



# MEER RUIMTE CREËERT RUIMTE.



#7

KIEMEN VAN HET NIEUWSTE BRABANT



# 10

Dit jaar organiseerde BrabantKennis vier debatavonden over Het Nieuwste Brabant. We zijn het gesprek aangegaan met betrokken Brabanders. Achter kartonnen dozen vertelden zij improviserend en inspirerend over hun versie van het nieuwste Brabant. In deze reeks trendboekjes staan tien betrokken Brabanders centraal die met hun verhaal een bredere trend of ontwikkeling in beeld brengen. In dit nummer wordt aandacht geschonken aan vrijkomend erfgoed, de kansen die leegstand biedt en de meerwaarde van herbestemming. Jeroen van de Ven, betrokken bij de herbestemming van De Gruyter Fabriek, vertelt over welke afwegingen een rol zouden moeten spelen bij herbestemming.

Joks Janssen, directeur BrabantKennis

# HET NIEUWSTE BRABANT IS EEN BRABANT MET EEN HERBESTEMMING.

De psalmen en gebeden galmen er nog na en wie goed oplet kan de koekjes en de smeerolie er nog ruiken. Noord-Brabant staat vol met gebouwen die hun oorspronkelijke functie hebben verloren en wachten op een nieuwe bestemming. In onze provincie zetten vele vrijwilligers en organisaties zich in voor het behoud van erfgoed. De komende jaren zal het aantal gebouwen dat zijn functie verliest toenemen. Naast kerken ook fabrieken, postkantoren, boerderijen, enzovoorts. Welke kansen biedt leegstand en wat is de meerwaarde van herbestemming?

## **Transformeren is het nieuwe bouwen**

Het is nog niet eens zo heel lang geleden dat we in Nederland niet zo moeilijk deden over sloop. Zeker industriële panden werden vaak de moeite van het bewaren niet waard gevonden. Wanneer een gebouw zijn oorspronkelijke functie verloor, betekende dat opruimen zodat er ruimte ontstond voor nieuwe gebouwen. Tegenwoordig zijn we voorzichtiger met de sloopkogel. In een tijd waarin duurzaamheid de norm is, wordt een leegstaande fabriek een kans in plaats van een obstakel dat vooruitgang in de weg zit. Nu nieuw ontwikkelen

en verkopen als verdienmodel onder druk staat, wordt herbestemming meer regel dan uitzondering. CHV in Veghel, De Gruyter Fabriek in 's-Hertogenbosch en de Helmondse Cacaofabriek: ze hebben allemaal een nieuwe bestemming gekregen. Transformeren is het nieuwe bouwen.

Bewaren heeft voordelen en biedt kansen. Kerken, scholen, boerderijen en fabrieken behoren tot ons erfgoed. Ze zijn ijkpunten voor onze regionale identiteit. Hoewel herinneringen in hoofden zitten, kleven ze ook aan stenen. Fysieke verwijzingen naar het verleden zijn onontbeerlijk om het verleden levend te houden. Gebouwen hebben een samen-bindende functie: een gezamenlijk verleden verbindt mensen.

**WAT VOOR DE ÉÉN WAARDEVOL IS,  
KAN VOOR DE ANDER WAARDELOOS ZIJN.**

Het steeds grotere aanbod van leegstand dwingt echter ook tot kiezen. Wat bewaar je? Want wat voor de één waardevol is, kan voor de ander waardeloos zijn. Dat maakt kiezen ingewikkeld. Want hoe weten we zeker dat iets wat we nu weggooien over veertig jaar niet als 'zonde' wordt gezien? Onze huidige keuzes zeggen iets over onze tijd. Ze laten zien wat wij [nu] belangrijk vinden. We kunnen checklisten maken en zoveel mogelijk vinkjes zetten, maar uiteindelijk heeft zo'n lijstje geen eeuwigheidswaarde. Die onzekerheid is de enige constante in ons denken over erfgoed.

**HERBESTEMMING IS INTERESSANT DOOR HET HUWELIJK DAT ONTSTAAT TUSSEN DE OUDE EN DE NIEUWE FUNCTIE.**



## Weg met de stolp

Het mooie is dat juist die onzekerheid kansen biedt. Want ook nieuwe functies zijn niet in beton gegoten. Door onze herinneringen aan gebouwen niet onder een stolp te zetten, maar ermee aan de slag te gaan, gaat er goed leven. De stenen, kozijnen en draagbalken van leegstaande panden zijn de schetsen van het nieuwste Brabant. Die schetsen kunnen door herbestemming ingekleurd worden en van vorm veranderen. Wie de stolp van het verleden verwijdert, laat het heden toe. Een fabriek wordt dan een restaurant, een school een atelier voor kunstenaars en een kerk bijvoorbeeld een supermarkt. Soms liggen de oorspronkelijke en nieuwe functie dicht bij elkaar. Soms zijn ze ook veel verder van elkaar verwijderd. Dat is precies de kracht van herbestemming. Het huwelijk dat ontstaat tussen de oude en de nieuwe functie, tussen de omgeving en het pand, maakt een herbestemming interessant.

