

b. Verkenning herbestemming

Eerste prioriteit bij het herbestemmen van monumentale objecten is het inzichtelijk maken van de kansen en mogelijkheden van het gebouw, dan wel om de risico's en beperkingen helder in beeld te krijgen. In een herbestemmingverkenning worden alle relevante aspecten om tot een succesvolle herbestemming te komen onderzocht. Behalve de bouwkundige staat en de analyse van het casco, worden ook de restauratiebehoefte, de cultuurhistorische aspecten (eventueel ook archeologie), de planologische aspecten (bestemmingsplan) en de financieringsmogelijkheden (subsidies) in kaart gebracht. De verkenning vormt een eerste stap om te komen tot een haalbaar project.

Quickscan

Is er snel inzicht gewenst in de randvoorwaarden bij een herbestemmingsvraagstuk, dan kan een quickscan herbestemming uitkomst bieden. Bij een quickscan worden de volgende aspecten in beeld gebracht:

- *de monumentwaarden;* is er een redengevende monumentbeschrijving van het pand opgesteld waaruit blijkt wat de monumentale kwaliteiten van het object zijn? Heeft het object de status van beschermd (rijks)monument?

- *de bouwtechnische staat;* is er een recent bouwtechnisch rapport voorhanden waaruit de bouwtechnische staat van het pand blijkt?

- *planologische mogelijkheden;* wat zegt het huidige bestemmingsplan over de bestemming en de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie?

c. Haalbaarheidsonderzoek

Bij een haalbaarheidsonderzoek wordt dieper ingezoomd op de randvoorwaarden die het succes van een herbestemmingsproject bepalen.

Zo worden naast de waardenstelling en de analyse van het casco de volgende zaken in beeld gebracht:

- een omgevingsanalyse: de locatie waar het object zich bevindt, wordt geanalyseerd;
- het bestemmingsplan en ruimtelijk beleid van de gemeente;
- welke partijen spelen een rol (het krachtenveld);
- de exploitatieraming (het bepalen van de onrendabele top);
- de inventarisatie van mogelijke functies; welke nieuwe functies passen in het gebouw?
- financieringsmogelijkheden (subsidies);
- risicoanalyse.



Ontwerptips:

- *Neem de bestaande ruimte als inspiratiebron.*

Een goed ontwerp is erop gericht de ruimtewerking van het oorspronkelijke gebouw zoveel mogelijk tot zijn recht te laten komen. Dit geldt met name voor kerkgebouwen.

- *Doe recht aan de cultuurhistorische betekenis.*

De grote opgave bij het herbestemmen van monumentale gebouwen is het recht doen aan de specifieke cultuurhistorische betekenis. Karakteristiek, betekenis en context moeten leidend zijn voor de aanpassing van ieder gebouw. Dit vereist kennis en begrip van de wezenlijke kenmerken van een gebouw.

Monumentenhuys Brabant b.v.



Nuttige websites:

