard verkleind en zullen we de heggen die er komen, niet al te hoog maken. De bewoners willen hun uitzicht graag behouden en dat respecteren we." De initiatiefnemers zijn positief over de constructieve en prettige opstelling van de gemeente en de bijdrage van het Oversticht. "We hadden zelf veel ideeën over wat en hoe we wilden bouwen en over de landschappelijke inpassing. Ervenconsulent Ingrid Nij Bijvank-van Herel en adviseur Rik Onderdelinden hebben daar een goede aanvulling op kunnen geven. Het idee van de poel in een lager gelegen deel van wat nu nog weiland is en de aanleg van een boomgaard, bijvoorbeeld. Daar zijn we blij mee en die gaan we realiseren. In gesprek met Rik zijn we los gekomen van het soort woning dat we in ons hoofd hadden. Een mooie, strakke, vierkante doos, wilden we. Maar dat bleek op deze plek geen slimme keuze. Nu wordt er door Maas Architecten een woning ontwikkeld die recht doet aan deze prachtige locatie. Deze wordt op advies van Rik Onderdelinden op een plint gezet, waardoor de overgang naar het landschap beter is. Daarnaast heeft Rik een rol gehad in het Beeldkwaliteitplan dat we hebben opgesteld voor de ontwikkeling van de drie

erven als totaal, in relatie met het omringende landschap." Leo en Lidie Janssen zijn het traject ruim een jaar geleden gestart met de koop van de kavel. Zij rekenden erop dat het maximaal drie tot vier jaar zou duren voordat ze, na wijziging van het bestemmingsplan, konden gaan bouwen. Inmiddels staat in de tuin van hun prachtige boerderij aan de Ruitenborghweg in Dalfsen het bord te koop. "Dankzij de medewerking van omwonenden, gemeente en Het Oversticht gaat alles veel sneller dan verwacht. De plannen zijn positief ontvangen. We verwachten over afzienbare tijd aan de slag te kunnen op de nieuwe locatie. Afscheid nemen van onze huidige prachtige plek doet een beetje pijn, maar we kijken erg uit naar het realiseren van onze plannen aan de Leemculehof. Dat is allemaal spannend en het is een heel traject. Idealisten en wereldhervormers zijn we niet. Wel vinden we het belangrijk dat er weer een mooi stukje Dalfsen bij komt. Als mensen hier in de toekomst genieten van de ruimte, met de nieuwe bebouwing en het landschap, dan is ons doel bereikt."



# Vuile handen: meewerken in ontwerpteam



Provinciehuis Gelderland

Dirk Baalman

Bij de transformatie van monumenten is een goede kennis van de monumentale waarden van belang, maar ook een organisatie van het ontwerpproces die een goede inzet van die waarden borgt. Door naast 'waarden' te benoemen, óók aan te geven welke transformatieruimte er in een monument zit, kun je als adviseur een initiatiefnemer en zijn ontwerper goed op gang helpen. Bij complexe opgaven is het nog effectiever om een dialoog te organiseren tussen 'monument' en 'ontwerp'. Het transformatie-ontwerp komt dan tot stand in nauwe samenspraak tussen monumentenadviseur en architect.



De Ploeg, Bergeijk



Nu transformatie eerder de bouwopgave is dan nieuwbouw, komen steeds vaker zulke grote transformatie-opgaven voor. Belangrijke instituties verliezen hun betekenis (de post, het ministerie, de kerk), of fuseren tot grotere eenheden (waterschappen, kerkgenootschappen) en de concentratie op de steden leidt tot nieuwe bouwopgaven in bestaande casco's ('retail'). In toenemende mate raakt Het Oversticht betrokken bij zulke opgaven, met name buiten ons traditionele werkgebied. Vaak gaat het om grote belangen, waardoor risico's, ook in het ontwerpproces, zoveel mogelijk beperkt moeten worden. Met de kennis van de omgang met monumenten die Het Oversticht opdeed als toetser van aanvragen voor een monumentenvergunning, leveren we op verschillende plaatsen een bijdrage aan zulke transformaties.

Bij de wijziging van de voormalige textielfabriek 'De Ploeg' in Bergeijk adviseert Het Oversticht het ontwerpteam (IAA-architecten en Merk X) over de omgang met de monumentale waarden van dit rijksmonument. Aan de basis daarvan ligt een analyse van de waarden en de transformatieruimte.

