

# Future proof!

Nieuw vakmanschap in herbestemming

## Future proof!

Nieuw vakmanschap in herbestemming

Eindredactie: Martine Zoeteman

Samenstelling en redactie: Ankie Petersen en Martine Zoeteman



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

# Inhoudsopgave

|       |  |   |
|-------|--|---|
| 6     |  | <b>Gekraakt!</b><br>Machiel Spaan   |
| <hr/> |  |   |
|       |  | <b>Deel 1 - Facts &amp; Figures: 5 jaar Week van het Lege Gebouw</b>  |
| 12    |  | <b>De vijf casussen</b>   |
| 22    |  | <b>Deelnemende expertise</b>  |
| <hr/> |  |   |
|       |  | <b>Deel 2 - Talentontwikkeling bij herbestemming</b>  |
| 24    |  | <b>1 In het spoor van de karavaan</b><br>Ankie Petersen   |
| 36    |  | <b>2 Kweekvijver voor herbestemmingstalent</b><br>Natasja Hogen   |
| 46    |  | <b>3 De vorming van een interdisciplinair vakgebied</b><br>Het nieuwe speelveld van maatschappelijke erfgoedpraktijken<br>Nancy van Asseldonk<br>Transformatie als culturele daad<br>Freek Schmidt<br>Frisse blik van jong talent<br>Ruud van Wezel |
| <hr/> |  |   |
|       |  | <b>Deel 3 - De herbestemmingspraktijk in beweging</b>   |
| 54    |  | <b>4 Leegstand en herbestemming. Nederland ontwikkelen in twee snelheden</b><br>Gerben van Dijk   |
| 64    |  | <b>5 Monumenten als drager van een nieuwe economie. Herbestemming voor, in en na de crisis</b><br>Frank Strolenberg en Jacqueline Rosbergen   |
| 72    |  | <b>6 De waarde van leefbaarheid in herontwikkeling</b><br>In gesprek met Nils Bonder en Stef Weekers  |
| <hr/> |  |   |
|       |  | <b>Deel 4 - Jonge professionals aan het roer</b>  |
| 80    |  | <b>7 Erfgoed vinden, erfgoed maken. Naar een meerstemmige en maatschappelijke erfgoedpraktijk</b><br>Maurits van Putten en Teun van den Ende  |
| 90    |  | <b>8 'Luisteren' naar de plek</b><br>Francine Kronenberg  |
| 96    |  | <b>9 Herbestemming als duurzame kracht voor een grensverleggende toekomst</b><br>Anthony Aelbrecht  |
| 100   |  | <b>10 Erfgoed door andermans ogen gezien</b><br>Siëna Veelders  |
| <hr/> |  |   |
| 104   |  | <b>Epiloog</b><br>Martine Zoeteman  |
| 106   |  | <b>Noten</b>  |
| 108   |  | <b>Illustratieverantwoording</b>  |
| 109   |  | <b>Over de auteurs</b>  |
| 112   |  | <b>Colofon</b>  |

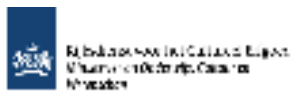
Deze publicatie is mede mogelijk gemaakt door:

**CLUE+ / Vrije Universiteit**

**CONSULT**

**Provincie Utrecht**

**Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed**



Met dank aan:

Alle auteurs en alle organisatoren, deelnemers, begeleiders, gastexperts en partners van de vijf edities van de Week van het Lege Gebouw.

ISBN 979-90-5345-534-0

© de auteurs, p/a Stichting Matrijs, Utrecht

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze zonder voorafgaande toestemming van Uitgeverij Matrijs.

# Gekraakt!

Machiel Spaan

**63 jaar geleden werd in Nederland voor het eerst een leeg gebouw gekraakt. Dat is althans wat Wikipedia beweert. In 1964 werd in de Amsterdamse buurt Kattenburg onder de noemer 'red een pandje' actiegevoerd tegen de leegstand in de wijk. Heel Kattenburg was door de gemeente 'onbewoonbaar verklaard' en moest plat om plaats te maken voor nieuwbouw. Studenten bezetten de lege woningen en de sloop werd jaren uitgesteld. Twee jaar later startte de provobeweging met de oproep aan woningzoekenden om leegstaande woningen en gebouwen te bezetten, het Witte Huizenplan. Het destijds leegstaande Paleis op de Dam werd tot symbool van de woningnood uitgeroepen. De kraakbeweging heeft vanaf dat moment decennia een initiërende rol gehad in de discussie over leegstand en heeft er ook veel creatieve oplossingen voor aangedragen. Het was een goed georganiseerd verbond van intellectuelen én hands-on personen. Er werd niet alleen gewoond en ruimte geboden aan cultuur, maar ook geschreven, samengewerkt, onderhandeld, gebouwd, gekookt en onderwezen. Opgedane kennis werd middels krakerssprekuren doorgegeven aan beginners: een eigen school.**

---

Vergeten gebieden en complexen zijn op de kaart gezet: Ruigoord, NDSM-werf, Pakhuis Wilhelmina en de graansilo's in Amsterdam, het Dobbelsmannklooster in Nijmegen en Hotel Bosch in Arnhem waren allemaal krakersbolwerken die een rol hebben gespeeld bij de ontwikkeling van nieuwe stedelijke gebieden. Sinds de jaren negentig gebruiken ook gemeenten en projectontwikkelaars de krakersstrategie als eerste speldenprik in een leegstaand gebouw of complex. Door in zogenaamde 'broedplaatsen' de lege ruimte eerst goedkoop ter beschikking te stellen aan kunstenaars en jongeren worden het gebouw en zijn omgeving op de kaart gezet. De tijdelijke bewoners en gebruikers dienen als lokaas voor de toekomstige bewoner en zijn geld.

Sinds 2010 is door de Antikraakwet het kraken in Nederland officieel verboden. In dat jaar, nu zeven jaar geleden organiseerde ik met de Academie van Bouwkunst in Amsterdam een meerdaagse workshop voor studenten in een leegstaand pand nabij de Amsterdamse Zuidas. Het Winterthur-gebouw – dat op dit moment wordt omgebouwd tot het hoofdkwartier van de Postcode Loterij – was de casus voor de opgave hoe we een leegstaand gebouw kunnen teruggeven aan de buurt. Na een dag werden we er door een overijverige ambtenaar uitgegooid omdat het gebouw niet aan de brand- en veiligheidseisen zou voldoen. Gelukkig konden we vluchten naar de aan de overkant gelegen Thomas Kerk. Twee dagen lang 'sleutelde' ik met tien architectuurstudenten in het gebouw. We herverdeelden de ruimten, ontzetten afgesloten deuren, verhingen vluchtwegbordjes en ruimden rommel op. Toen we na goedkeuring ook legaal weer naar binnen mochten, voelde dat als een grote overwinning. We hadden ons het gebouw toegeëigend. We begonnen er een nieuwe school, gingen in gesprek met buurtbewoners en ontwikkelden en verbeeldde zeven toekomstscenario's voor het leegstaande gebouw.

Een jaar later, tijdens het hoogtepunt van de leegstand in Nederland, was ik aanwezig bij een door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) georganiseerde discussie over hergebruik in het onderwijs. Met circa 25 docenten van diverse voor de herbestemmingspraktijk relevante onderwijsinstellingen discussieerden we over hoe we hergebruik meer tot onderdeel van onze opleidingen zouden kunnen maken. Ieder vond er zo het zijne van en was aardig voldaan over het eigen curriculum. Over de grenzen werd er niet echt gekeken. Thuis was alles goed en veilig. Aan het eind van de middag deden we een vragenronde om ideeën op te halen voor een vervolgesprek. Ik dacht: als ik nu niets zeg, ga ik naar huis en gebeurt er helemaal niks. Ik trok mijn stoute schoenen aan, met de ervaring van het jaar ervoor in mijn achterhoofd, en riep dat we een week met zijn allen in een leeg gebouw moesten gaan zitten om werkelijk te ervaren waar het over gaat en te bespreken hoe we de problematiek met elkaar kunnen aanpakken. De rijksbouwmeester mocht het gebouw ter beschikking stellen en de RCE en het Herbestemmingsteam hun expertise. De Week van het Lege Gebouw was geboren.

574 # 35-477-66

# IN HOLLAND STAAT UN HUIS



EN IN DAT HUIS  
WOONT NIEMAND  
HET STAAT OP DE DAM

IN HET HART VAN AMSTERDAM  
HET PALEIS OP DE DAM IS  
HET IMAGE VAN DE WONINGNOOD

IN AMSTERDAM STAAN DUIZENDEN HUIZEN LEEG LANGS  
DE GRACHTENGORDEL EN IN DE JORDAAN, HET  
AMSTERDAMSE BOLWERK VAN DE VRYHEID

DU HUIS IS UW GNOT-  
TEMPEL U HEEFT  
RECHT OP UN EIGEN  
HUIS EN UN RECHT-  
WAARDIGE VERDELING  
VAN HET KOLLECTIEF  
WONINGBEZIT. GEEN  
HUIS IN HET NAGES  
CENTRUM MAG WORDEN  
AFGEBROKEN  
ZOLANG ER NOS  
MENSEN IN WONEN  
NEW AMSTERDAM



PROVO'S WERKGROEP  
WITTE HUIZENPLAN LAN-  
GEERT UN REVOLU-  
TIONAIRE OPLOS-  
SING VAN HET WO-  
NINGPROBLEEM. HET  
WITTE HUIS IN HET  
WITTE HUIS, KAN IE-  
DEREEN BINNEN-  
GAAN EN ZYN WOON-  
RUIMTE UITZOEKEN  
NEW BABYLON

## HET WITTE HUIZEN PLAN

- DE WERKGROEP WITTE HUIZENPLAN MAG DE VOLLENDE INITIATIEVEN:
  - ① HET UITROEPE VAN HET PALEIS OP DE DAM TOT STADHUIS VAN AMSTERDAM, DE KOLLECTIEVE KLUIS-TEMPEL VAN HET DINGS-CENTRUM
  - ② DE WAARDELOZE UITGAVE VAN EN LIJST MET ADRESSEN VAN LEEG-STANDE HUIZEN DIE ZAATSDAGS OM 10 UUR OP DE DAM VERSPREID WORDT
  - ③ HET WITSCHILDEREN VAN DE DEUREN EN DEURPOST VAN LEEGGELANDE WONINGEN TEN TEKEN DAT IEDEREEN ERIN WONEN KAN
  - ④ DE OPRICHTING VAN UN ARBEIDSBUREAU OM DE JONGEREN IN DE ZOMERMAANDEN TE MOBILISEREN TEGEN DE WONINGNOOD
  - ⑤ HET WITTE HUIZENPLAN ZAL OEL UITMAKEN VAN HET PLAN NEW AMSTERDAM
- REDT UN PANDJE BEZET UN PANDJE- GNOTWILHET

inleiding

Vaak is *doen* het beste antwoord op een complexe vraag. Dat is wat we ook studenten leren tijdens de Week van het Lege Gebouw. Trek erop uit, kijk goed rond, werk samen en beschouw je vraag van alle kanten. Nadenken over leegstand van achter de lessenaar op school is onzinnig. We moeten de wereld in. De leegstand voelen, het gebouw aanraken, de buurt verkennen en ons de problematiek lieflijk eigen maken. *Doen* betekent ook de ruimte geven aan anderen, buiten de kaders van de eigen discipline denken. Een ingewikkeld probleem oplossen kun je niet alleen. Daarvoor heb je kennis van anderen nodig. Nieuwe vormen van samenwerking dienen zich aan. Processen die normaliter opeenvolgend zijn, worden parallel gemaakt. Initiators in een proces worden volgers. Ontwerpers worden uitvoerenden. Agenderen, samenbrengen, inspireren, uitwisselen, verbeelden en uitvoeren krijgen nieuwe dimensies en andere actoren. Als bevlogen krakers, van heinde en verre, gaan we samen aan de bak.

Niet alleen het gebouw, maar ook het onderwijs wordt getransformeerd. We komen niet weg met de gebruikelijke colleges, scripties, vakoefeningen, ontwerpstudio's en werkgroepen. De leegstands- en transformatieproblematiek overstijgt de individuele opleidingen van ontwerp, vastgoed, makelaardij, erfgoed, bouwtechniek, sociologie en interieur. Iedereen spreekt zijn eigen taal en vertaalt de leegstand op zijn eigen wijze. Tijdens de Week schrijven we samen een nieuw woordenboek, ontwikkelen we een gezamenlijke taal. Curricula en competenties van alle opleidingen spreken over het vermogen tot samenwerking, het begrip voor aanverwante disciplines, de notie van je eigen professie in het brede werkveld. Deze aspecten leer je echter niet uit een boekje of van het schoolbord. Hiervoor moet je eropuit. De ongemakkelijke wereld in. Over de schouders heen kijken. Voorbij de blinde vlek. Onbegrip, gevoel van nutteloosheid, inefficiënte processen en mislukkingen zijn waardevolle aspecten tijdens de Week van het Lege Gebouw. En dan als groep over deze hindernissen heen springen en ontdekken dat je samen tot andere, niet direct voor de hand liggende oplossingen komt.

De Week van het Lege Gebouw is een snelkookpan. In vijf dagen doorlopen we een proces van analyse tot herbestemmingsplan. Van een onsamenvangende groep naar een geolied team. Van kokerdenkers naar panoramakijkers. In sneltreinvaart confronteren we elkaar met kennis en kunde. We laten ons rondleiden door het gebouw en de omgeving. In korte pitches delen we dagelijks ervaringen. We consulteren uiteenlopende experts. We agenderen ontdekkingen, thema's en oplossingen via lezingen en discussies. We eten en drinken samen, aan tafel ontstaat wederzijds begrip en sluiten we vriendschappen. We bedenken alternatieve woon- en vestigingsstrategieën, gaan op zoek naar autonomie, broedplaatsen, coöperaties, incubators en vrijplaatsen. We ontwikkelen tactieken om landschap,

inleiding

Pamflet uit 1966 gemaakt door Provo Auke Boersma. | Het Witte Huizenplan 'lanceert een revolutionaire oplossing van het huizenprobleem' en is een vooraankondiging van de kraakbeweging.

stads- of dorpsgezicht te behouden. We reflecteren met verslagen en presenteren de ervaringen in het hol van de leeuw tijdens de vastgoedbeurs Provada. Ook deze lustrumpublicatie is een moment van reflectie. Na vijf jaar kijken we terug op de casussen, de deelnemers en de resultaten. Wat draagt de Week van het Lege Gebouw bij aan veranderingen in de praktijk en het onderwijs? Wat komt er van de deelnemers terecht? En hoe kan de Week een rol van betekenis in de herbestemmingsopgaven blijven vervullen? Vragen die ons laten nadenken over de toekomst van de herbestemmingspraktijk en het -onderwijs.

Na vijf edities is de Week van het Lege Gebouw nog steeds springlevend. Er is geen vaste organisatie, maar wel een groeiende groep enthousiaste docenten en experts die de Week omarmen. Ervaren docenten leiden nieuwe op. Langzaamaan ontstaat er een beweging. Zes jaar geleden was de noodzaak van de Week actueel. De leegstand van gebouwen in Nederland was op zijn hoogtepunt. Economisch herstel heeft de discussie over hergebruik vandaag de dag naar de achtergrond gedrukt. Maar dat maakt de Week van het Lege Gebouw niet minder noodzakelijk. Integendeel: in een tijd waarin geld weer de hoofdrol speelt, wordt het gemak waarmee we gebouwen aan de kant schuiven alleen maar groter. Als we iets geleerd hebben van de Week dan is het dat ieder gebouw waarde heeft, maar dat deze waarde lang niet altijd direct zichtbaar is. Kwaliteiten zijn vaak verborgen in de geschiedenis, de bouwstructuur, de materialen en in de verhalen van de bewoners en gebruikers die wonen en werken rondom het lege complex. Het ontdekken en inzetten van deze waarden is het startpunt van een succesvolle transformatie. Zoals het de kraakbeweging niet ging om de eigen huisvesting, maar om het aan de orde stellen van een maatschappelijke tendens waarbij het grootkapitaal beslist wat er gebeurt en bewoners en omwonenden het nakijken hebben. Tijdens de Week hebben we ontdekt dat juist bij deze omwonenden de sleutels liggen tot het begin van een nieuwe toekomst van een gebouw. Veelal besloten in het aanwezige landschap, de stedelijke morfologie en de sociale structuur.

Boven alles stelt de Week van het Lege Gebouw het onderwijs aan de kaak. We blijven met elkaar praten en nadenken over nieuwe didactische modellen en het 'vakmanschap' dat herbestemmingsprofessionals in de huidige tijd nodig hebben. En we doen het gewoon. Zonder accreditatie, projectplan of vooringenomen idee. Als nomaden trekken we er ieder jaar opuit, naar een nieuw leeg gebouw en starten er opnieuw een tijdelijke school.

Na vijf dagen breken we weer op. Met een handvol ervaringen gaan we weer naar huis.

Op naar volgend jaar.

# Deel 1

## Facts & Figures

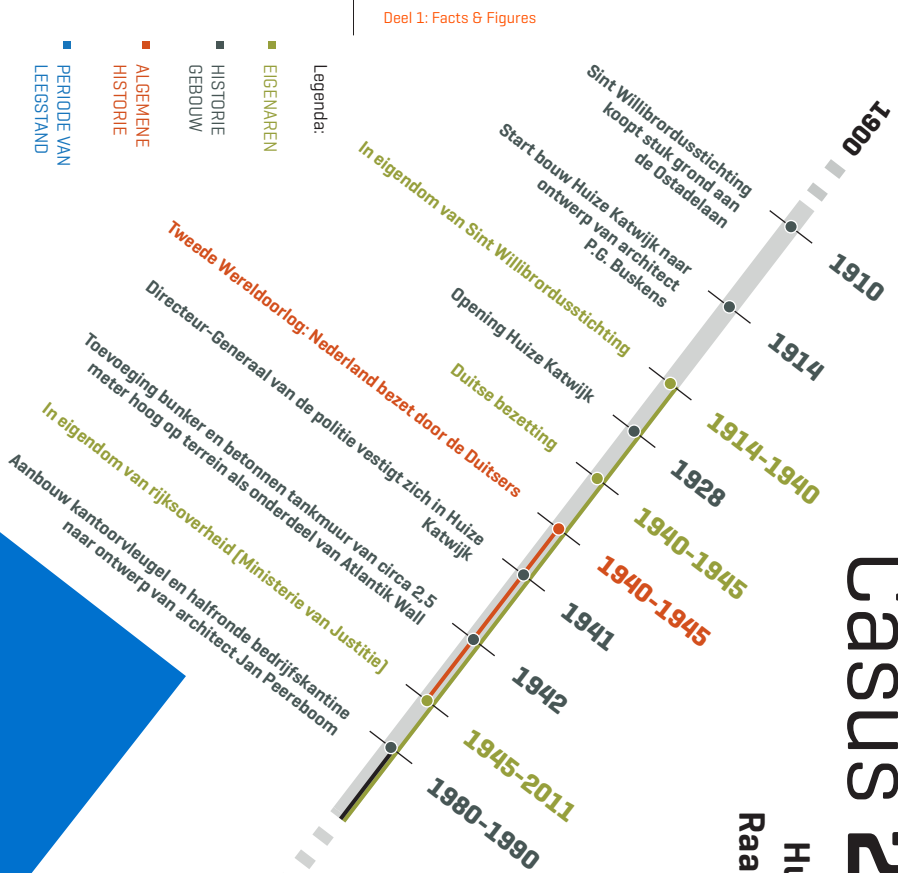
# 5

jaar

Week  
van het  
Lege Gebouw

# CASUS 2013

Huize Katwijk  
Raamweg 47 in  
Den Haag



Opgave:  
Monumentaal kantorenpannd

Organisatie:

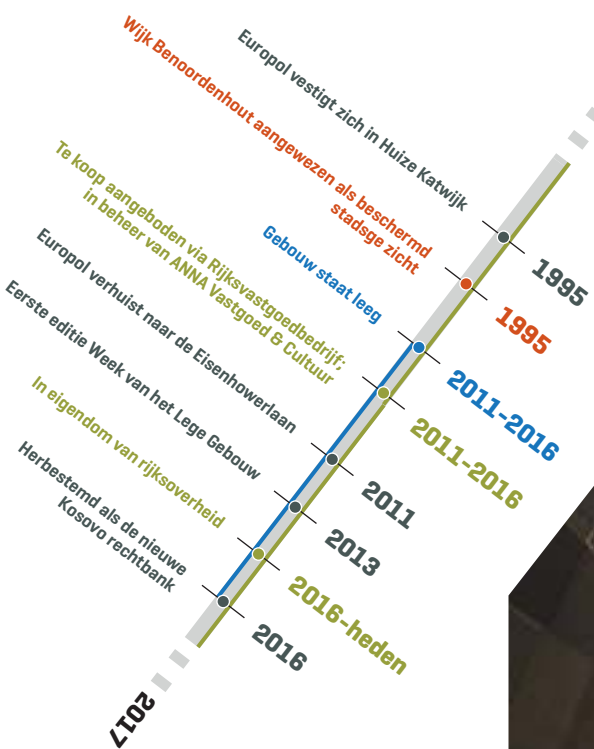
Academie van Bouwkunst, Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten

Betrokken partners:

- College van Rijksadviseurs - Atelier Rijksbouwmeester
- Herbestemmingsteam
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed - Nationaal Programma Herbestemming
- Rijksgebouwendienst

In samenwerking met:

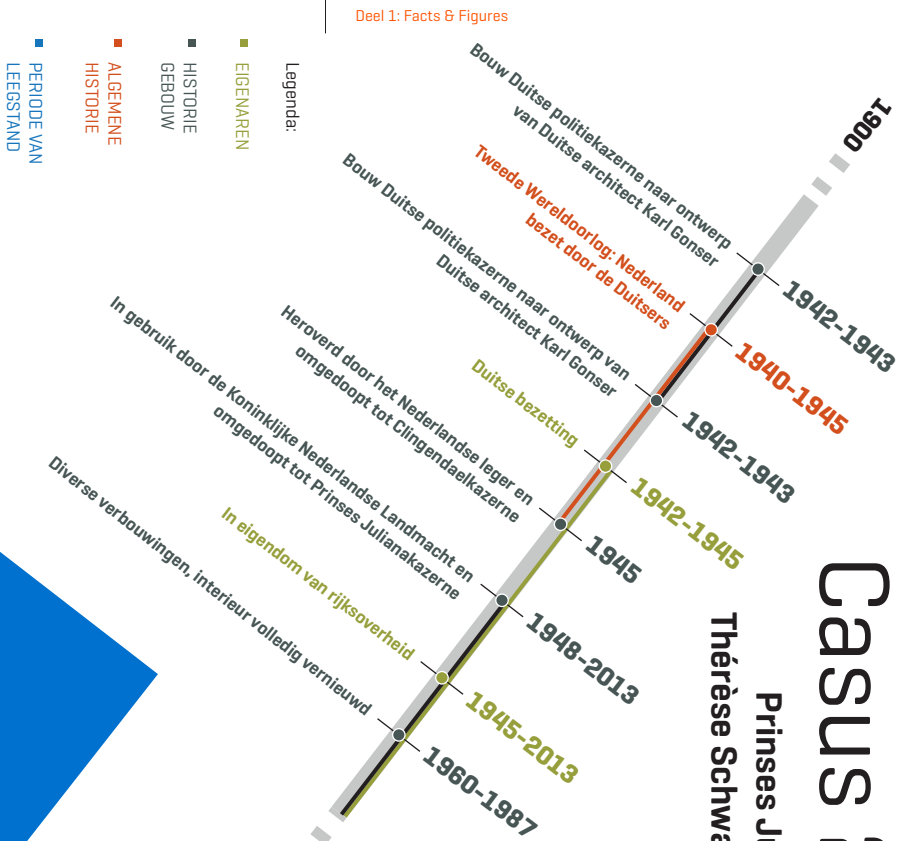
- Rijksvastgoed- en ontwikkelbedrijf, Nationaal Renovatie Platform, ANNA Vastgoed & Cultuur, Gemeente Den Haag





# Casus 2014

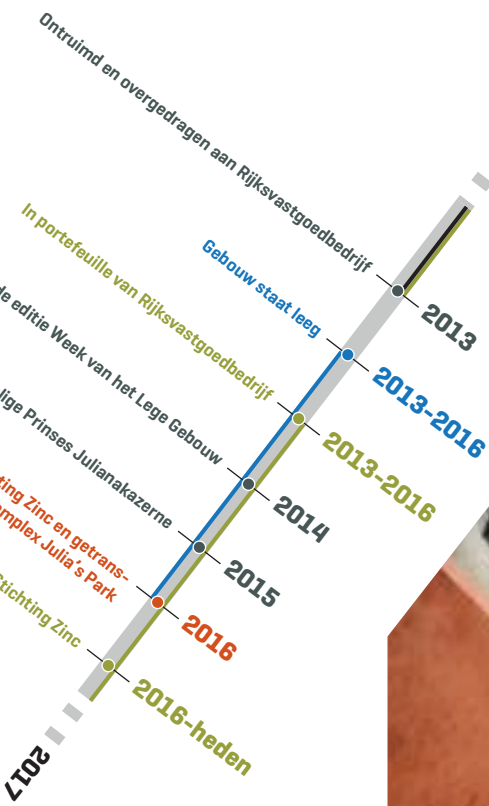
## Prinses Julianakazerne Thérèse Schwartzstraat 15 in Den Haag



Opgave:  
**Monumentale kazerne**

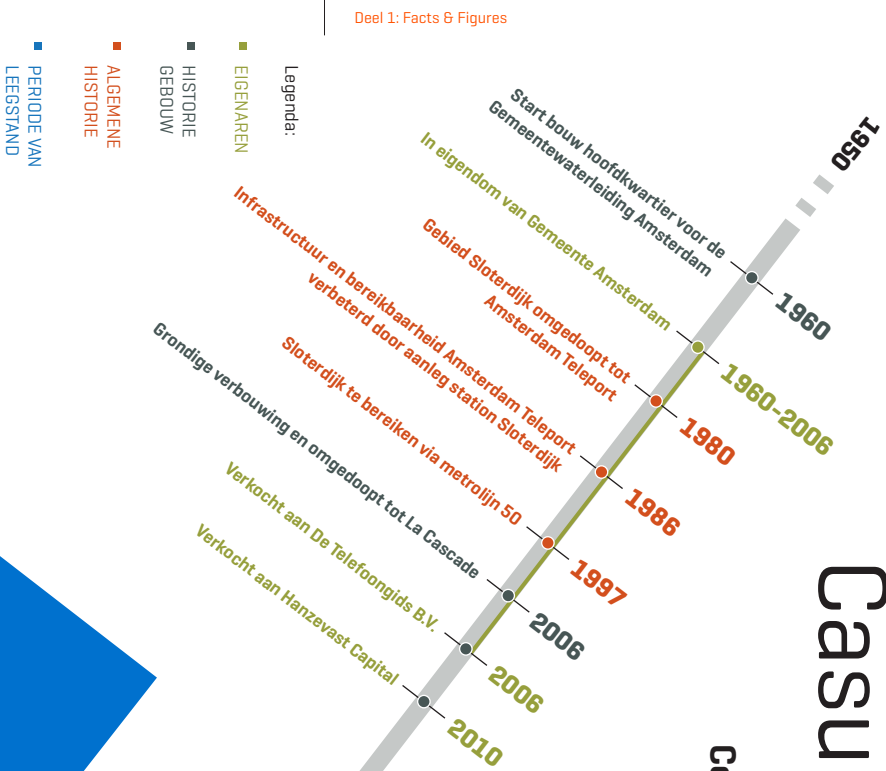
Organisatie:  
**Technische Universiteit Delft, opleiding Real Estate & Housing**

- Betrokken partners:
- College van Rijksadviseurs - Atelier Rijksbouwmeester
  - Herbestemmingsteam
  - Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed - Nationaal Programma Herbestemming
  - Rijksgebouwendienst



# Casus 2015

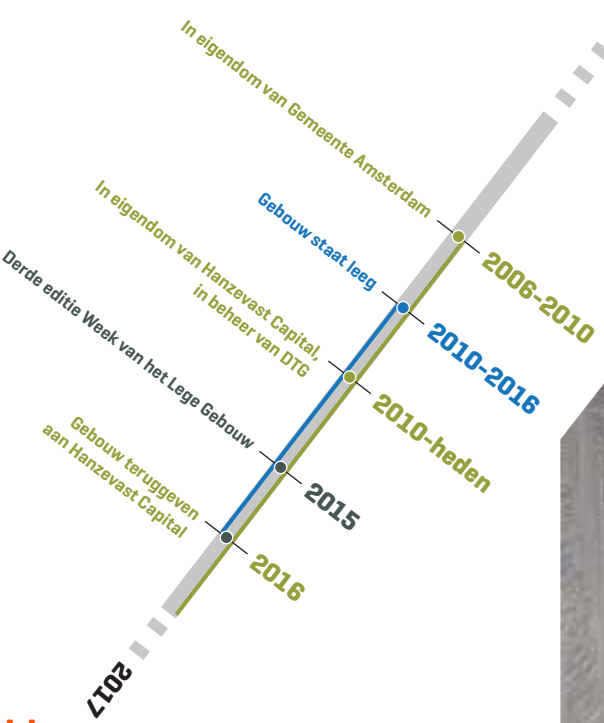
## La Cascade Condensatorweg 54 in Amsterdam



Opgave:  
**Kantoren pand uit de jaren zestig**

Organisatie:  
**Reinwardt Academie, Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten**

