

---

## Ruimtelijk erfgoedbeleid in transitie



Onderzoek naar de facilitat(iefact)or Modernisering Monumentenzorg

Bezien vanuit professionele, commerciële, ontwikkelende marktpartijen

Amsterdam, 27 november 2015

*ir. P.W. Hagedoorn*

Masterscriptie, MRE 09-11

[pwhagedoorn@gmail.com](mailto:pwhagedoorn@gmail.com)

---

---

---

---

## Colofon

titel rapport	Ruimtelijk erfgoedbeleid in transitie
ondertitel	Onderzoek naar de facilitat(iefact)or Modernisering Monumentenzorg Bezien vanuit professionele, commerciële, ontwikkelende marktpartijen
plaats en datum	Amsterdam, 27 november 2015
status	definitief
auteur	ir. P.W. (Peter) Hagedoorn
mentor	dr. R.W. (Reynier) Overhoff
begeleiders ASRE	dr. C. (Cees-Jan) Pen (eerste) prof. dr. E.F. (Ed) Nozeman (tweede)

Amsterdam School of Real Estate

Master of Real Estate

---

---

*Je gaat het pas zien, als je het door hebt (Crujff)*

---

---

## Voorwoord

Met deze Masterthesis ter afronding van mijn MRE opleiding, heb ik me verdiept in een niet alledaags onderwerp, namelijk het herbestemmen van gebouwd erfgoed.

De beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) in 2009 en de daaruit resulterende wetswijziging in 2012 in het Bro – die per saldo erfgoedzorgers uit de vermeende hindermacht in de achterhoede, juist een plek in de ruimtelijke voorhoede biedt – trok mijn aandacht.

Exact op het moment dat erfgoedzorgers als inspirator en facilitator met leegkomend of leegstaand gebouwd erfgoed, ruimtelijke ontwikkelingen kunnen initiëren en versterken, ondervindt de bouw- en vastgoedsector de grote gevolgen van een lange, meervoudige, financiële en economische crisis. De omslag in de ruimtelijke ordening van groei naar krimp leidt daarbij niet alleen tot een crisis in de vastgoed- en gebiedsontwikkeling. Hiermee lijkt ook het voortbestaan van het Nederlandse gebouwde culturele erfgoed, door de al geruime tijd sterk groeiende voorraad aan leegstand onder (rijks)monumentale en anderszins karakteristieke gebouwen, definitief ernstig in gevaar te komen.

De nieuwe realiteit (b)lijkt geen tijdelijke dip, maar verandert permanent de verhoudingen tussen overheid, burger, eigenaren, bouw- en vastgoedsector en doorbreekt de status quo over hoe de omgang en het behoud van cultuurhistorische waarden moeten worden geregeld. Het adagium van het Herbestemmingsteam 'er is een wereld van het erfgoed en die van het vastgoed: twee werelden die mijlenver uit elkaar staan, maar door omstandigheden elkaar naderen' bleef in mijn gedachten hangen – in mijn nieuwsgierige zoektocht naar kansen voor bedreigde monumentale gebouwen in (ver)stedelijk(t)e gebieden.

De voor u liggende Masterthesis is dan ook een verkenning naar de rol die marktpartijen op zich kunnen nemen door gebiedsgerichte ontwikkelingen te initiëren onder inzet van de cultuurhistorie. Gaandeweg het onderzoek bleek het onderzoeksveld en de materie niet alleen erg boeiend, maar ook veel omvangrijker en vaak minder tastbaar dan verwacht. Dit is onder andere een gevolg van het feit dat de MoMo en de nieuwe realiteit voor alle partijen nog een onontgonnen kennisgebied vormen, waarvan slechts grote lijnen van de modernisering door de Rijksoverheid zijn uitgezet dat derhalve gaandeweg materialiseert.

In dit kader wil ik dan ook als eerste Reynier Overhoff uitgebreid bedanken voor het klankbord dat hij is geweest om dit vakgebied verder te kunnen verkennen. Dit geldt ook voor de geïnterviewde marktpartijen. Daarbij wil ik de heren Cees Jan Pen en Ed Nozeman hartelijk danken voor de tips en adviezen die hebben geleid tot deze Masterthesis.

Last but not least, gaat grote dank uit naar een ieder die weet heeft gehad van deze thesis, het scriptieproces en de wijze waarop men mij daarin heeft gesteund.

Amsterdam, 27 november 2015

*ir. P.W. Hagedoorn*

Masterscriptie, MRE 09-11  
[pwhagedoorn@gmail.com](mailto:pwhagedoorn@gmail.com)

---

# Inhoudsopgave

## Managementsamenvatting

<b>1.</b>	<b>Ruimtelijk erfgoedbeleid in transitie .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Erfgoedzorg in Nederland .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Probleemstelling .....</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>Doelstelling .....</b>	<b>3</b>
<b>1.4</b>	<b>Vraagstelling .....</b>	<b>4</b>
<b>1.5</b>	<b>Onderzoeksmodel en afbakening .....</b>	<b>4</b>
<b>1.6</b>	<b>Relevantie .....</b>	<b>5</b>
<b>1.7</b>	<b>Leeswijzer .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Kantelpunt in Erfgoed- en Ruimtebeleid .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Eigentijds Erfgoedmanagement .....</b>	<b>7</b>
2.1.1	<i>Vermaatschappelijking van de Erfgoedzorg .....</i>	<i>7</i>
2.1.2	<i>Erfgoedmanagement in de Ruimtelijke Ordening en Gebiedsontwikkeling .....</i>	<i>8</i>
2.1.3	<i>Herbestemmen cultureel erfgoed als (ver)stedelijk(t)e gebiedsopgave .....</i>	<i>9</i>
<b>2.2</b>	<b>Beleidsnota's Belvédère &amp; Modernisering Monumentenzorg (MoMo) .....</b>	<b>10</b>
2.2.1	<i>Impulsprogramma Belvédère .....</i>	<i>11</i>
2.2.2	<i>Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) .....</i>	<i>13</i>
2.2.3	<i>Post-Belvédère tijdperk .....</i>	<i>16</i>
<b>2.3</b>	<b>Kennisontwikkeling en erfgoed-paradigmashift .....</b>	<b>17</b>
2.3.1	<i>Kennisinfrastructuur Belvédère en Netwerk Erfgoed en Ruimte .....</i>	<i>18</i>
2.3.2	<i>Paradigmashift – drie perspectieven op ruimtelijke erfgoedzorg .....</i>	<i>19</i>
2.3.3	<i>Kennisleemtes .....</i>	<i>21</i>
<b>2.4</b>	<b>Integratie en doorwerking cultuurhistorie gebiedsontwikkelingsproces .....</b>	<b>23</b>
2.4.1	<i>Cultuurhistorisch onderzoek .....</i>	<i>23</i>
2.4.2	<i>Doorwerking van de cultuurhistorie in de reguliere Ruimtelijke ordening processen .....</i>	<i>24</i>
2.4.3	<i>Proces van coalitievorming: verevening .....</i>	<i>25</i>
<b>2.5</b>	<b>Conclusie Gemoderniseerd Ruimtelijk Erfgoedbeleidskader .....</b>	<b>26</b>
<b>3.</b>	<b>Methodologie .....</b>	<b>29</b>
<b>3.1</b>	<b>Casestudie selectie .....</b>	<b>29</b>
<b>3.2</b>	<b>Methode van onderzoek .....</b>	<b>31</b>
<b>3.3</b>	<b>Analyse en vastlegging .....</b>	<b>33</b>
<b>3.4</b>	<b>Betrouwbaarheid en validiteit .....</b>	<b>34</b>

---

<b>4.</b>	<b>Cultuurhistorie in de Ruimtelijke Ordening .....</b>	<b>35</b>
<b>4.1</b>	<b>Noorderhaven   Gebiedsherontwikkeling te Zutphen.....</b>	<b>35</b>
4.1.1	<i>Plangebied   Erfgoed- en Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis.....</i>	<i>35</i>
4.1.2	<i>Gebiedsgericht Transformatieproces   Erfgoed en Ruimte.....</i>	<i>36</i>
4.1.3	<i>Inbedding Cultuurhistorie.....</i>	<i>37</i>
4.1.4	<i>Vereveningsproces en erfgoederen.....</i>	<i>38</i>
4.1.5	<i>Ervaringen ontwikkelende marktpartij.....</i>	<i>39</i>
4.1.6	<i>Conclusies.....</i>	<i>40</i>
<b>4.2</b>	<b>Cereol   Gebiedsherontwikkeling te Utrecht .....</b>	<b>43</b>
4.2.1	<i>Plangebied   Erfgoed- en Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis.....</i>	<i>43</i>
4.2.2	<i>Gebiedsgericht Transformatieproces   Erfgoed en Ruimte.....</i>	<i>44</i>
4.2.3	<i>Inbedding Cultuurhistorie.....</i>	<i>45</i>
4.2.4	<i>Vereveningsproces en erfgoederen.....</i>	<i>46</i>
4.2.5	<i>Ervaringen ontwikkelende marktpartij.....</i>	<i>46</i>
4.2.6	<i>Conclusies.....</i>	<i>47</i>
<b>4.3</b>	<b>Indië   Gebiedsherontwikkeling te Almelo.....</b>	<b>50</b>
4.3.1	<i>Plangebied   Erfgoed- en Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis.....</i>	<i>50</i>
4.3.2	<i>Gebiedsgericht Transformatieproces   Erfgoed en Ruimte.....</i>	<i>51</i>
4.3.3	<i>Inbedding Cultuurhistorie.....</i>	<i>52</i>
4.3.4	<i>Vereveningsproces en erfgoederen.....</i>	<i>54</i>
4.3.5	<i>Ervaringen ontwikkelende marktpartij.....</i>	<i>54</i>
4.3.6	<i>Conclusies.....</i>	<i>55</i>
<b>4.4</b>	<b>Vergelijking cases.....</b>	<b>57</b>
<b>5.</b>	<b>Conclusies en Aanbevelingen .....</b>	<b>60</b>
<b>5.1</b>	<b>Beantwoording deelvragen.....</b>	<b>60</b>
<b>5.2</b>	<b>Beantwoording hoofdvraag .....</b>	<b>61</b>
<b>5.3</b>	<b>Aanbevelingen.....</b>	<b>63</b>
<b>5.4</b>	<b>Reflectie .....</b>	<b>64</b>
	<b>Bibliografie .....</b>	<b>64</b>
	<b>Index .....</b>	<b>74</b>
<b>Bijlage I</b>	<b>Procesmodel   Gebiedsontwikkeling marktpartijen .....</b>	<b>79</b>
<b>Bijlage II</b>	<b>Operationalisatie   Ruimtelijk Erfgoedbeleidskader .....</b>	<b>81</b>
<b>Bijlage III</b>	<b>Casestudies   contactpersonen leads-generatie .....</b>	<b>89</b>
<b>Bijlage IV</b>	<b>Casestudies   Selectie .....</b>	<b>91</b>
<b>Bijlage V</b>	<b>Casestudies   Geraadpleegde experts .....</b>	<b>93</b>

---

## Managementsamenvatting

De Erfgoedzorg in Nederland is sinds het afgelopen decennium in transitie. Cultuurhistorie is in die tijd uitgegroeid tot een sleutelthema voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Ruimtelijke ordening is de overheid, net zoals in de erfgoedzorg, lange tijd een dominante speler geweest. Door decentralisatie en publiek-private samenwerking kregen ontwikkelende marktpartijen steeds meer taken toebedeeld die van oudsher bij de overheid lagen. De Rijksoverheid heeft door het innovatie- en investeringsprogramma Belvédère en voor de gebouwde erfgoedzorg met de beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) de Erfgoedsector en de Ruimtelijke ordening geïntegreerd. Hoewel het Belvédère-experiment een groeiend proces is geweest om diverse partijen bij de inbreng van cultuurhistorie te betrekken, hebben ontwikkelende marktpartijen maar weinig aandacht gekregen.

Om inzicht in de doorwerking van het Rijksbeleid op deze marktpartijen te verkrijgen, wordt in dit onderzoek een vergelijking getrokken tussen de beleids- en de projectpraktijk onder de 'koplopers' in deze markt, die uit eigen initiatief zijn gestart met het gebiedsgericht herontwikkelen van cultureel erfgoed. Het onderzoek zoekt antwoord op de centrale vraag:

*In hoeverre en op welke wijze heeft het door de Rijksoverheid ingezette ruimtelijk erfgoedbeleid (een gewenste) uitwerking op professionele, commerciële, ontwikkelende marktpartijen?*

Uit de literatuur blijkt dat het Rijk verwacht dat door het Gemoderniseerd Ruimtelijk Erfgoedbeleidskader het spel van gebiedsontwikkeling sneller en zuiverder gespeeld kan worden, waarin alle partijen zelf een nieuwe positie vinden in de zorg voor het erfgoed in gebiedsgerichte ontwikkelingen. Dit beoogt het Rijk op vier punten te doen, door:

- gebouwde cultuurhistorische waarden vóóraan in de ruimtelijke ordeningsprocessen van gebiedsherontwikkelingen te borgen;
- verevening als proces van coalitievorming te stimuleren, waarmee een nieuwe manier van samenwerken ontstaat om de economische meerwaarde van erfgoed (die directe kosten, maar indirecte en externe baten kent) als bijdrage in het proces te activeren;
- vermaatschappelijking te bevorderen waarbij maatschappelijke organisaties, burgers en andere belanghebbenden op gelijkwaardige voet met professionele erfgoedzorgers worden gebracht;
- kennisontwikkeling van zogeheten wetenschappelijke erfgoedparadigma's, waardoor meerdere strategieën in omgang met het gebouwde cultureel erfgoed mogelijk zijn.

In de praktijk blijkt dat cultuurhistorie formeel is terug te vinden in het gebiedsherontwikkelsproces. Wel verschilt de wijze waarop de cultuurhistorie is ingebracht en verloopt het nog niet overal vlekkeloos. Ook de waarde die aan cultuurhistorie wordt toegekend, verschilt. Verevening heeft in alle drie de casussen een andere rol gespeeld en is verschillend door betrokken partijen beleefd. Daar waar partijen elkaar niet nodig hebben, geldt dat verevening geen cruciale rol speelt. Indien het tegenovergestelde zich voordoet, resulteert een open houding en samenwerking bij het zoeken naar gezamenlijk belang in oplossingen. Voor wat betreft de vermaatschappelijking is in de bestudeerde praktijk nergens sprake van particulier initiatief in de vorm van stakeholders. Wel wordt geëxperimenteerd met shareholders. De erfgoedparadigma's zijn geen holistische verschijningsvormen. In elke case komen meerdere elementen uit verschillende paradigma's terug.



---

Marktpartijen ervaren de Modernisering van de Monumentenzorg in het algemeen als positief, alsmede borging van cultuurhistorische waarde vooraan in het proces: dit schept kaders en duidelijkheid. De rol van de overheid op gemeentelijk niveau ervaren marktpartijen echter negatief; zij constateren een gebrek aan kennis en open communicatie. Daarnaast wordt de lokale overheid ook als concurrent ervaren, of zijn er ervaringen dat de overheid te veel petten op heeft in processen rond herbestemming.

Concluderend blijkt dat er voldoende indicaties zijn dat het veranderde overheidsbeleid in de handelingen of gedachtesgangen van ontwikkelende marktpartijen door is gedrongen:

- Het planologisch instrumentarium wordt in alle casussen nog niet volledig gebruikt, maar de casussen stemmen over de volle breedte beschouwd hoopvol dat de stakeholders de ingeslagen weg zullen vervolgen, aangezien uit de casussen blijkt dat de samenleving ook op dit niveau wil participeren;
- De verevening wordt het minst teruggevonden in de praktijkverkenning – hoewel van cruciaal belang in lastige gebiedsontwikkelingen met cultureel erfgoed als gemeenschappelijke opgave;
- Vermaatschappelijking is ook in de gebiedsontwikkeling een feit. Uit de praktijkverkenning is niet naar voren gekomen dat ontwikkelende marktpartijen dit als vervelend ervaren. Onduidelijk is of deze inspraak op den duur een gezichtsbepalende vorm aan zal nemen voor de uiteindelijke uitvoer van projecten.
- De praktijkverkenning geeft indicaties dat sprake is van een verbreed erfgoedbegrip, wat van belang is voor vermaatschappelijking en samenwerking tussen diverse stakeholders. De casestudies geven de indruk dat het kunnen switchen tussen, en kunnen denken vanuit meerdere paradigma's effectief is in het bereiken van een gemeenschappelijke doel met behoud van cultuurhistorische waarde.

De MoMo blijkt een facilitator voor de marktpartijen, omdat zij het makkelijker maakt om met cultureel historisch erfgoed aan de slag te gaan. De MoMo is derhalve een factor van belang, maar wordt nog niet ten volle benut. Om de doorwerking van het MoMo beleid, de wetten en regels verder te versterken, is het van belang om het ervaren gebrek aan kennis bij de overheid aan te pakken. Het is aan te bevelen meer opgeleide medewerkers met kennis van de nieuwe erfgoedzorg in het werkveld in te brengen. Marktpartijen dienen zich te bekwamen in verevening als proces van coalitievorming. Wellicht ligt voor gebiedsontwikkelaars hier een nieuwe regierol besloten.

Het hier uitgevoerde onderzoek is verkennend van aard. Conclusies zijn daarmee indicatief. Vervolgonderzoek naar de doorwerking van het MoMo beleid is nodig voor verdere verificatie en validatie.

---

---

---

# 1. Ruimtelijk erfgoedbeleid in transitie

## 1.1 Erfgoedzorg in Nederland

De geschiedenis van bescherming van architectonisch en landschappelijk erfgoed in Nederland is ruim een eeuw oud en is ontsprongen aan particuliere initiatieven. Sinds 1911 zetten actieve burgers zich bijvoorbeeld in voor de waardering en het behoud van waardevolle Nederlandse monumenten en cultuurlandschappen bij een van de oudste particuliere erfgoedverenigingen Heemschut (Erfgoedvereniging Heemschut, 2015). De georganiseerde erfgoedzorg wordt echter al snel een overheidsaangelegenheid – de Rijkszorg – die een dominantere ontwikkelingsgang door weet te maken. In 1874 kwam het College van Rijksadviseurs voor de Monumenten van Geschiedenis en Kunst tot stand. Onder het Ministerie van Binnenlandse Zaken groeit de in 1875 opgerichte afdeling Kunst en Wetenschappen, via enkele splitsingen en wederom fusies, uit tot de huidige Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) in 2009, nu vallend onder het Ministerie van Onderwijs, Cultuur & Wetenschap. De RCE behartigt voor het Rijk de erfgoedzorg over vier vakgebieden: monumenten, archeologie, cultuurlandschap en collecties (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2015).

Na een aantal decennia van institutionalisering van de monumentenzorg volgt pas de monumentenwetgeving. Zo worden onder de Monumentenwet 1961 de eerste architectonische rijksmonumenten aangewezen. Deze wet was er op gericht zoveel mogelijk oude gebouwen en structuren van voor 1850 te beschermen. De wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog ging namelijk ten koste van veel oude gebouwen en soms zelfs van gehele stadscentra. Objecten en stads- en dorpsgezichten werden zodoende door het Rijk wettelijk beschermd. In de jaren '70 en '80 werken gemeenten, particulieren en organisaties samen om de leefbaarheid in de historische binnensteden te verbeteren. Subsidies vanuit het Rijk ondersteunen deze ontwikkelingen.

Met de Monumentenwet 1988 volgt een stevige herziening, waarin voor het eerst ook gemeentelijke bevoegdheden voor monumenten worden geregeld. Het bestand met gebouwd erfgoed groeit met jongere bouwkunst (1850-1940), de restauratieachterstand wordt onder meer door nieuwe subsidiefaciliteiten aangepakt en met de decentralisatie groeit de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg uit tot kennisinstituut en verkrijgt zij wettelijke taken (Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap, 2009).

Daar waar monumentenzorg voor het behoud van het gebouwde erfgoed zich succesvol van externe ontwikkelingen heeft weten te isoleren, wordt aan het einde van de twintigste eeuw het denken tussen de Erfgoedsector en Ruimtelijke ordening gestimuleerd. De sectoraal georganiseerde monumentenzorg is door de groeiende complexiteit van de behoudsopgave op haar grenzen gestuit: enerzijds door de in de afgelopen eeuw fasegewijze hernieuwde belangstelling voor historische landschappen, anderzijds door de grootschalige verstedelijkingsopgave onder de (extra aanvulling op de) Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (VINEX), waarin de rijksoverheid een grootschalig bouwprogramma introduceert (1995-2005) (Renes, 2011). Naast deze interne ontwikkelingen, groeide ook de populariteit van erfgoed door externe veranderingen zoals democratisering en mondialisering. Hierdoor ontstaat een ware erfgoedindustrie, waarin monumenten een marktwaarde vertegenwoordigen waarop in economisch opzicht kan worden gekapitaliseerd (Netwerk Erfgoed & Ruimte, 2013). Aan het eind van twintigste eeuw wordt eveneens duidelijk dat de erfgoedzorg en het monumentenstelsel het resultaat zijn van een reeks aanpassingen, die continu geëvalueerd en bijgesteld, maar al enige decennia niet meer in haar geheel en in al haar aspecten tegen het licht gehouden is (Ministerie Onderwijs Cultuur en Wetenschap, 2009).

---

## 1.2 Probleemstelling

In het afgelopen decennium heeft in Nederland een kleine revolutie plaatsgevonden in de erfgoedzorg. Cultuurhistorie is in die tijd uitgegroeid tot een sleutelthema voor ruimtelijke ontwikkelingen van steden en regio's. Aan erfgoed wordt heden ten dage een positieve en productieve rol toegekend voor het vormgeven van een nieuwe toekomst (Netwerk Erfgoed & Ruimte, 2013). Niet langer wordt erfgoedzorg als autonome activiteit gezien, maar als onderdeel van de ruimtelijke planvorming (Corton & Geurts, 2014). Hierin loopt Nederland niet voorop. In het Verenigd Koninkrijk, Frankrijk en Duitsland ging namelijk de vernieuwing tussen Erfgoed en Ruimte al eerder van start – waarin erfgoed meer proactief is ingezet als bouwsteen voor ruimtelijke ontwikkeling (Netwerk Erfgoed & Ruimte, 2013).

De Rijksoverheid heeft door het innovatie- en investeringsprogramma Belvédère (1999-2009) en voor de gebouwde erfgoedzorg middels de beleidsbrief 'Modernisering van de Monumentenzorg' (2009), feitelijk het huwelijk tussen de Erfgoedsector en de Ruimtelijke ordening gearrangeerd (Netwerk Erfgoed en Ruimte, 2012). Dit heeft aan een meer gebieds- en ontwikkelingsgerichte erfgoedzorg bijgedragen, waarbij het cultureel erfgoed onderling verbonden wordt met andere ruimtelijke ontwikkelopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2011). Pas met de beleidsbrief MoMo geeft de rijksoverheid planologische invulling voor de omgang met de gebouwde bovengrondse cultuurhistorie om deze vroegtijdig in te brengen in ontwikkelingsprocessen. Resultaten van de modernisering zijn onder andere dat per 1 januari 2012 de cultuurhistorie in bestemmingsplannen (moet) zijn geborgd (Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, 2008). Ook is in de MoMo opgetekend dat van gemeenten een proactief herbestemmingsbeleid wordt verwacht (Zijlstra H. , 2010).

De beleidsnota Belvédère is op interdepartementaal initiatief van vier ministeries (LNV, OC&W, VROM en V&W) tot stand gekomen met als doel de cultuurhistorie richtinggevend te maken in de ruimtelijke inrichting. Het in hoofdzaak ontwerpgerichte programma kent twee dominante kernthema's. Enerzijds het versterken van de tijdige inbreng van de cultuurhistorische en ontwerpende disciplines bij ruimtelijke opgaven en anderzijds het aankweken van een meer toekomstgerichte visie op het gebouwd en landschappelijk erfgoed, tot uitdrukking gebracht in de slogan 'behoud door ontwikkeling'.

Het projectbureau Belvédère geeft uitvoering aan de gelijknamige beleidsnota. Het programma eindigt in 2009, maar verdere uitwerking van het beleid volgt na die periode. Zo kan de MoMo gezien worden als het sluitstuk van Belvédère. De projectorganisatie Belvédère is onder andere opgegaan in het Nationaal Programma Herbestemming om verder invulling te geven aan het ten uitvoer brengen van het ingezette beleid én om de leegstand te bestrijden, onder de vlag van de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed (RCE).

Alhoewel de feitelijke integratie van de Erfgoedzorg met de Ruimtelijke ordening in de praktijk nog achterloopt (Ministerie van OC&W, 2009), dienen zich echter reeds nieuwe uitdagingen aan. Deze nieuwe uitdagingen bestaan niet alleen uit de realiteit van het gewijzigde erfgoedbeleid, maar zijn eveneens de resultante van een terugtrekkende (rijks)overheid, omslag in de ruimtelijke ordening (van groei naar krimp) en de crisis in vastgoed- en gebiedsontwikkeling (Netwerk Erfgoed & Ruimte, 2013).

Helder is dat de acceptatie, implementatie en uitvoering van deze wijzigingen tijd nodig zullen hebben. Voorgaande suggereert dat er sprake is van een paradigmashift. Bosma (2008) spreekt bijvoorbeeld van het post-Belvédère tijdperk, waarin het cultuurplanolo-

---

gisch gedachtegoed en instrumentarium moet indalen in reguliere structuren van kennis, beleid en onderzoek, in een sterk veranderende maatschappelijke en bestuurlijke context. Janssen (2012, p. 3) merkt hierbij op dat 'juist op het moment dat de erfgoedzorg – via nieuwe planvormen, werkwijzen en wettelijke bepalingen – volledig is geïntegreerd in de ruimtelijke ordening, de omstandigheden wijzigen en het speelveld verandert'. Het speelveld van de 'gebiedsgerichte gebouwde erfgoedzorg' wordt daarbij ook dynamischer door nieuwe toetredende marktpartijen en participatie van burgercollectieven.

Ondanks dat het Belvédère-experiment een groeiend proces is geweest waarin over de looptijd steeds meer partijen en overheidslagen diepgaander bij de inbreng van cultuurhistorie zijn betrokken, hebben ontwikkelende marktpartijen maar weinig aandacht gekregen. De Belvédère-missie heeft in hoofdzaak de pijlen gericht op de relatie tussen de erfgoedsector zelf en de disciplines van ruimtelijk ontwerp en ruimtelijke planning. De resultaten lijken teleurstellend. Luiten (2006) stelt dat de ruim 400 investeringsprojecten veelal niet verder zijn gekomen dan de tekentafel. Wel is in de tweede helft van het programma met een handvol (gebieds)ontwikkelaars tot een drietal verkenningen gekomen. Dit leidde ten eerste tot het inzicht dat de marktpartijen niet of nauwelijks bekend zijn met het Belvédère gedachtegoed. Ten tweede werd openlijk de hardheid van de cultuurhistorie in twijfel getrokken (Buck Consultants International, 2004). Een jaar later volgde een verkenning om belangrijke factoren te inventariseren om marktpartijen succesvol te betrekken bij de inbreng van cultuurhistorie (ECORYS Research & Consultancy, 2005). Als laatste is in samenwerking met de NEPROM een voorbeeldenboek uitgebracht. In het algemeen is daarin geconcludeerd dat inbreng van de cultuurhistorie nodig is en de bereidheid onder ontwikkelaars daar is, maar dat er in Nederland nog onvoldoende vocabulaire, instrumentarium en onderbouwde erfgoedfilosofie is ontwikkeld – op basis waarvan partijen serieus met elkaar in gesprek komen (NEPROM, 2008).

Samenvattend blijkt de overheid in de Ruimtelijke ordening, net zoals in de Erfgoedzorg, lange tijd een dominante speler is geweest. Door decentralisatie en publiek-private samenwerking krijgen ontwikkelende marktpartijen steeds meer taken toebedeeld, die van oudsher bij de overheid lagen (NEPROM, 2008). Er is 'de wereld van het erfgoed en die van het vastgoed. Twee werelden die mijlenver uit elkaar staan, maar door omstandigheden elkaar naderen' (Steenhuis, 2015). Daarbij is noodzakelijk herbestemmen voor de erfgoedsector heel gewoon. De vastgoedsector moet er echter nog aan wennen (H-team, 2012). Hoezeer Kroezen (2015) ook stelt dat de instituties niet optimaal functioneren om daar waar positieve private initiatieven voldoende faciliterend en stimulerend werken. Derhalve is het noodzakelijk onderzoek te doen naar de doorwerking van de Belvédère- gedachte in de praktijk van professionele marktpartijen. Hoe dit precies in de praktijk zal gaan uitwerken, weet namelijk nog niemand. Het is voor alle betrokken partijen een zoektocht. Vanuit deze zoektocht wordt tot de volgende probleemstelling gekomen.

*Tot op heden ontbreekt het inzicht in de bruikbaarheid en toepasbaarheid van de beleidsvisie op de integratie van cultuurhistorisch erfgoed in de praktijk van gebiedsontwikkeling door professionele, commerciële, ontwikkelende marktpartijen.*

### 1.3 Doelstelling

Aangezien over de professionele, commerciële ontwikkelende marktpartijen weinig bekend is, over hoe deze in relatie tot het gewijzigde gebiedsgerichte gebouwde erfgoedzorgbeleid staan, wordt derhalve tot de volgende doelstelling van het onderzoek gekomen.

---

*Inzicht verkrijgen in de mate waarin beleidsvisie Belvédère en Modernisering van de Monumentenzorg praktisch doorwerkt, met betrekking tot gebouwd erfgoed in gebiedsgerichte ontwikkelingen, door de ervaringen en attitudes van professionele, commerciële, ontwikkelende marktpartijen hiertoe te onderzoeken.*

Het onderzoek richt zich op het verkrijgen van inzicht in en ervaringen van ontwikkelende marktpartijen, die betrokken zijn (geweest) bij het gebiedsgericht herbestemmen van gebouwd cultureel erfgoed vanaf het moment van het ingezette Belvédère-rijksbeleid in 1999. Hierover is relatief weinig bekend in de bestaande literatuur. Het is derhalve een exploratief onderzoek, waarbij niet zozeer uitgegaan wordt van bepaalde proposities en hypothesen, maar deze juist gevormd zullen worden in de conclusies van dit onderzoek.

#### 1.4 Vraagstelling

Commerciële, professionele, ontwikkelende marktpartijen zijn vrij in het kiezen van hun bedrijfsstrategieën. In de wereld van erfgoedzorgprojecten (H-team, 2012), maar ook het gebiedsgericht herontwikkelen van binnenstedelijke locaties (Helleman, 2005) zijn zij veel al de grote afwezige geweest. Dit terwijl hun kennis en kunde van fundamenteel belang is. Om inzicht in de doorwerking van het rijksbeleid op deze marktpartijen te verkrijgen, dient een vergelijking te worden getrokken tussen de beleids- en de projectpraktijk onder de 'koplopers' in deze markt, die uit eigen initiatief zijn gestart met het gebiedsgericht herontwikkelen van cultureel erfgoed. Dit houdt in dat het initiatief van de ontwikkelende partij middels zelfrealisatie, dan wel een unsolicited proposal (ongevraagd voorstel) tot stand komt (zie bijlage 1). Derhalve wordt op basis van de reeds uiteengezette problemen en doelstelling gekomen tot de volgende centrale vraagstelling.

*In hoeverre en op welke wijze heeft het door de Rijksoverheid ingezette ruimtelijk erfgoedbeleid (een gewenste) uitwerking op professionele, commerciële, ontwikkelende marktpartijen?*

De hoofdvraag is ter onderzoek nader uitgewerkt tot de volgende deelvragen:

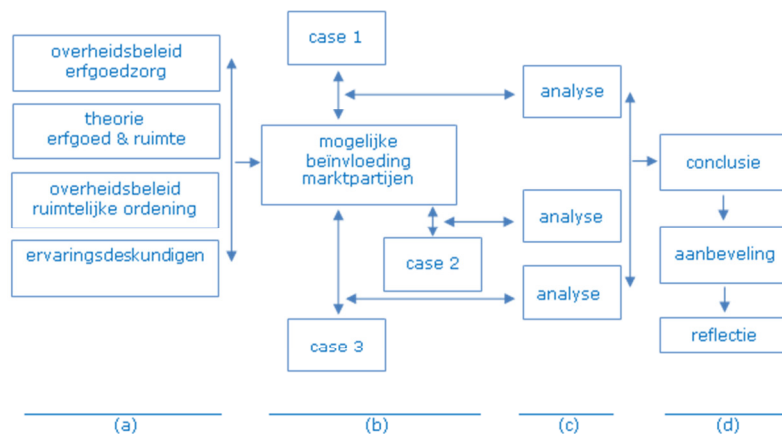
1. Wat is het door het Rijk ingezette beleid rondom cultuurhistorisch gebouwd erfgoed?
2. Hoe gebruiken marktpartijen de inpassing van de cultuurhistorie in het RO-proces?
3. Hoe wordt het beleid in de praktijk ervaren door marktpartijen?

Iedere deelvraag vormt de basis van een hoofdstuk. De deelvragen worden in de conclusies separaat beantwoord.

#### 1.5 Onderzoeksmodel en afbakening

Het doel van het onderzoek is om aanbevelingen te doen voor het cultuurhistorisch gebiedsgericht herontwikkelen van gebouwd erfgoed door professionele commerciële ontwikkelende marktpartijen, door op basis van het gewijzigde beleidskader van de ruimtelijke erfgoedzorg (a) de mogelijke beïnvloeding van deze marktpartijen te onderzoeken door middel van een drietal casestudies (b), teneinde tot inzicht te komen hoe de herontwikkelpraktijk zich tot de beleidspraktijk verhoudt (c) zodat tot conclusies en aanbevelingen over de ervaringen en attitudes van marktpartijen kan worden gekomen (d) om gebouwd cultureel erfgoed gebiedsgericht te herbestemmen in (ver)stedelijk(t)e gebieden. Zie figuur 1.1.

Gezien de beperkte stand van zaken in de bestaande literatuur omtrent dit vraagstuk, betreft onderhavig onderzoek een exploratief onderzoek. De kenmerken van exploratieve onderzoeken zijn, dat de theoretisering beperkt is en er geen sprake is van vooraf geformuleerde hypothesen. Dit heeft ook gevolgen voor de aanpak. De beperkingen van dit type onderzoek worden nader in de methodologie in hoofdstuk 3 beschreven. Hierbij gaat het vooral om generalisatie van de onderzoeksgegevens en conclusies. Aan de hand van de conceptualisering van de elementaire onderzoekselementen kan wel een afbakening gegeven worden van dit onderzoek.



**Figuur 1.1**  
Onderzoeksmodel – mogelijke beïnvloeding marktpartijen  
(Verschuren & Doorewaard, 2007)

Onder het onderzoekselement professionele, commerciële, ontwikkelende marktpartijen, worden private ondernemingen verstaan die als (bouwende) gebiedsontwikkelaar van initiatief- tot aan realisatiefase de kennis, kunde en middelen in huis hebben om de haalbaarheid van de planontwikkeling in een gebiedsontwikkeling in financiële, stedenbouwkundige, maatschappelijke en markttechnische zin voor haar rekening nemen (=professioneel) (Helleman, 2005). Deze bedrijven ontwikkelen voor eigen rekening en risico en worden afgerekend op het behaalde rendement, waarbij de ontwikkelwinsten ten behoeve van de private onderneming komen en niet in het gebied (als belegging) achterblijven (=commercieel) (Helleman, 2005). Dergelijke marktpartijen zijn o.a. aangesloten bij de branchevereniging NEPROM of de NVB-bouw. Bouwers en aannemers vallen als marktpartij af, omdat deze de bouwproductie als enige oogmerk in de realisatiefase hebben en geen invloed hebben op de plan- en besluitvormingsfase. Ontwikkelende coöperaties worden net als institutionele en projectontwikkelende beleggers (zoals lid van de IVBN) buiten beschouwing gelaten, omdat beide organisaties zich alleen richten op rendement in de exploitatiefase (Helleman, 2005).

### Paradigmashift

De analyse van dit onderzoek richt zich op de toepassing van een geheel van instituties omtrent het Ruimtelijk erfgoedbeleid. Als analytisch kader wordt daarmee feitelijk aangesloten bij de neo-institutioneel economische literatuur (o.a. North, 1990; Williamson, 2000). Het gaat dan om de formele instituties, zoals aan de rechterlijke macht te toetsen regels en vastgelegde wetten. Ook informele instituties zoals normen, waarden en cultuur spelen een rol. Daarbij is het relevant te constateren dat er een interrelatie is tussen zowel het institutionele design – het geheel van alle regels, normen en waarden – en het gedrag van actoren. Actoren worden beperkt en gestuurd door instituties, maar hun gedrag is ook zelf van invloed op de vorm en het ontwerp van diezelfde instituties (Williamson, 2000; Post, W. v., 2005). In dit onderzoek komen beide naar voren: de ruimtelijke erfgoedregels gelden als formele institutie. De literatuur leert dat formele instituties feitelijk van de een op de andere dag gewijzigd kunnen worden,

---

juist de toepassing ervan kán een zaak van een meer lange adem zijn (Williamson, 2000). Een paradigmashift is op papier daarmee haalbaar. De vraag is echter op welke wijze actoren hun informele gedrag aanpassen.

## 1.6 Relevantie

Het onderhavige exploratieve onderzoek is zowel maatschappelijk als theoretisch relevant voor het (verder) op gang brengen van kennisontwikkeling ten behoeve van de gemoderniseerde erfgoedzorg. Toekomstgerichte ontwikkelende private partijen zijn als professionele (mede)opdrachtgevers onmisbaar in het realiseren van maatschappelijke (binnen)stedelijke (meer)waarde. De relatie tussen erfgoedzorgers en marktpartijen is daarbij van oudsher moeizaam. Opgemerkt wordt dat door Belvédère met 'behoud door ontwikkeling' een 'derde weg' (tussen musealiseren en sloop) is gecreëerd, maar hoe die weg precies loopt, is niet duidelijk. En of deze weg zal voldoen ook niet' (Zande & During, 2009). Dit onderzoek komt tot meer inzicht in het denken en handelen van marktpartijen, wat kan bijdragen aan de samenwerking onderling om te zoeken wat wel en niet werkt.

