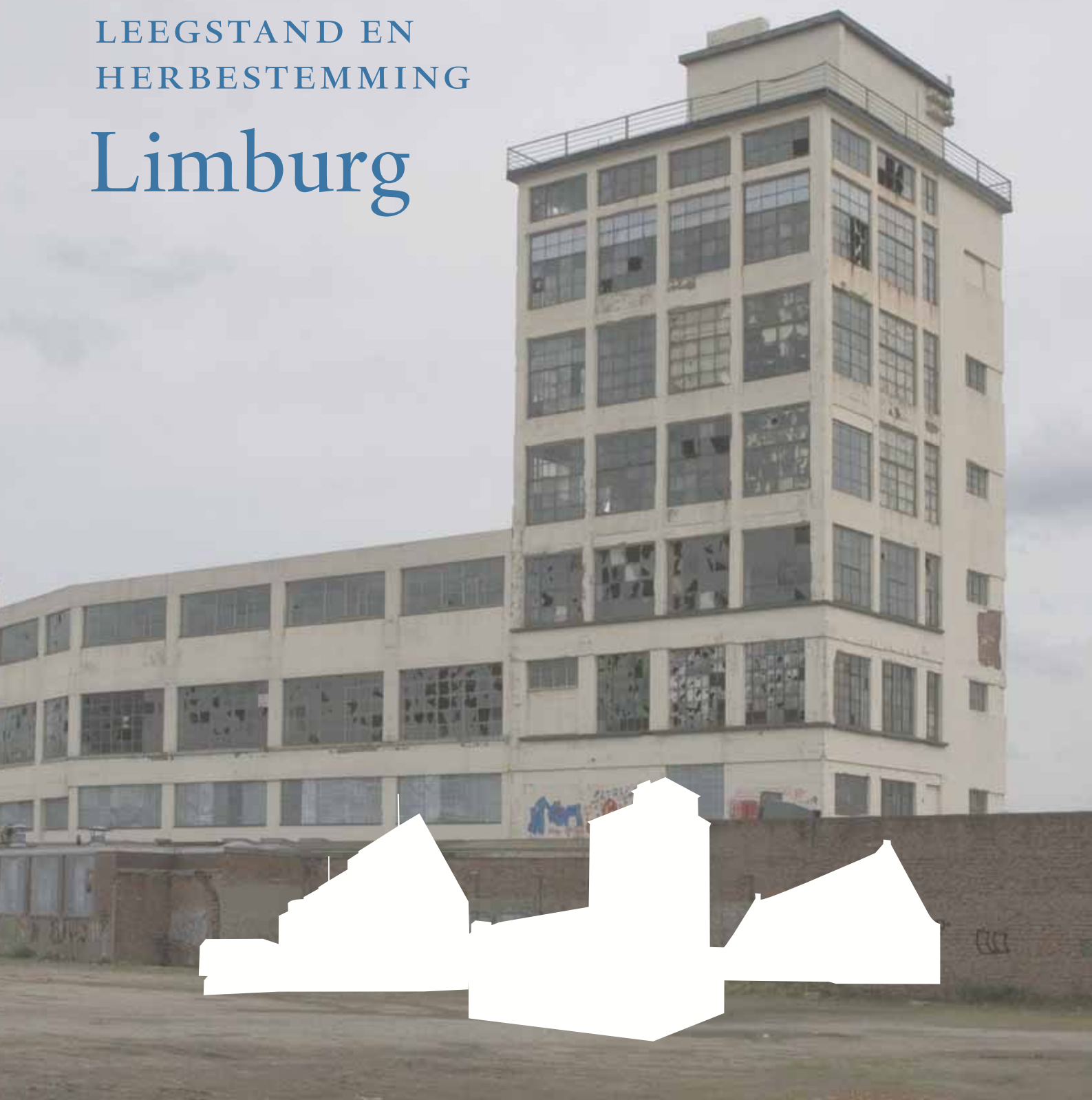


De Oude Kaart van Nederland

LEEGSTAND EN
HERBESTEMMING

Limburg



De Oude Kaart van Nederland

leegstand en herbestemming in Limburg

Rotterdam
mei 2008

uitvoerder project:

Gelders Genootschap

Postbus 68

6800 AB ARNHEM

tel. 026 442 17 42

www.geldersgenootschap.nl



auteur:

Eva ter Braak

kantoor landelijk project:

Dorp, Stad & Land

Postbus 29129

3001 GC Rotterdam

tel. 010 280 9445

www.dorpstadenland.nl



coördinator landelijk project:

dr. GerhardMark van der Waal

secretaris landelijk project:

Hilde Harmsen

uitgevoerd in opdracht van:

Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed, prof. drs. Fons Asselbergs

vormgeving omslag:

Sander Boon

**respondenten en anderen die betrokken waren bij
de verstrekking en verzameling van informatie
worden hierbij hartelijk bedankt voor hun hulp**

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|-----|
| SAMENVATTING | v |
| VOORWOORD | vii |
| 1. INLEIDING | 1 |
| 1.1. RUIMTE EN KENNIS | 1 |
| 1.2. DOEL | 1 |
| 1.3. AFBAKENING | 2 |
| 1.4. VRAAGSTELLING | 2 |
| 1.5. OPDRACHTGEVER EN UITVOERENDEN | 3 |
| 1.6. UITVOERING | 3 |
| 1.6.1 Opzet en methode | 3 |
| 1.6.2 Uitgangspunten | 4 |
| 1.6.3 Kaart | 6 |
| 1.6.4 Beperkingen van de onderzoeksmethodes | 6 |
| 1.7. LEESWIJZER | 7 |
| 2. LEEGSTAND EN HERBESTEMMING IN LIMBURG | 11 |
| 2.1. METHODE | 11 |
| 2.2. BESCHIKBAARHEID GEGEVENS | 12 |
| 2.3. BELEID | 13 |
| 2.4. LEEGSTAND | 17 |
| 2.5. HERBESTEMMING | 18 |
| 2.6. RUIMTELIJKE TRENDS | 21 |
| 2.6.1. Agrarische trends | 21 |
| 2.6.2. Trends in industrie en nijverheid | 22 |
| 2.6.3. Trends met betrekking tot religie | 25 |
| 2.6.4. Maatschappelijke trends | 26 |
| 2.6.5. Trends met betrekking tot wonen | 29 |
| 3. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN | 31 |
| 3.1. CONCLUSIE | 31 |
| 3.2. AANBEVELINGEN | 32 |
| 4. BIJLAGEN | 33 |
| BIJLAGE 1. UITSNIT LIMBURG UIT DE OUDE KAART VAN NEDERLAND | 33 |
| BIJLAGE 2. INVULFORMULIER | 34 |
| BIJLAGE 3. LIJST VAN GEÏNTERVIEWDE PERSONEN EN INSTANTIES | 37 |
| BIJLAGE 4. ALGEMENE BEVINDINGEN OVER LEEGSTAND EN HERBESTEMMING | 40 |
| BIJLAGE 5. BRONNEN | 45 |

De tekst van het verslag wordt afgewisseld met de volgende voorbeelden (in willekeurige volgorde)

LEEGSTAND IN LIMBURG

Landgoed en Huis Hoosden te St. Odilienberg
Stichting Psychiatrisch Centrum St. Anna te Venray
Recreatiepark de Lichtenberg te Weert
Voormalig Ignatiuscollege te Valkenburg
Het Nedinsco complex te Venlo

HERBESTEMMING IN LIMBURG

Voormalig kruisherenklooster te Maastricht
Voormalige Oude of Banmolen te Valkenburg
Voormalige psychiatrische instelling St. Servatius te Venray
Voormalige Dominicanenkerk te Maastricht
Het Glaspaleis te Heerlen

SAMENVATTING

Het inventarisatieonderzoek *'De Oude Kaart van Nederland'* werd positief ontvangen in de provincie Limburg. Verrommeling en verpaupering door structurele leegstand zijn actuele begrippen. Men ervaart leegstand als een negatief gegeven en zou graag proactief handelen om dit tegen te gaan. Tegelijkertijd is het lastig om anticiperend beleid op leegstand te voeren. Het achterhalen van leegstaande en vrijkomende objecten en het actualiseren van dit bestand is een tijdrovende klus, zo bleek ook uit dit onderzoek. En zolang men geen beeld heeft van de exacte eigenschappen van leegstand (wat, waar, hoe lang, waardoor) is het vrijwel onmogelijk preventief of proactief beleid te voeren. Het bestrijden van sociaal en fysiek verval als gevolg van leegstand begint dan ook met goed kennismanagement over leegstand en te verwachten leegstand. De stap die daarop volgt, het daadwerkelijk ingrijpen door een gemeente, zal overigens minder complex zijn. Veel respondenten spraken hun voorkeur dan ook uit over een algemene inventarisatie van leegstand, met daaropvolgend een databasebestand dat bijgehouden wordt, om deze problematiek transparant te maken.

De belangrijkste trends, die uit het onderzoek naar leegstand en anticiperend functieverlies naar voren kwamen, zijn voor de provincie Limburg het probleem van het vrijkomende religieuze erfgoed en het moeilijk te herbestemmen buitengebied.

Dit vrijkomende religieuze erfgoed is een landelijke trend, maar voor de voornamelijk rooms-katholieke provincie Limburg, vanwege de grote aantallen, zeer problematisch. Vanwege de omvang en moeilijke ligging van kloosters – vaak toch geïsoleerd - en de verschillende belangen in de zoektocht naar een *passende* nieuwe bestemming voor kerken, is dit een trend die veel inspanningen van religieuze en burgerlijke partijen vergt om tot goede oplossingen te komen. Met 2008 als het Jaar van het Religieus Erfgoed, wordt er misschien een begin gemaakt met de lange weg naar passende gebruiksopties.

De provinciale trend in het agrarische gebied is het veranderende karakter van het buitengebied. Er wordt steeds minder echt 'geboerd' in de groene ruimte. Deze provinciale tendens is verschillend terug te vinden in de Limburgse regio's, maar vertaalt zich in het veranderde 'gezicht' en functie van het buitengebied: met steeds meer 'stedelijke' attributen zoals paarden en recreatieve voorzieningen.

VOORWOORD

Verrommeling en verloedering, maar ook 'Mooi Nederland' zijn veelgehoorde termen dezer dagen. Ruimtelijke kwaliteit is een onderwerp dat speelt bij burger en bestuurder. Zo ook in Limburg, gewaardeerd om het schitterende welvende landschap en de historische steden, stadjes en dorpen. Leegstand vormt een belangrijke bedreiging voor deze kwaliteiten. Ongebruikte gebouwen en verwaarloosde terreinen leiden immers vaak tot materiële en sociale schade en achteruitgang van de kwaliteit van de leefomgeving. Hier wordt dus niet alleen een technisch of economisch probleem geschetst, maar ook een maatschappelijk probleem. Leegstand raakt ons allemaal!

Hoewel verrommeling een 'hot issue' is en er in dat kader veel onderzoek wordt uitgevoerd, onderscheidt *De Oude Kaart van Nederland* zich in diverse opzichten. Ten eerste in zijn opzet; naast alle thematische en deelonderzoeken, is dit project alomvattend. Het betreft niet slechts een onderzoek naar één functiecategorie, maar alle typen functies (agrarisch, religieus, maatschappelijk, bedrijventerrein en kantoren) zijn in het onderzoek meegenomen en trends zijn op regionaal, provinciaal en landelijk niveau geanalyseerd. Dit provinciale rapport vormt een belangrijke bouwsteen voor het landelijke onderzoek.

Ten tweede verschilt *De Oude Kaart van Nederland* van gangbaar onderzoek vanwege haar bottom-up aanpak. De analyse van het probleem vindt plaats vanuit de spelers in de praktijk en van daaruit zijn ook de suggesties voor een goede aanpak in de toekomst verzameld.

Het beeld dat uit dit onderzoek ontstaat is een indicatieve momentopname van structurele leegstand in de provincie. Het effect is heftig, gezien de harde definitie van leegstand: alles wat langer dan 2 jaar leeg staat en waarvoor geen bestuurlijk geaccordeerde plannen zijn. Er staat veel meer leeg, en veel zal nog leeg komen te staan, maar daar is men zich momenteel niet van bewust. Gebrek aan een goed overzicht is één van de bevindingen van dit onderzoek.

Randvoorwaarde voor het maken van beleid is dat kennismanagement over dit thema ontwikkeld wordt.

Toch kan er ook een positief aspect genoemd worden. Leegstand biedt namelijk ook kansen. Kansen op herbestemming, kansen op hergebruik van ruimte en dus kansen om het waardevolle landschap te sparen!

Het Gelders Genootschap is blij met deze positieve gedachte en hoopt dan ook dat alle betrokken partijen deze kansen grijpen. Wij staan klaar om u hierbij met raad en daad terzijde te staan, zodat er gezamenlijk gewerkt kan worden aan een mooier Limburg.

Namens vereniging Het Gelders Genootschap,

Prof. dr. Nico Nelissen

Voorzitter Bestuur

1. INLEIDING

1.1. RUIMTE EN KENNIS

Ruimte is belangrijk in Nederland. De vraag is echter hoe het mogelijk is dat in een land waarin zoveel aandacht is voor ruimtelijke kwaliteit, *verrommeling* en *verloedering* als gevolg van leegstand om zich heen grijpt. En waarom wordt in een dichtbevolkt land waar ruimte een schaars goed is, de bebouwde omgeving uitgebreid ten koste van het open landschap, terwijl op andere locaties leegstaande gebouwen wachten op een nieuwe gebruiker? Veel Nederlanders maken zich zorgen om het verdwijnen van het rurale landschap ten koste van bijvoorbeeld bedrijventerreinen. Iedereen wil immers in een aantrekkelijke omgeving wonen, werken, leven! Verval als gevolg van langdurige leegstand kan dusdanig pijnlijk bijdragen aan de verrommeling van het landschap, dat sloop soms de beste optie wordt.

Aanleiding voor deze studie is het gebrek aan kennismanagement van leegstand en herbestemming. We weten niet wat de huidige stand van zaken is omtrent de aard en omvang van leegstand en herbestemming in Nederland. We weten niet wie wat daarover weet en wat er niet geweten wordt. We weten niet waar die informatie dan wel te vinden is en hoe toegankelijk en actueel deze is. Ruimtelijk beleid is belangrijk, maar het ondersteunende kennissysteem ontbreekt op dit vlak!

1.2. DOEL

Het project *De Oude Kaart van Nederland* streeft ernaar een bijdrage te leveren aan de verbetering van de Nederlandse leefomgeving. Het project heeft tot doel het onderwerp leegstand en herbestemming als thema's te agenderen, en in kaart te brengen waar informatie en kennis daarover zich bevindt. Implementatie daarvan in het reguliere ruimtelijk beleid is het streven. Het getuigt van visie om in beleid en bestemmingsplannen te anticiperen op leegstand en herbestemming, om op deze wijze het waardevolle landschap te sparen. De nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening verplicht tot het digitaal actualiseren van bestemmingsplannen en biedt dus een grote kans om de aanbevelingen van dit onderzoek te realiseren. *De Oude Kaart van Nederland* sluit hiermee aan bij de zogenaamde SER-ladder, die onder andere stelt dat ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie, zoveel mogelijk hergebruikt dient te worden alvorens uitbreiding van ruimtelijk gebruik aan de orde is.¹ Leegstand biedt dus ook kansen! Immers, door beleidsmatig te anticiperen op leegstand met revitaliseringsmethoden als herbestemming, herontwikkeling, herontwerp en hergebruik, kan zuinig met ruimte worden omgegaan en kan verdieping van de bestaande bebouwde omgeving gecreëerd worden. *De Oude Kaart van Nederland* vormt daarmee een tegenhanger van het project *De Nieuwe Kaart van*

¹ De SER-ladder is geïntroduceerd in een advies van 17 december 1999, dat werd uitgebracht als reactie op de nota *Ruimtelijk Economisch Beleid* (REB). Het SER-advies is te vinden op: www.ser.nl/nl/publicaties/adviezen/1990-1999/1999/b18120.aspx.

Nederland. Terwijl *De Nieuwe Kaart* plannen voor nieuwbouw weergeeft, brengt dit onderzoek de herbestemmingsmogelijkheden van de reeds bebouwde omgeving in kaart. Vandaar dus de titel van het project.

De uitvoering van *De Oude Kaart van Nederland* is een actiepoint in de meerjarenagenda van de Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed en loopt parallel aan de principes van de beleidsnota *Mooi Nederland*.²

1.3. AFBAKENING

Het project *De Oude Kaart van Nederland* heeft als uitgangspunt gehad om binnen een tijdsbestek van vier maanden een beeld te schetsen van leegstand en herbestemming in de 12 Nederlandse provincies. Daarnaast heeft ook een onderzoek plaatsgevonden onder landelijke organisaties en overheidsinstellingen. Deze rapporten, met dezelfde aanpak en omvang,³ vormen de bouwstenen voor een landelijk rapport. Dit rapport is het resultaat van twee maanden veldwerk in de provincie Limburg. Middels interviews is geïnventariseerd bij welke overheden, marktpartijen en andere vastgoedprofessionals (commercieel en niet-commercieel) informatie en kennis aanwezig is over leegstand en in hoeverre op basis daarvan beleid ontwikkeld wordt.