Betrokken partners:  
• Amsterdam Creative Industries Network  
• Non-Fiction



# Casus 2016

## De Elektriciteitscentrale Hoogte Kadijk 400 in Amsterdam



Opgave:  
**Monumentaal industriepand**

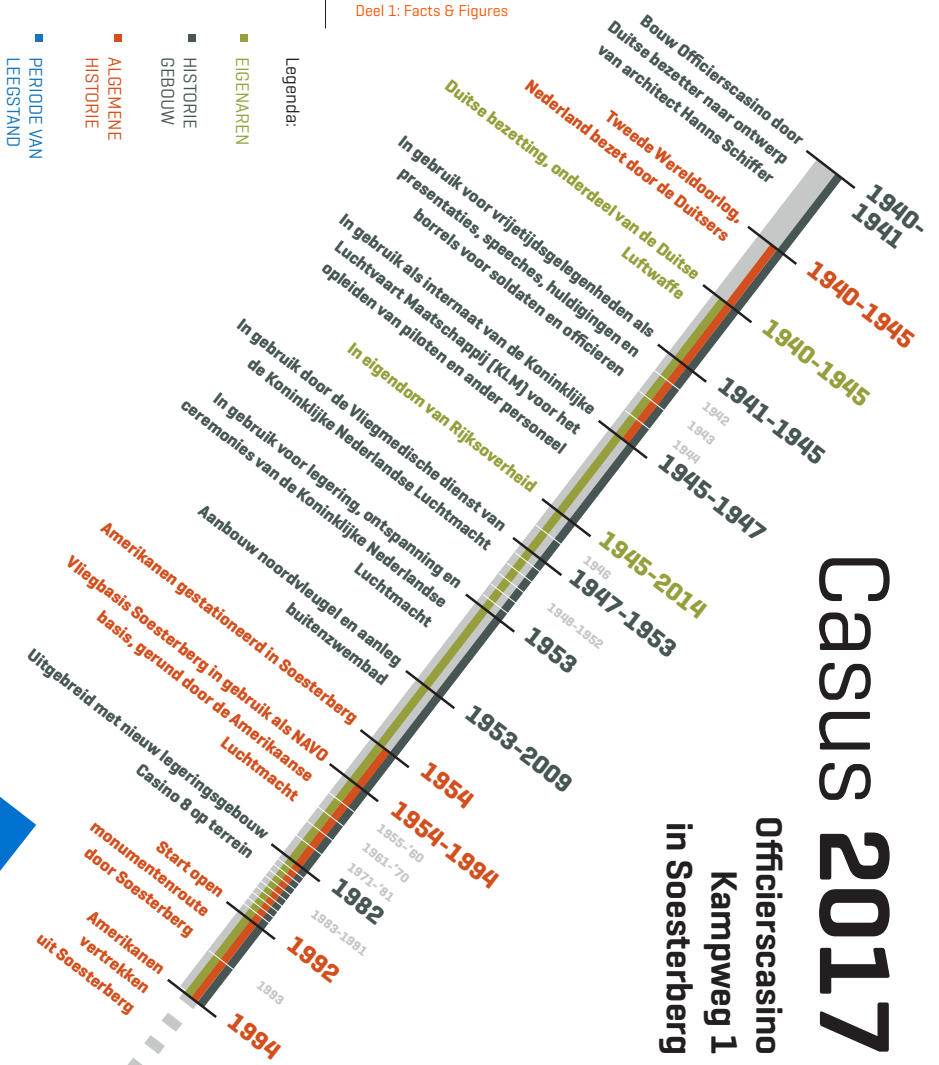
Organisatie:  
**Hogeschool van Amsterdam, opleiding Built Environment en het lectoraat Bouwtransformatie**

- Betrokken partners:
- Amsterdam
  - Creative Industries Network
  - Liander



# Casus 2017

## Officierscasino Kampweg 1 in Soesterberg



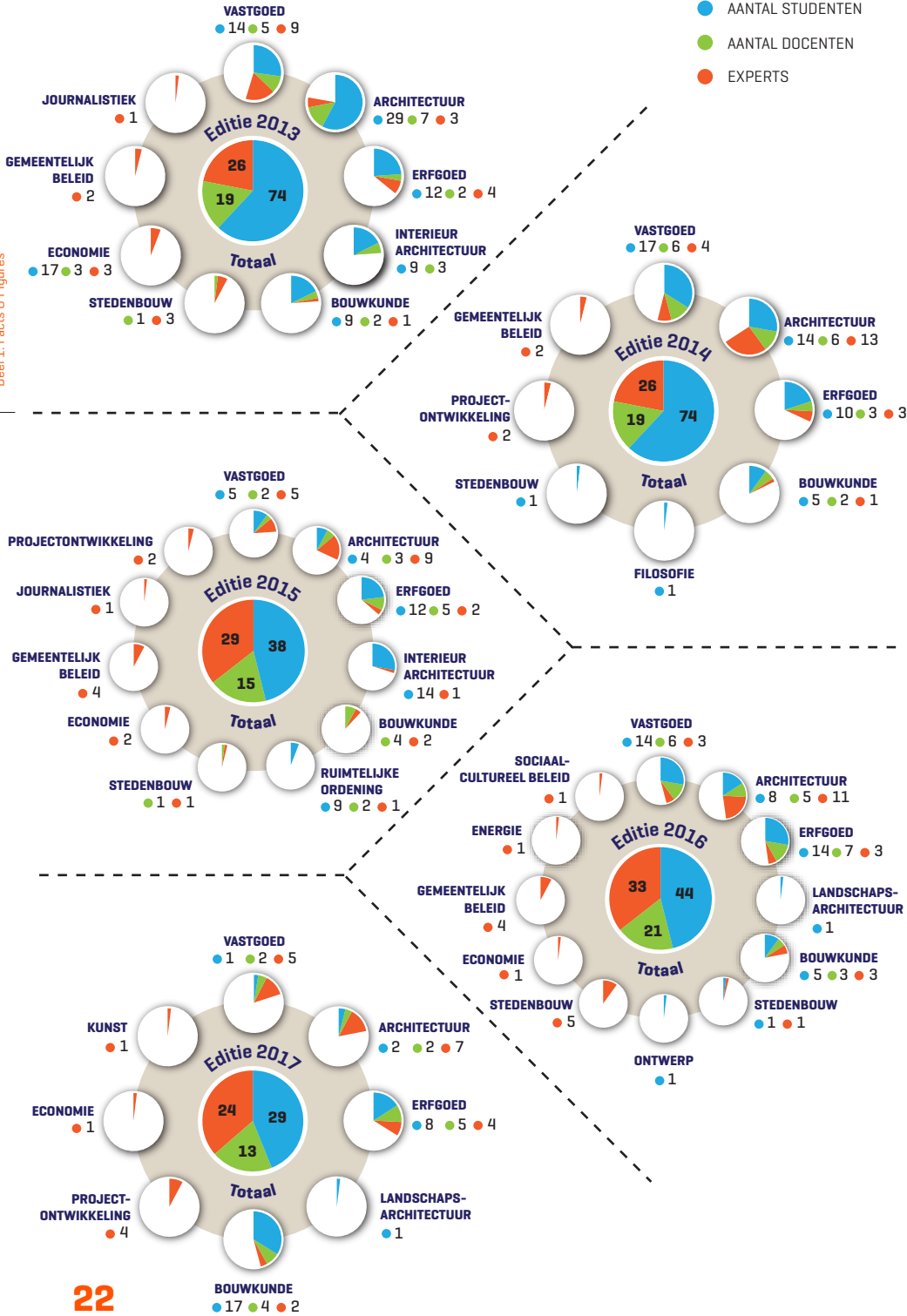
- Opdraver:**  
Monumentaal officierscasino
- Organisatie:**  
Onderzoeksinstituut CLUE+ / Vrije Universiteit Amsterdam, opleiding Heritage Studies
- Betrokken partners:**
- ANNA Vastgoed & Cultuur
  - CONSULT
  - Rijksoverheidsbedrijf
  - Provincie Utrecht
  - Rijksoverheidsbedrijf
  - Provincie Utrecht



# Deelnemende expertise

Deel 1: Facts & Figures

Legenda:  
● AANTAL STUDENTEN  
● AANTAL DOCENTEN  
● EXPERTS



# Deel 2 Talentontwikkeling bij herbestemming

# 1

## In het spoor van de karavaan

**Ankie Petersen**

**Sinds 2013 trekt de Week van het Lege Gebouw als een karavaan vol denk- en verbeeldingskracht door het land. Vijf verschillende locaties zijn aangedaan; van oude bedrijventerreinen in Amsterdam, tot chic en internationaal Den Haag, naar stil en rustig Soesterberg. Tijdens iedere editie kwamen een ander type leegstaand gebouw en een ander type herbestemmingsopgave aan bod. De nieuwe generatie herbestemmingsprofessionals kreeg uiteenlopende problemen voor haar kiezen die bij een transformatie naar voren komen. Na vijf jaar is het tijd om te reflecteren op deze dilemma's en het spoor dat de karavaan heeft achtergelaten.**

## 'Never waste a good crisis'

Bij aanvang van de eerste editie van de Week van het Lege Gebouw in 2013 bevond Nederland zich op het dieptepunt van de economische crisis. Zaken als de stijgende werkloosheid en het groeiende begrotingstekort hielden de gemoederen bezig. Ook de Nederlandse vastgoedsector stond er niet florissant bij. Zo stond ongeveer 15 procent – zo'n 8.000.000 m<sup>2</sup> – van de totale kantorenvorraad leeg. Daarbij had het Rijksvastgoedbedrijf, een van de grootste vastgoedeigenaren van Nederland, van de regering de opdracht gekregen om een groot deel van zijn voorraad overtollige rijkskantoren, gevangenissen, rechtbanken, maar ook gronden en defensierreinen, af te stoten. Het hoge aantal vrijgekomen vierkante meters stelde gemeenten door het hele land voor een prangende maar interessante opgave. Een opgave die uitermate geschikt bleek voor een experimentele herbestemmingsoefening zoals de Week van het Lege Gebouw.

De eerste editie vond plaats in het voormalige kantoor van de internationale veiligheidsorganisatie Europol gelegen in de zogeheten Internationale Zone, een van de economische kerngebieden van Den Haag waarin diverse internationale instellingen zijn gevestigd. Doordat het gebouw in de portefeuille zat van het Rijksvastgoedbedrijf wogen in de verkenning van mogelijke herbestemmingen ook de maatschappelijke doelstellingen van het plan zwaar mee. Daarnaast liet de betrokken Haagse wethouder Norder weten dat ondanks de crisis de vraag naar woon- en werkruimte in de stad nog steeds aan het toenemen was. In plaats van nieuwbouw, zo stelde hij, biedt leegstand misschien wel een kans om een vernieuwend en creatief antwoord te bieden op deze vraag.

Tijdens de eindpresentaties werd duidelijk dat de deelnemers op verschillende manieren hadden gezocht naar een zekere 'crisisbestendige' herbestemmingsformule. Velen gingen daarbij in op de door wethouder Norder genoemde behoeftes van de buurt en de stad. Er werden plannen ontworpen die uiteenliepen van blijvende maatschappelijke functies, zoals wonen en zorg, naar flexibele en gemengde oplossingen die makkelijk aanpasbaar waren aan de vraag van de markt. Bij alle plannen werd er juist niet gewerkt vanuit eindplaatjes of vastomlijnde functies, maar werd er ingezet op flexibiliteit en functiemenging. De zoektocht naar oplossingen voor reële, maatschappelijke opgaven voerde de boventoon. Deze boventoon, zo zou later blijken, zou ieder jaar tijdens de Week van het Lege Gebouw terugkomen.

## Goed opdrachtgeverschap

Het formuleren van een nieuw programma is echter vaak niet genoeg om een succesvolle herbestemming te realiseren. Twee andere belangrijke factoren zijn het formuleren van de juiste vraagstelling en het vinden van draagvlak bij diverse betrokken partijen. Naarmate de Week van het Lege Gebouw als onderwijsformat tot wasdom kwam, kregen deze processen een centralere positie in het programma.

Zo formuleerde netbeheerder Liander, de eigenaar van een in onbruik geraakte energiecentrale in Amsterdam, samen met de organisatoren van de Week 'Back to the future, energy as driver of change' als centraal thema voor de vierde editie. Een verwijzing naar zowel de oorsprong van het gebouw als het vraagstuk van de eigenaar, de duurzame energietransitie op stedelijk en landelijk niveau. Door te sturen op dit thema hoopte Liander op relevante, inspirerende en wellicht bruikbare oplossingen voor de energietransitie van de studententeams. Ook de gemeente Amsterdam was tijdens een groot deel van het programma aanwezig, en had grote interesse in het werkproces en de uitkomsten van de deelnemende groepen. Deze casus toont hoe de herbestemming van een enkel pand symbool kan staan, en daarmee in potentie een katalysator voor vernieuwing kan zijn voor een breder maatschappelijk vraagstuk.

De insteek van deze editie leidde tot zeven plannen, waarvan maar liefst vier draaiden om duurzaamheid. Er werden zeer concrete antwoorden geformuleerd op de duidelijke vraag hoe een nieuwe bestemming van het gebouw kan bijdragen aan de energietransitie. Tegelijkertijd zorgde deze opdrachtstelling wel voor een relatief nauwe focus op enkel het gebouw. De studenten keken over het algemeen een stuk minder naar de relatie tussen het gebouw en de omgeving. Dit in tegenstelling tot de editie van het jaar daarna, die plaatsvond in het voormalige Officierscasino in Soesterberg. Naast de gebruikelijke bij herbestemming betrokken organisaties was niet zozeer de gemeente Soesterberg, maar vooral de Provincie Utrecht aanwezig als vertegenwoordiger van het regionale bestuur en zijn ontwikkelopgave. Er werd bij deze casus dan ook meer dan ooit ingezet op regionale opleving aan de hand van een aantrekkelijke herbestemming van een leegstand pand, het Officierscasino. Een aanpak die bij kleinstedse herbestemmingsopgaven wel eens het beste zou kunnen zijn.

## Dertien in een dozijn

Wat als echt niemand aan een bepaald gebouw behoefte lijkt te hebben? Herbestemmen tegen wil en dank, of toch overgaan tot sloop? Ook dit dilemma werd de deelnemers van de Week van het Lege Gebouw voorgelegd. De opgave voor de editie van 2015 draaide namelijk om een anoniem kantoorgebouw in Sloterdijk, La Cascade genaamd; een exemplarisch voorbeeld voor de kantorenleegstand in Nederland. Het gebouw had, als grote grijze constructie, op het eerste gezicht niets speciaals te bieden. Bovendien stond het op een van de minst aantrekkelijke locaties in Amsterdam, waarvoor de gemeente weliswaar ambitieuze toekomstplannen had geformuleerd. Door een gebouw als dit te herbestemmen en er nieuwe recreatieve of toeristische functies aan toe te voegen, konden de studenten ook het eenzijdige beeld van Sloterdijk als ongezellig bedrijventerrein doorbreken.

Gebruikelijke criteria waarop vastgoed primair wordt beoordeeld, zoals de locatie en het uiterlijk, moesten in het geval van La Cascade op een nieuwe manier worden benaderd of worden vervangen. Zo werden andere kwaliteiten, zoals betaalbaarheid

of bereikbaarheid, in deze casus juist weer belangrijker. Interessant is dat juist dit dertien-in-een-dozijn-gebouw de studenten verleidde tot onorthodoxe invullingen. Ze onderzochten veelal crisisbestendige en flexibele herbestemmingen, maar ook onconventionele invullingen zoals een bordeel. Daarbij namen ze de context van het gebouw of de geschiedenis van de locatie vaak als leidraad. Eén team presenteerde zelfs een plan om een deel van Sloterdijk onder water te zetten, als verwijzing naar de oorspronkelijke staat van het gebied. Meer nog dan in voorgaande edities werden de studenten gestimuleerd om grip te krijgen op de complexiteit en potentie van de plek, en niet alleen het gebouw. Door hun creativiteit de vrije loop te laten, en zich niet te veel aan te trekken van financiële beperkingen, grepen ze de kans om een grijs kantoorgebouw als La Cascade in een ander licht te zetten. Impliciet werd hiermee ook het statement afgegeven dat juist dertien-in-een-dozijn-gebouwen een enorm potentieel hebben om radicaal andere functies in een buurt of gebied te introduceren.

**Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) stelde voor de edities van 2013, 2014 en 2017 monumentale panden – respectievelijk Huize Katwijk, Prinses Julianakazerne en Officierscasino – ter beschikking als casus voor de Week van het Lege Gebouw.**

*“De overheid participeert in deze workshop omdat het de studenten voorbereidt op de praktijk. Tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de Rijksgebouwendienst is dikwijls een vergelijkbare samenwerking van interdisciplinair werken zoals de studententeams nu doen. Wij hebben in de afgelopen vijf jaar steeds beter geleerd met elkaars belangen mee te denken en kunnen nu constructiever denken. Het is ‘learning on the job’, maar we geven de studenten nu graag al een kleine voorsprong door mee te werken aan zo’n workshop.” – Paul Delbeek, hoofd sectie Verkoop, Rijksvastgoedbedrijf*

## Duurzaamheid en erfgoed

Duurzaamheid en erfgoedmanagement gaan steeds vaker hand in hand. Monumentale panden, die vaak al eeuwen staan, hebben hun houdbaarheid al ruimschoots bewezen. Tegelijkertijd staan ze ook vaak te boek als onpraktische, energie slurpende gevaartes. De niet-duurzame eigenschappen kunnen bijdragen aan langdurige leegstand. Wie is er immers happig op om bij voorbaat al vast te zitten aan torenhoge energiekosten? Om deze reden is duurzaamheid dan ook een steeds belangrijker thema binnen de monumentenzorg en herbestemmingspraktijk. Zo heeft zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als het Rijksvastgoedbedrijf een kennisdossier over het verduurzamen van historische panden opgebouwd. Wil-

len steden namelijk hun ambitieuze klimaatdoelstellingen halen, dan zal ook de bestaande gebouwde omgeving moeten worden meegenomen in milieumaatregelen op het gebied van, bijvoorbeeld, energie.

In 2016 en 2017 kregen de deelnemers van de Week de kans om met een monument aan de slag te gaan. Hierbij kwam het nationale duurzaamheidsvraagstuk op verschillende manieren samen met de zorg voor erfgoed. De deelnemers putten inspiratie uit de geschiedenis van het desbetreffende gebouw of uit de ontwikkelingen in het omliggende landschap. Zoals hierboven reeds toegelicht, werd in het geval van de voormalige elektriciteitscentrale in Amsterdam de energietransitie expliciet verbonden aan de herbestemmingsopgave. In Soesterberg ontstond de link met duurzaamheid in het werkproces van verschillende teams, doordat ze aansluiting zochten met de natuurlijke omgeving van het gebouw. De teams concentreerden zich onder andere op zaken als groene energie en de lokale dierenpopulatie. Een groep studenten presenteerde onder de naam **'The sky is the limit'** een multifunctionele invulling voor het Officierscasino als bezoekerscentrum, met duurzame nieuwe constructies met zonnepanelen, windbomen en broedplaatsen voor vogels. Vanuit het streven naar een hoogwaardige natuurlijke omgeving, werd duurzaamheid zo een vanzelfsprekend onderdeel van het herbestemmingsproces.

Waar het in voorgaande edities nog een keuze leek te zijn, zou duurzaamheid in de komende edities van de Week van het Lege Gebouw standaard als integraal onderdeel beschouwd moeten worden van ieder herbestemmingsplan. Waarbij het interessant is om ons te realiseren dat juist de combinatie van een beschermd monument en duurzaamheidsopgaven als de energietransitie dwingt tot innovatieve oplossingen die ook op de reguliere gebouwvoorraad toegepast zouden kunnen worden. Als duurzame maatregelen namelijk mogelijk zijn bij een monument, dan zijn ze zeker ook bij eenvoudigere verbouwingsopgaven mogelijk. Bovendien, als er één tijdstip is om een oud gebouw duurzaam te verbouwen, dan is dat wel als het in zijn geheel wordt herbestedmd of gerenoveerd. Herbestedmd monumenten zouden in feite dus koploper kunnen zijn in het innovatief verduurzamen van de bestaande gebouwvoorraad.

## Het verleden als leidraad

De historie van een plek biedt veelal interessante aanknopingspunten voor herbestemming. Maar niet alle cultuurhistorische episodes in het bestaan van gebouwd erfgoed leiden vanzelfsprekend tot de wens voor behoud. Zo is de Prinses Julianakazerne in de Haagse wijk Benoordenhout door de Duitse architect Karl Gonser gebouwd als politiekazerne voor het Duitse leger tijdens de Tweede Wereldoorlog. De casus in Soesterberg heeft een vergelijkbare bewogen geschiedenis. Het voormalige Officierscasino is ontworpen in 1940 als ontspanningsoord voor hooggeplaatste Duitse militairen die in Soesterberg waren gestationeerd tijdens de Tweede Wereldoorlog. Beide panden zijn zeldzame voorbeelden van nog overgebleven naziarchitectuur in Nederland, waardoor er grote architectuurhistorische

waarde aan wordt toegekend maar er tegelijkertijd bij velen een ongemakkelijk gevoel ontstaat. Hoe en of de studenten vervolgens dit erfgoed meenamen in een herbestemming, was aan henzelf om te beslissen.

De deelnemers die aan de slag gingen met de Prinses Julianakazerne, namen thema's als oorlog en vrede op verschillende wijzen mee in hun herbestemmingsplannen. Hierbij was een reactie te zien op de beladen ontstaansgeschiedenis van het gebouw, die inhield: 'dit nooit meer'. Zo presenteerde een team de 'vredeeskazerne', waarbij de kazerne zou worden ingezet als plek voor internationaal overleg in tijden van crisis. De nabijgelegen door de Duitsers gebouwde bunkers van de Atlantikwall werden bij dit plan betrokken als beschutte kamers voor overleg tijdens een aanval. Een ander team richtte zich juist op het voorkomen van een internationale crisis, door een plan te presenteren waarbij het Instituut Clingendael en The Hague Security Delta samen in de kazerne een netwerk op het gebied van veiligheid en beleid in de maatschappij zouden kunnen opzetten. Den Haag als internationale stad voor vrede en recht stond centraal.

***“De intensiteit van de Week van het Lege Gebouw is uniek en komt in de buurt van het ‘echte’ leven. Het RVB heeft mensen nodig die deze dynamiek aankunnen en gewend zijn om interdisciplinair te werken.” –***

***Michiel von Bönninghausen, projectmanager sectie Verkoop,  
Rijksvastgoedbedrijf<sup>2</sup>***

Ook bij het Officierscasino legden de teams een duidelijke link met het verleden van het gebouw. Verschillende teams zoomden zelfs verder in op het verleden van de omgeving en legden een connectie tussen het casino en het nabijgelegen voormalige Vliegveld Soesterberg. Thema's als kameraadschap, toerisme en vliegen verwezen naar belangrijke activiteiten in de geschiedenis van de regio. Het feit dat het gebouw een nazioorsprong had kwam echter nauwelijks aan bod en werd slechts genoemd als een van de vele functies die het gebouw in de loop der tijd had gehad. De diverse gebruikshistorie, beladen of niet, werd zo een middel om het karakter van het gebouw op verschillende manieren te versterken en aantrekkelijker te maken voor toerisme in Soesterberg. In beide edities vormde de geschiedenis van het gebouw en zijn context een interessante leidraad voor een herbestemming die de identiteit van de regio en het karakter van het gebouw zou kunnen versterken en die een nieuwe laag zou toevoegden aan de historie van de plek.



## Zolang de voorraad strekt

De Week van het Lege Gebouw heeft zich in vijf jaar bewezen als waardevolle toevoeging aan het curriculum van alle deelnemende opleidingen. Maar misschien nog wel belangrijker is de netwerkfunctie van de Week als ontmoetingsplek voor jonge én door de wol geleverde professionals in de herbestemmingspraktijk. Het betrekken van overheden, private partijen, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars, erfgoeddeskundigen en andere partijen die actief zijn in het herbestemmingsveld, zorgde er niet alleen voor dat de plannen van de deelnemende studenten meer diepgang kregen, maar resulteerde ook in veelvuldige uitwisseling van kennis en praktijkervaring tussen de verschillende experts.

Ook in deze publicatie is een beroep gedaan op de kennis en ervaring van het brede herbestemmingsveld om vanuit dat perspectief suggesties te doen voor allerlei typen opgaven en gebouwen, aandachtspunten en dilemma's voor toekomstige edities. Denk bijvoorbeeld aan het betrekken van bewoners als actieve spelers tijdens het programma van de Week, in de vorm van jurylid of begeleidend expert. Daarnaast kan er nóg meer ingezet worden op diversiteit in deelnemende disciplines, met name om de verbinding tussen maatschappelijke vraagstukken en de herbestemmingsopgave te versterken. Denk hierbij aan opleidingen in de vakgebieden economie, hulpverlening of zorg. De prijsvraag WHO CARES [2017] van de rijksbouwmeester – een open oproep voor innovatieve toekomstgerichte visies op Nederlandse woonwijken die antwoord geven op de vergrijzing en de veranderingen in de zorg en ondersteuning – heeft bijvoorbeeld laten zien dat dergelijke vakgebieden, gecombineerd met ontwerpende disciplines, kansrijke resultaten kunnen opleveren die kunnen landen in de maatschappij.

Na een aantal jaren de Week van het Lege Gebouw te hebben gehouden in grote steden en groeiregio's, staan nu ook andersoortige locaties hoog op de agenda. Vraagstukken in een stedelijke context vragen immers om andere herbestemmingsstrategieën dan in een buitenstedelijke context, en gebieden met groei staan voor andere uitdagingen dan gebieden met krimp. Daarnaast zijn er nog verschillende gebouwtypologieën die nog niet zijn verkend tijdens de Week, denk aan kerken, kloosters, boerderijen of scholen. Door de continuïteit die inmiddels is ontstaan, krijgt de Week van het Lege Gebouw ieder jaar weer de kans om een stapje verder te gaan in het herbestemmingsveld. Nu is het zaak deze continuïteit te waarborgen. Want zolang de leegstandvoorraad nog strekt, trekt de karavaan voort.



***“Iedereen kijkt vanuit zijn eigen vakgebied en ziet verschillende kansen en mogelijkheden. Door samen te werken wordt het plan sterker en completer. Er valt zo veel van elkaar te leren. Je hoeft het niet allemaal zelf te kunnen, als je elkaar maar waardeert, vertrouwt op elkaars expertise en elkaar aanvult.”*** – Renée de Ruiter (editie 2013, Ruimtelijk Ontwerpen, specialisatie Service Design, Willem de Kooning Academie Rotterdam)



*“De Week heeft me het spanningsveld laten ervaren tussen nieuwe frisse ideeën en geïnstitutionaliseerde dominante discoursen over herbestemmingspraktijken.”* – Karim van Knippenberg (editie 2016, Master Erfgoedstudies, Vrije Universiteit Amsterdam en Master Ruimtelijke planning, Universiteit Wageningen)



*“In de interdisciplinaire teams leer je een hoop van de verschillende denkwijzen. De één is gericht op het ontwerpen van een bijzonder en ecologisch gebouw, de ander focust op de financiële haalbaarheid of juist het maatschappelijk belang. Het was een uitdaging om samen tot een plan te komen waar iedereen achter stond. Uiteindelijk heb je elkaar nodig om tot een realistisch, maar toch uniek concept te komen.”* – Lin Ribbens (editie 2014, Facility Management, specialisatie Arbeid en Organisatie Psychologie & Onderzoek, Hogeschool Saxion Deventer)



*“Tijdens de Week bleek hoe belangrijk verbeelding is voor de communicatie binnen een interdisciplinair team. Nog steeds zoek ik graag samenwerkingen op buiten de creatieve sector en gebruik ik visualisatie als ‘basis tool’ om een universele taal te creëren.”* – Aoife Wullur (editie 2016, Master Design, Design Academy Eindhoven)



Leegstand  
Forum



***“Naast het samenwerken met mensen met een andere achtergrond, vergroot je tevens je netwerk tijdens de Week. Iets wat zeker waardevol is gebleken bij de start van mijn loopbaan.”*** – Annemiek Jonkman (editie 2013, Bouwkunde, specialisatie Transformatie-Restauratie, Hogeschool van Amsterdam)



***“De Week heeft me laten zien dat je in korte tijd samen heel veel kunt bereiken. Daarvoor was het noodzakelijk om voortdurend met elkaar af te stemmen wat het gewenste eindresultaat is. De feedback van experts heeft onze koers namelijk meerdere keren aanzienlijk veranderd.”*** – Sander van Alphen (editie 2017, Master Erfgoedstudies, Vrije Universiteit Amsterdam)

## 2

# Kweekvijver voor herbestemmings talent

### Natasja Hogen

**Wie de huidige bouwpraktijk vergelijkt met die van een decennium geleden, ziet direct dat de praktijk op een aantal onderdelen ingrijpend is veranderd. Vergeleken met de jaren vóór de crisis heeft nieuwbouw, om economische, duurzame en sociaal-maatschappelijke redenen, veel terrein verloren aan de herbestemming van bestaande gebouwen, waarbij steeds minder objectgericht en steeds meer gebiedsgericht naar opgaven wordt gekeken. Ook het bouwproces veranderde ingrijpend, met meer ruimte voor de ontwikkeling van bottom-upinitiatieven. Hierdoor werden projecten niet alleen veel vaker geïnitieerd vanuit de samenleving: de samenleving dwong professionals ook om op een andere wijze naar leegstaande gebouwen en herbestemmingsopgaven te kijken.**



**Herbestemmen met lef** | De juryleden bezoeken de 'rode kamer' van team 4 (editie 2015), waar met rode verlichting en een poster van een naakt vrouwensilhouet aan de muur een plan wordt gepresenteerd dat voorziet in een bordeel annex nachtclub, een tattooshop en een pop-uprestaurant. Juist nu de Wallen zijn schoongeveegd en veel onwettige zaken naar de randen van de stad worden gedruwd moet je ze omarmen, vindt het team. | Team: Willem Froeling, Nora Klajić, Nick Kroes, Rick Meijdam, Rozemarijn Stam, Jasper Veilinga. Docenten: Elsbeth van Battum, Ruud van Weze

Als gevolg van deze ontwikkelingen is het profiel van de herbestemmingsprofessional eveneens heel anders dan tien jaar geleden. Dit heeft bovendien consequenties voor de wijze waarop de nieuwe generatie professionals wordt opgeleid. Het groeiend belang van thema's als *social engineering*, de circulaire economie en een brede benadering van de waardering van gebouwen binnen de diverse opleidingen gerelateerd aan de gebouwde omgeving geeft al iets weer van dit besef. De nieuwe herbestemmingspraktijk heeft echter niet alleen consequenties voor de kennisbasis van de verschillende curricula, maar vraagt nadrukkelijk ook om een andere manier van denken. Het aanleren van een nieuwe attitude tegenover de opgave en andere disciplines is niet voor niets de belangrijkste aanleiding geweest voor de organisatie van de eerste editie van de Week van het Lege Gebouw. Hoewel er niet over 'de' nieuwe herbestemmingsprofessional kan worden gesproken - het werkveld en de opgave zijn te breed om door één specialist te kunnen worden overzien - kan wel worden gesteld dat de nieuwe generatie zou moeten beschikken over een aantal eigenschappen om de huidige herbestemmingspraktijk verder te ontwikkelen en toekomstbestendig te maken: een flinke dosis lef, de vaardigheid om kritisch te reflecteren op zowel de opgave en het proces als op het eigen handelen, en verbeeldingskracht.<sup>1</sup>

### Lef

In het voorwoord van de eindpublicatie over de eerste editie in 2013 stelde toenmalig rijksbouwmeester Frits van Dongen dat kleinschaligheid, diversiteit en met name ambachtelijkheid de vaardigheden waren waar de bouwsector op dat mo-



**Doorbesteden** | In de Internationale Zone van Den Haag is een latente vraag naar een plek voor overleg in crisissituaties. De 'Vredeskazerne' (editie 2014) wordt een ontmoetingsplek voor verschillende landen. De verspreid gelegen bunkers die onderdeel uitmaakten van de Atlantikwall - een cultuurhistorische kwaliteit van het gebied - bieden veilige overlegplekken voor wereldleiders. | Team: Roy van der Heijden, Mart Jan Spaans, Gerben Jansen, Remy Konings, Marc Slijkhuis, Eric Claassen, Arthur Meerloo, Eva Saal, Marieke Meyer. Begeleiding: Jarrik Ouburg en Koos Bosma

ment grote behoefte aan had. Die uitspraak stond haaks op de overspannen bouwpraktijk van vóór de crisis waar weinig ruimte voor maatwerk was, en de crisis bood in positieve zin kansen om de bouwpraktijk grondig te hervormen. Kleinschaligheid, diversiteit en ambachtelijkheid passen bovendien uitstekend bij veel herbestemmingsprojecten: elk object is immers anders, met een eigen karakter en een heel specifieke context. Daarnaast is met name voor de monumentensector de continuïteit van, vaak eeuwenoud, vakmanschap een grote zorg. Tegelijkertijd spreekt uit het gebruik van deze begrippen veel voorzichtigheid in de benadering van gebouwen. Bij veel incurante gebouwen is de opgave zeer complex, en een meer radicale benadering misschien veel wenselijker. Christopher Tweed, hoogleraar Duurzaam Ontwerpen en keynote speaker tijdens de vierde editie in 2016, stelde dat een kritische beschouwing van het gebouw en zijn context onontbeerlijk is voor een succesvol behoud, en dat als gevolg daarvan het soms nodig is om bestaande criteria te herdefiniëren. Hierbij vergeleek hij de voormalige energiecentrale in Amsterdam met het Bankside Power Station in Londen, waar voor de inpassing van museum Tate Modern het oude gebouw tot aan de uiterste essentie werd afgepeld alvorens nieuwe volumes werden ingepast binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

Radicaal ingrijpen vraagt van de herbestemmingsprofessional wel een flinke dosis lef. Startende vastgoedontwikkelaars, ontwerpers of erfgoed specialisten hebben niet altijd voldoende vertrouwen in het eigen kunnen om vaste denkbeelden ter discussie te stellen. Vaak komt het vertrouwen pas met ervaring. Trial and error is tijdens de Week daarom een veelbeproeft strategie om aan dat zelfvertrouwen

*“De hedendaagse erfgoedprofessional moet beschikken over een flinke dosis creativiteit. Zeker bij de herbestemming van speciale en unieke objecten is het belangrijk dat er vanuit verschillende disciplines gezocht wordt naar niet-alledaagse oplossingen.” – Ramon Scharff (editie 2013, Bouwkunde, Academie van Bouwkunst Amsterdam)*

te werken: de studenten worden gestimuleerd om vooral veel uit te proberen en daarmee ook om wat niet blijkt te werken simpelweg weer weg te gooien, zonder hier een waardeoordeel aan te verbinden. Veel studenten zijn deze werkwijze echter niet gewend. Het falen van een methode zien zij al snel als een persoonlijk falen: werkt het niet, dan hebben ze het vast fout gedaan. Terwijl je het falen van een methode ook als een geslaagd resultaat kan zien wanneer je beseft dat je weer een optie van je lijstje kan afvinken. Die ontspannen houding tegenover het proces mag in veel opleidingen daarom veel sterker op de voorgrond worden gebracht.