Bijkomend voordeel: over een paar jaar is een echtscheiding geen enkel probleem. Zo blijft er ruimte voor innovatie, voor nieuwe inzichten en voor veranderende inzichten. Want, nogmaals, wat we nu belangrijk vinden, kan over tien jaar helemaal anders zijn. Mooi, toch?

## EEN OVERHEID KAN ZICH LATEN STUREN DOOR ONDERNEMENDE BURGERS.

### Meerwaarde

Een huwelijk tussen oud en nieuw heeft zowel waarde als meerwaarde. Waarde omdat cultureel erfgoed mogelijkheden biedt voor toerisme en culturele activiteiten. En meerwaarde omdat erfgoed de vastgoedwaarde in de omgeving verhoogt en bijdraagt aan de tevredenheid van burgers over hun leefomgeving. Vaak stimuleert een succesvolle herbestemming ook andere activiteiten. Die kunnen economisch zijn, maar net zo vaak hebben ze een sociaal aspect. De buurt is trots op een nieuwe culturele *hotspot* of een ondernemerscollectief. Een herbestemming dient vaak als katalysator voor een reeks nieuwe, innovatieve activiteiten. Een buurt knapt er van op. We weten dus dat bewaren zinvol is, we weten alleen niet altijd wat en hoe te bewaren. Dat is een spagaat die volop kansen biedt. De impuls om leegstand en herbestemming te reguleren is sterk. En een duurzame stedelijke ontwikkeling kan ook niet zonder gedegen beleid. Maar juist bij herbestemming is het



zaak de boel niet dicht te timmeren. Experimenteerruimte is nodig. Herbestemmen is een nieuwe praktijk die vraagt om andere strategieën. Zeker nu traditionele partijen, zoals overheden, projectontwikkelaars en corporaties, zich als gevolg van de vastgoedrecessie terugtrekken uit gebiedsontwikkeling.

### Behoeft van de burger

Het spel verandert van karakter: minder grootschalig gepland en meer organisch van onderop. Een overheid kan zich laten sturen door ondernemende burgers. Op talloze plekken zetten vrijwilligers zich in om een oud gebouw te bewaren. Vaak bedenken zij zelf al een nieuwe functie. Zo wordt een leegstaande boerderij een kinderopvang en buurthuis, omdat de wijk daar behoefte aan heeft. De overheid hoeft daarin geen keuze te maken. De inzet van omwonenden rechtvaardigt nu al een keuze om iets te behouden. Erfgoed is iets van ons allemaal en dat betekent dat we niet alles hoeven te reguleren. Betrokkenheid van burgers laat zien wat we belangrijk vinden.

**ERFGOED IS IETS  
VAN ONS ALLEMAAL.**

Functies zijn tijdelijk geworden. Ze zijn veranderlijk. Het is noodzaak om van die tijdelijkheid een blijvende waarde te maken om betrokkenheid, ondernemingszin en *communities* te behouden. Ook als ze moeten verhuizen naar een ander pand.

E G

# VRAGEN & DILEMMA'S

L  
V A N A F

3  
,- Euro



LEEG

#7 KIEMEN VAN HET NIEUWSTE BRABANT 10/11

VERKOO

ALLES

VANAF

2

Euro

- Hoe kan en wil de provincie burgerinitiatieven op het gebied van herbestemming de ruimte geven en tegelijkertijd samen met hen optrekken?
- Het economisch rendement van herbestemming is niet altijd duidelijk. Voorzichtig ontstaan rekenmodellen, maar onfeilbaar zijn die niet. Hoe kunnen we partijen meenemen en mee laten investeren in herbestemming zonder dat de meerwaarde in cijfers is uit te drukken?
- Er is op dit moment meer aanbod dan vraag en ergens moet dat verschil worden weggewerkt. Moeten we daarom naast een agenda voor de opwaardering en herontwikkeling van kansrijk erfgoed niet ook gaan werken aan een agenda voor de geleidelijke afstoting en sloop van kansarm vastgoed?