Ten behoeve van de helderheid ten opzichte van de respondenten en de zuiverheid van de begrippen is een strakke definitie van leegstand gehanteerd, te weten structurele leegstand, waarbij voor 'structureel' een termijn van 2 jaar of langer gedefinieerd is. Ook begrippen als hergebruik, herontwikkeling en herontwerp zijn relevant, maar deze zijn minder strak gedefinieerd, omdat strikt genomen het onderzoek hier niet over gaat. Waar leegstand en herbestemming aan het begin liggen van een nieuw leven voor een object, komen de eerdergenoemde begrippen pas later in het proces aan de orde. Immers, eerst dient leegstand geïdentificeerd te worden en dient het object opgenomen te worden in een herbestemmingstraject.

1.4. VRAAGSTELLING

Richtinggevend voor het onderzoek is de vraag hoe de overheid kan anticiperen op leegstand, en herbestemming kan stimuleren. Deze vraag wordt onderzocht vanuit vijf deelvragen:

1. Welke gegevens met betrekking tot leegstaande complexen, terreinen en gebouwen zijn beschikbaar? In welke vorm zijn deze gegevens beschikbaar? Bij wie zijn deze gegevens beschikbaar? Waar kunnen deze gegevens gemeld worden?
2. Wordt er op basis van de beschikbare informatie beleid gemaakt? Is er sprake van direct of indirect beleid? Is beleid reactief of anticiperend? Op welk niveau wordt welk beleid uitgevoerd?
3. Wat is de omvang van leegstand en in welke sectoren speelt leegstand vooral?
4. Welke successen en knelpunten zijn er bij herbestemming?

² Zie: College van Rijksadviseurs (2006) *Visie Architectuurbeleid 2008+*. Den Haag: Atelier Rijksbouwmeester. [online] beschikbaar via: www.vrom.nl.

³ Kleine verschillen in de pilotrappportages (Zuid-Holland, Zeeland en Noord-Brabant) daargelaten.

5. Welke maatschappelijke trends liggen ten grondslag aan leegstand en hoe zullen deze zich naar verwachting in de toekomst manifesteren?

1.5. OPDRACHTGEVER EN UITVOERENDEN

Het project *De Oude Kaart van Nederland* is uitgevoerd in opdracht van de Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed, dhr. Fons Asselbergs.⁴ Het onderzoek is gebaseerd op de eerder uitgevoerde pilotinventarisaties in de provincies Noord-Brabant (winter 2005 - 2006), Zuid-Holland en Zeeland (zomer 2007). In alle overige provincies zijn de inventarisaties uitgevoerd in de periode oktober 2007 – januari 2008. De landelijke projectcoördinatie was daarbij in handen van de Stichting Dorp, Stad & Land, Adviseurs Ruimtelijke Kwaliteit Zuid-Holland en Zeeland. Het coördinatieteam werd aangestuurd door een begeleidingsgroep waarin ook de Rijksadviseur zitting had. Naast de onderzoeken in de provincies is in dezelfde periode een onderzoek gehouden onder bovenprovinciale instanties. Uit de dertien rapporten tezamen ontstaat een momentopname van leegstand en functieverlies in Nederland, welke gerapporteerd wordt in het landelijk eindrapport (een publicatie onder auspiciën van het Atelier van de Rijksbouwmeester). Naast de provinciale rapporten en het landelijke eindrapport is, als derde deelproject, een digitale kaart ontwikkeld waarop leegstand gepresenteerd wordt.⁵

De inventarisatie in de provincie Limburg is uitgevoerd door Het Gelders Genootschap. Bij de uitvoering was betrokken: E.M. ter Braak.

1.6. UITVOERING

1.6.1 Opzet en methode

Het project *De Oude Kaart van Nederland* is opgebouwd uit vier componenten, te weten inventarisatie, analyse, interpretatie en conclusie en aanbevelingen. Het is een analytisch onderzoek, gebaseerd op een combinatie van kwalitatieve en kwantitatieve methoden. De bestudering van relevante literatuur en berichtgeving in de media en de gevoerde interviews (zowel persoonlijk als telefonisch) vallen in de eerste categorie.⁶ De kwantitatieve methoden zijn met name gebruikt om uit vastgoedlijsten leegstand en herbesteding te identificeren om op deze wijze een cijfermatige indicatie te verkrijgen van de problematiek en mogelijk gekozen oplossingen.

Bewust van de beperkte tijd en middelen die het project ter beschikking stonden, is een kader ontwikkeld voor het identificeren van informatiebronnen op basis van geografische spreiding, organisatietype (overheden, markt- en maatschappelijke partijen) en -omvang. Dit geeft tevens

⁴ Asselbergs, F. (april 2005) *Jaarprogramma 2005-2009 Rijksadviseur CE*, [online] beschikbaar via: www.vrom.nl.

Ministerie van OCW (22 juni 2007) *Kunst van leven, hoofdlijnen cultuurbeleid*, [online] beschikbaar via: www.minocw.nl.

⁵ De digitale kaart is te vinden via www.oudekaartnederland.nl

⁶ Deze interviews zijn opgeslagen in een interviewbestand dat voor eventueel verder onderzoek te raadplegen is via de Stichting Dorp, Stad & Land.

één van de beperkingen van dit onderzoek aan: voor het veldwerk stond een maximale termijn van twee maanden en eenieder die met dergelijk onderzoek bekend is, weet dat dit zeer kort is. Ten tweede gaat dit onderzoek uitdrukkelijk uit van bestaande informatie en zijn er dus geen nieuwe onderzoeken opgestart of inventarisaties gemaakt. Bovendien was de medewerking van de instanties op basis van vrijwilligheid.

Ter ondersteuning van de uitvoering is een website ontwikkeld waarop respondenten op snelle en effectieve wijze kwantitatieve data konden invoeren, die vervolgens geautomatiseerd op een Google-maps kaart geprojecteerd zijn. Deze kaart, te vinden via www.oudekaartnederland.nl vormt een integraal onderdeel van dit rapport en geeft de locaties en de kenmerken van leegstaande objecten aan.

Met het oog op optimale benutting van bestaande netwerken zijn regionale welstandsorganisaties (RWO's) de hoofduitvoerenden van het project geweest. Deze RWO's hebben dagelijks contact met gemeenten, aanvragers van bouwvergunningen en beschikken bovendien over de nodige expertise ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Naast het gemak van het netwerk voor het uitvoeren van het onderzoek, biedt een netwerk met contacten op uitvoeringsniveau het project ook de kans het anticiperings- en implementatieaspect te versterken.

Ter vergemakkelijking van de uitvoering van het landelijke project heeft iedere RWO minstens één provincie onder de loep genomen.⁷ Middels deze opzet zijn ruim 325 interviews gehouden. De betrokken uitvoerders werkten binnen een gedetailleerd uitvoeringskader (met templates en handreikingen), uitgezet door de landelijke projectcoördinatie, die ook de betrokkenen van permanente feedback voorzag. Binnen het uitgezette kader zijn de RWO's vrij geweest om de organisatie van de interviews op te zetten. In paragraaf 2 wordt de specifieke opzet voor Limburg beschreven.

1.6.2 Uitgangspunten

Leegstand kan veel oorzaken hebben en hoeft niet per definitie een probleem te zijn. Leegstand van gebouwen en terreinen wordt bijvoorbeeld veroorzaakt door: functieverlies door maatschappelijke ontwikkelingen, functieverlies door verandering van beleid of technische ontwikkelingen, beperkingen door regelgeving, schommelingen in de economische conjunctuur, beperkingen door bereikbaarheid of langdurige processen van herbestemming, herstructurering of sloop. Deze mogelijke categorieën van oorzaken, die allemaal zijn meegenomen in het onderzoek, kunnen verschillende typen leegstand tot gevolg hebben. Zo is er maatschappelijke leegstand, ervaringsleegstand, gevoelsmatige leegstand, juridische leegstand, planologische leegstand (veroorzaakt door vertraagde planvorming), wachtende leegstand, milieutechnische leegstand,

⁷ De provincies Groningen, Friesland en Drenthe zijn uitgevoerd door het Drents Plateau, in de eerste twee gevallen namens, respectievelijk Hûs en Hiem en Libau. Het Oversticht voerde het onderzoek uit in de provincie Overijssel en Flevoland. Het Gelders Genootschap heeft de provincies Gelderland en Limburg voor haar rekening genomen. De provincie Utrecht is namens Welstand en Monumenten Midden Nederland uitgevoerd door Stichting Dorp, Stad & Land, alwaar ook de onderzoeken voor Noord-Holland, Zuid-Holland en Zeeland zijn uitgevoerd, de digitale kaart is gemaakt, en het landelijk eindrapport is geschreven. De provincie Noord-Brabant is de enige provincie waar geen RWO betrokken was; hier is het project uitgevoerd door onderzoeksbureau De Onderste Steen.

bewuste leegstand (om de prijs op te drijven), frictieleegstand (leegstand door het veranderen van gebruiker) en structurele leegstand.⁸

Om de uitvoering hanteerbaar te maken, is de inventarisatie beperkt tot terreinen, complexen en gebouwen die óf structureel leegstaan óf in de komende tien jaar hun huidige functie verliezen. Daarbij is leegstand voor meer dan twee jaar als *structureel* gedefinieerd. Deze definitie is afkomstig uit de kantorenmarkt, alwaar deze met name gebruikt wordt om structurele leegstand te onderscheiden van frictieleegstand.⁹

Gezien het doel van de kaart, namelijk het anticiperen op herbestemming, zijn terreinen, complexen en gebouwen waarvoor concrete plannen voor herbestemming of sloop bestaan, buiten het onderzoek gehouden. Helaas is de interpretatie van het begrip 'concrete plannen' nog steeds discutabel. In dit onderzoek is de betekenis van 'een concreet plan' opgevat als een plan dat bestuurlijk geaccordeerd is. De verkoop van een leegstaand gebouw is niet beschouwd als herbestemming en is dus als functieverlies opgenomen. Langdurige leegstand door het ontwikkelen van plannen voor herbestemming is afhankelijk van de fase waarin het plan verkeerde *wel* opgenomen! Ook tijdelijk herbestemd vastgoed is opgenomen in het onderzoek en op de kaart. Hoewel tijdelijke herbestemming de leefbaarheid van de omgeving bevordert en het verval van het gebouw enigszins tegen kan gaan, is tijdelijke herbestemming op lange termijn zelden een rendabele oplossing. Ook bij tijdelijke herbestemming dreigt het gevaar van verval. Het opnemen van tijdelijke herbestemming en structurele leegstand in één categorie biedt ook een aanzienlijk voordeel ten aanzien van de weergave op de kaart. Op deze wijze wordt immers de vraag of het gebouw mogelijk gekraakt kan worden, in het midden gelaten.

Dit is ook één van de redenen waarom woningen niet zijn opgenomen op de kaart. Daarbij komt dat er sprake is van krapte op de woningmarkt, de markt over het algemeen goed in de gaten wordt gehouden door commerciële partijen en woningcorporaties en dat woonhuizen zelden veranderen van functie. Waar deze toch structureel leegstaan, wordt meestal overgegaan tot herstructurering en sloop. Daarom is ook tijdens het onderzoek naar trends relatief minder aandacht besteed aan woningen.

Bij de objecten die op de kaart staan, is geen onderscheid gemaakt tussen cultuurhistorisch waardevolle en minder waardevolle gebouwen. De mogelijkheden voor herbestemming zijn immers niet alleen afhankelijk van de cultuurhistorische waarde van een gebouw. Het is aan de gebruiker van de kaart om de mogelijkheden voor herbestemming of sloop af te wegen. Aan de objecten op de kaart kan geen andere waarde toegekend worden dan het feit dat deze gebouwen óf langer dan twee jaar leegstaan óf hun functie kwijt zullen raken.

⁸ Bekijk voor meer algemene informatie over leegstand en herbestemming bijlage 4.

⁹ Deze definitie is overgenomen uit het onderzoek van de Stec Groep en uit de brochure *Wonen op de Zaak*. Voor nieuwe kantoren, van na 1990, geldt dat een periode van 3 jaar als structurele leegstand wordt aangemerkt. Dit verschil is binnen ons onderzoek verwaarloosbaar. Overigens definieert de 'Herbestemmingswijzer' een termijn van 3 jaar leegstand als structurele leegstand. Dit ter onderscheid van frictieleegstand en conjuncturele leegstand.

Geuting, E., Voerman E. (juni 2006) *Analyse kantorenmarkt Zuid-Holland, Stec Groep aan Provincie Zuid-Holland* [online] beschikbaar op: www.zuid-holland.nl/index/overzicht_alle_themas/thema_economie_werk.htm.

Ministerie van VROM (maart 2006) *Wonen op de zaak, transformeren van kantoren in woningen* [online] Beschikbaar via: www.vrom.nl.

Hek, M., Kamstra, J., Geraedts, R. (2004) *Herbestemmingswijzer. Herbestemming van bestaand vast*. Delft: Publikatie Bouwkunde.

1.6.3 Kaart

De tijdens het project ontwikkelde digitale kaart, die de potentie heeft zich tot een interactief beleidsinstrument te ontwikkelen, bestaat uit twee soorten informatie. Enerzijds is dat de *objectinformatie*: gegevens over een concreet leegstaand gebouw of terrein. Anderzijds is dat meer *kwalitatieve* informatie over te verwachten maatschappelijke ontwikkelingen die leegstand veroorzaken. Beide soorten informatie zijn verkregen van de respondenten.

De respondenten is verzocht informatie over concrete leegstandobjecten in te vullen in een online dataformulier.¹⁰ Deze data zijn weergegeven op een digitale kaart in Google Maps: *De Oude Kaart van Nederland*. De complete inventarisatie heeft ruim 800 objecten opgeleverd waarvan bekend is dat ze structureel leegstaan, tijdelijk herbestemd zijn of in de toekomst hun functie verliezen. De objecten zijn verdeeld in overheid, welzijn, wonen en economie, op basis van de typologie van het terrein, complex of gebouw. Waar bekend, is de eventuele monumentale status van het object vermeld evenals het vloeroppervlak. Adresgegevens zijn uit privacyoverwegingen achterwege gelaten. De locatie op de kaart is gebaseerd op de postcode van het object en geeft daarom een indicatie van de plek, waarbij overigens niet tot adresniveau ingezoomd kan worden op de kaart. Door selectiecriteria aan te geven kan een deel van de objecten op de kaart geselecteerd worden, bijvoorbeeld alleen de rijksmonumenten en/of alleen de leegstaande religieuze gebouwen etc. Door op een object te klikken verschijnt gedetailleerde informatie over dit object. Vervolgens kan doorgesleuteld worden naar trendinformatie die op het object van toepassing is. Dit kan achtergrondinformatie zijn over de oorzaken van leegstand die voor de betreffende categorie waarin het object valt van toepassing is, of informatie over het leegstandsbeleid van de gemeente waarin het object ligt.

In eerste instantie geeft de kaart dus in één oogopslag de herbestemmingsopgave in Nederland weer. In tweede instantie wordt ook een indicatie gegeven van de oorzaken die daaraan ten grondslag liggen.

1.6.4 Beperkingen van de onderzoeksmethodes

Zowel de kaart als het rapport zijn gebaseerd op reeds bestaande inventarisaties. Daardoor bestaat het gevaar dat het resultaat van *De Oude Kaart van Nederland* ten onrechte een beeld van volledigheid suggereert; de kaart geeft alleen een indruk van leegstaande gebouwen en niet van de omvang van leegstand. Respondenten is gevraagd de bij hen bekende leegstand in te voeren op een digitaal invoerformulier gekoppeld aan een database.¹¹ Door de gekozen methode komen juist in het oog springende gebouwen, waar al enige aandacht voor is, op de kaart te staan. Over een gemeente waar weinig inzicht is in leegstand van gebouwen, kan de indruk ontstaan dat er weinig leegstand voorkomt. Het tegendeel is eerder waar: daar waar veel kennis is over leegstaande en

¹⁰ In bijlage 2. is een weergave van het invulformulier te vinden.

¹¹ Fouten in de spelling van adressen bij de invoer van data door respondenten kan leiden tot een onjuiste plaatsbepaling van de objecten op de kaart (www.oudekaartnederland.nl). Een foutieve adresinvoer verandert Google automatisch in het meest waarschijnlijke alternatief en dit adres wordt omgezet in een plaatsbepaling op de kaart. Helaas kunnen er bij deze automatische aanpassing van Google fouten ontstaan. Naar onze verwachting zijn deze fouten echter minimaal, temeer omdat alle tijdig ingevoerde objecten gecontroleerd zijn.

leegkomende gebouwen, is de zorg voor de leefomgeving groter. *De Oude Kaart* is daarom niet zonder de toelichting te lezen.

De inventarisatie is mede uitgevoerd vanuit de verwachting dat het voor vastgoedeigenaren voordelig zou zijn om in een vroeg stadium gebruikers voor leegkomend vastgoed te vinden, maar in werkelijkheid zijn er diverse redenen aan te wijzen waarom het openbaar maken van leegstand de eigenaar geen voordeel *lijkt* te bieden. Om commerciële reden kunnen vastgoedeigenaren zich niet willen uitlaten over aan- of verkoopplannen. Het komt voor dat makelaars langdurige leegstand proberen te verbloemen om waardevermindering van een pand tegen te gaan. Daarnaast spelen religieuze (bij religieuze objecten of complexen) en emotionele motieven mee. Om die reden wordt bijvoorbeeld zeer voorzichtig omgegaan met informatie over de toekomst van de kerk. Een laatste, niet onbelangrijke reden om leegstand niet openbaar te maken, is dat een langdurig leegstaand gebouw het risico loopt gekraakt te worden of doelwit te worden van vandalisme. Uiteraard is tijdens de uitvoering getracht de inventarisatie zo min mogelijk te laten belemmeren door gefundeerde tegenargumenten te gebruiken en, waar het gevoelige kwesties betrof, zorgvuldig om te gaan met de privacy van de betrokkenen. Echter, de basis van vrijwilligheid waarop de medewerking van de respondenten gestoeld was, werd toch soms als een belemmering ervaren.