Voor wat betreft de academische ontwikkeling van het vakgebied, lijkt iedere theoretische bijdrage welkom. Uit evaluatie van de academische Belvédère leerstoelen (2005-2009) blijkt dat er in de wereld van Erfgoed en Ruimte veel casuïstiek is beschreven, maar weinig wetenschappelijk onderzoek is gedaan (Zande & During, 2009). Onder de MoMo is het academisch kennisnetwerk (2010-2013) een tweede fase ingegaan waartoe tot een Nationale Kennisagenda Erfgoed & Ruimte is gekomen (2014). De agenda maakt inzichtelijk aan welk soort wetenschappelijke kennis over alle fasen van erfgoedvorming behoefte is, gelaagd naar fundamenteel, methodologisch als instrumenteel niveau (zie subparagraaf 2.3.2). De te verkrijgen inzichten uit dit onderzoek kunnen een bijdrage leveren aan het onderzoeksthema 'transformatie' op strategisch niveau van de cyclus van erfgoedvorming (Netwerk Erfgoed en Ruimte, 2014).

## 1.7 Leeswijzer

Na de inhoudsopgave en de managementsamenvatting, is in hoofdstuk 1 op basis van de aanleiding, probleem- en doelstelling tot het onderzoeksmodel en de relevantie van het onderzoek gekomen. In hoofdstuk 2 volgt een evaluatie van het gewijzigde overheidsbeleid met betrekking tot cultuurhistorisch gebiedsgerichte herbestemmingsprojecten in een stedelijke gebiedsopgave, door te beschrijven hoe de inbreng van de cultuurhistorie in gebiedsgerichte ontwikkelingen professionele commerciële ontwikkelende marktpartijen (mogelijk) zou moeten beïnvloeden. Vanwege de exploratieve insteek van het onderzoek, wordt in hoofdstuk 3 de methodologie van het onderzoek verder ontwikkeld en verantwoord. Hoofdstuk 4 vervolgt met beschrijving en analyse van de empirische casestudies welke door drie praktijkverkenningen is ingevuld. In hoofdstuk 5 wordt tenslotte tot conclusies gekomen over de doorwerking van het gewijzigde overheidsbeleid bij professionele, commerciële, ontwikkelende marktpartijen. Op basis van deze conclusies worden aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek, dat de bevindingen als hypothesen kan gebruiken voor onderzoek dat een kwantitatieve aard heeft.



---

## 2. Kantelpunt in Erfgoed- en Ruimtebeleid

Doelstelling in dit hoofdstuk is de formele instituties van het overheidsbeleid met betrekking tot de cultuurhistorische herbestemmingsprojecten in een stedelijke gebiedsopgave te beschrijven. In het tweede deel van dit hoofdstuk zal worden geëvalueerd op welke wijze de cultuurhistorie het ontwikkelingsproces van ontwikkelende professionele marktpartijen (mogelijk) zou moeten beïnvloeden. Daartoe volgt een samenhangende bespreking van de onder (a) genoemde bronnen van het onderzoeksmodel in figuur 1.1, om inzicht te krijgen in mogelijke wijzen waarop het erfgoedbeleid is doorgedrongen in de hoofden en handelingen van de ontwikkelende marktpartijen.

In deze verkenning volgt eerst de maatschappelijke en bestuurlijke context van waaruit de overheid haar rol van erfgoedzorg vervult. Het geëntameerde massief aan rijkserfgoedbeleid wordt in paragraaf twee nader uitgelicht. Belangrijk speerpunt in paragraaf drie is het ontwikkelen van de benodigde (wetenschappelijke) kennis, die niet alleen tot nieuwe wetenschappelijke inzichten moet leiden maar ook praktische kennis moet opleveren voor de dagelijkse praktijk van herbestemmingsprojecten. In paragraaf vier volgt ten slotte de stand van zaken van het gemoderniseerde ruimtelijke erfgoedgoedkader, waarin de implementatie van nieuwe planvormen, werkwijzen en wettelijke bepalingen ten uitvoer moet worden gebracht. In de slotparagraaf volgen op voornoemde inventarisaties de conclusies die verder geoperationaliseerd worden in bijlage 2 en methodologisch in hoofdstuk 3.

### 2.1 Eigentijds Erfgoedmanagement

In de laatste eeuw is de verantwoordelijkheid voor de erfgoedzorg veranderd en daarmee ook de invulling van het monumentenstelsel. De overheid is daarbij meer ondersteunend en aanvullend geworden op de private sector dan dat zij primaat heeft. Ze biedt private en particuliere initiatiefnemers in de omgang met cultureel erfgoed meer ruimte, door meer afstand te nemen. De leegstand van gebouwd erfgoed blijft echter problematisch.

In de volgende drie subparagrafen wordt kort het zich wijzigende overheidsbeleid in relatie tot het verschuivende perspectief op de erfgoedzorg en de rolverdeling van diverse daarin partijen geschetst. Vervolgens wordt de recente (her)positionering van het eigentijdse erfgoedmanagement van de overheid in relatie tot het huidige ruimtelijke beleid in subparagraaf twee in kaart gebracht, waarna in de laatste subparagraaf een nadere definiëring van het onderzoeksobject volgt.

#### 2.1.1 Vermaatschappelijking van de Erfgoedzorg

De hedendaagse basis van het monumentenstelsel is het resultaat van een drietal verschuivingen in het primaat van de verantwoordelijkheid van de erfgoedzorg. Netwerk Erfgoed en Ruimte (2014) duidt de processen, waarbij de verantwoordelijkheid verschuift van maatschappij naar overheid, van overheid naar markt en (weer terug) naar maatschappij, als verstatelijking, vermarkting en vermaatschappelijking (zie figuur 2.1). Daarbij lijkt de verantwoordelijkheid van de erfgoedzorg – die in eerste aanleg door de (gegoede) burgerij op zich is genomen – na een lang proces van institutionalisering en aansluitend hieraan enkele decennia van pure marktwerking, recentelijk weer terug te komen bij de maatschappij zelf. Ook het monumentenstelsel dat in de basis wordt gevormd door de Monumentenwet 1988 (Korthals Altes, 1988) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is door deze ontwikkeling geëvolueerd (Zijlstra H. , 2011).

De verstatelijking begint op het moment dat de overheid eind 19<sup>de</sup> eeuw de rol ter behoud van erfgoed van actieve burgers overneemt. Ruim een eeuw domineert het Rijk de erfgoedzorg, waarin als hoogste goed wordt nagestreefd om monumenten als collectie te behouden door deze te musealiseren. Eind tachtiger jaren breekt onder invloed van New public Management de tweede fase van vermarkting aan in de verantwoordelijkheid van de erfgoedzorg. In deze tijd neemt de Ruimtelijke ordening in Nederland een enorme vlucht, waarbij de overheid meer ruimte biedt voor inbreng en regie van marktpartijen en lagere overheden. In het nog in hoofdzaak door de overheid gedomineerde proces van ruimtelijke ordening, wordt de erfgoedzorg gedecentraliseerd en krijgt deze een plek in de gebieds- en projectontwikkeling. Daarbij nemen provincies en gemeentes meer bevoegdheden over van het rijk.

Aan het begin van de 21<sup>ste</sup> eeuw is een Nederlands monumentenstelsel geïnstitutionaliseerd dat op privaat-publieke interactie is gebaseerd. Hierbij vermaatschappelijkt de erfgoedzorg: het primaat lijkt meer op particulier initiatief en co-creatie te komen liggen en de (rijks)overheid neemt meer afstand. De rol van de overheid wordt aanvullend op en ondersteunend aan die van de eigenaren, private en particuliere initiatiefnemers. Enkel daar waar het publieke belang in het spel is, blijft de erfgoedzorg een overheidsaangelegenheid (RCE, 2011).



**Figuur 2.1** Erfgoedzorg in spanningsveld overheid, markt & maatschappij (Netwerk Erfgoed en Ruimte, 2014, p. 16)

De "nieuwe realiteit" is de term waarmee de crisis en het einde van de ruimtelijke en economische groei worden samengevat. Crisis in de vastgoed- en gebiedsontwikkeling, omslag in de ruimtelijke ordening (van groei naar krimp) en decentralisatie veranderen de verhoudingen tussen overheid, burger, bouw- en vastgoedsector. Marktpartijen in de twee laatst genoemde sectoren hebben het moeilijk. Door de sterk toenemende leegstand kan ook de erfgoedsector zelf niet meer in relatieve rust bezinnen. 'Erfgoed moet ook nadenken over economie en geldstromen. Over nieuwe verhoudingen tussen privaat en publiek geld en nieuwe coalities met nieuwe sectoren. Erfgoedzorg is 'makelen en schakelen, wordt programmeren. De burger treed daarbij juist meer naar de voorgrond en mengt zich in het debat over wat waardevol is' (Strolenberg F. , 2013). 'Formeel is het nu goed geregeld met de Visie Erfgoed en Ruimte en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' volgens Ovink, directeur Nationale Ruimtelijk Ordening, Infrastructuur & Milieu: 'Het komt nu neer op handelen' (Bovens, M., 2012). Hierop wordt in de volgende subparagraaf verder ingegaan.

### 2.1.2 Erfgoedmanagement in de Ruimtelijke ordening en Gebiedsontwikkeling

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) kent het kabinet een belangrijke bijdrage toe aan de cultuurhistorie om 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' te houden (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2012). Met de visie schetst het kabinet een beeld hoe Nederland er in 2040 uit moet zien en vervangt daarmee verschillende bestaande nota's, waaronder de Nota Ruimte. De SVIR stelt voor de middellange termijn 2020/2028 drie Rijksdoelen: naast het vergroten van de concurrentiekracht door de ruimtelijk-economische structuur te versterken en de bereikbaarheid, wordt voor de natuurlijke en cultuurhistorische waarden een belangrijke rol weggelegd in het kader van

---

een leefbare en veilige omgeving. Het kabinet kent daartoe voor ruimtevraagstukken een grotere rol en meer bevoegdheden toe aan de provincies en gemeenten. Op het gebied van landschappen, verstedelijking en behoud van groene ruimte kunnen deze beter afwegen wat speelt in de regio, en wat organisaties, bedrijven en bewoners willen, zo redeneert het kabinet (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2012).

Aanvullend op de SVIR vult het kabinet middels de beleidsbrief Visie Erfgoed en Ruimte (VER), getiteld 'Kiezen voor Karakter', de volgende fase van eigentijds erfgoedmanagement verder in. De visie geeft duidelijkheid over de rol van de rijksoverheid en is de blauwdruk voor samenwerking: enerzijds geeft het Rijk hierin aan hoe zij de cultuurhistorische waarden van nationaal belang planologisch borgt, welke prioriteiten zij stelt en hoe zij de samenwerking met publieke en private partijen ziet. Zo richt het kabinet zich op een selectief aantal gebieden en ruimtelijke opgaven, met behulp van het onlangs gemoderniseerde monumenten- en Ruimtelijke ordening stelsel. Anderzijds vormt de visie een basis voor een gedeeld referentiekader voor gebiedsgericht erfgoedbeheer. Zo wordt het mogelijk om een effectieve(re) samenwerking te realiseren tussen overheden onderling en tussen overheid en particulier initiatief (Rijksdienst Cultureel Erfgoed, 2011).

Het kabinet verwacht dat de VER met als slogan 'van collectie naar connectie' - 'overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijke ontwerpers er toe zal aanzetten om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden' (Rijksdienst Cultureel Erfgoed, 2011). Private en particuliere initiatiefnemers krijgen meer ruimte, doordat de overheid op afstand gaat staan. In de VER geeft het Rijk duidelijkheid over de publieke erfgoedbelangen die de overheid actief bewaakt en welke instrumenten ze daarbij hanteert. De (objectgerichte) zorg voor erfgoed is nu onderling verbonden met andere ruimtelijke ontwikkelopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. Voordelen voor eigenaren en initiatiefnemers van deze insteek is dat 'belangen vroegtijdig kunnen worden afgewogen, waarbij voor burgers duidelijk is voor welke erfgoedbelangen de overheid zich sterk maakt - en voor welke belangen burgers dit (eventueel) zelf moeten doen' (Rijksdienst Cultureel Erfgoed, 2011).

### 2.1.3 Herbestemmen cultureel erfgoed als (ver)stedelijk(t)e gebiedsopgave

Vanwege 'de aanstaande leegstand onder monumentale en beeldbepalende gebouwen' is 'herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave een van de vijf Rijksprioriteiten voor de periode 2011-2015 die het kabinet zich ten doel heeft gesteld' (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2011, p. 8). Doelstelling van deze opgave is 'door gebiedsgerichte inzet op herbestemming het anticiperend, samenwerkend en uitvoerend vermogen van publieke en private partijen te vergroten'. Een belangrijke focus daarin is door met 'publieke en private investeringen in de herbestemming van cultureel erfgoed, te investeren in beeldbepalende herbestemmings- en herontwikkelingslocaties' (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2011, p. 18). Instrumenten om dit te sturen, stimuleren en faciliteren komen onder andere voort uit het gewijzigde wettelijke kader, maar ook uit het organiseren en verspreiden van kennis door o.a. het Nationaal Programma Herbestemming (NPH).

De RCE heeft als uitwerking van de VER het herbestemmen van karakteristiek vastgoed geagendeerd in het NPH, om 'samen met andere partijen oplossingsrichtingen te vinden voor de toenemende leegstand van dit vastgoed' (H-team, 2012, p. 7). In de toekomst-agenda van de bouwsector houdt het Herbestemmingsteam (H-team) zijn vizier 'gericht op karakteristieke gebouwen, waarmee de culturele opgave van herbestemming duidelijker wordt'. In lijn met de MoMo benadrukt het H-team haar ambitie om "het momentum", 'waarin de motor voor herbestemming is aangeslagen onder politieke, economische en financiële onrust over de schaal van leegstand', "te willen cashen" om

---

‘vastgoed met een hoge culturele waarde van groot belang te laten zijn voor succesvolle herontwikkeling van gebieden’ (H-team, 2012, pp. 7-8).

De eerste generatie H-teamleden heeft vijf jaar (2010-2014) ‘onafhankelijk gepleit en gereflecteerd op de praktijk van herbestemming van onder andere karakteristiek vastgoed, tegen de achtergrond van een groeiende leegstand en een veranderende woon- en werkomgeving’ (H-team, 2012). Dit heeft tot een netwerk van publieke, private en particuliere partijen geleid, die de handen ineen hebben geslagen middels een Nationale Agenda Herbestemming in 2010. Hiermee is de focus op het gebruik van de bestaande voorraad gericht en zijn innovaties ingezet op velerlei gebieden, zoals het ontwikkelen van nieuw beleid, versoepeling van wet- en regelgeving en het ontwikkelen van nieuwe financiële arrangementen. Dit geeft een aanzet tot een totaal nieuwe praktijk, van enkel nieuwbouw naar juist transformeren en werken met bestaand vastgoed.

Het nieuwe team (next-generation) is per 1 januari 2015 voortgegaan met de koers van haar voorgangers, onder leiding van het College van Rijksadviseurs, met het adresseren van leegstand en de mogelijkheden van herbestemming met nadruk op kwaliteit van stedelijke gebieden. De samenstelling van het team is breder en jonger geworden. Na de eerste meer bestuurlijke slag lijkt nu ingezet te worden op leden die zelf meer proactief vernieuwende inzichten tot uitvoering brengen. Dit sluit aan bij de heersende visie: de leegstand wordt nog steeds als problematisch gezien, het team wil echter oplossingen vinden door samen te werken met eigenaren en overheden om tot grensoverschrijdende oplossingen te komen om mogelijkheden van herbestemming en transformatie te versterken. Herbestemmen blijft dé opgave voor de komende jaren en een gebiedsgerichte zoektocht voor alle partijen naar een belangrijk maatschappelijk thema dat van directe invloed is op economie en samenleving van Nederland (Herbestemmingsteam.nl, 2015).

## 2.2 Beleidsnota's Belvédère & Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Volgens het Ministerie van OC&W (2009) is het Belvédère-beleid (1999) met als motto ‘behoud door ontwikkeling’ een dynamisch beginsel met grote gevolgen. Het vormt de basis voor het hedendaagse denken om de cultuurhistorie als inspiratiebron te gebruiken bij de ontwikkeling van gebouwen en gebieden – hetgeen naast het nationale en provinciale overheidsniveau ‘nog niet tot in de haarvaten van de erfgoedzorgpraktijk is doorgedrongen’.

In de volgende subparagraaf wordt de bijdrage van het Belvédère-memorandum uit 1999 en het opvolgende programma uitgelicht, waarin beleidsmakers uitdragen dat de sectorale strategie van behouden alleen – of het andere uiterste sloop – niet voldoet om erfgoed duurzaam te beschermen en kwaliteit in de ruimtelijke ordening te creëren. Helder wordt dat het beleid als geheel om een nieuw instrumentarium vraagt, waarbij de markt noodzakelijkerwijs een grotere rol moet spelen in de erfgoedzorg.

In subparagraaf twee volgt de beleidsbrief MoMo uit 2009, die als logische afronding (soms middels juridische verankeringen) van de erfgenamen van het Belvédère-programma voor een toekomstbestendige erfgoedzorg wordt gezien. In de laatste subparagraaf volgen (vijf jaar na dato MoMo) de uitdagingen die resteren in het zogeheten Post-Belvédère tijdperk: marktpartijen die meer ervaring (moeten) krijgen met zelfstandig ontwikkelen van erfgoed en overheden met het herverdelen van rollen in een nieuwe realiteit van herbestemmingsopgaven met het primaat bij particulier initiatief en burgerparticipatie.

### 2.2.1 Impulsprogramma Belvédère

Het tien jaar durende innovatie- en investeringsprogramma Belvédère wijzigt de zorg voor het onroerend erfgoed geleidelijk, doch ingrijpend. Terwijl de klassieke monumentenzorg in de periode 1995-2005 hoogtij viert, door verwerving van omvangrijke financiële middelen voor restauratie en instandhouding van het wettelijk beschermde gebouwde erfgoed, heeft de archeologie na het Verdrag van Valletta (1992) de weg richting integratie met Ruimtelijke ordening geplaveid. In dit 'Malta-verdrag' zijn opnieuw de financiële en politiek-beleidsmatige verantwoordelijkheden voor een goede omgang met archeologische resten belegd en daarmee is de archeologie (in tegenstelling tot de bouwhistorie & architectuur) integraal onderdeel van de ruimtelijke ordening geworden. In deze tijd 'is een West-Europese, erfgoedbrede beweging ontstaan die een andere plek voor het erfgoed in de ontwikkeling van de samenleving ziet; afzondering en bescherming werden (gedeeltelijk) ingeruild voor integratie en ontwikkeling' (Netwerk Erfgoed & Ruimte, 2013).

In Nederland wordt in navolging van de algemene West-Europese beweging het gedachtegoed "behoud door ontwikkeling" middels de Nota Belvédère in 1999 geïntroduceerd. Het gelijknamige projectbureau Belvédère geeft daarbij uitvoering aan de centrale doelstelling 'de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte te maken, waarin het rijksbeleid daarvoor goede voorwaarden zal scheppen', teneinde cultuurhistorie een vast onderdeel te laten vormen in de planvorming en -uitvoering. Het impuls-programma moet 'agenderen en inspireren, zonder zelf actief te zijn in de realisatie van een cultuurhistorisch aantrekkelijke omgeving' (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2009, p. 232). Uitgangspunt van het innovatie- en investeringsprogramma is dat het Rijk, publieke en private partijen moeten samenwerken, ook in financiële zin (Ministeries van OC&W, LNV, VROM en VW, 1999).



**Figuur 2.2** Ontwikkeling levenscyclus van drie gevolgtijdelijke niveaus van Belvédère-beleid

In de levenscyclus van het Belvédère-programma zijn 3 niveaus te onderscheiden (figuur 2.2), vanwaar het Belvédère-gedachtegoed tracht de uitgedragen koerswijziging van de 'kracht van de inspiratie' overeind te houden. De uitvoeringsstrategie die het projectbureau hanteert bij 'het tot stand brengen van een samenhangend Rijksbeleid, dat voldoende ruimte biedt om cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van Nederland', is deels gaandeweg over de programmalooptijd ontstaan. In de eerste fase van de uitvoeringsstrategie richt men zich op de 'bekendheid' van het gedachtegoed onder de doelgroepen, waarna men zich in de vervolgfase op de doorwerking ervan richt en uiteindelijk op verankering van het nieuwe beleid in de uitvoering en realisatie: de praktijk op nationaal, provinciaal en lokaal niveau. Daarbij hebben de drie niveaus een zekere 'volgtijdigheid' in zich: De stappen zijn niet zuiver lineair; het gaat om de beweging die het programma in gang wil zetten (Groffen, Groen, Tiessen, & Posthuma, 2008, p. 6).

De context waarin het programma gerealiseerd wordt, betreft onder meer de toenemende maatschappelijk bewustwording van de culturele waarde van de leefomgeving. Dit wordt versterkt door het debat over de consequenties die de totale inrichtingsopgave voor het aanzien van Nederland kan hebben. Deze ontwikkeling 'vraagt om een trendbreuk die zorg voor bestaande waarden zoveel mogelijk koppelt aan een offensieve, ontwikkelingsgerichte aanpak vanuit de cultuurhistorie' (Ministeries van OC&W, LNV, VROM en VW, 1999, p. 7).

---

Het programma focust aanvankelijk op zes aandachtsvelden aangaande de cultuurhistorie: het bevorderen van algemeen ruimtelijk beleid (waarin de identiteit als uitgangspunt erkend en herkenbaar gehouden moet worden voor verdere ontwikkelingen); specifiek ruimtelijk beleid (versterken van waardevolle 'Belvédère-gebieden'); randvoorwaarden scheppen voor derden (thematische versterking); kennisontwikkeling (als inspiratiebron, danwel verspreiden en toegankelijk maken ervan); verbeteren gebruiksmogelijkheden (van bestaand instrumentarium).

Het Belvédère-beleid manifesteert zich volgens Groen et al. (2008, pp. 10-13) in deze periode als een 'levend beleid'. De levendigheid is enerzijds afhankelijk van de levenscyclus die het programma (zoals in figuur 2.2 uitgebeeld) doorloopt, anderzijds is er de wisselwerking met de altijd veranderende context. Zo is (*maatschappelijk*) al langere tijd sprake van een toenemend belang van de eigen leefomgeving en identiteit; wijzigen (*governance*) de verhoudingen en samenwerkingsrelaties tussen publiek, privaat en particulier; is (*politiek*) gedurende de looptijd van het programma sprake van zeven opeenvolgende kabinetten, vindt (*bestuurlijk*) door decentralisatie 'ontkokering' plaats door toenemende aandacht voor (*beleid*) ruimtelijke kwaliteit, integraal watermanagement en verkeer/verstedelijking, zodat ook sectoraal specialistische vakgebieden archeologie, monumenten en cultuurlandschap (moeten) ontkokeren. De vraag of genoemde ontwikkelingen echter naadloos aansluiten bij het Belvédère-gedachtegoed, of andersom: het Belvédère gedachtegoed de ontwikkeling heeft gestimuleerd kan vanuit beide invalshoeken beantwoord worden (Groffen, Groen, Tiessen, & Posthuma, 2008).

Bij evaluatie van Belvédère zijn ook diverse punten van kritiek, waarvan er voor dit onderzoek drie worden uitgelicht.

- Vanuit het wetenschappelijk onderwijsnetwerk wordt opgemerkt dat de probleem-analyse van het programma te oppervlakkig is en nog veel te wensen over laat. Het motto 'behoud door ontwikkeling' is als veronderstelde beleidsoplossing niet onomstreden en evenmin gefundeerd op veel (ex post) empirie: Het is 'een gemiste kans dat de zeer rijke Belvédère projectenhistorie niet benut is voor het beloofde actieonderzoek: uit de beleidspraktijk van 20 Nationale Landschappen, 300 Belvédère-projecten en een handvol grote projecten zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie, Limes en Lancewal – moet toch voldoende empirie te halen zijn voor een systematischer koppeling van wetenschap aan beleidspraktijk' (Zande & During, 2009, p. 19).
- Praktisch punt van kritiek ligt in de operationele effectiviteit in het bereiken van de doelgroepen in het Belvédère-programma: dit zou bij de toenemende focus op de uitvoering te complex zijn geworden. 'Het project richtte zich op alle overheidslagen en waterschappen, cultuurhistorici, ruimtelijke ordenaars, ontwerpers, architecten en ook marktpartijen'. Met betrekking tot de doorwerking naar marktpartijen blijkt dat slechts koplopers zijn bereikt. Om het bereik te verbreden zal een nieuwe 'impuls' moeten komen om bij marktpartijen nader in het primaire proces en producten van de doelgroepen verder in te dalen en bestendigen (Groffen, Groen, Tiessen, & Posthuma, 2008).
- In de voortgaande lijn is er meer fundamenteel een kritische houding tegenover de Belvédère boodschap. Men vraagt zich af of het gewenste gedrag überhaupt op deze wijze bij marktpartijen geïnternaliseerd zal raken: 'Erfgoed zal een blijvend facet moeten worden van ruimtelijk handelen – zo is de stelling. Het is zodoende onvoldoende om zich alleen te richten op planologen en ruimtelijke planners: opdrachtgevers (van ontwikkelende marktpartijen) in de ruimtelijke sector dienen bereikt te worden' (Zande & During, 2009, p. 51).

---

Na 10 jaar loopt het Belvédère-programma af. Verdere uitwerking van de (beleids)erfenis moet derhalve op andere manieren, met behulp van zogeheten erfgenamen, volgen. De evaluevaluatie die in 2008 aan de Tweede Kamer is aangeboden, schetst het beeld dat het programma redelijk succesvol is geweest. Conform de levenscyclus wordt de balans opgemaakt dat de cultuurhistorie onder de aandacht is gebracht: de erfenis bestaat uit talloze publicaties, onderzoeken, bijeenkomsten en voorbeeldprojecten die zijn gerealiseerd. Ook is een onderwijsnetwerk voor vernieuwing en ideevorming in diverse beroepsgroepen geïnitieerd – waarin het belang van cultuurhistorie in de ruimtelijke omgeving nadrukkelijk onder de aandacht is gebracht van ontwerpers en ruimtelijk planners. Het beleid is doorgedrongen in de praktijk, maar nog niet overal en in voldoende mate. In de uitvoering is het bij de koplopers geland, maar er is nog werk nodig om in het gehele veld door te dringen (Ministerie van OC&W, 2009).

In deze subparagraaf is duidelijk geworden dat ten aanzien van de marktpartijen, het Belvédère-beleid duidelijk voor ogen had dat deze meer betrokken dienden te worden. Echter, de uitwerking en operationalisering hiervan overziend, kan gesteld worden dat de gewenste concretisering van deze plannen, doelen en aandachtsvelden te kort heeft geschoten. De Belvédèredoelen overziend, kan gesteld worden dat deze alle nog relevant zijn (Groffen, Groen, Tiessen, & Posthuma, 2008). De erfgenamen van het project voor uitvoering en realisatie voor definitieve doorwerking van het Belvédère-gedachtegoed op de diverse overheidsniveaus wordt nader geconcretiseerd in de MoMo.

### 2.2.2 Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo)

De beleidsbrief Modernisering van het Monumentenbeleid (MoMo) is een van de cruciale bouwstenen voor de kabinetsbrede visie voor de inrichting van Nederland, waarin uiteen is gezet hoe het Rijk het monumentale erfgoed ziet in de huidige Nederlandse samenleving. De gepresenteerde visie tot noodzakelijke aanpassing van het stelsel is het resultaat van een interactief proces uit alle gelederen van het culturele erfgoedveld: 'Het huidige stelsel zou te weinig zijn ingesteld om gebiedsgericht te werken, er zijn klachten over te hoge administratieve lastendruk en het stelsel wordt als hindermacht ervaren' (Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap, 2009).

Langs de lijnen van conserverend en objectgericht, naar meer ontwikkelings- en omgevingsgericht en van de overheid als "hindermacht" naar een overheid als "inspirator en ondersteuner" is het nieuwe erfgoedbeleid een omslag in denken over de monumentenzorg die moet leiden tot een nieuw monumentenstelsel en gemoderniseerd erfgoedmanagement. De belangrijkste beoogde uitwerking van de modernisering is 'een verschuiving van een sectoraal- en cultuurhistorisch instrumentarium naar een integraal RO-instrumentarium, met ontkokering en deregulering als netto resultaat. Daarbij worden de administratieve lasten in het nieuwe monumentenstelsel per saldo kleiner voor medeoverheden en met name voor burgers en eigenaren' (Ministerie van OC&W, Ministerie van I&M, 2011, p. 4).

Met de MoMo wordt het Belvédère-gedachtegoed omgezet in regulier beleid. De MoMo markeert daarmee een definitieve omslag in het denken over de monumentenzorg en is feitelijk een (juridische) verankering van Belvédère. De brief is uitgewerkt langs drie pijlers voor een moderne monumentenzorg, waartoe de belangrijkste wijzigingen voor het onderzoeksobject, de ontwikkelende marktpartijen, zijn uitgelicht.

#### Pijler 1: meewegen cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening

Wettelijke borging van de cultuurhistorie voorin het ontwikkelingsproces is het centrale (Belvédère)element, waardoor de (gebouwde) cultuurhistorische waarden één van de wegingsfactoren zijn geworden bij het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan.

---

Hierdoor verwerft de gebouwde cultuurhistorie eenzelfde positie als die van het archeologische erfgoed in de systematiek van de Ruimtelijke ordeningsprocedures. Met het archeologisch erfgoed waren reeds goede ervaringen opgedaan, waarmee minder toetsing achteraf noodzakelijk is. In het nieuwe monumentenstelsel werkt het bestaande instrumentarium eenduidig door naar de lagere overheden, doordat deze op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (*nWro*) afstemt. Zie paragraaf 2.4.

In het bestaande ruimtelijke instrumentarium zat meer armslag om onvolkomenheden in het stelsel teniet te doen, maar deze mogelijkheden waren echter nog te weinig expliciet herkenbaar. In verband met de MoMo is derhalve bij besluit 339 op 17 juni 2011 in het Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden onder andere overgegaan tot wijziging van de wet Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het kantelpunt krijgt per 1 januari 2012 definitief gestalte en wordt in het Bro feit:

*Gemeenten dienen bestemmingsplannen te hebben aangepast conform het gewijzigde art. 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro: 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige te verwachten monumenten rekening is gehouden'. Onder constatering dat 'ondanks de nodige aanzetten, de cultuurhistorie nog lang niet in de haarvaten van het ruimtelijke ordeningsstelsel is doorgedrongen' (Zijlstra H. , 2011, p. 339 ev).*

De wijziging in het Bro waarmee erfgoed(zorgers) integraal vooraan in de Ruimtelijke ordening worden geplaatst, biedt een oplossing aan een drietal onvolkomenheden die de objectgerichte monumentenzorg met zich meebracht. Ten eerste is cultuurhistorie meer als een last dan een lust ervaren: daar waar (markt)partijen belang hebben bij het verkrijgen van een optimale procesgang, wordt de cultuurhistorie vaak als onzekere en remmende factor beschouwd. Dit was het gevolg van het feit dat erfgoedzorgers cultuurhistorische belangen pas midden of soms aan het eind van het ruimtelijke proces konden inbrengen. Ten tweede boden ruimtelijke ontwikkelingen weinig verplichte handvatten om de cultuurhistorische waarden in de omgeving van monumenten te beschermen, alsmede – als laatste – weinig handvatten voor burgers en belangengroepen die cultuurhistorische waarden wilden laten meewegen (Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap, 2008).

Voornoemde onvolkomenheden leverden voor alle partijen onzekerheden, een suboptimale procesgang en een onbevredigende (eind)situatie op. Voor *marktpartijen* omdat bescherming van cultuurhistorische elementen de plannen en ontwikkelingen (lange tijd) kunnen remmen. Voor *erfgoedzorgers* omdat in sommige ruimtelijke processen de cultuurhistorie de boot miste waardoor cultuurhistorische waarden verloren gingen en derhalve niet meer als inspiratiebron konden dienen en dus niet konden bijdragen aan de kwaliteit van de planontwikkeling. Daarbij stonden *burgers* letterlijk met lege handen en kregen erfgoedzorgers ten onrechte het negatieve imago van hindermacht die enkel vanuit sectoraal monumentenbelang redeneert (Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap, 2008). Door wijziging van het Bro-artikel kunnen de gebouwde cultuurhistorische waarden vroegtijdig als inspiratiebron in het gebiedsontwikkelingsproces worden ingebracht, waardoor een bewuste omgang met de zorg voor het gebouwde erfgoed is geborgd.

Voor marktpartijen geldt dat wanneer de cultuurhistorische waarden vooraan in het Ruimtelijke ordeningsproces bekend worden verondersteld, de mate van onzekerheid en daarmee gepaard gaande (financiële) ontwikkelrisico's die de cultuurhistorische waarden regulier met zich meebrachten, beter vooraf door marktpartijen zijn in te prijzen. Hierdoor kan de mate van flexibiliteit in de omgang met de aanwezige cultuurhistorische waarden meer inzicht in de daaraan gerelateerde ontwikkelruimte geven. Deze reductie



---

van onzekerheid, zou marktpartijen niet alleen meer duidelijkheid in de herontwikkelruimte (in termen van potentie en risico's) kunnen verstrekken, zij zou tevens kunnen bijdragen aan een meer voorspelbare procesgang van het planproces dan voorheen: alle belanghebbenden kunnen zich nu immers vooraf in het ontwikkelproces voegen, teneinde tot een maatschappelijk wenselijke ontwikkeling te komen. Daarmee zou de verwachting kunnen worden uitgesproken dat op basis van cultuurhistorisch onderzoek tot vaststelling van de (interpretatie van de) betreffende cultuurhistorische waarde(ring), de daarop af te leiden ontwikkelvisie door alle betrokken belanghebbende partijen zal worden gedragen.

### Pijler 2: krachtiger en eenvoudiger regelgeving

De Rijksoverheid onderkent dat de erfgoedzorg een gezamenlijke verantwoordelijkheid van burgers, particuliere, private initiatiefnemers, vastgoedeigenaren en gemeenten is. Met de komst van de Monumentenwet 1988 (vervanger Monumentenwet 1961) is de verantwoordelijkheid van de bescherming en instandhouding voor een groot gedeelte gedecentraliseerd naar het gemeentelijke niveau. Met de MoMo wordt echter de sectorale (monumenten)regelgeving doeltreffender en verder vereenvoudigd: zo gaat van het nieuwe monumentenstel immers een ontwikkelkracht uit, door de principiële keuze de cultuurhistorie vooraan in de Ruimtelijke ordening te plaatsen. Dit maakt (achteraf) sectoraal ingrijpen in ruimtelijk processen overbodig, wat voor alle partijen de procedures flink zal versnellen en administratieve lasten zal verminderen.

Met deze ingrepen voorziet het Rijk dat de sectorale inspanning anders kan worden ingezet, naar zaken die echt meerwaarde opleveren, met de eigenaar als spil. Voor monumenteneigenaren (vaak burgers) wordt voor relatief eenvoudige ingrepen een versnelling en vereenvoudiging van de voorbereidingsprocedures en omgevingsvergunning voor monumenten gerealiseerd. Ook volgt een verdere vereenvoudiging van de instandhoudingsregelingen, zie hiertoe de derde pijler (Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap, 2009).

Voor marktpartijen betekent dit in concreto dat de voorgestelde wijzigingen in deze pijler een gunstiger klimaat scheppen: als eigenaar van monumentaal vastgoed kan zij vooruitkijken naar eenvoudiger en sneller te doorlopen planologische procedures, onder verwijzing naar de nieuwe omgevingswet (2015) alsmede eerder geïntroduceerde Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo): met de Wabo (2010) vervangt de omgevingsvergunning de bouwvergunning, de milieuvergunning, de kapvergunning en nog 22 andere vergunningen voor een ruimtelijk project. Daarbij is de proceduretijd vereenvoudigd en verkort: 8 weken voor eenvoudige projecten, 26 voor moeilijke. Ook zijn hele stukken uit de Wet milieubeheer, Woningwet en Wet ruimtelijke ordening verdwenen.

### Pijler 3: bevorderen van herbestemmen

Met de MoMo worden voor de planvormingsfase diverse nieuwe maatregelen geïntroduceerd, zoals exploitatie-, wind & waterdicht regelingen, met als doel ruimte te geven aan haalbaarheidsstudies om verder verval te keren en bij voorgenomen sloop bezinningsperioden in te bouwen. Herbestemmen is het geven van een nieuwe bestemming aan iets wat door omstandigheden zijn oorspronkelijke functie heeft verloren. Onder herbestemmen wordt zowel functiewijziging, nevengebruik als volledige herbestemming verstaan. In de gemoderniseerde kijk op (subsidies in) het monumentenstelsel is de blik daarmee verruimd van niet enkel instandhouding van monumenten an sich, maar juist óók naar de bevordering van (her)gebruik van monumenten en andere historische gebouwen. Dit onder het gegeven dat heden ten dage veel karakteristieke gebouwen hun oorspronkelijke functie verliezen en leeg komen te staan.

---

De visie op de randvoorwaarden om duurzaam en succesvol te kunnen herbestemmen houdt in, dat naast tijd, ook geld en (vaak ontbrekende) kennis benodigd is. In de benodigde tijd voor herbestemming vormt langdurige leegstand een ernstige bedreiging voor behoud van de monumentale waarden. De cultuurhistorische waarden kunnen daarbij een inspiratiebron zijn voor de (gebieds)herontwikkeling. Daarbij kunnen gebiedsgerichte transformatieprocessen al gauw tien tot vijftien jaar duren, waarbij tijdelijke herbestemming steeds vaker de verbindende schakel is tussen oude en nieuwe functies. De getroffen maatregelen hebben derhalve als doel gebouwd erfgoed tegen verloedering tijdens de planperiode te beschermen, alsmede rust, ruimte en tijd te bieden om plannen te ontwikkelen en financiers te vinden (Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap, 2008).