Bij de transformatie van het voormalige ministerie van Economische Zaken aan de Bezuidenhoutseweg in Den Haag (een rijksmonument van voormalig rijksbouwmeester D.E.C. Knuttel), schreef de Rijksgebouwendienst een Europese aanbesteding uit. In een dialoogfase van bijna twee jaar, concurreerden hier drie consortia voor de verwerving van een DBMO-contract (design, build, maintain + operate) van 30 jaar. In elke consortium zat expertise voor ontwerp, vastgoedontwikkeling, bouw, installa-

tie, beheer en onderhoud, alsmede erfgoed. Het Oversticht maakte deel uit van het TBI-consortium met o.a. architectenbureau Fokkema (Delft). Elk consortium maakt een vergunning- en uitvoeringsgereed plan, dat ook door welstands- en monumentencommissie op haalbaarheid is getoetst. Overleg in dergelijke processen is leerzaam, omdat elke uitspraak over behoud van monumentale waarden direct wordt vertaald in gevolgen voor ontwerp, bouw, onderhoud en exploitatie. Dat dwingt tot scherpte over die waarden en tot een heldere visie op de essenties van een monument. Overigens werd deze aanbesteding niet gewonnen door het TBI-consortium, maar door het team van Facilicom.

Bij dit gebouw van EZ, dat voor de vestiging van de belangrijke drie planbureaus van de rijksoverheid geschikt wordt gemaakt, ging het onder meer om de vraag welke betekenis moet worden toegekend aan de op- en aanbouwen die architect Ruijsenaars in de jaren '80 aan het gebouw van Knuttel heeft gemaakt. De waardstelling die het rijk aan de consortia verschaftte, gaf er hoog van op, maar daar dachten wij anders over. Zij miskennen de betekenis van het gebouw van Knuttel, hun bruikbaarheid is gering en uit het oogpunt van duurzaamheid is er veel op aan te merken. In de ontwerpen van alle drie de consortia werd dan ook van sloop van die toevoegingen uitgegaan.

Op vergelijkbare wijze werkten we met IAA-architecten en Merk X aan het ontwerp voor de Europese aanbesteding van een nieuwe Bibliotheek Humaniora voor de Universiteit van Amsterdam op het Binnengasthuisterrein. Behoud van de binnentuin tussen de voormalige ziekenhuisgebouwen werd het uitgangspunt voor dit ontwerp, dat ook voorzag in de transformatie van de voormalige chirurgische kliniek, rijksmonument uit de jaren '20.

In Utrecht is a.s.r. vastgoed eigenaar van het voormalig postkantoor aan de Neude, een magniefiek gebouw uit de jaren '20 van architect J. Crouwel. De hal ervan staat op het netvlies van ieder die het gebouw ooit bezocht. a.s.r. heeft het initiatief genomen om Post Utrecht te transformeren tot winkelcentrum en horeca, met onder meer een hotel. Rijnboutt architecten uit Amsterdam (expert in 'retail') is verantwoordelijk voor het ontwerp. Het Oversticht analyseerde ook hier over de monumentale waarden en de transformatieruimte. Hier was een belangrijk gegeven dat het plan voor dit postkantoor was gebaseerd op dat van Rotterdam Coolingsel. Dat betekende een gebouw met een duidelijke voorkant (Neude) en een hinderlijke achterkant (Oude Gracht; de vroegere expeditiehof). Nu de betekenis van de Oude Gracht ingrijpend is veranderd, is die achterkantsituatie ongewenst. Het ontwerp voorziet dan ook in sloop van de garages en autohof en de toevoeging van een glazen bouwdeel voor winkels.

Het Oversticht adviseerde tijdens het ontwerpproces over de erfgoedaspecten van het ontwerp en de ontwerpvarianten. Dit bete-



Ministerie van EZ, Den Haag &gt;





Binnengasthuisterrein, Amsterdam



Klooster Groot  
Bijsterveld, Oirschot



Artist impression  
bibliotheek Utrecht  
(Rijnboutt) in  
opdracht van a.s.r.  
vastgoedontwikkeling

kent ook ondersteuning in het vergunningentraject, onder meer bij de gesprekken met de monumentencommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Juist voor het gereedkomen van het plan ontstond in Utrecht het idee om de plaatselijke bibliotheek in Post Utrecht onder te brengen. Dit betekent een ingrijpende plaanpassing, die de architecten in recordtijd realiseerden. Een besluit over de keuze voor bibliotheek of 'retail' ligt nu bij de nieuwe gemeenteraad voor.