1.7. LEESWIJZER

Deze rapportage vat de resultaten samen van het onderzoek naar kennis en beleid over leegstand en herbestemming, en de maatschappelijke trends die daaraan ten grondslag liggen. De resultaten van de inventarisatie van leegstaande objecten zijn geprojecteerd op een digitale kaart die te vinden is via www.oudekaartnederland.nl. De kaart en deze rapportage vullen elkaar aan, het één kan niet zonder het ander bekeken dan wel gelezen worden.

Met het doel om de verschillende provinciale rapporten in een groter raamwerk te plaatsen, is de inleiding voor alle provinciale rapporten geschreven door het projectbureau *De Oude Kaart van Nederland*.¹²

Hoofdstuk 2 gaat in op de situatie zoals die specifiek voor de provincie Limburg geldt. Paragraaf 1 behandelt de wijze waarop het onderzoek in deze provincie is uitgevoerd. In de volgende paragraaf wordt weergegeven in hoeverre er in de provincie gegevens beschikbaar zijn over leegstand, van welk type deze zijn en bij welke organisaties deze gevonden kunnen worden.

Vervolgens beschrijft paragraaf 3 in hoeverre er door de verschillende organisaties beleid gevoerd wordt en welke middelen er zijn om leegstand tegen te gaan. Paragrafen 4 en 5 schetsen een beeld van leegstand en herbestemming in de provincie. In paragraaf 6 wordt voor verschillende bestemmingen beschreven welke oorzaken er zijn voor leegstand en worden de trends voor de toekomst geschetst. Deze paragraaf heeft dus een voorspellende waarde. In hoofdstuk 3 worden de conclusies van de belangrijkste bevindingen en de aanbevelingen weergegeven.

¹² De inleiding is geschreven door GerhardMark van der Waal en Hilde Harmsen.

Tenslotte is in het rapport een groot aantal concrete voorbeelden van leegstand weergegeven, waaruit blijkt 'hoe het niet moet', maar, ter inspiratie, ook een groot aantal voorbeelden van succesvolle herbestemming. Deze zijn verspreid over het rapport opgenomen.

Overigens bevat het rapport ook een aantal bijlagen, in eerste instantie bedoeld voor de opvolging van de resultaten, maar ook om een vollediger beeld van de gevolgde werkwijze te geven.



Leegstand in Limburg Het Nedinsco complex te Venlo

In de centra van grote steden in de provincie Limburg vindt men veel leegstaand industrieel erfgoed, zoals het Nedinsco terrein te Venlo. Deze terreinen zijn vanwege hun vervuilde gronden, en dus hoge startkosten, moeilijk te herbestemmen.

In de jaren twintig van de vorige eeuw verrees in Venlo-Zuid, vlakbij de Maas, het zeer moderne fabriekscomplex van het optisch en fijnmechanisch bedrijf "Nederlandse Instrumenten Compagnie" (Nedinsco). Het bedrijf richtte zich aanvankelijk op het bouwen van optische instrumenten, zoals verrekijkers. Vanaf 1930 werden ook duikbootperiscopen gebouwd. Het bedrijf groeide dermate snel dat er al vrij gauw meer ruimte nodig was dan de fabriek kon bieden en breidde voor WO II in verschillende fasen met bouwdelen uit, in de stijl van het Nieuwe Bouwen. Het was toen een verkapte dochteronderneming van het Duitse Carl Zeiss Jena. In verschillende fasen ontstond een functioneel en transparant gebouw. Verantwoordelijk voor het ontwerp was architect Hans Schlag uit Jena. De toren, de aanpalende fabrieksvleugel en de machinehal vormen een zuiver voorbeeld van het Nieuwe Bouwen. De machinehal en de fabrieksvleugel zijn voorzien van diverse deels jongere en oudere aanbouwen.

Het fabrieksgebouw van Nedinsco vertegenwoordigt algemeen belang en bezit cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een typologische ontwikkeling binnen de fabrieksarchitectuur in de eerste decennia van de twintigste eeuw en moet dan ook behouden blijven. Na een aantal gegadigden voor de herontwikkeling van het Nedinscoterrein, zoals bijvoorbeeld de woningstichting Venlo-Blerick, staat het terrein nog steeds leeg. Op 8 november 2007 verscheen in 'De Limburger' een artikel, waarin bekend werd gemaakt dat de RACM de restauratie van het terrein steunde.

Bronnen:

ODB- RACM

www.hylkemaconsultants.nl [bezocht 2 januari 2008]

www.limburger.nl [bezocht op 2 januari 2008]



bron foto's: www.chateauhotels.nl

Herbestemming in Limburg Voormalig kruisherenklooster te Maastricht

Het omvangrijke gebouwencomplex fungeerde sinds de oprichting in 1438 als klooster en kerk voor de Orde der kruisheren. Tijdens de Franse Revolutie werd het gebouw in gebruik genomen als kazerne en wapenhuis. In het begin van de 19^e eeuw hebben Victor de Stuers en architect Cuypers zich over het in slechte staat verkerende complex ontfermd. Het werd na een grondige restauratie herbestemd met de functie van Rijkslandbouwproefstation, maar kwam in 1981 leeg te staan en verpauperde snel.

Na een leegstand van bijna 25 jaar nam de heer Camille Oostwegel het initiatief het gebouwencomplex te voorzien van een nieuwe bestemming. Een grondige restauratie werd geïnitieerd en het gebouw werd met respect voor het verleden omgeturnd, onder andere met behulp van interieurarchitect Henk Vos en lichtdesigner Ingo Maurer, tot een luxueus en modern designhotel. Gereed in 2005, ontving het voormalige kruisherencollegium de Victor de Stuersprijs.

Bronnen:

Bokhorst, Ad, "Hergebruik middeleeuwse kloosterkerken". In: Heemschut, 04-2006 jrg 83, nr 2

D. van Gemert – WTA "Herbestemming van Religieus Erfgoed", Maastricht 2007

Gespreksverslag Provincie Limburg, 5 december 2007

Gespreksverslag Frans Hoebens, 7 november 2007

www.zichtopmaastricht.nl [bezoekt op 2 januari]

2. LEEGSTAND EN HERBESTEMMING IN LIMBURG

De provincie Limburg profileert zich graag als een Europese provincie bij uitstek; “het is de hand die Nederland uitstrekt naar Europa”. Als Nederlandse provincie én als Europese regio heeft Limburg duidelijk een eigen karakter en ook haar leegstand heeft een zekere eigenheid. Met een teruglopende bevolkingsomvang heeft de provincie circa 1,14 miljoen inwoners en een oppervlakte van 2200 km². Tussen de 630.000 en 650.000 inwoners (ruim de helft, 55%) leeft in het verstedelijkte zuiden van Limburg.¹³

Limburg is te verdelen in drie verschillende regio's: Het zuiden van Limburg met haar glooiende landschap en kleine boerderijtypes, het vlakke en uitgestrekte landschap van midden-Limburg met voornamelijk veehouderij, en het noorden, dat vooral gekenmerkt wordt door kassenbouw.

De (voornamelijk) rooms-katholieke provincie kampt vooral met het probleem van het leegkomende religieuze erfgoed. Samengaan met de jarenlange ontkerkelijking en vergrijzing is het kerkbezoek aanzienlijk geslonken. De kerk loopt leeg en in een rap tempo. Maar niet alleen de lege kerkgebouwen vormen het probleem voor de provincie Limburg. Zij bezit ook een groot aantal enorme kloostercomplexen, die vanwege dezelfde redenen in een korte periode leeg raken of zijn geraakt. Het vinden van een geschikte herbestemming is moeilijk en houdt veel gemeenten en instanties bezig.

2.1. METHODE

Voor de benadering van de provincie Limburg was het van belang een netwerk te creëren van waaruit leegstand en herbestemming van verschillende gebouwtypen en sectoren in kaart gebracht kon worden. Vanuit het Gelders Genootschap was dit netwerk niet aanwezig en daarom werd prof. dr. Nico Nelissen, voorzitter van het Gelders Genootschap, ingeschakeld.

Nico Nelissen, geboren Maastrichtenaar en onder andere voorzitter van de Welstandscommissie van Maastricht, verschafte een waardevol lijstje van sleutelpersonen, dat zich later uitbreidde tot een werkelijk netwerk. Daarnaast zijn alle Limburgse gemeenten en een aantal belangenorganisaties benaderd. De sleutelpersonen zijn, samen met de ambtenaren van de grootste gemeenten, persoonlijk benaderd. De kleinere gemeenten zijn per brief benaderd. De toegepaste methodiek van onderzoeken was een combinatie van inventarisatie, gevolgd door analyse en interpretatie binnen het Gelders Genootschap in overleg met verschillende adviseurs van de sector Cultuurhistorie.

In Limburg zijn de 40 gemeenten en 5 organisaties, waaronder een koepelorganisatie van 5 stichtingen en één vereniging, per brief benaderd. De 6 grootste gemeenten zijn, samen met de provincie, de waterschappen, het bisdom Roermond en de belangrijkste sleutelpersonen, benaderd voor een interview. Dit heeft geleid tot 15 interviews, waarvan er 7 'face-to-face' zijn gehouden en

¹³ www.wikipedia.nl [bezoekt op 15 december 2007].

8 via de telefoon of via het invullen van vragenformulieren. Binnen de gemeenten is er contact geweest met verschillende afdelingen: stedelijke ontwikkeling, ruimtelijke ordening, monumentenzorg etc.¹⁴

Tijdens het onderzoek kwam naar voren dat de beschikbaarheid van de gegevens sterk samenhang met de manier waarop de instanties benaderd werden. Wanneer de instantie persoonlijk benaderd werd en er een persoonlijk interview plaatsvond, was de aangeleverde informatie aanzienlijk uitgebreider en veelvuldiger dan de informatie die teruggestuurd werd naar aanleiding van de verstuurd brief. Helaas was er binnen het kader van het onderzoek geen mogelijkheid alle instanties persoonlijk te benaderen.

Inzake de verschillende vragen die wij ontvingen over de definitie van leegstand, specifiek over wat er verstaan werd onder 'plannen' voor een object, hebben wij deze definitie op de volgende manier genuanceerd. Onder de term 'plannen' worden *concrete* plannen verstaan – welke goedgekeurd zijn door bestuursrechtelijke instanties. Kort door de bocht: Een plan is een plan waar een handtekening op staat.¹⁵

2.2 BESCHIKBAARHEID GEGEVENS

In de provincie Limburg ontbreekt kennismanagement over het thema leegstand. Gegevens zijn soms plaatselijk wel bekend, maar er is geen samenhang, overzicht of uitwisseling van data tussen partijen.

In totaal zijn er ongeveer 35 mensen - sleutelpersonen en personen binnen de zes grootste Limburgse gemeenten - persoonlijk benaderd, daarnaast zijn er 5 organisaties (waaronder een koepelorganisatie van 5 stichtingen en één vereniging) en 40 gemeenten per brief benaderd. Vanuit deze benadering per brief zijn er 13 reacties geweest, waaruit ingevulde enquêteformulieren zijn teruggestuurd.

De beschikbaarheid van gegevens varieerde per instantie. De provincie heeft bijvoorbeeld geen exact inzicht in welke objecten/terreinen en complexen leegstaan of herbestemd worden, maar heeft wel zicht op wat de belangrijkste trends zijn.¹⁶ Daartegenover heeft een gemeente als Venray wel enig inzicht in de daadwerkelijke leegstaande complexen/terreinen of objecten.¹⁷ Een inzicht dat, tijdens een gesprek met de afdeling bouwen en de afdeling stedelijke ontwikkeling van de gemeente, in de hoofden van de mensen bleek te bestaan, maar waar geen databasebestand of ander totaaloverzicht van bestond.

¹⁴ Voor volledig overzicht respondenten, zie bijlage 3..

¹⁵ Deze definitie is ontstaan uit de herhaaldelijk respons: "Er is al een plan!", waar later bleek dat er ergens iemand wel een idee had, dat nooit goedgekeurd kon en zou worden en er niets met een object gebeurde of zou gebeuren. Een dergelijk object hebben wij bestempeld als leegstaand.

¹⁶ Interview provincie Limburg afdeling monumentenzorg, 5 december 2007: "We hebben een redelijk inzicht in de leegstaande kerken en de grootste monumentale industrieterreinen als in bijvoorbeeld Roermond, maar van de kleinere gemeenten weten wij dit niet. Wij weten als provincie wel wat de algemene tendensen zijn; wat voor soort bouwwerken er leeg staan en wat daar de oorzaken van zijn".

¹⁷ Interview gemeente Venray afdeling stedelijke ontwikkeling en afdeling monumentenzorg, 22 november 2007; De gemeente kon in het gesprek met behulp van de kaart van Venray en buitengebied exact aangeven waar leegstand en herbestemming plaatsvond of had gevonden.

Dit inzicht in de eigen gemeente komt vooral voort uit de nauwe betrokkenheid bij de planvorming of herbestemming van objecten en terreinen. Veel gemeenten realiseren zich dat ze vooral *reactief* handelen met betrekking tot leegstand en herbestemming en geen inzicht hebben in *vrijkomende* objecten of het proces wat voorafgaat aan leegstand. De gemeenten krijgen pas dit inzicht wanneer ze benaderd worden door particulieren of woningbouwcoöperaties en lopen vaak achter de feiten aan.¹⁸

De monumenten in de provincie zijn wel in kaart gebracht, maar welke daarvan leegstaan is niet bekend. De afdeling monumenten van de provincie zou graag zien dat dit inzichtelijk wordt gemaakt.¹⁹

De waterschappen van de provincie Limburg, Peel & Maasvallei en Roer & Overmaas, reageerden beide verbaasd dat ze benaderd werden voor het onderzoek naar leegstand en geanticipeerd functieverlies. Volgens Roer & Overmaas bezit het waterschap geen onroerend goed, behalve een aantal loodsen, die allemaal in gebruik zijn. Ook Peel & Maasvallei noemde het feit dat het waterschap niet in het bezit is van gebouwen, behalve de kantoorgebouwen en loodsen. Deze zijn niet van een dergelijke kwaliteit, dat wanneer ze vrij mochten komen het de moeite is de bouwwerken te behouden.

Er wordt door enkele gemeenten onderzoek gedaan naar leegstand. De gemeente Heerlen is momenteel, vanuit de afdeling Onderzoek en Statistiek, bezig met een onderzoek naar leegstand van winkelpanden en kantoorruimtes in het centrum. De objecten worden geïnventariseerd op basis van 'zichtbare leegstand'.²⁰ Helaas is het onderzoek niet bruikbaar voor de *Oude Kaart*, omdat het onderzoek in Heerlen niet aangeeft of het om structurele of frictieleegstand gaat.

2.3. BELEID

De provincie typeert haar beleid als volgt: "Limburg is in beweging. Door deze dynamiek is er behoefte aan ruimte voor uitbreiding van steden en dorpen, vragen bedrijven om ontwikkelingsmogelijkheden, willen mensen natuur en recreatieve voorzieningen om zich heen en dient ook voor landbouw en water de nodige ruimte te worden gereserveerd. Daarnaast moeten bestaande structuren voortdurend worden aangepast aan de eisen van de tijd. Dit komt onder andere tot uitdrukking in projecten voor stedelijke vernieuwing, revitalisering van bedrijventerreinen, reconstructie van het landelijk gebied en de aanleg of optimalisering van verkeers- en vervoersverbindingen. De zorg voor een duurzame en aantrekkelijke leefomgeving met voldoende ruimtelijke kwaliteit staat in dit kader steeds voorop. De kwaliteit van de ruimte wordt voor een belangrijk deel bepaald door de aanwezige cultuurhistorische, monumentale,

¹⁸ Interview gemeente Weert beleidsmedewerker monumenten, 29 november 2007.

¹⁹ Interview provincie Limburg afdeling monumenten, 5 december 2007.

²⁰ Interview gemeente Heerlen afdeling onderzoek & statistiek, 11 december 2007; Het onderzoek is ingesteld naar aanleiding van klagende ondernemers over leegstand in het centrum. Het doel van de inventarisatie is een trendbepaling te ontwikkelen van leegstand. Belangrijke noot: *Zichtbare leegstand*; dit betekent dat de leegstand boven winkels en kantoorpanden niet meegenomen wordt.

natuurlijke en landschappelijke waarden. Bescherming en onderhoud van deze kwaliteiten en het zorgen voor nieuwe dragers hiervoor zijn belangrijke speerpunten".²¹

Bijzonder in dit verhaal over ruimtelijke ordening en kwaliteit is het ontbreken van de begrippen 'leegstand' en 'herbestemming', vooral omdat tijdens het benaderen van de verschillende respondenten het onderwerp erg actueel bleek te zijn.

Men reageerde positief op het onderzoek naar leegstand en geanticipeerd functieverlies, wat aangeeft dat het onderwerp actueel is en leeft bij gemeenten en organisaties. Leegstand wordt als een reëel probleem ervaren, dat veel kosten en verrommeling met zich meebrengt.