## LEEGSTAND IN BRABANT

**250**  
Vrijkomende kerken

**50.000 m<sup>2</sup>**  
Vrijkomende Rijkskantoren

**11%**  
Leegstaande winkelruimte

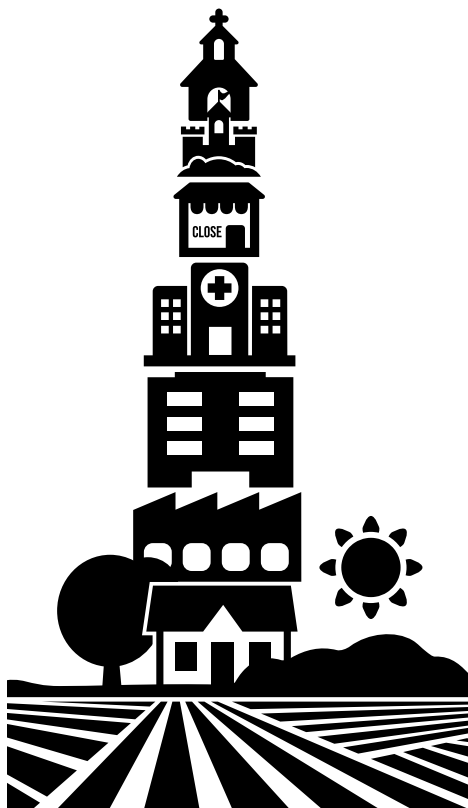
**Onbekend**  
Vrijkomende zorgcomplexen

**15%**  
Leegstaande kantoren

**930 ha**  
Uitgeefbaar bedrijventerrein

**45.828**  
Leegstaande woningen

**4.300**  
Vrijkomende boerderijen



BRON: ALTERRA (2014), CBS (2013), DENKKRACHT UTRECHT (2014),  
PROVINCIE NOORD-BRABANT (2014), RLI (2014)

# HERBESTEMMEN IS NOODZAAK VOOR BEHOUD

## De gebruiker centraal

Jeroen van de Ven is architect en stedenbouwkundige. Vanaf 2000 is hij directeur van Tarra architectuur & stedenbouw. Van de Ven heeft de herontwikkeling van De Gruyter Fabriek in 's-Hertogenbosch mede vormgegeven. Daarnaast is hij vakcoördinator architectuur in opdracht van Rijksbouwmeester en begeleidt hij afgestudeerden bij de eerste stappen in de praktijk.

Toen ik afstudeerde aan de Technische Universiteit Eindhoven stapte ik met een tas vol maquettes en mijn afstudeerscriptie naar mijn eerste werkgever. Die tas is nooit open geweest; we hebben het alleen over mijn scriptie gehad. Die ging over Sir Edwin Lutyens, een architect die op een bijzondere manier met zijn opdrachtgevers omgaat. Hij kan de wensen van de opdrachtgever omzetten naar een technisch verhaal. Zo ontstaat een ontwerp dat heel dicht bij de voorkeuren van de opdrachtgever ligt.

**HERBESTEMMEN IS NIET ALLEEN  
EEN TECHNISCHE DISCIPLINE, MAAR  
VOORAL EEN MAATSCHAPPELIJKE  
EN CULTURELE OPGAVE:**

BRON: FRANK STROLENBERG, PROGRAMMAMANAGER  
RIJKSDIENST VOOR HET CULTUREEL ERFGOED



**MET EEN NIEUWE FUNCTIE VOOR  
EEN OUD GEBOUW HET VERLEDEN  
TASTBAAR EN LEVEND TE HOUDEN.**

Op die manier werken we bij Tarra nog steeds. We schenken niet alleen aandacht aan de esthetiek van onze ontwerpen. Ik vind het belangrijker om goed te luisteren naar de opdrachtgever. Als architect moet je alles weten over de wensen van de toekomstige gebruiker. Dat klinkt logisch, maar lang zijn die wensen vergeten. De gebruiker werd slechts een onderdeel van het pakket van eisen. Voor mij staat hij juist centraal.

### De Gruyter Fabriek

Bij de herbestemming van De Gruyter Fabriek in 's-Hertogenbosch hadden we te maken met een willekeur aan creatieve gebruikers met uiteenlopende wensen. Flexibiliteit bleek de oplossing. De investeerder transformeerde de fabriek tot een degelijk gebouw, zonder dat de afzonderlijke kamers helemaal af waren. Het nodige werd gedaan, de rest vulden de gebruikers wel in. Zo is er een heel interessant en gevarieerd programma ontstaan in de voormalige fabriek.