Deze regelingen zijn ook voor marktpartijen laagdrempelig te bereiken, waarbij een instrument is geboden ter voorfinanciering van de aanloopkosten tot het uitvoeren van haarkbaarheidsonderzoeken om herbestemming van monumenten "eerder uit de startblokken te krijgen", lees: financiële faciliteiten tot onderzoek naar ontwikkelpotentieel en risico inventarisatie. Uit een aanvullend telefonisch interview met Linszen (co-onderzoeker), blijkt uit de cijfers achter publicatie van de evaluatie van het subsidiebeleid, dat slechts enkele ontwikkelende marktpartijen hiertoe zelf een aanvraag hebben gedaan (Berenschot, 2014). De reden hiertoe is onbekend. Wel is opgemerkt 'dat niet onderzocht is in hoeverre de daadwerkelijke aanvragers in opdracht van ontwikkelende marktpartijen hebben gehandeld' (Linszen, 2014).

### 2.2.3 Post-Belvédère tijdperk

In het post-Belvédère tijdperk ligt de toekomstige bouwopgave in Nederland in het gebiedsgericht herbestemmen van bestaand vastgoed, onder verdergaande verduurzaming, verdichting en verstedelijking. In de nieuwe realiteit is het echter voor alle partijen nog een zoektocht hoe nader aan de plan- en besluitvorming voor het herbestemmen van gebouwd cultureel erfgoed invulling kan worden gegeven.

Met name zijn de ontwikkelende marktpartijen in de bouw- en vastgoedbranche zich aan het herpositioneren. De bouw- en vastgoedsector ondervindt de gevolgen van een lange meervoudige crisis: van een financiële crisis, naar een crisis in de vastgoed- en gebiedsontwikkeling, naar een algemene economische crisis, waarmee niet enkel sprake is van een tijdelijke dip. In de gebiedsontwikkeling is sprake van een systeemcrisis met vraaguitval, of in ieder geval vraaguitstel, onder demografisch veranderingen van vergrijzing en krimp en een terugtrekkende overheid op haar kerntaken. De leegstand onder het gebouwd cultureel erfgoed neemt daarbij elke dag toe. Tegelijkertijd is er onder de bevolking een toenemende interesse in de cultuurhistorie onder de verdergaande vermaatschappelijking van de erfgoedzorg (Janssen J. , 2012).

Het Netwerk Erfgoed en Ruimte (2013) analyseert dat ondanks dat het gebouwde erfgoed decennialang is onttrokken aan ruimtelijke en reguliere vastgoedontwikkeling, het nu goede kaarten heeft om een factor van betekenis te kunnen zijn in de toekomstige ruimtelijke gebiedsopgaven. 'Niet langer gesteund door een innovatief Rijksprogramma, zal de erfgoedzorg echter zelf het initiatief moeten nemen om succesvol te worden. In belangrijke mate zal dat afhangen van de wijze waarop de erfgoedsector zelf actief de verbinding zoekt met de grote ruimtelijke opgaven en nieuwe opdrachtgevers' (Netwerk Erfgoed en Ruimte, 2012, p. 11). Daarbij nemen marktpartijen tegelijkertijd meer maatschappelijke taken over, die voorheen de overheid voor haar rekening nam. Ook neemt de overheid vaker een andere positie in: zij experimenteert als eigenaar ook met het herontwikkelen van eigen vastgoed.

---

Bazelmans (2013) stelt dat voor succesvol verbinden van de erfgoedzorg met ruimtelijk-maatschappelijke ontwikkelingen de sleutel juist besloten ligt in het hanteren van meerdere waardebegrippen, dan strikt de cultuurhistorische waardering van het gebouwde erfgoed. Hij pleit voor integratie en maatschappelijke verbreding van de waardstelling van erfgoed. 'Er moet een open en creatieve discussie mogelijk zijn over de kwaliteiten van gebouwen en gebieden, over de mogelijkheden die de cultuurhistorie biedt voor de vormgeving van een nieuwe toekomst langs verschillende lijnen. Zo zal in de toekomst de traditionele cultuurhistorische waardering van erfgoed belangrijk blijven; het begrip belevingswaarde een vooraanstaande rol spelen in een meer op economie en maatschappij georiënteerde erfgoedzorg; voor goede besluitvorming is weging van alle waarden van erfgoed een belangrijke issue; waarbij goede plan- en besluitvorming over erfgoed en ruimtelijke ontwikkeling om grotere en betere betrokkenheid van alle partijen vraagt' (Bazelmans, J., 2013, pp. 13-23).

De resultaten van het Belvédèreprogramma en de MoMo in ogenschouw nemende, zou geconcludeerd kunnen worden dat de beleidskaders voor wat betreft de inzet van de cultuurhistorie opnieuw zijn geformuleerd en dat door middel van wetwijzigingen de bakens zijn verzet. Ondanks alle initiatieven van de overheid en (de wettelijke uitwerking en van) het ingezette beleidskader, is de visie echter kennelijk nog niet volledig afgestemd op de praktijk (of vice versa). Gesteld zou kunnen worden dat het nieuwe beleid nog niet helemaal is geoperationaliseerd, zodat dit door alle partijen in de praktijk kan worden geadopteerd. Kennelijk zijn er nog vragen die onbeantwoord zijn en ontbreekt een duidelijk handelingskader: de vraag werpt zich op wat daartoe dient te gebeuren, wat partijen nodig hebben, voordat zij uit de comfortzone komen en op het nieuwe beleidskader inzetten om zo het herbestemmen van cultureel erfgoed in het ruimtelijke plan- en besluitvormingsproces te bespoedigen.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de gehele sector, en marktpartijen in het bijzonder, moeten wennen aan de nieuwe situatie. De voorwaarden waaronder en de manier waarop deze aanpassing (spoedig) verloopt zullen in het vervolg van dit hoofdstuk nader uiteengezet worden. Doel is hierbij te komen tot inzicht hoever het herpositioneren van met name de ontwikkelende marktpartijen gevorderd is en wat daarom de verwachting mag zijn met betrekking tot de handelingswijze en ervaringen in de praktijkcasussen.

### 2.3 Kennisontwikkeling en erfgoedparadigmashift

Voor een snellere adaptie van de nieuwe erfgoedopgave en betere samenwerking tussen partijen, is een goed functionerende kennisinfrastructuur een eerste voorwaarde. Juist deze voorwaarde wordt in de neo-institutionele literatuur als kern gezien voor zowel meer acceptatie maar uiteindelijk ook meer efficiënte 'transacties' (Williamson, 2000). Voor adequate kennisontwikkeling is het van belang het kennislandschap in beeld te hebben. Niet alleen om partijen hierin met elkaar te verbinden, kennis uit te wisselen en af te stemmen, maar ook om tot afstemming tussen onderwijs en het onderzoeksveld te komen, wat nodig is voor de noodzakelijke verdieping en gezamenlijke probleemstellingen (Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap, 2009). Een zorgvuldige ontwikkelingsgerichte omgang met erfgoed in gebiedsgerichte processen, vraagt naast aanpassing van de bestaande kennis(infrastructuur) om specifieke nieuwe aanvullende wetenschappelijke en praktische inzichten voor de dagelijkse praktijk van herbestemmingsprojecten.

Ter verkenning waar voor ontwikkelende marktpartijen 'kenniskansen' liggen, wordt de eerste subparagraaf gewijd aan een korte verkenning van (de aanvullende inspanning

---

van het kabinet op) het bestaande kennislandschap. De tweede subparagraaf behandelt de jongste academische visie op de ontwikkeling van de ruimtelijke erfgoedzorg naar drie perspectieven over de verschuiving in de omgang met erfgoed: de zogeheten erfgoedparadigma's. De laatste subparagraaf sluit af met een blik op de kennisleemtes en -doelstellingen voor de middellange termijn 2013-2020.

### 2.3.1 Kennisinfrastructuur Belvédère en Netwerk Erfgoed en Ruimte

Kennisontwikkeling begint bij het inventariseren van bestaande en benodigde erfgoedkennis, om de invulling van de nieuwe visie op het eigentijdse erfgoedmanagement te kunnen versterken. Uit de analyse van Erfgoedbalans (onderdeel RCE) en de MoMo blijkt dat het erfgoed-kennislandschap echter even omvangrijk als versnipperd is. Zo is de kennis van de archeologie, het cultuurlandschap en gebouwd erfgoed over diverse universiteiten en hogescholen, alsmede bij de overheid sterk verkaveld – en in veelvoud bij diverse kennisinstanties in de particuliere sector. Nederland kent vele (particuliere) koepelorganisaties, verenigingen en stichtingen die zich richten op diverse aandachtsgebieden van het cultuurhistorisch erfgoed. Voor alle erfgoedsectoren geldt dat inzicht in de samenstelling en ontwikkeling van de beroepsgroepen, alsmede centrale regie in het wetenschappelijke erfgoedonderzoek nagenoeg ontbreekt (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2009).

Het kennislandschap is sterk sectoraal verdeeld en zwaar verkokerd. Erfgoedbalans 2009 geeft aan dat van een (commerciële) erfgoed-kennismarkt nauwelijks sprake is. In de archeologie zijn pas eind 20ste eeuw enkele tientallen adviesbureaus in de archeologie actief en overtreffen daarmee in aantal de partijen werkzaam in het cultuurlandschap. Beide sectoren zijn veelal op academisch niveau werkzaam. De markt voor de gebouwde erfgoedzorg is veel meer open, divers en omvangrijk. De gebouwde erfgoed sector is qua kennis breed en uitgebreid gericht op waardestellende kennisontwikkeling – zowel aan universiteiten en hogescholen georganiseerd. Gemeentelijke erfgoedzorgers vertegenwoordigen een brede en praktische kennis. De beleidskennis is echter vaak niet up-to-date en de afdelingen monumentenzorg 'onder-bemenst' (Tienen, 2008). In de gebouwde erfgoed-zorgmarkt zijn van oudsher architecten en aannemers actief. Er zijn ruim 60 gecertificeerde restauratieaannemers actief en een veelvoud daarvan aan restauratiearchitecten. Gezamenlijk is dit de meest omvangrijkste beroepsgroep aan marktpartijen. De uitvoeringsgerichte aannemers verschillen overigens nauwelijks van gecertificeerde aannemers in kwaliteit (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2009).

Het Rijk heeft in de afgelopen twee decennia met meerdere 'kennis-impulsen' op diverse niveaus proberen te voorzien in de versterking van de kennisinfrastructuur, zowel via onderwijs- en onderzoeksprogramma's, als uitwisseling en verspreiding via kenniscentra. In lijn met de erfgoedzorg en het Belvédère impulsprogramma, is er een 'impuls' gegeven aan wetenschappelijk onderzoek. Voor een periode van vier jaar zijn daartoe drie Belvédère-leerstoelen (2005-2009) in het leven geroepen. Aan het gelijknamige onderwijsnetwerk waren de hoogleraren Luiten (TU Delft); Kolen (Vrije Universiteit Amsterdam) en Van der Zande (Wageningen University) verbonden. Deze hebben een bijdrage geleverd aan de verdieping en ontwikkeling van het Belvédère-gedachtegoed, voor zowel het onderwijs, het onderzoek als de praktijk van planning en ontwerp.

Uit het eindrapport van de MoMo-werkgroep Kwaliteitszorg (2008) bleek echter dat de kennisketen 'nog onvoldoende functioneert en dat het vooral ontbrak aan verbindingen en voldoende synergie tussen beleid en uitvoering enerzijds en wetenschap en praktijk anderzijds' (Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap, 2009, p. 52). Illustratief voorbeeld was het signaal van marktpartijen in één van de Belvédère marktconsultaties over de noodzaak van een gemeenschappelijk referentiekader: de NEPROM signaleerde

---

duidelijk bereidwillendheid onder marktpartijen, maar het ontbrak aan een helder kader tussen marktpartijen, erfgoedzorgers, ruimtelijk ontwerpers en planners om constructief met elkaar in gesprek te kunnen komen (NEPROM, 2008).

Met de VER stelt het kabinet zich wederom ten doel de instandhouding en ontwikkeling van cultureel erfgoed te faciliteren met kennis. Zij onderkent dat voor 'een succesvolle gebiedsgerichte omgang met erfgoed een landsdekkende kennisinfrastructuur vereist is waarin overheden, planbureaus en onderzoekscentra, steunpunten en erfgoedhuizen, maatschappelijke organisaties en private partijen ieder hun eigen specifieke rol vervullen en naar vermogen hun bijdrage leveren' (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2011). In aanvulling op de RCE en wat andere partijen doen, stelt het kabinet 'dat er een specifieke kennisagenda dient te worden ontwikkeld, die zich richt op kennisvragen die samenhangen met de gebiedsgerichte benadering'. Met de agenda wil het kabinet 'samen met andere partners de totale kennisinfrastructuur op het snijvlak van Erfgoed en Ruimte verder ontwikkelen en uitvoeren' (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2011, p. 56).

Onder leiding van de RCE is een tweede kennisimpuls aan het 'behoud door ontwikkeling'-gedachtegoed ingezet. Met het driejarige onderzoeks- en onderwijsprogramma Netwerk Erfgoed en Ruimte (2010-2013), ligt de nadruk in deze zogeheten tweede fase meer op het onderzoeks- dan op het onderwijsnetwerk. De hoogleraren Luiten (TUD) en opvolgers Renes (VU), Janssen (WU) en nieuwe vierde hoogleraar Rouwendal (VU) krijgen het advies het vizier te richten op erfgoedonderzoek dat ten dienste staat van de 'praktijk, vol in de samenleving'. Het netwerk richt zich derhalve op het wetenschappelijk onderzoek en hoger onderwijs dat op het snijvlak van cultureel erfgoed, ruimtelijk ontwerp & planning en aan vernieuwing van de uitvoeringspraktijk opereert. Om de kennisketen zo goed mogelijk op elkaar aan te laten sluiten, stelt de RCE netwerkmanager prof. Pen (Platform 31) aan om de banden met bestaande kennisinstellingen en het hoger onderwijs aan te halen (Netwerk Erfgoed en Ruimte, 2015).

Het Netwerk Erfgoed en Ruimte komt begin 2014 formeel en enigszins vroegtijdig tot een eind. De hoogleraren zijn dan gezamenlijk in retrospectief tot een nieuwe visie, een ware revolutie op de hedendaagse omgang met de erfgoedopgave gekomen (zie subparagraaf twee) en komen middels de kennisagenda tot invulling van een Kennismatrix welke de kennisleemtes en daarmee de kaders aanreikt tot een nader in te vullen onderzoeksprogramma (zie subparagraaf drie). De boodschap is dat de uitvoeringsagenda volgt en andere partijen worden uitgenodigd om het van hieraf op te pakken.

### 2.3.2 Paradigmashift – drie perspectieven op ruimtelijke erfgoedzorg

Net zoals monumenten over de tijd ontwikkelen, veranderen ook de ideeën over hoe de maatschappij met erfgoed om wil gaan. Met de 'Kennisagenda Erfgoed en Ruimte' (2014) brengen vornoemde hoogleraren een ware revolutie teweeg in de visie hoe de omgang van erfgoed in ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvindt. Deze visie plaatst de erfgoedzorg voor de 21ste eeuw in een compleet nieuw kader. Hoogleraar Janssen hierover: 'erfgoedzorg bevindt zich in het oog van de orkaan. Er is veel gedaan aan het oppoetsen van de collectie, maar de wereld er omheen is inmiddels compleet veranderd. De hoogste tijd dat de erfgoedzorg zich opnieuw gaat verhouden tot de maatschappij en de Ruimtelijke ordening. Niet langer de stenen, maar het verhaal staat centraal. Erfgoed wordt een illustratie van voortschrijdende tijd, van de lange lijnen die door gaan – met verandering als essentieel gegeven' (Luijten, A., 2014).

Op basis van historisch perspectief ontwaart de Kennisagenda drie strategieën: drie erfgoedparadigma's hoe de relatie tussen erfgoed en ruimte zich tot elkaar en tot het verleden verhouden. Binnen de ruimtelijke dynamiek worden drie benaderingen getypeerd volgens: erfgoed als sector, erfgoed als factor of erfgoed als vector van de ruimtelijke ontwikkeling (zie figuur 2.3). In erfgoed als sector, wordt gebouwd erfgoed volgens de klassieke monumentenzorg geïsoleerd van ruimtelijke ontwikkelingen. Onder invloed van het Belvédère tijdperk wordt erfgoed juist als factor ingezet voor de ruimtelijke herontwikkeling. In het huidige tijdperk van vermaatschappelijking, wordt erfgoed gezien als vector, waarin zij ter inspiratie dient en volledig onderdeel is van de ruimtelijke ontwikkeling (Netwerk Erfgoed en Ruimte, 2014).

Met een paradigma wordt, in navolging van Kuhn (1970), zowel een praxis als een manier van denken (een verzameling axioma's) bedoeld waarop deze praxis stoelt. Daarnaast is voor Kuhn het ene paradigma (visie op goede wetenschapsbeoefening) niet beter of slechter dan het andere. Het is slechts beter in het oplossen van een aantal vraagstukken (Kuhn's anomalieën) die tijdens het bestaan van het paradigma steeds meer centraal zijn komen te staan doordat ze hardnekkig onoplosbaar bleken. Het nieuwe paradigma weet juist deze vraagstukken op te lossen, maar andere weer niet, zodat met de tijd weer een nieuw paradigma zal ontstaan. Kuhn (1970) heeft met deze wetenschapsociologische blik indertijd veel stof op doen waaien. Wetenschappers bleken zich niet met de waarheid en de feiten bezig te houden, maar met een alledaagse praktijk waarin wetenschapsfilosofische of epistemologische problemen gewoonweg niet aan de orde waren. Vertaald echter naar de visie van de hoogleraren op de omgang met erfgoed in de Lage Landen, hoeft deze blik minder controversieel te zijn: zij beschrijft slechts in de tijd ontwikkelde visies op erfgoed die elk tot hun eigen set problemen leiden en ieder hun eigen set eerdere problemen (van het oude paradigma) oplossen.



**Figuur 2.3**  
Interactie Ruimtelijke ordening en Erfgoedzorg (Netwerk Erfgoed en Ruimte, 2014, p. 12)

In de zogeheten paradigmashift, transformeert de visie op erfgoedzorg vanuit de klassiek waardenstellende monumentenzorg 'als een cultuur van verlies' naar een erfgoedzorg waarin cultureel erfgoed wordt gepositioneerd als waardenmaker in een 'cultuur van profijt': daar waar de eerste periode zich laat beschrijven als een non-interventie-pact tussen de Ruimtelijke ordening en Erfgoedzorg (erfgoedobjecten worden geïsoleerd van ruimtelijke ontwikkelingen), groeit in de tweede fase toenadering door een voorzichtig cultuurhistorisch besef, waartoe in de laatste fase onder beginselen van economisch profijt en sociaal culturele waardecreatie sterke onderlinge interactie ontstaat.

Feitelijk is het hier de samenleving door vermaatschappelijking van de erfgoedzorg die de paradigmashift op gang brengt en de verstatelijkte monumentenzorg beïnvloedt. Vaak is er veel weerstand bij een paradigmashift. Dit is ook duidelijk het geval geweest in het langdurige Belvédère-programma, waarin architecten het programma de naam "Belvederrie" meegaven (Platform31, 2014). Pas als bepaalde problemen niet langer ont-koombaar zijn en zich steeds hardnekkiger opdringen zijn partijen, zoals beleidsmakers, bereid verder te zien dan het paradigma van waaruit zij de wereld en hun functie bezien.

Plaatsing van de erfgoedparadigma's in maatschappelijk en filosofisch-cultureel perspec-tief (zie tabel 2.1) geeft het inzicht dat de paradigma's sector, factor, vector in relatie tot ruimtelijke plannen en processen verschillend kunnen worden ingezet. Dit ligt aan het feit dat er verschillende opvattingen aan de erfgoedparadigma's ten grondslag liggen. De filosofie van wederzijdse beïnvloeding van de ruimtelijke-erfgoedparadigma's wordt langs de lijnen geschetst van de overgang van modernisme, postmodernisme naar vloeibaar modernisme. In bijlage 2.4 zijn de paradigma's per cel nader gekarakteriseerd.

	SECTOR	FACTOR	VECTOR
Filosofie	Modernisme	Postmodernisme	Vloeibaar modernisme
Sturingsconcept	Hiërarchie	Netwerk	Verbinding
Focus erfgoedzorg	Objectgericht	Gebiedsgericht	Ontwikkelingsgericht
Focus onderzoek	Disciplinair	Multidisciplinair	Transdisciplinair
Erfgoed in RO	Isoleren	Verankeren	Inspireren
Regime	Musealiseren	Hergebruiken	Doorontwikkelen
Erfgoed-RO	Contrast	Contact	Connectie

**Tabel 2.1**  
Wederzijdse beïnvloeding van de erfgoedparadigma's en Ruimtelijke ordening (Netwerk Erfgoed en Ruimte, 2014, p. 15)

De erfgoedparadigma's verdringen elkaar niet, maar verhouden zich juist naast elkaar. De overeenkomst tussen de drie erfgoedparadigma's is dat het van belang is dat de geschiedenis zorgvuldig bekeken en geïnterpreteerd dient te worden op basis van de artefacten. De grootste verschillen tussen de paradigma's liggen in de wijzen waarop de erfgoedzorg zich typeert als interactie door 'volledig geïsoleerd', 'onderdeel van' en 'integraal onderdeel te zijn' met de ruimtelijke context waarin deze zich bevindt. Erfgoed als ruimtelijke "sector" draait om bescherming en collectievorming, als "factor" focust deze op onderhandeling en revitalisering en als ruimtelijke "vector" zet het ontwikkeling en continuïteit centraal (Netwerk Erfgoed en Ruimte, 2014).

De paradigmashift maakt duidelijk dat de Ruimtelijke ordening in transitie nieuwe vraagstukken en dilemma's meebrengt voor de erfgoedsector, in vergelijking tot het 'rijke' bestuurlijke, economische en culturele Belvédère-tijdperk. Erfgoedopgaven zullen derhalve op een nieuwe wijze dienen te worden benaderd.

Hoewel factorbenadering als resultante van Belvédère (waarin karakteristiek vastgoed door gemeenten en ontwikkelaars als aanjager en waardecreator in gebiedsontwikkelingen werd begrepen) door de systeemcrisis volledig is vastgelopen, heeft de sectorale erfgoedsector flink wakker geschud. Hiermee ligt het primaat terug bij de oorsprong, de maatschappij en het lokale initiatief (Luijten, A., 2014).

### 2.3.3 Kennisleemtes

Het Kennisnetwerk Erfgoed & Ruimte is op basis van de erfgoedparadigma's in de Nationale Kennisagenda (2014) tot een visie gekomen over benodigde kennis en inzichten voor het succesvol invullen van een eigentijdse Nederlandse erfgoedzorg. De agenda

framet het reeds in gang gezette proces van verdieping en verbreding van culturele erfgoed(vorming) en duidt waar nader onderzoek gedaan dient te worden. Deze is neergelegd in de Kennismatrix (zie tabel 2.2), waarmee voor de invulling van de Nederlandse Onderzoeksagenda ook ruimte wordt gehouden voor aansluiting op internationaal niveau om efficiënt en internationaal comparatief onderzoek mogelijk te kunnen maken.

De Kennismatrix ordent de beschikbare kennis en -leemtes op het snijvlak van Erfgoed en Ruimte op basis van de "erfgoedvormingscyclus" (zinggeving, waardering, bewerking en beheer) naar twaalf thema's. De thema's (zie de cellen in de matrix) leveren samengevat in een centraal begrip de kennisbehoefte voor de middellange termijn – 'die zich voor multidisciplinaire samenwerking leent, voor crossovers tussen de sector, factor en vectorbenadering en voor onderzoek dat de pragmatiek overstijgt' (Netwerk Erfgoed en Ruimte, 2014, p. 27). Onder de introductie van de paradigmashift tekent zich duidelijk in de Kennismatrix de impuls af voor erfgoedonderzoek langs nieuwe kennislijnen: in elke benadering – of dit nu sector, factor of vector is – en bij iedere cel van de Erfgoedkennismatrix, nadrukkelijk het proces van vermaatschappelijking van de erfgoedzorg doorklinkt.

	ZINGEVING	WAARDERING	BEWERKING	BEHEER
FUNDAMENTEEL (theoretisch niveau)	representatie	differentiatie	legitimatie	reïntegratie
METHODOLOGISCH (strategisch niveau)	cocreatie	valorisatie	transformatie	coalitie
INSTRUMENTEEL (operationeel niveau)	adoptie	formalisatie	kwalificatie	zelforganisatie

**Tabel 2.2**

Kennismatrix met onderzoekthema's erfgoedlevenscyclus (Netwerk Erfgoed en Ruimte, 2014, p. 27)

Met de Erfgoedkennismatrix is echter nog geen uitvoeringsprogramma tot stand gekomen, dat van directe interesse voor ontwikkelende marktpartijen is. Wel geeft de matrix inzicht in de inhoudelijke behoefte en uitgangspunten voor de nieuwe erfgoedkennisthema's. De matrix is gestoeld op basis van de dynamische theorie van erfgoedvorming, die benadrukt dat erfgoed een dynamisch proces is waarin erfgoed 'steeds opnieuw wordt gevormd, geselecteerd en geconstrueerd'. Zie hiertoe de in tabel 2.2 weergegeven kolommen: zinggeving, waardering, bewerking en beheer. Daarbij is de matrix per fase gelaagd naar drie wetenschappelijke niveaus van kennisontwikkeling: operationeel, strategisch dan wel theoretisch. Het fundamenteel onderzoek is daarbij gericht op de grondslagen van de bestaande erfgoedparadigma's. Methodologisch onderzoek richt zich binnen de bestaande grenzen van een erfgoedtheorie af en het instrumentele onderzoek richt zich tenslotte op het instrumentarium voor de praktijk van erfgoedbehoud en erfgoedontwikkeling (Netwerk Erfgoed en Ruimte, 2014).

In het kader van New public management rekenen marktpartijen steeds meer maatschappelijke taken tot hun verantwoordelijkheid, die voorheen bij de overheid lagen. Wellicht ziet het Netwerk Erfgoed & Ruimte het derhalve als consequentie voor marktpartijen om zelf in- en aan te schakelen op (het) kennis(debat) over de nieuwe (on)mogelijkheden van de ruimtelijke erfgoedzorg. Want hoewel de ontwikkelende marktpartijen geen partij zijn, of in het Kennisnetwerk een rol van betekenis in de kennisontwikkeling toebedeeld hebben gekregen, kunnen deze de (wetenschappelijke) Kennisagenda niet afdoen als puur een noodzakelijke herpositionering van de (kennis in de) erfgoedsector. In ieder thema in de Kennismatrix tekent zich namelijk de doorwerking van de vermaatschappelijking op de vraagstukken van het hedendaagse erfgoedmanagement af: de Kennisagenda formuleert welke kennis benodigd is om tot behoud van monumentale waarden te komen in de nieuwe werkelijkheid.



---

Ontwikkende marktpartijen en de ruimtelijke erfgoedzorg blijken echter een gemeenschappelijk aandachtspunt te hebben: op de presentatie van de Kennisagenda bleef een onderwerp onbesproken, dat als het centrale punt van kritiek kan worden aangemerkt. Onder constatering van vermaatschappelijking van de erfgoedzorg wordt de centrale vraag 'op welke wijze ambitieuze (en liefdevolle) plannen van burgers gebalanceerd kunnen worden met de 'expertise van gemeenten, provincies en erfgoed-beheerders' niet geadresseerd (Westen, 2014). Verdergaande vermaatschappelijking van de erfgoedzorg en afnemende financiële overheidsimpulsen vragen immers om afstemming met meerdere spelers en coalities van (kleinere) partijen om gebiedsgerichte ontwikkelingen van onderaf aan te stimuleren.

Ontwikkelaars hebben volgens praktijkhoogleraar de Zeeuw (2014) op het vlak van afstemming van stakeholders en shareholders nog steeds bewezen robuuste competenties in huis te hebben: van oudsher ligt de kracht van deze marktpartijen namelijk in 'denken in integraliteit; het koppelen van tegengestelde belangen en het organiseren van investeringsgeld' – zowel in grote als kleinere schaalniveaus en in flexibele plannen (Zeeuw, F. de, 2014). Wellicht ligt hierin het antwoord hoe de hoogleraren denken dat marktpartijen een belangrijke rol van betekenis kunnen spelen in de ruimtelijke erfgoedzorg, dat niet zozeer in het kennisdomein van de ruimtelijke erfgoedzorg zelf ligt besloten, als wel in de paradigmashift van de gebiedsontwikkelaars: waarin de wereld is veranderd van het werken met blauwdrukken, masterplannen en totale gebiedsfinanciering naar organische gebiedsontwikkeling. Vraag is echter nog steeds of deze rol nu reeds voldoende ingevuld wordt.

## 2.4 Integratie en doorwerking cultuurhistorie in het gebiedsontwikkelingsproces

Een tweede belangrijke voorwaarde, naast een goed functionerende kennisinfrastructuur, om cultuurhistorie strategisch in gebiedsontwikkelingen te kunnen inzetten (danwel beschermen) betreft de mogelijkheid tot inventarisatie van cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische inventarisaties en onderzoeken zijn altijd maatwerk. In de eerste subparagraaf volgt hiertoe een korte verkenning van het cultuurhistorisch onderzoek, waarna in de tweede subparagraaf de doorwerking van de cultuurhistorie in het Gemoderniseerde Ruimtelijke ordeningsproces wordt verkend middels het Stappenplan Erfgoed & Ruimte. In de laatste paragraaf wordt de verbindende rol die de economische waarde van cultuurhistorie kan inbrengen gezien vanuit de rol van verevening van kosten en baten als proces van coalitievorming tussen partijen bij de gebiedsontwikkeling. Ten slotte volgt een evaluatie of en in hoeverre aan deze voorwaarde reeds aanwezig is.

### 2.4.1 Cultuurhistorisch onderzoek

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (*nWro*) verlangt een samenhangende afweging van alle ruimtelijke belangen. Tot die belangen wordt per 1 januari 2012 ook het gebouwd cultureel erfgoed gerekend: in het Besluit ruimtelijke ordening (*Bro*) is de aanvullende verplichting vastgelegd om in de ruimtelijke ordening "rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten". Om aan deze verplichting te voldoen is voornoemd cultuurhistorisch onderzoek noodzakelijk.

Een cultuurhistorisch onderzoek is vormvrij en laat ruimte voor de opdrachtgever en voor die van de opdrachtnemer(s). Het onderzoek dient aan wetenschappelijke eisen te voldoen. Daartoe zijn drie elementen van belang: inventarisatie, waardering en perspectief. De betrokken onderzoekers zijn hierin sleutelfiguren; hun kennis, expertise en vaardigheden

bepalen de kwaliteit van het onderzoek. Naast een cultuurhistorisch onderzoek is het ook nodig om in beeld te krijgen hoe de zorg voor cultuurhistorie hand in hand kan gaan met de ruimtelijke ontwikkelingen. Dit kan gedaan worden door uitgangspunten en randvoorwaarden mee te geven over nieuwe mogelijkheden, of door inzicht te geven in hoe beide elkaar kunnen versterken. Deze adviezen worden meegenomen in de vormgeving van ruimtelijke plannen en instrumenten (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2013).

#### 2.4.2 Doorwerking van de cultuurhistorie in de reguliere ruimtelijke ordeningsprocessen

Voor een goede integratie van erfgoed in de ruimtelijke belangenafweging is het van belang dat erfgoedzorg vroegtijdig op de bestuurlijke agenda staat en zo vroeg mogelijk wordt ingebracht in het ruimtelijk beleid. Wat zijn de ambities van de betrokken overheid op het terrein van Erfgoed en Ruimte? Wat is de strategie waarlangs de ambities worden gerealiseerd? Belangrijke beleidsinstrumenten zijn de erfgoednota en structuurvisie.

Het Stappenplan Erfgoed & Ruimte maakt de doorwerking van de cultuurhistorie inzichtelijk (zie tabel 2.3). Op deze wijze wordt duidelijk hoe cultureel erfgoed een betekenisvolle plek in de Ruimtelijke ordening krijgt en op welke wijze en welk niveau dit in beleids- en planvorming plaatsvindt en doorwerkt. Het proces van Ruimtelijke ordening bestaat uit diverse fasen: visievorming, planvoorbereiding, planontwerp, vaststelling van een plan en uitvoering van een plan, waarna een gebied in de beheerfase geraakt. In elke fase spelen data, informatie of kennis over cultuurhistorische waarden een rol, maar aard en diepgang varieert. Te gedetailleerde informatie zal in een visiefase verstorend werken, terwijl te globale informatie de vormgeving van een ontwikkelingsgericht en ingrijpend bestemmingsplan in de weg staat. Onderzoek naar omvang en diepgang is maatwerk waarbij goed opdrachtgeverschap en -formulering met betrokken overheden noodzaak wordt geacht.

ERFGOED	STAPPENPLAN	RUIMTE
Inventariseren wensen en kaders erfgoed	<b>IDEE / VISIE</b> Ambities bepalen en daarbij rekening houden met de wettelijke en beleidsmatige kaders (uit te werken in visie)	Afwegen erfgoed ambities ten opzichte ruimtelijke ambities
Waarderen van waarden en belangen en vertalen in concrete doel- en taakstellingen	<b>ONTWERP / PLAN</b> Doelen en taakstellingen bepalen in onderlinge samenhang (uit te werken in plan)	Implementeren erfgoedbeleid in structuurvisie
Bepalen handelingsperspectieven waarlangs erfgoed doelen kunnen worden bereikt (veilig stellen, eisen stellen, actief versterken)	<b>PROGRAMMA</b> Strategie bepalen / (uit te werken in uitvoeringsprogramma)	Meewegen erfgoedstrategie in ruimtelijke aanpak, uitvoeringsparagraaf structuurvisie en gebiedsprocessen
Opstellen uitvoeringsagenda Afspraken met uitvoeringsorganisaties Verankering in gemeentelijke verordening	<b>BESLUIT</b> Op basis van besluiten op plan en programma de uitvoering borgen en beleid verankeren in uitvoeringsorganisaties en instrumenten erfgoed en ruimte	Vastleggen erfgoeddoelen in structuurvisie en bestemmingsplan
Beoordelen/adviseren bij plannen en vergunningaanvragen	<b>UITVOERING</b> Uitvoeren van genomen besluiten door eigen uitvoeringsorganisatie en partners	Beoordelen/adviseren bij plannen en vergunningaanvragen Handhaving ruimtelijk instrumentarium
	<b>BEHEER</b> Monitoren voortgang Bijsturen	

**Tabel 2.3**  
Stappenplan  
Erfgoed &  
Ruimte  
([www.handreikingterfgoed.nl](http://www.handreikingterfgoed.nl) en [ruimte.nl](http://ruimte.nl), 2014)

Conform het stappenplan wordt duidelijk dat het belang van de cultuurhistorie op verschillende beleidsniveaus dient te worden geborgd. Provincies staat het instrument van de erfgoednota's voor borging van de visie op de cultuurhistorie ter beschikking. Deze verschillen van vorm en inhoud en de manier waarop cultuurhistorie is uitgewerkt. Deze nota's zijn veelal vergelijkbaar met de verplichte sectorale structuurvisies, hoewel de erfgoednota niet verplicht is. Tevens zijn door provincies cultuurhistorische waardenkaarten opgesteld, hetgeen een positief effect heeft gehad op verankering van cultuurhistorie in bestemmingsplannen (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2014).

Samengevat geeft het Stappenplan Erfgoed & Ruimte een overzicht hoe erfgoed in de ruimte kan of dient te worden uitgewerkt. Het belangrijkste instrument voor de Ruimtelijke

---

ordering is daarmee het bestemmingsplan. Een gemeente legt hierin onder andere vast waar en wat iemand mag bouwen. Binnen dit ruimtelijke kader moet de cultuurhistorie zijn weg vinden. Daarbij is de structuurvisie een belangrijk formeel instrument voor provincies om cultureel erfgoed een plek te geven in de ruimtelijke beleidsvoering. Ook verschilt het per provincie op welke wijze en hoe diepgaand en uitgebreid de cultuurhistorie is opgenomen. De ene provincie doet een diepgaandere cultuurhistorische inventarisatie en analyse dan de ander (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2014).

Opvallend in het proces is de expliciete afwezigheid van de rol van de marktpartijen (als opdrachtgever). Partijen die uitvoerend dan wel beleidsmatige belast zijn met het cultuurhistorisch onderzoek en agendering van de cultuurhistorie in het Stappenplan Erfgoed en Ruimte, zijn in hoofdzaak gespecialiseerde adviesbureaus, ambtenaren en bestuurders van overheidsorganen. Ontwikkende marktpartijen (b)lijken bij de totstandkoming van de inventarisatie van de cultuurhistorische waarden, alsmede ook in de voorfase bij de totstandkoming en evaluatie van de richtlijnen tot inventarisatie van deze waarden ook (nauwelijks) een rol van betekenis te hebben (gehad) (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2013).

De afwezigheid van marktpartijen als actief betrokken opdrachtgever dan wel uitvoerder is bijzonder te benoemen, aangezien de cultuurhistorie een factor van belang is, voor de mate van flexibiliteit in de omgang met de aanwezige cultuurhistorische waarden en ook de ontwikkelruimte mede bepaald (en daarmee de verdien capaciteit en risiconiveau).