Monumentenhuys Brabant
www.monumentenhuysbrabant.nl

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
www.rce.nl

Nationaal Programma Herbestemming
www.herbestemming.nu

BOEi
www.boei.nl

Nationaal Restauratiefonds
www.restauratiefonds.nl

ONDERZOEK HERBESTEMMING

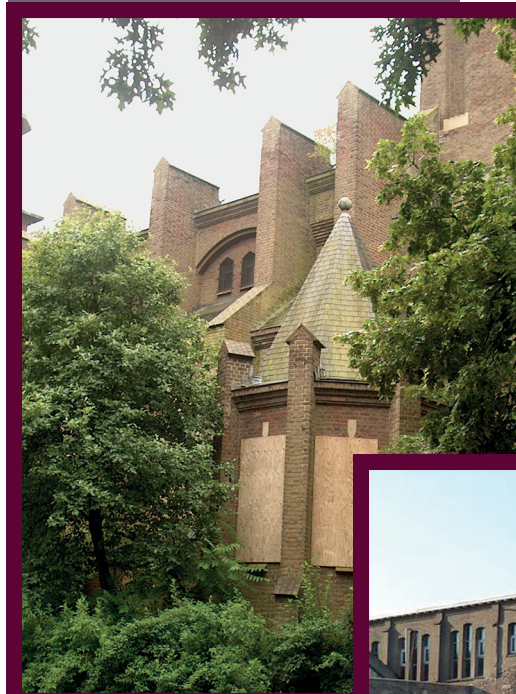
De problematiek

Nederland is een klein land met een hoge ruimedruk. Het is van groot belang om zuinig en zorgvuldig met onze leefomgeving om te gaan. Meer en meer wordt de vraag gesteld of nieuwe uitbreidingslocaties echt nodig zijn. Het buitengebied als zoeklocatie voor nieuwe uitbreidingen is niet meer vanzelfsprekend. Maatschappelijk wordt de vraag gesteld of er binnen het bestaande stedelijke gebied geen ruimte kan worden gevonden. Er is een toenemende roep om zo min mogelijk in het groen te bouwen.

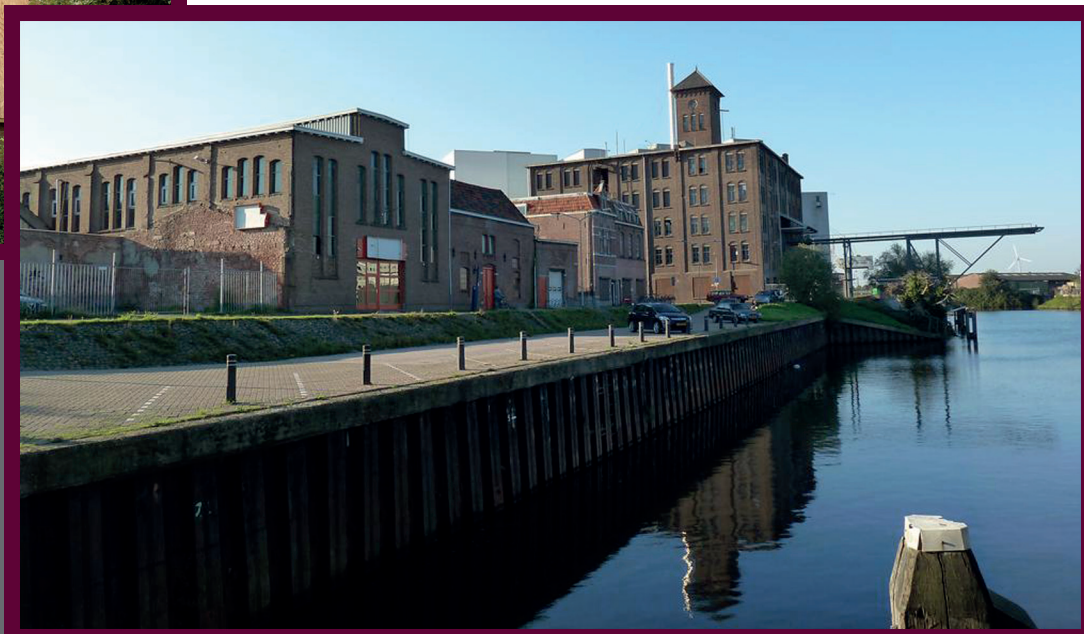
Volgens de laatste onderzoeken staat zeven miljoen m² kantoorruimte leeg. Maar daar blijft het niet bij. Veel bedrijventerreinen zijn toe aan herstructurering. Daarnaast zullen de komende jaren tal van industriële complexen, kazerneterreinen, kerken, kloosters en andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen hun functie verliezen en leeg komen te staan.

Het aantal leegkomende monumentale gebouwen groeit gestaag: elke dag één boerderij, elke week twee kerken en elke maand één klooster. Als een monument leegstaat, wordt het vaak niet of minder goed onderhouden met als gevolg verval van het gebouw en verlies van monumentale kwaliteiten.