De afdeling monumenten van de provincie Limburg wordt pas benaderd bij de bestemmingswijzigingaanvragen en wanneer de gemeente advies behoeft. De afdeling wordt benaderd wanneer het object al leeg staat en de kwestie actueel is, en heeft dan ook geen specifiek anticiperend beleid voor leegstand en herbestemming. Wel geeft de provincie aan dat ze zich zo flexibel mogelijk opstelt om een herbestemming te realiseren. Men maakt zich hard voor behoud, wanneer de ontwikkelingsplannen kwaliteit uitdragen.

Bedrijventerreinen worden door de afdeling economische zaken van de provincie Limburg gemonitord. Allerlei gegevens van de bedrijven op deze bedrijventerreinen, bijvoorbeeld uitgifte en inkomsten, worden bijgehouden en transparant gemaakt in een geografische databank: 'REBIS' (Ruimtelijk Economisch Bedrijventerreinen Informatie Systeem). REBIS wordt gebaseerd op jaarlijks aangeleverde informatie door terreinbeheerders, zowel gemeenten als private partijen. Het REBIS-systeem is openbaar en via de site van de provincie Limburg raadpleegbaar. Het dient ten eerste als informatiebron voor gemeenten, organisaties, de provincie en andere geïnteresseerden, maar is ook bedoeld om de voortgang te bewaken in de uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid. In dit systeem zijn ook de beschikbare kavels per bedrijventerrein op te vragen. Het geeft een snel overzicht van de toestand van een bedrijventerrein.²²

In de agrarische sector zullen door het beëindigen van de bedrijfsvoering gebouwen leeg komen te staan, of een andere functie krijgen. Om te voorkomen dat deze gebouwen langdurig leeg staan en verpauperen, is er de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor woningen te bouwen (de provinciale 'Ruimte voor Ruimte'-regeling). Deze richtlijnen voor omgang met vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) zijn meegenomen in de provinciale handreiking voor ruimtelijke ontwikkeling Limburg.²³

Over het algemeen bleek uit de gesprekken met de gemeenten, dat er geen proactief beleid wordt gevoerd ten opzichte van leegstand. Er wordt gereageerd op elk specifiek geval. Op deze wijze krijgt ieder plan en iedere initiatiefnemer de aandacht die zij beoogt en behoeft. Daarnaast is een belangrijke verandering in omgang met herbestemming de proactieve manier van ontwikkelen bij sommige gemeenten. Veel problemen kunnen namelijk voorkomen worden door in een vroeg

²¹ www.limburg.nl [bezocht 15 december 2007].

²² www.limburg.nl [bezocht 11 januari 2008]

²³ Kempen, G. van, *Hergebruik voormalige agrarische bedrijfsgebouwen - Een verkenning van de succes- en faalfactoren*, afstudeerscriptie 2007 Nijmegen; bijlage 3: VAB-beleid provincie Limburg.



Bron foto's: Bert Kaufmann

Leegstand in Limburg Landgoed en Huis Hoosden te St. Odiliënberg

Het huis Hoosden ligt in het Roerdal oostelijk van de oude dorpskern van Sint-Odiliënberg, waarvan de stichting teruggaat tot in de middeleeuwen. Het landhuis ligt gelegen in een door de Roer geschapen terrassenlandschap op een horst omzoomd door loofbos. Het landgoed is door lanenstelsels doorsneden en kent unieke flora. Het landhuis zelf is ontstaan in de achttiende eeuw uit een boerderij. Het landgoed is circa 55 ha. groot, waarvan 44 ha. bos.

Het landhuis werd gebouwd door de Jezuiten uit Roermond. Nadat de Jezuitenorde in 1773 opgeheven werd, kwam huis Hoosden enige tijd in bezit van de het huis van Oranje Nassau. In de loop van de negentiende eeuw is de hoofdstructuur van het complex veranderd door een aantal gebouwen te verwijderen.

Het huis staat nu al jaren leeg en is in hevig verval geraakt. Sinds kort is het Huis Hoosden bestemd tot anti-kraak pand en wordt het bewoond in afwachting op een duurzame bestemming.

Bronnen:

Google Earth [bezoekt 4 januari 2008]

Inventarisatieformulier Frans Hoebens

Hupperetz, W. *Kastelen in Limburg; burchten en landhuizen (1000-1800)*, Utrecht 2005

www.snlim.nl [bezoekt op 4 januari 2008]



Bron foto's: www.tvvalkenburg.nl

Herbestemming in Limburg Voormalige Oude of Banmolen te Valkenburg

In de Sint Pieterstraat in Valkenburg staat een opvallend fabrieksgebouw, een fraai object van industriële archeologie. Op deze plek stond oorspronkelijk de Oude Banmolen van Valkenburg. In de 19e eeuw had de molen twee waterraderen en was ingericht voor het malen van graan en het pellen van gerst, met gort als product. Het voorste rad langs de gevel dreef de pelmolen aan, het tweede rad de graanmolen.

In 1860 werd een groot gedeelte van de molen, dat op de linkeroever lag, met het aanpalende huis afgebroken en door een groot molengebouw vervangen. De nieuwe molen met drie verdiepingen werd gebouwd van mergelsteen, versterkt met grote muurankers.

Vanaf 1960 werd de molen stilgelegd en wordt er niet meer gemalen. Het gebouw diende daarna voornamelijk als opslagruimte. De Oude Molen raakte in verval en werd slachtoffer van vandalisme. De van mergelsteen gebouwde woning naast de molen veranderde in een krot. Na bijna 25 jaar stilstand werd de molen in juli 1984 gekocht door Alexis Maria Theodorus Christiaan Plantaz. De heer Plantaz ging met nieuwe energie het herstel van de Oude Molen te lijf. Zijn bedoeling om weer te gaan malen dwong hem vele reparaties te verrichten.

In 2000 werd de molen definitief gesloten.

Na een langdurige periode van leegstand is de Oude Molen omgevormd tot appartementen.

Bronnen:

www.tvvalkenburg.nl [bezoekt 4 januari 2008]

www.molens.nl [bezoekt 4 januari 2008]

stadium van de planvorming samen om de tafel te gaan zitten.²⁴ Dit houdt in dat de gemeente niet bij een bouwplan, bestemmingswijziging, etc. betrokken wordt op het moment dat de aanvraag wordt ingediend, maar al tijdens de ontwerpfase. De gemeente krijgt hierdoor een andere positie en deze manier van 'samenwerken' versnelt het proces, hetgeen de kans op een succesvolle herbestemming vergroot.

In de gemeente Heerlen wordt leegstand op dit moment meegenomen in de masterplannen die thans voor vier gebiedsdelen in productie zijn. De gemeente voert actief woningbouwbeleid om een gezonde balans te creëren in een krimpende bevolkingsmarkt.²⁵

Het bisdom Roermond bevindt zich in een bijzondere positie. Hoewel een kerkgebouw eigendom is van de parochie, kan men vanuit het bisdom toch randvoorwaarden voor herbestemming voorleggen. Het bisdom hecht waarde aan het vinden van een passende functie en wil geen discotheek of bordeel in het kerkgebouw, maar kan wel akkoord gaan met bijvoorbeeld een culturele functie of de kerk als ruimte voor de gemeenschap. In toenemende mate probeert men niet te herbestemmen maar via samenwerkingsverbanden tot nevenbestemming te komen. Daarbij blijft de eredienst de hoofdfunctie van het kerkgebouw. Of, om het bisdom te citeren: 'Ons streven is er in eerste instantie op gericht om de functie van de gebouwen als gebedshuis en plek van samenkomst van parochianen te handhaven'.²⁶

Andere organisaties, als de Boerderijenstichting Limburg, proberen vanuit een adviespositie bij te dragen aan het behoud van verschillende objecten. De Boerderijenstichting probeert bijvoorbeeld om een passende, economisch rendabele invulling van historische boerderijen te vinden, zodat de gebouwen behouden blijven. De adviseurs helpen nieuwe gebruiksmogelijkheden voor boerderijen te ontwikkelen en kunnen aangeven wat de mogelijkheden van panden zijn. Ook doen ze onderzoek, voor eigenaar of gebruiker, naar de haalbaarheid van plannen.²⁷

2.4. LEEGSTAND

Het begrip leegstand heeft niet voor elke gemeente of organisatie dezelfde betekenis. In sommige gemeenten is men zich bewust van het probleem dat leegstand met zich meebrengt, terwijl in andere gemeenten geclaimd wordt dat er geen leegstand aanwezig is.

Het merendeel van de geïnterviewde instanties ondervindt leegstand als een probleem. Er werd vaak niet alleen gesproken over de huidige leegstand, maar ook over de problematiek met leegstand in het verleden. Leegstand leidt tot verval, vandalisme en verrommeling.

Er zijn uiteindelijk 71 objecten van leegstand voor Limburg naar voren gekomen. Helaas is dit geen accuraat aantal, omdat maar een beperkt aantal gemeenten leegstaande objecten heeft opgegeven. Door dit gebrek aan gegevens ontstaan er opvallende lacunes in de kaart, die een vertekend beeld van leegstand en functieverlies schetsen.

²⁴ Interview gemeente Weert afdeling Monumenten, 29 november 2007.

²⁵ Interview gemeente Heerlen afdeling Stedelijk beleid, 10 december 2007.

²⁶ Interview bisdom Roermond - bouwadviseur, 13 december 2007.

²⁷ www.huisvoordekunsten.nl [bezoekt 11 januari 2008]

De kaartanalyse zal wel juist zijn in de weergave van de aard van de leegstand. Het religieus erfgoed komt sterk naar voren als grootste probleem in verband met leegstand en herbestemming binnen de provincie Limburg. Uit de verschillende gesprekken met respondenten bleek dit ook het geval te zijn. Vanwege een enorme bijdrage van ir. F.Q.J.L. Hoebens, auteur van een boek over kloostergebouwen in Limburg, zijn binnen deze sector (religie) de leegstaande of functieverliezende kloostercomplexen vooral vertegenwoordigd. Leegstaande kerkgebouwen zijn er zeker, maar komen niet veelvuldig naar voren in de kaart.

Op de tweede plaats staat de sector industrie en nijverheid. Veel oude (monumentale) fabrieksterreinen worden vermeld in de enquêteformulieren. Terwijl in veel gesprekken met respondenten agrarische bebouwing in het buitengebied naar voren kwam, blijkt dit niet uit de kaart. Er is een handvol agrarische biotopen ingevuld. Dit is geen realistisch beeld van de leegstand binnen de agrarische sector, maar waarschijnlijk vanwege de (voornamelijk) woonfunctie die de boerderijen op het erf bevatten, is het een moeilijke sector om in beeld te brengen.

2.5. HERBESTEMMING

Voorbeelden van herbestemming komen in de provincie Limburg veelvuldig voor. Zoals eerder vernoemd krijgen de gemeenten pas daadwerkelijk inzicht in de leegstand of functieverandering van een object, wanneer mensen of organisaties hen benaderen in verband met het veranderen van een bestemming of het aanvragen van vergunningen.

Uit de verschillende gesprekken met de gemeenten, maar ook de provincie, komt naar voren dat zij zoveel mogelijk betrokken proberen te zijn en te blijven bij deze ontwikkelingen. Een voorbeeld is de gemeente Venray, die vanuit het ruimtelijke-ordeningsapparaat van de gemeente zo vroeg mogelijk bij bouwplannen betrokken probeert te zijn.²⁸ Helaas is het verschil tussen de ambitie van een gemeente en de uitvoerbaarheid ervan, in veel gevallen nog niet evenredig aan elkaar.

Veel gemeenten noemen het zoeken naar de balans²⁹ de grootste opgave van herbestemming. De verschillende belangen in het proces van herbestemming vormen hier de kern van het probleem. Het 'gevecht' tussen de economische en de cultuurhistorische waarde blijkt dan ook veel frictie te veroorzaken. "Herbestemmen is duur", is een zin die in verschillende gesprekken naar voren komt. Vandaar dat veel ontwikkelaars eerder geneigd zijn om nieuwbouw te realiseren, dan het gesprek aan te gaan met de gemeente over de mogelijkheden van een object.³⁰

Een object dat geen monumentale status bezit is bijna altijd gedoemd tot sloop, want alleen de monumentenstatus houdt een bestaand gebouw overeind.³¹ Dit betekent helaas niet dat wanneer een object wel een monumentale status bezit, het proces eenvoudiger is. Daarbij uitten veel gemeenten, met betrekking tot het behoud van deze objecten, hun bezorgdheid over het verlies van de cultuurhistorische structuur van de omliggende complexen/terreinen. Wanneer bijvoorbeeld een element van een terrein behouden wordt, blijft het een ouderwets rekensommetje van de

²⁸ Interview gemeente Venray afdeling Bouw en afdeling Stedelijk ontwikkeling, 22 november 2007.

²⁹ Balans: de afweging tussen behoud en opbrengst.

³⁰ Interview gemeente Weert afdeling Monumenten, 29 november 2007; "Veel mensen zien de gebruikswaarde en de cultuurhistorische waarde van objecten niet meer. Het lijkt makkelijker, door de verschillende bouwregelgeving, om nieuw te bouwen, dan her te bestemmen".

³¹ Interview provincie Limburg afdeling Monumenten, 5 december 2007.



Leegstand in Limburg Stichting Psychiatrisch Centrum St. Anna te Venray

In een van de vijf voorbeelden van geslaagde herbestemmingen wordt het 'broertje' (het St. Servatiusterrein) van het psychiatrisch centrum St. Anna genoemd.

In 1905 werd, door de Broeders en Zusters van de Liefde uit Gent, het instituut voor mannen, Sint Servatius, gesticht in Venray. In 1907 werd dit gevolgd door de stichting van het instituut voor vrouwen: Sint Anna. Beide instellingen vestigden zich in het buitengebied van Venray.

Eind 1969 besloten beide congregaties om het eigendom en beheer van St. Anna en St. Servatius over te dragen. In 1976 voegden de instellingen samen vanwege een drastische krimp in het traditionele verzorgingsgebied. Venray behoefde duizend plaatsen minder en de zorg concentreerde zich dan vooral op het Servatiusterrein. Het terrein sloot goed aan op de omgeving en bood alle mogelijkheden om de gewenste maatschappelijke integratie gestalte te geven. Deze ontwikkeling creëerde ruimte voor een vernieuwend plan dat in 2010 gerealiseerd is.

De keerzijde van de medaille is zichtbaar aan de andere kant van Venray op het St. Annaterrein. Vanwege de behoefteafname van zorgplekken is het terrein in onbruik geraakt. De gemeente Venray maakt zich zorgen. Het St. Annaterrein is groot en lijkt vanwege de monumentale panden in het park moeilijk te herbestemmen. Daarnaast is er frictie ontstaan vanwege de financiering van het geheel. Het terrein moet een bepaald startbedrag opleveren wat nauwelijks haalbaar is.

Er lag een fantastisch plan, dat veel rekening hield met de ruimte en de structuur van het terrein, maar dit is vanwege de financiële opbrengst niet haalbaar. De gemeente Venray betreurt het feit dat zij plannen moet afwijzen op financiële gronden en niet op kwaliteit.

Bronnen:

Gespreksverslag Venray, 22 november 2007.

www.servaashof.nl [bezocht 2 januari 2008]



Herbestemming in Limburg Voormalige psychiatrische instelling Sint Servatius: St. Servaashof te Venray

In 1905 werd door de Broeders en Zusters van de Liefde uit Gent het instituut voor mannen, Sint Servatius, gesticht in Venray. In 1907 werd dit gevolgd door de stichting van het instituut voor vrouwen, Sint Anna. Beide instellingen vestigden zich in het buitengebied van Venray. Op gepaste afstand van de bebouwde kom. De paviljoens op het Sint Servatiusterrein waren onderling met elkaar verbonden door middel van zowel een ondergronds als bovengronds gangenstelsel. Eind 1969 besloten beide congregaties om het eigendom en beheer van St. Anna en St. Servatius over te dragen. Op 30 september 1970 werden de instellingen elk in een aparte stichting ondergebracht.

Eind 1976 werden beide instellingen weer samengesmolten en ontstond het Psychiatrisch Centrum Venray. Dit is opgegaan in het Vincent van Gogh Instituut, dat weer later onderdeel werd van de huidige GGZ Noord- en Midden-Limburg.

Het samengaan van de instellingen ging gepaard met omvangrijke en zeer ingrijpende vernieuwingen in de zorg. De drastische krimp in het traditionele verzorgingsgebied heeft als gevolg dat Venray duizend plaatsen minder behoeft. Deze behoefteafname heeft ervoor gezorgd dat de zorg zich zal concentreren op het Servatiusterrein.

Vanuit een Venrayse traditie zal het Servatiusterrein – het Servaashof – in 2010 zijn omgevormd tot een terrein waar patiënten en burgers in één gebied samenleven.

Bronnen:

Gespreksverslag Venray, 22 november 2007
www.servaashof.nl [bezoekt 2 januari 2008]

ontwikkelaar en behoeft het project ineens een extra bouwlaag om de bestaande bouw te kunnen beschermen. In hoeverre behoudt men de intrinsieke waarde van het object? Bijvoorbeeld een kloostercomplex, waar de kloostertuin volgebouwd wordt met 'urban villa's'. Het hoofdgebouw is bewaard gebleven, maar is nauwelijks te aanschouwen vanwege de overdaad aan nieuwbouw.³² Bescherming is nu geënt op geld en niet op cultuurhistorische waarde.³³

2.6. RUIMTELIJKE TRENDS

De vraag: "Wat verwacht u voor trends de komende tien jaar?" was door respondenten moeilijk te beantwoorden en riep verschillende reacties op. De gemeente Roermond antwoordde bijvoorbeeld: "...er zijn geen trends, maar is er sprake van een conjunctuurgevoeligheid"³⁴, terwijl een andere gemeente moeiteloos de belangrijkste ontwikkelingen van de komende tien jaar in kaart bracht.³⁵ Terwijl dus de ene gemeente een trend beschouwt als een liberaal economisch gegeven, een vraag- en aanbodgegeven, dat altijd aanwezig zal zijn en waar de gemeente geen actieve rol in hoeft te nemen, hanteert de andere gemeente, zoals bijvoorbeeld de gemeente Weert, een sturingsmodel, waarin een proactief beleid ontwikkelend kan worden.