## (Zelf)reflectie

In het nog niet eens zo verre verleden waren veel herbestemmingsprofessionals gewend om op een geïsoleerde wijze naar gebouwen te kijken. Dat paste bij de objectgerichte benadering die in veel sectoren dominant was. In het nieuwe herbestemmingsveld past een gebiedsgerichte benadering veel beter, wat vrijwel automatisch vereist dat er wordt samengewerkt binnen een groot, uiteenlopend netwerk van experts. Kenners van een gebouw of gebied vormen bij uitstek omwonenden en gebruikers, die binnen het proces van herbestemming een steeds grotere stem hebben gekregen. Specialistische kennis komt daarnaast van vastgoedontwikkelaars, asset- en facilitymanagers, architecten en stedenbouwkundigen, en erfgoeddeskundigen die een herbestemming kunnen plaatsen in de lange lijnen van de geschiedenis van een plek. Minder voor de hand liggend, maar niet minder waardevol, is de inbreng van bijvoorbeeld filosofen, sociaal geografen en ondernemers. Dit zijn tegelijkertijd disciplines die studenten zelden of nooit ontmoeten binnen hun eigen opleiding. Disciplines 'van buiten' kunnen bij uitstek een spiegel voorhouden. Grote indruk maakte bijvoorbeeld de bijdrage van de filosofiestudenten tijdens de tweede editie. Hoewel zij hun teamgenoten met regelmaat tot wanhoop dreven, was de wijze waarop zij continu en consequent niet alleen de uitkomsten van het proces maar vooral ook het proces zelf ondervroegen en ter discussie stelden van grote waarde om te komen tot goed onderbouwde en tegelijkertijd innovatieve oplossingen om leegstand tegen te gaan.

Samenwerking opzoeken met andere disciplines maakt het proces er dan ook niet per definitie makkelijker op. Niet alleen gelijkgestemden zullen een uitnodiging tot samenwerking aannemen: andere disciplines, met geheel andere denkwijzen, worden ongetwijfeld vertegenwoordigd door critici. Die kritiek is echter de



**Behoud door ontwikkeling** | 'De Samenheim' [editie 2017] omvat een zorggebouw waarin kinderopvang en ouderenzorg worden gecombineerd. Middels deze nieuwe bestemming van het Officierscasino worden jonge en oude generaties met elkaar verbonden. | Team: Patrick Bimmerman, Charlotte van Glansbeek, Amber Sikkema, Lara Tjepkema, Jasmijn Vervloet. Begeleiding: Gábor Kozijn

belangrijkste winst voor het proces van herbestemming, mits goed gegeven. Van de herbestemmingsprofessional vraagt dat goede sociale vaardigheden, evenals een heldere visie op de eigen rol in het proces: ben je de manager, zorg je voor de verbinding tussen de verschillende disciplines, of draag je als specialist juist heel specifieke kennis bij? Goede kritiek, op de eigen positie en inbreng, maar ook op die van andere disciplines, levert op die manier een gesprek op dat de verbeelding van alle betrokken disciplines voedt, en daarmee zorgt voor een constante uitwisseling van ideeën. Tegelijkertijd mag het in het proces natuurlijk ook best een beetje schuren. Om gemeenschappelijke grond te vinden is de taal die dan wordt gekozen ontzettend belangrijk: zo duurt het tijdens de Week van het Lege Gebouw vaak even voor studenten doorhebben dat ze vanuit hun eigen discipline soms andere woorden gebruiken, maar hetzelfde bedoelen. Die verschillen in taal houden ook vooroordelen over andere disciplines in stand. Het is daarom essentieel dat de nieuwe herbestemmingsprofessional zich openstelt voor een nieuwe, gezamenlijke taal, die niet alleen in staat is om kwantificeerbare zaken te benoemen, zoals doelgroep, functie en economische waarde, maar ook de dingen die minder tastbaar zijn zoals de ziel van de plek en het profijt voor de samenleving.

## Verbeeldingskracht

Bij de herbestemming van gebouwen staat elk project op zichzelf: de ideale oplossing is altijd maatwerk. Wie werkt aan een herbestemmingsopgave heeft dan ook heel andere kennis en vaardigheden nodig dan bij nieuwbouw. De context van herbestemmingsopgaven is uitgebreid en gevarieerd: zowel historische, stedenbouwkundige,

***“Het grote aantal betrokken partijen bij herbestemming maakt het tot een lastige opgave. Als professional is het van belang om je te kunnen verplaatsen in de ander. Wat is ieders belang en hoe zorg ik ervoor dat mijn verhaal goed aansluit op andermans behoeften? Als erfgoedprofessional kun je bijvoorbeeld inspirerende voorbeelden uit het verleden aandragen, of anderen wijzen op de verhalen die bij een gebouw horen die niet genegeerd kunnen worden bij een herbestemming.”***

– Sander van Alphen (editie 2017, Master Erfgoedstudies, Vrije Universiteit Amsterdam)

architectonische, maatschappelijke, sociaal-culturele, economische, technische als ecologische factoren zijn van belang. De eerste opgave is hierbij om de opgave zelf goed te onderzoeken. Wordt de opgave gedictieerd door het gebouw? Of betreft het een architectonische opgave? Wat is het DNA van het gebouw en het omliggende gebied? Welke kansen biedt de cultuurhistorie? Welke waarde wil je creëren? En op welke manier; bijvoorbeeld door *placemaking* als tool in te zetten? Voor wie doe je het eigenlijk? En hoe verkoop je het plan aan beleidsmakers en potentiële gebruikers? Is het plan economisch rendabel, ook over tien of twintig jaar? Voor een geslaagde herbestemming is het belangrijk dat de herbestemmingsprofessional, ongeacht zijn of haar achtergrond, zichzelf al deze vragen stelt om zo werkelijk te begrijpen waarom het gebouw leeg staat en hoe die leegstand het beste kan worden opgelost.

Verbeeldingskracht is bij het vinden van een oplossing essentieel, en niet alleen voorbehouden aan de ontwerpende disciplines: verbeelden en ontwerpen zijn manieren om in veel bredere zin kansen, beperkingen en oplossingen te onderzoeken. Wie durft te verbeelden is tegelijkertijd nieuwsgierig en flexibel. Door vrij te denken en de grenzen op te zoeken kan voorbij het voor de hand liggende worden gekeken. Het durven schetsen van vergezichten kan daarbij helpen: is het nodig dat een herbestemming meteen volledig ‘presteert’, of is er ruimte om initiatieven gefaseerd op te bouwen? Onderzoekend ontwerpen, waarbij ‘ontwerpen’ breed wordt gede-



**Radicaal interveniëren** | In 'De Bezinning' (editie 2016) koos een team om een beladen onderwerp als de dood terug te brengen naar het hart van de stad met een hospice- en uitvaartcentrum met passende winkels en werkplaatsen, en een open en toegankelijke binnenplaats. | Team: Rumi Bey, Heleen Bults, Vinnie de Neve, Ankie Petersen, Etoine Pijl, Remco Raeven en Yorick van Rossum. Docenten: Tim Verlaan en Ben Weller

finieerd, betekent daarnaast ook dat er ruimte is om te grasduinen en te twijfelen [en wellicht zelfs voor enige ontuchtering]. Voor veel studenten betekent dit dat zij uit hun comfortzone moeten stappen. De een lukt dit tijdens de Week beter dan de ander. Terugblikkend op de resultaten van vijf edities valt op dat de plannen van de deelnemende studenten kunnen worden herleid naar drie verschillende ontwikkelstrategieën, variërend van conservatief tot radicaal.

1. *Doorbesteden*. In deze strategie wordt het gebouw herbestemd met een nieuwe functie die dicht bij de oorspronkelijke functie van het gebouw ligt. Met name tijdens de tweede editie was dit een populaire strategie: de leegstaande Prinses Julianakazerne in Den Haag vond een tweede leven als 'vredeskazerne' en veiligheidshub. Tijdens de vierde editie liet een van de teams de leegstaande energiecentrale in Amsterdam zelfs bewust leeg; in het naar binnen gekeerde gebouw huisde 'het beest', vanwege de mysterieuze geluiden die het nog aanwezige verdeelstation voor stroom produceerde. Bezoekers konden tegen een kleine betaling het gebouw betreden om zo zijn energie te ervaren.

**“Een professional in het herbestemmingsveld heeft inlevingsvermogen nodig! Iedere herbestemming vraagt om een unieke invulling die gebaseerd is op de omgeving. De plek en de mensen zijn de belangrijkste factoren die een herbestemming tot een succes maken. Het is belangrijk deze te leren kennen om in te kunnen spelen op een probleem, vraag of wens.”** – Renée de Ruiter (editie 2013, Ruimtelijk Ontwerpen, specialisatie Service Design, Willem de Kooning Academie Rotterdam)

**“Professionals in het herbestemmingsveld moeten vanuit meerdere standpunten denken of gebruik maken van de verschillende standpunten die er zijn. Zo kom je tot de beste oplossingen.”** – Sunna Schuijt (editie 2014, Master Architectuur & Erfgoed, TU Delft)

2. *Behoud door ontwikkeling*. Het vergroten van de sociale cohesie in een straat, buurt of wijk, *placemaking* en hoogwaardige antikraak vormen de essentie van deze strategie, die ruimte biedt voor experiment maar tegelijkertijd stevig verankerd is in een sociaal-maatschappelijke context. Dergelijke herbestemmingen hebben hierdoor niet zelden impact op een groter gebied. Voorbeelden uit de verschillende edities te over, zoals het voorstel om het leegstaande Officerscasino in Soesterberg te herbestemmen tot een zorggebouw dat door het aanbieden van zowel kinderopvang als ouderenzorg poogt verschillende generaties met elkaar te verbinden; of de strategie om hetzelfde casino door middel van een ruimtelijke ingreep te verbinden met de oude vliegbasis van Soesterberg om hiermee het toerisme in het gebied te stimuleren.
3. *Radicaal interveniëren*. Deze strategie zet zich af tegen het marktdenken bij de herbestemming van gebouwen. Wellicht de meest radicale oplossing werd gegeven door een team dat tijdens de derde editie besloot om het wat hen betreft mislukte bedrijventerrein Sloterdijk te ontpolderen en terug te geven aan het water, om daarmee het marktdenken in de vastgoedwereld volledig op de schop te nemen [zie hoofdstuk 9.] Maar ook het voorstel om de energiecentrale te transformeren tot uitvaartcentrum leidde tot interessante discussies.

## Kweekvijver voor herbestemmingstalent

Wie de resultaten van de Week van het Lege Gebouw op deze manier bekijkt, ziet direct overeenkomsten met hoe het herbestemmingsveld zich de afgelopen tien jaar heeft ontwikkeld. De eerste strategie komt duidelijk overeen met de objectgerichte benadering zoals die lang in het werkveld gebruikelijk was, de tweede met de huidige praktijk, waarin een geleidelijke ontwikkeling vaak centraal staat. Het feit dat juist deze twee strategieën tijdens de vijf edities zo veel door de studenten werden toegepast is aan de ene kant positief, want blijkbaar leveren de opleidingen professionals af die goed aansluiten bij de huidige beroepspraktijk. De populariteit van de conservatieve, objectgerichte benadering laat echter ook goed zien hoe niet alleen in het werkveld maar ook in het onderwijs paradigma's maar moeilijk te verschuiven zijn. Juist de context van de Week biedt de ruimte om de grenzen van herbestemming op te zoeken of zelfs te overschrijden, al is het maar om vaste denkpatronen te doorbreken. Tegelijkertijd betekent dit niet dat de derde strategie, die van radicale interventie, als oplossing altijd geschikt is: enige realiteitszin is natuurlijk ook van belang. Het geeft echter wel aan dat een initiatief als de Week van het Lege Gebouw

nog altijd relevant is, met name om ervoor te zorgen dat de herbestemmingspraktijk zichzelf scherp houdt en zich ook in de toekomst blijft ontwikkelen.

Veel studenten die aan een van de edities hebben meegedaan, zijn inmiddels in het werkveld aan de slag. De oud-deelnemers gaven aan dat zij het ontdekken van nieuwe samenwerkingsverbanden en het aanleren van een onderzoekende houding, en daarmee het continu bevragen van de opgave, als heel waardevol hebben ervaren. De drie eigenschappen die daaraan ten grondslag liggen, lef, [zelf]reflectie en verbeeldingskracht, zijn echter eigenschappen die in de meeste curricula maar beperkt aan bod komen. Weinig ruimte is er binnen de meeste opleidingen bovendien voor de grondhouding of de positionering van de rol van deze aankomend professionals wanneer zij hun eerste stappen zetten in het werkveld. Dat geldt zelfs voor de ontwerpopleidingen, waar reflectie en verbeeldingskracht van oudsher belangrijk thema's zijn, maar waar deze zich tegelijkertijd nog nauwelijks uitstrekken voorbij de eigen discipline. De Week van het Lege Gebouw biedt daarom door het samenbrengen van opleidingen en werkveld bij uitstek gelegenheid voor de nieuwe herbestemmingsprofessional om deze drie eigenschappen verder te verkennen en ontwikkelen. Dat geldt ook voor de kansen die de Week biedt voor de opbouw van een netwerk, niet alleen door de kennismaking met de vele experts die zijn betrokken, maar vooral ook met elkaar. Het is een aspect dat nog verder uitgebouwd zou kunnen worden door de deelnemers ook na afloop een platform te bieden om met elkaar en het werkveld in contact te blijven.

**De brede waardebenadering van het Rijksvastgoedbedrijf** | "Eerst brengen we via crowdsourcing de context in kaart. We vragen betrokkenen en omwonenden naar hun beleving van de omgeving en naar mogelijke ideeën over de toekomst van het object. Ook naar wat het beslist niet zou mogen worden. Vervolgens komen experts bij elkaar: de assetmanager, vastgoeddeskundige, historicus, objectmanager; een team dus met kennis van het object. We noemen dit de pressurecooker. Dat multidisciplinaire team kijkt naar het gebouw in zijn ruimtelijke en politiekbestuurlijke context. Daarbij wordt in kaart gebracht: vastgoedeconomie (prijs), waardecreatie (nieuwe functie) en vooral ook context: sociaal-maatschappelijke aspecten, cultuurhistorie en natuur/ecologie. Deze nieuwe integrale manier van beschouwen geeft heel veel energie; ook omdat mensen opeens echt met elkaar praten. Het uiteindelijke advies uit zo'n pressurecooker geeft dan aan wat een slimme richting is voor een mogelijke toekomst van het gebouw: afstoten, herontwikkeling, een experiment, blijven gebruiken, slopen of 'elegant en veilig in verval laten gaan'. Inmiddels vinden dit soort scans in heel Nederland plaats." - Leo Hendriks, senior onderzoeker en beleidscoördinator Atelier Rijksbouwmeester

## Mogelijke uitkomsten van de brede waardebenadering (ABC-scan) toegepast op Huize Katwijk (editie 2013), in opdracht van de Rijksgebouwendienst



Overzicht en context



'Standaard' verkoop



Vorbereiding herontwikkeling RVB



Herontwikkeling [markt]



Experiment



Sloop



Elegant en veilig verval



# 3

## De vorming van een interdisciplinair vakgebied

**De wortels van het herbestemmingsvak liggen in beginsel in de praktijk. Al doende zijn op het grensvlak van diverse vakgebieden uiteenlopende strategieën ontstaan om in onbruik geraakte gebouwen en terreinen nieuw leven in te blazen. Inmiddels heeft herbestemming haar sporen als reële optie naast sloop en nieuwbouw ruimschoots verdiend, waardoor de vraag naar talenten die het ‘herbestemmingsvakmanschap’ beheersen groeit. Dit is niet onopgemerkt gebleven bij de diverse opleidingen, wat onder meer blijkt uit de grote diversiteit aan vakken gericht op hergebruik van leegstand. Iedere onderwijsinstelling kiest hierin haar eigen koers, van het opleiden van specialisten tot generalisten en alles daar tussenin, en beslaat hiermee een eigen deel van het vakmanschap.**

In dit hoofdstuk geven drie docenten – die ieder nauw betrokken waren als begeleider en expert bij verschillende edities van de Week van het Lege Gebouw – inzage in hun begrip van het vakgebied en hoe hun opleiding talenten klaarstoomt voor de praktijk en op die manier bijdraagt aan de verdere vorming van het vak.

### Het nieuwe speelveld van maatschappelijke erfgoedpraktijken

**Nancy van Asseldonk (Reinwardt Academie)**

#### Maatschappelijke waardering van erfgoed

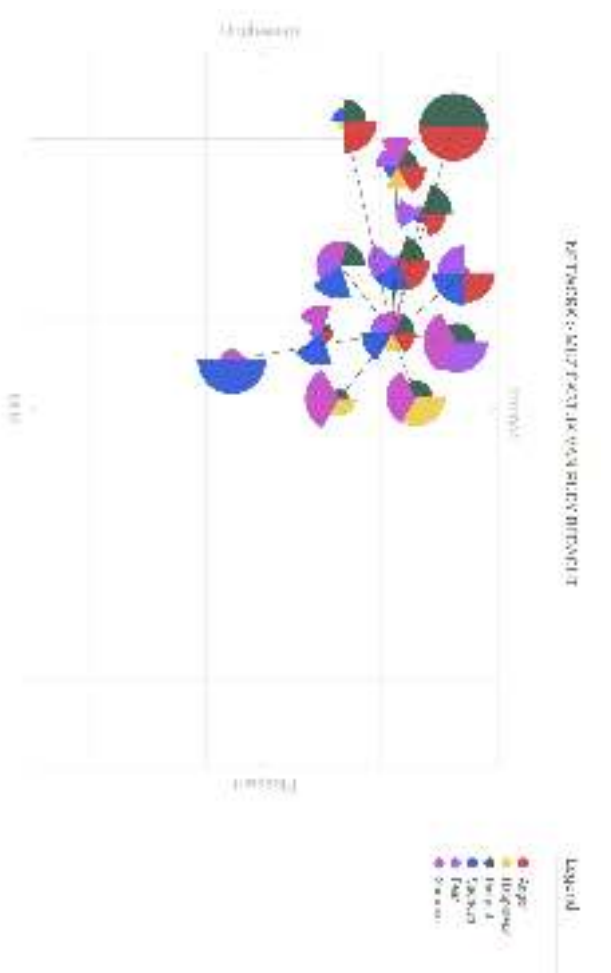
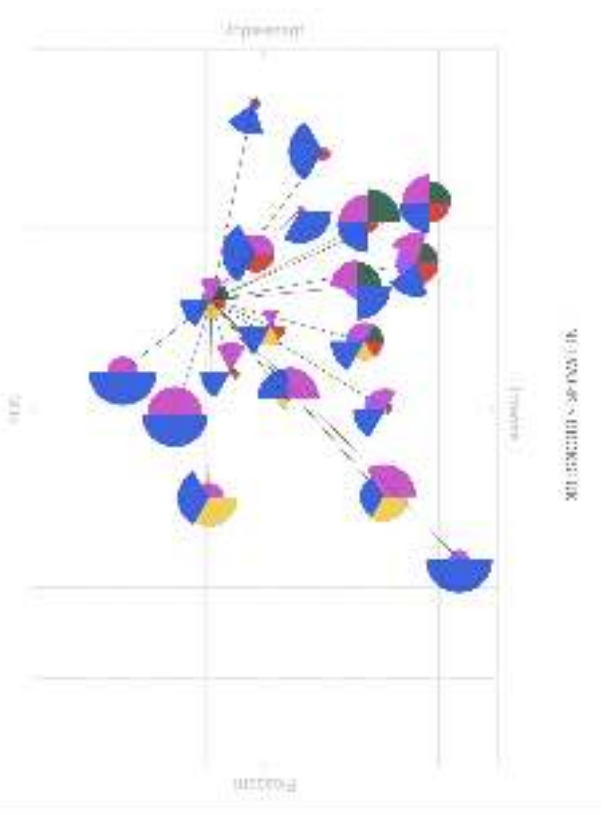
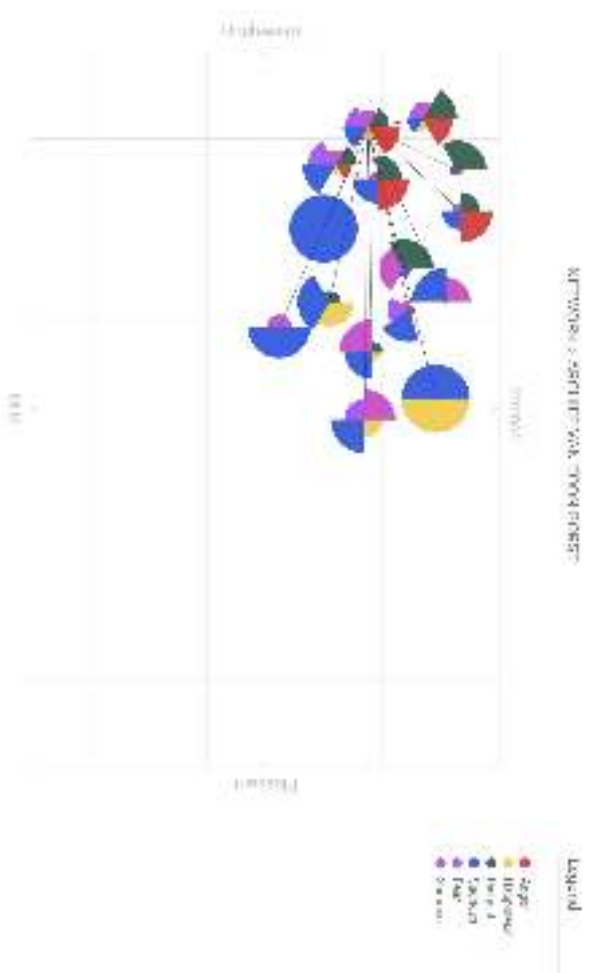
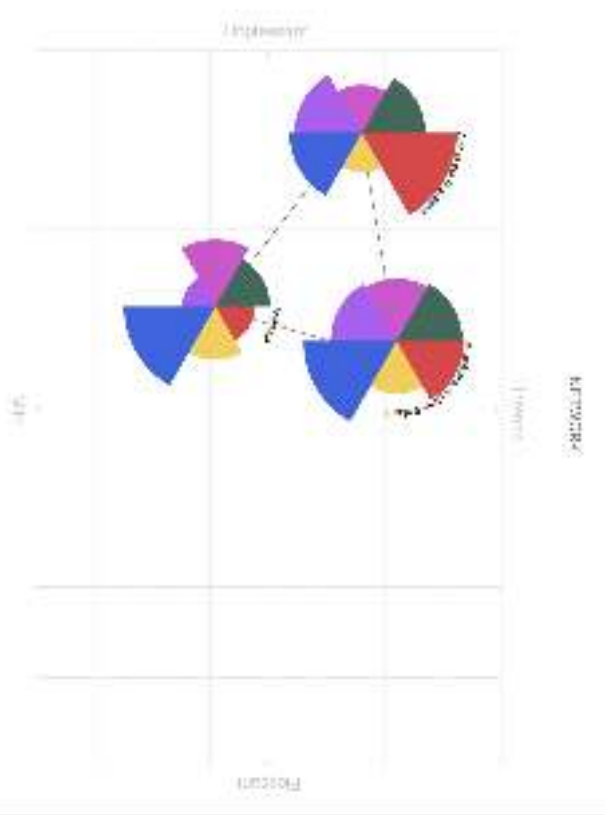
De gebouwen waar de Week van het Lege Gebouw neerstreek, waren over het algemeen prachtige monumentale gebouwen, vaak ook nog op goede locaties gelegen. Maar erfgoed is meer dan dat, soms is het alledaags, soms betwist. Daarom is het niet minder van betekenis, de vraag is echter voor wie het van betekenis is. Erfgoed was lange tijd het exclusieve domein van experts en niet-onderhandelbaar. De betekenis van erfgoed en het antwoord op de vraag wat erfgoed is, liggen echter niet vast maar zijn dynamisch. Eind vorige eeuw verschoof de zeggenschap over wat erfgoed is van experts al voor een deel naar de markt. Erfgoed werd een economische factor, ontwerpers en ontwikkelaars zagen kansen in het herbestemmen van gebouwen en de inzet van erfgoed in gebiedsontwikkeling. Waar eind negentiende eeuw de gegoede burgerij zich opwierp voor de bescherming van ons erfgoed, zijn het nu bezorgde burgers die zich inzetten voor hun buurt. Of creatieve stadmakers die een stem willen hebben in het vormgeven van hun eigen leefomgeving. Een nieuwe generatie kijkt met een andere blik en blaast nieuw leven in gebouwen waar experts of de markt de waarde (nog) niet van inzagen. Al heeft het nooit centraal gestaan in de opdracht van de Week, in de casussen speelde de afstemming – en soms botsing – tussen overheid, markt en (lokale) gemeenschap vaak wel een rol. Als we de studenten aan reële opdrachten willen laten werken, dan moet het niet alleen om het ontwerp en de financiële onderbouwing gaan, maar ook om de betekenis voor en betrokkenheid van de omgeving.

#### Op zoek naar de verborgen verhalen

Erfgoed, dat zijn ‘oude gebouwen’ en erfgoedprofessionals zijn degenen die ervoor zorgen dat deze gebouwen behouden blijven. Althans, dat is vaak nog het overheersende beeld. De Reinwardt Academie heeft haar werkveld een aantal jaar geleden verbreed van materieel erfgoed (met name museale collecties en archieven) naar cultureel erfgoed, waarmee nu ook het immaterieel en ruimtelijk erfgoed onderdeel uitmaakt van het curriculum, van gebouwd en stedenbouwkundig tot groen erfgoed.

Zo biedt de academie nu keuzevakken als *Erfgoed en landschap* en *Erfgoed en stad* aan en is de minor *Cultureel ondernemen* de wijk in getrokken met het project de *Museumstraat*. Afgelopen jaar hebben studenten een evenement en tentoon-

# Emotienetwerken



stelling gerealiseerd in het Cruquiusgebied in opdracht van de ontwikkelaar van het gebied. Bij deze projecten stond het verhaal van een buurt en haar bewoners centraal. Of vormde de geschiedenis van het gebied het startpunt om de betrokkenheid van ondernemers en bewoners te vergroten.<sup>1</sup>

In 2015 trok de Week onder leiding van de Reinwardt Academie in het voormalige hoofdkantoor van de Gemeentewaterleidingen in Sloterdijk, dat net na de eeuwwisseling van gedaante was verwisseld: van karakteristiek jarenzestigkantoorgebouw in een generiek, anoniem en inmiddels leegstaand kantoorgebouw. Hier moesten studenten meer moeite doen om de geschiedenis te lezen, te vertellen en te vertalen naar een nieuw gebruik en nieuw ontwerp.

