



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

*Aandachtspunten
bij onderzoek naar
herbestemming*



**INITIATIEFNEMERS DIE EEN WAARDEVOL OUD
GEBOUW EEN NIEUWE FUNCTIE WILLEN GEVEN,
LATEN DE MOGELIJKHEDEN DAARTOE VAAK EERST
ONDERZOEKEN. DAT STIMULEERT HET RIJK MET
SUBSIDIE. DIT INFORMATIEBLAD HELPT U EEN
GOEDE ONDERZOEKSOPDRACHT TE GEVEN.**

Herbestemmingen zijn meestal complex en kennen soms al een langere voorgeschiedenis, waardoor zij bijna altijd maatwerk zijn. Voordat u een oud gebouw een nieuwe functie geeft, is het daarom belangrijk dat u juist dát onderzoek kunt laten uitvoeren dat u nú nodig hebt. De *Subsidieregeling stimulerend herbestemming monumenten* geeft de aanvrager dan ook veel vrijheid om dit onderzoek naar eigen inzicht in te richten. De volgende punten helpen u uw onderzoeksvraag aan te scherpen.

De onderzoeksvraag

Wat wilt u precies dat het onderzoek oplevert? Vraag het onderzoeksbureau om het concrete probleem en uw vraag op te nemen in de inleiding van het rapport en deze toe te lichten. Dit dwingt u en de onderzoekers tot het formuleren van een heldere opdracht. Het lijkt vreemd, maar niet iedereen neemt voldoende tijd om na te denken over de exacte onderzoeksoopdracht. In een gesprek met een of meer bureaus kan de opdracht worden aangescherpt en wordt duidelijk of de expertise van het bureau bij uw vraag past. In het gesprek komt ook de voorgeschiedenis aan bod. Wat is er al gebeurd en wat betekent dit voor het nu uit te voeren onderzoek? En op welke aannames is uw vraag gebaseerd? Kloppen die wel?

Weet u echt zeker dat u niks aan het cultuurhistorisch waardevolle gebouw mag veranderen? Misschien is dat wel een misvatting. Tot slot: wees realistisch. Een herbestemmingsonderzoek is een verkenning naar de mogelijkheden en dus ook onmogelijkheden. Bouw tussen u en de onderzoekers tussentijdse terugkoppelmomenten in, zodat de conclusie geen verrassing is.

Randvoorwaarden

Bepaal vooraf de 'onderzoekruimte'. Is deze beperkt door randvoorwaarden of is er juist een vrije benadering nodig? Soms is duidelijk dat het onderzoek al beperkt is door factoren die niet kunnen worden beïnvloed. Dit kan ook gevolgen hebben voor de volgorde van verschillende onderzoeken. In een krimpgebied bijvoorbeeld, waar al ruimschoots voorzien is in bepaalde functies, kan het zinvol zijn om eerst een onderzoek te doen naar levensvatbare functies en pas daarna te kijken welke er bij het gebouw passen. In andere gevallen is er juist een vrije denkoefening nodig. Bijvoorbeeld omdat de randvoorwaarden zo knellend zijn dat vrijwel elke oplossing bij voorbaat onmogelijk lijkt. Het kan helpen om even net te doen alsof al die randvoorwaarden er niet zijn. Dat kan een nieuwe oplossingsrichting of een briljant idee opleveren en argumenten om de knellende randvoorwaarden bij te stellen.

Aspecten en diepgang

Bepaal vooraf welke aspecten u wilt laten onderzoeken en hoe ver u daarbij wilt gaan. Naarmate de herbestemming de fase van uitwerking nadert, neemt de gedetailleerdheid van het onderzoek toe. Mogelijke ingrediënten van onderzoek zijn:

- *Cultuurhistorische kenmerken* Bouwhistorische en cultuurhistorische kenmerken en een ruimtelijke analyse zeggen iets over de betekenis van het gebouw voor zijn omgeving. Welk verhaal wilt u in de toekomst over het gebouw vertellen? Welke kenmerken en waarde vormen de basis van uw plan?
- *Bouwtechnische staat* Is er sprake van schade? Welke maatregelen zijn er nodig om die te herstellen en wat kost dat? En wat gebeurt

< De Broerenkerk uit 1512 in Zwolle heeft in 2013 een metamorfose ondergaan tot boekwinkel

er als u het herstel niet direct uitvoert? Wat moet nu, en wat kan best wachten?

- **Mogelijke nieuwe functies** Welke functies passen het beste bij het gebouw?
- **Marktverkenning** Aan welke functies is er behoefte in de gemeente of regio?
- **Financiële haalbaarheid** Wat zal de restauratie kosten? Hoe hoog zijn de exploitatielasten? Welke opbrengst is er mogelijk? Wat is de taxatiewaarde? En welke mogelijkheden tot financiering hebt u?
- **Planologische mogelijkheden** Ga over de planologische mogelijkheden in gesprek met de gemeente. Welke functies hebben een meerwaarde voor de gemeente? En is de gemeente bereid het bestemmingsplan aan te passen? Wat zien omwonenden als kansen? Welke behoefte hebben zij?