Opvallend is dat de meeste respondenten, wanneer gevraagd wordt naar de trends, vooral specifieke gevallen noemen en de 'algemene' trends buiten beschouwing laten. Er heerst bijna een sfeer van algemene bekendheid, daar hoef je het niet over te hebben. Dit is een belangrijk gegeven, omdat het door deze algemene beschouwing zijn gewicht verliest. "Het gebeurt, maar overal, dus wat kunnen wij er tegen doen?"

De trendanalyse vindt plaats op verschillende schaalniveaus. Dit vanwege de gelaagdheid van bepaalde trends. Er zijn trends zichtbaar op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Het gemeentelijk niveau blijkt een driedelig karakter te bezitten. Een opvallende trend is namelijk dat in de meeste gemeenten de problematiek van leegstand en herbesteding zich nauwelijks in het centrum afspeelt. De vrijkomende objecten zijn vanwege de centrumlocatie of grote afzetmogelijkheid in een mum van tijd opnieuw verhuurd. Men spreekt dan ook wel van frictieleegstand. Wanneer men deze vraagstukken bekijkt in de buitenring van het centrum, ontstaan de eerste problemen, bijvoorbeeld bij de leegstaande wijkcentra in de wederopbouw wijken. Leegstand in het buitengebied overtreft dit volledig en wordt door alle respondenten als ernstig probleem bestempeld. Een gelaagdheid in de problematiek van herbesteding, van (redelijk) eenvoudig tot zorgwekkend:

centrum → centrumring → buitengebied.

2.6.1. Agrarische trends

De provinciale trend in het agrarische gebied is het veranderende karakter van de groene ruimte. Er wordt steeds minder echt 'geboerd' in het buitengebied. Deze provinciale tendens is verschillend terug te vinden in de Limburgse regio's. In Zuid-Limburg vertaalt deze trend zich door de

³² Interview Ir. F.Q.J.L. Hoebens, 7 november 2007

³³ Interview provincie Limburg afdeling Monumenten, 5 december 2007.

³⁴ Interview gemeente Roermond afdeling Monumentenzorg en Archeologie, 6 december 2007.

³⁵ Interview gemeente Weert afdeling Monumenten, 29 november 2007.

veranderde functie van agrarische bebouwing. De kleine boerenbedrijfjes veranderen in accommodaties voor toeristen en andere recreatieve doeleinden. Het toerisme neemt toe in het zuiden van Limburg en hier wordt niet alleen door particulieren, maar ook door ontwikkelaars snel op gereageerd. In deze herbestemming zit veel snelheid, omdat het om relatief kleine boerderijgebouwen gaat - gelegen in een aantrekkelijk gebied. Het zijn geen grote kapitaaldragende ondernemingen.

In het midden en noorden van Limburg is de problematiek anders van aard, vanwege de landschappelijke kenmerken van dit gebied. Het gebied is weidser en vlakker en er is ook planologisch meer mogelijk dan in het zuiden. Boeren uit het zuiden, met de behoefte om uit te breiden en te groeien, wijken uit naar het noorden waar nog ruimte voor productie is. Dit resulteert vaak in grote schuren, onaantrekkelijk in het landschap, een gegeven waar gemeenten niet blij mee zijn. Het is immers een geworstel dit te verwerken in een bestemmingsplan, of in een Ruimtelijk Kwaliteitskader.

Op gemeentelijk niveau is deze ontwikkeling terug te vinden in verscheidene problemen in het buitengebied. Zo noemt de gemeente Venray als trend, dat de vrijstaande terreinen en complexen gekocht worden door grote ondernemers, die niet altijd een visie voor deze objecten hebben, wanneer het gaat om ruimtelijke kwaliteit of sociale cohesie. Deze terreinen/gebouwen worden te duur voor particulieren, en ondernemers hebben veel minder aandacht voor hoe het gebouw eruit ziet. Het verslonst.³⁶ De gemeente Weert noemt in dit geval het verdwijnen van het landbouwbelang. Uit deze incidentele voorbeelden is geen algemene provinciale trend te vormen, vanwege de specificiteit van de regio's.

2.6.2. Trends in industrie en nijverheid

Net als de rest van Nederland kampt Limburg met leegstaande industrieterreinen, maar in de verschillende interviews worden deze terreinen niet stelselmatig genoemd. De sporadische benoeming van de sector industrie en nijverheid is vooral in relatie tot de bekende terreinen als het ECI-terrein in Roermond, het Sphinxterrein in Maastricht en het Nedinsco-complex in Venlo. Men weet dat leegstand op industrieterreinen voorkomt, maar het wordt niet als een groot probleem beschouwd.

De afdeling Monumenten van de provincie Limburg noemt verschillende industrieterreinen in verband met de strijd tussen ontwikkelaars en monumentenzorg, waarin de sloop van een deel van het terrein onherroepelijk is.³⁷

Een vertragende factor in de herbestemming van de meeste van deze terreinen is het enorme kapitaal dat samenhangt met het proces van functieverandering. Het saneren van deze gronden is vaak zo kostbaar, dat het terrein een enorm bedrag zal moeten opbrengen, voordat er überhaupt iets mee gebeurd is.

³⁶ Interview gemeente Venray afdeling Bouw en afdeling Stedelijke ontwikkeling, 22 november 2007.

³⁷ Interview provincie Limburg afdeling Monumenten, 5 december 2007.



Bron foto's: gemeente Weert

Leegstand in Limburg Recreatiepark De Lichtenberg te Weert

De Lichtenberg is een uniek complex, een ontwerp van de architect Pierre Weegels, ontstaan als een project van de naoorlogse wederopbouw in de tweede helft van de jaren 50. Naar voorbeeld van een Amerikaans campusmodel werd er, in opdracht van het Bisschoppelijk College te Weert, een schoolcomplex gerealiseerd met een recreatiecomplex waarin voorzieningen waren voor sport, cultuur, recreatie en religie.

Het recreatiepark van De Lichtenberg bestaat uit een reeks van bouwwerken in een landschappelijke omgeving. De natuur en de bouwwerken worden door muren, grachten, wallen en niveauverschillen versmolten tot één landschappelijk geheel. Het complex herbergt een openluchttheater voor 2200 bezoekers, de Mariakapel, het zwembad met bijgebouwen en verdiept aangelegde tennisbanen.

Na een korte bloeiperiode werd het aan de school verbonden internaat opgeheven. Hiermee verviel ook het draagvlak voor de faciliteit van De Lichtenberg. Ook werden de organisatie van de school en het beheer van onroerend goed van elkaar gescheiden, waarmee de verbinding tussen de school en De Lichtenberg verdween. In 1972 werd de laatste openluchtvoorstelling gehouden. De andere onderdelen van het complex verloren hun functie, met uitzondering van de tennisbanen die in beheer werden gegeven aan een tennisvereniging. De Lichtenberg raakte in hevig verval.

In 2006 heeft de gemeente Weert De Lichtenberg opgenomen als gemeentelijk monument. Zij speelt nu een actieve rol in de toekomst van het terrein en haar herbesteding. Dit leidde ertoe dat De Lichtenberg in 2007 uitgekozen is als een van de 100 landelijke wederopbouwmonumenten. In de zoektocht naar een nieuwe bestemming wordt de gemeente Weert ondersteund door zowel nationale als internationale studenten vanuit een interuniversitaire ontwerpprojectgroep. Studenten uit Krakau, Munster en Delft hebben ontwerpen gemaakt en ideeën bedacht voor de herbesteding van De Lichtenberg.

Bronnen:

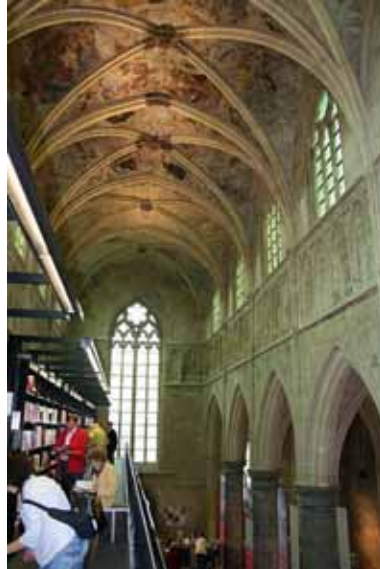
Gespreksverslag Gemeente Weert,

Jongeling, J. *De Lichtenberg van verval naar herbesteding*, Nieuwsbrief RACM juli 2007

Nelissen, N. *De (her)ontdekking van Pierre Weegels*, Tijdschrift Monumenten; Oktober 2007

Land van Weert, *Ontwerpproject de Lichtenberg afgerond*, 10 oktober 2007

www.behouddelichtenberg.nl [bezoekt 2 januari 2008]



Bron foto's: www.kerkgebouwen-in-limburg.nl

Herbestemming in Limburg Voormalige Dominicanenkerk te Maastricht

Na tweehonderd jaar is het er dan toch van gekomen, de restauratie van de Dominicanenkerk in Maastricht. Sinds het gebouw in 1804 zijn sacrale bestemming verloor heeft het voor van alles en nog wat gediend. Het kerkgebouw diende als stadsmagazijn in de 19^e eeuw, en in de meer recente jaren als carnavalstempel, reptielenhuis en fietsenstalling.

De voormalige Dominicanenkerk, met haar bijzondere wandschildering uit 1337 met afbeelding van Thomas van Aquino, huisvest nu een boekhandel. Het bijzondere ontwerp van interieurarchitect Merckx&Girod is een tien meter hoge boekenkast aan de rechterzijde van het schip, waar de bezoeker in kan ronddwalen. Het koor doet dienst als koffiecafé, expositieruimte en als podium voor lezingen en andere activiteiten. Er zijn geen noemenswaardige aanpassingen aan de bestaande bouw gedaan; de aanpassingen voor de nieuwe bestemming van het gebouw zijn reversibel uitgevoerd. De nieuwe constructies zijn als het ware als 'losse' elementen in de ruimte geschoven.

De voormalige Dominicanenkerk werd door vele respondenten genoemd als *hét* voorbeeld van een geslaagde herbestemming. Een voorbeeld om trots op te zijn.

Bronnen:

D. van Gemert – WTA "Herbestemming van Religieus Erfgoed", Maastricht 2007

Gespreksverslag provincie Limburg, 5 december 2007

Gespreksverslag gemeente Maastricht, 7 november 2007

Gespreksverslag Frans Hoebens, 7 november 2007

Hovens, Frank, "Dominicanenkerk Maastricht begint nieuw hoofdstuk. Na restauratie toekomst als boekhandel".

In: Heemschut jrg 83, nr 1

Bokhorst, Ad, "Hergebruik middeleeuwse kloosterkerken". In: Heemschut, 04-2006 jrg 83, nr 2

www.kerkgebouwen-in-limburg.nl [bezocht 2 januari 2008]

www.heemschut.nl [bezocht 2 januari 2008]

2.6.3. Trends met betrekking tot religie

In alle gevoerde gesprekken met de verschillende instanties, kwam het religieus erfgoed naar voren als het grootste probleem op het gebied van leegstand en herbestemming in Limburg. Limburg als katholieke provincie³⁸ kampt met de problemen van leegkomende kloosters en kerken. De kerk heeft haar grote sociale positie verloren. De afdeling Monumenten van de provincie Limburg spreekt hier haar bezorgdheid over uit: *"... Er zijn op dit moment ca. 30 kerken onttrokken aan de eredienst in Limburg: een aantal kerken is herbestemd, een aantal staat leeg en de overige zijn gesloopt. De tendens is dat dit rond 2010 nog veel erger zal zijn. Op de vier kerken zal er nog maar één nodig zijn. Dit houdt dus in dat er in elke gemeente één kerk openblijft en de rest zal sluiten. Limburg telt ca. 170 monumentale kerkgebouwen en 150 die (nog) geen monumentenstatus hebben. Enorme aantallen, maar hoe ga je om met kerken die leegstaan? Kerken zijn ontzettend moeilijk her te bestemmen...."*³⁹

De verschillende belangen van de deelnemende partijen scheppen vooral de moeilijkheid in het herbestemmen van leegstaande of leegkomende kerkgebouwen. Het bisdom oefent invloed uit op de herbestemming van een kerkgebouw en stelt hierin hoge eisen aan nieuwe bestemmingen. Het liefst heeft ze een religieuze bestemming, maar als dit niet mogelijk is dan gaat ze ook akkoord met een culturele functie, als bijvoorbeeld een muziekschool, een operagezelschap of een galerie. De gemeente Maastricht merkt in een gesprek op dat juist een commerciële functie heel passend voor de vrijkomende kerkgebouwen zou zijn. De kerken liggen in het centrum van de wijken en bieden een goede locatie voor commerciële ondernemingen. Helaas staat het bisdom Roermond dit niet toe en weigert medewerking te verlenen. Soms ziet het bisdom liever dat een kerkgebouw gesloopt wordt dan dat het wordt herbestemd. Vanwege de centrumpositie van de kerk levert de kale grond vaak meer geld op dan verkoop van het gebouw, dus is sloop erg aantrekkelijk. Naast de leegkomende kerkgebouwen heeft Limburg in Nederland de hoogste kloosterdichtheid, vooral ontstaan vanuit de 'Kulturkampf'⁴⁰ rond 1875, en kloosters gecreëerd in 1904 door uit Frankrijk verstoten congregaties. De generatie kloosterlingen is heel snel aan het uitsterven en er komen in Brabant en Limburg de komende tien jaar rond de 150 kloostercomplexen leeg te staan. Deze periode is te kort om de economie hierop te laten reageren. Ir. F.Q.J.L Hoebens, vice-voorzitter Bond Heemschut Limburg en auteur van een boek over kloosters in Limburg, vreest dat deze kloostergebouwen niet overeind blijven, omdat er in korte tijd teveel gebouwen tegelijk leeg komen te staan.⁴¹

Het probleem van de herbestemming van kloostercomplexen komt vooral door de ligging en de omvang van de kloosters. Gelegen in de dorpen en in het buitengebied, enorm van omvang, zijn de kloosters door hun ligging niet aantrekkelijk voor ontwikkelaars, want er is nauwelijks een doelgroep. Toch is het is van belang dat deze bewaard blijven, niet alleen vanwege hun cultuurhistorische waarde, maar ook om later het verhaal van bijvoorbeeld het monastieke leven in

³⁸ 78% - rooms-katholiek, 2% - hervormd/gereformeerd, 5% - overig, 15% - geen

³⁹ Interview provincie Limburg afdeling Monumenten, 5 december 2007.

⁴⁰ De Kulturkampf was de strijd die de overheid van het Duitse Keizerrijk onder kanselier Otto von Bismarck van 1872 tot 1879 voerde met de rooms-katholieke kerk (voornamelijk in Pruisen, in mindere mate ook in Baden, Hessen-Darmstadt en Saksen). www.wikipedia.org [bezocht 11 januari 2008]. In deze strijd ontstonden er net over de grens van Duitsland in Limburg, Brabant en een stukje in Gelderland verschillende kloostercomplexen.

⁴¹ Interview ir. F.Q.J.L Hoebens, 7 november 2007.

Limburg te kunnen vertellen. Dit laatste punt werd benadrukt door de provincie met betrekking tot het dempen van alle mijnen in de jaren 70, waar er te laat werd beseft wat er verloren was gegaan.⁴²

2.6.4. Maatschappelijke trends

Een maatschappelijke trend, die regelmatig terugkwam in de gesprekken met de gemeenten, is de leegstand van schoolgebouwen. Vanwege het veranderende schoolsysteem, zowel voor het lager als het voortgezet onderwijs, ontstaat er de behoefte aan een ander type schoolbouw, in vele gevallen via nieuwbouw. In sommige gemeenten was deze leegloop van schoolgebouwen net achter de rug, terwijl andere gemeenten zich aan het begin van deze trend bevonden. De gemeente Venray heeft een aantal gebouwen kunnen herbestemmen, maar heeft veel moeten slopen. De gebouwen zijn vaak verouderd en passen niet goed in de moderne behoeftes.⁴³ Een andere trend is de leegloop van centrumgebouwen in de wederopbouwijken. Centrumfuncties als bijvoorbeeld buurthuizen, sportvoorzieningen etc, vervallen met de komst van de grote sportcentra en winkelcentra. Dit levert zorgelijke leegstand op. De gemeente Maastricht ondervindt deze problematiek op dit moment en voorziet grotere leegstand in de komende jaren.⁴⁴ Ook bevindt zich aan de rand van dit kerngebied de problematiek van de al jarenlang leegstaande en gedateerde kantoorgebouwen. De gemeente Heerlen onderneemt actie en pakt dit probleem aan. De bedoeling is om het centrum aantrekkelijker te maken door het winkelaanbod te vergroten en wonen in het centrum te stimuleren en te faciliteren. Het kantoreengebied, grenzend aan het centrumwinkelgebied, zal de komende jaren een transformatie ondergaan, waarbij de kantoorfunctie wordt gewijzigd in wonen en een winkelfunctie. Winkels (naar alle waarschijnlijkheid vooral ketens) zullen dan uiteraard op straatniveau en de eerste verdieping hun plek vinden en de woonfunctie op de bovenliggende etages.⁴⁵

Er blijkt ook een aantal specifieke gevallen te zijn welke niet voor een heel gebied toepasbaar zijn, of die later misschien een landelijke trend laten zien. Een voorbeeld daarvan is het afstoten van regionale of landelijke instituten zoals bijvoorbeeld psychiatrische inrichtingen. Dit vormt een enorm probleem voor de gemeente Venray. Hier zijn net twee gigantische (voor duizenden mensen) psychiatrische inrichtingen vrijgekomen. Eén terrein kan gedeeltelijk herbestemd worden, maar het andere komt volledig leeg te staan en vormt een groot probleem voor de gemeente Venray. Het complex is erg groot en vanwege de monumentale panden op het terrein moeilijk te herbestemmen. Daarnaast is er frictie ontstaan vanwege de financiering van het geheel. Het terrein moet een bepaald startbedrag opleveren wat nauwelijks haalbaar is. Er lag een verbeeldingsrijk plan, dat veel rekening hield met de ruimte en de structuur van het terrein, maar dit is vanwege de financiële opbrengst niet haalbaar.⁴⁶

⁴² Interview provincie Limburg afdeling Monumenten, 5 december 2007.