#### 2.4.3 Proces van coalitievorming: verevening

Een derde belangrijke voorwaarde om tot succesvol gebiedsgericht herbestemmen van gebouwd cultureel erfgoed te komen, is de mogelijk- en wenselijkheid van (een optimalere) verevening. Met name het proces van coalitievorming, dat tot een optimalere verevening leidt is heden ten dage een belangrijk vraagstuk geworden, vanwege de afname van de bestedingsruimte van publieke budgetten en het wegvallen van de natuurlijke sparringpartners zoals woningbouwcorporaties en beleggende gebiedsontwikkelaars. Waar de cultuurhistorische sector van oudsher gewend is te werken met subsidies, zijn ontwikkelende commerciële marktpartijen terughoudend met investeringen die cultureel erfgoed met zich meebrengen, vanwege gepercipieerde lage aanvangsrendementen en hoge risico's die erfgoed in gebiedsontwikkeling met zich meebrengt.

Verevening van kosten, baten en risico vormt in elke gebiedsontwikkeling een vast onderdeel. Echter door de ontwikkelingsgerichte benadering met cultuurhistorie als uitgangspunt, groeit de behoefte aan kennis over alternatieve manieren om projecten te bekostigen. Cultuurhistorie heeft voornamelijk indirecte en externe meerwaarde: de overheid heeft, om processen van gebiedsontwikkelingen te initiëren en op gang te houden, geregeld financieel bijgedragen om het aanwezige erfgoed in projecten te behouden door de onrendabele top te financieren, teneinde het gewenste maatschappelijke (erfgoed) rendement te behalen. Bij het wegvallen van subsidies, dient de financiële haalbaarheid binnen de kaders van de gebiedsontwikkeling – dan wel door de kaders van het project te verruimen of anderszins verdiencomponenten in te bouwen – tot een haalbare businesscase te worden gekomen (Smit, Baarveld, & Dewulf, 2013).

De Universiteit Twente heeft in 2012 de mogelijkheden, kansen en bedreigingen van verevenings- en coalitievormingsstrategieën bij de herontwikkeling van cultureel erfgoed en gebiedsontwikkeling onderzocht. Zij concludeert dat de traditionele verevening in gebiedsontwikkeling, waarbij iedere partij vanuit zijn eigen rol kijkt naar kosten, baten en risico's, alsmede waar korte termijnwinst uit grond- en opstalontwikkeling de focus

---

heeft, niet meer werkbaar is in de toekomst. Een gebiedsgerichte integrale waardeontwikkeling moet volgens de onderzoekers het uitgangspunt zijn. Daarbij is oriëntatie op de exploitatie- en beheerfase van belang, waarmee commitment op lange(re) termijn van alle betrokken partijen wordt geïmpliceerd en waarin een gezamenlijke visie van partijen noodzakelijk wordt geacht om tot een succesvolle gebiedsontwikkeling te kunnen komen (Smit, Baarveld, & Dewulf, 2013).

Op basis van een studie naar tien gebiedsontwikkelingen met cultureel erfgoed blijkt dat verevening in een gebiedsontwikkeling met cultureel erfgoed bezien moet worden als een proces van coalitievorming: vanuit de samenwerking tussen de verschillende betrokken partijen wordt tot een verdeling van kosten, baten en risico's gekomen. Uitgangspunt is dat er een sterke samenhang bestaat tussen ruimtelijke kwaliteit, financiën en proces (Smit, Baarveld, & Dewulf, 2013). In dit proces wordt een drietal analyses onderscheiden:

- **actoranalyse** waarin de verschillende stakeholders die betrokken zijn in het proces en hun doelen worden beschouwd;
- **interactieanalyse** die weergeeft hoe de actoren samenwerken, wie welke beslissingen neemt en waarom;
- **vereveningsanalyse** beschrijft hoe de verdeling van rechten, risico's, financiële en kwalitatieve waarden is en gemaakte afspraken hierover.

Smit et al. (2013) concluderen dat de uiteindelijke verevening alleen kan worden bereikt door een coöperatieve houding van alle partijen. Tenslotte is met de coöperatieve houding tot de 'vierde' voorwaarde gekomen, waaronder de nieuwe erfgoedopgave kunnen worden gerealiseerd. In alle andere gevallen is zullen de directe kosten en de indirecte meeropbrengsten tot een initieel onhaalbaar project leiden.

Hiermee wordt geraakt aan de meer informele instituties zoals die in hoofdstuk een reeds zijn aangehaald. Naast het aanpassen van de regels an sich, zal een mentaliteitsverandering benodigd zijn om tot succesvolle uitvoering van deze regels te kunnen komen. In de conclusie van dit hoofdstuk zal hierop teruggekomen worden.

## 2.5 Conclusie Gemoderniseerd Ruimtelijk Erfgoedbeleidskader

Dit hoofdstuk had zowel een beschrijvend als evaluerend doel. Ten eerste was het noodzakelijk de recente geschiedenis van het erfgoedbeleid te beschrijven en daarbij aan te geven wat de rationale was van de vele veranderingen die daarin hebben plaatsgevonden. Ten tweede was het daarbij de vraag wat deze veranderingen betekenen voor de rol van de commerciële, professionele ontwikkelende marktpartijen en de aanpassing/herpositionering die van deze partijen verwacht/gewenst wordt. Ten slotte is ook beoordeeld onder welke voorwaarden deze aanpassing verloopt en hoeveel daar in de praktijk reeds van terecht gekomen is. Deze conclusie sluit, gegeven het verkennende karakter van het onderhavige onderzoek, daarom af met een aantal verwachtingen voor de handelingswijze en ervaringen van de onderzochte marktpartijen in het praktijkonderzoek.

### Ruimtelijk erfgoedbeleid in transitie

De Nederlandse erfgoedzorg ondergaat een transitie waarin de gebouwde cultuurhistorie als centraal uitgangspunt in de gebiedsontwikkeling dient te worden meegewogen onder een terugtrekkende overheid, vermaatschappelijking van de erfgoedzorg en verbreding van erfgoedparadigma's. De sectorale monumentenwetgeving heeft als gevolg gehad dat de gebouwde cultuurhistorie los van ruimtelijke ontwikkelingen is komen te staan. Door gebouwde cultuurhistorische waarden vóóran in de ruimtelijke ordeningsprocessen van

---

gebiedsherontwikkelingen te borgen, dient de cultuurhistorie in de plan-, ontwerp- en besluitvormingsfase te worden meegewogen. Daarbij wordt van ontwikkelende marktpartijen een grotere (maatschappelijke) rol verwacht bij de herontwikkeling van (ver)stedelijk(t)e gebieden met gebouwd cultureel erfgoed. Deze bestaat uit het optimaal inzetten van de waarde van (te herbestemmen gebouwd) cultureel erfgoed, waarbij de overheid op afstand gaat staan en tegelijkertijd marktpartijen meer flexibiliteit biedt, teneinde de ontwikkelpotentie te vergroten. Aangezien de cultuurhistorie een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid is van publiek, privaat, particulier en burgers, wordt van marktpartijen verwacht dat zij de vermaatschappelijking (oa de inbreng van burgers) mogelijk maakt, waarbij overheden meerwaarde leveren door te inspireren en faciliteren.

Door de uitwerking van de beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg uit 2009, ontstaat een speelveld waarin de erfgoedzorg verder kan vermaatschappelijken en marktpartijen, eigenaren en initiatiefnemers hun belangen vroegtijdig kunnen afwegen, waarbij het tevens voor burgers en andere belanghebbenden duidelijk is voor welke erfgoedbelangen de overheid zich sterk maakt en voor welke belangen de burgers en andere belanghebbenden dit (eventueel) zelf zullen moeten doen. Het Rijk verwacht dat door de wijzigingen het spel van gebiedsontwikkeling sneller en zuiverder gespeeld kan worden, waarin de partijen – onder verbreding van erfgoedstrategieën – zelf een nieuwe positie vinden in de zorg voor het erfgoed in gebiedsgerichte ontwikkelingen. De mogelijkheid alsmede duidelijkheid van actorgerichte, individuele afwegingen moet er mede aan bijdragen dat er een gedeeld belang is de nieuwe regels te omarmen. Of dat daadwerkelijk zal lukken/gelukt is, is mede onderwerp van het empirisch onderzoek.

De beleidsuitgangspunten van het Gemoderniseerde Ruimtelijk Erfgoedkader voor (het herbestemmen van) gebouwd cultureel erfgoed in de (ver)stedelijk(t)e gebiedsopgave(n) zijn:

- [cultuurhistorie: als uitgangspunt meewegen in het proces van gebiedsontwikkeling](#)

De (rijks)overheid is vanwege de schaarste aan ruimte verantwoordelijk voor een goede Ruimtelijke ordening, waaraan conform de nWro uitvoering wordt gegeven en er sprake is van een relevante belangenafweging. Sinds de wijziging van de Bro per 1 januari 2012 dient ook het gebouwde cultureel erfgoed te worden meegenomen in de belangenafweging. Dit dient vooraf in het gebiedsherontwikkelingsproces plaats te vinden middels het uitvoeren van een cultuurhistorisch onderzoek: het is natuurlijk onmogelijk rekening te houden met cultuurhistorische waarden in het ontwikkelingsproces, als daar geen goed beeld van is verkregen. Vanuit de in dit hoofdstuk beschreven eerdere onderzoeken en beleidsevaluaties wordt verwacht dat marktpartijen nog onvoldoende begrijpen wat van hen verwacht wordt in het kader van zowel kennisvergaring als onderzoek. In de Kennisagenda is niet duidelijk geworden wat de rol van marktpartijen is met betrekking tot de wijze waarop ambitieuze (en liefdevolle) plannen van burgers gebalanceerd kunnen worden met de 'expertise van gemeenten, provincies en erfgoedbeheerders'. Dit terwijl juist marktpartijen van oudsher de kracht hebben te denken in integraliteit (Zeeuw, F. de, 2014).

- [verevening waarde cultureel erfgoed: als spil in het proces tot coalitievorming](#)

Door decentralisatie en slinkende budgetten van de overheid, zullen marktpartijen een grotere rol moeten gaan spelen bij gebiedsgerichte herbestemmingen van gebouwd cultureel erfgoed. In dit soort processen zullen alle partijen – medewerkers Ruimtelijke ordening, erfgoeddeskundigen en ontwikkelende marktpartijen, alsmede overige particuliere en private ondernemingen – op een nieuwe manier moeten gaan samenwerken. Het vormen van coalitie middels het proces van verevening – om de economische

---

meerwaarde van erfgoed te activeren – dient als rode draad door het ontwikkelingsproces te lopen. De verwachting is dan ook dat in de onderzochte casussen sprake is van coalitievorming in het proces van verevening, waarbij een coöperatieve houding tussen directe grond- en/of opstaleigenaren essentieel is. Naast het verleggen van de projectgrenzen om tot een haalbare businesscase te komen (door nieuwe spelers en daarmee kostendragers, dan wel verdiencomponenten toe te voegen), kunnen ook coöperatieve relaties worden gezocht met partijen die langer bij het project betrokken zijn (zoals een ontwikkelende belegger) die de indirecte meerwaarde kan verdisconteren in de business case. In navolging van Smit et al. (2013) wordt dus een mentaliteitsverandering van de partijen verwacht, die de grenzen van het eigen projectbelang overstijgt ten gunste van de totale gebiedsherontwikkeling.

- **creëren van ruimte voor het (opnieuw) vermaatschappelijken van de erfgoedzorg**

Door vermaatschappelijking van de erfgoedzorg komen maatschappelijke organisaties, burgers en andere belanghebbenden op gelijkwaardige voet met professionele erfgoedzorgers te staan. Er is sprake van een transdisciplinaire fase, waarin vertegenwoordigers uit verschillende werelden met elkaar tot duurzame relaties trachten te komen over wat van waarde is, onder een meervoudig waardebegrip van cultureel erfgoed. Onderzoekers, beleidsmakers, adviseurs en eigenaren verkrijgen nu op formele en informele wijze toegang d.m.v. planologische instrumenten om hun erfgoedbelangen in te brengen. De verwachting is dan ook dat in de onderzochte casussen sprake is dat marktpartijen erop gericht zijn om een actieve inbreng van onder andere erfgoedverenigingen, burgers en andere belangengroeperingen mogelijk te maken – welke als stake- of shareholders bij de gebiedsgerichte herontwikkeling van gebouwd erfgoed betrokken (willen) zijn.

- **(kennis)verbreding van erfgoedparadigma's; als alternatieve behoudstrategieën**

De wetenschappelijke kennisagenda heeft verschillende erfgoedparadigma's ontwaard die in de afgelopen decennia naast elkaar zijn ontstaan. Met een ruimere keuze aan strategieën heeft de Rijksoverheid een breder pakket aan mogelijkheden geïntroduceerd in de omgang met het gebouwde erfgoed. Of te wel: verschillende strategieën om met cultureel erfgoed in de dynamische ruimtelijke omgeving om te gaan. Tabel 2.1 biedt een kader om de zorg voor het gebouwde erfgoed op verschillende wijzen in gebiedsherontwikkelingsprocessen te kunnen inzetten – ook biedt het een framework tot kennisontwikkeling.

Voor de praktijkverkenning is de verwachting dat de verschillende erfgoedparadigma's die ingezet worden, afhankelijk zijn van de mate waarin het gebouwde cultureel erfgoed een beschermde status heeft. Betreft het Rijksmonumentaal vastgoed conform de MW88 dan is de sectorale benadering de maximale speelruimte die bij de opgave past. Indien de cultuurhistorische restanten in verregaande vorm zijn aangetast, de betreffende waarden niet uniek zijn is er ruimte voor de factorbenadering. Dit geldt ook wanneer de artefacten een lagere monumentale waarde kennen, zoals gemeentelijk monument, stads- en dorpsgezichten of historische gebouwen zonder wettelijke beschermde status. De vectorbenadering biedt uitkomst om cultuurhistori(sch)e waarden in te brengen in de gebiedsontwikkeling wanneer er erg weinig tot geen fysieke restanten meer zijn.

Bovenstaande beleidsuitgangspunten zijn in bijlage 2 geoperationaliseerd, voor toepassing in het praktijkonderzoek – waarvan de resultaten in hoofdstuk 4 zijn beschreven. Hiertoe dienen allereerst op valide en betrouwbare manier mogelijke casestudies te worden geselecteerd. Deze exercitie volgt in hoofdstuk drie.

---

## 3. Methodologie

In dit hoofdstuk volgt de uitwerking van het technisch ontwerp voor het exploratieve onderzoek naar de doorwerking van het gewijzigde erfgoedbeleid onder ontwikkelende marktpartijen in gebiedsgerichte ontwikkelingen met cultuurhistorisch erfgoed. Het onderzoeksmodel in het eerste hoofdstuk en bestudering van het wijzigende erfgoedbeleid en literatuur over Erfgoed & Ruimte in hoofdstuk twee, geeft voldoende kader en uitgangspunten om tot selectie van casestudies over te gaan om de praktijk te verkennen. In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk worden de criteria van de case-selectie uiteengezet. Vervolgens wordt in paragraaf twee de methode van onderzoek verantwoord. Waarna in paragraaf drie inzicht in de opzet van de analyse en vastlegging van de verkregen onderzoeksresultaten wordt verstrekt. Het hoofdstuk sluit af met reflectie op de betrouwbaarheid en validiteit in paragraaf vier.

### 3.1 Casestudie selectie

Voor exploratief onderzoek is diepgaand inzicht in de complexiteit van de werkelijkheid gewenst en niet zozeer het toetsen van vooraf gestelde hypothesen. Ter verkenning van de empirie bij 'hoe en waarom' onderzoeksvragen, zijn casestudies als onderzoeksstrategie bij uitstek geschikt (Yin, 2009). Kenmerkend voor exploratief onderzoek is dat het zowel flexibel als onderhevig is aan verandering, zodat nieuwe informatie de richting van het onderzoek kan beïnvloeden.

Er zijn drie methoden om exploratief onderzoek uit te voeren. Uitvoeren van documentenonderzoek, interviewen van experts en tenslotte het uitvoeren van focus-groepen (Saunders, Lewis, & Thornhill, 2009). In dit onderzoek is de keuze gevallen op de eerste twee benaderingen voor het casestudie onderzoek. De derde valt af omdat de individuele ervaringen van de marktpartijen centraal staan en per casestudie slechts weinig te interviewen actoren zijn. De betrouwbaarheid en validiteit van het casestudie onderzoek wordt verhoogd omdat de informatie over de casestudies heen, in termen van de 'research-onion' (Saunders, Lewis, & Thornhill, 2009), longitudinaal in de tijd (dus over de doorlooptijd van de gebiedsgerichte herontwikkelingen heen) wordt vergaard en vanuit meerdere methoden en invalshoeken bekeken (triangulatie). Zie verder paragraaf 3.4.

De selectiecriteria voor het vinden van projecten om de praktijk mee te verkennen worden gevormd door de doelstelling van het onderzoek en bevindingen uit de verkenning in het voorgaande hoofdstuk. Het Gemoderniseerd Ruimtelijke Erfgoedbeleidskader (uit hoofdstuk twee) is hierbij richtinggevend, zie per onderdeel verwijzing naar de paragraaf:

Het onderzoek richt zich op gebiedsgerichte herbestemmingsprojecten van,

[professionele, commerciële, ontwikkelende marktpartijen \(§1.4\),](#)

waarbij de projecten aan de volgende voorwaarden moeten voldoen:

- [de gebiedsontwikkeling betreft een \(ver\)stedelijk\(t\)e locatie \(§2.1.3\);](#)
- [\(rijksmonumentaal\) gebouwd erfgoed onderdeel van gebiedsgerichte opgave \(§2.2.2\);](#)
- [onderzoek cultuurhistorie vooraan in gebiedsontwikkelingsproces uitgevoerd \(§2.2.2\);](#)
- [er is een cultuurhistorische rapportage opgesteld én deze is verkrijgbaar \(§2.4.1\);](#)
- [start na 1999 \(Belvédère, §2.2.1\) én vergevorderd stadium / realisatiefase \(§2.4.2\).](#)

---

De eerste opgave is het selecteren van geschikte casestudies. De initiële gedachte om uit de vermeende (nog nauwelijks wetenschappelijk onderzochte) grote hoeveelheid Belvédère casuïstiek aan projecten, een longlist samen te stellen om deze vervolgens onder nadere criteria te reduceren tot een short-list, strandt.

In de eerste helft van 2012 wordt namelijk duidelijk dat op basis van voorhanden databases op het internet (zoals de kennisbank van Nationaal Programma Herbestemming) alsmede project- en voorbeeldboeken (NEPROM, 2008) er nog ontoereikend inzicht in de projectkarakteristieken is. Zo is er geen landelijke database met projectbeschrijvingen waar (Rijksmonumentaal) cultureel erfgoed onderdeel is van gebiedsgerichte ontwikkelingen; die door marktpartijen zijn geïnitieerd; (vooraf) cultuurhistorische onderzoek is uitgevoerd én het document voor handen is. De optie om zelf een database te creëren voor mogelijke casussen is een te tijdrovende klus. Dit alleen rechtvaardigt een op zichzelf staand onderzoek waartoe in het bestek van dit onderzoek echter geen tijd is – vergelijk De Oude Kaart van Nederland (Harmsen, 2008). Recentere publicaties Bouwen aan herbestemming van cultureel erfgoed (Platform31, 2014) en Rekenen op Herbestemming (Strolenberg & Gelink, 2015) komen pas beschikbaar na uitvoering van de casestudies.

Om tot leads van relevante projecten te komen, is in augustus 2012 besloten 'het (onderzoeks)veld zelf' te benaderen met de vraag projecten voor te dragen. Op basis van het literatuuronderzoek zijn drie groepen aan (markt)partijen in beeld gekomen (zie bijlage 3 voor de geraadpleegde contactpersonen):

- [projectbureau 'Belvédère' / Nationaal Programma Herbestemming;](#)
- [ontwikkelaars \(4 landelijk generiek, 3 specialist, 2 regionaal betrokken\);](#)
- [adviesbureaus \(5 architecten; 5 herontwikkelen/restauratie; 2 cultuurhistorie\).](#)

Aan deze contactpersonen in bijlage 3 is vervolgens telefonisch de vraag voorgelegd of deze projecten (van professionele commerciële ontwikkelende marktpartijen) kunnen benoemen waarin niet alleen Rijksmonumentaal erfgoed onderdeel is van een gebiedsgerichte ontwikkeling. Maar waarbij ook vooraan in het gebiedsontwikkelingsproces een cultuurhistorisch onderzoek heeft plaatsgevonden, dat tevens is vastgelegd.

De opbrengst van de diverse telefonische gesprekken en doorverwijzingen leveren uiteindelijk slechts 8 mogelijke projecten op, waarvoor duidelijk werd dat er daadwerkelijk een cultuurhistorisch onderzoek is verricht bij gebiedsgerichte herontwikkelingsprojecten die door marktpartijen ter hand zijn genomen.

De kleine opbrengst kan wellicht verklaard worden omdat bij de aanvankelijke vraagstelling de nadruk is gelegd op projecten met Rijksmonumentaal gebouwd erfgoed (dat wettelijke bescherming geniet conform de Monumentenwet 1988). De idee vatte post dat dergelijke projecten een maximaal inzicht zou kunnen verstrekken, omdat marktpartijen in dergelijke herontwikkelingsprocessen vanwege de wettelijke bescherming niet om de cultuurhistorische waarden heen kunnen. Aangezien deze insteek helaas weinig leads opleverde en het plaatsen van de cultuurhistorie vooraan in het gebiedsontwikkelingsproces feitelijk het meest bepalende criterium is, is gaandeweg het zoekproces het accent verschoven naar de daadwerkelijke verkrijgbaarheid van het cultuurhistorisch onderzoek.

In de casestudieselectie van bijlage 4 zijn van de longlist van acht projecten, drie casussen geïdentificeerd die mogelijk inzicht kunnen verstrekken in de aanwezigheid en doorwerking van het gewijzigde erfgoedbeleid bij professionele commerciële ontwikkelende marktpartijen. De projecten zijn gekarakteriseerd naar de hierboven genoemde projectkenmerken alsmede naar type professionele, commerciële, ontwikkelende



---

marktpartij. Doorhaling van het desbetreffende kenmerk diskwalificeert het project voor de shortlist. Resultaat is een drietal casestudies dat een breed beeld aan verschillende commerciële ontwikkelende marktpartijen oplevert, afgezet tegen verschillende categorieën aan cultuurhistorisch erfgoed.

Het betreft de projecten: Noorderhaven te Zutphen, Cereol te Utrecht en Indië te Almelo. In paragrafen 4.1 tot en met 4.3 wordt van de casussen het plangebied en de transformatie opgave in de eerste twee sub-paragrafen beschreven. Wat de projecten gemeen hebben, is dat zij alledrie binnenstedelijk ontwikkeling betreffen, het cultuurhistorisch onderzoek (vooraan in het proces van gebiedsontwikkeling) heeft plaatsgevonden en ook verkrijgbaar was. Daarbij is de startdatum van de projecten na de start van het Belvédère beleidsmassief (1999) en verkeren in de realisatiefase, waarmee de plan- en besluitvormingsfase is afgerond. Alleen dit laatste criterium garandeert inzicht in de daadwerkelijke doorwerking van het ingezette beleid met betrekking tot de cultuurhistorie.

### 3.2 Methode van onderzoek

Yin (2009) stelt dat casestudie-onderzoek bij uitstek geschikt is om diepgaand (met behulp van meerdere bronnen) in te gaan op dezelfde materie en dat dit zowel de validiteit als betrouwbaarheid verhoogt (Yin, 2009). Yin hanteert daarbij drie principes voor het verzamelen van data: het gebruik van meerdere bronnen (datatriangulatie), het creëren van een onderzoeksdatabase (dit betreft in hoofdzaak het gescheiden houden van originele onderzoeksdata en verslaglegging door onderzoeker) en als laatste het inzichtelijk maken van de bewijsvoeringsketen. Voor de toelichting op de methode van onderzoek volgt in deze subparagraaf de toelichting op het eerste principe van het casestudie ontwerp. De overige principes worden in de navolgende paragrafen (analyse en vastlegging) en laatste paragraaf (betrouwbaarheid en validiteit) inzichtelijk.

Datatriangulatie is het combineren van verschillende bronnen zodat tot een convergerende bewijslast kan worden gekomen. Yin (2009) noemt zes databronnen om een case in kaart te brengen, waarvan er drie relevant zijn voor dit onderzoek. Dit betreft documenten, archiefstukken en een hele waardevolle: het afnemen van interviews. Het verzamelen en verwerken van data voor de beschrijving van de case is daarmee in drie fasen verlopen. Als eerste is op basis van deskresearch data verzameld, waarna aanvullend op de reeds verkregen inzichten interviews zijn afgenomen – zodat tot definitieve integrale verwerking in case-beschrijvingen is gekomen (paragrafen 4.1 tot en met 4.3).

Bij het verzamelen en structureren van kennisbronnen aangaande de doorwerking van de cultuurhistorie, is gebruik gemaakt van openbaar toegankelijke stukken zoals deze conform het gemoderniseerd gebiedsontwikkelingsproces in de plan- en besluitvorming hun beslag krijgen – hetgeen is vastgelegd in het Stappenplan Erfgoed & Ruimte (paragraaf 2.4.2).

De bronnen zijn als volgt geïdentificeerd:

- [documenten en archiefstukken](#)

Op basis van deskresearch zijn diverse geschreven stukken, onderzoeken en beleidsdocumenten verzameld, alsmede commerciële uitingen van de projecten. Dit betreffen naast diverse cultuurhistorische onderzoeken en analyses, structuurvisies en bestemmingsplannen – ook diverse projectdocumenten zoals programma-, ontwikkel- en beeldkwaliteitsplannen. Bij twee van de drie feitelijk ter hand genomen casestudies was het cultuurhistorisch onderzoek niet openbaar voor handen. Door middel van telefonisch contact is toch het onderzoek verkregen.

---

- **expertinterviews**

Om aanvullend inzicht te ontwikkelen op de reeds verkregen informatie en kennis uit de documentenanalyse zijn exploratieve expertinterviews gehouden. Meuser en Nagel (2009) geven aan dat 'a person who is responsible for the development, implementation or control of solutions/strategies/policies or a person who has privileged access to information about groups or decision processes' als expert/deskundige in een casestudie kan worden aangemerkt (Meuser & Nagel, 2009, p. 37). In dit onderzoek kwalificeren derhalve voor experts-interviews de volgende deskundigen:

*Functionarissen die daadwerkelijk bij de ontwikkelende marktpartij leiding geven aan, en de resultaat-verantwoordelijkheid dragen over:*

**A. het ontwikkelplan/proces, voor winst en risico van de onderneming**

- *in termen van scope project, winst en risico. Veelal is dit de (project/unit)directeur van de onderneming.*

**B. het inbrengen van de cultuurhistori(sch)e (kennis) in het ontwerp(proces)**

- *in termen van onderzoeken, plannen, interpreteren en ontwerpen. Veelal is dit de (stedenbouwkundig) architect dan wel de erfgoeddeskundig adviseur.*

In bijlage 5 zijn de geïnterviewde functionarissen per project verantwoord. Uit de beschrijving blijkt dat deze functionarissen bij het gehele gebieds(her)ontwikkeling betrokken zijn geweest. Mocht uit de interviews blijken dat er sprake is van gaten in de tijd, dan wel in de kennis bij een van de geïnterviewde functionarissen, is aanvullend een extra interview gehouden met een derde functionaris. In dit onderzoek heeft een dergelijk uitstapje plaatsgevonden, maar is in geen geval extra verhelderende of aanvullende kennis naar voren gekomen – zodat deze gesprekspartners niet zijn verantwoord. Dit is overigens alleen van toepassing geweest voor de case Noorderhaven. Daar zijn de architecten benaderd om te onderzoeken of er meer informatie beschikbaar was dan reeds in gematerialiseerde bronnen was opgetekend. Dit bleek niet het geval.

- **ongestructureerd open interviews**

Vanuit het theoretisch kader zijn centrale aspecten en verwachtingen naar voren gekomen die het gewijzigde overheidsbeleid duiden. In de conclusie van hoofdstuk 2 zijn deze aspecten nogmaals benoemd. Dit zijn:

- *procesgang van de gebiedsontwikkeling;*
- *plaatsen van de cultuurhistorie vooraan in het plan- en besluitvormingsproces;*
- *rol effectiviteit van verevening;*
- *aanvullend is in het kader van de inbedding van deze aspecten zijn ook de algemene ervaringen met betrekking tot het gewijzigde erfgoedbeleid en de motivaties van de ontwikkelaar om het project op te pakken van belang.*

De expertinterviews hebben derhalve plaatsgevonden op basis van een ongestructureerd en open telefonisch interview, langs de lijnen van de volgende vijf hoofdvragen:

- **Hoe is het feitelijke gebiedsherontwikkelingsproces in de praktijk in de tijd verlopen?**
- **Wanneer en hoe is de cultuurhistorie in het ontwikkelingsproces ingebracht?**
- **Heeft er verevening plaatsgevonden op basis van de waardeverhogende factor erfgoed?**
- **Hoe zijn belangstellenden en belanghebbenden bij de cultuurhistorie betrokken?**
- **Wat is de aanleiding voor de ontwikkelaar geweest om het project op te pakken?**
- **Hoe wordt het zich wijzigende erfgoedbeleid door de marktpartijen ervaren?**

---

### 3.3 Analyse en vastlegging

Als analyse-instrument van de casestudies is het, in het theoretisch kader ontwikkelde, verwachtingspatroon gebruikt. Dit betekent dat het stappenplan Erfgoed & Ruimte (paragraaf 2.4.2), waarin de overheidsvisie haar beslag heeft gekregen, het raamwerk vormt waarin de resultaten verwerkt en ten slotte geanalyseerd worden. Dit is enerzijds tot stand gekomen door de cases-studies volgens het onderstaande vaste stramien gestructureerd te beschrijven, waarna per studie tot samenvattende conclusies is gekomen. De case vormt met de onderzoeksoptiek mede de kapstok om de casussen onderling te analyseren. Dit heeft plaatsgevonden op basis van vier beleidsuitgangspunten uit paragraaf 2.5., aangevuld met de ervaringen van de marktpartijen.

De praktijkcasussen zijn verkend en vastgelegd op basis van de volgende onderdelen:

- [Plangebied | Erfgoed- en Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis;](#)

Als vertrekpunt is van het plangebied kort de erfgoed- en ruimtelijke ontstaansgeschiedenis in kaart gebracht. Op basis van deskresearch uit publiek toegankelijke bronnen, is de historische ontwikkeling gereconstrueerd, onder verwijzing naar de bron.

- [Gebiedsgericht Transformatieproces | Erfgoed & Ruimte;](#)

Op basis van het Stappenplan Erfgoed & Ruimte is door middel van deskresearch uit publiek toegankelijke bronnen zoals bestemmings-, structuur-, projectplannen etc., informatie vergaard. Middels de expertinterviews is deze gevalideerd, danwel aangevuld – onder verwijzing naar de bron.

- [Inbedding Cultuurhistorie;](#)

Aangezien de cultuurhistorie vooraan in het gebiedsherontwikkelingsproces moet worden ingebracht, zodat zij als inspiratiebron kan dienen, is in de praktijkstudie specifiek aandacht besteed aan het tot stand komen van het cultuurhistorisch onderzoek zelf, alsmede de inbreng en doorwerking van de cultuurhistorie.

- [Vereveningsproces en erfgoederen;](#)

Verevening is het proces voor coalitievorming. Erfgoed wordt in theorie gezien als waardeverhogende factor. Door de juiste partijen voor de opgave te selecteren, kan tot een financieel haalbare herbestemming en gebiedsontwikkeling gekomen worden.

- [Ervaringen ontwikkelende marktpartij;](#)

Focus in de interviews ligt op de ervaringen met de inbreng, omgang en rol van de cultuurhistorie in het ontwikkelingsproces en met de waarde van het culturele erfgoed zelf.

- [Samenvattend: analyse met tussenconclusies.](#)

Per case zijn voor wat betreft bovenstaande beleidspunten conclusies geformuleerd. Bepaling van de doorwerking van het overheidsbeleid in een case, wordt gebruik gemaakt van analyse-instrument uit tabel 2.1. Dit betekent bezien vanuit de marktpartijen tot een duiding van de casebeschrijving kan worden gekomen in termen van de paradigma's "sector", "factor" en "vector", met elk hun specifieke eigenschappen die een kader scheppen om de doorwerking te typeren. In bijlage 2 zijn de kenmerken van de drie paradigma's nader geoperationaliseerd tot drie tabellen. Typering van de desbetreffende case is tot stand gekomen door arcering van de geoperationaliseerde kenmerken van de paradigma's. Met de casebeschrijving is het mogelijk de kenmerken

---

van deze paradigma's te matchen naar paradigma. Hiermee is een begin gemaakt van een mogelijk toekomstige (statistische) analyse van een paradigmaverandering (van sector naar factor en vector).

### 3.4 Betrouwbaarheid en validiteit

De betrouwbaarheid van de verkregen informatie ligt in de volledigheid en kwaliteit van hetgeen is vastgelegd in de aangehaalde beleids-, ontwikkel- en marketingdocumentatie. Eventuele omissies die relevant zijn voor het verloop van het daadwerkelijk doorlopen gebiedsherontwikkelingsproces, zijn door de aanvullende expertinterviews achterhaald en aangevuld. Het onderzoek is daarbij betrouwbaar maar niet representatief. Vanuit de aangehaalde casussen komt geen algemeen beeld van de ervaringen binnen de onderzoekspopulatie naar voren met betrekking tot de inbreng van cultuurhistorie. Dat is ook niet het doel van dit onderzoek dat, zoals meermalen gesteld, verkennend van aard is. Met deze verkenning wordt richting gegeven aan vervolgonderzoek, middels de bevestiging of afwijzing van de verwachtingen ontwikkeld in paragraaf 2.5. Indien uit het praktijkonderzoek blijkt dat deze verwachtingen (deels) bevestigd worden, zullen deze indicaties in de conclusie van het onderhavige onderzoek doorontwikkeld worden tot hypothesen voor kwantitatief onderzoek, dat een bredere beleidsevaluatie mogelijk maakt. Als de verwachtingen afgewezen worden, zullen mogelijke consequenties hiervan onderzocht worden die eveneens uitmonden in hypothesen voor kwantitatief vervolgonderzoek.

In de beschrijving van de casestudies is per analyseonderdeel de informatiebron verantwoord in de bibliografie. Op deze wijze is tot een zo compleet en betrouwbaar mogelijk feitenrelaas gekomen.

De validiteit van de verwerkte informatie in de casebeschrijvingen is gewaarborgd doordat iedere geïnterviewde expert de uiteindelijke verslaglegging integraal heeft beoordeeld en gevalideerd.

De geïnterviewde expert heeft de praktijkbeschrijving op basis van de volgende drie criteria gevalideerd: Bent u na het lezen als expert op de onderhavige casebeschrijving

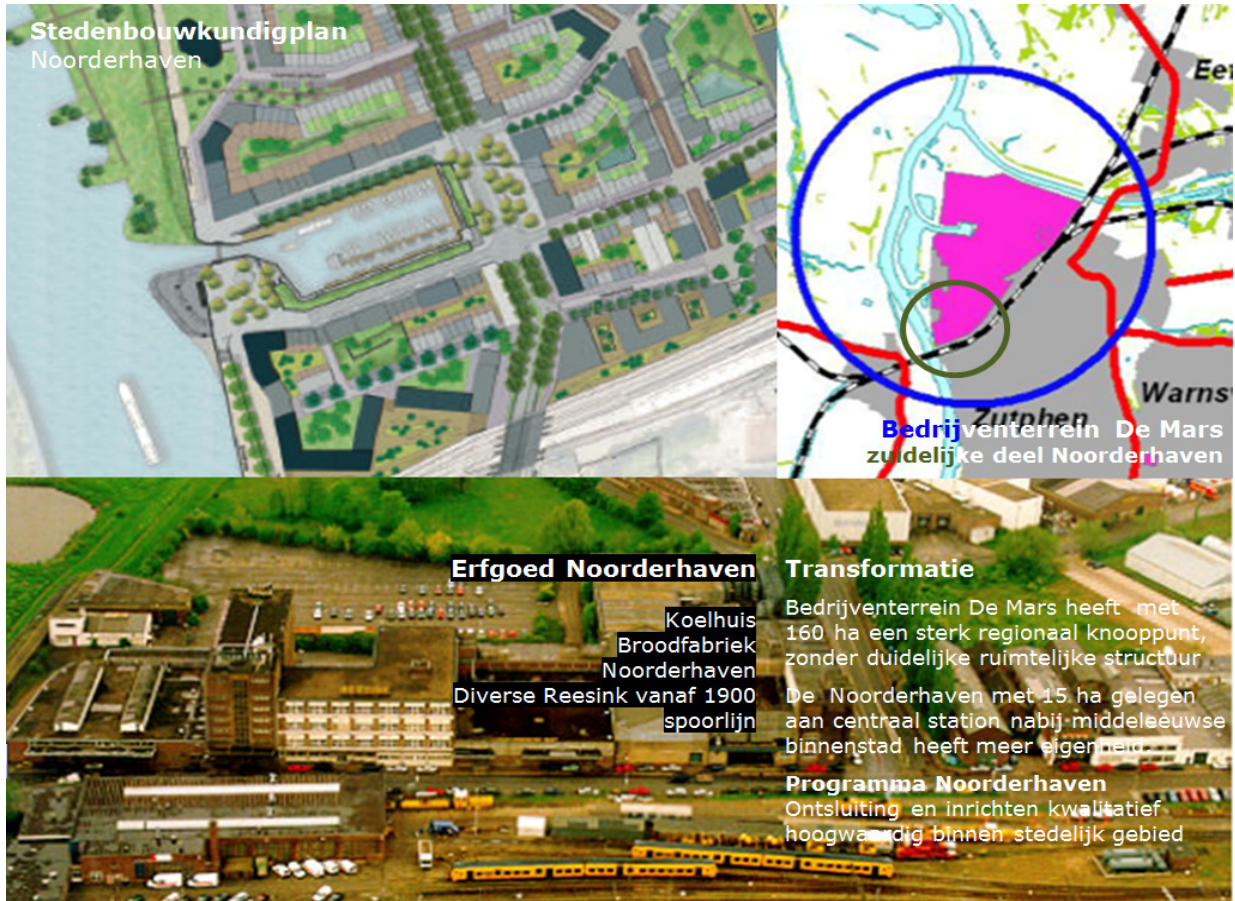
- akkoord met de wijze waarop u bent geciteerd? JA/NEE;
- van mening dat de casebeschrijving een correcte, volledig en objectieve weergave is op ingebrachte onderwerpen? JA/NEE;
- van mening dat er in de betreffende case-beschrijving relevante informatie in relatie tot de vraagstelling ontbreekt? JA/NEE.