HERBESTEMMINGSPROJECTEN MET  
EEN TOEKOMSTIGE WOONFUNCTIE.

Deze manier van werken is makkelijk uit te voeren als de herbestemming een werkfunctie betreft. Wil je van een oude fabriek of voormalig kantoor woningen maken, dan heb je als



architect met veel meer regels te maken. In Oosterhout hebben we Schriek's Koekfabriek omgevormd tot een wooncomplex. Dat betekent wel dat we de gevel aan hebben moeten passen. Vroeger was dit *not done*. Nu is het bespreekbaar, omdat herbestemmen wordt gezien als een noodzaak voor behoud.

## DAAR IS LEF VOOR NODIG.

### Flexibel wonen

De volgende stap is dat we die flexibiliteit zoals in De Gruyter Fabriek gaan toepassen in herbestemmingsprojecten met een toekomstige woonfunctie. Daar is lef voor nodig. Er moet geld worden gestoken in de omgeving om er voor te zorgen dat mensen er ook daadwerkelijk willen wonen. Woningcorporatie Trudo in Eindhoven heeft het aangedurfd. Op Strijp-S hebben ze in oude fabrieken muren gezet en een ontsluiting gemaakt. Daarna kwamen de *trolleys* met complete keukens en badkamers binnengereden. De rest mochten de bewoners zelf doen. De schilfers hingen letterlijk nog aan het plafond.

Deze projecten tonen één voor één aan dat de plek waar het gebouw staat, cruciaal is voor het succes van de herbestemming. Een goed gebouw op de verkeerde plek of een verkeerd gebouw op de goede plek, dat maakt nogal een verschil. Waarde verschilt sterk per locatie. Een goede plek

is de basis voor ontwikkeling. Mensen moeten er willen werken of wonen. Een gebouw kan bouwtechnisch een perfect gebouw voor herontwikkeling zijn, maar als de locatie niet interessant is dan mislukt het ongetwijfeld. Architecten moeten dus ook opgeleid worden om te leren slopen. Dat is op dit moment te weinig aan de orde.

### Verbindende rol van provincie

De rol van de provincie bij herbestemming is in positieve zin veranderd. Vroeger zag je dat ze een beleidsmatige aanpak had om dingen van bovenaf te verdelen en te organiseren. Nu zie je dat veel initiatieven tevoorschijn komen als een soort *pop-up* van onderaf. De rol is dus omgedraaid: de Provincie ondersteunt projecten in de kiem door haar kennis te delen en mensen met elkaar in contact te brengen. Daarnaast durft ze risico's te nemen. In Noord-Brabant worden projecten die niet direct winst maken, maar sociaal-economisch wel erg belangrijk zijn, gesteund. Daar wordt in heel Nederland jaloers naar gekeken.

*Jeroen van de Ven is directeur van Tarra architectuur en stedenbouw te 's-Hertogenbosch. Tarra heeft een integrale 'herbestemmingsscan' ontwikkeld voor gebouweigenaren die leidt tot nieuwe, creatieve mogelijkheden voor behoud en benutting. Voor meer informatie [www.tarra.nl](http://www.tarra.nl)*

# HERBESTEMMEN IS HET DANKBAAR GEBRUIK MAKEN VAN HET VERHAAL VAN HET GEBOUW.

BRON: JEROEN VAN DE VEN, TARRA

## Colofon

Uitgave BrabantKennis, februari 2015, [info@brabantkennis.nl](mailto:info@brabantkennis.nl), [www.brabantkennis.nl](http://www.brabantkennis.nl), @brabantkennis Tekst Mijke Pol, Rob van Ooijen Eindredactie Heidi Buijtelts Ontwerp Total Public Fotografie Willeke Machiels, Marc Bolsius, Erik van den Burgt, Melchert Meijer van Schlochtern, GLOW Eindhoven 2013 (Claus Langer) Druk Kampert Nauta.

BrabantKennis is het platform waar strategische kennis van en over Brabant wordt verzameld, ontwikkeld en gedeeld. BrabantKennis staat voor onafhankelijk vooruitdenken; het bekijkt de toekomst van de Brabantse samenleving vanuit wisselend perspectief. Naast het verzamelen en analyseren van data, het opstellen van trendverkenningen en scenariostudies, voedt BrabantKennis ook het publieke debat met discussies en lezingen. Volg ons op [www.brabantkennis.nl](http://www.brabantkennis.nl) of op Twitter @brabantkennis.



**Brabant  
Kennis**