Op dit moment werken drie consortia in een 'dialoofase' aan het ontwerp voor de aanpassing van de gebouwen van de provincie Gelderland in Arnhem, waarvan Huis der Provincie (rijksmonument van architect J. Vegter) en kantoor Rijnstaete deel uitmaken. Het Oversticht werkt hier in het consortium van Facilicom met architectenbureau Kraaijvanger (dat eerder de restauratie van provinciehuis Overijssel in Zwolle deed).

Het werken in deze teams aan dergelijke opgaven, weerspiegelt goed de verschuiving van nieuw bouwen naar herbestemming en hergebruik. Het is leerzaam omdat de samenwerking in die teams een andere houding vraagt dan die van 'toetser van de plannen van een ander', hoezeer de ervaring daarmee er ook de basis voor is. Leerzaam is het ook, omdat in elke casus de toetsing gebeurt door een andere monumentencommissie en door andere rijksadviseurs. Dat leert dat in de erfgoedsector de eenduidigheid, voorspelbaarheid en transparantie van criteria nog een flinke slag kunnen maken, een inzicht dat we graag mee terug nemen naar onze eigen monumentencommissies.

Info > [Dirk Baalman](#) ■ [dbaalman@oversticht.nl](mailto:dbaalman@oversticht.nl)  
[Mascha van Damme](#) ■ [mvandamme@oversticht.nl](mailto:mvandamme@oversticht.nl)





## Herbestemmingstip <

### Waanders In de Broeren

In de voormalige Broerenkerk in Zwolle, op een steenworp afstand van Het Oversticht, is sinds half juli 2013 'Waanders In de Broeren' gevestigd. Op een oppervlakte van circa 1600 m<sup>2</sup> exploiteert Waanders niet alleen een boekhandel. Er kan ook gegeten en gedronken worden in de brasserie en er worden regelmatig lezigen en concerten georganiseerd. Tentoonstellingen zijn er in de kloostergang en op de bovenste etage, direct onder de gerenoveerde gewelven van de kerk.

Het interieur in de kerk is ontworpen door Bk. Architecten. Het gaat daarbij om een 3-laagse inbouw en een winkelinterieur. Daarbij moest een balans gezocht worden tussen de historische waarde, grootte en hoogte van de kerk en een logistiek goed werkende winkelfunctie. Door de 3-laagse inbouw los te houden van het schip, blijft de 60 meter lange kerkas behouden. De uitstraling is met witte balkons en natuurlijke materialen sober, om zo min mogelijk inbreuk te maken op de sfeer van de kerk. Omdat de kerk niet voorziet in een service-unit, is aan de zuidzijde van het koor van de kerk een aanbouw gerealiseerd. Hier zijn de toiletten, de keukens en de installaties in ondergebracht. Rob Moritz van 19 het atelier tekenen de voor het ontwerp. Dit leunt op het idee van de pandjes die in vroeger tijden tegen de kerk hebben gestaan. "In 1703 mocht een pijpenmaker een werkruimte bouwen, in 1707 werd een bergkamer voor aarde en lege vaten gebouwd. In de jaren zestig van de twintigste eeuw werden de huisjes helaas gesloopt," aldus initiatiefnemer Wim Waanders. Het proces tussen leidde tot een ontwerp van vier smalle huisjes, die achter de gevels één gebouw vormen. De lichte gevels verspringen en hebben zinken daken.

Op 11 juni ontvangt Het Oversticht haar relaties in Waanders In de Broeren. Zie voor meer informatie [www.oversticht.nl](http://www.oversticht.nl)

## VOLK ZOEKT ERF

**ZWOLLE - Door de vergrijzing en de wijzigingen in het zorgstelsel is er behoefte ontstaan naar doelgroepgerichte woonvormen. Het Oversticht onderzoekt in het project Erven voor ouderen of deze woonvormen als economische drager kunnen fungeren voor vrijgekomen agrarische bebouwing. De vraag van (groepen) ouderen en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle erven en erven nabij voorzieningen, staan centraal.**

Erven voor ouderen sluit aan bij de ambitie van provincie Overijssel om sociale kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit samen te brengen. In dit project worden minimaal drie realiseerbare businesscases ontwikkeld voor woonvormen van ouderen op erven, met als doel voldoende rechtvaardiging te creëren om het project op te zetten, te starten en uit te voeren. De cases worden gepresenteerd in een inspiratieboek, dat als leidraad gebruikt kan worden voor toekomstige initiatiefnemers.