Alle casestudies zijn door alle experts gevalideerd en voor gebruik in deze rapportage per mail gefiatteerd, waarvan onderzoeker voor akkoord een afschrift heeft ontvangen.

## 4. Cultuurhistorie in de Ruimtelijke Ordening

In dit hoofdstuk is de praktijkverkenning vastgelegd en geanalyseerd. In de eerste drie paragrafen volgt een beschrijving van de casussen Noorderhaven, Cereol en Indië-complex. Iedere casestudie eindigt met conclusies. Paragraaf 4 sluit af met een casevergelijking.

### 4.1 Noorderhaven | Gebiedsherontwikkeling te Zutphen



#### 4.1.1 Plangebied | Erfgoed- en Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

Zutphen is gevormd door een lange en rijke geschiedenis op een strategische plek aan meanderende rivieren en heeft een indrukwekkend erfgoed. Ten noordwesten tegen de middeleeuwse historische binnenstad van Zutphen, ligt als een omgekeerde gelijkbenige driehoek bedrijventerrein De Mars. Afgeschermd door de spoorlijn, markeren de uiterwaarden van de IJssel de westelijke, en het Twentekanaal de noordelijke grens. Het plangebied Noorderhaven betreft het zuidelijke deel van De Mars. Zij is ontstaan in 1864 na de aanleg van de spoorverbinding Arnhem-Deventer. De eerste industrie vestigt zich in dit gebied. Onder leiding van stadsarchitect Van Etteger wordt kort na 1882 een kleine haven, de Noorderhaven gerealiseerd. In 1905 wordt de gemeentelijke gasfabriek naar het gebied verplaatst en de tweede haven, de spoorhaven, gegraven. Na de WOII loopt het industriegebied steeds verder noordelijker uit onder aanleg van de industriehaven, met een nieuw stratenplan een spoortunnel (Krijnen, 2008).

Met de opkomst van wegtransport en versterking van de dijken van de IJssel in de zestiger jaren, worden de eerste twee genoemde havens gedempt. Het gebied breidt zich verder noordwaarts en ook oostelijker uit. In de zeventiger jaren worden onder het stedenbouwkundig principe van zonering sportvelden verplaatst en sociale woningbouw-

---

complexen gesloopt. In de tachtiger jaren vindt uitbreiding middels verdichting plaats. Begin 21ste eeuw is De Mars een belangrijk regionaal knooppunt, echter zonder duidelijke ruimtelijke structuur. Cultuurhistorisch is 'opvallend goed een relatief afleesbare chronologische gelaagdheid van het gehele gebied' waar te nemen: 'de oudste bebouwing is bij het station van Zutphen aan te treffen, de jongste grenst aan het Twentekanaal, waarbij ook op de Mars uitzonderingen de regel bevestigen. De Mars kenmerkt zich als gevolg van geleidelijke expansie voorts door een mengeling van wonen en bedrijvigheid langs de IJssel' (Krijnen, 2008, p. 23).

#### 4.1.2 Gebiedsgericht Transformatieproces | Erfgoed en Ruimte

##### *Initiatief en planvorming*

Sinds 1999 werkt Zutphen samen met de provincie en het Ministerie van Economische Zaken (EZ) aan herstructurering van bedrijventerrein De Mars. Het bestaande noordelijke deel wordt ontwikkeld, het centrale gerevitaliseerd en de Noorderhaven getransformeerd naar binnenstedelijk gebied. EZ en de provincie participeren hier onder meer in het bedrijventerrein omdat het 'belangrijk is om economische kansen te verzilveren die niet alleen regionaal, maar ook op nationale schaal voelbaar zijn', maar ook ter verbeteringen van diverse boven- en ondergrondse infrastructurele werken. De nabijheid van IJssel en binnenstad worden voor de Noorderhaven als unieke kansen gezien. In de Binnenstadvisie Zutphen 2020 (1999) is het doel om de Noorderhaven een volwaardige aanvulling op de historische middeleeuwse binnenstad te laten zijn, en zal deze tot centrumfuncties, wonen, kantoren, cultureel/maatschappelijke voorzieningen en horeca worden herbestemd.

Drie centrale thema's voor de transformatie van Noorderhaven zijn: *historische schatkist* (herstel Noorderhaven, integratie vestingstructuren, hergebruik industrieel erfgoed, houthaven historische haven); *rivierenstad* (getijde haven, doortrekken IJselfront met boulevard); en *stedelijke dynamiek* (toekomstige bewoner is binnenstadbewoner van de bestaande binnenstad). Via de bestaande IJsselonderdoorgang, het station en Overweg is het plangebied verbonden met de binnenstad. Beoogd karakter van de bebouwing zijn strakke gevelwanden zonder voortuinen, refererend aan de industriële periode. Pleintjes, hofjes en poorten maken onderdeel uit van de openbare ruimte die aansluit bij het karakter van de binnenstad. Het stedenbouwkundig ontwerp waarborgt vrije zichtlijnen op de Zutphense torens in de historische stadskern. De spoorzone met tunnels wordt opgewaarderd (Gemeente Zutphen, Provincie Gelderland, 2005)

##### *Programma en besluitvorming*

De gemeente stuit met de executie van het Masterplan (2004) op een aantal realisatieproblemen. Met name door beperkte invloedssfeer op private ruimte door versnipperd eigendom, alsmede creatie van voldoende draagvlak voor publiek-private samenwerking. Om transformatie van het totale bedrijventerrein door te starten is Programmabureau de Mars in 2005 opgericht (Gemeente Zutphen, Provincie Gelderland, 2005). Rond die tijd zijn de deelprojecten van De Mars middels het 'Koersenboek' samen in één Masterplan gebracht. De hoofdlijnen uit het Masterplan zijn vervolgens in een op maat gesneden planologisch kader in een structuurplan De Mars (2005) vastgelegd. Het plan 'bindt praktisch alle overheidslagen uit de Ruimtelijke ordening, integreert al lopende plannen en identificeert key-projecten om de planologische basis te creëren om ontwikkelingsrichtingen te effectueren'. De ontwikkelingsstrategie bestaat voor een belangrijk deel uit investeringsprojecten, met (op sommige onderdelen geraamde) GREX (tekorten in geval van bedrijfsverplaatsingen) en vereffeningmechanismen, die in gemeentelijke optiek omvangrijk zijn en risico's met zich meebrengen (Programmabureau de Mars, 2006).

---

Het programmabureau zoekt naar zorgvuldige afstemming van verschillende projecten op beschikbaar komende financieringen. 'Dit vraagt om plannen waar niet alleen financiers en subsidiegevers in willen stappen. Ook moeten de plannen zodanig globaal blijven dat flexibel ingespeeld kan worden op marktveranderingen en ter beschikking komen van benodigde gelden. Het planbureau heeft samen met de belangrijkste investeerders een Masterplan opgesteld, waar het historisch erfgoed expliciet onderdeel van uitmaakte. De ontwikkelstrategie van projecten op De Mars ontlent haar kracht aan slimme integratie van elementen uit het plan. Een juiste combinatie van de programmadelen in het Masterplan versterkt het rendement van de investeringen, maar deze kunnen ook zelfstandig worden uitgevoerd (Gemeente Zutphen, Provincie Gelderland, 2005).

Vornoemde fase valt samen met het vertrek van het bedrijf Reesink - dat als een van de belangrijkste werkgevers op de Mars circa driekwart van het Noorderhavengebied leeg achterlaat met in slechte staat verkerende gebouwen. Reesink verkoopt de locatie met opstallen aan Proper-Stok-Heijmans. Onderdeel van de overeenkomst is dat een groot deel van de opstallen wordt gesloopt. Hiermee is in 2007 aangevangen.

Het terrein met opstallen daterende van circa 1910, wordt ten gevolge van een combinatie van technisch en economische veroudering uiteindelijk gesloopt, omdat deze niet meer in de nieuwe plannen kon worden ingepast. Na uitgebreid onderzoek zijn vanaf 2007 diverse industriële woon- en bedrijfsgebouwen, uniek in hun soort, onder luid protest van enkele bewoners-, belangen- en monumentenverenigingen gesloopt. Wat in het plangebied resteert zijn de Havenstraat, de Contrescarp, de Noorderhaven en de Coenensparkstraat en enige aanwezige historische structuren: de bestaande pakhuizen en contouren van verdedigingswerken en havens worden als aanknopingspunten voor het maken van een karakteristiek plan gehanteerd. Direct over het spoor bij de Overweg ligt de Grote Gracht, onderdeel van de voormalige vestingwerken die tot aan de Vispoorthaven om de binnenstad liggen. Ooit waren de Contrescarp en de Noorderhaven onderdeel van diezelfde vestingwerken (Gemeente Zutphen, 2013).

### *Uitvoering*

In 2007 bekrachtigt de gemeenteraad het structuurplan en geeft in 2008 opdracht tot uitwerken van het stedenbouwkundig plan Noorderhaven / Spoorwegzone. Tegelijkertijd komt de gemeente tot een Hoofdlijnenovereenkomst met ontwikkelaar Proper-Stock-Heijmans over de samenwerking en exploitatie van het Noorderhavengebied. Het bestemmingplan Noorderhaven wordt samen met de Milieu Effecten Rapportage (MER) in 2011 uitgewerkt en in 2013 bekrachtigd. In de tussentijd worden investeringen van overige private grondeigenaren geïnitieerd, door te investeren in het verbeteren van de infrastructuur.

### 4.1.3 Inbedding Cultuurhistorie

#### *Initiatief en planvorming*

In de voorbereidende fase is er vanuit de gemeente Zutphen veel aandacht geweest voor de cultuurhistorische waarden. Ruim voor de start van het gebiedsontwikkelingsproces is er door de voorganger van de RCE (RDMZ) in begin jaren negentig een Monumenten Inventarisatie Project (MIP) uitgevoerd naar het gebied Noorderhaven. Op dat moment behaalde geen van de opstallen een status voor verdere bescherming. In 2001 heeft de afdeling Monumentenzorg Zutphen een "Cultuurhistorische waardestelling Havenstraat / Noorderhaven en de Reesinkpanden: bebouwing en ruimtelijke context" uitgevoerd (Krijnen, 2008). Naast inventarisatie van de cultuurhistorische waarden van het naoorlogse fabrieksterreinen Noorderhaven, is ook aandacht uitgegaan naar een aantal bijzondere

---

Reesink opstallen. Het rapport is nooit officieel door de gemeente bekrachtigd of anderszins in ruimtelijke of erfgoed afwegingen/ambities meegenomen (Brake, 2010). Wel worden in Structuurplan De Mars (2005) de vanuit cultuurhistorisch oogpunt verdwenen structuren en elementen van de Noorderhaven alsmede archeologische structuren van vestingwerken en omringende gracht benoemd. Het structuurplan concludeert dat er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen structurerende elementen meer resteren die bepalend zijn dan wel gehandhaafd dienen te blijven, maar wel historisch een inspiratie kunnen zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

#### *Programma en besluitvorming*

Vervolgens is in 2008 een 'Quick-scan cultuurhistorie De Mars' uitgevoerd. In beide gemeentelijke studies (in 2001 en 2008) zijn de cultuurhistorisch waardevolle architectonische waarden van opstallen onderzocht, alsmede de stedenbouwkundige waarden van het terreinstructuur. Bijzonder is dat dan de sloop van het Reesinkterrein al een feit is (Brake, 2010).

In het Bestemmingsplan (2013) wordt voorzien in behoud en hergebruik van enkele cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (Havenstraat) en grotendeels in het behoud van het bestaande stratenpatroon. In de vorm van een klankbordgroep krijgen belanghebbenden de ruimte om mee te praten in de ontwikkelingen. In de praktijk blijkt echter dat de ambitie het aflegt tegen de financieel economische belangen. Dit wordt duidelijk uit de afweging het pakhuis Reesink 1930 al dan niet te slopen: de investering per vierkante meter zou niet worden gecompenseerd met de daadwerkelijke opbrengst. Met de sloop van de Reesinkterreinen is zo veel cultuurhistorische (opstal)waarde verloren gegaan.

#### *Uitvoering*

Koelhuis De Landbouw, de Zutphense broodfabriek en het Pakhuis F 9483 blijven in het plangebied behouden. Zij geven de aanzet voor de verdere uitwerking tot pakhuisachtige sfeer. Bijzonder is de cultuurhistorische waardering in de MER (2011) als onderdeel van het Bestemmingsplan (2013): "het Koelhuis springt in het oog vanwege de bouwhistorische betekenis in bouwkundige literatuur, met nog originele detailleringen. De Zutphense broodfabriek is vanwege haar ouderdom (1887) van historische betekenis voor Zutphen". Het Koelhuis door gemeente aangekocht, is in 2012 aan een evenementen- en communicatiebureau verkocht en wordt getransformeerd tot landelijke hotspot en evenementencentrum. Het Pakhuis en de Broodfabriek zijn in 2013 voor een symbolisch bedrag overgedragen, met restauratieverplichting aan elf regionale ondernemers, georganiseerd in het Innovatiegilde en getransformeerd tot innovatiecentrum voor duurzame technologie. Het Reesink-pakhuis uit 1930, dat beeldbepalend was door zijn hoedanigheid, krijgt geen bijzondere hoge waarde toegekend: door uitblijven van alternatieve bestemming, is het pand verdwenen".

Opmerkelijk is dat in de besluit- en uitvoeringsfase geen cultuurhistoricus is betrokken. Dit terwijl er sprake is van een uitvoeringsorganisatie projectbureau De Mars (2005) met een multidisciplinaire team van investerende en ontwikkelende partijen, alsmede ministeriële en provinciale betrokkenheid. Gezien de sloop van een groot deel van het Reesinkterrein en de daarbij behorende culturele waarden, leidt vroege positionering van cultuurhistorie dus niet per definitie tot behoud van cultuurhistorische waarden (Brake, 2010).

#### **4.1.4 Vereveningsproces en erfgoederen**

In het plangebied Noorderhaven hebben de grondeigenaren (Gemeente, NS en Proper-Stok-Heijmans) ieder met een evenredig aandeel goed samengewerkt. Programmadirecteur Mirjam Huffstadt vertelt dat in het proces van coalitievorming omtrent verevening,



---

de waarde verhogende component van de cultuurhistorie een centrale rol heeft gehad bij het maken van de grondexploitatie (GREX-)afspraken. Belangrijk uitgangspunt daarin was dat 'het een levend gebied moest worden, waarin woningbouw mogelijk was. Daar waren pioniers voor nodig, met een leuk programma en leuke ondernemers. De cultuurhistorische gebouwen waren daarin troef'. De gemeente voerde de GREX, de ontwikkelaar ontwikkelde de ontwikkelvlekken en onderling is grond uitgewisseld; openbaar gebied naar de gemeente, nieuwe woongrond naar de ontwikkelaar. In de berekening is voor de cultuurhistorie niet van een fictieve grond- en bouwexploitatie uitgegaan, maar van restauratie en herstel – waarmee de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst zijn vastgelegd (Huffstadt, 2014). De ontwikkelaar verduidelijkt dit punt door de opmerking dat de exploitatiebijdrage voor de cultuurhistorie 'op nul' is gezet. De drie gebouwen zijn verkocht aan regionale ondernemers(groepen): op programma en prijs getenderd. Met voor de nieuwe eigenaren een bouwhistorische restauratieverplichting (Gugten, 2014).

Huffstadt (2014) merkt in het kader van de verevening op dat de samenwerking tussen partijen erg goed is geweest: coöperatief en transparant. 'Er was geen competitie op het gebied van erfgoed'. Huffstadt vervolgt: 'Aanvankelijk was de ontwikkelaar in hart en nieren van plan om alle gebouwen te slopen. Juridisch kon de gemeente geen behoud van de Reesinkgebouwen eisen, daarbij kwam dat ook in die tijd cultuurhistorie niet in de bestemmingsplannen vast kwam te liggen'. Wel heeft de gemeente tegen de ontwikkelaar gezegd 'dat sloop een optie is, enkel indien deze kon aantonen dat herbestemming niet mogelijk zou zijn'. De ontwikkelaar kwam echter zelf tot de slotsom dat het bestaande erfgoed meerwaarde voor het gebied had (Huffstadt, 2014). De Zutphense bevolking bood ook hevig verzet bij (voorgenomen) sloop.

In de Noorderhaven is de verevening van de cultuurhistorie aldus breed opgevat: in het landschap, de stedenbouw en de architectuur. 'Iedereen zag er het nut van in' (Huffstadt, 2014). Het IJssellandschap is drager voor de gebiedsontwikkeling. Met de hoofdontsluitingen van de wegen als uitgangspunt, is het plangebied opnieuw ingedeeld en zijn nieuwe ontwikkelvlekken rondom de haven gepositioneerd. 'Het uitgraven van de Noorderhaven is daarin een enorme beslissing geweest – want je geeft immers dure ontwikkelgrond weg' (Huffstadt, 2014). In de architectuur is aansluiting gevonden bij de oude gebouwen als referentiebeeld en ook zijn de archeologische bevindingen – oude stadsmuur, steentje uit de kades – in het nieuwe plan geïntegreerd. Ook is het aanvankelijke projectgebied uitgebreid met de spoorzone. Hierdoor kwam geld van Economische Zaken en de provincie beschikbaar om de ontsluiting van Noorderhaven op de stad mogelijk te maken. Hier zijn oude Betuwegelden ingezet om de spoorzonebarrière te slechten en subsidies om de teruggang van De Mars te stuiten qua werkgelegenheid, veroudering en milieuproblematiek.

#### 4.1.5 Ervaringen ontwikkelende marktpartij

'De verwerving van de Reesinkterreinen is een hele ingewikkelde geweest' opent de ontwikkelaar Peter van de Gugten het gesprek. Hij vertelt dat de ontwikkelaar eerst met de gemeente contact zoekt, voordat deze met de eigenaar tot koopovereenstemming komt. De gemeente zag dat er een kans lag voor Zutphen, Reesink stond op voet van oorlog met de gemeente. Vervuilde grond op het Reesinkterrein was een heet hangijzer en kostte veel tijd. Ondanks verstrekte sloopvergunning aan groot-grond-aandeelhouder Reesink (50% Noorderhaven), was de ontwikkelaar 'sowieso al ingesteld op samenwerken' met de gemeente. Proper-Stok-Heijmans wilde op basis van een samenwerkingsovereenkomst kijken of het mogelijk was een integrale gebiedsontwikkeling te realiseren met infrastructuur, economie, het ontsluiten van het noordelijk deel met wonen en werken, alsmede iets toe te voegen aan de historische stad (Gugten, 2014).

---

De cultuurhistorie was in dit project voor de ontwikkelaar geen argument voor verwerving en initieel geen uitgangspunt in de herontwikkeling. 'Aanvankelijk was het ook geen uitgangspunt voor de gemeente. Toen was de opvatting dat het echt niets van waarde had, dat is pas later gaan schuiven, toen Proper-Stok-Heijmans eigenaar was' vertelt Van der Gugten. Op het verzoek om gebouwen te handhaven, stelt de ontwikkelaar dat deze daar voor open stond om daar over mee te denken – vanwege verschillende ervaringen zoals hotel New York in Rotterdam en de vertrekloodsen op de Kop van Zuid. Van der Gugten noemde destijds 'dit soort gebouwen in gebiedsontwikkeling motor van succes', tegenwoordig is het steeds meer 'een factor om identiteit en sfeer in een gebied te brengen'. In de tijd van Reesink was dit nog niet zo gebruikelijk, dan werd het terrein milieutechnisch gesaneerd en werd er een nieuw stedenbouwkundig plan op uitgerold (Gugten, 2014). Over het belang van de cultuurhistorie zegt Huffstadt: 'je moet gebiedspecifiek analyseren wat er aan de hand is. In het Reesink gebied kon je er niet omheen: je wordt door de cultuurhistorie ondersteund. Het begint daarbij met mensen die het belangrijk vinden. Cultuurhistorie is onmiskenbaar identiteit. Zonder cultuurhistorie is het gebied een stuk minder aantrekkelijk. Als je er geen rekening mee houdt...ach, het maakt eigenlijk niet uit waar je zit, je moet gebiedshistorie meenemen' (Huffstadt, 2014).

De waarde van de industrieel erfgoed blijkt met name bij de pioniers van belang. Van der Gugten geeft aan dat het om samenwerking met overheid en markt gaat: 'je moet op een andere manier aan gebiedsontwikkeling doen, andere partijen betrekken, organisch ontwikkelen, dat mensen zich willen vestigen – dat is de motor om gebiedsontwikkeling op gang te brengen'. Een aantal ondernemers hadden aangegeven dat zij alleen graag een oud gebouw wilden verwerven, en niet geïnteresseerd waren als er enkel nieuwe gebouwen op het terrein zouden worden gevestigd. De ontwikkelaar zag na afwegingen nog een paar gebouwen van waarde. De architect KCAP zag het ook wel zitten. De haven was een oude wens van de gemeenteraad. De ontwikkelaar had ook vertrouwen in de combi dat cultureel erfgoed aanjager zou zijn in het gebied en daarmee van meerwaarde zou zijn. 'Er komen een aantal belangrijke randvoorwaarden tot stand, die niet direct met nieuwbouw waar te maken zijn' besluit Van der Gugten (2014): 'het mislopen van de 1 miljoen euro in het Koelhuis (equivalent Koelhuis met 30 appartementen) vangen we elders aan meerwaarde terug in de GREX - als iemand daar een goed gebiedsplan voor heeft, of niet... alles is niet direct terug te redeneren in GREX meerwaarde'. Ook de gemeente investeert mee. Daarbij moet je bij nieuwbouw ook trekkers vinden waarmee je de gebiedsontwikkeling van de grond krijgt'. Van der Gugten (2014) gelooft zeker dat cultureel erfgoed meerwaarde heeft, 'anders hadden we het niet gedaan'. Daarbij zijn het de mensen die moeten vertrouwen dat het plan op deze wijze gerealiseerd wordt. 'Je moet wel kritisch blijven. Het moet per plek afgewogen worden: laat markt en overheid samenwerken om te onderzoeken of er waarde is om te handhaven.'

#### 4.1.6 Conclusies

Samenvattend wordt voor de vier geïdentificeerde aspecten van de gewijzigde overheidsvisie conform het Gemoderniseerde Ruimtelijk Erfgoedbeleidskader (vooraf inbrengen en doorwerking van de cultuurhistorie in het gebiedsontwikkelingsproces; verevening van de waarde van de te behouden (gebouwde) cultuurhistorie als proces van coalitievorming én vermaatschappelijking waardering cultuurhistorie) tot de volgende conclusies gekomen.

##### *inbreng en doorwerking van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening*

In de initiatieffase is expliciet aandacht voor de analyse van de cultuurhistorie geweest. Zo is er naast de archeologische waarden, expliciet onderzoek gedaan naar (behoud van) de gebouwde cultuurhistorie. In de eerste inventarisatiefase (±1990) zijn door de RCE geen

---

te behouden cultuurhistorische waarden aangetroffen. In de tweede fase (vanaf 2005) is de zienswijze over hetgeen van waarde was bij de gemeente gewijzigd, waarbij zij vervolgens de ontwikkelaar de dialoog en samenwerking met toekomstige gebruikers heeft gezocht. Daarbij is gezamenlijk nagedacht over mogelijke perspectieven op behoud, ontwikkeling en invulling van de resterende Reesinkgebouwen. In latere fase zijn *beschrijving* en *waardering* van de bestaande gebouwen door externe bureaus uitgevoerd, waarin een *perspectief* is ontwikkeld naar mogelijke toekomstige functies - in relatie tot de omgang met cultuurhistorische kenmerken. Hoewel er geen bij wet vastgestelde cultuurhistorische waarden in het geding waren - zijn de gebouwen wel o.b.v. unieke elementen vanuit het oogpunt van architectuur, bouwhistorie en bouwkunde beschreven en gewaardeerd en meegegeven in restauratie-verplichtingen.

Doorwerking van cultuurhistorie in de Ruimtelijke ordening heeft formeel haar beslag gekregen in de planologische instrumenten conform het Stappenplan Erfgoed & Ruimte - middels het "Koersenboek" dat alle overheidslagen aan elkaar bond. Zo hebben de erfgoed- en ruimtelijke ambities onder andere via de Binnenstadvisie Zutphen (2005), Structuurplan De Mars (2005) uiteindelijk met een MER (2011) in het Bestemmingsplan Noorderhaven (2013) hun weg gevonden.

#### *verevening als proces van coalitievorming*

De cultuurhistorie is expliciet uitgangspunt in de ontwikkeling geweest en breed opgepakt - zowel in het landschap, stedenbouw als architectuur. Dit is terug te zien in de voormalige vestingelementen, de realisatie Noorderhaven alsmede de gewenste industriële beeldkwaliteit van de opstal. In het kader van de *actoranalyse* kan gesteld worden dat alle benodigde stakeholders aan tafel zijn gekomen, waarbij uitbreiding van grondeigenaren met als extra stakeholder de NS tot meer ruimte in de GREX heeft geleid: door laatstgenoemde partij kwamen herstructureringsubsidies vrij alsmede extra te bebouwen woningbouwgrond. De *interactie* is volgens ontwikkelaar en gemeente coöperatief en transparant verlopen, waarin helder en open is gecommuniceerd. Vanuit het oogpunt van de gerealiseerde *verevening* heeft waardering van de ingebrachte en bestaande cultuurhistorie in het project een centrale rol gespeeld tussen partijen en bij het maken van de GREX-afspraken. De cultuurhistorie wordt door partijen als waarde verhogende factor gezien.

#### *vermaatschappelijking*

Van vermaatschappelijking, waarin maatschappelijke organisaties, burgers en belanghebbers op *formele* en *informele* wijze actief worden betrokken door ontwikkelaar of gemeente bij de cultuurhistorie in de gebiedsontwikkeling, is geen sprake. Via de *formele* kanalen waarin inspraak en zienswijzen mogelijk zijn, is niet gebleken dat er afstemming is geweest. De *informele* vermaatschappelijking wordt later georganiseerd middels een klankbordgroep over mogelijk behoud van de Reesinkpanden, waarin meer de fase van *verbinden* centraal staat dan dat vooraf bewust het erfgoed is *geagendeerd* door ontwikkelende partij(en). In de *uitvoering* wordt enerzijds door de ontwikkelaar ruimte tot participeren geboden voor vroege gebruikers van gebouwen in het gebied, anderzijds dienen de nieuwe ondernemers ook als onderdeel van het "kwartiermaken" gezien te worden: om reuring te creëren en de benodigde levendigheid in het nieuwe gebied te stimuleren.

#### *duiding (wijzigende elementen in) erfgoedparadigma's (tot erfgoedzorg)*

De herontwikkeling Noorderhaven is als erfgoedparadigma als ruimtelijke factor - als weerspiegeling van postmodernistische erfgoed-filosofie - te typeren: via onderhandeling en samenwerking tussen de stakeholders, is overeenstemming bereikt over welke erfgoedwaarden (Reesinkpanden) in het gebied in stand gehouden konden worden.

Vanuit een breder begrip van de cultuurhistorie zijn daarbij diverse bronnen van waarde-  
vorming onderkend – zoals haven, vesting en industriële omgeving. Economische  
aspecten waren onderdeel van de afweging of het gebouwde erfgoed behouden en  
herbestemd zouden worden.

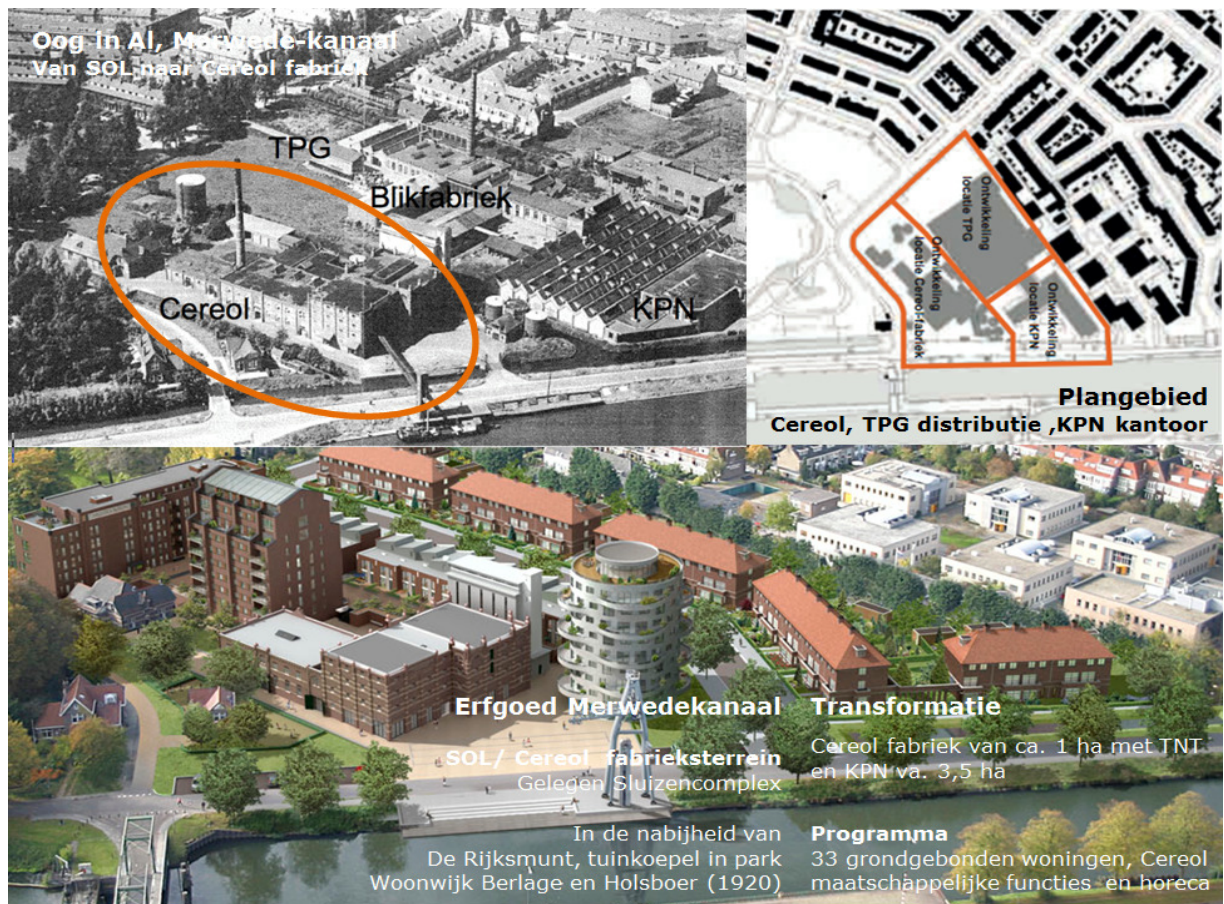
Zutphen   Noorderhaven	SECTOR	FACTOR	VECTOR
filosofie	<i>modernisme</i>	<i>postmodernisme</i>	<i>vloeibaar modernisme</i>
structureeringsconcept	<i>hierarchie</i>	<i>netwerk</i>	<i>verbinding</i>
focus erfgoedzorg	<i>objectgericht</i>	<i>gebiedsgericht</i>	<i>ontwikkelingsgericht</i>
focus onderzoek	<i>disciplinair</i>	<i>multidisciplinair</i>	<i>transdisciplinair</i>
erfgoed in RO	<i>isoleren</i>	<i>verankeren</i>	<i>inspireren</i>
regime	<i>musealiseren</i>	<i>hergebruiken</i>	<i>doorontwikkelen</i>
erfgoed-RO	<i>contrast</i>	<i>contact</i>	<i>connectie</i>

**Tabel 4.1** Duiding erfgoedparadigma Noorderhaven-Zutphen (eigen bewerking o.b.v. Netwerk Erfgoed & Ruimte, 2014)

Nadere onderbouwing van de erfgoedparadigma-classificatie in de case Noorderhaven, zoals in tabel 4.1 weergegeven: tot "ruimtelijke factor", luidt als volgt:

- **sturingsconcept: netwerk** – in de planvorming is duidelijk ruimte voor afweging en keuze. Hoewel niet in het gehele proces aanwezig, stond de erfgoeddeskundige naast de ontwikkelende en investerende partijen. Voor inzet voor definitief behoud van al het materiele, door een ambtelijk georganiseerde vakwereld, is geen sprake geweest.
- **focus erfgoedzorg: gebiedsgericht** – de cultuurhistorie is over de volle gelaagdheid en breedte van de gebiedsgeschiedenis ingezet om het nieuwe gebiedsprogramma te versterken: van historische schatkist, naar rivierenstad en stedelijke aanliggende dynamiek. De ruimtelijke kwaliteit is boven de objectkwaliteit verkozen.
- **focus onderzoek: multidisciplinair** – de in 2001 uitgevoerde 'culturele waardenstelling Havenstraat/Noorderhaven' en later de Quick-scan in 2008, is een goed voorbeeld van op eigen initiatief van de afdeling monumentenzorg Zutphen uitgevoerd onderzoek. Het is niet formeel bekrachtigd is geweest, doch de vergaarde kennis heeft onbetwist haar weg gevonden in het structuurplan: de inzichten zijn niet conserverend bedoeld, maar verrijken en bieden in essentie onderbouwing aan plannen-inwording. Van landschapsbiografie benaderingen is geen sprake geweest.
- **erfgoed in RO - verankeren** – van gebouwd erfgoed heeft plaatsgevonden door hergebruik van de overgebleven (slechts) 3 opstallen, hoewel een (te) groot deel is gesloopt. De resterende gebouwen (en geschiedenis) hebben op haar beurt de toon bepaald tot aantrekkelijk woon- en leefklimaat: met fabrieksachtige uitstraling.
- **regime: hergebruiken** – van hetgeen (economische) waarde had en bijzondere artefacten uit de voormalige industriële geschiedenis vertegenwoordigden - is uitgangspunt geweest bij het zoeken van herbestemmingsmogelijkheden van de Reesinkpanden. Er is niet geïsoleerd, dan wel doorontwikkeld op immateriële betekenissen.
- **erfgoed-RO: contact** - het getransformeerde Koelhuis verbindt het verleden (het bedrijfsmatige karakter aan de haven) met het heden: een recreatieve hotspot aan het water. Daarmee is het erfgoed productief verbonden met het heden en andere ruimtelijke sectoren, zoals recreatie en biedt erfgoed een economische waardebron.

## 4.2 Cereol | Gebiedsherontwikkeling te Utrecht



### 4.2.1 Plangebied | Erfgoed- en Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

Het plangebied met de Cereolfabriek ligt in de wijk Oog in Al, ten westen van het Merwedekanaal en de wijk Lombok en ten noorden van de Leidsche Rijn. In de 17de eeuw wordt de verbindende trekvaart Leidsche Rijn tussen Leiden en Utrecht gegraven. Daarbij wordt op enige afstand van het Bisdom Utrecht het landgoed 't Oog in Al (zicht op alles – stad en ommeland) aangelegd, door de Amersfoortse jonkheer Everard Meyster. In 17de tot 19de eeuw vestigen vele industrieën, zoals houtzaagmolens en scheepswerven langs de Vleutense Wetering en de Leidsche Rijn. Met de opening van het Merwedekanaal en schutsluizen in 1892, als verbinding tussen Amsterdam, Utrecht en de grote rivieren, wordt de Leidsche Rijn als vestigingsplaats voor grote fabrieken interessant. In 1908 vestigt zich als eerste aan de westoever van het Merwede kanaal de Stichtse Oliën en Lijnkoekenfabriek (SOL) die voorziet in een bovenlokaal bereik. De aanvoer van grondstoffen komt per schip, de boeren komen per paard en wagen hun veevoer ophalen via de hijsluiken in de voorgevel van het pakhuis. De hoofdroute wordt in 1904 nog met een tweede schutsluis geüpgraded, maar het Merwedekanaal verliest vanaf 1952 zijn (doorgaande) hoofdfunctie door ingebruikneming van het Amsterdam-Rijnkanaal.

Het SOL-complex van de Utrechtse architect G. Ebbers bestond uit een fabriek, ketelhuis en een pakhuis, olietanks aan de kanaalzijde, een kantoor annex knechtenwoning annex paardenstal en achter de fabriek een hoge schoorsteen. Allen met stijlelementen volgens de Jugendstil en Overgangsstijl. Door veranderingen in het productieproces, van mechanisch naar vooral chemisch breidt de SOL uit met een tweede pakhuis, een graansilo en een voorpersgebouw. Vanaf het moment van realisatie van de SOL zette ook de uitbreiding van de stad in. Grenzend aan de oostoever van de Merwede, komt het

---

stedenbouwkundig deelplan voor het gebied Lombok op gang. Volgens het plan van Berlage en Holsboer uit 1920 is rondom de SOL de woonwijk Oog in Al opgezet (met brede straten, openbaar groen en ruime middenstandswoningen) die zich verder westwaarts uitbreidt. In 1973 gaat SOL failliet en kwam in 1990 via het Amerikaanse Central Soya in handen van Cereol Benelux. In het kader van Monumenten Inventarisatie Programma (M.I.P. 1990) worden in 2000 de volgende rijksmonumenten benoemd: het Cereol-complex met bedrijfsgebouwen uit 1908 en 1909, het sluisencomplex, de tuinkoepel en bibliotheek in het park Oog in Al alsmede De Rijksmunt aan de overzijde. In 2001 wordt de gemeente eigenaar van de fabriek, als gevolg van toenemende maatschappelijke-politieke druk van omwonenden (veiligheid, overlast), waarna de Cereol na uitkoop in 2002 haar deuren sluit (Santen, 2002).