### Experimenteren in een dynamisch speelveld

Overheid, markt en burger spelen ieder een eigen rol. Die rollen veranderen, zoals we net zagen. Dat betekent dus een nieuw speelveld, waarbij het zoeken is naar de invulling van die rollen. En: dé overheid, dé markt en dé burger bestaan niet. Tussen en binnen gemeenschappen kunnen tegengestelde belangen aanwezig zijn. De overheid heeft zowel economische als maatschappelijke belangen te vervullen. En de markt streeft niet altijd en alleen maar naar economische groei. Kortom, een dynamisch speelveld, waarvoor geen blauwdruk bestaat, maar alleen goede en minder goede voorbeelden.

Het lectoraat *Cultureel erfgoed* doet onderzoek naar dit nieuwe speelveld. Zo onderzoekt Hester Dibbits *emotienetwerken*, een nieuwe methode om uiteenlopende gevoelens die mensen bij erfgoed kunnen hebben en die soms flink kunnen botsen in kaart te brengen met als doel wederzijds begrip te stimuleren. Riemer Knoop onderzoekt in het project *Straatwaarden* nieuwe praktijken in onze omgang met erfgoed in onze leefomgeving.<sup>2</sup> Nieuwe inzichten die hieruit voortkomen, vertalen we naar het onderwijs in de vorm van [keuze]vakken en projecten, minoren en afstudeerprojecten.

Daarnaast vraagt dit nieuwe speelveld om professionals die interdisciplinair kunnen werken en straks in hun beroepspraktijk de brug kunnen slaan tussen verschillende disciplines en die de verschillende waarden in een opgave - cultuurhistorisch, economisch én sociaal-maatschappelijk - in onderlinge samenhang kunnen inzetten. Ook de Week van het Lege Gebouw is daarvoor een mooie speeltuin, waarbij de uitkomsten misschien niet altijd realistisch zijn, maar waarbij de opgaven waaraan gewerkt wordt wel reëel zijn. De Week draagt onder meer bij aan gedachtevorming over maatschappelijke thema's bij de studenten. En kennisontwikkeling voor het werkveld, waarbij docenten en experts als begeleider, spreker of toehoorder de Week bezoeken. En tot slot mogelijke oplossingen voor de opdrachtgever. De Week van het Lege Gebouw zou daarnaast meer als netwerk kunnen functioneren, voor iedereen die in het verleden aan de Week deelgenomen heeft.

## Transformatie als culturele daad

### Freek Schmidt (Vrije Universiteit Amsterdam)

De Week van het Lege Gebouw is voor de masterstudenten Erfgoedstudies van de Vrije Universiteit Amsterdam een interessant practicum, dat hen in contact brengt met studenten met een achtergrond in erfgoed, vastgoed, ontwerp, bouwtechniek en beeldende kunsten. Het is een uitgelezen kans om alle mogelijke vragen uit verschillende disciplines op één object of ensemble los te laten. Tijdens de Week kan gezocht worden naar mogelijkheden om een haalbare transformatie te realiseren, maar het is ook de gelegenheid om, nog niet gehinderd door alle beperkingen die de praktijk vaak aan een geslaagde herbestemming oplegt, eens helemaal los te gaan en in de casestudy over de grenzen van het werkbare en maakbare heen te gaan.

De Week biedt jonge professionals de mogelijkheid om creativiteit en inventiviteit met elkaar te testen en zo veel mogelijk in waarschijnlijke scenario's voor transformatie onder te brengen. Het intensieve practicum laat erfgoedstudenten ontdekken hoe ingewikkeld het kan zijn om met professionals uit andere disciplines samen te werken. Elke discipline kent immers haar eigen professionele reflexen. Eerst valt men terug op het eigen gereedschap: de een begint gelijk te schetsen, de ander te calculeren en weer een ander duikt in de software. Als het goed is leert de student snel bij, mede door de tussentijdse input van experts, maar laat hij of zij zich ook prikkelen om de eigen vakinhoudelijke kennis te relativiseren en aan te scherpen. Bij een jonge studie als Erfgoedstudies (begonnen in 2005, sinds 2015 voortgezet als Heritage Studies) kan dit nog verder ontwikkeld worden. Interdisciplinariteit heeft ongetwijfeld de toekomst, maar een deskundige specialist, een professional met te weinig kennis van een deelgebied van zijn vak, zal moeite hebben in de beroepsuitoefening voor vol te worden aangezien. Voor de erfgoedstudent die wordt opgeleid binnen de humaniora of geesteswetenschappen is filosoferen over erfgoedvraagstukken niet genoeg. Een afgebakend onderzoeksobject, een consistent begrippenapparaat en systematische analyse schragen de bijdrage van de student Erfgoedstudies aan de discussie over ruimtelijk erfgoed in theorie en praktijk.

Als we kijken naar herbestemming, kunnen we goed zien wat er te winnen valt als dit fenomeen meer systematisch geanalyseerd zou worden vanuit geesteswetenschappelijk perspectief. Wat tot op heden nog grotendeels ontbreekt in de wereld van ruimtelijke transformatie en herbestemming, is aandacht voor theorie en kritiek. Publicaties over de herbestemmingspraktijk hangen van de casuïstiek aan elkaar, waardoor het lijkt alsof elk nieuw herbestemmingsprobleem in hoge mate uniek is en vereist dat het wiel elke keer opnieuw wordt uitgevonden. Verder dan bloemlezingen van voorbeelden en best practices komt men meestal niet. Uiteraard wordt elke ingreep begeleid door onderzoek in de vorm van bouwtechnische analyses, economische rekenmodellen en verwachtingen, om te zien of een herbestemming haalbaar is of loont. Maar men sluit daarbij elke diepgravende poging tot vergelijking van de transformatieoplossing met een andere op voorhand uit. Dat is

eigenlijk vreemd, want herbestemming is beslist geen nieuw fenomeen, een feit dat elke zichzelf respecterende erfgoedsspecialist naar voren zou kunnen brengen. Het gevolg is dat er tot op heden geen systematische analyse en (historische) contextualisering van ontwerp, gebruik, leegstand en transformatie van gebouwen, landschappen en ensembles plaatsvindt, die zou kunnen leiden tot een gefundeerde kritiek die als uitgangspunt kan dienen voor theorievorming. Waar het om gaat is de culturele betekenis en waarde van herbestemming te begrijpen en in perspectief te plaatsen. De erfgoedstudent moet in staat zijn de kennis rondom ruimtelijk erfgoed te ordenen, te analyseren en over te dragen. Het gebouw, landschap of ensemble is een belangrijke bron die om disciplinaire ontleding vraagt, waarbij het van nut zou zijn om bij actuele voorstellen tot transformatie van het gebouwde erfgoed geschiedenis aan te reiken, maar ook om de hedendaagse ruimtelijke transformatieprocessen systematisch te analyseren en bekritisseren.

Hier ligt momenteel de grootste uitdaging binnen het onderwijs op het gebied van ruimtelijk erfgoed binnen de academie: te zorgen dat herbestemming als vooral pragmatisch geïnterpreteerd fenomeen een plaats krijgt binnen de bredere bestudering en analyse van transformatie als culturele daad. Het voordeel dat de masterstudenten Erfgoedstudies hebben, is dat hun opleiding op zich al interdisciplinair is en dat daarbij geïnteresseerden uit verschillende vooropleidingen samenkomen. Zo zijn er bouwkundigen en ontwerpers, planologen, archeologen, historisch geografen, kunst- en cultuurhistorici die elkaar treffen in hun interesse voor ruimtelijke erfgoedvraagstukken op het gebied van de transformatie van stad en land. In de Week staat alles in het teken van het toepassen van het geleerde in de praktijk, en van de discussie met andere partijen die hun eigen expertise ter tafel brengen. Het is in die zin een zeer leerzame oefening die voorbereidt op de beroepspraktijk, die voor de meeste studenten idealiter lijkt te liggen op het kruispunt van ruimtelijke ontwikkeling en cultuurhistorie. Het komt erop aan het onderzoek naar 'adaptive reuse' binnen het masterprogramma op logische wijze onder de brede noemer Erfgoedstudies te brengen, en te koppelen aan de studie van andere aspecten van het ruimtelijk erfgoed die tegenwoordig de aandacht vragen. Zo voorkomt men dat de opleiding een tamelijk willekeurige greep biedt uit disciplines en benaderingen die soms niet meer dan het multi-interpretabele begrip 'erfgoed' delen. Een concentratie op het bevragen, onderzoeken en bekritisseren van de steeds wisselende waardering voor de ruimtelijke omgeving wordt daarmee tot het cement van de opleiding en begeleidt de student tot professionele partner in hedendaagse ruimtelijke ontwikkelingsvraagstukken.

## Frisse blik van jong talent

### Ruud van Wezel (De Haagse Hogeschool)

#### Herbestemmingslessen in de praktijk

Bij de opleiding Facility Management (FM) in Den Haag, een van de negen FM-opleidingen in het land, ontwikkelen we al sinds 2002 herbestemmingsconcepten voor lege gebouwen in de praktijk. Eerst was dat in een module van 6 ECTS, nu is dat in een minor FM & Real Estate voor 15 ECTS. De studenten werken in drietallen tien weken aan zelf te bedenken concepten voor het lege gebouw dat zij aangeboden krijgen uit de stad. Hierbij richten ze zich enerzijds op de vastgoedexploitatie en anderzijds op de financieel-juridische kant van de opgave, waarbij ze gebruik maken van uiteenlopende analysemethoden.<sup>3</sup> Met twee docenten en veertien gastdocenten met diverse achtergronden bedienen we groepen tot maximaal vijftig studenten per blok en dat dan twee keer in het eerste semester van elk studiejaar. De deelnemers zijn niet alleen FM-studenten, een kwart tot een derde komt van andere opleidingen binnen de Haagse Hogeschool of van andere hogescholen, waaronder Small Business, Climate & Environment, Built Environment, Retail Management, Commerciële Economie, Management, Economie & Recht, zelfs European Studies en Bewegingstechnologie.

#### Frisse blik gezocht

De relevantie van dit soort praktijkgericht onderwijsprojecten is gekoppeld aan de niet veranderende vraag uit de markt: 'Help!' roept de eigenaar, 'wat moet ik met mijn lege pand?' We hebben allerlei onroerend goed al bij de hand gehad: meerdere dertien-in-een-dozijn-kantoorgebouwen, barakken in de duinen, de enige door Berlage gebouwde kerk, een ambassade, een rooms-katholieke kerk, een Post-NL-sorteerstation, een monumentaal NS-station en een dito schoolgebouw. Hoewel de vraag van pandeigenaren dus niet veranderende, is het wel opmerkelijk dat het in de loop van de tijd makkelijker is geworden een leeg gebouw aangeboden te krijgen als studieobject. In het begin moesten we praten als Brugman om een eigenaar of een makelaar zo ver te krijgen een pand ter beschikken te stellen aan studenten. Nu worden we gebeld: hebben jullie nog studenten, want wij weten het echt niet meer. Veelal is het zo dat de eigenaar of een huisvestingsspecialist al allerlei concepten heeft bedacht en doorgerekend, maar is vastgelopen en daarom een frisse blik zoekt van jong aanstormend talent. Opvallend is dat de eigenaar dan vaak wel een hele set randvoorwaarden heeft: geen horeca, geen wonen, geen commerciële activiteiten, monumentale status en vooral geen reuring in de buurt want dat kweekt alleen maar verwachtingen. Wij adviseren de studenten echter die randvoorwaarden maar even te parkeren en zich te concentreren op het eigen concept, en dat vervolgens goed te onderbouwen om als winnaar uit de bus te komen.

## Spin-offs en erkenning uit het veld

De studenten maken een concept voor wat zij denken dat de beste herbestemming is voor het lege gebouw. Zij pitchten dit aan drie of vier duo's van vakjuryleden: een belegger, projectontwikkelaar, architect, de monumentenwacht, makelaar, taxateur, hoogleraar, huisvestingsadviseur, ambtenaar (gemeente, provincie, rijk) en/of kunstenaar. De studenten beoordelen elkaar onderling ook om tot een top twee te komen. Het is frappant, of niet?, dat de vakjury en de studenten vaak dezelfde groepjes aanwijzen als runners-up en winnaars, en dat die veelal zelfs aandacht krijgen in (lokale) media als tv West en het *Algemeen Dagblad*.

De studenten tonen de match tussen de vraag en het aanbod van ruimte voor diverse gebruikers. 'En doen de eigenaren iets met de resultaten?' wordt vaak gevraagd. Ja dat gebeurt soms - zo werd het postsorteerstation een outdoorcenter, zoals de studenten hadden voorgesteld - maar vanzelfsprekend duren herbestemmingsprocessen meestal langer dan de duur van de minor. Een interventie bij de rooms-katholieke kerk leidde wel tot enthousiasme van het bisdom dat op een conferentie trots het resultaat liet zien: het dak van de kerk hadden de studenten vervangen door een glazen dak en een *urban-farming*-concept met horeca eronder viel goed in de smaak. 'Soms moet je een gedurfde ingreep doen bij een monumentaal pand,' aldus het hoofd Bisschoppelijk Adviescollege Bouwzaken.

Een belangrijke ontwikkeling is dat NeVaP - het Nederlands Vastgoedexploitatie Platform - met zijn zeshonderd leden uit de vastgoedwereld in Nederland een certificaat heeft ontwikkeld en uitreikt aan alle studenten die voor deze minor of vergelijkbaar onderwijs hun tentamen hebben gehaald en een afstudeeronderzoek in de sfeer van real estate hebben afgerond met gemiddeld een 7 of hoger. Het is een duidelijk teken uit het veld dat men jong talent wil stimuleren om met dit soort opgaven aan de slag te gaan en zodoende het werkveld te vernieuwen.

# Deel 3

## De herbestemmings- praktijk in beweging

# 4

## Leegstand en herbestemming

## Nederland ontwikkelen in twee snelheden

**Gerben van Dijk  
(Herbestemmingsteam)**

**In 2017 verschenen er berichten dat er mogelijk een tekort zou ontstaan aan kantoorruimte. Het werd tijd om ook over grootschalige nieuwbouw na te denken. Maar de leegstand blijft ook oplopen. Niet alleen van kantoren, ook winkels, boerderijen en kerken. Nederland lijkt zich in twee, of zelfs meer verschillende 'snelheden' te ontwikkelen.**

In deze bijdrage verken ik de trends en ontwikkelingen op basis van gesprekken met praktijkdeskundigen. Ik stel daar een aantal potenties van herbestemming tegenover, om te eindigen met een blik in de glazen bol: hoe zullen we in de nabije toekomst met het bestaande vastgoed omgaan?

### Trends en ontwikkelingen

Rond 2008 ontstond het ongemak over de snel toegenomen leegstand. Het aantal (kantoor)gebouwen dat te maken had met structurele leegstand bleef maar groeien. Bij de eerste eigenaren ontstond het inzicht dat hun kantoor misschien geen kantoor meer zou blijven. Maar het merendeel bleef afwachten, in de hoop dat de markt voor kantoren wel weer zou aantrekken. Een nieuwe huurder voor tien jaar is immers veel aantrekkelijker dan investeren in ombouw met minder opbrengst. Winkelleegstand kwam daarna op de agenda, omdat het een grotere zichtbare impact op het straatbeeld had. Het Nationaal Programma Herbestemming dat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed startte, maakte school met de uitspraak: 'Dagelijks groeit de leegstand met één boerderij, wekelijks met twee kerken en maandelijks met één klooster.' Zo heet werd de soep niet gegeten, maar duidelijk was wel dat ook wat betreft erfgoed een flinke opgave in het verschiet lag.

#### Makkelijker transformeren

Allerlei belemmeringen stonden transformatie toen nog in de weg. 'Transformatie van kantoren gaat niet vanzelf,' constateerden sbr, kennisplatform voor de bouw, en het Transformatieteam in 2010,<sup>1</sup> ondanks de kennisprogramma's, boeken en bijeenkomsten die de mogelijkheden van transformatie en herbestemming voor het voetlicht brachten. De grootste barrière die werd geslecht was niet de aanpassing van het Bouwbesluit [2012] of de nieuwe Wet Kraken en Leegstand [2010], maar de verruiming van de mogelijkheid tot tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan van vijf naar tien jaar. In de tijdelijkheid ondernemen werd als business-case een stuk aantrekkelijker. In 2014 werden de procedures eenvoudiger en korter. Zo wachtte Stichting Herontwikkeling tot Studentenhuisvesting Delft<sup>2</sup> met het indienen van de vergunningaanvraag tot 1 november 2014 om vervolgens binnen vier weken een oude zusterflat in Delft tot studentenwoningen te transformeren.

#### Big data

Het effect van de marktbeveging in combinatie met de maatregelen is te zien als we kijken naar de onttrekkingen uit de kantorenvorraad. In 2007 verdween slechts 111.000 m<sup>2</sup> kantoorgebouw. Dat was in 2012 opgelopen tot ongeveer 400.000 m<sup>2</sup> en 2016 was een recordjaar, volgens de cijfers van nvm, met ruim 1.000.000 m<sup>2</sup>. Naast deze groei is er ook een verschuiving te zien in de nieuwe bestemmingen. Waar in 2007 het grootste deel gesloopt werd, wordt nu ongeveer 75 procent getransformeerd tot woningen.

Er ontstond door de omvang van deze wisselingen een behoefte aan meer grip op leegstand, zowel lokaal als nationaal. Waar voorheen vooral rapporten beschikbaar waren voor deelsectoren, zoals kantoren en winkels, brengt het ebs sinds begin 2017 een berg data bijeen in de openbaar toegankelijke Landelijke Monitor Leegstand. Middels een dashboard kan een bezoeker op maat gewenste gegevens beschikbaar maken op gemeentelijk of provinciaal niveau. Bovendien kan het ebs nu jaarlijks een koploper in transformatie aanwijzen.<sup>3</sup> Op het terrein van erfgoed is er naast de landelijke erfgoedmonitor nu ook een provinciale variant. Deze monitor brengt de staat van onderhoud, restauratie- en herbestemmingsbehoefte van niet-woonhuis rijksmonumenten in een provincie in beeld.

### Fijn wonen

Minstens zo belangrijk als de feitelijke data zijn de ervaringen. Is het prettig wonen en verblijven in een herbestemd gebouw? Op dit vlak zou meer onderzoek verricht kunnen worden. De gegevens die er zijn, zijn hoopgevend: 'Ik had niet gedacht dat van zo'n saai kantoorpand zulke mooie woningen gemaakt kunnen worden,' aldus de bewoner van een transformatiewoning in het onderzoek 'Wonen in een transformatiewoning'.<sup>4</sup> Dit rapport op basis van tweehonderd interviews is verplichte kost voor bouwers, architecten en bestuurders. De belangrijkste conclusies zijn: een grote meerderheid van de bewoners (74 procent) waardeert hun woning met een 8 of hoger en slechts 4 procent van de respondenten geeft een onvoldoende. Ook naar verbeterpunten is gevraagd: maar liefst 32 procent maakt opmerkingen over mankementen aan het pand en 18 procent wil verbetering van de warmteregulatie en de ventilatie. Een les voor opdrachtgevers, bouwers en architecten. Boeiend aspect is dat bewoners ook gevraagd is zich te verplaatsen in de positie van bestuurders: 94 procent van de respondenten zou investeren in transformatiewoningen in plaats van nieuwbouw, zodat sneller kan worden voldaan aan de woningbehoefte en leegstand wordt verminderd.

### Gebrek aan betaalbare leegstand

Groeiende kansen voor herbestemming hebben effect op de aard van de transformaties. Op de bodem van de markt werden gebouwen soms verkocht voor de grondwaarde of ze werden voor een laag bedrag verhuurd om tijdelijk gebruik mogelijk te maken of snel huisvesting te realiseren. Naarmate meer partijen de kansen van transformatie zagen liepen de prijzen op. Zo ging het van 'mooi dat we dit nog tijdelijk kunnen gebruiken voor betaalbare huisvesting!' naar 'hoe kunnen we hier optimaal profiteren van de druk op de woningmarkt?'. Nu kiezen partijen steeds vaker voor sloop-nieuwbouw om meer volume te kunnen realiseren. Dit zet betaalbaar en tijdelijk wonen in gebouwen die hun oorspronkelijke functie verloren hebben maar wel waarden vertegenwoordigen, onder druk. Dit signaal wordt bevestigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Al vanaf 2016 daalt het aantal subsidieaanvragen voor haalbaarheidsonderzoeken voor herbestemming. De kans is groot dat dit zich in de toekomst vertaalt in een dalend volume aan herbestemmingsprojecten.

Maar kijken we wat verder buiten de steden dan dient zich vooral dáár telkens nieuwe leegstand aan. Nog altijd kantoren maar ook scholen, zorginstellingen, kerken, winkels – voorlopig zijn we nog niet van de leegstand af. Dat biedt perspectief om de behoefte aan betaalbare flexibiliteit te kunnen blijven invullen. Dat vraagt een actieve rol van de overheid. Niet alleen in het stimuleren of verplichten van anderen, maar ook door zelf overtollige ruimte beschikbaar te stellen voor initiatieven vanuit de samenleving. Gaat de betreffende overheid voor afstoten met de hoogste opbrengst in euro's of is er ook ruimte voor transformatie met een maatschappelijk doel?

### Ambitie

In de afgelopen jaren is er, door een lage druk vanuit de markt, veel ervaring opgedaan met het creëren van meerwaarde door middel van creatieve en onverwachte vormen van hergebruik. Toch is herbestemmen nog geen vanzelfsprekendheid. Er leven bij de markt, overheid en burgers nog altijd vooroordelen. De zeven belangrijkste zet ik op een rij.

1. Bestuurders willen het niet. Ze vrezen de procedures van omwonenden. Bovendien duurt het allemaal veel te lang: 'Wordt er hier nog iets gerealiseerd zonder dat de Raad van State er aan te pas hoeft te komen? Juist nu we bouwtempo nodig hebben!'
2. Ontwikkelaars vinden het te lastig: 'Te duur, lange procedures, lastige logistiek, altijd tegenvallers in het gebouw of in de grond. Ik ga m'n vingers er niet aan branden. Doe mij maar reproduceerbare nieuwbouw!'
3. Gemeenten kunnen het niet. De vaardigheid en capaciteit van het gemeentelijk apparaat schiet tekort: 'We hebben ons beperkt tot onze kerntaken. Herontwikkeling is te ingewikkeld voor ons ingekrompen ambtelijk apparaat waar bovendien geen budget meer is voor inhuur.'
4. Omwonenden zijn tegen of hebben onrealistische plannen. Ze willen houden wat ze hebben of ze gaan voor een financieel onhaalbare herbestemming zoals een tijdelijke buurttuin of andere zaken die alleen maar geld kosten. Dat het leuk oogt, betekent nog niet dat de stad er wat aan heeft.
5. Herbestemmen is niet energetisch duurzaam: 'Stop met steken van energie in die oude meuk, met nieuwbouw haal je een veel betere energieprestatie.'
6. Herbestemming is te duur door bijkomende kosten, zoals vervuilde grond: 'Weet je wat dat kost? Alleen al de bodemsanering. Hier komen we echt nooit uit qua businesscase.'
7. Burgers wantrouwen het. Herbestemmen is een hobby voor de happy few. Het leidt niet tot een inclusieve stad: 'Na de herbestemming is het hier hip geworden. Straks is het voor ons soort mensen niet meer te betalen.' De vooroordelen zijn niet uit de lucht gegrepen, maar vertellen slechts een deel van het verhaal. Want het begint toch altijd met goed kijken naar wat er al staat



en het herkennen van de potentie van de plek. Met wat vindrijkheid ligt maatschappelijke winst vaak al besloten in het bestaande.

### Focus op kwaliteit

In de zoektocht naar woningen en woonruimte gaat het vaak over betaalbaarheid. Maar herbestemmen is ook en vooral een kans voor het realiseren van kwaliteit. Herbesteden kan de bestaande leefomgeving verbeteren, er betekenis aan toevoegen en de identiteit van gebieden versterken. Ten eerste biedt herbesteden fysieke kwaliteit; bestaande gebouwen hebben al karakter en patina in tegenstelling tot nieuwbouw. Bestaande gebouwen en gebieden in de stad kennen ook een geschiedenis van verhalen om op voort te bouwen. Ten tweede is herbesteden duurzaam; het hergebruiken van een bestaand gebouw voor een nieuwe functie is de meest pure vorm van circulair bouwen die er is. Ten derde heeft herbesteden maatschappelijke meerwaarde; [tijdelijk] hergebruik kan voorzien in betaalbare ruimte voor waardevolle publieke initiatieven en stimuleert daarmee het zelforganiserend vermogen van de samenleving. Tot slot zorgt hergebruik voor historische continuïteit. Uiteindelijk staat of valt het succes met de uitvoering van de plannen en het draagvlak in de omgeving. Dat bepaalt of het project iets toevoegt aan de omgeving, bijdraagt aan het geluk van bewoners en een duurzame toekomst mogelijk maakt. Dat vraagt om ziel en zakelijkheid bij herbesteders.

## De toekomst van het werkveld

Herbesteding biedt kansen op kwaliteit en sluit betaalbare en snelle realisatie allermindst uit. Toch staat herbesteding in het speelveld van stedelijke verdichting sterk onder druk. Via welke denklijnen is herbesteding een volwaardige optie boven nieuwbouw? Een aantal trends zal in de nabije toekomst een belangrijke rol spelen.

### Doelgroepen in beeld

In de afgelopen jaren kenmerkte de herbesteding van grote objecten zich door transformatie tot [kleine] studio's voor studenten en starters. Gezien de druk op de woningmarkt is dat niet verwonderlijk en meestal stonden potentiële bewoners in de rij. Tegelijkertijd worden andere groepen die ook woningen nodig hebben, nog nauwelijks bediend. Gezinnen met kinderen worden de stad uit gejaagd. Vitale ouderen denken steeds vaker na over een volgende stap in hun wooncarrière, maar vinden nauwelijks levensbestendige woonruimte. Bestaande gebouwen kunnen dit soort woonvragen prima accommoderen. Tot nu toe heeft de markt dit nog onvoldoende opgepakt.

### Van kantoor naar boerderij

Het aanbod op de schaal van heel Nederland blijft groeien. Leegstaande kantoren zullen er blijven, onder andere aangespoord door energiewetgeving. Als kanto-

ren in 2023 niet het vereiste Energielabel c hebben, mogen ze niet meer als zodanig gebruikt worden. Dit zal een impuls geven aan renovatie, herbesteding en mogelijk ook sloop. Maar de grootste uitdaging ligt op het platteland. Hoe gaan we om met agrarisch erfgoed? De razendsnel groeiende leegstand van dat vastgoed krijgt in het huidige regeerakkoord van Rutte III geen aandacht en geld, in tegenstelling tot religieuze monumenten.

Ondertussen is wel het manifest 'Gebruik de boerderij!' door Agrarisch Erfgoed Nederland [2017] gelanceerd en is erfgoedvereniging Heemschut in Noord-Holland begonnen met een petitie en meldpunt 'Red de Stomp'. Want steeds meer boerderijen staan te koop en raken langzaam maar zeker in verval. Moeten de regels verruimd worden om in het buitengebied meer mogelijk te maken? Wie geeft de kaders aan? Is het een idee om binnen bestaand [historisch] bouwvolume ruimte te geven voor de herbesteding wonen of voor andere bedrijvigheid van bijvoorbeeld stadontvluchters?

### Van nationaal naar regionaal

De impact van leegstand manifesteert zich meer en meer lokaal en regionaal. Er zijn winkelstraten en kantoorgebieden die het fantastisch doen, terwijl het verderop kommer en kwel is. Is het slechts voor statistici en sommige beleidsmakers relevant hoe hoog de leegstand landelijk is? Nee, het is van algemeen belang om te weten wat er speelt in steden, dorpen en wijken.

Nederland heeft twee, of misschien wel meer, 'snelheden'. In grote steden is leegstand, maar daar staat een groeiende vraag naar wonen en andere functies tegenover. Maar in het grootste deel van Nederland is de urgentie veel minder hoog of is zelfs sprake van krimp. Een sterke overheid op landelijk en provinciaal niveau is nodig om keuzes te maken en om te voorkomen dat dorpspolitiek ertoe leidt dat gemeenten tegen elkaar blijven opboksen. Dat vergt langetermijnvisie en lef.

### Van gebouwen naar gebieden

Herbesteding van individuele gebouwen, zoals vele dorpskerken en scholen, blijft een aandachtspunt. Tegelijk is er steeds meer aandacht voor complete gebieden die een nieuwe bestemming nodig hebben. Met herbesteding van verouderde industriegebieden is inmiddels veel ervaring opgedaan. Maar hoe zit het met andere gebieden waar het eigendom sterk versnipperd is, zoals verpauperde bedrijventerreinen of leeglopende kantoorparken?

Als de focus verschuift van herbesteden van gebouwen naar herbesteden van gebieden is de opgave vrijwel nooit alleen herbesteden. Dan gaat het ook over de inrichting van het gebied, de openbare ruimte. Dat betekent dat er ook gebouwen zullen verdwijnen en verschijnen. Hoe gaat de overheid daarmee om: wat moet blijven en wat kan weg? Of bepalen bewoners en ondernemers dat? Hoe worden kosten en opbrengsten verrekend?