Het zoeken naar een nieuwe functie voor de vele honderden cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die leeg komen, is dé uitdaging voor de komende tijd. Enerzijds om cultuurhistorische waarden, identiteit en ruimtelijke kwaliteit te behouden, anderzijds om een bijdrage te leveren aan het vinden van oplossingen voor het probleem van de schaarse ruimte. Door middel van herbestemming en hergebruik van monumentale gebouwen kan hier invulling aan gegeven worden. Dit vanuit visie 'behoud door ontwikkeling'. Het kan monumenten daadwerkelijk een nieuwe toekomst bieden.



Monumentenhuys Brabant b.v. is de werkmaatschappij van Stichting Behoud Monumenten Brabant; dit is een ideële stichting die zich ten doel stelt de kwaliteit van de integrale monumentenzorg in de provincie Noord-Brabant te bevorderen.



Monumentenhuys Brabant b.v.

Markt 9 4931 BR Geertruidenberg
Telefoon: 0162-511833 Fax: 0162-510788
E-mail: info@monumentenhuysbrabant.nl www.monumentenzorgbrabant.nl

MoMo

Het bevorderen van herbestemming is één van de belangrijkste speerpunten van het project Modernisering van de Monumentenzorg (Momo). Dit heeft geresulteerd in het Nationaal Programma Herbestemming. Naast het vergroten van kennis over de praktijk van herbestemming, voorziet het programma ook in concrete (financiële) ondersteuning bij herbestemmingsprojecten.

Per 1 november 2011 is de *“Subsidieregeling herbestemming monumenten”* in werking getreden. De rijksoverheid wil met deze regeling een bijdrage leveren in de kosten om de haalbaarheid van een herbestemming te onderzoeken en om in de tussentijd het monument wind- en waterdicht te houden. Subsidieaanvragen kunnen niet alleen ingediend worden voor rijksmonumenten, maar ook voor gemeentelijke monumenten en zelfs voor karakteristieke gebouwen zonder officiële monumentstatus.

Het Nationaal Restauratiefonds (NRF) biedt voor de eigenaren van rijksmonumentale kerken de mogelijkheid om een laagrentende lening te krijgen voor werkzaamheden die nodig zijn om het nevengebruik van kerkgebouwen te stimuleren. Hierbij moet gedacht worden aan het aanbrengen van faciliteiten (zoals sanitaire voorzieningen, verwarming of een pantry) waardoor de kerk, naast de eredienst, gebruikt wordt voor concerten, tentoonstellingen, vergaderingen, enz.

Om de kennis over herbestemming te bevorderen is de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gestart met een brochurereeks. In de brochure “Een toekomst voor kerken: handreiking voor de herbestemming van vrijkomende kerkgebouwen” wordt antwoord gegeven op veelgestelde vragen rond de verbouwing en herbestemming van monumentale kerken, alsook wordt informatie verstrekt over alle stappen die nodig zijn voor de verbouwing en/of herbestemming van een monumentale kerk. Een andere brochure is “Een toekomst voor boerderijen. Handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen”. Daarin worden uitgangspunten en richtlijnen genoemd om te komen tot een goed herbestemmings- en verbouwingsplan voor historische boerderijen. Nog meer brochures over andere monumentencategorieën zijn in ontwikkeling.



Agenda van Brabant

Ook de provincie Noord-Brabant heeft herbestemming hoog in het vaandel staan. Op 11 juli 2010 hebben Provinciale Staten de “Agenda van Brabant” vastgesteld. Daarin wordt een nieuw profiel van de provincie geformuleerd. De provincie concentreert zich voortaan op het ruimtelijk-economisch domein. In dat kader is er een focus op het vestigings- en leefklimaat. Monumenten zijn belangrijke kwaliteitsdragers van de ruimtelijke omgeving en regionale identiteit. Als zodanig dragen ze ook in positieve zin bij aan de ruimtelijk-economische ontwikkelingspotenties van een dorp, stad of regio.