#### 4.2.2 Gebiedsgericht Transformatieproces | Erfgoed en Ruimte

##### *Initiatief en planvorming*

In 2001 leidt visievorming door projectontwikkelaar Heijmans/Inbo op het toekomstig vrijvallen van het direct aangrenzende TPG-distributielocatie op de Cereolterrein, tot de conclusie dat eigenstandige herontwikkeling van de locatie onvoldoende kansrijk is (Inbo, 2012). Blauwhoed verwerft kort erop de aangrenzende KPN kantorenlocatie. De gemeente wil voor dit gebied graag opschalen van een locatie- naar een totale integrale gebieds-ontwikkeling. Zij biedt daarop de VOF Heijmans-Blauwhoed (Meysters' Buiten) de ontwikkelrechten van de Cereol aan, onder de aanvullende politieke taakstelling van opbrengst-maximalisatie. De uitkoop van Cereol Benelux heeft de gemeente ca. 17 mln euro gekost.

In 2005 komt een gebiedsvisie tot stand van de deelgebieden tot een integraal stedenbouwkundig plan, dat in hoofdlijnen neerkomt op een veelbetekenende tweedeling. Het doortrekken van de Mozartlaan met 33 grondgebonden woningen leidt enerzijds tot "afronding" van het stedenbouwkundigplan van de woonwijk Oog in Al onder architectuur van Berlage-Holsboer. Anderzijds komt door deze duidelijke begrenzing van de zogenaamde Parkwand het SOL-complex als een zelfstandige entiteit in het park te liggen. Het programma omvat 189 nieuwbouwappartementen, waarvan een deel in het monument zelf. In de plint van de pakhuizen van de Cereol zijn maatschappelijke voorzieningen en aanvullende horecafuncties bedacht. Echter, de planvorming loopt nadien geheel spaak met oa monumentenzorg (Kraats, 2014). In 2008 is een nieuwe koers "gekozen", met het idee om een andere mix van functies toe te passen. Het proces stopt in eerste instantie door de vastgoedcrisis, maar een alles verwoestende brand legt het proces volledig stil (Boon, 2014). Sloop wordt een serieuze optie voor de VOF en de vergunningen ertoe aangevraagd. Gelukkig wijst uitgebreid onderzoek uit dat de massieve muren van het pakhuis de brand hebben doorstaan.

##### *Programma en besluitvorming*

Restauratie en herbestemming van het casco was technisch haalbaar en daarmee een nieuwe fase. Het woningbouwplan raakt op de achtergrond omdat Stadherstel het plan niet meer aan durft mede in de context van de vastgoedcrisis. Hierop besluit BOEi om in samenwerking met de VOF het Cereol-complex in eigendom te verwerven. Hieraan werken de ontwikkelaars mee, omdat BOEi specialist is in het verwerven van subsidies. Zo verkrijgt BOEi van de gemeente de opstalrechten en verandert haar rol van adviseur naar investerende ontwikkelende belegger (Boon, 2014).

BOEi heeft, na eerst adviseur te zijn geweest, het probleem Cereol letterlijk naar zich toe getrokken met het verkrijgen van de fabriekshal (Boon, 2014). Met een plan, een volledig uitgebrand monument waar iets mee moest en het in de voorgaande periode

---

voorbereide noodzakelijke restauratieplan, wordt bij de RCE een restauratiesubsidie verworven. Met aanvullende subsidies, een bijdrage van de VOF, de brandverzekering en de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan, wordt het programma aangepast en verder uitgewerkt. Een nieuw Stedenbouwkundigplan (SP) en Beeldkwaliteitsplan (BKP) zijn in 2010 door het college op hoofdlijnen vastgesteld en in 2011 nader uitgewerkt. Het eerdere SP en BKP zijn aangepast als gevolg van de brand in het monument, gewijzigde marktomstandigheden en eerder geuite bezwaren uit de omgeving op het programma. Het BKP dient als onderlegger voor de toetsing van initiatieven door de Commissie voor Welstand en Monumenten (Bestemmingsplan, 2013).

### *Uitvoering*

Door de brand is helaas de gehele gietijzeren en houten vloerconstructie verdwenen. Dit geeft echter ook mogelijkheden tot bundelen van moeilijk te combineren functies, door een doos-in-doos constructie in het monumentale casco te realiseren. Zo komt er in het gerestaureerde casco een bibliotheek, een grand café, een ontmoetingsruimte en vier klaslokalen van St. Dominicuschool. Ook culturele instelling 'Het Wilde Westen' vestigt zich hier met een eigen theater en sportzaal. De VOF ontwikkelt het nieuwbouwprogramma verder door, BOEi de Cereol. De gemeente neemt het ontwerp en de afstemming van de openbare ruimte op zich buiten de footprint van de pakhuizen en de aansluiting met het kanaal, de sluizen en de overige bebouwing.

Het stedenbouwkundig eindresultaat volgt de ontwikkelingsgeschiedenis van het complex: de positie van verschillende gebouwen en het contrast met de architectonische vormgeving van de gebouwen zijn uitgangspunt. Het concept gaat daarom uit van een robuuste verschijningsvorm van het totaal met afzonderlijke architectonische uitwerking van gebouwdelen. Centraal in het blok wordt een hoog woongebouw geplaatst dat verwijst naar het vroegere extractiegebouw (Gemeente Utrecht, 2011).

### 4.2.3 Inbedding Cultuurhistorie

#### *Initiatief en planvorming*

De afdeling Stedenbouw & Monumenten van de gemeente Utrecht borgt de cultuurhistorische waarden direct aan het begin van het ontwikkelingsproces door in september 2002 een Cultureel Historische Effecten Rapportage (CHER) uit te brengen. De conclusies in het rapport zijn dat er in de omringende omgeving veel cultuurhistorische waarden en objecten zijn. Ook wordt advies meegegeven: 'essentieel is dat het gebied op stedelijk niveau wordt beschouwd en in haar ligging in Oog in Al wordt geïntegreerd. Naast benoeming van de cultuurhistorische waarden van de omgeving en het Cereol-complex zijn ook randvoorwaarden benoemd: welke waarden uit monumentaal en industrieel-historisch oogpunt behouden, gerespecteerd, dan wel verbeterd of ingepast bij de herontwikkeling' dienen te worden (Santen, 2002).

#### *Programma en besluitvorming*

In 2006 huurt de VOF externe kennis in, aangezien zij de Cereol niet herbestemd krijgt. Het inpassen van de gewenste appartementen blijkt voor de VOF een onmogelijke opgave. BOEi levert een adviseur en schakelt vanaf 2007 architectenbureau 1meter98 in, die de VOF vervolgens ondersteunt. In deze periode tekent zich een proces af waarin het lastig blijkt de primaire focus te verplaatsen van de kwaliteiten van het stedenbouwkundige plan naar het object(niveau). Restauratiearchitect Van der Kraats beschouwt 'dat het herbestemmingsproces werd gedomineerd door "m2-ers en spreadsheets". Het restrictieve beleid van monumentenzorg ten aanzien van buitenruimtes was mede reden tot het sneuvelen van het woningbouwplan'. Boon hierover: 'De gewenste standaardinsteek van

---

de VOF met enkel niet-wonen functies in de plint en wonen erboven leidde niet tot gewenste oplossingen' (Boon, 2014). Daarbij is er ook op meerdere momenten in de restauratie door de architect om een bouwhistorisch onderzoek verzocht: 'dit geeft aanvullende handvatten voor het ontwerpproces van de herbestemming. 'De CHER is te algemeen, helaas heeft een bouwhistorisch onderzoek nooit plaatsgevonden en heb ik de ontwikkeling van het gebouw zelf geïnterpreteerd' (Kraats, 2014).

### *Uitvoering*

Volgens de betrokken partijen had de gemeente ingezet op een integrale gebiedsherontwikkeling met behoud van het rijksmonument. BOEi heeft de scope in het proces verbreed door ook de betonnen silo (1932) behoudenswaardig te achten. 'Monumentenzorg zit echter te veel in de formele procedures. Benodigde rijke communicatie over en weer ontbreekt', aldus Boon. Van der Kraats die veel uitvoerend contact heeft gehad met de afdeling monumentenzorg zegt dat zij in het proces echter vooral toetsend betrokken is geweest. Een moment waar dit bijvoorbeeld niet goed heeft uitgepakt ter behoud, is dat bij inventarisatie monumentale waarden over het hoofd zijn gezien. Ook konden achtergebleven machines in het pand niet veilig gesteld worden, doordat de gemeente het niet voor elkaar kreeg deze extern op te slaan. Ze zijn er door de VOF uitgesloopt. 'Jammer hoor' (Kraats, 2014).

Volgens Boon heeft de VOF in de praktijk niet hard aan de cultuurhistorie getrokken. Boon betrapte de VOF erop 'de cultuurhistorie wel met de mond te belijden, maar in de praktijk was daar weinig van terug te zien.' Boon is ook kritisch over de rol van de RCE. Zij hebben hun projectenorganisatie niet op orde. 'Vaak dient de RCE er actief bij betrokken te worden, terwijl ze door subsidieverlening een medebepalende partij zijn'. Monumentenzorg Utrecht ervaart Boon in dit project als erg chaotisch. 'Zo voelde het erg surrealistisch, dat op het ene moment partijen wel iets te zegen hebben en het volgende moment niet, alsof er naast het reguliere procesverloop nog een tweede beslissingsbevoegde laag doorheen loopt.' In vergelijking: 'monumentenzorg in Amsterdam opereert wat dat betreft erg sectoraal' aldus Boon. Verrassend genoeg bracht stichting Het Wilde Westen de meeste cultuurhistorische kennis in. De maatschappelijke organisatie participeerde als mogelijk toekomstig gebruiker, om zich met haar activiteiten als 'hart in de wijk' te huisvesten, van waaruit zij kunst- en cultuuractiviteiten ondersteunen, ontwikkelen, initiëren en organiseren (Boon, 2014).

#### 4.2.4 Vereveningsproces en erfgoederen

De verevening van meerwaarde die in de literatuur toegekend wordt aan het inbrengen van cultureel erfgoed, heeft volgens Boon geen rol gespeeld. 'BOEi heeft enkel het pand van de gemeente gekocht. De footprint van het gebouw is van BOEi, de rest is openbare ruimte. De VOF als private grondeigenaar heeft samen met de gemeente de kosten voor de aanleg van het openbare gebied voor haar rekening genomen. Daarbij staan de panden op erfpacht, dus indirect zou gesteld kunnen worden dat van mogelijke verevening op lange termijn sprake is' (Boon, 2014). Boei heeft hierover geen expliciet gesprek gevoerd. Afspraken tussen VOF-ontwikkelaar en gemeente zijn onbekend. Bij de opening van de Cereol eind 2014, was de inschatting van marktpartijen dat van een duidelijke financiële meerwaarde sprake is. Die komt nu (echter) bij de eigenaars van de woningen terecht' (Boon, 2014).

#### 4.2.5 Ervaringen ontwikkelende marktpartij

Van der Kraats, als relatief jonge, doch gepassioneerde restauratiearchitect, zegt naar aanleiding van zijn betrokkenheid bij het project Cereol 'dat hij zich erg heeft verbaasd over het feit dat er enorm veel over erfgoed wordt gepraat (in het proces), maar op het



---

moment dat het er echt op aankomt, je toch ziet dat veel partijen hun handen er vanaf trekken en het laten gaan' (Kraats, 2014). Het Rijksmonument Cereol is door de gemeente op het bordje van commerciële marktpartijen gelegd. De marktpartijen die eerst zelfstandig een locatie wensten te ontwikkelen, kregen van de gemeente echter geen andere keus dan de Cereol-fabriek mee te nemen, met de opdracht er een integrale binnenstedelijke gebiedsontwikkeling van te maken met een opbrengstmaximalisatie als taakstelling. Onvoldoende affiniteit van marktpartijen met erfgoed en vasthoudendheid aan een niet passend programma, ondanks ingehuurde adviezen, leidde tot een jarenlang voortslepend proces dat in 2008 met de crisis stokte, gevolgd door een brand. De Cereol was rijp voor de sloop.... BOEi heeft zich in elke bocht gewrongen om het project te acquireren, teneinde het met haar non-profit organisatie te kunnen redden (Boon, 2014).

Voor wat betreft het doorwerken van de MoMo in de praktijk, zegt Boon dat er zeker zaken bij Monumentenzorg zijn veranderd, maar dat het nog niet in de haarvaten van de stedenbouw en vastgoedontwikkeling is doorgedrongen. Monumentenzorg is nog geen inspiratiebron bij een gebiedsontwikkeling, hoe klein dan ook, 'want als dat het geval was, dan had BOEi al lang niet meer bestaan' (Boon, 2014). Boon pleit ervoor dat verandering hard nodig is: 'om bestaand vastgoed te herbestemmen in verstedelijkt gebied, heb je andere mensen nodig, die multidisciplinair kunnen werken'. Die ziet hij bij de marktpartijen niet. Het overheidsbeleid, en dan met name de MoMo, kan hij in de praktijk niet volgen: 'Waar gaat het nu eigenlijk over? Ik zie alleen veel mensen schrijven, maar geen concrete projecten. Terwijl het zo heerlijk concreet is waar we mee bezig zijn' (Boon, 2014). De overheid moet weg uit het vastgoed. Deze partij heeft volgens Boon te veel petten op, te veel agenda's en te weinig urgentie.

#### 4.2.6 Conclusies

Samenvattend wordt voor de vier geïdentificeerde aspecten van de gewijzigde overheidsvisie conform het Gemoderniseerde Ruimtelijk Erfgoedbeleidskader (vooraf inbrengen en doorwerking van de cultuurhistorie in het gebiedsontwikkelingsproces; verevening van de waarde van de te behouden (gebouwde) cultuurhistorie als proces van coalitievorming én vermaatschappelijking waardering cultuurhistorie) tot de volgende conclusies gekomen.

##### *inbreng en doorwerking van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening*

In de initiatieffase is expliciet en breed aandacht voor de cultuurhistorie. Monumentenzorg heeft een jaar na de aankoop van de Cereol een Cultureel Historische Effecten Rapportage (CHER) opgesteld. De CHER is een duidelijke voorbereiding op een toekomstige belangenafweging van het aanwezig cultuurhistorisch erfgoed. Zij geeft een brede *beschrijving* en *waardering* van de cultuurhistorische kenmerken en elementen, zowel vanuit ruimtelijke, stedenbouwkundige en architectonische als archeologische waarden. Cereol betreft een Rijksmonument met dito bijgebouwen en beschermingswaardige, industriële bouwwerken en installaties. Tevens wordt een ontwikkelings- en gebiedsgericht *perspectief* geschetst: 'het terrein niet als incident behandelen, maar op stedelijke niveau, in samenhang met de bijzondere omgeving beschouwen'. Tevens zijn adviezen opgenomen over hoe te behouden onderdelen vanuit monumentaal én industrieel-historisch oogpunt een plek kunnen krijgen bij herontwikkeling. Ter inspiratie is hiertoe een grote hoeveelheid reverenties bijgesloten.

De doorwerking van de (steden)bouwkundige cultuurhistorie en omgang met bestaande bebouwing, vindt voor de cultuurhistorie zonder problemen haar weg in het planologisch kader aan Ruimtelijke ordening instrumenten tot in het bestemmingsplan. Dit is echter na de fase waarin afstemming van de gewenste ontwikkelmogelijkheden van de Rijksmonumentale delen met de afdeling monumentenzorg niet tot een haalbaar concept leidde,

---

waarmee de herbestemming uitbleef: de monumentale status blijkt voor de ontwikkelcombinatie (VOF) een probleem. Door de brand gaat het rijksmonument deels verloren. In de tweede fase richt BOEi zich op de resterende fysiek aanwezige cultuurhistorie, waar zoveel mogelijk van wordt behouden en hersteld, tot nieuwe gebruiksmogelijkheden.

#### *verevening als proces van coalitievorming*

Hoewel aan de cultuurhistorische randvoorwaarden is voldaan, is het gebouwde erfgoed niet als waardemaker ingezet. Vanuit de *actoren* bezien, zaten de juiste gebiedspartijen aan tafel, maar met financiële uitgangspunten voor de gebouwde cultuurhistorie – i.p.v. de cultuurhistorie als uitgangspunt. Hoewel de *verevening* in de GREX zowel in de eerste als tweede fase onduidelijk is, heeft deze in de eerste fase van de case mogelijk contraproductief gewerkt. Vermoedelijk is door het 'mee-verkopen' van de 'uitkoopsom' die de gemeente heeft geïnvesteerd, de focus van de VOF te veel gericht op financiële korte termijn doelstellingen: door het CEREOL complex te vullen met appartementen, i.p.v. een langere termijn gebiedsvisie te hanteren door bijvoorbeeld een hogere waarde voor de overige aangrenzende woningen te generen. Bezien vanuit de *interactie* tussen partijen, rijst het vermoeden dat onvoldoende samenwerking heeft plaatsgevonden met te weinig open communicatie waarin het gezamenlijk belang voorop heeft gestaan.

Vanuit de *actoren* bezien, zijn op het moment dat BOEi als gebiedspartij is aangehaakt, niet alleen extra middelen (subsidies) vrijgekomen – maar is ook een *andere interactie* tussen partijen geforceerd: BOEi heeft met de brand meer creativiteit en openheid tussen partijen geïnitieerd – waardoor vermoedelijk een betere financiële investeringsverdeling voor partijen is ontstaan. Middels subsidies en verzekeringsgeld is het project toch gered. Hierdoor heeft de grondgedachte van de bedoelde *verevening* in dit onderzoek geen rol gespeeld – enkel het behoud van de monumentale waarden. Met externe baten voor de VOF en indirecte externe baten via de WOZ voor de gemeente.

#### *vermaatschappelijking*

Van vermaatschappelijking, waarin maatschappelijke organisaties, burgers en belanghebbenden op *formele* en *informele* wijze actief door ontwikkelaar of gemeente bij de cultuurhistorie in de gebiedsontwikkeling zijn betrokken, is deels sprake. Enkel op informele wijze heeft Stichting Het Wilde Westen als mogelijke toekomstige gebruiker van het Cereol complex een plaats aan de onderhandelingstafel gekregen. Het is bekend dat de stichting veel kennis heeft ingebracht, door deze zelf te *agenderen*, waardoor *verbinding* tussen belanghebbenden (ook uit de wijk) en de VOF tot stand is gekomen. Feitelijk werd zodoende op *uitvoeringsniveau* door de Stichting onderhandeld over de cultuurhistorische waarden van de Cereol en het te verstedelijken gebied.

#### *duiding (wijzigende elementen in) erfgoedparadigma's (tot erfgoedzorg)*

De herontwikkeling Cereol dient naar erfgoed-filosofie als een hybride vorm getypeerd te worden: de omgang en herbestemming van het gebouwde erfgoed kent naast modernistische "sector" ook duidelijke post-modernistische ruimtelijke "factor" aspecten. Dit is goed te verklaren vanwege het feit dat het om een Rijksmonumentaal object gaat, waarmee de monumentenzorg conform het monumentenstelsel voor gebouwd erfgoed expliciet een behouden rol en taakopvatting dient te hebben.

De omslag wordt gemarkeerd door de brand. Hierdoor wordt nadrukkelijk van belang te onderzoeken hoe de restanten aan erfgoedwaarden op een zo goed mogelijke wijze in het gebied behouden en in stand gehouden konden houden. Wat de strategische opties in de omgang met het resterende erfgoed verbreedde.

Utrecht   Cereol	SECTOR	FACTOR	VECTOR
filosofie	<i>modernisme</i>	<i>postmodernisme</i>	<i>vloeibaar modernisme</i>
structureringsconcept	<i>hierarchie</i>	<i>netwerk</i>	<i>verbinding</i>
focus erfgoedzorg	<i>objectgericht</i>	<i>gebiedsgericht</i>	<i>ontwikkelingsgericht</i>
focus onderzoek	<i>disciplinair</i>	<i>multidisciplinair</i>	<i>transdisciplinair</i>
erfgoed in RO	<i>isoleren</i>	<i>verankeren</i>	<i>inspireren</i>
regime	<i>musealiseren</i>	<i>hergebruiken</i>	<i>doorontwikkelen</i>
erfgoed-RO	<i>contrast</i>	<i>contact</i>	<i>connectie</i>

**Tabel 4.2**

Duiding  
erfgoedparadigma  
Cereol-Utrecht (eigen  
bewerking o.b.v. Netwerk  
Erfgoed & Ruimte (2014))

Nadere onderbouwing van de erfgoedparadigma-classificatie voor de case Cereol, zoals in tabel 4.2 weergegeven: van gespecialiseerde 'sector' tot ruimtelijke 'factor', luidt als volgt:

- **sturingsconcept: hiërarchie en netwerk** – hoewel de monumentencommissie op gemeentelijk niveau in eerste aanleg de cultuurhistorische waarden in het herbestemmingsproces een toetsende rol heeft aangenomen conform het sectorale zorgbestel – is in de tweede fase een sterke betrokkenheid en afstemming ontstaan vanaf het moment dat BOEi met de RCE een reddingsplan voor na de brand maakte.
- **focus erfgoedzorg: gebiedsgericht** – expliciet is in de CHER als uitgangspunt opgenomen, dat het gebouwde erfgoed een centrale rol van de integraal stedelijke gebiedsontwikkeling diende te vervullen, met behoud van monumentale waarden.
- **focus onderzoek: multidisciplinair** – op basis van het onderscheid in de CHER om voor cultuurhistorische monumentale waarden enerzijds een behoudende strategie te volgen, zijn er voor de industrieel-historische waarden (b.v. laad/loskraan) ruimere mogelijkheden (behoud door ontwikkeling).
- **erfgoed in RO – isoleren** – het vertrekpunt lijkt in de basis te zijn geweest dat het pand als Rijksmonument onder sectoraal beleid, voldoende uitgangspunten biedt om een interessant en aantrekkelijk stedelijk woonmilieu te vormen.
- **regime: musealiseren** – hoewel feitelijk na de brand een ruimere keuze tot integrale herbestemming en renovatie is gekomen met ingrijpende verbouwingen – is in deze laatste fase de gebouwde cultuurhistorie behouden door subsidies en andere geldstromen – waarmee de restanten van de Cereol als collecters-item met behulp van overheidsgedreven systemen en wetgeving is behouden.
- **erfgoed-RO: contrast** – voor wat betreft de aanvankelijke insteek was monumentenzorg veel behoudender in haar uitgangspunten dan waarin de restauratie en inpassing van de Cereol feitelijk is gerealiseerd. Hoewel de Cereol nu productief verbonden is met andere ruimtelijke sectoren zoals woningbouw, hart in de wijk, scholing en recreatie – is er qua voorkomen een maximaal contrast met het verleden en het heden in relatie tot de omgeving van de Cereol.

## 4.3 Indië | Gebiedsherontwikkeling te Almelo



### 4.3.1 Plangebied | Erfgoed- en Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

Hoewel woonsporen uit de 11<sup>de</sup> en 12<sup>de</sup> eeuw dateren, wordt de essentie van het plangebied Indië gevormd door de 100 jaar textielgeschiedenis. De aanleg van waterwegen eind 19<sup>de</sup> eeuw is een vestigingsfactor die leidt tot industriële ontwikkeling. Daarmee begint het eerste transformatieproces van agrarisch gebied naar een industrie-terrein. Hoewel buiten de stad de eerste langgerekte structuren aftekenen die naar de textielindustrie refereren, dateren de eerste gevonden bebouwingen in het plangebied begin 20<sup>ste</sup> eeuw. Uit het gemeentelijk bouwarchief blijkt dat specialistische kennis en materialen van ver zijn gehaald. Zo zijn er van de Weverij al in 1908 en 1912 tekeningen vervaardigd door een bedrijf uit Lille (Fr), en komen de constructiematerialen ten behoeve van de kenmerkende sheddakenconstructie, gietijzeren kolommen en geklonken vakwerkspanten uit Gorinchem. Reeds in 1916 werden de stoomgetouwen van de weverij aangedreven door energie uit het eigen ketelhuis.

Eind 20<sup>ste</sup> eeuw is plangebied Indië ten noordwesten van het centrum van Almelo een gesloten, groot industrieel-historisch bedrijventerrein van ca. 23 ha. Er is dan een breed scala aan bedrijfsgebouwen verrezen, allen met als kenmerk grote overspanningen en werkvloeroppervlakken. De randen van het plangebied zijn allen verschillend van aard. Het noorden wordt begrensd door het toekomstige Noorderpark. De zuidzijde wordt ontsloten door het kanaal Haven Noordzijde, doorlopend in de Sluiskade Noordzijde. Het (zuid)oostelijke deel sluit op de binnenstad met centraal station aan, terwijl de westzijde wordt begrensd door de goed ontsloten Kolthofsingel, waarover het bedrijventerrein verder ten westen uitdijt.

---

Het plangebied bevat een enorme geschiedenis. De naam Indië refereert aan de handel met voormalige kolonie Nederlands-Indië, waar textielproducten gebatikt werden. Ten Cate en andere ondernemende families brengen Twente vanaf 1691 een enorme economische impuls. Naast werkgelegenheid door het opstarten van textiel fabrieken, ontstaan samenhangende ontwikkelingen zoals investeringen in (spoor)wegen en kanalen. De industrie levert ook een significante bijdrage op het gebied van gezondheidszorg, culturele en sociaal-maatschappelijke ontwikkeling. In 2008 wordt het overgrote deel van de activiteiten overgeheveld naar Nijverdal. Eind 2010 verlaat het jongste bedrijfs onderdeel Nicolon het plangebied (Krouwel, 2011).

#### 4.3.2 Gebiedsgericht Transformatieproces | Erfgoed en Ruimte

##### *Initiatief en planvorming*

Reeds in 2001 verwerft Ter Steege Vastgoed uit Rijssen op eigen initiatief het bedrijventerrein als potentiële binnenstedelijke ontwikkellocatie in volledig eigendom. Daarmee staat de weg vrij om conform het principe van zelfrealisatie de planvorming en het ontwikkelproces geheel naar eigen idee vorm en inhoud te geven. De benodigde tijd om de kernkwaliteiten van het gebied in kaart te brengen en draagvlak te vinden bij de gemeente Almelo, wordt verkregen doordat bij verkoop is overeengekomen dat Koninklijke Ten Cate de locatie nog minimaal 7 jaar huurt (Hallink, 2014). Naast de duidelijk aanwezige aanvangskwaliteiten (water, bijzondere groenstructuur en interessante gebouwen) wordt ter inspiratie op de planvorming opdracht gegeven aan kennis- en adviesorganisatie Het Oversticht om een waardestellend onderzoek voor het plangebied uit te voeren. Geloof in toekomstbestendigheid van de locatie is in deze fase uitgangspunt (Hallink, 2014).

Nog geen 2 jaar later in 2004 wordt het Indië-complex als een van de kernprojecten in het gemeentelijk Masterplan "visie tot 2030" benoemd. Het Masterplan verwijst naar behoud van waardevolle en beeldbepalende industriële objecten. Als ambitie wordt het realiseren van 'hoogwaardig binnenstedelijk woonmilieu, gecombineerd met bedrijvigheid en dienstverlening' genoemd. In het Masterplan plaatst de gemeente referentiebeelden in relatie tot het water aan de zuid en oostzijde van het complex. Op dit moment schakelt de ontwikkelaar, stedenbouwkundig architectenbureau Urhahn Urban Design in om een planconcept op te stellen met uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling (Krouwel, 2011). Het stedenbouwkundig planconcept (2005) voorziet een geleidelijke transformatie van het Indië-complex tot een gemengd stuk stad met industrieel karakter. "Weven" vormt het hoofdthema, waarbij stad en landschap, oud en nieuw, wonen en werken en water en groen verweven worden. Tevens stelt Urhahn Urban Design een transformatievisie op voor een aantal karakteristieke fabriekshallen. 'Het planconcept is flexibel van aard, zodat op actuele en toekomstige ontwikkelingen kan worden ingespeeld' (Krouwel, 2011).

##### *Programma en besluitvorming*

Vanaf 2006 komt 3 jaar lang regelmatig een denktank bijeen die kritisch op de planconcepten reageert en ideeën aandraagt, draagvlak creëert en pioniers voor het gebied zoekt. De denktank bestaat uit diverse gelederen uit het Almelo en ommeland: bedrijfsleven, bankwezen, onderwijs, corporatie en universiteit Twente. Urhan ontwikkelt het planconcept door tot een ontwikkelplan eind 2009 (Urhahn Urban Design, 2009). Medio 2009 komt de exploitatie-overeenkomst tussen ontwikkelaar en de gemeente tot stand (Krouwel, 2011). In 2010 is het beeldkwaliteitsplan gereed, dat naast het ontwikkelplan aangeeft hoe het historisch erfgoed ruimtelijk kwalitatief in het proces geïntegreerd dient te worden (Urhahn Urban Design, 2010).

---

Het ontwikkelplan kent een indeling met 14 velden, die gefaseerd in drie fases worden uitgevoerd. Gestart wordt met de ontwikkelvelden in het westen, "De Velden" genaamd. Dit is een licht-industrieel gebied dat aan de rand kantoor- en zwaardere bedrijfsfuncties kent en naar het midden toe in lichtere woon/werkvormen overgaat. Daarna volgt het woonstedelijke oostelijke deel van het plangebied (zie plangebied: geel (fase1) en blauw (fase 2)) dat vanaf "De Punt" in het zuiden, richting het noorden een afnemend intensief programma kent (herkenbaar aan afnemend rood in het ontwikkelplan, p. 46).

#### *Uitvoering*

In 2010 start de sloop in het oostelijke deel voor de eerste woningbouw, tevens wordt begonnen met de aanleg van riolering en wegen volgens het vroegere raster van fabrieksstraten en met de inrichting van de openbare ruimte. In dit jaar levert Urhan de maaiveldontwerpen per industriële drager en Witteveen en Bos de kadastrale- en rioleringstekeningen voor de bestaande en toekomstige bebouwing, alsmede de milieuzoneringskaarten en randvoorwaarden. De ontwikkelaar laat in deze fase de eerste gebruikers op het terrein toe. Met het vertrek van Nicolon krijgen kunstenaars als eerste toegang tot het gebied in een tijdelijk onderkomen in de nog te slopen sheddakencomplexen. Daarbij wordt gestart met restauratie van de Watertoren en realisatie van De Punt (unieke gebiedsmarkering). Het gebied transformeert van een gesloten terrein naar een terrein klaar voor nadere ontwikkeling, transformatie en occupatie door nieuwe gebruikers. Met de Bestemmingsplannen De Velden (Gemeente Almelo, 2011) en Wonen deel 1 (Gemeente Almelo, 2013) wordt westelijk met bedrijfsgebouwen en kantoren en MKB-bedrijfsruimten gestart, alsmede in het oostelijke deel met het realiseren van de eerste 320 woningen.

#### 4.3.3 Inbedding Cultuurhistorie

##### *Initiatief en planvorming*

De ontwikkelaar heeft het initiatief genomen om voorafgaand aan het ontwikkelproces de cultuurhistorie in te brengen. Reden daartoe is dat reeds eerder ervaring was opgedaan in de regio met vergelijkbare projecten met kennis- en adviesorganisatie Het Oversticht te Zwolle (Hallink, 2014). De gemeente Almelo heeft daarop projectleider van het Programma Reanimatie Industrieel Erfgoed in Overijssel Het Oversticht verzocht om een waardestelling middels een quick-scan uit te voeren naar het complex (Het Oversticht, 2002). Het waardestellend onderzoek naar het terrein en de opstallen vat kernachtig, ondersteund met foto's en een aantal kaarten de bevindingen samen. De waardevolle elementen betreffen waarden in de infra- en groenstructuur en gebouwde elementen. De waarden in de opstallen ligt voornamelijk in de unieke grote (betonnen, staal of gietijzeren) overspanningen en immense oppervlakten.

Het Oversticht verstrekt aanvullend op zijn bevindingen advies. Met als expliciet vertrekpunt "behoud door ontwikkeling" maakt het een selectie onder de gebouwen in vier gradaties: *behoud* (circa 30%; integraal behoud, doch wel transformatie mogelijk); *behoud van constructie* (circa 10%; grote bouwhistorische waarde), *ontwikkeling* (circa 30%; op basis van essentialia van het bestaande – bijvoorbeeld de sheddaken) en *sloop* (circa 30%; geen opdracht of vanzelfsprekend (inclusief de parasieten aan de hoofdgebouwen)). De nog in werking zijnde watertoren (1924) wordt als gemeentelijk monument geclassificeerd. Zij is van algemeen belang vanwege haar architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden door haar typologie en beeldbepalende betekenis in de wijk (Het Oversticht, 2002). De waardestelling leidt tot behoud van het industrieel historische belang van de locatie, door borging van de wegen- en historische groenstructuur, alsmede de opstallen Weverij, Sterkerij, Spoelierij en 'Kalverstraat': de

---

straat waar alle arbeiders dagelijks massaal door heen trokken om van en naar hun werk achter de weefgetouwen te gaan (Krouwel, 2011).

De ontwikkelaar tekent op dat zijn ervaring is dat er 'bij de gemeente Almelo absoluut geen belangstelling bestond voor het industriële erfgoed. Overige gemeenten in de regio (Nijverdal en Boekelo/Enschede) geven eenzelfde beeld bij transformatie van industriële bedrijventerreinen' (Hallink, 2014). De ontwikkelaar over de waarde van de cultuurhistorie bevraged, stelt: 'als je naar Indië kijkt en die aanvangskwaliteiten benut, kun je een woongebied maken dat de gemiddelde consument interessanter vindt dan een weilandontwikkeling. Je ziet of voelt dat je daar wat mee kunt doen en dan moet je op zoek naar partijen die er verstand van hebben en zorgen voor een stukje draagvlak' (Hallink, 2014). In Twente is veel industrieel erfgoed gesloopt. De watertoren op het Indië-complex is in de Ten Cate Dynastie als enige beschermde bouwwerk (gemeentelijk monument) in gebruik gebleven voor bluswerkzaamheden. De toren verkeert in oorspronkelijke staat, naast een aanzienlijke (heden nog duidelijk afleesbare) vergroting van de waterberging in 1935. Na restauratie wordt de toren tot restaurant herbestemd.

### *Programma en besluitvorming*

Na de interne planontwikkeling tot 2009, volgt een externe en op uitvoering gerichte ontwikkeling ten behoeve van het definitieve ontwikkelplan. Hiertoe zijn uiteindelijke gebruikers voor een duurzaam gebruik van de te behouden cultuurhistorische gebouwen onontbeerlijk. De gebouwen dienen namelijk gebruikersspecifiek, met in acht name van de cultuurhistorische waarden te worden getransformeerd, maar ook te passen in de directe ruimtelijke omgeving. Het algemene terreinontwerp is al grotendeels vastgesteld en vastgelegd in het stedenbouwkundige ontwerp.

In de programma en besluitvormingsfase staat de opgave om op cultuurhistorisch verantwoorde wijze de te transformeren gebouwen Weverij, Watertoren, Sterkerij, Spoelierij en silhouet van de Kalverstraat in te passen. Deze fase kent een organisch karakter. Hiertoe worden niet alleen contacten onderhouden met verschillende toekomstige gebruikers, ook werken hier per deelproject diverse gespecialiseerde architecten bureaus aan, binnen de kaders van het SO van Urhan. Zodoende wordt per object afzonderlijk tot een transformatieplan gekomen. Deze is, naast het vergroten van draagvlak, van belang voor het verwerven van subsidies en om tot verkenning van de mogelijkheden van cultuurhistorisch verantwoorde transformatie te komen. De weverij (een van de grootste complexen in de zuidpunt van het terrein) speelt een centrale rol bij de invulling.

Ter Steege onderzoekt met twee Almelse stichtingen hoe dit complex tot (derde) kunsthall in Nederland te transformeren. Dit complex zal met de invulling op het snijvlak van kunst en vrije tijd veel mensen trekken en in diverse functies en behoeften voorzien (Krouwel, 2014). Naast aantrekkelijke regionale en lokale invulling, vormt zij tevens de verbinding tussen het centrum van Almelo en het toekomstige Noorderpark. Wijziging van het programma van eisen leidde in dit geval tot bijstelling van de ontwerpogave zelf, alsmede het omliggende terreinontwerp waaronder ook de watertoren. Hieruit blijkt een continue wisselen van schalen; object en omgeving oefenen direct invloed op elkaar uit. Op deze wijze heeft het transformatieplan een belangrijke (iteratieve) functie in de overgang van planconcept naar Voorlopig- en vervolgens Definitief Ontwerp.

### *Uitvoering*

Het industriële landschap is hoofddrager in het transformatieplan. Naast handhaving van eeuwenoude bomen en houtwalstructureren, komt dit tot uitdrukking in handhaving van

---

de oorspronkelijke infrastructuur. De authentiek fabrieksbestrating wordt hergebruikt. De identiteit van het industriële karakter van het gebied wordt behouden door straatnamen naar personen en families te vernoemen die de textielindustrie groot maakten, maar ook verwijzen naar diegene die een bijzondere bijdrage aan de Almelose samenleving leverden.

Conservering van de oorspronkelijke opstallen op het Indië-terrein is niet een opzichzelfstaand doel. In deze setting wordt met "nuchter verstand" onderzocht en besloten wat wel en niet kan worden herbestemd. In dit (onderzoeks)proces heeft de provincie Overijssel met het Stimuleringsprogramma Reanimatie Industrieel Erfgoed de noodzakelijke gedegen en verantwoorde afwegingen tot herbestemming van de gebruikers mogelijk gemaakt door het verstrekken van subsidies (Velsink, 2011). De visie is dat op deze wijze de cultuurhistorische waarde van fabrieken en complexen in relatie tot het omliggende gebied kan worden ingebracht.