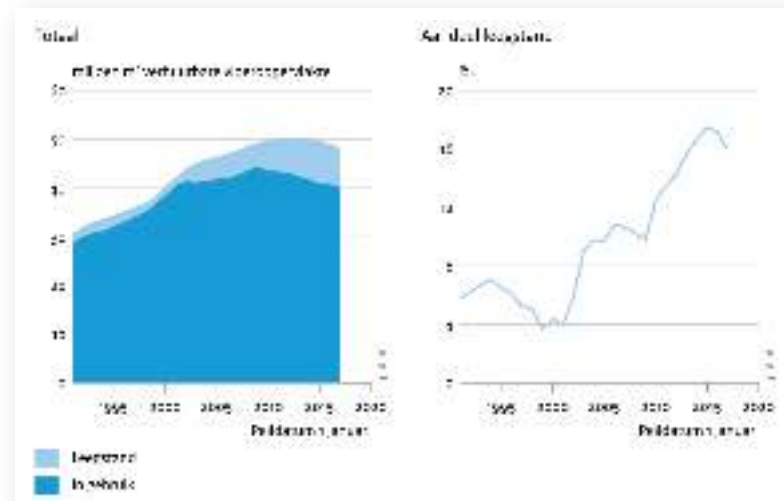
### Van herbestemmen naar circulair (her)ontwikkelen

‘Vergeet duurzaamheid. Circulair bouwen wordt de nieuwe mantra in de architectuur. Maar voor hoelang? Als je circulair bouwt, gaat geen enkele grondstof verloren. Afval bestaat niet meer,’ schreef *HP De Tijd* in 2016.<sup>5</sup> Met een rijksbrede aanpak moet Nederland in 2050 volledig circulair zijn. Deze nieuwe hype - of wordt het een trend? - richt zich vooralsnog erg op het sluiten van grondstofstromen. Minder aandacht is er voor de al bestaande gebouwde omgeving. Hoe kunnen we bestaande gebouwen betrekken in de opgave om te komen tot een circulair systeem?

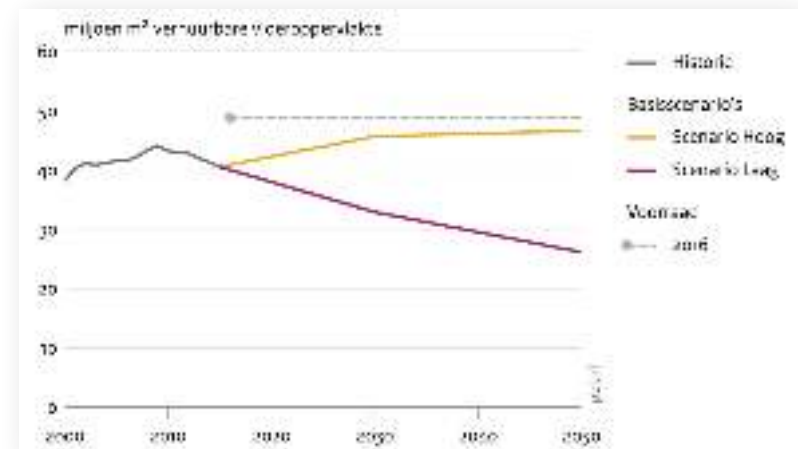
Dat begint met waardering van bestaande gebouwen in een circulair systeem, hoewel deze gebouwen niet vanuit dat perspectief ontworpen en gebouwd zijn. De circulaire economie is een ‘sweat economy’ met aandacht en geduld als belangrijke waarden. Als een oud gebouw als ‘donor’ functioneert voor iets nieuws dan vraagt dat de nodige arbeid. De kosten van arbeid zijn hoog ten opzichte van de kosten voor grondstoffen, al dan niet gerecycled. Maar het resultaat is onmiskenbaar beter voor de planeet, wat die inzet rechtvaardigt boven het economisch gewin op korte termijn.

### Van planners naar puzzelaars

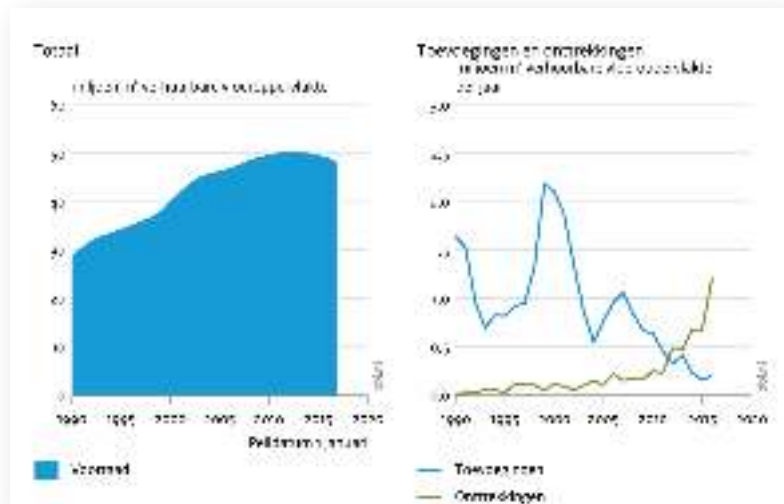
Gaat de markt de cultuur van het herbestemmen omarmen? Er zijn nog weinig bedrijven met echt herbestemmingsbloed ondanks dat betrokkenen vaak veel lol beleven aan het puzzelen op een herontwikkeling. De groep is wel groter geworden in de afgelopen jaren, maar dreigt weer af te kalven onder de druk op de woningmarkt. Bedrijven die goed zijn in het afleveren van standaardwoningen op standaardplekken ruiken weer kansen. Daarom is blijvend aandacht nodig voor het betrekken van nieuwe toetreders en het onderwijs om de volgende generatie klaar te stomen voor de nieuwe, interdisciplinaire bouwpraktijk. Onder studenten van bouw- en vastgoedgerelateerde opleidingen wint hergebruik en herbestemming aan populariteit. Aan de TU Delft is de Master Heritage & Architecture nu bijvoorbeeld de grootste afstudeerrichting. De herbestemmers van de toekomst voelen zich aangesproken op hun creativiteit en durf en hebben een innerlijke drive om duurzaam te handelen. Deze eigenschappen zullen in de toekomst een grotere rol gaan spelen dan het spreadsheet van de vastgoedbelegger.



Oppervlakte van kantoren

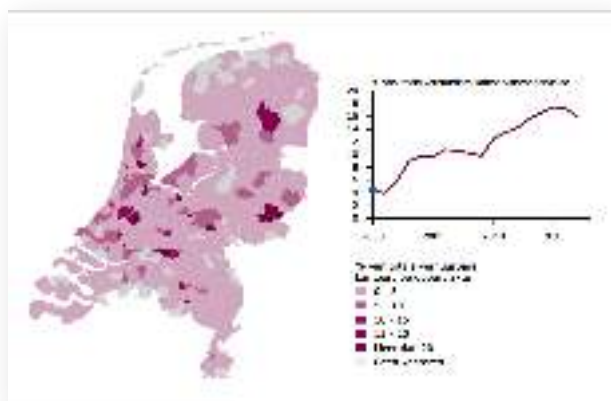


Kantoorbehoefte volgens basisscenario's

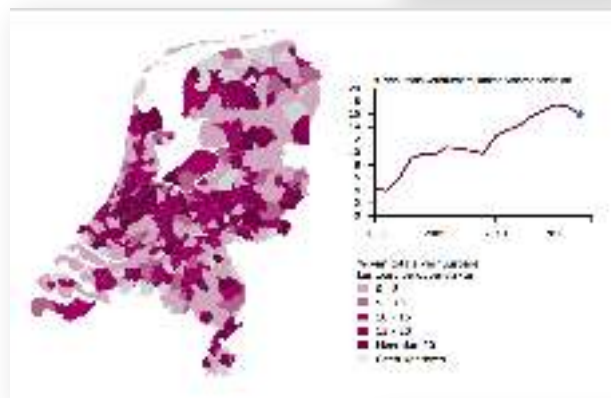


Voorraad kantoren

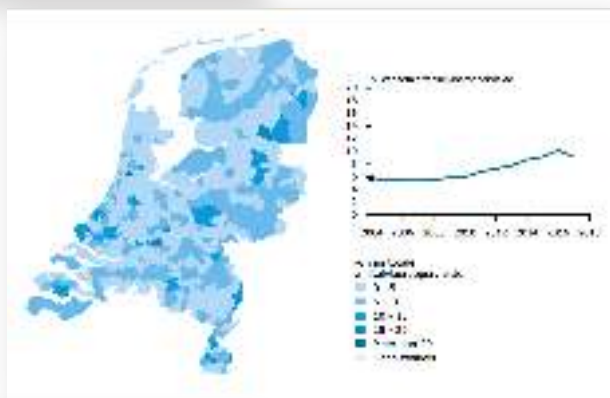
Leegstand van kantoren op  
1 januari 2000



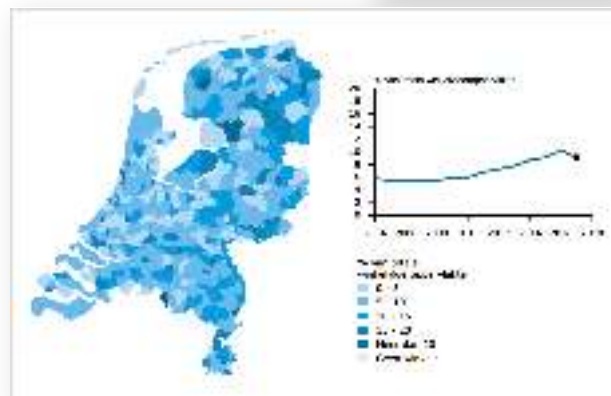
Leegstand van kantoren op  
1 januari 2017



Leegstand van winkels op  
1 april 2004



Leegstand van winkels op  
1 januari 2017



# 5

## Monumenten als drager van een nieuwe economie

### Herbestemming voor, in en na de crisis

Frank Strolenberg en Jacqueline Rosbergen  
(Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

Wie de herbestemmingspraktijk van de afgelopen tien jaar bekijkt, ziet dat die praktijk in deze relatief korte periode een aantal keren flink op haar grondvesten heeft geschud. Er was een overbekende werkelijkheid *voor* de crisis, een onbekende nieuwe realiteit *in* de crisis en inmiddels ontvouwt zich alweer een nieuwe vastgoedpraktijk *na* de crisis. En het monumentale vastgoed, de monumenten, hebben hierin telkens een andere positie ingenomen.

---

## Precrisis

Voorafgaande aan de crisis was de vastgoedontwikkeling vooral geld gedreven. In de economie van het eind van de jaren negentig van de twintigste eeuw en van het begin van de eenentwintigste eeuw 'klotste het geld tegen de plinten op' en het vond z'n weg als belegging in het stabiel gedachte vastgoed. Het was een wereld van institutionele beleggers, gerespecteerde ontwikkelaars en *Star*-architecten. Het leverde Vinex-wijken vol nieuwbouw op met her en der spraakmakende nieuwe topontwerpen. Nederlandse architecten maakten er internationaal naam mee. Oude gebouwen werden tot die tijd vooral gered door partijen die het belang ervan inzagen. Soms waren dat particulieren zoals krakers die vooral in Amsterdam veel gebouwen van de sloop hebben gered, of ontwerpers die zich bijvoorbeeld inzetten voor het behoud van de Van Nellefabriek of het Olympisch Stadion. Ook waren er partijen die het experiment aangingen, geïnspireerd als ze waren door het succes van het Emscher Park in het Duitse Ruhrgebied of het Meatpacking District in New York. De Westergasfabriek is een voorbeeld van deze vorm van onderzoekend ontwikkelen. De nodige monumenten zijn ook herbestemd door woningbouwcorporaties, die toen nog volop mochten ontwikkelen en vanuit hun maatschappelijke opdracht menig oud gebouw van de ondergang hebben gered. De Hermitage in Amsterdam, de Machinist in Rotterdam en Strijps in Eindhoven zijn bekende voorbeelden hiervan.<sup>1</sup> De monumentenzorg ontviel dan ook een belangrijke medestander toen de corporaties niet langer vrijuit mochten ontwikkelen.<sup>2</sup> Commerciële ontwikkelaars ontdekten op hun beurt in de jaren negentig van de vorige eeuw dat monumenten konden dienen als *placemaker* binnen een gebiedsontwikkeling. Ook vormden deze oude gebouwen soms de kers op de taart van de ontwikkeling. Parkhaven in Utrecht of Nieuw Amerika langs de Oostelijke Handelskade in Amsterdam zijn voorbeelden van deze aanpak waarin oud en nieuw samen opgaan.<sup>3</sup> Kortom, monumenten liften mee op de economische boom die Nederland meemaakte. Maar de standaard in vastgoedontwikkeling was sloop-nieuwbouw; herbestemming vormde de uitzondering.

### The times they are a changin' [again]

| Pre crisis ('90-2008) | Crisis tijd (2008-15) | Post crisis (2016- ...) |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Bouw boomt            | Teveel vastgoed       | Bouw trekt aan          |
| Single use/tenants    | Mixed use/tenants     | Mixed use/tenants       |
| Permanentie           | Tijdelijkheid         | Tijdelijk = Permanent   |
| Gebouw voorop         | Gebruik voorop        | Gebruik & gebouw        |
| Nieuwbouw             | Bestaande bouw        | Nieuw & oud             |
| Topdown               | Bottom up             | Door het midden?        |
| Corporate             | Coöperatie            | Coöperatief?            |
| Winst                 | Waarde                | Winst & waarde?         |
| Badkuip finance       | Cash flow genereren   | Financial engineering   |
| Erfgoed lift mee      | Erfgoed wijst de weg  | Erfgoed voorop?         |

## Een nieuwe werkelijkheid

Tijdens de crisis viel de hele vastgoedontwikkeling grotendeels stil. De bouwsector werd midscheeps geraakt. Financiers trokken zich terug en menig ontwikkelaar of bouwbedrijf kon de omslag niet maken en ging failliet. Meer dan de helft van alle architecten raakte door een gebrek aan opdrachten werkeloos; een beperkt aantal vond zichzelf opnieuw uit.<sup>4</sup> De klassieke opdrachtgevers - overheden, ontwikkelaars en corporaties - bleken vrijwel van het toneel te zijn verdwenen. De gebruikelijke vastgoedaanpak werkte niet meer. Er ontstond ruimte voor nieuw initiatief. Ettelijke nieuwe entrepreneurs en collectieven zagen kansen in het teveel aan vastgoed dat inmiddels overal in Nederland leger en leger werd: kantoren, bedrijfsgebouwen, industriële gebouwen en bedrijventerreinen, winkels en soms zelfs hele winkelstraten, maar ook kerken, kloosters, postkantoren, stadhuizen, scholen en ander maatschappelijk vastgoed, boerderijen, agrarische bijgebouwen en nog veel en veel meer. Binnen die zee van leegstand bleken de oude gebouwen, de monumenten, plots de vaandeldragers te kunnen worden van een nieuwe economie. Ze bleken daadwerkelijk plek te geven aan nieuwe ideeën; Jane Jacobs kreeg postuum haar gelijk. Sterker nog, de al dan niet tijdelijke herbestemming van de oude gebouwen heeft menig stad door de crisis heen getrokken: van De Nieuwe Stad in Amersfoort tot De Hallen in Amsterdam, van het Schieblock in Rotterdam tot de Brandweerkazerne in Maastricht, van Open Lab Ebbinge in Groningen tot Coehoorn Centraal in Arnhem. De een na de andere herbestemming werd gerealiseerd in oude gebouwen, waar een nieuwe energie heerste en er werd 'stad gemaakt'. Daarnaast werd elk jaar ook meer en meer kantoorroimte tot woningen getransformeerd. Sinds 2009 is inmiddels 3.000.000 m<sup>2</sup> kantoorroepvlakke getransformeerd, voor meer dan 75 procent tot woonruimte. De bouwsector, of wat daarvan over was, krabde zich achter de oren, want herbestemming was langzaamaan de norm geworden; sloop-nieuwbouw de uitzondering.

## Postcrisis

Inmiddels ligt de crisis alweer achter ons. Een pleidooi van de bouwsector voor de nieuwbouw van minstens 1 miljoen woningen viel in 2016 vrijwel samen met de formele aankondiging van het einde van de crisis door het Centraal Planbureau. En in Amsterdam was al snel weer de roep om meer kantoren te horen. Gaan we daarmee terug naar de vastgoedpraktijk van voor de crisis? Neen, de gebruiker is inmiddels zelfbewuster geworden, de bank voorzichtiger, de financieringsconstructies meer *tailormade*, de exploitatiemodellen worden breder ingestoken, gemeenten nemen minder grondrisico's en ontwikkelprocessen worden prudent opgezet. Duurzaamheid en circulair bouwen zijn bovendien nu concrete realiteit en een niet meer weg te denken aspect van de bouwpraktijk. Kortom, vastgoedontwikkeling lijkt aan fijngevoeligheid te hebben gewonnen. Herbestemming heeft ondertussen laten zien dat het een serieus alternatief is voor nieuwbouw. Steeds

meer vastgoedpartijen verdienen er een goede boterham aan. Ook internationaal gezien is dat niet onopgemerkt gebleven. Veel partijen bezoeken Nederland om de innovatieve herbestemmingen te bekijken, en Nederlandse architecten en ontwikkelaars worden in het buitenland gevraagd om daar projecten op te pakken.<sup>5</sup>

## Niks mag met een rijksmonument; maar veel kan

En de rol van monumenten in het postcrisis tijdperk? Dat is een beetje koffiedik kijken. Herbestemde monumenten hebben de afgelopen jaren veel krediet opgebouwd in de samenleving. Ze horen bijna zonder uitzondering tot de leukste plekken in de stad waar het bruist en waar nieuwe dingen gebeuren. Het absolute aantal herbestemde monumentale gebouwen is inmiddels dan ook al opgelopen tot in de duizenden. Zo zijn er in Nederland alleen al zo'n vierhonderd rijksmonumentale kerken herbestemd. Wat deze herbestemmingsprojecten hebben laten zien is dat monumenten opmerkelijk flexibel blijken te zijn. Soms lijkt het zelfs wel alsof alles kan met een monument. Buitenlandse bezoekers schudden geregeld vol onbegrip hun hoofd. In Nederland kennen wij monumenten die vervallen of afgebrand zijn en weer volledig opnieuw zijn opgebouwd maar toch rijksmonument blijven, zoals de molen te Burum. Soms is het monument nog wel honderd procent authentiek, maar is het gebouw letterlijk verplaatst in de ruimte. Zo is de oude loods op het CiBoGa-terrein te Groningen opgetild, op een dieplader gezet, en honderden meters verderop weer neergezet. Ook zijn monumenten verkleind door ze letterlijk doormidden te zagen, zoals het St. Jozefklooster in Deventer of de Lourdeskerk in Zuidermeer, of juist fors uitgebreid, zoals Museum de Fundatie in Zwolle. Dat alles leidt ertoe dat er in Nederland monumenten zijn waar vóór, achter, naast, onder en zelfs bovenop gebouwd is mét behoud van hun beschermde status.

In Nederland 'kan' dus veel met een beschermd monument, maar lang niet alles 'mag'. Het proces om tot hergebruik of transformatie te komen vraagt altijd om zorgvuldig afwegen en doordacht handelen. Dat betekent dat ook een ogenschijnlijk radicale oplossing, altijd de uitkomst is van een weloverwogen proces. Herbestemming verschilt dan ook wezenlijk van restauratie of verbouwing. Het gaat over de zorg voor mens en maatschappij en is daarmee een urgent maatschappelijk, technisch en cultureel vraagstuk dat zich veel verder uitstrekt dan het fysieke behoud van het monument. Naast de cultuurhistorische kwaliteiten gaat het om de levensvatbaarheid van een monument in een gebied en dus om de relatie met en de kwaliteit van de directe of bredere omgeving én de realisatie van het gewenste programma.

Ideeën over en gegevens van het oorspronkelijke gebouw moeten in samenhang met nieuwe ideeën en wensen een rol krijgen in het toekomstige gebouw en de omgeving. In dit proces komen cultuurhistorische waarden - meestal bestaande uit een combinatie van concept, ensemble, constructie, historische betekenis, materiaalgebruik, gevelindeling, plattegrond, ruimtebeleving, interieur, detaillering, enzovoort - regelmatig op gespannen voet te staan met de mogelijkheden en de nood-



Het 'dinosaurusei' boven op Museum de Fundatie te Zwolle. Omdat de noodzakelijke uitbreiding van het museum niet onder of achter het gebouw kon plaatsvinden, heeft monumentenzorg ermee ingestemd dat de uitbreiding erbovenop werd gezet. Daarbij is expliciet gekozen voor een afwijkend ontwerp ten opzichte van het originele gebouw. Hierdoor is de perfecte symmetrie behouden gebleven en wordt de materialisatie van het originele gebouw benadrukt. Het resultaat is meer dan de som der delen. Een ontwerp dat (inter)nationaal de nodige aandacht trekt en samen met boekhandel Waanders in de Broerekerk een Bilbao-effect lijkt te genereren voor de stad Zwolle.

zaak tot herbestemming. Het is van belang dat ideeënvorming over de omgang met deze waarden, met het oog op de toekomstige functie, al in de initiële fase van het proces plaatsvindt. Zo kan op basis van een heldere visie vooraf gekozen worden om een specifiek deel van de cultuurhistorische waarden (op innoverende wijze) in te zetten, terwijl nieuwe (culturele) waarden andere cultuurhistorische waarden gaan vervangen. Dat opdrachtgever en ontwerper zich met graagte laten inspireren door het bestaande is daarbij een belangrijk vereiste voor het slagen van het resultaat, evenals de professionaliteit en inzet van alle betrokken partijen.

Herbestemming is een gecompliceerd proces waarin veel belangen een rol spelen en het vereist daarom niet alleen veel kennis maar ook flexibiliteit, creativiteit, nuancering en relativering. Toekomstige erfgoedprofessionals moeten daarom vooral veelzijdig zijn en een luisterend oor hebben. Zij moeten behalve kennis van hun eigen vakgebied, basiskennis en inzicht hebben - en ontwikkelen - in de vakinhoudelijke context van de herbestemming. Zij moeten procesmatige veranderingen bepleiten, doelmatig onderzoek stimuleren, passende voorstellen voor architectuur doen, planologische inventieve voorstellen doen, vraag en aanbod bij elkaar brengen, financiële problemen onderkennen en hierop inspelen. Per geval de optimale balans vinden tussen al deze aspecten en tegelijkertijd het belang van de eigenaar, die uiteindelijk zorg draagt voor het behoud, niet uit het oog verliezen.

## Van collectie naar connectie

Een adagium dat in de moderne monumentenzorg gehanteerd wordt is het streven om te komen van collectie naar connectie.<sup>6</sup> Het gaat in de Nederlandse monumentenzorg minder om het opbouwen van een verzameling aan beschermde

gebouwen, maar om het maken van de connectie tussen erfgoed en economische, ruimtelijke en sociale opgaven, goed ontwerp en publiek-private samenwerking. Herbestemmingen van monumenten maken dit soort connecties, zo blijkt uit onderzoek,<sup>7</sup> en leveren een meerwaarde op die ook uit te drukken is in andere termen dan in de gebruikelijke vastgoed-economische term winst. Het gaat dan om zaken als een impuls geven aan de vitaliteit van een buurt, het werken aan duurzaamheid, het realiseren van nieuwe waardevolle functies die er nog niet waren en het creëren van een stedelijke omgeving. Monumenten staan op deze manier midden in de samenleving en worden meer en meer gezien als richtinggevende factor, als kwaliteitstoevoeging in ruimtelijke, economische en sociale processen.

Met andere woorden, de praktijk van herbestemming van monumenten is er altijd een geweest van openstaan voor een constructieve dialoog met eigenaren, gebruikers, ontwerpers en omwonenden. Een praktijk waarbij aansluiting gezocht wordt bij ruimtelijk-economische ontwikkelingen. Wat voor de crisis dus al lang praktijk was, kwam in de crisis pas echt tot bloei. In de crisis kreeg het onderzoekend ontwikkelen met allerlei partijen vleugels, en dat paste wonderwel bij monumenten die door hun publieke karakter per definitie al van iedereen zijn.

## Sommige dingen blijven gelijk

Moet terugblikkend op tien jaar herbestemming geconstateerd worden dat alles in de hele herbestemmingspraktijk telkens weer anders was? Neen, er zijn ook zaken die hetzelfde zijn gebleven. Zo gaat herbestemming altijd over vastgoed. En vastgoed gaat over geld; veel geld, en dus om stevige belangen. Ook tijdens de crisis, toen er volop geëxperimenteerd werd met organisch ontwikkelen, ging het uiteindelijk altijd om eigendom, dekkende financiering en houdbare exploitatiemodellen. Alle creativiteit ten spijt rondom thema's als bottom-upontwikkeling en crowdfunding, in de meeste gevallen moest gewoon de gang naar de bank gemaakt worden en ging het om keiharde afspraken.<sup>8</sup> Het was ook in de crisistijd dat de Week van het Lege Gebouw werd gestart door het H(erbestemmings)-team en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, onder bezielende leiding van Machiel Spaan en met steun van de rijksbouwmeester. Een tijd waarin nieuwe antwoorden gezocht werden op de vastgoedcrisis, maar waar naast creativiteit ook gerekend moest worden: een harde eis van het H-team. Want elk herbestemmingsplan zonder financiële onderbouwing is in de praktijk bij voorbaat kansloos. Immers, hoe creatief de ideeën ook zijn, de eigenaar - in de Week vaak het Rijksvastgoedbedrijf - kijkt ook naar de cijferopstelling. Begrijpelijk want in het geval van het Rijksvastgoedbedrijf gaat het om vastgoed dat door de belastingbetaler is gefinancierd en dus moet de verkoop ook de schatkist weer ten goede komen. Helaas lijkt de aandacht voor de zakelijke kant bij de laatste edities van de Week van het Lege Gebouw naar de achtergrond verdwenen. Dat is eens te meer jammer omdat in de vastgoedpraktijk anno nu de financiën als vanouds weer zwaar meewegen.

Een andere constante in de praktijk van de herontwikkeling is dat het altijd gaat om gebruik. Voor de crisis kwamen gebruikers uit zichzelf in de vorm van kopers of langdurige huurders. Tijdens de crisis was het zoeken met een lampje naar die gebruikers, maar bleken sterke, actuele concepten wel publiek te kunnen trekken. Sommige herbestemmingen zoals De Nieuwe Stad, het Schieblock of het A Lab moesten binnen een kalenderjaar zelfs al nee verkopen.<sup>9</sup> Meervoudig gebruik is een les die meegenomen is uit de crisis. Verhuur aan één huurder, zoals dat voor de crisis vaak de praktijk was, komt nog maar zelden voor. Dat betekent ook dat exploitatiemodellen breder van opzet zijn en dat daarmee de duurzaamheid voor gebruik van het gebouw toeneemt.

## Hoe verder na de crisis?

Duidelijk is wel dat sloop van oude gebouwen niet langer usance is en op maatschappelijke weerstand stuit. Sterker nog, menige stad geeft aan dat men graag nog wat oude industriële panden of oude scholen erbij zou willen hebben omdat die het zo goed doen. Maar de leegstandsopgave ligt voor monumenten nu minder bij dit 'laaghangend fruit' maar bijvoorbeeld meer bij het complexe religieus erfgoed waarin de komende jaren veel leegstand verwacht wordt. En voor commercieel vastgoed liggen de minst aantrekkelijke kantorenparken en winkelcentra op een revitaliserende gebiedsontwikkeling te wachten. In krimpregio's en plattelandsdorpen is de vastgoedrealiteit bovendien een heel andere dan in groeiregio's, en voor *midsized cities* gelden weer andere regels dan voor de G4.

De grote meerwaarde van de Week van het Lege Gebouw zit in het werken ter plaatse. Juist hierdoor is er de mogelijkheid te ervaren dat je een gebouw moet ontdekken. Dat de identiteit van een gebouw zich niet direct prijsgeeft, maar zich langzaam ontvouwt. Het multidisciplinair samenwerken, de zoektocht om samen tot een resultaat te komen, de opgave scherp te krijgen, diverse belangen met elkaar te verbinden en de worsteling met verschillende vraagstukken is van onschatbare waarde voor studenten. Door hun diverse achtergronden en daardoor verschillende benadering van de opgave is de Week een uiterst waardevolle oefening voor hun toekomstige werkveld. En dat in een opnieuw gewijzigd speelveld. De herbestemmer van vandaag en morgen moet opnieuw leren zijn of haar bakens te verzetten; met alleen de co-creatiebenadering uit de crisistijd kom je er niet. De puzzel moet nog scherper gelegd waarbij zaken als waarde, gebruik, circulariteit en geld hand in hand gaan. Het zijn spannende tijden.