⁴³ Interview gemeente Venray afdeling Bouw en afdeling Stedelijke Ontwikkeling, 22 november 2007.

⁴⁴ Interview gemeente Maastricht afdeling Stadsontwikkeling, Economie en Beheer, 7 november 2007.

⁴⁵ Interview gemeente Heerlen afdeling Stedelijk beleid, 10 december 2007.

⁴⁶ Interview gemeente Venray afdeling Bouw en afdeling Stedelijke ontwikkeling, 22 november 2007.



Bron foto's : http://users.telenet.be/sequoiadendron/nl/loc/449_voormalignatiusklooster.html

Leegstand in Limburg Voormalig Ignatiuscollege te Valkenburg

Vanwege de ligging aan een spoorweg, als verbinding tussen Aken en Maastricht, kozen de Jezuiten Valkenburg als vestigingsplaats en begonnen in 1893 met de bouw van een kloostercomplex, dat later het Ignatiuscollege zou worden. In 1894 werd het complex in gebruik genomen.

In verband met de komst van de nationaal-socialisten, moesten de Jezuiten in 1942 gedwongen het klooster verlaten. Er werd door Duitsland een SS-Reichsschule in gehuisvest. Na verschillende functies als krijgslazaret en later als tijdelijke krijgsgevangenis voor oorlogsmisdadigers, kwam het complex jarenlang leeg te staan.

In 1964 nam de congregatie der Franciscanessen van de H. Joseph er haar intrek. Hun nieuwe tehuis werd Huize Boslust gedoopt. Er werd een nieuwe kapel gebouwd. Tevens kregen de zusters de zorg over een groot aantal bejaarden, die hier een rustige levensavond konden genieten. Na verloop van tijd bleek het gebouw echter niet meer te voldoen aan alle voorschriften die aan bejaardentehuizen werden gesteld en verliet de congregatie het kloostercomplex.

De linkervleugel van het gebouw werd op 30 november 2001 getroffen door een grote brand. Het voormalige Ignatiuscollege dreigde te worden gesloopt, maar dat lot kon worden afgewend doordat het complex werd aangekocht door de organisatie van de Maharisha. In 2005 is deze beweging vertrokken, het voormalig Ignatiuscollege leeg achterlatend.

Bronnen:

Inventarisatieformulier Frans Hoebens

http://users.telenet.be/sequoiadendron/nl/loc/449_voormalignatiusklooster.html [bezoekt 4 januari 2008]



Bron foto's: www.architectuurgids.nl

Herbestemming in Limburg Het Glaspaleis te Heerlen

Het Glaspaleis in Heerlen is een voorbeeld van de synthese tussen klassieke architectuur enerzijds, en het vorm- en materiaalgebruik van het 'Nieuwe Bouwen' anderzijds. Het werd ontworpen in 1932 door de architect Peutz, die in een adem genoemd wordt met Le Corbusier en Walter Gropius, en is na een grondige restauratie onder leiding van architecten Jo Coenen en Wiel Arets in 2002 weer opengesteld.

Het gebouw, ooit als modewarenhuis in gebruik, heeft een culturele bestemming gekregen en biedt ruimte aan het architectuurcentrum Vitruvianum, expositieruimte voor de Stadsgalerij, een muziekschool, een centrum voor kunstzinnige vormgeving en een filmhuis.

In 1994 vroeg de gemeente Heerlen een beschermde status aan voor het pand en dat in 1995 erkend werd als rijksmonument. Later werd het Glaspaleis opgenomen in de UNESCO-lijst van werelderfgoed.

De renovatie duurde twee jaar en kostte rond de 25 miljoen euro.

Bronnen:

Gespreksverslag provincie Limburg, 5 december 2007.

Mastricht, Ton van, "Plotseling weer trots op Peutz. De restauratie van het Glaspaleis in Heerlen". In: Heemschut 2005 [jrg 82, nr 5]

Volkskrantartikel geraadpleegd op: www.architectenwerk.nl/box/archief.2002.09.htm [bezoekt 2 januari 2008]
www.architectuurgids.nl [bezoekt 2 januari 2008]

2.6.5. Trends met betrekking tot wonen

Vanwege de frictieleegstand, waar de leegstand van woningen in grote mate onder valt, is er gekozen om wonen niet op te nemen in het onderzoek. Deze frictieleegstand past niet binnen de gestelde criteria van het onderzoek.

Wel is er uit een aantal gesprekken een zekere zorgelijke leegstand van woonwijken naar voren gekomen vanwege afnemende bevolking. Hier als voorbeeld de gemeente Heerlen, die als één van de eerste in Nederland, te maken heeft met deze terugloop van bevolkingsaantallen. Dit hoeft volgens de gemeente geen probleem te zijn, wanneer er op tijd maatregelen genomen worden, gericht op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de regio en het passend maken van het woningcontingent. Doel is het voorkomen van 'onacceptabele' leegstand. Samengevat is de inzet de komende jaren gericht op het versterken van de woonfunctie in het centrum en het beter passend maken ('verdunnen') van het woningbestand in de wijken.⁴⁷

⁴⁷ Interview gemeente Heerlen afdeling Stedelijk beleid, 10 december 2007.

3. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

3.1. CONCLUSIE

Limburg als een van de 'rooms-katholieke' provincies, kampt vooral met de problemen van leegkomende kloosters en kerken. Het vrijkomen van religieus erfgoed is een landelijke trend, maar voor de provincie Limburg, vanwege de grote aantallen, zeer problematisch. Vanwege de omvang en moeilijke ligging van de kloosters – vaak toch geïsoleerd – en de verschillende belangen in de zoektocht naar een *passende* nieuwe bestemming voor kerken, is herbestemming een bijzonder moeilijke opgave. Met 2008 Jaar van het Religieus Erfgoed wordt er misschien een begin gemaakt met de lange weg naar oplossingen.

Een element dat sterk in alle interviews met respondenten naar voren kwam, was de toenemende moeilijkheidsgraad van het herbestemmen: hoe verder verwijderd van het centrum van de gemeente, hoe moeilijker. De tijd waarin een leegstaand pand in het centrum wordt ingevuld, staat in geen vergelijking tot de zoektocht naar een herbestemming voor een gebouw in het buitengebied.

Het buitengebied kwam dan ook naar voren als tweede 'zorgenkindje' van de provincie Limburg. In de agrarische sector zullen door het beëindigen van de bedrijfsvoering veel gebouwen leeg komen te staan, of een andere functie krijgen. Provincie en gemeenten maken zich zorgen over het 'gezicht' van het buitengebied, dat bedreigd wordt door de verschillende nieuwe functies die zich vestigen in het buitengebied. Het agrarische gebied verandert van karakter en zal meer stedelijk of burgerlijk worden.

Langdurige leegstand wordt ervaren als een probleem, omdat het leidt tot verval, vandalisme en verrommeling. Tegelijkertijd is het lastig voor gemeenten om anticiperend beleid op leegstand te voeren. Het achterhalen van leegstaande en vrijkomende objecten en het actualiseren van dit bestand is een tijdrovende klus, zo bleek uit dit onderzoek. En zolang men geen beeld heeft van de exacte eigenschappen van leegstand (wat, waar, hoe lang, waardoor) is het vrijwel onmogelijk preventief of proactief beleid te voeren. Het bestrijden van sociaal en fysiek verval als gevolg van leegstand begint dan ook met goed kennismangement. De stap die daarop volgt, het daadwerkelijk ingrijpen door een gemeente, zal overigens minder complex zijn. Veel respondenten spraken hun voorkeur dan ook uit over een algemene inventarisatie, met daaropvolgend een databasebestand met de leegstand, om deze problematiek transparant te maken. De wens is er, nu de (politieke) wil en de mogelijkheden nog!

3.2. AANBEVELINGEN

Vanwege de betrokkenheid van de respondenten in het proces van herbestemming en leegstand is er in de interviews de vraag ingevoegd: Welke middelen denkt u dat er nodig zijn om het proces van herbestemming te versnellen en de langdurige periode van leegstand terug te dringen? De suggesties die naar aanleiding van deze vraag door de respondenten werden gedaan, zijn samen met de suggesties van het Gelders Genootschap meegenomen in de aanbevelingen.

- Meer aandacht voor leegstand. Deze problematiek dient vaker besproken te worden. Een grotere algemene bekendheid creëert een openheid, die nodig is voor het zoeken naar oplossingen. Er rust nog een steeds een soort 'taboe' op het begrip leegstand. Het wordt als een negatief feit ervaren en als een symptoom van wanbeleid. Deze gedachte moet vervangen worden door het idee dat leegstand ook kansen biedt.
- Probeer naast de direct betrokkenen ook mensen te bereiken die zich niet betrokken voelen bij deze problematiek. De mensen die zich nu aangesproken voelen, zijn ook al betrokken.
- Veel herbestemmingen mislukken vanwege financiële fricties. Gemeenten en provincie rouwen vanwege het feit dat er goede plannen, met oog voor kwaliteit, afgewezen moeten worden vanwege te lage opbrengsten. Er moet een mogelijkheid gecreëerd worden dat gemeenten of de provincie ondernemers/eigenaren met hoogwaardige plannen voor herbestemming tegemoet kunnen komen om deze plannen te kunnen realiseren.
- De leegloop van de kerken en het vrijkomende religieuze erfgoed is een landelijk probleem. Vanuit *De Oude Kaart van Nederland* wordt een landelijk kader aanbevolen, met daarin richtlijnen voor de omgang met de herbestemming van kerken. Het komt nu voor dat het ene bisdom meer toestaat dan het andere bisdom. Het is een landelijk probleem, laat er dan ook een landelijke oplossing voor gevonden worden.
Een aanbeveling zou dan ook zijn om met elkaar een bredere kijk op de herbestemming van kerken te ontwikkelen. Ook buiten de culturele sector zijn er bestemmingen te bedenken, welke respectvol met het gebouw en zijn geschiedenis omgaan.
- De moeilijkheid van de invulling van de vrijgekomen kloosters moet niet alleen nationaal opgelost proberen te worden, maar juist ook internationaal. De kloosters gebouwd tijdens de 'Kulturkampf' vormen een bijzondere structuur langs de Duitse grens en zijn ontstaan vanuit een grensoverschrijdend karakter, dus waarom zou de oplossing daar niet ook in kunnen liggen?

4. BIJLAGEN

BIJLAGE 1. UITSNIT LIMBURG UIT DE OUDE KAART VAN NEDERLAND



De Oude Kaart van Nederland

Welkom!

U bent hier om het invoerformulier van het project De Oude Kaart van Nederland in te vullen. Het invullen kost u hooguit 3 minuten per object.

Doel van het project is het in beeld brengen van leegstaande gebouwen, complexen en terreinen in Nederland. Een rapport van de pilots in Zuid-Holland en Zeeland kunt u vinden door op onderstaande link te klikken: [Rapportage 28 september 2007 De Oude Kaart Nederland](#)

Instructies:
Gelieve per gebied, terrein, complex of gebouw de volgende gegevens in te vullen.
De vragen bij punt 1 en 2 zijn alleen voor onze eigen administratie en worden **niet** openbaar gemaakt.

Deze inventarisatie betreft alle terreinen, complexen en gebouwen tot nu toe die **óf**:

1. structureel leegstaan, dat wil zeggen langer dan twee jaar leegstaan, of tijdelijk zijn herbestemd en waarvoor er nog geen concrete plannen voor herbestemming zijn, **óf**,
2. binnen 10 jaar hun huidige functie verliezen en waarvoor er nog geen concrete plannen voor herbestemming zijn.

Terreinen, complexen en gebouwen waar wel plannen voor ontwikkeld worden, en gevallen van herstructurering, sloop of herbestemming, nemen we niet op.
Ook laten we individuele woonhuizen buiten beschouwing, tenzij het om een gebied met een groot aantal woningen gaat (bijvoorbeeld woningen boven winkels in het centrum).

Waar nodig kunt u in plaats van individuele gebouwen, *gebieden* op de kaart zetten: bijvoorbeeld een stadscentrum of een industrieterrein.

Bedankt voor uw medewerking!

projectteam 'De Oude Kaart van Nederland'
contact: [Hilde Harmsen](#) of [Mayke Haaksman](#)

| | | |
|----|---------------------|--|
| 1. | Naam respondent (*) | <input style="width: 95%;" type="text"/> |
| | Email adres (*) | <input style="width: 95%;" type="text"/> |
| | Organisatie | <input style="width: 95%;" type="text"/> |

| | | |
|----|---|--|
| 2a | Contactpersoon/makelaar van het betreffende terrein/complex/gebouw: | <input style="width: 95%;" type="text"/> |
|----|---|--|

3. Adresgegevens van het betreffende terrein/complex/gebouw:

Adres: (*)

Huisnummer: (*)

Postcode:

Plaats: (*)

Provincie:

Indien het een gebied betreft zonder adresgegevens kunt u in plaats van de adresgegevens, de naam van het gebied invullen:

Druk op de knop hiernaast om met de bovenstaande gegevens het object op de kaart te projecteren. U kunt het locatiesymbool (ballonnetje) verschuiven tot het op de juiste plek staat. Daarna kunt u doorgaan met het invullen van het formulier. De juiste lokatie wordt dan direct opgeslagen in de database.

Toon op kaart



4. Bouwjaar / jaar van aanleg

5. Terrein, complex of gebouwtype (oorspronkelijke functie) (*)

- a. overheid, bestuursorgaan, justitie
- b. verdediging
- c. religie
- d. zorg
- e. cultuur, recreatie en sport
- f. onderwijs en wetenschap
- g. agrarische biotoop (ook erf met opstallen)
- h. molenbiotoop
- i. handel (ook bank en kantoor)
- j. industrie en nijverheid (ook transport en bedrijventerrein)
- k. detailhandel, winkelcentrum
- l. kasteel, buitenplaats, landgoed
- m. wonen (ook wonen in stadscentrum en wooncomplex)
- n. overige, namelijk:

6. Risico's en kansen (zie inleiding) (*)

- a. structurele leegstand of tijdelijke herbestemming
 - b. verwacht functieverlies binnen 10 jaar
- Functieverlies binnen:
- a. 0 - 2 jaar
 - b. 2 - 5 jaar
 - c. 5 - 10 jaar
 - d. onbekend

7. Monumentstatus (*)

- a. rijksmonument
- b. provinciaal monument
- c. gemeentelijk monument
- d. cultuurhistorisch/interessant
- e. overig/geen/onbekend
- Gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht

8. Vloeroppervlakte gebouw/terrein

m²

Invoeren

BIJLAGE 3. LIJST VAN GEÏNTERVIEWDE PERSONEN EN INSTANTIES

| Gemeente | Benaderingswijze |
|---------------------------------|--|
| Gemeente Arcen en Velden | Per brief |
| Gemeente Beek | Per brief |
| Gemeente Beesel | Per brief |
| Gemeente Bergen | Per brief |
| Gemeente Brunssum | Per brief |
| Gemeente Echt en Susteren | Per brief |
| Gemeente Eijsden | Per brief |
| Gemeente Gennep | Per brief |
| Gemeente Gulpen- Wittem | Per brief |
| Gemeente Heerlen | Per brief / telefoon/ mail |
| Gemeente Helden | Per brief |
| Gemeente Horst aan de Maas | Per brief |
| Gemeente Kerkrade | Per brief |
| Gemeente Kessel | Per brief |
| Gemeente Landgraaf | Per brief |
| Gemeente Leudal | Per brief |
| Gemeente Maasbree | Per brief |
| Gemeente Maasgouw | Per brief |
| Gemeente Maastricht | Per brief / telefoon / mail/ persoonlijk |
| Gemeente Margraten | Per brief |
| Gemeente Meerlo-Wanssum | Per brief |
| Gemeente Meerssen | Per brief |
| Gemeente Meijel | Per brief |
| Gemeente Mook en Middelaar | Per brief |
| Gemeente Nederweert | Per brief |
| Gemeente Nuth | Per brief |
| Gemeente Onderbanken | Per brief |
| Gemeente Roerdalen | Per brief |
| Gemeente Roermond | Per brief / telefoon / mail |
| Gemeente Schinnen | Per brief |
| Gemeente Sevenum | Per brief |
| Gemeente Simpelveld | Per brief |
| Gemeente Sittard-Geleen | Per brief / telefoon / mail |
| Gemeente Stein | Per brief |
| Gemeente Vaals | Per brief |
| Gemeente Valkenburg aan de Geul | Per brief |
| Gemeente Venlo | Per brief / telefoon / mail |
| Gemeente Voerendaal | Per brief |
| Gemeente Venray | Per brief / telefoon / mail/ persoonlijk |
| Gemeente Weert | Per brief / telefoon/ mail / persoonlijk |

| Benaderde Organisaties |
|--|
| LGOG – Limburgs Geschied- en Oudheidkundig Genootschap |
| SAM – Steunpunt voor Archeologie en Monumentenzorg |
| Stichting Kruisen en Kapellen Limburg |
| Limburgse Monumentenstichting |
| Huis voor de Kunsten Limburg : |
| <ul style="list-style-type: none"> • Molenstichting, • Stichting Limburgse Kastelen, • Boerderijenstichting, • Bond Heemschut, • Stichting Ondergrondse Werken (SOW), • Vereniging De Terebinth. |

| Organisatie | Respondent | Afdeling | Datum | Rapporten | (N) |
|---------------------|----------------------|---------------------------------------|------------|--|-----|
| Provincie Limburg | Dhr. Custers | Monumenten | 05 12 2007 | | 0 |
| | Dhr. Theunissen | 'Jonge' Monumenten | 05 12 2007 | | 0 |
| Gemeente Maastricht | Dhr. S. Minis | Stadsontwikkeling, Economie en Beheer | 07 11 2007 | | 24 |
| Gemeente Venray | Dhr. M. van de Voort | Beleidsmedewerker Bouwen | 22 11 2007 | Ruimte KwaliteitsKader Buitengebied, Gemeente Venray mei 2007 | 4 |
| | Dhr. Oudenhoven | Stedenbouwkundige | 22 11 2007 | | |
| Gemeente Heerlen | Dhr. Schurer | Bureau Onderzoek & Statistiek | 11 12 2007 | | 0 |
| | Dhr. J. Essers | Bureauhoofd stedelijk beleid | 10 12 2007 | | 0 |
| Gemeente Weert | Mevr. J. Jongeling | Beleidsmedewerker Monumenten | 29 11 2007 | | 3 |
| | | | | | |
| Gemeente Roermond | Dhr. H. Hondelink | Monumentenzorg & Archeologie | 06 12 2007 | | 0 |
| Bond Heemschut | Dhr. F. Hoebens | | 07 11 2007 | | 27 |
| Bisdom Roermond | Dhr. Broen | Bouwadviseur | 13 12 2007 | Wiertz, Bisschop F., Inleiding 'netwerkbijeenkomst' monumentenhuis Limburg. Bisschoppelijke visie op herbestemming van kerkgebouwen (2001) | 0 |
| Vitruvianum | Jeanine Ruijters | | 13 11 2007 | | 0 |
| LGOG | Dhr. Henrar | | 11 12 2007 | | 0 |
| Gelders Genootschap | Nico Nelissen | Voorzitter | 17 10 2007 | | 5 |

| Organisatie | Contactpersoon | Reden geen medewerking |
|-------------------------------|-----------------------|--|
| Waterschap Peel & Maasvallei | Dhr. H. Meijer | Bezit geen leegstand / ook geen onroerend goed |
| Waterschap Roer & Overmaas | Dhr. Deensma | Bezit geen leegstand / ook geen onroerend goed |
| Gemeente Sittard/ Geleen | Dhr. Cromptvoets | Te weinig tijd |
| Limburgse Monumentenstichting | | Te weinig tijd |

**Auteurs: Dolf van Muijen en Ilse Rijnveld
September 2007, Dorp, Stad & Land te Rotterdam**

1. Leegstand en tijdelijke herbestemming

Leegstand kan veel oorzaken hebben en hoeft niet per definitie een probleem te zijn. In dit onderzoek zijn gebouwen geïnventariseerd die van functie moeten veranderen of gebouwen die langer dan twee jaar leegstaan. De termijn van twee jaar leegstand wordt aangemerkt als structurele leegstand.⁴⁸ Leegstand van gebouwen kan diverse oorzaken hebben: functieverlies door maatschappelijke ontwikkelingen, functieverlies door verandering van beleid of technische ontwikkelingen, beperkingen door regelgeving, schommelingen in de economische conjunctuur, beperkingen door bereikbaarheid of langdurige processen van herbestemming, herstructurering of sloop.

Leegstand door functieverlies gaat vaak samen met veroudering van het gebouw; het gebouw is niet langer voor de originele functie geschikt. Deze veroudering kan de technische aard van het gebouw betreffen en/of de schaalvergroting van het bedrijfsproces. Voorbeelden van gebouwen waar dit een rol speelt zijn: bedrijven, ziekenhuizen, zorginstellingen, scholen, kantoren en winkels. Kerken zijn een speciaal geval van functieverlies: de veranderende opvattingen in de samenleving maken dit type gebouw overvallig. Situaties waarin de leegstand van gebouwen aan regelgeving toe te schrijven is, doen zich voor. Een voorbeeld daarvan is leegstand door beperkingen van de monumentale status van gebouwen, oude watertorens, of leegstand door milieuregelgeving. Onder milieuregelgeving kunnen diverse maatregelen vallen; gebieden met verhoogd veiligheidsrisico, waterwingebieden of bedrijventerreinen in de zwaardere milieucategorieën.

Er is een sterke relatie tussen de economische conjunctuur en leegstand, met name bij de vraag naar bedrijfs- en kantoorruimte. Na de laagconjunctuur van de afgelopen jaren is leegstand van kantoren en bedrijven weer opnieuw onder de aandacht gekomen. De provincie Zuid-Holland laat momenteel een inventarisatie van de ruimtevraag en het beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen uitvoeren.⁴⁹ Het onderzoek naar de kantorenmarkt is reeds afgerond. Een zeker percentage leegstand, vijf à zes procent, van kantoren en bedrijventerreinen wordt veroorzaakt door het verhuizen van gebruikers: frictieleegstand. Daarnaast is een klein percentage leegstand noodzakelijk om flexibel met de ruimtevraag om te kunnen gaan. Wanneer vastgoed langdurig leeg blijft staan, neemt de kans op het vinden van nieuwe gebruikers af. Het zijn met name de verouderde gebouwen die waarschijnlijk geen nieuwe gebruikers meer trekken.

Daar waar eigenaren van gebouwen baat hebben bij de sloop van een monumentaal pand, dreigt het risico van leegstand en verval door speculatie. In principe heeft de eigenaar van een gebouw onderhoudsplicht, maar in praktijk zijn er weinig gemeenten die de naleving van de onderhoudsplicht controleren.⁵⁰ In oude binnensteden is de bereikbaarheid van gebouwen nog wel eens een probleem. Om het winkeloppervlak te vergroten wordt de opgang naar de bovenliggende woning vaak verwijderd. Het resultaat daarvan is dat veel woningen boven winkels leeg staan.⁵¹ Verouderde bedrijventerreinen zijn vaak ingekapseld door stedelijke activiteiten en om die reden als bedrijventerrein steeds minder bruikbaar. De herbestemming van dergelijke terreinen gaat dikwijls gepaard met een kostbare sanering van de grond.

Zeker bij grote, complexe ruimtelijke ingrepen komt het voor dat gebouwen tijdens de uitvoering van het project lange tijd leeg staan en in verval raken. Herbestemming is dikwijls een proces waar veel partijen bij betrokken zijn, zoals overheden, projectontwikkelaars, vastgoedeigenaren, omwonenden. Bij dergelijke projecten kan het voorkomen dat de bestuurlijke daadkracht ontbreekt.⁵² Uit de interviews bij gemeenten is naar voren gekomen dat de afdelingen monumentenzorg en vastgoed vanuit verschillende invalshoeken

⁴⁸ Zie paragraaf 2.2 De methode.

⁴⁹ Interview Provincie Zuid-Holland, afdeling economie, 5 juli 2007.

⁵⁰ Interview SCEZ, Zeeland, 31 mei 2007.

⁵¹ Kas, A. (2007) Wonen boven de winkel *NRC Handelsblad* (24 april 2007).

⁵² Interview gemeente Leiden, 20 juni 2007 en gemeente Vlaardingen, 5 juni 2007, Zuid-Holland.

kunnen handelen en verschillende waarden toekennen aan de sloop of het behoud van het gebouw. Behalve bestuurlijke onenigheid kan ook het transformatieproces van de omgeving leiden tot leegstand. Wanneer gebouweigenaren weten dat een pand zijn huidige functie kwijt zal raken, worden vaak geen investeringen meer gedaan in het onderhoud van het pand. Tijdens het proces van transformatie is de nieuwe eigenaar van het pand vaak nog niet bekend; ook in die periode raakt het gebouw verder in verval, zoals bijvoorbeeld de boerderijen bij de herontwikkeling van Tiengemeten.⁵³

Lang leegstaande panden lopen het risico gekraakt te worden of door vandalisme beschadigd te raken. Bovendien hebben leegstaande panden een negatieve uitwerking op de leefomgeving. Om deze reden kunnen gebouweigenaren gebruik maken van tijdelijk hergebruik van gebouwen of anti-kraakwachten. Daarnaast kan tijdelijke herbestemming van een gebouw ook een manier zijn om broedplaatsen te creëren, om creatieve ondernemers goedkoop te huisvesten en de leefbaarheid van de omgeving een nieuwe impuls geven. Tijdelijke herbestemming van gebouwen is vaak niet rendabel genoeg om het onderhoud van het gebouw op de lange termijn te kunnen garanderen. Toch kan leegstand of tijdelijke herbestemming ook nieuwe kansen bieden. Voor grote monumentale complexen blijkt het nogal eens lastig een nieuwe bestemming te vinden. Door deze gebouwen enige tijd leeg te laten staan (of een tijdelijke bestemming te geven) in plaats van meteen te slopen, kan tijd gevonden worden om de mogelijkheid voor herbestemming te onderzoeken.⁵⁴

2. Herbestemming

Hoe vanzelfsprekend herbestemming ook lijkt, het proces van het afstoten van een terrein, complex of gebouw en het in gebruik nemen door de nieuwe eigenaar is zelden eenvoudig. Helaas is slopen voor veel eigenaren dan ook de eenvoudigste oplossing. Maar het is maar zeer de vraag in hoeverre deze oplossing ook de beste is. Bij het beantwoorden van deze vraag komen aspecten kijken als de gebruiksmogelijkheden en -beperkingen van het gebouw, de situatie, de kosten, de cultuurhistorische waarde van het gebouw en de (ecologische) duurzaamheid. Herbestemming vraagt altijd om creatieve oplossingen. Gezien de toenemende waarde die gebruikers hechten aan de kwaliteit van de omgeving, draagt herbestemming bij aan een duurzame leefomgeving.

De mogelijkheden voor herbestemming worden in eerste instantie bepaald door het gebouw en zijn omgeving. Herbestemming moet zorgvuldig ingepast worden; bijvoorbeeld in natuurgebieden zijn de mogelijkheden voor aanpassingen als parkeerplaatsen en infrastructuur zeer beperkt. Ook bij hergebruik van agrarische erven spelen milieufactoren een rol. Wanneer de mogelijkheden voor herbestemming in kaart gebracht zijn, moet een nieuwe gebruiker gevonden worden. Het vinden van een gebruiker of ontwikkelaar is in veel gevallen één van de grote knelpunten in het proces.

Het investeringsrisico op herbestemmingsprojecten is vaak hoger dan op gewone nieuwbouwprojecten. Zowel in gebieden waar de grondprijs laag is, als in gebieden waar de grond veel waard is, wordt sloop/nieuwbouw als een goedkopere optie gezien. Toch zijn er projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties die wel ervaring hebben met complexe processen en projecten met een laag rendement. Om het verschil aan te geven met het gewone vastgoed: herbestemming valt dikwijls in de categorie 'maatschappelijk vastgoed'.⁵⁵ In de paragraaf *Rol van de actoren* wordt hier verder op ingegaan.

Herbestemming van terreinen, complexen en gebouwen kan een belangrijke impuls geven voor de herontwikkeling van een groter gebied. Functieverandering gaat daarin eerst samen met een periode van verval, 'Verelendung'. Door de waardedaling van het vastgoed worden nieuwe functies mogelijk. Het is altijd weer de vraag in hoeverre de overheid daar controle over moet uitoefenen. Het openbaar maken van plannen voor herstructurering van een gebied kan leiden tot prijsopdrijving of tot afname van investering in het onderhoud. Vaak heeft het bewaken van de openbare veiligheid voor de overheid meer prioriteit dan het tegengaan van verrommeling.⁵⁶

De complexiteit van het herbestemmingsproces wordt mede bepaald door de mogelijkheden en beperkingen die in het bestemmingsplan vastgelegd zijn. Het toekennen van een nieuwe

⁵³ Zie: Voorbeelden herbestemming: Tiengemeten.

⁵⁴ Nellissen, N.J.M. e.a. (1999) *Herbestemming van grote monumenten: een uitdaging!* Nijmegen: Stichting Pandenbank Noord-Brabant.

⁵⁵ Zie: Leent, M. van (15 mei 2007) *De kopgroep* [online] beschikbaar via: www.dekopgroep.nl.

⁵⁶ Interview gemeente Rotterdam OBR, Zuid-Holland, 27 juni 2007.

bestemming leidt meestal tot een artikel 19-procedure⁵⁷ om een wijziging in het bestemmingsplan mogelijk te maken.⁵⁸ In zijn huidige vorm kan deze procedure veel tijd in beslag nemen: gemeente, provincie, belanghebbenden en omwonenden hebben inspraak. Een normale procedure duurt al snel zes maanden; wanneer betrokkenen bezwaar maken, om schorsing vragen en in beroep gaan, kan de procedure nog langer duren. Overigens is dit lang niet altijd het geval. Vaak hebben overheden en inwoners belang bij herbestemming van leegstaande gebouwen.

Uit de herbestemming van kantoren tot woningen blijkt dat flexibiliteit in het bestemmingsplan de herbestemmingsprocedure kan vereenvoudigen. Een goed voorbeeld is *De Stadhouders*, een kantoor in Alphen aan den Rijn dat op initiatief van de eigenaar is verbouwd tot starterswoningen. Dankzij een verouderd bestemmingsplan had het kantoor de bestemming wonen en kon de transformatie in korte tijd worden gerealiseerd. De snelle uitvoering van het project leverde een belangrijke bijdrage aan de financiële haalbaarheid ervan.⁵⁹ Naast de bestemmingsplanwijziging zijn er nog diverse fiscale maatregelen die een hindernis vormen bij het herbestemmen van gebouwen. Bij het herbestemmen van leegstaande kantoren tot woningen vormt de vermindering van boekwaarde een grote drempel. Met de vermindering van de boekwaarde wordt de waardevermindering van de belegging een feit. Bovendien moet er op herbestemming 6% overdrachtsbelasting of 19% BTW worden betaald.⁶⁰

3. Rol van actoren

3.1. Overheid

Bij gemeenten en overheidsinstanties⁶¹ is er een toenemende belangstelling voor het beheer van het eigen vastgoed. Het vastgoedbedrijf beslist over de aan- en verkoop en verhuur van gemeentelijk vastgoed. De afdelingen bouw- en woningtoezicht en ruimtelijke ordening spelen een grote rol bij het verlenen van sloop- of bouwvergunningen en de toetsing aan het bestemmingsplan.

Het komt de planvorming rond herbestemming ten goede wanneer de gemeente in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken wordt. Het meewerken en meedenken met vaak complexe plannen voor herbestemming kan het proces vereenvoudigen. Per situatie zijn de belangen van de overheid bij herbestemming verschillend. Enerzijds is de rentabiliteit van herbestemming gebaat bij een snelle procedure, anderzijds kan betrokkenheid van de gemeente het behoud van cultuurhistorisch erfgoed vergroten. Overigens verschilt de aandacht voor de cultuurhistorische waarde van gebouwen per gemeente en per wethouder.

Het bestemmingsplan speelt een belangrijke rol bij herbestemming of sloop van gebouwen. Wanneer de monumentale waarde van het gebouw is vastgelegd, heeft de gemeente argumenten om sloop van het pand aan te houden. Een ruim bestemmingsplan biedt veel mogelijkheden tot functieverandering, maar geeft niet altijd voldoende bescherming aan de cultuurhistorische waarden van het pand. Wanneer functieverandering in de toekomst een feit is, kan dit letterlijk worden meegenomen in het bestemmingsplan.⁶² Om praktische redenen, de toekomst is zelden zeker, wordt daar in praktijk nooit gebruik van gemaakt. Toch vraagt de toenemende noodzaak van herbestemming om een flexibeler benadering van het bestemmingsplan. Om de omzetting van kantoren naar woningen te bevorderen is het denkbaar in bestemmingsplannen een mix van

⁵⁷ Artikel 19 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Een wijziging is ook mogelijk via het wijzigen van het bestemmingsplan. In de huidige wet staat daar 43 tot 62 weken voor. In het voorstel voor de nieuwe wet Ruimtelijke Ordening wordt de wijzigingstijd voor het bestemmingsplan teruggebracht naar 24 tot 26 weken, even lang als de huidige artikel 19 procedure. Bron: Brouwer (2006) Het bestemmingsplan komt sterk terug in: *Binnenlands bestuur* aflevering 42 pagina 19, 20 oktober 2006.

⁵⁸ SAB Adviseurs in ruimtelijke ordening, *Artikel 19* [online] beschikbaar via: www.bestemmingsplan.nl [bezocht op 8 mei 2007].