#### 4.3.4 Vereveningsproces en erfgoederen

De aankoop van de ontwikkellocatie door de heer Hallink is door de lokale overheid altijd als 'het probleem van Ter Steege' opgevat. Daarin sprak het gevoel van de bevolking: ondanks de voorspoed die de textielindustrie in de afgelopen eeuw heeft gebracht, is er door overlevering een negatieve connotatie in het collectieve geheugen van de bevolking blijven hangen door het idee dat vele voorouders zijn uitgebuit. Er was zodoende geen enkele betrokkenheid bij het terrein, zowel niet vanuit de gemeente als de bevolking. Men wilde dit hoofdstuk uit de geschiedenis liever vergeten. Er werd dan ook door niemand enige culturele waarde aan het gebied toegekend. Dit maakt dat Ter Steege zelfstandig een compleet stadsdeel ontwikkelt, waarvan bij oplevering het openbare gebied aan de gemeente Almelo wordt overgedragen. De kern van de gesloten exploitatieovereenkomst is daarmee dat de gemeente wordt gecompenseerd in haar plankosten voor wat betreft de bemoeienis om het planproces tot daadwerkelijke realisatie mogelijk te maken. Van verevening (als samenwerkingsproces) en het meenemen van de meerwaarde van het industriële erfgoed daarin is geen sprake.

Ter Steege treedt voor de te transformeren cultuurhistorische objecten als ontwikkelende belegger op en houdt deze panden in deze fase in portefeuille. De nieuwbouwontwikkelingen worden als koopwoningen en bedrijfsgebouwen op voorinschrijving gerealiseerd. De visie van Ter Steege is dat het hebben van industrieel erfgoed niet duurder is dan een ander verlaten terrein. De meerkosten van herontwikkeling, worden goedge maakt door een hogere verkoopwaarde (5-10%) van de nieuwbouwontwikkelingen in het omliggende gebied (Hallink, 2014).

#### 4.3.5 Ervaringen ontwikkelende marktpartij

Hallink heeft in de periode 1995-2006 veel binnenstedelijke herontwikkellocaties aangekocht, vanwege het simpele feit dat uitleggebieden voor VINEX-woonwijken niet meer voor handen waren. Al snel viel het oog van de heer Hallink op binnenstedelijke industriële locaties, die veel aanvangskwaliteit van bestaand vastgoed, alsmede aanvullende kwaliteiten bezaten, zoals waterontsluiting, direct gelegen tegen het bestaande centrum aan en nabijheid van bijvoorbeeld centrale ontsluitingen als centraal station en of uitvalswegen. Over de verwervingsprocessen zegt Hallink: 'Pas na aankoop van de locaties, worden de echte kwaliteiten van onder andere cultuurhistorisch erfgoed duidelijk. Initieel koop je gewoon 23 ha.' (Hallink, 2014).

Hallink heeft het ontwikkelen van cultuurhistorische industriële bedrijventerrein persoonlijk verheven tot bedrijfsbeleid. Als sterke regionale speler in de ontwikkelmarkt



---

stelt hij dat het niet om de doelstellingen van de afzonderlijke partijen zou moeten gaan, maar om de toekomst van dorpen en steden. Hij noemt de Modernisering van de Monumentenzorg daarin een winstpunt, 'maar hoe dat straks verder in de praktijk moet gaan werken, dat weet hij niet'. Hij verbaast zich er gewoon over: 'in '74 stond industrieel erfgoed voor het eerst op de kaart. Als je met elkaar iets belangrijk vindt, waarom moet het dan 40 jaar duren voordat er een stukje wetgeving komt?' (Hallink, 2014) betoogt dat het gaat om verandering van de mindset van betrokken partijen. De Rijksoverheid op het niveau van provincie en RCE benoemt hij 'als wel een motiverende en ondersteunende club', maar op gemeentelijk niveau ervaart hij concurrentie en onwetendheid. 'Bestuurders begrijpen er weinig van', zegt Hallink. Ook de ontwerpende partijen waren hun kennis om te werken met het bestaande verloren. Over de noodzakelijke mindset-wijziging bij de generatie van de toekomst merkt (Hallink, 2014) op dat deze ook van ver moeten komen: 'studenten bouw- en vastgoedkunde, zien herbestemmen als iets tijdelijks: als de economie weer aantrekt gaan we weer lekker nieuw bouwen'.

#### 4.3.6 Conclusies

Samenvattend wordt voor de vier geïdentificeerde aspecten van de gewijzigde overheidsvisie conform het Gemoderniseerde Ruimtelijk Erfgoedbeleidskader (vooraf inbrengen en doorwerking van de cultuurhistorie in het gebiedsontwikkelingsproces; verevening van de waarde van de te behouden (gebouwde) cultuurhistorie als proces van coalitievorming én vermaatschappelijking waardering cultuurhistorie) tot de volgende conclusies gekomen.

##### *inbreng en doorwerking van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening*

De cultuurhistorie is op initiatief van de ontwikkelaar als uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling genomen. Daartoe heeft het regionale steunpunt voor de cultuurhistorie 't Oversticht voor de provincie Overijssel advies uitgebracht. Middels *beschrijving* is tevens tot een *waardering* van zowel de objecten, infra- en groenstructuur gekomen. In de Quick-scan is voor het *advies* op mogelijke ontwikkelingen van de gebouwen, expliciet het Belvédère motto "behoud door ontwikkeling" gebruikt. Zo zijn er voor de opstallen adviezen afgegeven die varieerden van "behoud, ontwikkeling tot sloop". Daarbij zijn ook de groenstructuren en (water)wegen betrokken. Vanwege het uitblijven van enige interesse bij gemeente als ook bij de burgers, is de doorwerking van de cultuurhistorie conform het Stappenplan Erfgoed & Ruimte minimaal te noemen. Zij is verlopen conform het minimaal benodigde planologische instrument: het bestemmingsplan.

##### *verevening als proces van coalitievorming*

Verevening als proces van coalitievorming heeft tussen de partijen niet plaatsgevonden, aangezien de ontwikkelaar het gehele project op basis van zelfrealisatie en daarmee voor eigen winst en risico realiseert: Ter Steege is de enige probleemeigenaar van het gebied, zowel qua opbrengsten als kosten. Ter Steege treedt op als ontwikkelende belegger. Organisch ontwikkelen en (toekomstige) gebruikers te trekken leveren de eerste kasstromen. Overdracht nieuwe openbare ruimte vindt 'om-niets' plaats bij oplevering.

##### *vermaatschappelijking*

Ten slotte is, zoals gesteld, de vermaatschappelijking minimaal geweest. De bevolking zag de cultuurhistorie op deze locatie eerder als een trauma (van uitbuiting) dan een waardevolle toevoeging in de totale geschiedenis van de regio. Wel is een denktank geformeerd om de ontwikkeling te *agenderen*. Hierin hebben veel zakelijke (kennis)partners zitting en geen burgers of andere belangstellenden. Als kwartiermakers kunnen deze laatsten vroegtijdig aanhaken in de *uitvoeringsfase*. De politiek en ambtenaren zijn niet (in)formeel betrokken, vanwege eigen, concurrerende uitleggebieden.

*duiding (wijzigende elementen in) erfgoedparadigma's (tot erfgoedzorg)*

De herontwikkeling Indië dient naar erfgoedfilosofie als een hybride vorm getypeerd te worden: de omgang en herbestemming van het gebouwde erfgoed kent naast postmodernisme ruimtelijke "factor", ook duidelijk "vector" aspecten. Dit is goed te verklaren vanuit de optiek dat de cultuurhistorie in deze gebiedsontwikkeling "aanvangskwaliteiten inbrengt" die andere uitleggebieden (zoals Vinex veelal) niet hebben, waarbij deze kwaliteiten economische waardebronnen zijn. Daarnaast is van vloeibaar modernisme sprake door de immateriële restanten van de textielindustrie die naarmate de tijd voortschrijdt, steeds minder materieel tastbaar worden.

Almelo   Indië	SECTOR	FACTOR	VECTOR
filosofie	<i>modernisme</i>	<i>postmodernisme</i>	<i>vloeibaar modernisme</i>
structureringsconcept	<i>hierarchy</i>	<i>netwerk</i>	<i>verbinding</i>
focus erfgoedzorg	<i>objectgericht</i>	<i>gebiedsgericht</i>	<i>ontwikkelingsgericht</i>
focus onderzoek	<i>disciplinair</i>	<i>multidisciplinair</i>	<i>transdisciplinair</i>
erfgoed in RO	<i>isoleren</i>	<i>verankeren</i>	<i>inspireren</i>
regime	<i>musealiseren</i>	<i>hergebruiken</i>	<i>doorontwikkelen</i>
erfgoed-RO	<i>contrast</i>	<i>contact</i>	<i>connectie</i>

**Tabel 4.3** Duiding erfgoedparadigma Indië-Almelo (eigen bewerking o.b.v. Netwerk Erfgoed & Ruimte (2014))

Nadere onderbouwing van de erfgoedparadigma-classificatie voor de case Indië conform tabel 4.3: een 'hybride vorm' van 'factor en ruimtelijke vector', luidt als volgt:

- **sturingsconcept: netwerk** – De gemeente Almelo is zelf passief betrokken bij het onderzoeken van de cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorie wordt derhalve volledig door de ontwikkelaar zelf geïnitieerd – en staat zo te midden van de eigen erfgoeddeskundigen. Ook brengt de ontwikkelaar proactief zelf extra adviseurs en kennis in van de cultuurhistorie voor het ontwikkel- en ontwerpproces.
- **focus erfgoedzorg: ontwikkelingsgericht** – in deze gebiedsherontwikkeling wordt erfgoed als component van ruimtelijke kwaliteit in een nieuw gebiedsprogramma ingebracht – hierin gaat de ontwikkelaar duidelijk een stap verder waarin gesproken kan worden van initiatieven die een compleet nieuwe dynamiek voor het gebied met zich meebrengen, zoals het aantrekken van externe bezoekers van het gebied, door zowel lokale bezoeker (park) alsmede bezoekers van buitenaf i.v.m. de kunsthof.
- **focus onderzoek: multidisciplinair** – zoals reeds uit het sturingsconcept netwerk duidelijk is geworden, bestaan wel erfgoedvraagstukken in relatie tot de Ruimtelijke ordening, maar blijven deze vanwege het zelfrealisatierecht van de ontwikkelaar voor het grootste gedeelte buiten beeld in termen van de planologische instrumenten uit het stappenplan. De minimale noodzakelijke werkzaamheden worden in overleg met gemeente afgestemd. Een voorbeeld is het verkrijgen van bestemmingsplanwijziging.
- **erfgoed in RO – inspireren** – De gebiedsontwikkeling kent ook vectortrekken. De immateriële zaken als verhalen en bekende personen van vroeger, zijn duidelijk meegenomen als inspiratiebron in het planproces. De keuze van het college van B&W voor de straatnamen die vernoemd zijn naar families die veel betekend hebben voor de textielindustrie en de regio is daar sprekend voorbeeld van.
- **regime: hergebruiken** – ontwikkelaar gaat zeer bewust om met het nemen van beslissingen omtrent integrale renovatie en herbestemming om de waarde van de gebouwde cultuurhistorische objecten en het gebied te behouden / kapitaliseren.
- **erfgoed-RO: contact** – de interesse van de ontwikkelaar gaat expliciet uit naar de mate waarin het erfgoed verbonden kan worden met de overige ruimtelijke sectoren van het gebied, zoals water- en natuurbeheer alsmede woningbouw en (lichte) bedrijfsruimten. "Conservering van de oorspronkelijk opstallen op het terrein is niet een op zichzelf staand doel", blijkt uit de casebeschrijving.

#### 4.4 Vergelijking cases

In deze laatste paragraaf van de praktijkverkenning wordt tot inzicht op de complexiteit van cultuurhistorisch, gebiedsgericht herontwikkelen gekomen, door de veelzijdigheid van dit fenomeen in de praktijk van drie casussen te tonen. Hiertoe zijn de verschillen en overeenkomsten geïdentificeerd met betrekking tot de kenmerken van de casussen op de vier geïdentificeerde aspecten: inbreng cultuurhistorie, verevening als proces van coalitievorming, vermaatschappelijking en de verbreding van erfgoedparadigma's.

CASE-VERGELIJKING	Noorderhaven   Zutphen	Cereol   Utrecht	Indië   Almelo
<b>cultuurhistorie</b>   inbreng en doorwerking	uitgangspunt door gemeente, acceptatie door ontwikkelende partij - bij onderkenning voor inspiratie en kwaliteit; geen verplichte planologische doorwerking (waardestellende-studies)	onontkoombaar door monumentale status van object en cultuurhistorisch hoogwaardige omgeving; verplichte planologische doorwerking (CHER)	uitgangspunt ontwikkelaar, minimale doorwerking (nodig) in het proces (CHO uitgevoerd)
<b>verevening</b>   proces van coalitievorming	sterk ontwikkelt: waardeverhogende factor, goede samenwerking en kosten/baten deling (meerdere partijen - goede interactie en verevening op diverse aspecten)	contra-productief gebleken in de eerste fase; in een tweede fase geen rol gespeeld (meerdere actoren, wel interactie - geen verevening: footprint)	geen sprake van financiële verevening - aangezien de ontwikkelopgave in één hand is gerealiseerd (1 actor - geen interactie en verevening)
<b>vermaatschappelijking</b>   share- en stakeholders	deels - formeel niet gebleken/aangetoond, wel informeel: klankbordgroep over behoud en mogelijke functies te behouden panden (shareholders mogelijke stakeholders)	deels - m.n. informeel: participeren van geïnteresseerde toekomstige gebruiker die tevens kennis inbrengt en voor het belang van het monument opkomt (shareholder mogelijke stakeholder)	formeel - minimaal tot niet aangetoond: cultuurhistorie heeft een negatieve connotatie bij bevolking   informeel - denktank (shareholders geen stakeholders) en later betrekken van (shareholders mogelijke stakeholders)

**Tabel 4.4** Casevergelijking: Noorderhaven, Cereol en Indië-complex

#### Cultuurhistorie vooraan

De cultuurhistorie is in alle drie de casussen formeel in het Planproces Erfgoed & Ruimte terug te vinden. Zo zijn er in alle drie de praktijkgevallen cultuurhistorische analyses uitgevoerd in de beginfase van het ontwikkelproces. Wel is in alle drie de casussen op een andere wijze de cultuurhistorie ingebracht. De gemeente heeft in alle gevallen initieel de cultuurhistorie ingebracht, elke keer met een ander instrument: het varieert van eigen onderzoek (Noorderhaven), uitbesteden aan een regionaal erfgoedsteunpunt tot toepassing van een planologisch instrument (de CHER te Cereol). Opdracht tot nadere studies op objectniveau zijn door de marktpartijen gedaan (Noorderhaven en Indië). In Utrecht is hier vanaf gezien, wat de architect een gemist kans heeft gevonden.

De cultuurhistorie komt in de diverse onderdelen van het Stappenplan Erfgoed & Ruimte terug: bijvoorbeeld in beleidsdocumenten zoals de structuurvisie en het bestemmingsplan. Soms is dat verplicht, zoals bij Cereol. In Noorderhaven is het vrijwillig (op verzoek gemeente aan ontwikkelaar) opgenomen en in Indië op eigen initiatief, hoewel dat ook niet verplicht was. Aangetekend moet worden dat de cultuurhistorie doordruppelt, maar dat het nog niet overal vlekkeloos verloopt. Zo worden bijvoorbeeld nogal wat cultuurhistorische elementen over het hoofd gezien bij inventarisaties (Cereol en Noorderhaven), of is men er praktisch te laat bij (Cereol en Noorderhaven) – waardoor meer culturele waarden zijn verdwenen dan partijen gewild zouden hebben.

---

Soms is verlies van waarden ook een bevrijding. In het geval van de Cereol ontstond door brand meer gebruikswaarde voor het gebouw, maar ook voor de omgeving. Cultuurhistorie in de sector benadering bleek in het proces in de Cereol-case een belemmering en leverde niets op. Indien men zonder brand het erfgoed als "vector" had (kunnen) bezien, was men wellicht op hetzelfde resultaat uitgekomen, mét behoud van monumentale waarde. Een zelfde vergelijking gaat op voor de Noorderhaven. Deze had nooit teruggebracht kunnen worden als de gebouwen ter plaatse niet waren geweest.

Welke waarde aan cultuurhistorie wordt toegekend, verschilt in de casussen. Daar waar de cultuurhistorie in Cereol aanvankelijk tussen partijen in de weg leek te staan, was in Noorderhaven de cultuurhistorie duidelijk een door alle partijen gedragen inspiratiebron. Bij het Indië-complex werd deze alleen door de ontwikkelaar ingebracht en bracht zij inspiratie en diende als onderlegger voor de ontwikkeling en het verhaal. Opvallend is dat de cultuurhistorie in Noorderhaven op alle planologische niveaus (en met bijbehorende instrumenten) is opgenomen. Dit heeft met name van doen gehad met de archeologie. Ditzelfde was het geval in Cereol. In Indië was het niet van belang; hoewel het wel een gebiedsgerichte ontwikkeling betrof (en archeologisch onderzoek is gedaan), zijn de gebouwde culturele waarden op het niveau van het bestemmingsplan afgedaan.

#### Verevening en coalitievorming

De verevening als proces van coalitievorming, heeft in alle drie de casussen een andere rol gespeeld en werd verschillend door betrokken partijen beleefd. Daar waar het in de Noorderhaven als sterk verbindend element naar voren komt, ook financieel, heeft dit laatste aspect juist een contraproductieve uitwerking gehad voor de herbestemming van de Cereol. Bij het Indië-complex is verevening niet aan de orde geweest, omdat daar sprake is van één eigenaar die alles in een hand heeft ontwikkeld: cultureel erfgoed wordt in deze laatste case als een 'neutrale meerwaarde' bezien, daar wordt mee bedoeld dat de verwachte hogere verkoopprijs de aanloopkosten van de gebiedsontwikkeling teniet doet. Van de overige casussen is dit niet goed te duiden. Wel wordt gesproken over een hogere waarde van de woningen rondom de Cereol, maar die valt niet in directe zin ten goede aan de ontwikkelende partij van het erfgoed in de gebiedsontwikkeling.

#### Vermaatschappelijking

In alle drie de casussen was nog geen sprake van particulier initiatief in de vorm van een *stakeholder* in het proces. Wel wordt kennelijk geëxperimenteerd met *shareholders*. Dit betreft echter meer de functie van kwartiermakers, om het gebied (dat veelal decennia van de bevolking is afgesneden) op gang te brengen. Wellicht dat daar in de toekomst nieuwe eindgebruikers tussen zitten. De uitzondering in de casussen vormt Cereol. De Stichting Het Wilde Westen is weliswaar geen stakeholder, maar is zeer actief betrokken in het proces als eventueel toekomstig eindgebruiker. Zij heeft zich zeer proactief als gespreks- en onderhandelingspartner aan de tafel gemanoeuvreerd om de belangen van het leegstaande monument te behartigen.

#### Verbreiding erfgoedstrategieën

Doel was om inzicht te krijgen of de erfgoedparadigma's in de onderzochte casestudies verbreedden. Het oude paradigma "sector", is onder marktwerking en vermaatschappelijking aangevuld met "factor" en "vector". Alle drie de casussen hebben een voorkeur met het zwaartepunt in sector-, factor- of vectorbeschouwing. Zo geldt dat project Cereol (vanwege Rijksmonumentaal gebouwd erfgoed) meer steunt op de sector benadering, Noorderhaven haar zwaartepunt heeft in de factor benadering en ten slotte Indië vanuit de basis de factor benadering aanhangt doch wat vector trekken kent.

---

Opvallend is dat in de casussen de verschillende stakeholders vanuit verschillende paradigma's dachten.

De gemeente Almelo (bij monde van de lokale burgers) had geen interesse in het behoud van het Indië-complex en had geen probleem gehad met volledige doorontwikkeling, hoewel de ontwikkelaar reden zag tot hergebruik.

In geval van Cereol bleek een verandering van paradigma mogelijk door externe omstandigheden; daar waar de gemeente de sectorbenadering aanhield wilde de initiële ontwikkelaars graag de factor benadering toepassen. Na de brand werd de gemeente genoodzaakt vanuit een ander paradigma een overweging te maken.

In Noorderhaven wilde de ontwikkelaar het gehele gebied saneren. Dat was tegen het zere been van de bevolking – ook al waren er geen wettelijke monumentale waarden in het geding. De bevolking schikte met de ontwikkelaar om enkele elementen die nog aanwezig waren te beoordelen op hun cultuurhistorische alsmede economische waarde. Of partijen een duidelijk paradigma voor ogen hebben, is niet te stellen. Doch het eindresultaat heeft veel weg van de factorbenadering.

---

## 5. Conclusies en Aanbevelingen

Na bespreking van de praktijkverkenning in het vorige hoofdstuk, volgen in dit slothoofdstuk de conclusies als antwoord op de hoofdvraag. Deze conclusies zijn indicatief voor de mogelijke doorwerking van de veranderde overheidsvisie die geoperationaliseerd is voor vier aspecten binnen het Gemoderniseerd Ruimtelijk Erfgoedbeleidskader in hoofdstuk 2. Tegelijkertijd wordt de bruikbaarheid van deze visie beoordeeld op de (besluitvormings)-praktijk van professionele, commerciële, (gebieds)ontwikkellende marktpartijen en de plaats die de gebouwde cultuurhistorie inneemt in deze praktijk. Op basis van een vergelijking tussen theorie (de hieruit voortgekomen verwachtingen) en praktijk worden proposities ontwikkeld met betrekking tot de doorwerking op deze vier aspecten. Deze proposities zullen in vervolgonderzoek verder bijgeschaafd en getoetst moeten worden.

Begonnen wordt met beantwoording van de deelvragen in subparagraaf een, waarna beantwoording van de hoofdvraag volgt in subparagraaf twee. Het hoofdstuk sluit af met aanbevelingen voor vervolgonderzoek (verscherpte evaluatie van het overheidsbeleid) en reflectie op het onderhavige onderzoek in respectievelijk subparagraaf drie en vier.

### 5.1 Beantwoording deelvragen

*Deelvraag 1: Wat is het door het Rijk ingezette beleid rondom cultuurhistorisch gebouwd erfgoed?*

In hoofdstuk 2 zijn met betrekking tot deze vraag de volgende antwoorden gevonden:

- Het Rijk is verantwoordelijk voor het erfgoedbehoud, maar de opgave is een gedeelde verantwoordelijkheid – zowel van publiek als privaat.
- Het Rijk heeft de cultuurhistorie vooraan in het gebiedsontwikkelingsproces geborgd en doet aan kennisontwikkeling en verspreiding om deze transitie mogelijk te maken.
- Erfgoed moet renderen. De overheid, als investerende partij, verdwijnt naar de achtergrond.
- Het Rijk scheidt ruimte voor vermaatschappelijking via formele planologische procedures en meer (in)formele betrokkenheid bij cultuurhistorische onderzoeken.
- Er zijn meerdere wijzen denkbaar waarop met erfgoed omgegaan kan worden. Niet enkel volledig behoud dan wel sloop. Deze wijze varieert per situatie .

Hierbij zijn specifiek voor de ontwikkelende marktpartijen de volgende aandachtspunten c.q. voorwaarden ontwikkeld tot een versnelde adaptie van het beleid:

- Het Rijk beoogt dat marktpartijen zich laten inspireren door de cultuurhistorie, door deze vooraan in het ontwikkelingsproces reeds beschikbaar te laten zijn.
- Het Rijk beoogt dat marktpartijen gestimuleerd worden tot coalitievorming, teneinde noodzakelijk te kunnen verevenen. Een coöperatieve houding is daarbij essentieel.
- Het Rijk beoogt dat marktpartijen en burgers een vereenvoudigde situatie tegenkomen, onder doorwerking van de cultuurhistorie en vermaatschappelijking van de erfgoedzorg. De spil is hierin verbreding en verbeteren van (de) kennis(infrastructuur).

---

## *Deelvraag 2: Hoe gebruiken marktpartijen de inpassing van de cultuurhistorie in het Ruimtelijke ordeningsproces?*

In hoofdstuk 4 is met betrekking tot deze vraag het volgende duidelijk geworden:

- In de drie casussen is duidelijk dat de cultuurhistorie in het proces wordt ingebracht. De reden hoe deze is ingebracht verschilt. Daar waar het in Utrecht niet mogelijk was om óm de cultuurhistorische waarde heen te gaan (rijksmonument), leefde het in Almelo in haar geheel niet – maar is het ingezet als kwaliteit en later als gebiedsmarketing, waarna de cultuurhistorie en bevolking weer een nieuwe relatie kunnen krijgen. In Zutphen is de cultuurhistorie ingezet als branding, juist onder druk van de bevolking.
- Verevening als proces van coalitievorming is in deze casussen impliciet aanwezig, dit komt onder andere doordat er externe financieringsmogelijkheden waren. Ook was er geen belang voor de stakeholders in dit gebied om gezamenlijk financieel op te trekken: enerzijds kwam dit door tegenovergestelde doelen (Almelo), anderzijds omdat de exploitatie al grotendeels rond was (Zutphen) of vanwege de beschikbaarheid van subsidies en verzekeringsgeld (Utrecht), met een kleine donatie van de direct belanghebbende stakeholders (die daar indirect meerwaarde door verwierven).

## *Deelvraag 3: Hoe wordt het beleid in de praktijk ervaren door marktpartijen?*

- Ontwikkende marktpartijen geven aan blij te zijn met Modernisering van de Monumentenzorg en borging van de cultuurhistorische waarden vooraan in het ontwikkelingsproces. Dit geeft kaders en duidelijkheid. De randvoorwaarden zijn hiermee geschetst, maar betrokken ontwikkelaars zouden graag zien dat er meer kennis op de werkvloer komt. De wetgeving biedt ondersteuning, maar het zijn de mensen die het moeten doen.
- De marktpartijen benoemen de rol van de overheid in de meeste gevallen niet positief. Zij wordt getypeerd als onwetend, niet transparant en concurrerend. Gebrek aan kennis over hoe omgegaan kan worden met cultureel erfgoed en open communicatie en samenwerking met andere betrokken partijen, maakt dat de overheid daarmee niet gezien wordt als inspiratiebron.

### 5.2 Beantwoording hoofdvraag

In deze paragraaf volgt beantwoording van de hoofdvraag:

*In hoeverre en op welke wijze heeft het door de Rijksoverheid ingezette ruimtelijk erfgoedbeleid (een gewenste) uitwerking op professionele, commerciële, ontwikkelende marktpartijen?*

Er zijn indicaties dat de in het veranderde overheidsbeleid uitgedragen visie, een correcte en bruikbare interpretatie geeft van de handelingen of gedachtes van ontwikkelende marktpartijen. Voor alle vier in het theoretisch kader genoemde aspecten die deze visie ondersteunen, geldt dat in de drie casussen genoeg aanleiding is gevonden om te spreken van doorwerking.

Erfgoedmanagement is geen opgave voor afzonderlijke partijen. Dit is een samenspel tussen overheid, markt en samenleving. Met het Gemoderniseerde Ruimtelijk Erfgoedbeleidskader heeft de overheid (onder invloed van vermaatschappelijking) een podium geboden, waarin alle partijen (al naar gelang de behoefte) in verbinding kunnen treden met de zorg voor de cultuurhistorie.

---

In het nieuwe speelveld heeft de overheid een verbindende en regulerende rol, maar vertoont zij soms ook zelf trekken van een marktpartij; nemen commerciële, ontwikkelende marktpartijen ook verantwoordelijkheid voor maatschappelijke vraagstukken én wenst de samenleving zelf direct invloed uit te kunnen oefenen op te maken erfgoedkeuzen of wil zij zelf gebouwen en/of gebieden exploiteren.

Op basis van de volgende vier aspecten van het gemoderniseerde erfgoedbeleid heeft de overheid geprobeerd haar visie te realiseren in het nieuwe speelveld van Ruimtelijke ordening. Met betrekking tot de commerciële ontwikkelende marktpartijen kan over deze realisatie het volgende gesteld worden:

#### Cultuurhistorisch erfgoedonderzoek en doorwerking in de Ruimtelijke ordening

Door de cultuurhistorie vooraan in de ruimtelijke ordening te zetten, kan het spel van gebiedsontwikkeling met aandacht voor cultuurhistorie daadwerkelijk onder gelijke kennis en omstandigheden door alle partijen gespeeld worden. Op basis van eerdere onderzoeken en beleidsevaluaties wordt verwacht dat marktpartijen nog onvoldoende ervaring hebben in het inbrengen van de cultuurhistorie in de gebiedsontwikkeling. In voornoemde cases lijken marktpartijen zich redelijk te redden met de instrumenten, mogelijk doordat zij juist van oudsher de kracht hebben om te denken in integraliteit (Zeeuw, F. de, 2014). Het duidelijkst kwam dit naar voren in project Noorderhaven waarin (hetzij op beperkte schaal) alle geïdentificeerde stakeholders met elkaar rond de tafel kwamen om te bepalen wat waardevol was. Het planologisch instrumentarium wordt in alle casussen nog niet volledig gebruikt, maar de casussen stemmen over de volle breedte beschouwd hoopvol dat de stakeholders de ingeslagen weg zullen vervolgen, aangezien uit de casussen blijkt dat de samenleving ook op dit niveau wil participeren.

#### Verevening

Verevening speelt in iedere gebiedsontwikkeling een centrale rol, maar bij erfgoedmanagement vraagt zij vanwege indirecte en externe baten een andere samenwerkingsvorm die getypeerd wordt door openheid en gezamenlijk belang. De verwachting is dat er bij marktpartijen in de projecten sprake is van een mentaliteitsverandering, ten aanzien van verevening bij het gebiedsgericht herontwikkelen van gebouwd cultureel erfgoed. Waarbij er in navolging van Smit et al. (2013) een coöperatieve houding tussen partijen ontstaat die de grenzen van het eigen projectbelang overstijgt ten gunste van de totale gebiedsherontwikkeling.

Uit de praktijkverkenning bleek echter dat niet in alle casussen verevening eenzelfde rol speelde. In Noorderhaven was verevening als proces van coalitievorming de spil in de oplossing van de complexe gebiedsontwikkeling. Dit was ook de enige casus waarin de verschillende partijen op zeer coöperatieve wijze samenwerkten volgens de verwachting. In Cereol ontbrak verevening wegens het uitblijven van een gemeenschappelijk visie en samenwerking in de eerste fase. Daar waar partijen elkaar niet nodig hebben, is verevening uiteraard geen cruciale factor zoals bij het Indië-complex. Concluderend kan gesteld worden dat dit beleidsaspect het minst teruggevonden is in de praktijkverkenning – hoewel deze van cruciaal belang is, in lastige gebiedsontwikkelingen met cultureel erfgoed als gemeenschappelijke opgave.

#### Vermaatschappelijking

Uit de praktijkverkenning is gebleken dat vermaatschappelijking ook in de gebiedsontwikkeling een feit is. Groeperingen in de maatschappij zijn gewend geraakt aan het hebben van een stem waar vroeger de besluitvorming volledig in handen lag van weliswaar democratisch gekozen overheid. Echter, in het huidige tijdsgewricht wil men



---

ook over de output van deze overheid meedenken en beslissen. De verwachting in onderzochte casussen is dat marktpartijen erop gericht zijn om een actieve inbreng van onder andere erfgoedverenigingen, burgers en andere belangengroeperingen mogelijk te maken – zodat deze als stake- of shareholders bij de gebiedsgerichte herontwikkeling van gebouwd erfgoed betrokken (kunnen) zijn. In twee van de drie casussen is deze mondigheid al duidelijk aanstaande. Uit de praktijkverkenning is niet naar voren gekomen dat ontwikkelende marktpartijen dit als vervelend hebben ervaren. Maar van een actieve rol van de marktpartijen is ook niet duidelijk sprake. Onduidelijk is of deze inspraak op den duur een gezichtsbepalende vorm aan zal nemen voor de uiteindelijke uitvoer van het project. Aangenomen kan worden dat hiervoor een belangrijke coördinerende en sturende rol voor de kennis van professionele marktpartijen ligt.

### Verbreiding paradigma's

Verbreiding van erfgoedparadigma's impliceert meerdere erfgoedstrategieën dan strikt behoud of sloop. Voor de praktijkverkenning is de verwachting dat de verschillende erfgoedparadigma's die ingezet worden, afhankelijk zijn van de mate waarin het gebouwde cultureel erfgoed een beschermde status heeft. Uit de onderzochte casussen blijkt dat meerdere elementen uit de verschillende paradigma's terugkomen. Paradigma's in de praktijk zijn dus geen holistische verschijningsvormen, waarbinnen alle overwegingen met betrekking tot de verschillende erfgoedaspecten zich afspelen. De casestudies geven indicaties dat sprake is van een verbreed erfgoedbegrip, wat van belang is voor vermaatschappelijking en samenwerking tussen diverse stake- en shareholders. Verbreiding van de paradigma's creëert mogelijkheden tot handelen in de openbare ruimte met erfgoed – waar in de nabije toekomst onder verdergaande druk van verstedelijking behoefte aan is. Vraag is hierbij of deze paradigma's elkaar volledig uitsluiten en of hybride vormen daarbij mogelijk zijn, waarin meerdere erfgoedstrategieën en -visies op een pragmatische manier gecombineerd worden. Wat inhoudt dat deze paradigma's minder holistisch en stringent zijn dan hun naam doet vermoeden. Dit vanuit het principe dat een paradigma een totaalvisie belichaamt die gebaseerd is op een aantal niet betwijfelde axioma's. In dit geval zijn deze axioma's vanaf 1980 mede onder invloed van de maatschappij sterk veranderd, maar kunnen zij naast elkaar bestaan.

### 5.3 Aanbevelingen

Afgaand op de huidige bevindingen, volgen uit bovenstaande conclusies een drietal aanbevelingen voor overheid, marktpartijen en de wetenschap.

- Marktpartijen zijn positief over het ingezette overheidsbeleid, maar voor een betere doorwerking van het beleid en aanleren van nieuwe kennis en vaardigheden van erfgoedzorgers is een impuls benodigd. Deze impuls zou zich moeten richten op de nieuwe (dienende) rol en positie van gemeentelijke erfgoedzorgers aan vermaatschappelijking van de erfgoedzorg. De gewenste inspanning op dit vlak betreft niet enkel het up to date maken van nieuwe kennis bij de huidige generatie erfgoedzorgers, maar ook in het aantal erfgoedzorgers. In lijn met de kennisimpuls die de MoMo op academisch en hoger onderwijsniveau heeft gebracht, verdient het aanbeveling om daadwerkelijk (extra) nieuwe (jonge) medewerkers in het speelveld van de erfgoedzorg in te brengen. Niet alleen ten gunste van de vermaatschappelijking gefaciliteerd. Toevoegen van afgestudeerden, moderniseert automatisch het speelveld.
- Met deze verkenning van cultuurhistorisch herontwikkeling van (ver)stedelijk(t)e gebieden voor professionele commerciële ontwikkelende marktpartijen, is duidelijk dat de overheid een handreiking doet om marktpartijen tegemoet te komen en uit te

---

nodigen om deze opgaven op te pakken. Marktpartijen die deze handschoen willen oppakken, doen er verstandig aan zich nader te bekwamen in verevening als het proces van coalitievorming. Dit is een proces van vallen en opstaan. Uit de casussen is gebleken dat dit niet altijd succesvol verloopt. Het zal meer aandacht krijgen wanneer externe financieringsbronnen door terugtrekkende overheid verdwijnen. Wellicht ligt voor gebiedsontwikkelaars na de systeemcrisis een nieuwe regierol besloten, in de centrale kennislacune bij 'het balanceren van de belangen en kennis van (niet)professionele partijen'. Een regierol waarin zij zelf kennis zal moeten nemen van de erfgoedparadigma's en kennis(leemtes) in de ruimtelijke erfgoedzorg.

- Het onderhavige onderzoek was verkennend van aard. Om die redenen zijn de resultaten en conclusies slechts indicatief voor de mogelijke stand van zaken in de markt. Vervolgonderzoek zal de resultaten en conclusies statistisch moeten toetsen om meer verificatie en validatie te verkrijgen. Dit kan bijvoorbeeld door op basis van de bovenstaande conclusies een vragenlijst te maken die middels een enquête aan alle commerciële marktpartijen overlegd wordt. Daarin kan de vraag gesteld worden hoe het staat met kennis en kunde van ontwikkelaars met het herbestemmen van cultureel gebouwd erfgoed in een gebiedsgerichte ontwikkeling. Ten tweede zou ook duidelijk moeten worden in hoeverre men op de hoogte is van het gewijzigde overheidsbeleid.

De uitkomsten van dit onderzoek roepen veel nieuwe vragen op die verder onderzocht moeten worden, om de voorzichtige hypothesen verder te toetsten. Hiertoe volgen een aantal proposities.

- De verwachting dat marktpartijen onvoldoende weten wat er van ze verwacht wordt met betrekking tot cultuurhistorisch onderzoek, lijkt hier te worden bevestigd. Partijen geven zelf aan dat er te weinig kennis op de werkvloer aanwezig is. Verder onderzoek naar de kennisleemtes en hoe die kunnen worden opgevuld is benodigd.
- Hoewel cruciaal voor de haalbaarheid van projecten met cultureel erfgoed, is de verwachte mentaliteitsverandering met betrekking tot verevening als proces van coalitievorming nauwelijks terug te vinden in de praktijk. Om deze resultaten te bevestigen zal op grotere schaal onderzoek moeten worden verricht naar de rol en mentaliteit van marktpartijen in dergelijke vereveningsprocessen.
- De inbreng van marktpartijen met betrekking tot de vermaatschappelijking is essentieel, maar lijkt nog niet actief aanwezig. Vervolgonderzoek kan zich richten op de vraag hoe de actieve rol van marktpartijen in vermaatschappelijking te bevorderen.
- De casestudies geven de indruk dat het kunnen switchen tussen en kunnen denken vanuit meerdere paradigma's effectief is in het bereiken van een gemeenschappelijk doel met behoud van cultuurhistorische waarde. Om hier verder inzicht in te verkrijgen, zou exploratief onderzoek zich kunnen richten op de rol van erfgoedparadigma's.