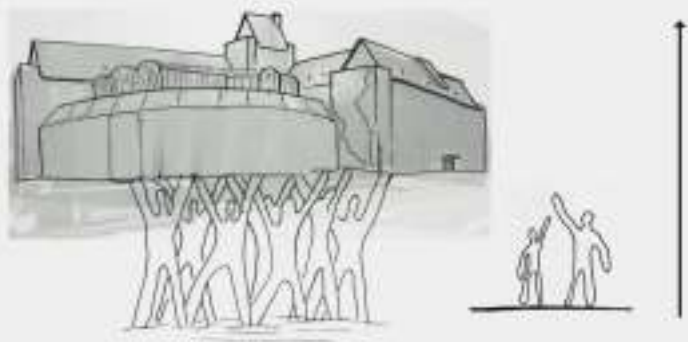
Afbeelding volgende pagina: **Kernbegrip van Sociëteit Hubertus is ruimte - ruimte om te wonen, leven en ontmoeten. De deelnemers willen zelf de zorg voor het verweesde gebouw op zich nemen en de komende tien jaar als collectief de herontwikkeling stapsgewijs realiseren. Zonder projectontwikkelaar en zonder vastgoedbank. Ze doen een voorstel aan de eigenaar, waarbij ze het gebouw eerst huren en het pas na een periode kopen. Over vijf jaar zijn er woningen voor ouderen met zorg en service. Inkomsten halen zij uit het leveren van zorg aan ouderen die in het pand en de omgeving wonen. Over tien jaar betaalt het collectief 4,3 miljoen aan de eigenaar. Het gebouw is dan naar verwachting het dubbele waard.** | Team: Ipek Akgöz, Denise Damme, Khashayar Ghiabi, Niek Heideman, Charlotte in 't Hout, Max Nossin, Terry Pater, Maureen Schoonhey, Ted Schreurs, Anna Spek, Gertjan Vlaar. Docenten: Penne Hangelbroek, Erik de Graaf

## Het Rijksvastgoedbedrijf en nieuw eigenaarschap in herbestemming

In de editie van 2013 vormden verschillende vormen van eigenaarschap een belangrijke basis voor de herbestemmingsplannen voor Huize Katwijk. Van verwerving van het pand door een collectief van gebruikers via gespreide betaling tot het principe van bruikleen en geleidelijke groei met experimenten die hun waarde in de loop der tijd moeten bewijzen en kunnen doorgroeien naar een permanente status. “Het zet ons ook aan tot verdere bezinning over de eigen rol als eigenaar van vastgoed. Kunnen wij als eigenaar bijvoorbeeld de rol van bank of investeerder op ons nemen?” aldus Eva Klein Schiphorst [toenmalig Algemeen Directeur Rijksgebouwendienst] en Marion Timmermans [toenmalig plaatsvervangend directeur/hoofd beleid Rijksvastgoed- en ontwikkelbedrijf].<sup>1</sup>

Maar toen al constateerde Erik Pasveer [hoofd Stedenbouw gemeente Den Haag] dat de echte kansen op gebiedsniveau te liggen: “De afgelopen twee jaar is telkens op twee niveaus discussie gevoerd: op het globale niveau van de totale leegstand en op niveau van het afzonderlijke object. Ik vind juist het niveau daartussen, de gebiedsgerichte benadering, heel interessant. Dit biedt wat mij betreft interessante mogelijkheden voor de volgende Week van het Lege Gebouw. We zouden studenten kunnen laten kijken naar een gebied met een straal van 500 tot 1000 meter, met een palet van leegstaande gebouwen. Hoe kun je daar de leegstand temporiseren, wat is de impact van herbestemming van het geheel en wat is de wisselwerking tussen verschillende gebouwen in het palet? Dit maakt ook een andere financiële opzet mogelijk, bijvoorbeeld met een ontwikkelingsmaatschappij voor een periode van tien jaar. De tussenschaal met verschillende objecten die variëren in grootte, leeftijd en kansrijkheid biedt allerlei interessante mogelijkheden.”<sup>2</sup>

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) experimenteert zelf met een dergelijke aanpak in en rondom het Moreelsepark in Utrecht, een gebied van 12 hectare gelegen als schakel tussen binnenstad en stationsgebied. Het ademt historie, rust en groen. Tegelijkertijd overwegen diverse partijen, waaronder RVB, NS en ProRail, transformatie van hun vastgoed. Ook is de openbare ruimte – mede onder invloed van de werkzaamheden aan het stationsgebied en parkeeroverlast – enigszins sleet geworden. De herontwikkeling van het gebied vraagt om onderlinge afstemming tussen de verschillende stakeholders. Trends op het gebied van mobiliteit en verduurzaming hebben impact op het gebied als geheel en niet alleen op de gebouwen. Op dit moment onderzoekt het RVB, onder andere samen met de gemeente, welke kansen en creatieve oplossingen zijn gelegen in de gedeelde ruimte; de dagelijkse leefomgeving van mensen, werknemers, bewoners, bezoekers. De inzet is dat de renovatie van de RVB complexen en de aanpassingen van de openbare ruimte meer zijn dan de som van de delen. “Degene die als eerste in een gebied iets op gang brengt, die drukt op de startknop,” aldus Leo Hendriks, senior onderzoeker en beleidscoördinator, Atelier Rijksbouwmeester.<sup>3</sup>





# 6

## De waarde van leefbaarheid in herontwikkeling

### In gesprek met Nils Bonder en Stef Weekers [CONSULT]

CONSULT is een nieuwe adviestak van AM Real Estate Development die specifiek is gericht op gebiedsherontwikkeling, toekomstbestendig maken van bestaand commercieel vastgoed en het adviseren en implementeren van de gezonde werkplek. Een opdracht start vaak vanuit een object - bijvoorbeeld een eigenaar die met een leegstaand pand in zijn maag zit - maar CONSULT wordt ook steeds vaker gevraagd om via een gebiedsgerichte aanpak leegstand op te lossen of een leegstaand pand te verduurzamen. Het *programma van mogelijkheden* dat uit de analysefase volgt, geeft idealiter richting aan de transformatie van het gebouw én het gebied eromheen. Dit vraagt om een vernieuwde werkwijze en verlangt een andere, meer bemiddelende rol van de (her)ontwikkelaar waarbij tevens de toegang tot nieuwe geldstromen voor de toekomstige exploitatie voor eindgebruiker, vastgoedeigenaar en/of lokale overheid zijn verbeterd. We gaan hierover in gesprek met Nils Bonder (directeur) en Stef Weekers (adjunct-directeur) van CONSULT.<sup>1</sup>

## Placemaking als commerciële ontwikkelstrategie

Het doel van herontwikkeling is het toevoegen van waarde. In de commerciële vastgoedwereld zal dit in beginsel altijd om economische waarde gaan. In hedendaagse transformatieprocessen spelen echter ook sociale en culturele waarden in toenemende mate een rol.

Nils Bonder: 'De huidige levensstijl van een grote groep consumenten leidt ertoe dat het voor commerciële partijen interessant is geworden om te investeren in de leefbaarheid van gebieden. Woonomgevingen waar kleinschalige bedrijvigheid, zoals een ambachtelijke bakker en een boerenwinkel met streekproducten, en lokaal [cultureel] vertier zijn ingebed, zijn populair.' Een dergelijke mix van voorzieningen leidt tot levendigheid op straat maar is niet op objectniveau te bereiken. Bonder geeft aan dat het een sterke ontwikkelvisie op gebiedsniveau vereist, een masterplan dat vervolgens uitgewerkt kan worden op gebouwniveau.

Het fenomeen dat de leefbaarheid in minder populaire buurten of zelfs achterstandswijken door de tijd heen verbetert met de komst van kleinschalige [creatieve] bedrijvigheid en diverse activiteiten, gedragen door de buurt zelf, is niet nieuw. Zeker in tijden van crisis krijgen dit soort initiatieven makkelijker voet aan de grond doordat pandeigenaren hen met betaalbare en flexibele contracten tegemoetkomen.

Stef Weekers: 'Door al dan niet tijdelijk iets toe te staan kan er in een buurt een sociale dynamiek op gang komen die het imago van de plek positief beïnvloedt. Zo'n opwaarderingsproces van een buurt wordt ook wel *placemaking* genoemd. Een bekend voorbeeld is Shoreditch in London's East End, een voormalige achterstandswijk die inmiddels is uitgegroeid tot het creatieve hart van Londen.'

Waar *placemaking* in de praktijk veelal 'van onderop' en organisch ontstaat, streeft CONSULT ernaar om met commerciële ontwikkelpartijen soortgelijke processen in gang te zetten. Door over een langere periode relatief kleinschalige interventies te plegen in eenzelfde gebied poogt CONSULT de leefbaarheid te vergroten en daarmee uiteindelijk een grotere waardevermeerdering te realiseren.

Weekers noemt de Amsterdamsestraatweg in Utrecht als voorbeeld van een dergelijk actief ingrijpen in de samenstelling van lokale functies en bewoners: 'Ik ben hier de afgelopen acht jaar betrokken geweest bij het stadsdeel Noordwest om het leefbaarder en economisch gezonder te maken en de winkelstraat met volks imago te verbeteren. Als directeur van een wijkontwikkelingsmaatschappij was ik ingehuurd door de gemeente om invulling te geven aan een integrale ontwikkelstrategie voor deze straat door leegstand op te lossen, wonen boven winkels te stimuleren, branchering af te stemmen en het winkelaanbod te verrijken.' De WijkOntwikkelingsMaatschappij werd in 2009 opgericht door de gemeente Utrecht en woningcorporatie Mitros voor een looptijd van tien jaar. Nu aan het einde van die periode worden enkele winkels getransformeerd tot koopwoningen voor de vrije sector.

Weekers: 'Hierdoor wordt gaandeweg ook de samenstelling van bewoners in de buurt meer divers met een positieve dynamiek tot gevolg.' Interessant aan dit voorbeeld is dat de transformatie is gestoeld op een integrale benadering van het gebied. 'De uitdagingen in dit stadsdeel werden in samenhang bekeken en aangepakt door de verschillende betrokken instanties binnen en buiten de gemeentelijke organisatie.'

## Urgentie als drijfveer voor integrale herontwikkeling

Een integrale herontwikkeling van een gebied vraagt om zorgvuldig en gefaciliteerd handelen en dat kost tijd. In het voorbeeld van de Amsterdamsestraatweg is de continuïteit van het proces mede gewaarborgd door een breed gedragen masterplan. Het is echter de vraag hoe de regie op een overkoepelende gebiedsvisie gevoerd kan worden met een andere samenstelling van partners en belanghebbenden. In tijden van economische groei is tijd een schaars goed, zeker voor commerciële vastgoedeigenaren. CONSULT legt haar focus bij dit soort gebiedsgerichte ontwikkelprocessen op situaties waarin de pijn voor eigenaren reeds voelbaar is of binnen afzienbare tijd voelbaar wordt.

Stef Weekers: 'De kracht zit in het zichtbaar maken van waardeoptimalisatie. Er is op objectniveau en in monofunctionele gebieden altijd een latente waardestijging aanwezig. Is het niet in harde euro's, dan zijn er op zijn minst maatschappelijke baten te behalen.' In die urgentie ontstaat de speelruimte. Een voorbeeld is de eis dat alle kantoren in 2023 minstens aan energielabel c moeten voldoen. 'Voor ons is het de taak om die urgentie aan te tonen samen met meerdere kantooreigenaren en hen te overtuigen dat herontwikkeling op gebiedsniveau loont en te stimuleren om nu gezamenlijk in actie te komen,' besluit Weekers zijn betoog.

Zo'n gedeelde urgentie vormt een heldere stip op de horizon, maar is tegelijkertijd slechts het begin. De uitdaging is om vervolgens het proces dusdanig te organiseren dat de gezamenlijke ambitie werkelijkheid wordt. CONSULT ziet gebiedsontwikkeling in deze context als een groeitraject dat vergelijkbaar is met een dominospel.

Nils Bonder: 'Je begint met een kleine steen - een pandeigenaar met een probleem - en wilt toewerken naar de grote steen, de stip op de horizon. De kleine steen kan nooit op eigen kracht de grote steen in beweging krijgen. Je zal dus de krachten moeten bundelen van meerdere "stenen" om gezamenlijk de ambities te realiseren. De vormgeving van zo'n traject is precies waar CONSULT zich op richt.' De moeilijkheid hiervan werd bijvoorbeeld zichtbaar in de laatste editie van de Week van het Lege Gebouw, toen studenten van verschillende opleidingen een plan ontwikkelden voor de herbestemming van het voormalig Officierscasino in Soesterberg. De meeste teams zagen de herontwikkeling van het casino als kans om een nieuwe impuls te geven aan de ontwikkeling van heel Soesterberg en omstreken. Op basis van een uitgebreide analyse - waarin onder meer historische, ruimtelijke, cul-

turele en economische ontwikkelingen in kaart werden gebracht - ontwikkelden ze gebiedsvisies en bedachten ze bijpassende herbestemmingen voor het gebouw.

Bonder vervolgt: 'Wat de meesten echter over het hoofd zagen, is dat het casino pas de eerste "steen" is in de realisatie van zo'n visie. Het inzicht dat een gebiedsvisie niet zonder een ontwikkeltraject kan dat het objectniveau overstijgt, ontbrak bij de meeste deelnemers. Dit is representatief voor waar het in de praktijk ook nog vaak misgaat.' De vraag is echter of je dat kunt leren binnen de muren van een onderwijsinstelling. Interdisciplinaire en praktijkgerichte projecten zoals de Week van het Lege Gebouw bieden studenten daarentegen wel de mogelijkheid om hiermee te oefenen en om zich ook op dat vlak te ontwikkelen.

## Talenten van een integrale 'herontwikkelaar'

De passie voor de herontwikkelp praktijk van CONSULT ontlenen Bonder en Weekers aan hun jarenlange ervaring binnen het adviesvak en de rol als (gedelegeerd) ontwikkelaar. In de beginfase waarin CONSULT een *programma van mogelijkheden* voor een gebouw of een gebied formuleert, worden de kansen in kaart gebracht. Vervolgens worden andere partijen - waaronder vastgoedeigenaren, (lokale) overheden, burgers en lokale ondernemers - geïdentificeerd die zich mogelijk anderszins zouden kunnen scharen. CONSULT treedt in feite dus op als intermediair, wat vaardigheden als integraal denken en het overzien van een meervoudige, complexe opgave vereist. Ook zijn sociale vaardigheden, oftewel het vermogen om mensen en belangen met elkaar te verbinden, onontbeerlijk voor deze rol in het herontwikkelveld. Daarnaast hebben beiden ervaren dat het niet alleen om adviseren gaat, maar ook om 'practice what you preach'. Met AM Real Estate Development en BAM Energy Systems werkt CONSULT bijvoorbeeld samen met slagvaardige zusjes van de Koninklijke BAM Groep.

## Voorbij de waan van de dag

Trends in gebiedsontwikkeling zijn niet alleen onderhevig aan de marktconjunctuur. Ook de eisen die mensen aan hun leefomgeving stellen, zijn continu in beweging. Hierdoor zal er in de gebouwde omgeving altijd een dynamiek van balans en onbalans zijn. Bonder en Weekers zien als belangrijke trend dat er (gelukkig weer) meer aandacht is voor gezondheid en welbevinden in de gebouwde omgeving. Een kantoor of woongebouw kan erg positief bijdragen aan de gezondheid van haar gebruikers en met de huidige krapte op de arbeidsmarkt en toenemende vergrijzing zien wij op gebouwniveau hier al initiatieven ontstaan. De WELL-certificering is een mooi voorbeeld van die aandacht voor gezondheid. Nils Bonder: 'Nu is de WELL-certificering slechts beschikbaar voor een kantoor, maar er wordt reeds geëxperimenteerd met een meer

gebiedsmatige variant, de WELL-community. Het actief ingrijpen in een gebied om dit aantrekkelijk en gezond te maken zal dan nog vaker plaatsvinden.'

Juist die integrale benadering, waarbij een balans wordt gezocht in een juiste mix van functies met aandacht voor duurzaamheid en gezondheid met uiteraard een goede financiële businesscase is de ontwikkelstrategie waar CONSULT zich in heeft bekwaamd. Waarbij Bonder en Weekers samen de ambitie hebben om daarmee Nederland weer een beetje mooier te maken.

---

Het voormalige hoofdkwartier van de luchtmacht op de Binckhorst in Den Haag tijdelijk herbestemd als 'dorp' voor dans, sport, muziek en beweging.



## Het Rijksvastgoedbedrijf en *placemaking*

Ook het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) hanteert al enkele jaren *placemaking* als strategie, maar dan als opmaat naar de verkoop van panden die in eigendom zijn van de Rijksoverheid. Ter overbrugging van de crisisjaren in de vastgoedsector was tijdelijk gebruik een ideale tussenoplossing, met name voor incurante panden waarvoor op dat moment de kopers niet in de rij stonden. “We konden die panden net zo goed zelf aanhouden en een tijdelijke bestemming geven die niet alleen voor reuring in een gebied zorgt maar ook het gebouw meer op de kaart zet. Eventuele nieuwe eigenaren zouden het toch leeg laten staan en de crisis afwachten alvorens te starten met de herontwikkeling. Het laatste wat je wilt, is dat een pand voor langere tijd een donkere vlek in de stad is,” aldus Michiel von Bönninghausen [projectmanager sectie Verkoop, RVB].

Zo is het RVB voor de tijdelijke ontwikkeling van het voormalige hoofdkwartier van de luchtmacht op binnenstedelijk bedrijventerrein de Binckhorst in Den Haag een samenwerking aangegaan met Motus, een bureau dat gespecialiseerd is in vitaliserend beheer van leegstaand vastgoed. Motus ontwikkelt en beheert hier sinds enkele jaren het concept MOOOF: een verzamelplek en kenniscentrum voor nieuwe en bestaande initiatieven op het gebied van dans, sport, muziek en beweging. Gezelschappen, personen, organisaties en (startende) ondernemers bouwen hier samen aan een nieuw ‘dorp’. MOOOF past in de diverse reeks van, al dan niet tijdelijke, culturele en creatieve initiatieven waar het gebied – deels noodgedwongen door de crisis – sinds een jaar of tien ruimte aan biedt. Tezamen hebben deze initiatieven ertoe bijgedragen dat de Binckhorst op de kaart is gezet als plek voor creativiteit en experiment. Een imago waar zowel de gemeente als commerciële vastgoedpartijen nu gretig gebruik van maken in de huidige herontwikkeling van het gebied.

Maar ook nu de markt weer is aangetrokken, blijft *placemaking* een mogelijke werkwijze van het RVB. Enerzijds om kraak en vandalisme te voorkomen, maar anderzijds vooral om tijd te overbruggen bij complexere casussen die een langere voorbereidingstijd vragen voordat tot verkoop kan worden overgegaan. Von Bönninghausen: ‘Al ruim vóór de crisis heeft het RVB een omslag in denken gemaakt van een objectgerichte naar een meer brede gebiedsgerichte benadering. Dankzij de crisis is deze werkwijze nog sneller ingebed in de praktijk.’ Deze benadering houdt kortgezegd in dat het RVB samen met gemeentes de toekomstmogelijkheden van te verkopen incurante panden in zijn bredere ruimtelijke en sociaalmaatschappelijke context onderzoekt. Dit proces leidt tot een door de gemeente vastgestelde Nota van Stedenbouwkundige Uitgangspunten (NVU) – op publiekrechtelijk niveau de wensen en eisen van de gemeente – dat richtinggevend is voor de herontwikkeling van het pand. ‘Een NVU vereffent gedeeltelijk al het pad voor de nieuwe eigenaar die hierdoor weet dat, zolang hij met zijn herontwikkelingsplannen binnen de gestelde kaders blijft, de kans groot is dat hij kan rekenen op politiek draagvlak,’ aldus Von Bönninghausen.

# Deel 4 Jonge professionals aan het roer

# 7

## Erfgoed vinden, erfgoed maken

## Naar een meer- stemmige en maatschappelijke erfgoedpraktijk

### Maurits van Putten en Teun van den Ende (Platform VOER)

**Iets dat er echt toe doet is altijd in beweging of staat ter discussie. Zo ook erfgoed, dat steeds vaker in de publieke belangstelling staat als toetssteen voor veranderende maatschappelijke opvattingen. Erfgoed als verzamelplaats van opinie en debat. Niet alle erfgoedprofessionals lijken zich dit echter nog te realiseren. En dat is gek, gezien de maatschappelijke discussie over het culturele verleden en interpretaties daarvan in het nu.**



Initiatiefnemer Jennifer Tosch gaat tijdens haar Black Heritage Tours met mensen in gesprek over de sporen van het slavernijverleden in de door UNESCO beschermde historische binnenstad van Amsterdam, waar het dominante verhaal van 'de zeevarende natie' het slavernijverleden marginaliseert. Maar wie anders kijkt naar de gevels en haar vroegere bewoners kan een heel ander verhaal vertellen over het ontstaan van de grachtengordel. Daarmee toont dit initiatief als geen de beperking van het 'institutionaliseren' van een 'nationaal verhaal' met door politici onderstreepte trots als onderliggende drijfveer.

### Meervoudige geschiedenissen

Door het brede debat over diversiteit, identiteit en veranderende interpretaties van het verleden, staat het waarderen van het culturele verleden vrijwel voortdurend ter discussie. In die waardering schuilt een paradox, zeker als het gaat om de selectie van monumenten. Een selecte groep professionals formuleert om welke redenen bepaald erfgoed belangrijk is voor onze samenleving en bepaalt daarmee grotendeels hoe we ermee omgaan en waar het geld naartoe gaat. Dat is gemakkelijk te verklaren: de monumentenzorg is sterk geïnstitutionaliseerd. Instellingen en overheden bepalen, kort gezegd, wat erfgoed is. Maar een samenleving die zich kenmerkt door een grote diversiteit aan mensen kent uiteenlopende tradities, vormen en plekken van waardering. Sommigen daarvan staan als 'erfgoed' bekend maar velen ook niet. Is het niet gek dat in een land waarin burgers het recht op vrijheid van meningsuiting en protest hebben, de selectie van wat erfgoed is en de

toekenning van budget aan eigenaren van monumenten toebehoort aan een kleine groep hoogopgeleide, voornamelijk witte Nederlanders?

De praktijk laat zien dat het ook anders kan. Er zijn steeds meer particuliere initiatieven die een alternatieve aanpak hanteren en daarmee de geïnstitutionaliseerde erfgoedzorg bevragen en becommentariëren.<sup>1</sup> Praktijken die op een andere manier het verleden waarderen en waarden in het nu uitdragen. Neem de Black Heritage Tours van Jennifer Tosch die met deze erfgoedexcursie en gids de sporen van het slavernijverleden in de binnenstad van Amsterdam aandacht geeft en zo doende eigenhandig onderbelichte en belangrijke onderdelen van de geschiedenis ontsluit. Zo zijn er steeds meer ondernemende burgers en culturele instellingen die lijken te zeggen: 'Wij bepalen zelf wel wat we erfgoed vinden en wat niet, en hoe we dat delen. Daarvoor zijn we niet langer afhankelijk van de overheid.' Het is voor de erfgoedprofessional zaak om dit niet als bedreiging maar als een kansrijke ontwikkeling te zien die de mogelijkheid biedt om meer verhalen op te halen, te ontsluiten en zo mogelijk in te bedden in uitvoeringsrichtlijnen.

---

Kinderen op de lokale basisscholen van St. Eustatius maakten in samenwerking met Pink Pony Express en de Sint Eustatius Historical Foundation maquettes van gebouwen en 'landmarks' op het eiland die zij het meest bijzonder vinden. Deze maquettes vormen de basis voor een uitbreidingsvoorstel voor Madurodam. Het uitbreidingsvoorstel kwam tot stand via officiële verkiezingen met verschillende rondes, waarbij uiteindelijk tijdens een referendum drie winnaars werden gekozen. De kinderen hebben in deze 'Landmark Elections' beslist welke landmarks van het eiland gepresenteerd werden aan Madurodam als eerste toevoeging van Caribisch

## Opkomst van maatschappelijke erfgoedpraktijken

Erfgoed is datgene dat we als samenleving willen overdragen aan volgende generaties. Maar het bepalen van wat de status 'erfgoed' verdient, is een proces dat in het heden plaatsvindt. De erfgoedprofessional baseert zich doorgaans op door de jaren heen opgebouwde wetenschappelijke inzichten. Maar de praktijk is allesbehalve statisch. Er ontstaan verschillen over wat huidige generaties belangrijk vinden en hoe vorige generaties daar in het verleden over oordeelden. Erfgoedbeleid is daarmee in feite een voortdurende 'performance' in het heden.

Het erfgoed dat als zodanig is vastgelegd zou een representatie van het culturele verleden moeten geven. Maar wat de een van waarde vindt kan de ander verwerpelijk vinden, bijvoorbeeld op basis van culturele achtergrond. Het is dan ook niet verrassend dat bij steeds meer initiatieven de vraag wordt gesteld of die 'representatie' wel een correct beeld geeft van de historische werkelijkheid. Narratieven die jarenlang dominant waren, worden aan de kaak gesteld. Zo initieerde ontwerpcollectief Pink Pony Express een project met kinderen in de voormalige Nederlandse Antillen over hun erfgoed. Dat resulteerde in maquettes van gebouwen op Curaçao, die door de kinderen zijn gemaakt en waar de bevolking op mocht stemmen. Pink Pony Express stelde aan de directie van Madurodam voor de maquettes daar een plek te geven, omdat dit 'overzeese' Nederlandse erfgoed in het attractiepark ontbreekt.

Hoewel historisch inzicht helpt om cultuurhistorische waarden te herkennen en te duiden, vindt waarderen altijd plaats in het heden. Neem de discussie over behoud of afbraak van de Muur van Mussert.<sup>2</sup> In het politiek beladen proces over het al dan niet aanwijzen van dit herinneringserfgoed als rijksmonument, blijken opvattingen door de tijd heen veranderlijk en lopen de meningen sterk uiteen. Dit beïnvloedt mede wanneer welke beslissingen over behoud, sloop of herbesteding worden genomen.

Ook de opkomst van digitale middelen heeft de maatschappelijke betrokkenheid bij erfgoed vergroot. Door middel van informele netwerken en social media hebben burgers makkelijk toegang tot kennis, kunnen ze ad hoc reageren en zich kortstondig en digitaal verenigen. Neem het opheffen van het verbod op nieuwe bebouwing in het kustgebied en de massale reactie daarop 'Bescherm de kust' waarbij ruim 84.000 burgers (digitaal) hun stem lieten horen. Ook het recent geopende Van Eesteren Museum aan de oevers van de Amsterdamse Sloterplas illustreert het vermogen van de gemeenschap. Een groep vrijwilligers nam het initiatief tot het ontwerp en de bouw van het door Cornelis van Eesteren geplande maar nooit gerealiseerde paviljoen. Door de financiering middels crowdfunding en door verhalen over de plek en het gedachtegoed te verzamelen kreeg het paviljoen een bredere betekenis: iedereen kon zich aansluiten als supporter om het gedachtegoed van Van Eesteren levend te houden. Met de realisatie van het paviljoen is nu een fysieke basis gecreëerd om die betrokkenheid verder te brengen.





Op 20 oktober openden loco-burgemeester Kajsa Ollongren en lokaal bestuurder Ronald Mauer het nieuwe paviljoen onder belangstelling van ruim vijfhonderd gasten. Het was een bijzondere dag met een speciaal en drukbezocht Van Eesteren Gesprek. Het Van Eesterenmuseum vertelt hoe de komende vernieuwing van Nieuw-West zich verhoudt tot het gebouwde erfgoed met maquettes, film en veel persoonlijke voorwerpen.

## Collectieve erfgoedwaarden

Initiatieven als het Van Eesteren Museum tonen aan dat actieve omwonenden van een plek zich het redeneren en beslissen over erfgoed kunnen toe-eigenen. In tegenstelling tot overheden organiseren ze zich niet geografisch, maar op basis van culturele affiniteit, kennis of interesse. Deze betrokkenen komen vanuit intrinsieke motivatie samen op plekken waar ze hun waarderingen delen, ongeacht beleidsvisies, nota's en juridische kaders. Daarmee toont erfgoed zijn potentie als spil in (nieuwe) sociaal-maatschappelijke netwerken en biedt daarmee een alternatief voor de door de overheid gestuurde traditionele erfgoedzorg. Komt de traditionele erfgoedprofessional daarmee buitenspel te staan? Of is zijn kennis juist onmisbaar om bottom-upinitiatieven en top-downbeleid samen te brengen? En wie zou je eigenlijk onder de term erfgoedprofessional moeten verstaan? Zijn dat ook de vele zzp'ers, vrijwilligers en aanjagers van lokale initiatieven? Om antwoord te geven op deze vragen is het van belang om zicht te krijgen op welke waarden voor wie centraal staan bij deze particuliere initiatieven.

Zo bouwt het Verhalenhuis Belvédère voort op lokale geschiedenissen op het Rotterdamse Katendrecht. Het verbindt het verleden met het nu, met thema's zoals migratie en culinaire tradities. 'Vanaf het moment dat we het scheefstaande pand gebruiken voor kleine evenementen en opslag van spullen, komen mensen aanlopen met vragen over wat er gaat gebeuren. Die mensen vertellen wat ze ooit in dit pand hadden gedaan en wie ze nog kennen uit die tijd. Ze brengen foto's en spullen mee over de historie van het gebouw. [...] Daarmee ontstaan aanleidingen en ideeën en groeit het programma - de inhoud van het huis,' aldus de directeur Herman Meijer, oud-wethouder van Rotterdam.<sup>3</sup> Het Verhalenhuis bestaat uit een groot netwerk van vrijwilligers. Door middel van eigen inkomsten (onder andere uit obligaties) kan het bijna geheel op eigen kracht jaarlijks talloze evenementen en tentoonstellingen organiseren. De spil in het initiatief is een creatief drietal: Linda Malherbe, Els Desmet en Joop Reijngoud. Zij vervullen daarmee als het ware de rol van erfgoedprofessional en geven de term een nieuwe betekenis.

Ook culturele instellingen nemen steeds vaker het heft in handen bij het vinden en maken van erfgoed. Zowel Imagine ic in Amsterdam-Zuidoost als Museum Rotterdam heeft curatoren in dienst die op zoek gaan naar wat de inwoners van betekenis vinden en starten dialogen over deze onderwerpen als vorm van alternatieve erfgoedwaardering. Museum Rotterdam maakt gebruik van een eigen erfgoedlabel: Écht Rotterdams Erfgoed. Het label is bewust lokaal: 'Als iets een positieve bijdrage aan Rotterdam en de Rotterdammers levert en het de onderlinge verbinding tussen haar bewoners symboliseert, komt het in aanmerking voor het label van Echt Rotterdams Erfgoed.' Curator Nicole van Dijk houdt op de website van Museum Rotterdam de ontwikkeling van het erfgoedlabel bij.<sup>4</sup> Deze alternatieve particuliere monumentenlijst wordt in eerste instantie opgebouwd door de museumcurator, onafhankelijk van overheidsbeleid en juridische betekenis. Maar het staat ook anderen vrij om initiatieven voor het label te nomineren.

Imagine ic kiest voor een andere werkwijze, maar het gesprek over erfgoed is op een vergelijkbare wijze onderdeel van het werk van de culturele instelling. Imagine ic investeert veel tijd in het ontdekken wat de huidige (groepen) bewoners van Amsterdam-Zuidoost van waarde vinden. Ze organiseerden een dialoog over Garage Kempering, een parkeergarage die al jaren dienst doet als kerk voor de Ghanese gemeenschap. Het gebouw heeft geen hoge architectonische en cultuurhistorische waarde maar heeft een spilfunctie voor een aanzienlijk deel van de Ghanese community in Zuidoost, die door de sloop hun plek in de wijk kwijt dreigen te raken. Imagine ic stelde daarom de vraag of Kempering niet op basis van de emotionele en sociale binding de status van rijksmonument verdient. Hiermee bevraagt Imagine ic de betekenis van de status van een (rijks)monument: op wiens waarden is die eigenlijk gestoeld?



Het Verhalenhuis Belvédère maakt mensen en gemeenschappen in de hedendaagse stad zichtbaar middels kunst, cultuur en [persoonlijke] verhalen. De verhalen worden gepresenteerd in de vorm van [foto]tentoonstellingen, [luister]voorstellingen, [stads]ontdekkingstochten, inspiratieprogramma's, publicaties, evenementen én eet- en ontmoetprogramma's zoals de Volkskeuken. De vorm is telkens anders, de werkwijze hetzelfde: gastvrij, positief, persoonlijk en inspirerend. Op locatie én op de thuisbasis.