Het Oversticht is op zoek naar geschikte locaties in de IJsselstreek, Vechtdal en Noordooit Twente, die kansen bieden voor deze woonvormen. De voorkeur gaat hierbij uit naar leeggekomen of leegkomende agrarische erven. Bent u of kent u een agrariër die hierin kansen ziet, of hebt u de onvervulde droom op een (collectief) zorg-erf te wonen? Neem dan contact op met Ginette Veldman, [gveldman@oversticht.nl](mailto:gveldman@oversticht.nl) tel. 038-4254561.



## Uitgelicht <

### Cursus Streekeigen landelijk vastgoed in Overijssel



Veel landelijk vastgoed verandert van functie. Agrariërs vergroten hun bedrijf, anderen stoppen er mee. Nieuwe bedrijfsfuncties ontstaan op erven; er komen meer-generatiewoningen etc. Wie meer wil weten over de mogelijkheden om bij die veranderingen de streekeigenheid van het erf te behouden, of mogelijk te versterken kan terecht bij de cursus 'Streekeigen landelijk vastgoed in Overijssel'. Deze eendaagse cursus wordt op 11 en 20 november 2014 georganiseerd door Het Oversticht en de Stichting RIBO (Stichting Scholing, Restauratie en Innovatie in de bouw in Overijssel). De cursus vindt plaats op Erve Woldhuis te Hengelo en is bedoeld voor aannemers en ontwerp bureaus, architecten en makelaars, landgoedeigenaren, gemeenten en rentmeesters. Ook overige belanghebbenden – particulieren en initiatiefnemers – zijn welkom. De cursus is opgezet dankzij een financiële bijdrage van de provincie Overijssel. Makelaars, die bij de NVM of NVR zijn aangesloten ontvangen studiepunten. Medewerkers van bouwbedrijven, vallend onder het Bouw CAO, kunnen rekenen op een vergoeding vanuit het Scholingsfonds voor de bouw. Het herbestemmen van opstallen en erf komt uitgebreid aan bod in deze cursus. Daarnaast geeft de cursus informatie over het restauratievak en het werk van de ervenconsulent. Deelnemers kunnen ervaringen uitwisselen met mensen uit andere vakgebieden.

De kosten bedragen € 245,- inclusief koffie/thee, lunch en lesmateriaal (exclusief btw). Aanmelden voor de cursus kan tot 30 oktober 2014 bij Reinhilde Schuderer ([rschuderer@oversticht.nl](mailto:rschuderer@oversticht.nl)). De cursus gaat door bij minimaal 12 deelnemers.

Neem voor meer informatie contact op met Reinhilde Schuderer, Het Oversticht, 038-4254572.

## in de Agenda <

### TOT ZIENS OP HET VNG-CONGRES!

Tijdens het VNG-congres op 17 en 18 juni 2014 in Drechtsteden ontmoeten het Oversticht, Bureau Ruimtelijk en Stimuland u graag in stand 26.

### THEMADAG HERBESTEMMING

Op 10 september organiseert Het Oversticht samen met Bureau Ruimtelijk en Bureau Rekenruimte een themadag over herbestemming. U krijgt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging. Noteert u de dag alvast in uw agenda?

### Colofon

OVER> is een uitgave van Het Oversticht en wordt verspreid onder de donateurs van Het Oversticht, bestuurders en ambtenaren van de provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten en de gemeenten Dronten, Lelystad en Noordooitpolder, leden van de welstandscommissies, architecten, stedenbouwkundigen en overige relaties van Het Oversticht.

Het Oversticht  
Postbus 531, 8000 AM Zwolle  
T (038) 421 32 57  
E [mail@oversticht.nl](mailto:mail@oversticht.nl)  
W [www.oversticht.nl](http://www.oversticht.nl)

Bureau Ruimtelijk en Rekenruimte:  
Thorbeckegracht 39  
8011 VN Zwolle  
T (038) 425 43 21  
E [info@bureau ruimtelijk.nl](mailto:info@bureau ruimtelijk.nl)  
[info@bureau rekenruimte.nl](mailto:info@bureau rekenruimte.nl)  
W [www.bureau ruimtelijk.nl](http://www.bureau ruimtelijk.nl)  
[www.bureau rekenruimte.nl](http://www.bureau rekenruimte.nl)

**Redactie** Dirk Baalman, Anneke Coops, Mascha van Damme, Maartje van Hellemond, Niels Tienstra en Petra Versluis

**Vormgeving** Annelies Mikmak

### Beeldmateriaal

Het Oversticht en Bureau Ruimtelijk.  
Foto's Waanders In de Broeren:  
Hans Westerink  
Beeld artist impression Post Utrecht:  
6x6 in opdracht van a.s.r. vo

### Druk

Coenradi  
© Het Oversticht, Zwolle, juni 2014