Van waarde naar uitgangspunten

Laat een waardestelling of bouwhistorisch onderzoek vertalen naar uitgangspunten voor de herbestemming. Een analyse van de cultuurhistorische waarde is een onmisbaar ingrediënt voor een succesvolle herbestemming. Het is immers ook deze waarde die u mee wilt nemen naar de toekomst en die de economische waarde van het gebouw bepaalt. Cultuurhistorisch onderzoek zoomt in en uit. Het zoomt in op belangwekkende details, maar plaatst het gebouw ook in zijn omgeving. Het gaat in op de bouw- en gebruiksgeschiedenis, en op de maatschappelijke betekenis. Van belang is dat er vanuit de waarde ook uitgangspunten worden benoemd voor de herbestemming. Wat is de essentie van het gebouw? Welke aspecten zijn bepalend of uniek? En waar zit dan ruimte om letterlijk ruimte te geven aan een nieuwe functie? Welk aspect kan worden benadrukt of hersteld? Welke aanknopingspunten voor nieuwe functies schuilen er in de gebruiksgeschiedenis? Hoe komt de cultuurhistorische waarde van het gebouw in de nieuwe situatie het beste tot zijn recht?



Vandaag de dag brengt de Van Nellefabriek in Rotterdam uit 1930 mensen op het gebied van vormgeving en communicatie onder één dak samen

De spelers in het veld

Vraag het onderzoeksbureau alle partijen te benoemen die bij de herbestemming een rol spelen. Nodig belangrijke organisaties uit om actief mee te denken. Een onderzoek levert naast resultaten ook betrokkenheid op van mensen die u nodig hebt om de herbestemming te realiseren. Bijvoorbeeld door ze voor het onderzoek te interviewen, of door ze uit te nodigen voor een *workshop*. Dit moet dan wel expliciet in de opdracht aan het bureau worden meegegeven. Een actieve betrokkenheid levert vaak later in het traject winst op in tijd, inhoudelijke steun en geld. Bovendien is het handig om te weten bij wie u in het vervolgtraject kunt aankloppen. Soms is het verstandig om plannen in alle stilte voor te bereiden, maar dit kan er ook voor zorgen dat er cruciale informatie ontbreekt.

Gevangenis de Blokhuispoort in Leeuwarden is gebouwd in 1870 en tegenwoordig een cultuurcentrum >



Vier bunkers bij Ommen die sinds eind jaren vijftig dienden om munitie in op te slaan, vormen nu het ideale, prikkelarme woonverblijf voor autistische patiënten



HET OERLOF
1875

1875

Aanbevelingen voor het vervolg

Vraag het onderzoeksbureau aanbevelingen te geven voor vervolgstappen, prioritering of fasering. Het resultaat van het onderzoek is meestal een rapport. Daarmee blijft een deel van de kennis die het bureau heeft opgedaan onbenut. De onderzoekers hebben zich gedurende een aantal maanden intensief in uw gebouw verdiept. Het is daarom interessant om te weten welke mogelijke vervolgstappen of prioriteringen in het proces zij zien. Wanneer er bijvoorbeeld sprake is van een omvangrijke restauratieachterstand, is het wellicht mogelijk om de aanpak daarvan op een slimme manier te faseren, waardoor het gebouw zijn nieuwe functie al gedeeltelijk kan krijgen. Als u deze aanbevelingen niet in het rapport wilt hebben opgenomen, kunt u er ook naar vragen in een afrondend gesprek na afloop van het onderzoek.

Selectie van een onderzoeksbureau

Hoe vindt u een onderzoeksbureau dat gespecialiseerd is in het soort onderzoek dat u wilt hebben? Bureaus zijn vaak gespecialiseerd in een bepaald soort onderzoek, zoals bouwhistorisch onderzoek, cultuurhistorisch onderzoek of financiële berekeningen. Uw opdracht vereist een of meer disciplines. Schakel een bureau in dat aantoonbaar ervaring heeft met deze disciplines. Zoek op internet, vraag referenties en bekijk eerder uitgevoerde onderzoeken. ☒

< **Foto voorzijde** De voormalige Nedinsco-fabriek in Venlo huisvest nu o.a. gemeentelijke kantoren, diverse mediabedrijven met studio's, horeca en starterswoningen.
Foto City Life Venlo

Dit is een publicatie van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
www.cultureelerfgoed.nl

Wilt u meer weten of advies over dit onderwerp, neem dan contact op met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed:
InfoDesk, 033 – 421 7 456, info@cultureelerfgoed.nl

Afbeeldingen: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

September 2014



De nu voor het dorp Heerle te grote Gertrudiskerk uit 1864 heeft er twee bestemmingen bij gekregen: dorpshuis en huisartsenpraktijk



Deze brochure geeft aanbevelingen voor eigenaren van monumentale gebouwen die onderzoek willen doen naar de mogelijkheden van herbestemming. Herbestemmingen zijn complexe trajecten met een lange aanlooptijd. De herbestemming van een monument is maatwerk; voordat het gebouw een nieuwe functie krijgt, moet het eerst duidelijk worden welke mogelijkheden er zijn. Daarom is het belangrijk om gericht onderzoek uit te laten voeren.

Met kennis en advies geeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de toekomst een verleden.