## Gemeenschappen aan zet

Bovengenoemde voorbeelden richten zich op maatschappelijke vormen van betekenisgeving en stellen die boven het traditionele systeem van erfgoedwaardering. Deze experimenten zijn een verrijking van de erfgoedpraktijk en bieden kansen tot innovatie voor overheden en instituties, die zich door gebrek aan concurrentie of marktwerking niet van binnenuit innoveren maar daar externe prikkels voor nodig hebben. De verhalen en verbindingen die ontstaan door [her]gebruik van een gebouw of plek blijken waardevol bij het onderzoeken van, becommentariëren van of bemiddelen in culturele verschillen. Architectuurhistorische criteria kunnen een rol spelen, maar dat is geen voorwaarde. Curatorenteams, buurtverenigingen en andere collectieven ontwikkelen eigenhandig instrumenten om plekken die voor gemeenschappen betekenisvol zijn, uit te lichten en waardering te vatten in een beweging, erfgoedlabel of programma. Deze maatschappelijke praktijken zetten mensen aan een actieve rol op te pakken en communities te creëren. Het is dan ook niet toevallig dat het erfgoedjaar in Friesland het thema 'Menskip' [gemeenschap] heeft. De geschetste verandering vergt een andere dan de veelal traditionele houding van de monumentenzorger die zich primair richt op behoud en erkenning van de architectonische of ensemblewaarde van erfgoed.

## Andere benaderingen van erfgoed

Deze verschuiving van behoud naar het actief vinden en maken van erfgoed heeft belangrijke gevolgen voor de generatie erfgoedprofessionals die in de afgelopen vijf à tien jaar de praktijk in is gestapt. Platform VOER startte in 2013 als platform voor uitwisseling dwars door de bestaande disciplines heen en heeft zich ontwikkeld tot een podium waar de nieuwe generatie professionals vrije denkrimte vinden, los van bestaande structuren en vakverenigingen. Zo nam een groep studenten de monumentenstatus op de hak met een manifest waarin aan de hand van bestaande criteria de Vinex-wijk Brandevoort in Helmond werd aangewezen tot rijksmonument. Een ludieke actie als kritiek op de betekenis van de monumentstatus in de praktijk, waarbij tegelijk de waardering van de bewoners van Brandevoort uiterst serieus genomen wordt.

Openstaan voor nieuwe ideeën, criteria en methoden van waarderen vraagt van medewerkers van bestaande instituties en erfgoedorganisaties flexibiliteit ten aanzien van hun rol. Sommige overheden schuiven al op naar een meer maat-





Erfgoedinstelling Imagine ic organiseerde een bijeenkomst over Garage Kempering, in de K-buurt van de Bijlmer. Een aantal jaren na de ingebruikneming van Kempering werd er meer geslapen en gekerkt, dan geparkeerd. Nu is er sprake van sloop. Wie zou de garage missen? Imagine ic nodigde buurtbewoners en experts in juni 2016 uit voor een middag vol Kemperingverhalen. Met als centrale vraag: [hoe] moeten we Kempering bewaren voor nu en voor later?

schappelijk georiënteerde erfgoedpraktijk. In de gemeente Venlo bijvoorbeeld is bevolkingskrimp een reëel perspectief, waardoor de gemeente de noodzaak voelde burgers, ondernemers en instellingen om input te vragen bij het nieuwe erfgoedbeleid. Hieruit bleek onder andere dat immaterieel erfgoed (verhalen) tot de verbeelding spreekt van veel Venlonaren en kansen biedt om mensen te binden en bezoekers te trekken. Uit de Venlose beleidsnota 'ErfGoud' blijkt expliciet welke inbreng van inwoners kwam, door het proces van co-creatie een plek te geven in de nota.<sup>5</sup> In veel andere gemeenten is het beleidsdomein erfgoed echter bezig aan een uiterst langzame en onwennige transitie naar een meer maatschappelijke rol in de ontwikkeling van de stad.

## Meerstemmigheid

De cultuurhistorische waarden die voor sommige professionals, burgers en culturele instellingen betekenis dragen, zijn anders dan de waarden die vanuit overheidswege in beleidsstukken zijn opgenomen. Erfgoed dat midden in de samenleving staat beweegt en verbindt mensen en biedt mogelijkheden om maat-

schappelijke vragen aan te kaarten. Dit vormt een uitgelezen kans om de betekenis van erfgoed samen met burgers te bepalen, waarbij zij de verhalen vertellen en waaruit waarden ontstaan als verrijking van het bestaande top-downproces waarin monumenten worden aangewezen.

Erfgoed blijkt steeds beter een betekenisvolle en verbindende schakel te kunnen zijn in onze samenleving. Erfgoed heeft het vermogen om onze leefomgeving te verrijken en betekenis te geven en kan aanleiding zijn om bestaande opvattingen tegen het licht te houden. Gebleken is dat steeds meer particulieren en lokale instellingen zelf het initiatief nemen om het gesprek over cultuur, herkomst en hedendaagse opvattingen aan te gaan. Voor zover de erfgoedprofessional nog niet betrokken is bij deze vermaatschappelijking van de erfgoedpraktijk, is het hoog tijd om aan te haken en de uitwisseling van ideeën, methoden en kennis te versterken.

Hierbij is echter een sensitiviteit nodig die rekening houdt met verschillen in afkomst, sociale klasse en inkomensniveau. Erfgoed raakt iedereen en is niet slechts een beleidsdomein voor hoger opgeleiden. Hoewel de noodzakelijke sensitiviteit vraagt om een zorgvuldige en inclusieve benadering, kan het inzetten van ongewone instrumenten en experimenten, uiterst productief zijn. Juist daarmee kan de professional veel leren van particuliere initiatieven. Het mooie aan cultuurhistorie is dat het ons allen aangaat en verbindingen in de samenleving mogelijk maakt. Zeker wanneer verhalen verbonden zijn aan plekken of gebouwen, kan een juiste ontsluiting van dat erfgoed culturele verdieping van de samenleving tot stand brengen. De initiatiefnemers achter het Verhalenhuis en het Van Eesteren Paviljoen illustreren hoe fysieke plekken letterlijk een platform bieden voor een intercultureel gesprek dat generaties overbrugt. Door de verscheidenheid aan verhalen en betekenissen, bezitten deze plekken een onschatbare waarde voor een straat, wijk of stad.

Het feit dat steeds meer particulieren en culturele instellingen zich inzetten om deze verhalen en betekenissen te ontsluiten stemt optimistisch. Door de uiteenlopende nieuwe perspectieven op erfgoed te omarmen krijgt het historisch bewustzijn van de bevolking een plek midden in de actualiteit en wordt de erfgoedpraktijk rijker. De kennis die veel erfgoedprofessionals bezitten kan een prachtige aanvulling zijn op de energie in de samenleving, die betekenissen van het erfgoed verkent, maar die wars is van belegen beleidsvisies.

# 8

## ‘Luisteren’ naar de plek

Francine Kronenberg

**‘Transformatie betekent niet volledig opnieuw beginnen. Het betekent uitgaan van het bestaande en de transitie naar een volgende fase, waarin oud en nieuw in elkaar overgaan in iets waar oud en nieuw niet langer als zodanig te onderscheiden zijn, maar een geheel worden dat meer is dan de som van oud en nieuw bij elkaar. Het nieuwe groeit uit het oude, wordt gecultiveerd uit het bestaande, op die manier wordt onze omgeving rijker, steeds meer verfijnd.’<sup>1</sup> Dit zijn de woorden van landschapsarchitect Michael van Gessel die in ons huidige gecultiveerde landschap de toekomst als transformatie stelt. In deze bijdrage neem ik u mee in deze herbestemmingswereld van erfgoed in de Nederlandse landschapsarchitectuur.**



Bunker 599, RAAAF en Atelier de Lyon (2013)

Momenteel bevinden we ons aan het einde van het Belvedere-tijdperk. De Nota Belvedere [1999] had als belangrijkste doel om de fysiek-ruimtelijke context en erfgoed met elkaar te verbinden.<sup>2</sup> De ‘genius loci’, de geest van de plek en ‘het landschap als palimpsest’ zijn hierbij uitgangspunt geweest. Het landschap is niet zomaar een blanco canvas of tabula rasa.<sup>3</sup> Daarom kan een plek niet worden beschouwd als louter een uitdrukking van fysieke processen; een plek is altijd sociaal, materieel en symbolisch geconstrueerd en politiek geladen.<sup>4</sup> Net als een plek is ook erfgoed geen statisch concept. De inhoud en betekenis veranderen continu onder invloed van de heersende cultuur en trends in de samenleving. Toenemende mobiliteit en globalisering hebben ons meer in contact gebracht met andere culturen, plekken en erfgoed. Dit maakt de mens bewust van het belang van het behoud van sporen uit zijn eigen historie.<sup>5</sup>

De immateriële en tastbare sporen van processen kunnen nog steeds worden gevonden in relatie tot een plek en geven inzicht in de erfenis van het landschap. Het labelen van deze erfenis als zijnde erfgoed is dus onderdeel van het betekenis geven aan plekken, de ‘genius loci’. Het benoemen van historische landschappen en plekken als erfgoed is geen neutrale activiteit, bewuste of onbewuste keuzes moeten worden gemaakt: wat is erfgoed en wat niet? Deze keuze betekent impliciet het maken van een selectie zodat niet alle historie, elke erfenis, erfgoed wordt.<sup>6,7</sup>



Icoon Afsluitdijk, Studio Roosegaarde [2017]

Voor deze waardepropositie van erfgoed heeft de landschapsarchitect expertise nodig uit het vakgebied van de erfgoedprofessional. De erfgoedprofessional is degene die ervoor zorgt dat iets dat van waarde is in het heden wordt bewaard en aan het publiek wordt gepresenteerd met een inhoudelijke verklaring waarom het erfgoed wordt bewaard.<sup>8</sup> De landschapsarchitect functioneert op eigen wijze als erfgoedprofessional binnen het eigen vakgebied, door ontwerpinterventies in het (landschappelijk) erfgoed te bewerkstelligen. Hiermee maakt de landschapsarchitect een keuze in wat wel dan wel niet bewaard wordt en hij doet daarmee tegelijkertijd een uitspraak over de wijze waarop we met erfgoed en historie omgaan. De landschapsarchitect neemt hier een positie in, is kritisch op de geschiedenis en weet deze zo nodig te vertalen naar de toekomst in ontwerpprincipes. Zo ontstaat een transdisciplinaire samenwerking van professionals binnen de erfgoedsector die ten doel heeft om van de vakbeoefening van herbestemmers een geïntegreerd en coherent geheel te maken.<sup>9</sup>

De landschapsarchitect kan zich als ontwerper laten inspireren door de rijke historie van de erfenis van het landschap, het kan een gemakkelijke ingang zijn om een herbestemmingsplek nieuwe betekenis te geven. Erfgoed wordt niet enkel behouden, maar wordt ook aangepast aan nieuw toekomstig gebruik. De notie 'behoud door ontwikkeling' uit de Nota Belvedere duidt op de bezorgdheid over het dynamische beheer van veranderingen die verder gaat dan enkel behoud. De Nota Belvedere behandelt de manieren waarop zowel het immateriële als het materiële

erfgoed nieuwe ontwikkelingen kan initiëren, maar ook hoe nieuwe functies en betekenissen kunnen worden gegeven aan historische plekken. Nieuwe ontwerpinterventies zijn nodig om erfgoed levend te houden, zowel in de spreekwoordelijke als in fysieke betekenis. De praktijkvoorbeelden laten zien dat je een statement kunt maken met de kracht van een goed ontwerp, aan de andere kant moet je onderdeel zijn van een transdisciplinair netwerk van professionals om een herbestemming een plek te geven in de samenleving.<sup>10</sup>

Bunker 599 van RAAAF en Atelier de Lyon is een goed voorbeeld van een dergelijke ontwerpinterventie. Op het eerste gezicht lijkt het doorsnijden van een bunker uit de Tweede Wereldoorlog geen daad van erfgoedbehoud. Echter, door het verbijzonderen en daarmee op de kaart zetten van één bunker krijgt het totale ensemble van vierhonderd bunkers van de Nieuwe Hollandse Waterlinie veel meer betekenis. Deze radicale ontwerpinterventie bleek meer bij te dragen aan de status van de plek als monument dan iedere andere bescherming.<sup>11</sup>

Na de interventie werd gemeentelijk monument Bunker 599 tot rijksmonument verklaard. Uitdagingen voor het herbestemmen van erfgoedlocaties worden vaak gevonden op een hoger schaalniveau - regionaal, nationaal of zelfs internationaal - en liggen binnen langetermijnambities van twintig, vijftig of honderd jaar. Goede analyses van de mogelijkheden op grotere schaalniveaus scheppen ruimte voor interventies alsook identificatie van potentiële gebruikers of facilitators die het voortouw kunnen nemen bij herbestemming.<sup>12</sup>

Het onlangs gerealiseerde ontwerp Icoon Afsluitdijk van Studio Roosegaarde op de Afsluitdijk vergroot de beleving van de erfgoedobjecten in het landschap door er een subtiele nieuwe laag aan toe te voegen. Dit project onderstreept ook de immateriële pijler die belangrijk is bij het betekenis geven aan landschappelijk erfgoed: wat doen je zintuigen met de genius loci van de plek. Icoon Afsluitdijk maakt nieuwe verbindingen tussen mens en landschap, verleden en toekomst, donker en licht, innovatie en functionaliteit. De zestig monumentale heftorens van architect Dirk Roosenburg zijn volledig gerestaureerd en vormen nu een nieuwe futuristische entree door de toevoeging van een reflecterende laag die oplicht door de koplampen van voorbijrijdende auto's.

Landschapsarchitectuur heeft als discipline een goed en verfijnd ontwerp nodig, maar ontwerpen is meer dan esthetiek. Het is toegepaste kunst, en toegepast betekent 'in dienst van', in dit geval het landschap of de plek.<sup>13</sup> Michael van Gessel formuleerde deze ontwerphouding als volgt: 'Het betekent minder ego en meer overgave. Minder ontwerp en meer begrip. Minder ingrijpen meer terughoudendheid, meer respect voor de plek. Laat de plek spreken en laat de landschapsarchitect op de eerste plaats luisteren. Laat de landschapsarchitect de kenmerken van de plek als uitgangspunt nemen voor de herbestemming. Een verfijnde, 'to the point' juxtapositie van de historische kenmerken van de plek, de eisen en kwaliteiten van de samenleving zijn de essentie van de hedendaagse landschapsarchitectuur.'<sup>14</sup>

Een ensemble van cortenstalen objecten van Michael van Gessel toont deze 'in de dienst van het landschap' staande ontwerpmethodologie. Boven op de Grebbeberg -

op 52 meter hoogte - begeleidt een volgroeid bos de bezoeker naar een historische plek met prachtig uitzicht over de Rijn. De restanten van een oude ringwalburg uit de Merovingische periode (circa 450 tot 751 na Christus) ligt verstopt tussen de bomen. Deze is gemakkelijk te passeren met trappen en doorgangen in het grondlichaam. Een open plek in het bos, verwijst naar de Winterkoning Frederik v van de Palts die hier in de zeventiende eeuw een jachtverblijf liet bouwen. De landschappelijke ingrepen richten de blik van de bezoeker op de historie van het landschap maar laten tegelijkertijd de historische resten intact.

De manieren waarop Michael van Gessel, RAAAF en Studio Roosegaarde ontwerpprojecten inzetten om erfgoed te behouden en ervaarbaar te maken is een grote inspiratiebron voor mij als toekomstig landschapsarchitect. Eerbied voor het verleden als erfgoedprofessional, gecombineerd met de nieuwsgierigheid en verbeeldingskracht van de ontwerper naar wat is en een gevoel voor wat zou kunnen zijn, zal de motor zijn voor nieuwe ontwikkelingen binnen de landschapsarchitectuur bij toekomstige herbestemming van erfgoed.

Grebbeberg Michael van Gessel (2005)



# 9

## Herbestemming als duurzame kracht voor een grensverleggende toekomst

**Anthony Aelbrecht**

**Als *Brave New World*-enthousiast, onthoud ik me van een uitgebreide inleiding of introductie.<sup>1</sup> In het kort: ik zie in het onderwijs nog steeds een grote interesse in het sociale aspect van herbestemmingsopgaven, met name bij opleidingen gerelateerd aan architectuur. De professionele praktijk daarentegen daagt zowel de neurotische ontwerper als de realistische denker op een dagelijkse basis uit. Zoals veel belangrijke processen zijn onderworpen aan de massa, is ook het herbestemmen van leegstaande gebouwen geen uitzondering hierop. Het begint allemaal met een algemene mindset. Mindset definieer ik hier als het denk- en gedragspatroon van een persoon of sociale groep.<sup>2</sup> *Get a boat and throw them overboard!***

Over het algemeen zijn weinig mensen de dag van vandaag geïnteresseerd in leegstand. Daartegenover staat het feit dat de leegstand gestaag blijft groeien, zelfs nu de markt weer aantrekt. Binnenkort zal het dus geen kwestie van louter interesse meer zijn maar een verplichting van duurzame zorg voor ons allen. Gelukkig en in tegenstelling tot het verleden, heerst er een algemene tendens om meer en meer te leren over wat was en te plannen naar een toekomst. Men denkt dan wel vaker verder vooruit, maar lang niet alle betrokken partijen hebben die instelling al in acht genomen.

Binnen deze leegstandsnachtmerrie zijn de cruciale actoren voor het herbestemmen van de leegstand voor de toekomst de personen die deel uitmaken van de 'winst': de ontwikkelaars. Als voorbeeld geef ik een casestudy uit het multiculturele Sint-Joost-ten-Node te Brussel. Een leegstaande kerk, een klooster en een binnenplaats, gelegen in het centrum van de gemeente en bekend onder de naam Gesu werd dertien jaar geleden opgekocht door de Zwitserse ontwikkelaar Rosebud Hotels Holding, die vastberaden was het complex te transformeren tot een prachtig luxueus vijfsterrenhotel. Exact, u leest het goed, een luxeresort in een van de dichtstbevolkte en meest diverse deelgemeenten van Brussel, ook wel gekenmerkt als Arrival City.<sup>3</sup> Zodra deze onderneming publiek werd gemaakt, ontstond er spontaan een tegenbeweging in de vorm van petitie en een algemeen protest dat plaatsvond in de straten van Brussel en de directe omgeving. Tot op de dag van vandaag is de officiële bouw-aanvraag, na vele onderhandelingen, nog steeds 'bevroren' in de tijd - *Hooray, the impact of mass!* Zoals gezegd, en in dit geval bewezen, zijn 'wij' het die het initiatief moeten nemen. Dit scenario opende de mogelijkheid tot conversatie en debat voor en door de stem van het volk. Het resultaat van deze beweging creëerde een kans die ook door de stad Brussel herkend werd. Het besef drong door dat men een sociale leefomgeving moet bouwen waarbij de kerk het centrale gelegen kerndeel kan worden en die als publieke ruimte voor en door de buurtbewoners haar doel kan vervullen. Zodoende kan een bijdrage geleverd worden aan een meer kwalitatief dagelijks leven van de mensen en hun perceptie en beleving van de omgeving.

Die overheersende mindset, gekenmerkt door het wegcijferen van de kwaliteit van onze leefomgeving en het negeren van de betrokkenheid van omwonenden bij een herbestemmingsproces, resulteert in een vaak constante ontwikkeling van nieuwe eigendommen en bouwblokken die verhuurd of verkocht worden, waar winst uit wordt gehaald en die dan uiteindelijk weer achtergelaten of afgebroken worden wanneer het rendement verdwijnt. De negen-tot-vijfmentaliteit die heerst waarbij mensen niet langer om zich heen kijken maar eerder 24/7 voorover gebogen over het felle scherm van hun gsm zitten, benadrukt dit des te meer. De massa die verblind wordt ziet niet langer wat er om haar heen gebeurt, maar zit vast in deze digitale beeldenwereld waar alles tot voor haar neus wordt voorgeschoteld. Terwijl het juist deze ogen zijn die we nodig hebben; het herbestemmen van leegstand staat nog helemaal open voor de gekste ideeën. Tijd om los te laten wat men kent en een duik te nemen in een eindeloze vijver van mogelijkheden.

Over een plas gesproken, de Week van het Lege Gebouw in 2015 - waar ik zelf als deelnemer bij betrokken was - zorgde voor een hard bewijs over de positie van de

actor, de eigenaar van het pand, en hoe vast en rechtlijnig deze vaak denkt omtrent leegstand. Een casestudy in Sloterdijk, een toren in een door kantoorgebouwen gedomineerd landschap vlak bij het IJ en het Westerpark in Amsterdam. De opdracht om de structuur van dit leegstaande kantoorgebouw volledig te herformuleren en een innovatief voorstel voor te leggen aan een bestuur van professionals was voluit overweldigend, maar daarom des te uitdagender om aan te gaan. Dat gezegd zijnde, ging ons voorstel uit van de geschiedenis van de omringende context van het gebouw: het water werd opnieuw geïntroduceerd in de site, alsof de dijk van Sloterdijk nooit was gebouwd. De rol van het kantoorgebouw als bron van het faciliteren, de plek waar het studieproject ontstond en waar het landschap wordt ondergedompeld door deze nieuwe aanpak en de ommekeer van de notie 'wat is er écht?'. Hoewel in het begin van de presentatie vooral twijfel eerst aan bod kwam, begon men zich nadien toch te realiseren dat dit weleens een waardevolle studie zou kunnen zijn in de zoektocht naar nieuwe typologieën in het dagelijkse leven. Een waterfiets om naar het werk te gaan, een pont als spontane taxi, als het ware een bescheiden Venetië waarbij water zorgt voor nieuw leven en innovatie triggert. Het discours van herbestemming dat parallel met het *global-warming*-fenomeen een conversatie aangaat, een niet zo ver van ons bed show weliswaar. Voor velen was dit een laaiende wind van nieuwe gedachten die, toegegeven, idealistisch klinken maar zeker niet minder waardevol zijn. Doch, de eigenaar van het kantoorgebouw, cruciale actor bij het realiseren van het project, wist niet goed of dit nu wél of niet serieus genomen moest worden en lachte het voorstel weg alsof we waanzin spraken - *sigh*.

In deze twee korte toelichtingen van directe voorbeelden gaat het niet zozeer over het feit of het idee realistisch haalbaar is, maar om de mentaliteit die erachter schuilgaat, de mindset. De afstand die men durft te nemen om een andersdenkende aan het woord te laten, waarbij een verplichte achtergrond in studies of kennis een misvatting is en waarbij elk voorstel van waarde is. Dit is dé opportuniteit die toelaat om opnieuw te definiëren wat we nú als alledaags, normaal, doorgaans, gebruikelijk, gewoon aanvaarden. Degene die met een kleine interventie veel impact heeft.

De Amsterdamse wethouder Laurens Ivens zet het Sloterdijk van 'Het absolute 0.' onder water.



'Het absolute 0.' [editie 2015] | Is er wel behoefte aan dit gebouw? Laten we alles wissen en weer teruggaan naar het absolute nulpunt. Kijk naar de geschiedenis. De tijd dat het water enkele meters hoger stond, tot aan de oude Sloterdijk. Laat dat wassende water maar komen. Het klassieke grid wordt een vastgoedzee, waar het vastgoeddenken op de schop gaat. La Cascade wordt de motor van deze voormalige vastgoeddoase. Het gemaal, dat het waterpeil gaat reguleren, en het polderbestuur worden hier ondergebracht. | Team: Anthony Aelbrecht, Marit van Dijk, Sander Gijsen, Robert den Hartog, Ricky van Lenten, Pebbles Thijsen. Docenten: Koos Bosma, Steven Broekhof



# 10

## Erfgoed door andermans ogen bezien

### Siëna Veelders

In Nederland winnen maatschappelijke erfgoedpraktijken, waarbij burgers zich (pro)actief verenigen voor het behoud van zowel materieel als immaterieel erfgoed, steeds meer terrein. Deze initiatieven bieden het broodnodige tegenwicht aan de dominante marktgedreven perspectieven op herontwikkeling van de gebouwde omgeving. Maar wat als maatschappelijk bewustzijn ontbreekt en er nog draagvlak gecreëerd moet worden voor het behoud van erfgoed voor de toekomst? In ons land is *placemaking* inmiddels een veel toegepaste strategie om de bekendheid van en de betrokkenheid van stedelingen bij een gebied te vergroten. Maar hoe is dit over de grens?

---



Leegstaand overheidsgebouw in Yangon, de hoofdstad van Myanmar.

### Op zoek naar gedeeld eigenaarschap voor erfgoed

In 2015 reisde ik af naar Yangon, de hoofdstad van Myanmar, om onderzoek te doen naar de rol van placemaking bij zogeheten 'creative reuse urbanism': de lokale creativiteit wordt hierbij ingezet bij culturele duurzame placemaking voor herbestemming van panden. De stad heeft een historische kern met statige panden

uit de tijd van het Britse koloniale rijk. Vanaf 1962 was het land afgezonderd van de buitenwereld. In 2010 gingen de grenzen weer open voor buitenstaanders en mochten inwoners weer de grens over. Omdat Yangon niet is blootgesteld aan dezelfde moderniseringsgolf als westerse en Aziatische steden vanaf de jaren zestig, is het historisch stedelijk erfgoed nog goed terug te vinden in het straatbeeld. Vele (voormalige) overheidsgebouwen, woonhuizen en loodsen in het historisch centrum staan nog overeind, maar zijn helaas in erbarmelijke staat. Het behoud van deze gebouwen staat momenteel enorm onder druk en grote dominante projectontwikkelaars zijn voornamelijk geïnteresseerd in vastgoedinvesteringen met als doel veel winst maken, wat zich uit in sloop en nieuwbouw van goedkope hoogbouw van lage kwaliteit.

Tijdens mijn onderzoek heb ik gekeken naar hoe inwoners van Yangon hun stedelijke omgeving waarderen en wat het effect is van diverse publieke activiteiten voor het maatschappelijk bewustzijn ten aanzien van erfgoed. Bewoners hebben lang onderdrukt moeten leven en zullen niet snel zelf initiatief tonen, investeren in een pand of de cultuur-historische en economische waarde van een erfgoedpand inzien. Wel worden veel in onbruik geraakte panden gekraakt. Bewoners van deze panden hechten echter weinig waarde aan de erfgoedstatus en waarderen de panden alleen vanuit praktische overwegingen: geen huur en een dak boven het hoofd. Het militaire bewind en projectontwikkelaars zien de panden liever letterlijk afbrokkelen zodat er plek ontstaat voor nieuwe hoogbouw, omdat volgens de strenge erfgoedwetgeving de oude panden niet gesloopt mogen worden.

Om de aandacht voor erfgoed te vergroten is in 2015 het erfgoedfestival Heritage Works Yangon geïnitieerd door The Cities Development Initiative for Asia (onderdeel van de Asian Development Bank). Zij hebben een team samengesteld van tien internationale en lokale planners, architecten en economen, waaronder de organisatie Urban Discovery, de lokale gemeente en de Yangon Heritage Trust. Tijdens dit festival zijn veel monumentale panden, die normaal gesproken gesloten zijn voor

Heritage Works Yangon [2015] | Tijdens dit festival werd inwoners van Yangon gevraagd om de waarde van het erfgoed in hun dagelijks leven te benoemen



de stedelingen, opengesteld voor publiek in de hoop dat er draagvlak ontstaat voor behoud en er een basis wordt gelegd voor kennisuitwisseling. Vanwege het gebrek aan archieven beschikt de stad namelijk over weinig kennis van de gebouwen, wat haaks staat op de erfgoedwetgeving die het land heeft.

Een ander voorbeeld is het werk van Emilie Röell van Doh Eain. Emilie is een Nederlandse social entrepreneur die, na eerst bij een grote organisatie te hebben gewerkt, een eigen bedrijf startte in Yangon om zich, samen met de lokale gemeenschap, in te zetten voor erfgoed. Samen knappen zij niet alleen panden op, maar zetten zij zich ook in voor investeringen in de omringende steegjes en overige openbare ruimte. Door te laten zien wat de potentie is van deze panden hoopt Röell begrip en draagvlak te creëren voor de herwaardering en herbesteding. Door goed te luisteren naar de wensen van de gebruikers kan er gezamenlijk aan een toekomst worden gebouwd. Bewoners en publieke partijen moeten worden verleid om te zorgen voor en te investeren in hun directe woonomgeving, zowel voor de panden als voor de publieke ruimten. De uitdaging is om als westerse erfgoedprofessionals onze passie en waardering voor erfgoed uit te dragen en gedeeld eigenaarschap te creëren bij de gebruikers in Yangon door ze de waarde van erfgoed te laten ontdekken zónder dat onze eigen normen en waarden omtrent erfgoed domineren.

## De stad op ooghoogte: blootleggen van persoonlijke erfgoedwaarden

Terug in Nederland ben ik tijdens mijn afstuderen als erfgoedprofessional en place-maker aan de slag gegaan bij STIPO in Rotterdam. Een van de projecten waarbij ik betrokken ben is The City at Eye Level, gelanceerd door STIPO in 2012, waarbij de herwaardering van een plek centraal staat. Weliswaar in een totaal andere context, maar dit project zet zich net als de initiatieven in Myanmar in om de in de ogen van stedelingen zielloze plaatsen te transformeren tot waardevolle plekken en deze zo goed mogelijk te laten functioneren voor hun gebruikers. Bij placemaking gebruiken wij vaak samen met verschillende stakeholders een placegame als kickstart voor het proces. Tijdens een placegame kijkt men niet alleen naar de fysieke elementen van de plek, maar ook de sociale kwaliteiten, de 'sense of place' en het eigenaarschap van gebruikers en eigenaren in de openbare ruimte. Vaak zijn gebruikers zich niet bewust van de lokale geschiedenis en ontbreekt daarom in hun ogen de ziel van de plek. Om deze lagen, bijvoorbeeld door middel van persoonlijke verhalen, aan het licht te brengen kunnen het verleden en het heden met elkaar worden verbonden. Het blootleggen van deze onderliggende lagen van een plek kan een diepere betekenis voor de community teweegbrengen en die betekenis kan vertaald worden naar een identiteit. Deze (opnieuw) ontdekte identiteit kan van toegevoegde waarde zijn bij het herwaarderen van gebouwen als opmaat naar herbesteding. Wij hopen hierdoor mensen bewuster te maken van hun omgeving en ze na te laten denken over hun eigen persoonlijke erfgoed.



# Epiloog

Nem nonempo reptas quo eaquo offictur atecaeptate prereres arcillor adis min cusdae num, quis ex eriorepudisi que ent.