Het monumentenbeleid kan bijdragen aan een duurzame gebiedsontwikkeling. Een speerpunt van het provinciale beleid hierbij is het hergebruik en de herbestemming van monumenten. Een passende functie vormt feitelijk de onderlegger voor een duurzaam behoud. Herbestemming vraagt om een actieve aanpak, waarbij het vinden van nieuwe economische dragers één van de uitdagingen is. Het traject er naar toe is heel divers. Het gaat om waardenstellend onderzoek, het leggen van verbindingen tussen partijen, het zoeken naar nieuw en passend (economisch verantwoord) gebruik, het verrichten van haalbaarheidsonderzoek, enz.

De complexiteit van het proces vereist een team van deskundigen, dat maatwerk kan leveren.



Het Monumentenhuis zorgt daarvoor.

Tips:

■ **Laat u inspireren door succesvolle herbestemmingsprojecten.** Succesvolle projecten werken inspirerend waardoor er draagvlak ontstaat bij de verschillende projectpartners.

■ **Breng het monument goed in beeld.**

Om te kunnen komen tot een succesvolle herbestemming is het van belang dat alle belangrijke kenmerken en eigenschappen van een object goed in beeld worden gebracht. Het kennen van de cultuurhistorie, de technische staat, de identiteit van het pand en zijn omgeving en de functies zijn belangrijke randvoorwaarden voor het slagen van het project.

Haalbaarheidsonderzoek herbestemming

Herbestemmen is vaak een ingewikkeld proces, waarbij veel verschillende factoren het succes of het mislukken van een project bepalen. De planfase is bij herbestemmingsprojecten cruciaal. Door het doen van onderzoek naar de mogelijkheden van herbestemming kan in een vroeg stadium duidelijk worden of een project wel of niet haalbaar is. Aan ideeën voor een nieuwe invulling ontbreekt het meestal niet, maar het is de vraag of de beoogde bestemming economisch en technisch haalbaar is, en of het recht doet aan het gebouw en de omgeving.

Het Monumentenhuis Brabant is een kenniscentrum op het gebied van cultureel erfgoed en beschikt over integrale kennis die bij de herbestemming van monumentale gebouwen goed van pas komt.

Tips:

■ **Zoek een passende functie bij een gebouw.**

De grote opgave bij herbestemming van monumentale gebouwen is om recht te doen aan de specifieke cultuurhistorische betekenis van het gebouw in zijn nieuwe functie. Een functie moet bij een gebouw passen, zowel technisch als emotioneel.

■ **Betrek al vroeg de juiste partijen.**

Bij het herbestemmen van monumentale objecten komen onder andere vergunningprocedures, financieringsconstructies en bouwkundige en architectonische expertise aan de orde. Het is verstandig om de verschillende partijen al in een vroegtijdig stadium bij elkaar te brengen, zodat ervaringen en kennis kunnen worden uitgewisseld.

■ **Vertrouw op kennis en ervaring van specialisten**

Herbestemmen is een ingewikkeld proces, wat specialistische kennis en ervaring vereist. Aanbevolen wordt om specialisten op de verschillende (deel)terreinen te betrekken bij een herbestemmingstraject.



a. Waardenstellend onderzoek

Op het gebied van waardenstellend onderzoek kan het Monumentenhuis u van dienst zijn met een breed scala aan producten. Naast de quickscan monumentwaarden, waarbij objecten globaal beoordeeld worden aan de hand van plussen en minnen, vervaardigt het Monumentenhuis Brabant redengevende monumentbeschrijvingen, voert het bouwhistorisch onderzoek uit en stelt cultuurhistorische verkenningen op. Voor de inhoud van deze producten wordt verwezen naar ons infoblad *“Waardenstellend onderzoek”*.

Dienstverlening Monumentenhuis

Voor ondersteuning in de planfase biedt het Monumentenhuis Brabant de volgende producten aan:

- a. **waardenstellend onderzoek**
- b. **verkenning herbestemming**
- c. **haalbaarheidsonderzoek**