⁵⁹ Voordt T. van der red. (2007) *Transformatie van kantoorgebouwen*, Thema's, actoren, instrumenten en projecten, Rotterdam: Uitgeverij 010, pp 32-38.

⁶⁰ Ministerie van VROM (maart 2006) *Wonen op de zaak, transformeren van kantoren in woningen* [online]. Beschikbaar via: www.vrom.nl. Voordt T. van der red. (2007).

⁶¹ Een interessant rapport in dit kader is: Oosterwijk, J. W. voorz. *Toekomstvast vastgoed, IBO Organisatie beheerfuncties Vastgoed Rijk, Interdepartementaal beleidsonderzoek, 2005-2006 nr.4* [online] www.minfin.nl/nl/actueel/kamerstukken_en_besluiten,2006/09/IRF06-01316.html.

⁶² SAB Adviseurs in ruimtelijke ordening, *Het uitwerkingsplan en het wijzigingsplan* [online] beschikbaar op www.bestemmingsplan.nl [bezocht op 8 mei 2007].

wonen en werken aan te wijzen. In deze wijken zou wonen en werken dan gemengd kunnen worden, waarbij kantoren makkelijk zijn om te bouwen tot woningen en omgedraaid. In dergelijke wijken hoeft geen plek te zijn voor bedrijven in de zwaardere milieuklassen, maar wel voor dienstenfuncties en creatieve bedrijvigheid.⁶³ De gemeente Den Haag heeft in haar bestemmingsplan reeds gebieden opgenomen met een dubbele woon-werkbestemming. Het betreft gebieden met potentiële leegstand in kantoren die door sloop, transformatie of herbestemming een bijdrage kunnen leveren aan het vergroten van de woningproductie in de stad.⁶⁴ In de publicatie *Stimuleren hergebruik en herbestemming lang leegstaand commercieel vastgoed* wordt aangegeven welke wettelijke mogelijkheden de gemeente verder heeft om de herbestemming van commercieel vastgoed te stimuleren.⁶⁵ Het is opmerkelijk dat de duurzaamheidsaspecten van herbestemming niet opwegen tegen de financiële kosten van herbestemming. Mogelijk kan de besluitvorming rond herbestemming beter inzichtelijk worden gemaakt als een Milieu Effect Rapportage deel uit zou maken van de besluitvorming.⁶⁶

Behalve het meewerken aan de procedures, kan de gemeente ook een actieve bijdrage leveren door het inbrengen van kennis en informatie. Bij de herbestemming van het Dr. Neherlaboratorium in Leidschendam-Voorburg bijvoorbeeld, heeft de gemeente onderzoek laten uitvoeren naar de monumentale waarde van het pand en is de gemeente actief op zoek gegaan naar een nieuwe gebruiker voor het complex. Door informatie over het gebouw te verspreiden en de buurt te informeren is uiteindelijk een ontwikkelaar gevonden die een woonzorgcentrum gaat realiseren.⁶⁷ Voor lokale overheden blijft het lastig om vraag en aanbod van monumentale panden te overzien. In sommige gemeenten wordt deze vraag via periodieke overleggen, of ad hoc, opgelost. Het direct afstemmen van vraag en aanbod is voor de afdeling vastgoed van de gemeente Dordrecht een reden om contact te onderhouden met het plaatselijke ondernemersloket.

Er zijn diverse constructies voor gemeenten om bij te dragen aan het realiseren van herbestedingsprojecten, bijvoorbeeld via een privaatpublieke samenwerking, via een wijkontwikkelingsmaatschappij of via een stichting (in geval van restauratie). Ook kunnen gemeenten vastgoed strategisch aankopen om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Uit interviews met de vastgoedafdelingen van de gemeenten blijkt dat gemeenten niet de optimale commerciële ontwikkelaars zijn. De besluitvorming verloopt traag en de politieke wisselingen komen complexe ontwikkelingsopgaven niet altijd ten goede. Een tijdrovend obstakel in de uitvoering van herontwikkeling is de onteigeningsprocedure. Per gemeente verschillen de regels voor uitvoering van deze procedure. Tijdrovende onteigeningsprocedures kunnen tot vertraging en ongewenste stijging van de onkosten leiden.⁶⁸ Tegen leegstand specifiek doen gemeenten weinig. Leegstand zou een probleem van 'de markt' zijn. Maar meestal is leegstand meer een sociaal dan een financieel probleem. Daarom, om de leefbaarheid van grotere gebieden te verbeteren, is een gebiedsgerichte aanpak een doelmatige oplossing.

Uit de inventarisatie blijkt dat er een groot verschil bestaat tussen de geraamde leegstand van vastgoed en de concrete informatie die bij de overheidsinstanties bekend is. Bovendien is er een groot verschil in de manier waarop leegstand bijgehouden wordt, als leegstand al geïnventariseerd is.⁶⁹ Om herbesteding van leegstaande panden te stimuleren, maar ook om nieuwbouwplannen op provinciaal niveau te kunnen afstemmen, is het noodzakelijk meer uniformiteit aan te brengen in het monitoren van leegstand, als basis voor een toekomstig beleid, om interregionale afstemming mogelijk te maken en als tussentijdse monitoring van lange termijn plannen.⁷⁰

⁶³ Ministerie van VROM (maart 2006).

⁶⁴ Voordt T. van der red. (2007) pp 369.

⁶⁵ Decisio bv (2006) *Stimuleren hergebruik en herbesteding lang leegstaand commercieel vastgoed. Een handreiking voor gemeenten*. Den Haag: Sdu uitgevers. [online] beschikbaar via: www.vrom.nl, Zie ook: Ploeger, H. e.a., Stimulansen vanuit de gemeente, in: Voordt T. van der red. (2007) pp 364-372.

⁶⁶ Voordt T. van der red. (2007) pp 153.

⁶⁷ Zie voorbeeld herbesteding Dr. Neherlaboratorium Leidschendam-Voorburg.

⁶⁸ Interview gemeente Leiden, Zuid-Holland, 20 juni 2007.

⁶⁹ Illustratief is het verschil tussen informatie van leegstand van stadsregio Rotterdam en stadsgewest Haaglanden. Alleen bij stadsgewest Haaglanden was bekend welke gebouwen structureel leegstonden, stadsregio Rotterdam hield alleen het leegstaande bruto vloeroppervlak bij. Alleen de informatie van stadsgewest Haaglanden was bruikbaar voor *De Oude Kaart van Nederland*.

⁷⁰ Deze conclusie wordt ondersteund door de conclusies uit het onderzoek naar de kantorenmarkt in Zuid-Holland: Geuting, E., Voerman E. (juni 2006).

3.2 Vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars, makelaars⁷¹

Ongeacht de monumentale status van een gebouw is herbestedding een mogelijkheid om afgeschreven vastgoed een tweede leven te geven. Tot nu toe redeneren vastgoedeigenaren eerder andersom: van afgeschreven vastgoed wordt 'de grond verkocht' en de monumentale status van een gebouw wordt als een belemmering beschouwd.⁷² Omdat het bij herbestedding tijd kost om een nieuwe gebruiker te vinden, kunnen eigenaren daar een actieve rol in spelen. Bij het ontwikkelen van plannen voor herbestedding is de medewerking van de gemeente al in een vroeg stadium van belang.

Herbestedding is complex, maar er zijn veel argumenten die voor herbestedding pleiten: duurzaamheidsaspecten, een korte bouw- en ontwikkeltijd en de specifieke kwaliteiten van bestaande gebouwen, die de standaard bouwvoorschriften te boven gaan. Bovendien draagt herbestedding bij aan de historische waarde en diversiteit van de leefomgeving. Elk herbesteddingsproject is anders. In het algemeen is de winstverwachting op korte termijn lager dan bij nieuwbouwprojecten. Daarom zijn er specifieke projectontwikkelaars die ervaring hebben met herbesteddings- en herstructureringsprojecten. Met name woningbouwcorporaties hebben vaak meer mogelijkheden om te investeren in 'maatschappelijk vastgoed'.⁷³ Daarnaast zijn er makelaars en ontwikkelaars, die gespecialiseerd zijn in de verkoop en ontwikkeling van monumenten: Reliplan, voor de verkoop van kerken, Redres erfgoedmakelaar, voor de verkoop van monumenten en BOEi, de nationale maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van industrieel erfgoed.⁷⁴

Voor de omgeving is het van groot belang dat een gebouw ook bij leegstand veilig blijft en niet verloedert. Mocht leegstand onvermijdelijk zijn, dan kan tijdelijke herbestedding van een gebouw de schade enigszins verzachten en het risico op kraak vermijden. Wanneer een gebouw niet meer bewoonbaar is, zou beveiliging brandstichting en vernieling kunnen voorkomen. Voor eigenaren die zelf initiatief tot herbestedding nemen, zijn er diverse quickscans en transformatiepotentiometers ontwikkeld, die een snel of een meer gedetailleerd beeld geven van de mogelijkheden van herbestedding.⁷⁵

3.3 Cultuurhistorische belangenorganisaties

Hoewel zorg voor cultuurhistorie een taak is van de gemeente, zijn de ambtenaren belast met deze taak niet altijd toegerust met de tijd, de kennis en de middelen om een goed beleid te kunnen voeren. Vaak beperkt het werk van de overheid zich tot het beoordelen van reeds gemaakte plannen en het uitvoeren van de benodigde procedures. Bovendien is er een groot verschil tussen de feitelijke leegstand en de bij de overheid bekende informatie. Daarom is het inbrengen van kennis over leegstaande objecten of kennis van de cultuurhistorische waarde van gebouwen een bijdrage aan de bewustwording van de noodzaak van behoud. De cultuurhistorische waarde is een belangrijk argument om sloop te verhinderen. Soms is het behoud van een gebouw of complex mogelijk dankzij initiatief van bewoners of omwonenden.⁷⁶

⁷¹ Onder de categorie vastgoedeigenaar, valt ook de belegger. In dit onderzoek is bijna geen aandacht besteed aan de invloed van de belegger op herbestedding. Voor meer informatie over dit onderwerp: Sprakel, E. en Vink, B. Transformatie vanuit beleggersperspectief, in: Voordt T. van der red. (2007) pp 336-344.

⁷² Zie bijvoorbeeld interviews Zuid-Holland: het Protestants dienstencentrum, 23 mei 2007.

⁷³ Zie voorbeelden herbestedding Pius X, de rol van Vestia / Ceres projecten bij de herbestedding.

⁷⁴ Meijer, A. Th. (2007) *BOEi 2007, projectenoverzicht*, Hoevelaken.

Redres erfgoedmakelaar [online] beschikbaar via: www.redres.nl, reliplan [online] beschikbaar op: www.reliplan.nl.

⁷⁵ Voordt T. van der red. (2007) pp 374-469.

⁷⁶ Zie: bijvoorbeeld herbestedding Grote Pyr, Boelee, R. (2007) *Bouwen en openbare ruimte Den Haag 05/06* Gemeente Den Haag, pp 111.

BIJLAGE 5. BRONNEN

Aartsbisdom Utrecht, *Geef uw gebouw toekomst. Over het creatief openstellen van kerkgebouwen* (Utrecht, 2004).

Asselbergs, F. *Jaarprogramma 2005-2009 Rijksadviseur CE* (april 2005).
[online] beschikbaar op www.vrom.nl.

Berends, R., 'Niet elke stal heeft het', in: *De Gelderlander* (27-11-07).

Cloin, C., *Verslag functieverandering I: herbestemming van kerkelijke gebouwen* (2007).

College van Rijksadviseurs, *Visie Architectuurbeleid 2008+*. (Den Haag: Atelier Rijksbouwmeester, 2006). [online] beschikbaar via: www.vrom.nl.

Gemert, D. Van, - *WTA Herbestemming van Religieus Erfgoed*, (Maastricht 2007).

Geuting, E., Voerman E., *Analyse kantorenmarkt Zuid-Holland, Stec Groep aan Provincie Zuid-Holland* (2006). [online] beschikbaar via:
www.zuid-holland.nl/index/overzicht_alle_themas/thema_economie_werk.htm.

Hek, M., Kamstra, J., Geraedts, R., *Herbestemmingswijzer. Herbestemming van bestaand vastgoed*. (Delft 2006).

Kas, A., 'Wonen boven de winkel', *NRC Handelsblad* (24 april 2007).

Kempen, G. van, *Hergebruik voormalige agrarische bedrijfsgebouwen – Een verkenning van de succes- en faalfactoren* (Nijmegen 2007).

Leent, M. van, *De kopgroep* (2006) [online] beschikbaar op: www.dekopgroep.nl.

LTO-Noord, *Hoe benut ik mijn bedrijfsgebouw? Besliswijzer vrijkomende agrarische bebouwing* (s.a.).

Meijer, A. Th., *BOEi 2007, projectenoverzicht*, (Hoevelaken 2006).

Ministerie van OCW. *Kunst van leven, hoofdlijnen cultuurbeleid*, (2007) [online] beschikbaar via:
www.minocw.nl/documenten/21839a.pdf.

Ministerie van VROM, *Wonen op de zaak, transformeren van kantoren in woningen* (2006)
[online]. Beschikbaar via: www.vrom.nl.

Nelissen, N.J.M. e.a. *Herbestemming van grote monumenten: een uitdaging!* (Nijmegen 1999).
Stichting Pandenbank Noord-Brabant.

Oosterwijk, J. W. voorz. *Toekomstvast vastgoed, IBO Organisatie beheerfuncties Vastgoed Rijk, Interdepartementaal beleidsonderzoek, 2005-2006 nr.4 2006.* [online]
www.minfin.nl/nl/actueel/kamerstukken_en_besluiten,2006/09/IRF06-01316.html.

Provinciale Woonvisie Limburg (10 mei 2006).

Redres erfgoedmakelaar [online] beschikbaar via: www.redres.nl.

Reliplan [online] beschikbaar via: www.reliplan.nl.

Ruimte Kwaliteitskader Buitengebied, Gemeente Venray (mei 2007).

SAB Adviseurs in ruimtelijke ordening, *Artikel 19* [online] beschikbaar via:
www.bestemmingsplan.nl [bezoekt op 8 mei 2007].

SAB Adviseurs in ruimtelijke ordening, *Het uitwerkingsplan en het wijzigingsplan* [online]
beschikbaar via: www.bestemmingsplan.nl [bezoekt op 8 mei 2007].

Stronks, J., *Verslag functieverandering 4: nieuwe bedrijven in oude boerenschuren* (2007).

Voordt T. van der red. (2007) *Transformatie van kantoorgebouwen, Thema's, actoren, instrumenten en projecten*, Rotterdam: Uitgeverij 010.

Vos, R., *Verslag herbestemming van militaire terreinen* (2007).

Vos, R., *Functieverandering in Gelderland 2: Verslag herbestemming van militaire terreinen* (2007).

Wiertz, Bisschop F., *Inleiding 'netwerkbijeenkomst' Monumentenhuis Limburg. Bisschoppelijke visie op herbestemming van kerkgebouwen* (2001).

Zeegers, G., *Functieverandering in Gelderland 3: een volgend leven voor verlaten fabrieken* (2007).

HET SAMENWERKINGSVERBAND

Dit rapport vormt een deel van twaalf provinciale rapporten, die samen met het landelijk eindrapport en de digitale kaart het resultaat vormen van een landelijk onderzoek: *De Oude Kaart van Nederland*. Het zijn momentopnames van leegstand en herbestemming in de provincies. Ze zijn eerder bedoeld om een signaal over de situatie en de trend af te geven, dan om naar volledigheid te streven.

De twaalf provinciale onderzoeken zijn gekoppeld aan de regionale welstandsorganisaties (RWO's) die advies over welstand, monumenten en ruimtelijke kwaliteit aan de meeste Nederlandse gemeenten leveren. De uitvoering van het project vond in onderlinge samenwerking tussen de RWO's plaats. Eén van de RWO's (Dorp, Stad & Land) werd als coördinator aangewezen.

Voor het project vervulden de RWO's een bijzondere rol: ten eerste bij de aanvang door hun uitgebreide netwerk onder gemeenten en vastgoedeigenaren en tevens door hun inzicht in de problematiek van leegstand en herbestemming. Ten tweede kregen de RWO's de gelegenheid om zelf een rol te spelen in de inzameling en interpretatie van de informatie. En ten derde waren de RWO's verantwoordelijk voor de lancering en distributie van de provinciale rapporten en de communicatie die er mee samenging.



HET OVERSTICHT

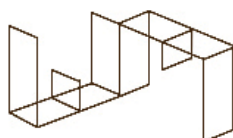


hûsenhiem



Libau

WzNB
Welstandszorg Noord-Brabant
Koningsweg-60 's-Hertogenbosch



Welstand en Monumenten
Midden Nederland

WZNH
adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit

Ruimte is belangrijk in Nederland – hoe is het dan mogelijk dat verrommeling en verloedering als gevolg van leegstand om zich heen grijpt? Dat komt omdat we weinig weten over de leegstand en herbestemming van gebouwen, complexen en terreinen. Onze kennis hierover is beperkt, moeilijk toegankelijk en versnipperd.

Dit kortlopend onderzoek spoorde een kleine 900 bekende locaties op in heel Nederland, waar nu al leegstand is of in de toekomst wordt verwacht. In 12 provinciale en één landelijk eindrapport worden de huidige kennis en het beleid over leegstand inzichtelijk gemaakt. Welke trends geven aanleiding tot functieverlies en hoe kunnen we in de toekomst ons beleid inrichten om te anticiperen op leegstand?

Dit initiatief van de Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed kwam tot stand in samenwerking met de regionale welstandsorganisaties.