Santus as doloribusdae plaborpos dolupta ipsam ius ma peris sitatquae volorumqui dolupta con et peresequissi doluptatem exceptaquam ressequae explabo rporro dernatiis doluptatur, quame et lit iuritibeatum quaeser sperum nonseque aut laccullabori ipicae sinctoresti dolorep tassimaxim sumquatur aut facest enis minihillab ius nimusapiet autate susam as ipiet ducidenderum sinulparum quaes excerios accusaectat audit eium, consequas etur, externam del idem que vent venis as eraero elis dolest et prorempor si voluptati conse perion re officit ape dolori ut aut acide plisqui cullece riaeped istrum nossusam, acest ut vollaccabo. Velecte ommo omnihiliquis debitas es ulliquam, quam que nobitae sunt abore, ut ventia nistias illicipsum dolorep ratorem fuga. Nequam iliquibus nonsed mint ut autendunt faciis viditem cusdant.

Ullabor itatur sedit aut ommost et lant undionsenis expel magnis apicipid utem ex es rate senet harchil lendae poreic tempore ptatiandunde pernamet earit dipsa dis nonsecus velit hari que laccum volore perci ipsa et et ulparia nonsenis atibusae eicius ad quidunt iandendae nusandam eserempero berrovi tatur, qui iuribusa con earumquae siminum atur resti ut et ium dolor autaquia net ad mod ute nis excesed quias illatus asitis sunt, sequi doloreius explibe rcimaioissit molo vernam aute et quos accaeperitis autasi occustiate vollabore, simus, nectur rationsed ut quatem erferes aut faccumquia soluptatum la dolupta tiberum, coratque sum et quo beation sectum dolest, experovitio. Ovitem et del inulluptat hit delluptat apist, test molestrum qui am lab ipiendia doluptatur mintus simi, nes exererferum nos et laboribusto cus reperib erenit hilignihitio conseditatur sollaut aliquas quidele cestio tectia solorporem. Itas maioreptas erferaerem quid eliquos explabo. Ut magnatq uamusante lab id quis et eicturehenis abore volorum nulloreem fuga. Ut etures as acia nam quibus, sinvele stenis et aciam

Geni non resto quiatium explaborion consequatur aut min prepudi psaped ut iumquos evenectium dis dundustion placiam hicit quiberum landiti omniet et ad quis ut iliquia sus, si doluptur? Icipitatem qui rem si dolo totas et velest, velit aciatis mincias explatur? Gendior ibusam sinis ad quam simus, sit voleseque voloreped quatio teturiaes cuptus accus et volesto velliassi di bla quiandiciis ium quame quod quaspe cus, que re vid ut del im ra volupta tibus, ut estestem. Optatur?

Elit porrovi tatusam excepeliquia voluptas estes et ducia sim quibusti optamusci ut voloreius sundit voluptat molutemodi comnisi to cus.

Untotatem aut lame dolo beaquas aliam sit vellab ium aut as que ne volorro moditatiati ommodi dolupta spereici dis utem et officae diti dolorae dest, consequus, quibero omnimusciat vel incem entem res inienducilit es nonestrum quam, voluptatiore vellest, nonsece stibernam, qui ullabor epelibusapid que none odi con-

sequi nonsed es minvele nditias esequos eos maioreiundam comnisci repuda qui qui tectoria pa suntionseque netus, te volor arum, cus sin comnis exceriatur sus, sit ullaut doluptatur? Uptiae veleni volecearum coresen debitis eos dis minverr oratur rae vellautem haribea none volupta tectiss imenduc iliciet ipsanimo odis doloria que is eatur sentis necto quae. Ulparum fuga. Ita aut alique et rem exerum id qui nimet voloribus nimus ut faccusa nderum dolorem ide eum alis volorro volorest, qui nuscimus sitia earum quam si reperibus as il enest volore consed quis site prehent, ommodipit facescime nihitis id quod endiae quamus reperibus dolorrum is et fugias minihitint.

Paria sitame corepel imaximus.

Non num endae il inciaer eiunt, sim natumquis sinvellorum dit dolupta tioresem. Nam nonsectaque id quibuscia vel magnienim et mi, in perecta dollorem qui doleste prori custio. Odit quodis eum volore pedictios molores et quatem oriaspienet as utem. Itaquia evelignihil idia volupta sus, ommolupta vel iuntioreius, optatis rerumqu ibusto int dellab int exceprere pellore icaepro molo blatemp orioست faccate mpelend elenia que placeperunt et quibus ut aborror sequatem eum volupta solestrum quatur? Cea voluptam earione molorer itaquaerovid molecul lendiatur, eniet que nis explaborum hit alit, cusam, eum quiae conserest aperuptat velissum, arum assim et inimend ipsaerum nobis eicatur, volorecusape qui sequati osandeb itasitatum et et enderuntia ea simus, eos alia ditaquis ad molupta as elitiunt ommolesti offic to cor molupta nus et pa nat.

Ga. Epta aut fuga. Et adictasimus nis es ut volore prorepratur maios et andant es ex ex est, sit voluptas at.

Henihicate doloreh endusae. Cearum qui culloritium quost, nosanim fuga. Sequid quam elicime nihiliq uassit ad magnime nus nonsernam estis coriat voles dolorae nimusamus dolores ut fuga. Et magnisq uatiam velluptatur alitiam, to conem. Nem re evellat mo volorem oluptur si cusam faccum dus, alibea ium num que etur? Qui opta perum quam acepres etur?

# Noten

## Hoofdstuk 1

1. Uit: Verslag Week van het Lege Gebouw, editie 2014.
2. Opgetekend door de redactie n.a.v. een gesprek met enkele medewerkers van het Rijksvastgoedbedrijf, januari 2017.

## Hoofdstuk 2

1. Zie ook: M. Bovens [2012]. *Verslag Onderwijs-bijeenkomst 21 juni 2012. Herbestemming in het Onderwijs*. In opdracht van het Nationaal Programma Herbestemming; Herbestemmingsteam en Rijksbouwmeester [2012]. *Herbestemming in het onderwijs. Aanzet tot profielen voor herbestemmingsprofessionals*; J. Janssen, T. van den Ende, L. Zaaijer en M. van der Putten [2016]. *Tien suggesties voor de nieuwe rol van de erfgoedprofessional*. Platform VOER; J. van de Voorde [2017]. *Naar een duurzame instandhouding van het gebouwde erfgoed*. In opdracht van de Vereniging van Architecten werkzaam in de Restauratie, Vakgroep Restauratie en GA-Platform Restauratie en de eindpublicaties behorende bij editie 2013-2017 van de Week van het Lege Gebouw, te raadplegen via [www.weekvanhetlegegebouw.nl](http://www.weekvanhetlegegebouw.nl).
2. Uit: Verslag Week van het Lege Gebouw, editie 2013.

## Hoofdstuk 3

1. Informatie over de projecten zijn te vinden op de website van de Reinwardt Academie: [www.reinwardt.ahk.nl/samenwerking/projecten/](http://www.reinwardt.ahk.nl/samenwerking/projecten/). Aanvullende projectinformatie is te vinden op de website van de Reinwardt Community in het dossier 'Erfgoed en ruimte': [www.reinwardtcommunity.nl/nl/page/17025/dossier-erfgoed-ruimte](http://www.reinwardtcommunity.nl/nl/page/17025/dossier-erfgoed-ruimte).
2. Meer informatie over het lectoraat Cultureel erfgoed: [www.reinwardt.ahk.nl/onderzoek/lectoraat/](http://www.reinwardt.ahk.nl/onderzoek/lectoraat/).
3. Denk aan de NEN-bladen 2767 en 8021 om de staat van onderhoud en gebruikswaarde in kaart te brengen, SWOT-analyse, DESTEP-analyse, omgevingspsychologische scan, een financiële taxatie en het 3G-model [gebouw, gebied gebruikers].

## Hoofdstuk 4

1. Transformatieteam en SBR [2010]. 'Transformatie kantoren gaat niet vanzelf. Onderzoek naar onorthodoxe maatregelen in tien cases'. In opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

2. SHS Delft is een stichting die voor en door studenten gerund wordt. Een mooi voorbeeld van herbestemming die door en voor studenten in de praktijk gebracht wordt. Door regelmatige wisseling van bestuur - net als bij een studentenvereniging - heeft deze stichting al heel wat herbestemmers voortgebracht.
3. In 2016 was de gemeente Eindhoven bijvoorbeeld de koploper qua omzetting van vierkante meters leegstand in woningen.
4. Crisislab [2015]. 'Wonen in een transformatiewoning. Wat vinden bewoners daarvan?'. In opdracht van het Ministerie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
5. Renate van der Zee [2016]. 'Vergeet duurzaam, circulair bouwen heeft de toekomst'. In: *HP De Tijd*, november 2016.
6. Deze bijdrage kwam tot stand dankzij interviews met: Devon Baars, Haagse Hogeschool; Niek Bargeman, Provincie Noord-Brabant; Frank Buchner, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed; Marco Dijkshoorn, Van Ommen en De Groot; Sanne Hoekstra, Haagse Hogeschool; Anne van Kuijk, Provincie Noord-Brabant; Susan Lammers, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed; Merel Mulders, Gemeente Breda; Johan Timmermans, Stichting Herbestemming Vast(erf)goed; Sjors de Vries, Ruimtevolk. Teun van den Ende, secretaris van het Herbestemmingsteam, verzorgde de redactie van deze bijdrage.

## Hoofdstuk 5

1. S. Gelinck [2012]. *Juweeltjes van herbestemming. 17 parels voor de stad*. SBR/Aedes.
2. Met de herziening van de Woningwet in 2015 zijn nieuwe spelregels voor de sociale huursector van kracht geworden en is de speelruimte van woningbouwcorporaties beperkt.
3. K. de Graaf [2007]. *Geschiedenis als Grand-legger. Voorbeeldenboek projectontwikkeling en cultuurhistorie*. Projectbureau Belvédère/NEPROM.
4. I. van 't Klooster [2013]. *Reactive! Vernieuwers van de Nederlandse architectuur*. trancityvaliz.
5. P. Meurs, M. Steenhuis, J.P. Corten, S. Gelinck en F. Strolenberg [2017]. *Reuse, Redvelop and Design. How the Dutch Deal with Heritage*. nai010 uitgevers.
6. Ministerie van OCW [2011]. *Kiezen voor karakter. Visie Erfgoed en Ruimte*.
7. S. Gelinck en F. Strolenberg [2014]. *Rekenen op Herbestemming. Idee, aanpak en cijfers*

van 25+1 gerealiseerde projecten. nai010 uitgevers.

8. In het boek *Rekenen op Herbestemming* gaven ontwikkelaars inzage in hun boekhouding en daaruit bleek dat bij allerlei creatieve vormen van financiering in meer dan de helft van de gevallen cofinanciering door een bank onvermijdelijk was (p. 277 en volgende).
9. Zie *Rekenen op Herbestemming*, p. 244 en volgende.

## Hoofdstuk 5 RVB

1. Uit: Verslag Week van het Lege Gebouw, editie 2013.
2. Uit: Verslag Week van het Lege Gebouw, editie 2013.
3. Opgetekend door de redactie n.a.v. een gesprek met enkele medewerkers van het Rijksvastgoedbedrijf, januari 2017.

## Hoofdstuk 6

1. Deze visie van Nils Bonder en Stef Weekers van CONSULT (<https://consult.amred.nl>) is opgetekend door Martine Zoeteman met ondersteuning van Ankie Petersen naar aanleiding van een uitgebreid interview.

## Hoofdstuk 7

1. Zie ook: R. Knoop en M. Schwarz [red.] [2017]. *Straatwaarden: in het nieuwe speelveld van maatschappelijke erfgoedparktijken*. Reinwardt Academie/Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten.
2. De Duitsgezinde Nationaalsocialistische Beweging [NSB] maakte vanaf 1 juni 1936 (tweede pinksterdag) gebruik van een in 1936 aangekocht terrein voor het houden van de zogenaamde 'Hagespraken'. Op het terrein van de huidige camping De Goudsberg is nog een restant van het voormalige openluchttheater aanwezig, wat bekend staat als de Muur van Mussert. Het bouwwerk was eind 2017 onderwerp van discussie in de media, vanwege het al dan niet toekennen van een monumentenstatus onder druk van bouwplannen op de locatie.
3. H. Meijer [2015]. 'Een gebouw is een verhaal', *Platform VOER*. 12 maart 2015, [www.platformvoer.nl/een-gebouw-is-een-verhaal/](http://www.platformvoer.nl/een-gebouw-is-een-verhaal/).
4. In een serie blogs op [www.museumrotterdam.nl](http://www.museumrotterdam.nl) komen de verschillende initiatieven die de status hebben aan bod.
5. De gemeente stelde deze visie op in juni 2017 met behulp van bewoners en ondernemers die een binding hebben met de stad.

## Hoofdstuk 8

1. M. van Gessel [2014]. 'What is, is the great guide is to what ought to be', [www.peasaggio.it/what-is-is-the-great-guide-is-to-what-ought-to-be-van-gessel](http://www.peasaggio.it/what-is-is-the-great-guide-is-to-what-ought-to-be-van-gessel).

it/what-is-is-the-great-guide-is-to-what-ought-to-be-van-gessel.

2. Nota Belvedere [1999]. *Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting*. VNG.
3. H. Renes [2011]. 'Landschap als erfgoed, Historische processen en gelaagde landschappen'. In: *Bulletin KNOB* [2011], 6, p. 201-222.
4. H. Muzaini [2016]. 'Lecture 2: Concepts', GEO-23306: Cultural and Historical Geography. Wageningen University (niet gepubliceerd).
5. K. Bosma en J. Kolen [2010]. *Geschiedenis en ontwerp, Een handboek voor de omgang met cultureel erfgoed*. Uitgeverij Vantilt.
6. D. Sijmons [2002]. 'Langs de klippen van Belvedere'. In: *Landkaartmos en andere beschouwingen over landschap*. nai010 uitgevers.
7. J. Stephenson [2008]. 'The cultural values model: an integrated approach to values in landscapes'. In: *Landscape and urban planning*, 84 [2], p. 127-139.
8. K. Bosma en J. Kolen [2010]. *Geschiedenis en ontwerp, Een handboek voor de omgang met cultureel erfgoed*. Uitgeverij Vantilt.
9. K. Bosma en J. Kolen [2010]. *Geschiedenis en ontwerp, Een handboek voor de omgang met cultureel erfgoed*. Uitgeverij Vantilt.
10. D.W. Rietveld, R.P. Rietveld en A. Mackic [2014]. 'Strategic interventions as a design approach'. In: *Vacancy Studies. Experiments & strategic interventions in architecture*. nai010 uitgevers.
11. A.J.P. Artemel [2016]. 'Hardcore Heritage': RAAAF's Latest Experiment in Historical Preservation. Metropolis 19 december 2016, [www.metropolismag.com/architecture/hardcore-heritage-raaaf-reveals-its-latest-experiment-in-historical-preservation/](http://www.metropolismag.com/architecture/hardcore-heritage-raaaf-reveals-its-latest-experiment-in-historical-preservation/).
12. D.W. Rietveld, R.P. Rietveld en A. Mackic [2014]. 'Strategic interventions as a design approach'. In: *Vacancy Studies. Experiments & strategic interventions in architecture*. nai010 uitgevers.
13. C. Bertram en E. de Jong [2008]. *Michael van Gessel, Onzichtbaar werk*. nai010 uitgevers.
14. M. van Gessel [2014]. 'What is, is the great guide is to what ought to be', [www.peasaggio.it/what-is-is-the-great-guide-is-to-what-ought-to-be-van-gessel](http://www.peasaggio.it/what-is-is-the-great-guide-is-to-what-ought-to-be-van-gessel).

## Hoofdstuk 9

1. Aldous Huxley [1932]. *Brave New World*.
2. Definitie volgens de derde betekenis in de *Oxford English Dictionary*.
3. Refererend aan het gelijknamige boek van Doug Saunders over de trek naar de stad in de huidige tijd en zijn studie naar deze plekken van aankomst.

# Illustratie- verantwoording

## Inleiding

P. 8: Bron: Internationaal Instituut voor Sociale Geschiedenis Amsterdam

## Deel1: Facts en Figures

P. 12-13: Fotograaf: Allard van der Hoek  
P. 14-15: Fotograaf: Johannes van Assem  
P. 16: Fotograaf: Erwin van Amstel  
P. 17 boven: Fotograaf: Liesbeth Dingemans  
P. 18-19: Fotograaf: Antonio Granata  
P. 20-21: Fotograaf: Bert Brouwenstijn

## Hoofdstuk 1

P. 31: Editie 2015  
Fotograaf: Liesbeth Dingemans  
P. 32 onder: Editie 2013  
Fotograaf: Allard van der Hoek  
P. 32: Editie 2016  
Fotograaf: Antonio Granata  
P. 33 boven: Editie 2015  
Fotograaf: Erwin van Amstel  
P. 33 onder: Editie 2015  
Fotograaf: Liesbeth Dingemans  
P. 34 boven: Editie 2016  
Fotograaf: Antonio Granata  
P. 34 onder: Editie 2016  
Fotograaf: Antonio Granata  
P. 35 boven: Editie 2014  
Fotograaf: Johannes van Assem  
P. 35 midden en onder: Editie 2017  
Fotograaf: Bert Brouwenstijn

## Hoofdstuk 2

P. 37: Fotograaf: Erwin van Amstel  
P. 38: Fotograaf: Johannes van Assem  
P. 42: Fotograaf: Antonio Granata  
P. 45: Illustraties: Jan Metz

## Hoofdstuk 3

P. 48: Door Waag Society, Dóra Kerekes

## Hoofdstuk 4

P. 62 boven: Bron: Bak; bewerking PBL. In: Beleidsstudie PBL en ASRE, 'Divergentie op de kantorenmarkt. Een onderzoek naar uitblijvend marktevenwicht', 27 november 2017, p. 9.  
P. 62 midden: Bron: LISA en Bak; CPB & PBL 2015; bewerking PBL. In: Beleidsstudie PBL en ASRE [2017], p. 11.  
P. 62 onder: Bron: Bak; bewerking PBL. In: Beleidsstudie PBL en ASRE [2017], p. 28.

P. 63 boven: Bron: Bak; bewerking PBL. Interactieve infographic PBL [20-11-2017]: <http://www.pbl.nl/infographic/leegstand-van-kantoren-gemnr=0&year=2017&type=kantoren>  
P. 63 midden-boven: Bron: Bak; bewerking PBL. Interactieve infographic PBL [20-11-2017].  
P. 63 midden-onder: Bron: Locatus; bewerking PBL. Interactieve infographic [7-9-2017]: <http://www.pbl.nl/infographic/leegstand-van-winkels-gemnr=0&year=2017&type=winkels>  
P. 63 onder: Bron: Locatus; bewerking PBL. Interactieve infographic [7-9-2017].

## Hoofdstuk 5

P. 68: Fotograaf: Pedro Sluiter |  
© Museum de Fundatie

## Hoofdstuk 7

P. 81: [www.blackheritagetours.com](http://www.blackheritagetours.com)  
P. 82: Fotograaf: Pink Pony Express |  
[www.pinkponyexpress.nl](http://www.pinkponyexpress.nl)  
P. 84: [www.vaneesterenmuseum.nl](http://www.vaneesterenmuseum.nl)  
P. 86 onder: Fotograaf: Joop Reijngoud |  
[www.belvedererotterdam.nl](http://www.belvedererotterdam.nl)  
P. 88: Fotograaf: Hans Mooren |  
[www.imagineic.nl](http://www.imagineic.nl)

## Hoofdstuk 8

P. 95: Fotograaf: Francine Kronenberg

## Hoofdstuk 9

P. 98: Fotograaf: Erwin van Amstel

## Hoofdstuk 10

P. 101-102: Fotograaf: Siënna Veelders

# Over de auteurs

**Anthony Aelbrecht** is afgestudeerd in het vakgebied architectuur met als specialisatie stedelijke projecten en culturen aan de universiteit van Brussel, België en studeerde aan de Oslo School of Architecture and Design in Oslo, Noorwegen. Hij heeft in het verleden gewerkt met Brussels Cooperation Architects and Studies [BE], 2A+P/A [IT], Baukuh [IT], OFFICE Kersten Geers David Van Severen [BE] en werkt momenteel bij Stéphane Beel Architects [BE].

**Nancy van Asseldonk** is neerlandica, werkte voorheen bij het Stadsarchief Amsterdam en sinds 2007 bij de Reinwardt Academie. Zij coördineerde het onderzoeksproject Cultuur in Context, was studieleider in de bachelor en nu senior docent en onderzoeker in het lectoraatsproject Straatwaarden. In 2015 organiseerde zij de derde editie van de Week van het Lege Gebouw als coördinator van het Heritage Lab, onderdeel van het Amsterdam Creative Industries Network.

**Nils Bonder** heeft als huisvestingsadviseur bij PRC (nu Arcadis) gewerkt en is vervolgens verantwoordelijk geweest voor het bedrijfsvastgoed van SNS REAAL waar hij de transformatie van het eigen retail-vastgoed en de modernisering van de bedrijfsportefeuille heeft geleid. Sinds 2015 is hij verantwoordelijk voor de adviesdienstverlening van AM Real Estate Development als directeur van CONSULT.

**Gerben van Dijk** is een fervent pleitbezorger van herbestemming en transformatie van leegstaand vastgoed. Als voorzitter van het Herbestemmings-team en directeur a.i. van de Stichting Brugwachtershuisjes geeft hij hier specifiek invulling aan. Daarnaast is hij betrokken bij Bouwstenen voor Sociaal, het platform voor maatschappelijk vastgoed. Verder treedt hij regelmatig op als herbestemmingdeskundige, geeft hij college op de Amsterdam School for Real Estate en schrijft hij columns en blogs. Eerder werkte hij voor De Bouwcampus, netwerk Vernieuwing Bouw en SBRCURnet. Gerben woont in Rotterdam en is daar politiek actief.

**Teun van den Ende** schrijft, onderzoekt en voedt het (online) debat over de transformatie van stad en landschap. Hij werkt sinds 2010 voor het College van Rijksadviseurs en is sinds 2015 secretaris van het Herbestemmingsteam. Zowel de publieke als de vakinhoudelijke discussie – en het spanningsveld daartussen – over erfgoed

waren voor Teun aanleiding om in 2013 Platform VOER op te richten.

**Natasja Hogen** studeerde Bouwkunde aan de Hogeschool van Amsterdam en Architectuurschiedenis aan de Vrije Universiteit Amsterdam. Zij werkt als docent bij de specialisatie Architectonische Techniek van de opleiding Built Environment aan de Hogeschool van Amsterdam, en als zelfstandig onderzoeker, adviseur en publicist op het gebied van cultureel erfgoed, herbestemming en restauratie. Samen met Elsbeth van Batum en Abram de Boer organiseerde zij de vierde editie van de Week van het Lege Gebouw.

**Francine Kronenberg** nam in 2017 deel aan de Week van het Lege Gebouw in Soesterberg. Naast haar opleiding landschapsarchitectuur aan de WUR volgde ze vakken aan de RUG over landschapsgeschiedenis, erfgoed en buitenplaatsen. Aan de Universiteit Wageningen en de Technische Universiteit Delft, en gedurende haar stage bij Copijn Tuin- en landschapsarchitecten heeft ze de verbinding gemaakt tussen de theorie van erfgoed en de praktijk van het landschapsarchitectonisch ontwerp. Momenteel is ze aan het afstuderen binnen het thema erfgoed, landschap en ontwerp.

**Ankie Petersen** is als stadshistoricus werkzaam binnen de architectuur- en erfgoedsector als onderzoeker, schrijver en projectmanager voor verschillende organisaties. In haar werk zoekt ze de verbinding tussen maatschappelijke ontwikkelingen, mensen en hun leefomgeving, en heeft ze speciale interesse voor thema's als inclusiviteit, feminisme en postkolonialisme. Ze was in 2016 als deelnemer en in 2017 als medeorganisator betrokken bij de Week van het Lege Gebouw.

**Maurits van Putten** is sinds 2014 actief lid van Platform VOER. Na het afronden van de Master Erfgoedstudies aan de VU werkte hij als freelancer voor onder andere Atelier Rijksbouwmeester, Federatie Instandhouding Monumenten, Nationaal Renovatie Platform en Podium voor Architectuur Haarlemmermeer en Schiphol. Sinds eind 2017 is hij als adviseur architectuurhistorie betrokken bij projecten op het snijvlak van Erfgoed en Ruimte namens de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

**Jacqueline Rosbergen** studeerde af aan de Technische Universiteit Delft als ontwerpend architect. Als adviseur scholenbouw en als zelfstandig architect was het thema erfgoed steeds favoriet.

Sinds 2002 is zij adviseur bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Zij ziet het verweven van de betekenis van erfgoed met ontwerpgegevens als de rode draad in haar werk. Hierbij laat zij een goed plan prevaleren boven behoud van historische waarde. De wisselwerking tussen haar werk en het onderwijs verruimt haar blik.

**Machiel Spaan** is architect en medeoprichter van het Amsterdamse M3H architecten. Maken en bouwen staan voorop. M3H heeft tientallen gebouwen in de bestaande stad ontworpen en gebouwd. Naast de praktijk is Machiel al sinds 1994 actief in het onderwijs en plaatst hij het maken en de zintuiglijke ervaring van de architectonische ruimte centraal. Van 2007 tot 2012 was hij hoofd van de afdeling Architectuur van de Academie van Bouwkunst Amsterdam. Hij organiseert onderwijsprojecten # waaronder de eerste editie van de Week van het Lege Gebouw # waarbij het maken, de relatie met de kunsten en interdisciplinariteit belangrijke drijfveren zijn. Op dit moment werkt hij aan een boek over zijn onderwijservaringen.

**Freek Schmidt** is architectuurhistoricus en is als universitair hoofddocent en waarnemend leerstoelhouder Architectuurgeschiedenis en Erfgoedstudies verbonden aan de faculteit Geesteswetenschappen en het interdisciplinaire onderzoeksinstituut CLUE+ aan de Vrije Universiteit Amsterdam. Daarnaast werkt hij als adviseur ruimtelijke kwaliteit voor verschillende gemeentes en publiceert hij regelmatig over architectuurgeschiedenis en ruimtelijk erfgoedkwesties.

**Frank Strolenberg** werkt al meer dan 25 jaar in het erfgoedveld. Een belangrijk thema in zijn werk is het leggen van de verbinding tussen erfgoed enerzijds en ruimtelijk-economische vraagstukken anderzijds. Het duiden van erfgoed in termen van tijd, plaats en betekenis is daarin de verbindende factor. Hij werkte als projectleider Belvedere [1997-2010] en programmamanager van het Nationaal Programma Herbesteding [2010-2015]. Momenteel werkt hij als programmamanager Toekomst Religieus Erfgoed [vanaf 2013] en Kennisstroom [vanaf 2017]. Sinds 2010 werkt hij in de bovengenoemde functies voor de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, daarnaast werkt hij als zelfstandige vanuit Frankenvrij.net.

Voordat **Stef Weekers** bij CONSULT in dienst trad was hij werkzaam bij management consultancy-bureau AT Osborne waar hij de afgelopen negen jaar adviseerde over strategische huisvesting- en vastgoedvragen bij voornamelijk eindgebruikers. Daarnaast was hij nauw betrokken bij gebieds-

herontwikkeling, onder meer als directeur van Wijkontwikkelingsmaatschappij Noordwest in Utrecht om de leefbaarheid en de sociaaleconomische ontwikkeling in de wijk Noordwest te verbeteren. Vanaf 2016 is Stef Weekers toegetreden tot het bestuur van RICS en is hij verantwoordelijk voor Memberservices & Network (MSN) en in die hoedanigheid is hij voorzitter van de MSN-commissie.

**Ruud van Wezel** is een bouwkundige en sociale wetenschapper. Hij houdt zich vooral bezig met Vastgoedmanagement als hoofddocent bij de Faculteit Management & Organisatie van De Haagse Hogeschool. Onder andere coördineert hij de Minor Facility Management & Real Estate, die start en finisht in een leeg gebouw in Den Haag of Haaglanden. Naast het docentschap is hij onderzoeker bij het Lectoraat Grootstedelijke Ontwikkelingen. De focus van zijn onderzoek ligt op de relatie tussen project- en gebiedsontwikkeling in het tijdsgewicht van circulaire economie en gebruiker oriëntatie.

**Siëna Veelders** is een erfgoedprofessional, en is afgestudeerd aan de Reinwardt Academie. Zij is gespecialiseerd in erfgoed en *placemaking*. Met een liefde voor Azië heeft zij tijdens haar studie werkervaring opgedaan in Hong Kong en Myanmar. Sinds 2016 is ze werkzaam als stedelijk erfgoedprofessional en *placemaker* bij STIPO.

**Martine Zoeteman** is oprichter van architectuurstudio STADvogels en is naast ontwerper ook schrijver en programmamaker. Het spanningsveld tussen de geplande en de geleefde stad staat centraal in haar praktijk. Daarnaast is ze de drijvende kracht achter de transformatie van 'De Besturing' in Den Haag van tijdelijk ateliercomplex naar duurzaam makerscollectief en voorzitter van het Dutch Creative Residency Network. In 2017 organiseerde ze de vijfde editie van de Week van het Lege Gebouw.

## Colofon

Eindredactie: Martine Zoeteman

Samenstelling en redactie: Ankie Petersen en Martine Zoeteman

Redactioneel advies: Gert-Jan Burgers, Linde Egberts en Freek Schmidt (CLUE+/Vrije Universiteit);  
Jacqueline Rosbergen en Frank Strolenberg (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

Tekstcorrectie: Rekel redactie

Grafisch ontwerp: Bert Brouwenstijn

Lithografie: Van Vliet dtp

Druk: Veldhuis Media B.V.

*Future proof! Nieuw vakmanschap in herbestemming* is in 2018 uitgegeven door Uitgeverij Matrijs. De Stichting Matrijs werd in 1981 opgericht om door middel van publicaties de belangstelling voor geschiedenis, landschap, archeologie en monumenten te bevorderen. Matrijs werkt zonder winstoogmerk.

Voor meer informatie:

Uitgeverij Matrijs

Postbus 670

3500 AR Utrecht

telefoon 030-2343148

e-mail [uitgeverij@matrijs.com](mailto:uitgeverij@matrijs.com)

website [www.matrijs.com](http://www.matrijs.com)

Afbeelding omslag:

Fotograaf: Gerben van Dijk