#### 5.4 Reflectie

Uitgangspunt van dit onderzoek was een verkenning van de doorwerking van het gemoderniseerde overheidsbeleid. Exploratief onderzoek leidt hooguit tot de formulering van hypothesen voor toekomstig onderzoek. Dat betekent dat zowel de resultaten als de

---

conclusies van deze verkenning geen representatieve waarde hebben. Ze laten hooguit zien of de complexiteit van de werkelijkheid de abstraheringen en versimpelingen die zich in de overheidsvisie aftekenen, rechtvaardigt. Vanuit die waarde dient nog een aantal kanttekeningen bij dit onderzoek geplaatst te worden.

Ten eerste is in dit onderzoek geen theorie gebruikt die onderbouwt hoe een evaluatie van overheidsbeleid dient plaats te vinden. Daardoor is de visie van de overheid niet geconceptualiseerd, maar is zij letterlijk genomen en vervolgens vergeleken met de werkelijkheid.

Ten tweede is het drietal casestudies niet geselecteerd om onderzoekstechnische redenen, maar bleken het de enige voorhanden casussen te zijn. Het geringe aantal casussen dat voldeed aan de vooraf gestelde criteria laat reeds zien dat dit onderzoeksdomein nog in de kinderschoenen staat. Dit blijkt ook uit het feit dat op het vlak van kennisverspreiding van het ingezette overheidsbeleid met de Modernisering van de Monumentenzorg, de nieuwe kennis pas gaandeweg 2014 materialiseert in (wetenschappelijke) publicaties, praktijkverkenningen en handreikingen voor de betrokken partijen.

Bovenstaande leidt er ten slotte toe dat dit onderzoek een beperkte reikwijdte heeft en hooguit een eerste stap zet in het evalueren en faciliteren van dit onderzoeksobject.



---

# Bibliografie

---

## Bibliografie

- Bazelmans, J. (2013). Naar integratie en maatschappelijke verbreding in de waardestelling van erfgoed. *Dossier Boekman*(96), 89-96.
- Bazelmans, J. (2013). Waarde in meervoud. Naar een nieuwe vormgeving van de waardering van erfgoed. In P. 31, *Cultureel erfgoed op waarde geschat* (pp. 13-23). Den Haag: Platform P.
- Boon, A. (2014, november 13). Cereol | Directeur BOEi. (P. Hagedoorn, Interviewer)
- Bosma, K. (2008). *Het post-Belvederetijdperk: Cultuurhistorisch beleid verankerd in de ruimtelijke ordening en in de ontwerpogave*. Den Haag: Atelier Rijksbouwmeester.
- Bovens, M. (2012). Erfgoed moet ruimte maken voor burgers en toeval. *Verslag symposium Erfgoedontwikkeling 2.0 & Oratie Joks Janssen*. Wageningen.
- Brake, S. t. (2010). *Roeien met de riemen die je hebt - Onderzoek naar de inbreng van cultuurhistorie bij de herstructurering van naoorlogse bedrijventerreinen*. Bachelorthesis Planologie.
- Buck Consultants International. (2004). *Cultureel erfgoed: voor en door de vastgoedmarkt - Quick scan*. Nijmegen.
- Corton, J., & Geurts, E. (2014). *Heritage as an Asset for Inner City Development*. nai010.
- ECORYS Research & Consultancy. (2005). *"Finding the Future in the Past" De Marktpotenties van Cultureel Erfgoed*. Rotterdam.
- Erfgoedvereniging Heemschut. (2015, maart). Opgeroepen op maart 2015, van [www.heemschut.nl](http://www.heemschut.nl)
- Gemeente Almelo. (2011). *Bestemmingsplan De Velden 1e Fase Ontwikkeling Indie Almelo*.
- Gemeente Almelo. (2013). *Bestemmingsplan Woongebied Indië Deel 1*.
- Gemeente Utrecht. (2011). *Bestemmingsplan Cereol, Oog in Al*. Utrecht: Gemeente Utrecht.
- Gemeente Zutphen. (2013). *Bestemmingsplan Noorderhaven - toelichting*.
- Gemeente Zutphen, Provincie Gelderland. (2005). *Ontwerp - Structuurplan de Mars*.
- Groffen, Groen, Tiessen, & Posthuma. (2008). *Evaluatie Belvedere, Op na(ar) 2009*.
- Gugten, P. v. (2014, november 13). Noorderhaven | Directeur Heijmans-Properstok. (P. Hagedoorn, Interviewer)
- Hallink, B. (2014, november 14). Indie | Directeur Ter Steege - Rijssen. (P. Hagedoorn, Interviewer)
- Harmsen. (2008). *De Oude Kaart van Nederland*. Den Haag: Atelier Rijksbouwmeester.
- Helleman. (2005). *Quickscan rol marktpartijen in stedelijk vernieuwing*. Rotterdam: KEI kenniscentrum stedelijke vernieuwing.

- 
- Herbestemmingsteam.nl*. (2015, maart). Opgeroepen op maart 28, 2015, van herbestemmingsteam.nl: [www.herbestemmingsteam.nl/nbnieuws-2](http://www.herbestemmingsteam.nl/nbnieuws-2)
- Het Oversticht. (2002). *Almelo - Fabriekscomplex Sluiskade NZ*. Zwolle: Het Oversticht.
- H-team. (2012). H-team notitie #04 - De Visie van het H-team. Nationaal Programma Herbestemming.
- H-team. (2012). H-team Notitie #06 - Jaarverslag. Amersfoort: Nationaal Programma Herbestemming.
- Huffstadt, M. (2014, november 12). Noorderhaven | Programmadirecteur De Mars, Directeur Breebaart & Huffstadt. (P. Hagedoorn, Interviewer)
- Inbo. (2012, 04 22). *Projectbeschrijving Meyster's Buiten - Hoe ambities en planconcept bij integrale gebiedsontwikkeling voor Meyster's Buiten stand houden in weerbarstige tijden*. Opgeroepen op 8 1, 2014, van [http://www.inbo.com/SiteCollectionDocuments/Projecten/Projectinformatie/Amsterdam/120422%20\(FM\)%20Meyster%27s%20Buiten\\_spreads\\_reduced.pdf](http://www.inbo.com/SiteCollectionDocuments/Projecten/Projectinformatie/Amsterdam/120422%20(FM)%20Meyster%27s%20Buiten_spreads_reduced.pdf).
- Janssen, J. (2012). 'De toekomst van het verleden' - Over ruimtelijke ordening en erfgoed na Belvedere. *Inaugurale rede bij de aanvaarding van het ambt van buitengewoon hoogleraar in Ruimtelijke Planning en Cultuurhistorie aan de Universiteit van Wageningen*, 31.
- Korthals Altes, F. (1988, december 30). *Overheid.nl*. Opgeroepen op augustus 23, 2014, van Monumentenwet 1988: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0004471>
- Kraats, B. v. (2014, november 12). Cereol | Architect buro 1meter98. (P. Hagedoorn, Interviewer)
- Krijnen, J. (2008). *De Mars. Quick-scan cultuurhistorie*. Gemeente Zutphen, afdeling Bouwen, Monumenten en Archeologie, Sector Ruimte. Zuthen: Gemeente Zutphen.
- Kroezen, S. (2015). *Herbestemming van cultureel erfgoed, de zoektocht naar flexibiliteit en zekerheid*. Utrecht: MRE Master Thesis – Amsterdam School of Real Estate.
- Krouwel, E. (2011). *Cultuurhistorie van het Indiëterrein*. in eigen beheer.
- Krouwel, E. (2011). *Transformatieplan; chronologisch overzicht vanaf 2001*.
- Krouwel, E. (2014, november 12). Indië | Adviseur en procesmanager Cultuurhistorie. (P. Hagedoorn, Interviewer)
- Kuhn, T. (1970). *The Structure of Scientific Revolutions*. Chicago: The University of Chicago Press.
- Luijten, A. (2014, mei). *www.gebiedsontwikkeling.nu*. Opgeroepen op 2014, van [www.gebiedsontwikkeling.nu](http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/11675-experimenteren-met-erfgoed): <http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/11675-experimenteren-met-erfgoed>
- Luiten, E. (2006). *Tot hier en nu verder. Ruimtelijk ontwerp en historische besef*. Delft.
- Meuser & Nagel. (2009). *The Expert Interview and Changes in Knowledge Production*.

- 
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2011). *De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011, een praktische routebeschrijving voor marktpartijen en overheden*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu. (2012). *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig*.
- Ministerie van OC&W. (2009). *Architectuur en Ruimtelijke Ordening - KST127487*. Den Haag: Tweede Kamer der Staten-Generaal.
- Ministerie van OC&W, Ministerie van I&M. (2011). *Koersen op Karakter, Naar een visie erfgoed en ruimte*.
- Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap. (2008). *Een lust, geen last. Visie op de modernisering van de monumentenzorg*. Den Haag.
- Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap. (2009). *Beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg*. Den Haag: Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.
- Ministeries van OC&W, LNV, VROM en VW. (1999). *Nota Belvedere, Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting*. Den Haag: VNG Uitgeverij.
- NEPROM, P. B. (2008). *Geschiedenis als grondlegger - voorbeeldboek projectontwikkeling en cultuurhistorie*. Utrecht-Voorburg.
- Netwerk Erfgoed & Ruimte. (2013). *Oude sporen in een nieuwe eeuw - de uitdaging na Belvedere*. Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap. Amersfoort: Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.
- Netwerk Erfgoed en Ruimte. (2014). *Karakterschetsen - Nationale Onderzoeksagenda Erfgoed en Ruimte*. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort.
- Netwerk Erfgoed en Ruimte. (2015, april). *www.netwerkerfgoedenruimte.nl*. Opgehaald van netwerkerfgoedenruimte: [www.netwerkerfgoedenruimte.nl/onderzoek](http://www.netwerkerfgoedenruimte.nl/onderzoek)
- Netwerk Ergoed en Ruimte. (2012). *De relatie tussen erfgoed en ruimtelijke ordening - Van gearrangeerd huwelijk tot dynamische verhouding*. Netwerk Ergoed en Ruimte. Amersfoort: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- Platform31. (2014). *Bouwen aan herbestemming van cultureel erfgoed*. Enschede: Platvorm31; Universiteit Twente.
- Programmabureau de Mars. (2006). *De Mars.... werk in uitvoering - Programmadocument 2006-2010*. Gemeente Zutphen.
- Renes, P. (2011). Erfgoed in interessante tijden. *Rede in verkorte vorm bij aanvaarding van het ambt van bijzonder hoogleraar Erfgoedstudies, in bijzonder erfgoed van stad en land.*, 32.
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. (2008). *Evaluatie cultuurhistorie in gemeentelijke ruimtelijke plannen*. Amersfoort.



- 
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2009). *Erfgoedbalans 2009 - Archeologie, monumenten en cultuurlandschap*. Ministerie van OC&W.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2011). *Kiezen voor Karakter, Visie Erfgoed en Ruimte*. Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2013). *Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening - aanwijzingen en aanbevelingen*. Ministerie van OC&W. Amersfoort: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2015, maart). Opgeroepen op maart 2015, van <http://oud.cultureelerfgoed.nl/organisatie/over-rijksdienst/geschiedenis>
- Santen, B. v. (2002). *De Cereol fabriek - Cultuurhistorische effectrapportage over de Cereol-fabriek aan het sluizencomplex Merwedekanaal*. Gemeente Utrecht, Stedenbouw en Monumenten, sectie cultuurhistorie , Utrecht.
- Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2009). *Research methods for business students*. Harlow: Pearson Education Limited.
- Smit, M., Baarveld, M., & Dewulf, G. (2013). Cultureel erfgoed en verevening. In Platform 31, *Cultureel Erfgoed op waarde geschat* (pp. 85-99). Den Haag: Platform P.
- Spit, T., & Zoete, P. (2009). *Ruimtelijke Ordening in Nederland*. Den Haag: Sdu uitgevers.
- Steenhuis, M. (2015, 3 16). [www.steenhuismeurs.nl](http://www.steenhuismeurs.nl). Opgeroepen op 3 16, 2015, van [www.steenhuismeurs.nl](http://www.steenhuismeurs.nl): <http://www.steenhuismeurs.nl/Producten/Supervisie/#/Producten/Supervisie/project/212/H-team-Denktank-met-praktische-zin>
- Strolenberg, F. (2013). Erfgoedzorg in het oog van de orkaan. *monumenten*, 6-9.
- Strolenberg, F., & Gelink, S. (2015). *Rekenen op herbestemming*. Rotterdam: Nai010 uitgevers.
- Tienen, Y. v. (2008). *MoMo en de Mens*. scriptie.
- Urhahn Urban Design. (2009). *Ontwikkeplan Indië - Hertonwikkeling fabriekscomplex in binnenstedelijk woonwerkgebied te Almelo*.
- Urhahn Urban Design. (2010). *Beeldkwaliteitsplan ten behoeve van Indië, Almelo*. Gemeente Almelo.
- Velsink, A. (2011). *10 jaar Reanimatie industrieel en agrarisch erfgoed in Overijssel - Terugblik en Verkenning*. Provincie Overijssel.
- Verschuren, P., & Doorewaard, H. (2007). *Het ontwerpen van een onderzoek*. Den Haag: Lemma.
- Westen, R. (2014, mei). *Erfgoed in de publieke ruimte*. Opgehaald van [www.waag.org](http://www.waag.org): <https://waag.org/nl/blog/erfgoed-de-publieke-ruimte>
- Williamson, O. (2000). The New Institutional Economics: Taking Stock, Looking Ahead. *Journal of Economic*, 595-613.

- 
- Yin. (2009). *Case Study Research : Design and Methods*. Washington: SAGE Publications, Inc.
- Zande, A. v., & During, R. (2009). *Erfgoed en ruimtelijke planning*. Den Haag: Sdu Uitgevers bv.
- Zeeuw, F. de. (2014). 'Gebiedsontwikkeling gids voor aanpak maatschappelijke opgaven'. 2014. gebiedsontwikkeling.nu. Opgehaald van <http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/10517-gebiedsontwikkeling-gids-voor-aanpak-maatschappelijke-opgaven>
- Zijlstra, H. (2010). *Brief aan TK 251472; Diverse onderzoeken monumentenzorg*. Den Haag: Ministerie Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.
- Zijlstra, H. S. (2011). Besluit van 17 juni 2011 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, het Besluit omgevingsrechten het Besluit archeologische monumentenzorg in verband met de modernisering van de monumentenzorg en enkele technische aanpassingen. *Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden*(339).

---

# Index

## Index

- actoranalyse, ..... 23, 37  
archeologie, ..... 1, 9, 11, 16, 54  
beleids- en planvorming, ..... 21, 75  
Belvédère, ..... 2, 3, 4, 5,  
..... 9, 10, 11, 12,  
..... 14, 15, 16, 17, 18,  
.. 19, 25, 26, 27, 51, 83  
Bro, Besluit ruimtelijke ordening, .....  
..... 6, 13, 21, 24  
bestemmingsplan, ..... 12, 21,  
.. 22, 34, 44, 51, 53, 54,  
..... 75, 78  
blauwdrukken, ..... 20  
bouwhistorische restauratieverplichting, ... 35  
Bro, ..... 6, 13, 21, 24  
burgers, ..... 1, 6,  
.. 8, 12, 13, 20, 23, 24,  
..... 37, 44, 51, 55, 56  
casuïstiek, ..... 5  
Commissie voor Welstand en Monumenten,  
..... 41  
Cereol, .. 3, 27, 31, 39, 40, 41,  
.. 42, 43, 44, 45, 53, 54,  
..... 55, 58, 87  
coalitievormingsstrategieën, ..... 23  
CHER, Cultureel Historische Effecten  
Rapportage, ..... 41, 42, 43, 45, 53  
cultuur van profijt, ..... 18  
cultuur van verlies, ..... 18  
cultuurhistorie, .. 3, 5, 2, 3, 13, 22, 31,  
..... 33, 34, 35, 36, 37  
..... 41, 48, 53, 54  
cultuurhistorisch, ..... 1, 3, 4,  
.. 5, 10, 12, 16, 18, 21,  
.. 24, 25, 26, 27, 29, 34,  
.. 37, 43, 49, 50, 53, 56,  
..... 59, 75, 76, 77, 78  
cultuurhistorische waarden, ..... 5, 7, 12,  
.. 13, 14, 21, 23, 24, 26,  
.. 33, 34, 37, 41, 44, 45,  
..... 49, 52, 57, 75, 76  
cultuurlandschap, ..... 1, 11, 16  
cyclus van erfgoedvorming, ..... 5  
dynamische theorie van erfgoedvorming, .. 20  
Erfgoed en Ruimte, ..... 1, 2, 3,  
.. 6, 7, 8, 15, 17, 19, 20,  
.. 27, 29, 32, 40, 47, 51,  
..... 75, 81  
erfgoedzorg, ..... 2, 5  
eigentijdse erfgoedmanagement, ..... 6, 8, 15  
erfgoedvorming, ..... 19  
erfgoed als, ..... 2, 5, 6, 8, 52,  
.. 54, 58, 77, 79, 80, 81  
erfgoed als factor, ..... 17  
erfgoed als sector, ..... 17, 79  
erfgoed als vector, ..... 17  
erfgoed en ruimte, .. 2, 17, 19, 21, 24, 29,  
..... 37, 53  
erfgoedbehoud, ..... 20, 56  
erfgoedbelangen, ..... 8, 24  
erfgoedbeleid, ..... iii, 2, 5, 1, 2, 4, 6,  
.. 12, 23, 25, 26, 28, 57  
erfgoedfilosofie, ..... 3, 52  
erfgoedkennis-matrix, ..... 19  
erfgoedkennisthema, ..... 20  
Erfgoedmanagement, ..... 6, 7, 57  
erfgoednota, ..... 21, 22, 78  
erfgoedontwikkeling, ..... 20  
Erfgoedopgaven, ..... 19  
erfgoedparadigma, .. 5, 15, 18, 19, 20, 23,  
.. 24, 37, 38, 44, 45, 52,  
..... 53, 54, 59, 79, 81  
erfgoedsector, 1, 5, 2, 3, 7, 14, 19, 20  
erfgoedvormingscyclus, ..... 19  
erfgoedzorg, ..... 5, 6, 1, 2, 3,  
.. 4, 6, 7, 9, 13, 14, 15,  
.. 16, 17, 18, 19, 20, 21,  
.. 23, 24, 37, 38, 44, 45,  
.. 52, 58, 59, 63, 76, 78,  
..... 79  
erfgoedzorger, .. 1, 5, 6, 13, 16, 59, 78  
exploitatiebijdrage voor de cultuurhistorie, 35  
exploratief onderzoek, ..... 4, 25  
fictieve grond- en bouwexploitatie, ..... 35  
gebieds- en ontwikkelingsgerichte erfgoed-  
zorg, ..... 2  
gebiedsfinanciering, ..... 20  
gebiedsgerichte integrale  
waardeontwikkeling, ..... 23  
gebiedsgeschiedenis, ..... 38  
gebiedsherontwikkelingen, ..... 5, 23  
gebiedsontwikkelaars, ..... 6, 20, 22, 59  
gebouwde erfgoedzorg, ..... 5, 3  
Gemeentelijke erfgoedzorgers, ..... 16  
gemoderniseerd erfgoedmanagement, ..... 12  
gemoderniseerd gebiedsontwikkelingsproces,  
..... 27  
Gemoderniseerd Ruimtelijke Erfgoedkader, 6,  
..... 24, 25  
Gemoderniseerde Ruimtelijke  
ordeningsproces, ..... 21  
GREX, Grondexploitatie ..... 32, 35, 36, 37, 44  
H-team, Herbestemmingsteam, ..... 8  
herbestemmen, ..... 1, 11, 12, 16,  
.. 22, 23, 32, 51, 59, 67  
herbestemmingsprojecten, ..... 5, 6, 15, 25  
Indië, .. 3, 27, 31, 46, 47, 49,  
.. 50, 52, 53, 54, 55, 87  
indirecte en externe meerwaarde, ..... 22  
instandhouding, ..... 9, 13, 14, 16, 80  
instandhoudingregelingen, ..... 14  
interactieanalyse, ..... 23  
kennisnetwerk, ..... 5, 19  
kennismatrix, ..... 17, 19, 20  
Kennisnetwerk Erfgoed & Ruimte, ..... 19  
klassieke monumentenzorg, ..... 9  
levend beleid, ..... 11

Malta-verdrag, .....	9	restauratieachterstand, .....	1
marktpartijen, .....	i, iii, 1, 3,	Rijk, ....	1, 4, 5, 6, 8, 10, 12,
.. 5, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11,		.....	13, 16, 24, 56
.13, 14, 15, 16, 20, 22,		Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 1, 22,	
..23, 24, 25, 26, 28,29,		.....	76, 78
.42, 43, 56, 57, 58, 59,		rijkserfgoedbeleid, .....	6
.....	73, 83	rolverdeling, .....	6
masterplan, .....	20	ruimtelijke beleid, .....	6
meervoudig waardebegrip van cultureel .....		ruimtelijke erfgoedzorg, .....	20
erfgoed, .....	24	ruimtelijke herontwikkeling, .....	17
MER, Milieu Effecten Rapportage, .....	33, 78	ruimtelijke ontwikkelopgaven, .....	2, 8
MoMo, Modernisering van de		Ruimtelijke Ordening, .....	5, 1, 3, 7, 31, 32
Monumentenzorg, ....	1, 2, 5, 8, 9, 12, 13,	sectoraal, ...	1, 11, 12, 13, 16, 42,
..14, 15, 16, 23, 43, 51,		.....	45
.....	57, 59, 60, 78	sectorale erfgoedsector, .....	19
monumenten, ..	1, 6, 8, 9, 11, 13, 14,	sectorale monumentenwetgeving, .....	23
..17, 21, 41, 45, 76, 79		shareholders, .....	5, 6, 20, 54, 59, 77
MIP, Monumenten Inventarisatie Programma,		Stappenplan Erfgoed en Ruimte,.....	21,
.....	40	.....	24, 29, 37, 53
monumentenstelsel, .....	1, 6, 7, 12, 14, 44	stakeholders, .....	5, 6, 20
monumentenstelsel, nieuw .....	12	..	23, 37, 55, 57, 58, 77
Monumentenwet 1961, .....	1, 13	stedelijke gebieden, .....	4, 23, 59
Monumentenwet 1988, .....	1, 6, 13, 26	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, ....	7
monumentenwetgeving, .....	1	subsidiefaciliteiten, .....	1
monumentenzorg, ..	1, 12, 13, 16, 17, 18,	succesvolle, .....	8, 16
.....	38, 40, 42, 44	succesvolle gebiedsontwikkeling, .....	23
musealiseren, .....	5, 7, 45, 79	SVIR, .....	7, 8
Nationale Kennisagenda, .....	5, 19	traditionele verevening, .....	23
New public management, .....	20	vastgoedeigenaren, .....	13
nieuwe realiteit, .....	7, 9, 14	verantwoordelijkheid voor de erfgoedzorg, .	6
nWro, nieuwe Wet ruimtelijke ordening, ..	12,	Verdrag van Valletta (1992), .....	9
.....	21, 24	verevening, .....	2, 6, 21, 22, 23,
Noorderhaven, ..	3, 27, 28, 31, 32, 33,	..	24, 28, 34, 35, 36, 37,
..34, 35, 37, 38, 53, 54,		..	42, 43, 44, 50, 51, 53,
.....	55, 58, 87	..	54, 56, 58, 59, 75, 77
Nota Ruimte, .....	7	verevenings- en coalitievormingsstrategieën,	
Onderzoeksagenda, .....	19	.....	23
onderzoeksubject, .....	6, 60	vereveningsanalyse, .....	23
ontwikkelkracht, .....	13	vermaatschappelijking, .....	5, 6,
organische gebiedsontwikkeling, .....	20	..	13, 14, 17, 19, 20, 23,
paradigma, ....	5, 6, 18, 19, 29, 30,	..	24, 37, 44, 51, 53, 56,
.....	54, 55, 59, 79	.....	58, 59, 75, 78
paradigmashift, .....	2, 15, 18, 19, 20	verschuivende perspectief op de erfgoedzorg,	
Particulier initiatief, .....	13	.....	6
plangebied, ..	27, 29, 31, 32, 33, 34,	verstatelijking, .....	6
.....	35, 39, 46, 47, 48	verstedelijke gebieden, .....	4, 23, 59
planologische instrumenten, ...	24, 37, 52, 75	waardestellende monumentenzorg, .....	18
planproces Erfgoed en Ruimte, .....	53	Wro, Wet ruimtelijke ordening, .....	21
private en particuliere initiatiefnemers, .....	6	wettelijk beschermde gebouwde, .....	9
proces van coalitievorming, .	5, 6, 21, 23, 34,	wettelijke taken, .....	1
..36, 37, 43, 44, 51, 53,		woningbouwcorporatie, .....	22
..54, 57, 58, 59, 75, 77		Welstand en Monumenten, .....	41
restauratie, ..	9, 26, 35, 37, 42, 48,	zelfrealisatie, .....	4, 47, 5
.....	49, 83		



---

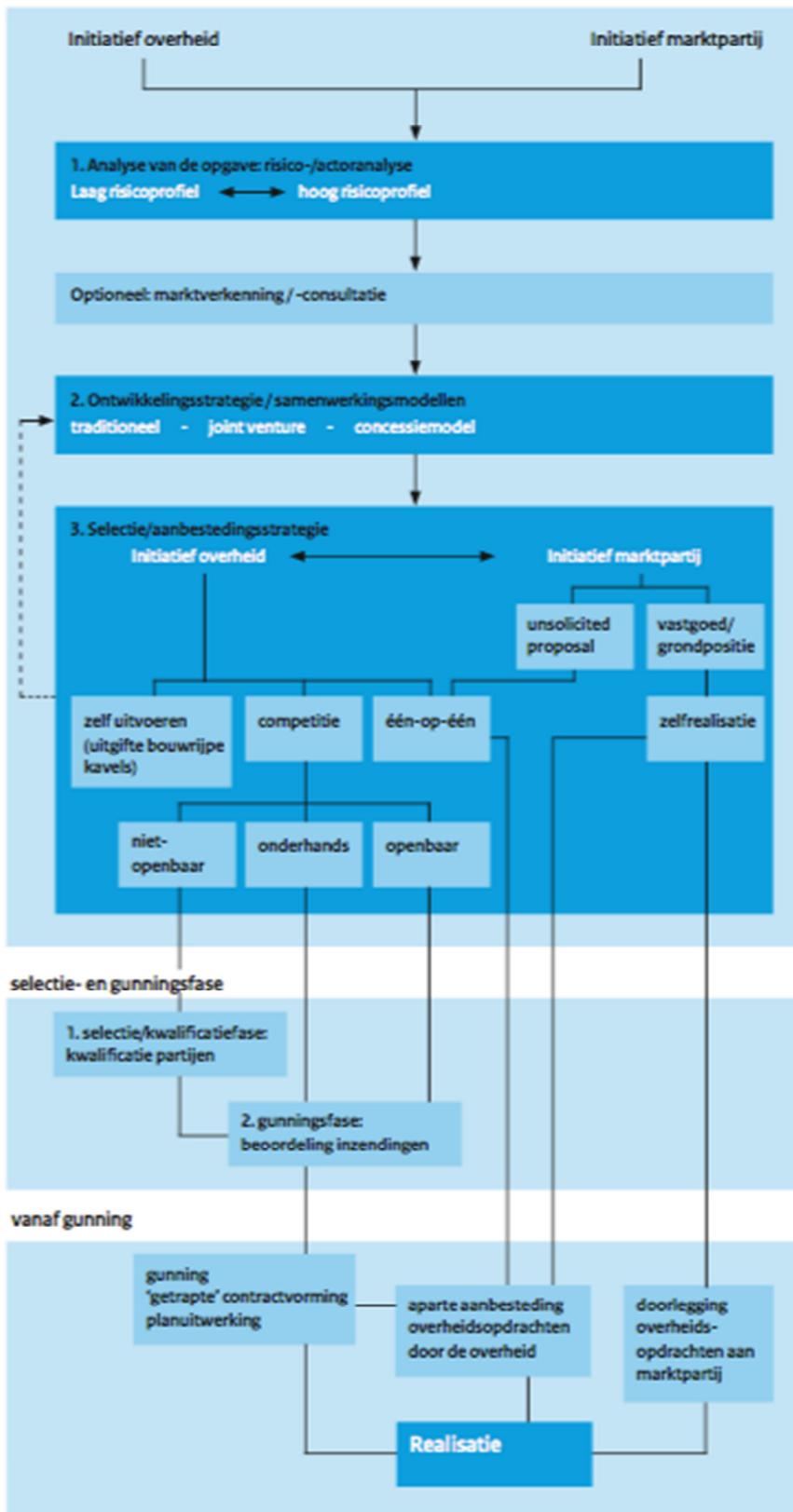
# Bijlagen





# Bijlage I Procesmodel | Gebiedsontwikkeling marktpartijen

voorfase



Aandachtspunten per stap:

Bij analyse:

- grondeigendom
- gebruikers
- risicoprofiel
- initiatief overheid
- marktinteresse

Optioneel:

doen bij onscherpe opgave, risicoprofiel en marktinteresse

Bij ontwikkelingsstrategie:

keuze afhankelijk van risicoverdeling en bestuurscultuur

Bij selectie/aanbestedingsstrategie:

- bepaal aan de hand van planologische keuzes en de marktsituatie wat te bereiken met selectie/aanbesteding
- kies voor partner/kwaliteit (visie), prijs/kwaliteit (plan) of prijs (hoogste bod)
- voorkeur voor niet-openbare procedure vanwege controle op aantal inzendingen

Bij selectie- en gunningsfase:

- houd selectiecriteria beperkt tot redelijke eisen en referenties
- let op de uitvraag: wat betekent dit voor de belasting van inzenders en eigen organisatie?
- benoem harde randvoorwaarden, wensen en vrijheidsgraden
- denk na over vergoeding en verantwoording beoordeling

Bij fase vanaf gunning:

- houd rekening met bezwaartermijn alvorens definitieve gunning
- overheidsopdrachten lopen mee in integrale aanbesteding of worden apart aanbesteed. Alleen bij zelfrealisatie is doorlegging mogelijk
- afspraken vastleggen in contracten en/of oprichting entiteit

Bron: (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2011)



## Bijlage II Operationalisatie | Ruimtelijk Erfgoedbeleidskader

In deze bijlage volgt operationalisatie van de vier (beleids)uitgangspunten van het Gernoderniseerd Ruimtelijk Erfgoedbeleidskader uit hoofdstuk 2. Het betreft de omgang met en doorwerking van de zorg voor gebouwde cultuurhistorie in gebiedsontwikkelingen, middels

1. ruimtelijke plan- en besluitvorming, voorafgegaan door cultuurhistorisch onderzoek;
2. verevening als proces van coalitievorming;
3. (mogelijk maken van) vermaatschappelijking;
4. het verbreden van erfgoedzorgstrategieën.

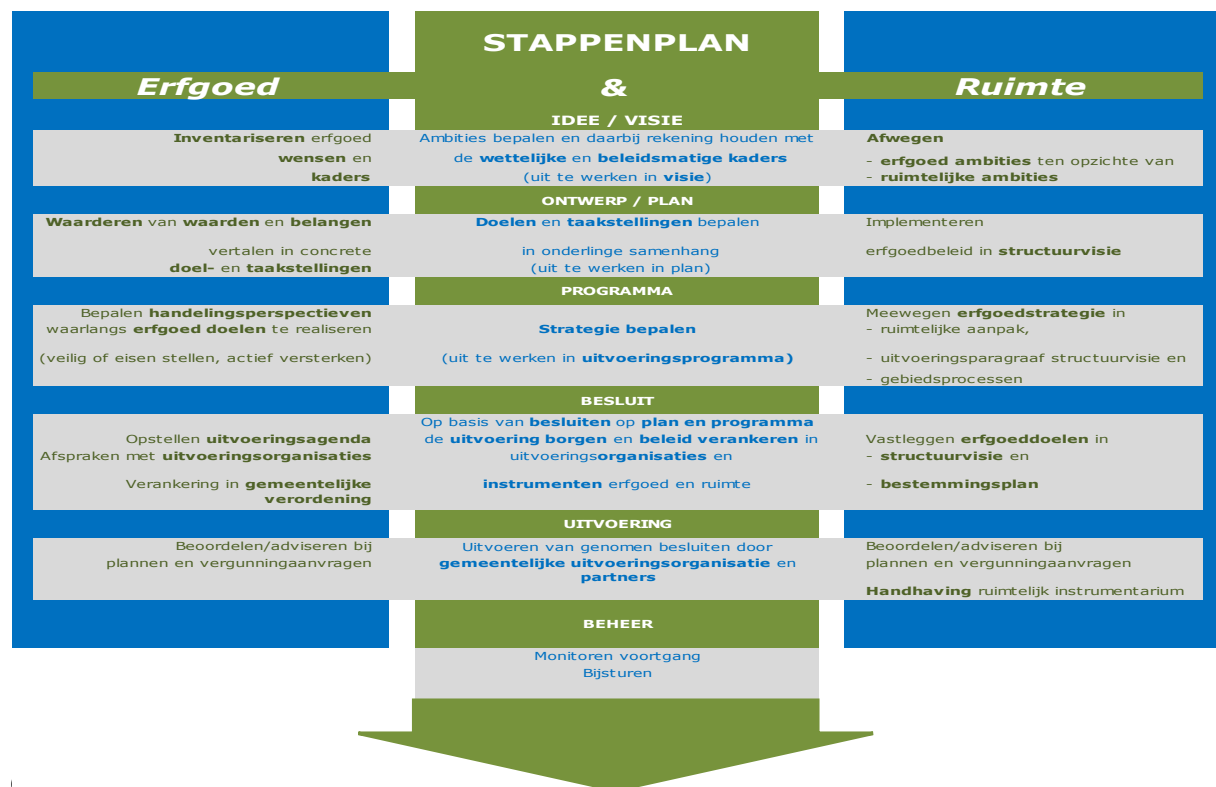
### II.1.1 Operationalisatie | Ruimtelijke plan- en besluitvorming

Bron: Erfgoed & Ruimte ([www.handreikingerfgoedenruimte.nl](http://www.handreikingerfgoedenruimte.nl), 2014).

**Fasering in beleids- en planvorming van de Ruimtelijke ordening bestaat uit** visievorming, planvoorbereiding, planontwerp, vaststelling en uitvoering van een plan.

#### Stappenplan Erfgoed & Ruimte

is de wijze waarop cultureel erfgoed een betekenisvolle plek in de ruimtelijke ordening, regelgeving en beleids- en planvorming vorm krijgt, zie figuur hieronder:



Vormgeving van verschillende instrumenten in de ruimtelijke ordening

- Erfgoednota \* In elke fase spelen data, informatie of kennis over cultuurhistorische waarden een rol, maar aard en diepgang varieert. Te gedetailleerde informatie zal in een visiefase verstoringend werken, terwijl te globale informatie de vormgeving van een ontwikkelingsgericht en ingrijpend bestemmingsplan in de weg staat. \* *niet verplicht*
- Structuurvisie
- M.E.R.
- Bestemmingsplan

#### Voor het praktijkonderzoek is het van belang

Of en hoe in het feitelijke gebiedsherontwikkelingsproces, de inbreng en doorwerking van de cultuurhistorie (conform het bovenstaande stappenplan en planologische instrumenten) plaats heeft gehad c.q. tot stand is gekomen.

---

## II.1.2 Operationalisatie | Cultuurhistorisch onderzoek

Bron: 'Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening':  
aanwijzingen en aanbevelingen (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2013)

### **Cultuurhistorisch onderzoek heeft een bestuurlijk en beleidsmatig doel**

Voor een goede integratie van erfgoed in de ruimtelijke belangenafweging, dient erfgoedzorg zo vroeg mogelijk op de bestuurlijke agenda en in het ruimtelijk beleid te worden ingebracht. Zie figuur uit II.1.1

### **Cultuurhistorisch onderzoek dient rekening te houden met**

- aanwezige cultuurhistorische waarden zoals: architectuurgeschiedenis, historische (steden)bouwkunde, bouwhistorie, tuinhistorie en historische geografie;
- en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten: archeologisch onderzoek.

Het gaat hierbij zowel om de bij wet of verordening beschermde "waardevolle elementen of gebieden" als niet formeel beschermde objecten en structuren "waardevolle elementen en/of gebieden": van rijksmonument tot het vermoeden van archeologische vindplaats."

### **Cultuurhistorisch onderzoek ter voorbereiding op een belangenafweging**

in het kader van de ruimtelijke ordening, is gebaseerd op een aantal uitgangspunten:

1. sluit aan bij de beoogde ontwikkeling, qua aard en schaal van het gebied;
2. is gebaseerd op een goede opdrachtomschrijving;
3. biedt inhoudelijk ruimte aan betekenissen en belang voor wetenschap als publiek;
4. is in kwalitatief opzicht het resultaat van de 4 P's, zie hieronder;
5. is bruikbaar voor alle betrokkenen en belanghebbenden.

### **4 P's voor een goede uitvoering cultuurhistorisch onderzoek**

<b>Proces</b>	Wie leidt en organiseert het onderzoek?	
<b>Producent</b>	Cultuurhistorisch onderzoek is vormvrij, dient geen wetenschappelijk doel, maar moet wel aan wetenschappelijke eisen voldoen.	
<b>Participant</b>	Maatschappelijke organisatie, burger en belanghebbenden dient als gelijkwaardige partner naast de wetenschappelijke benadering van erfgoedzorg plaats te hebben. Zij kunnen de volgende doelen dienen: a) inhoudelijke inbreng;    b) bewustwording en creëren van draagvlak; c) meedenken over bescherming en/of ontwikkeling.  Er is nog weinig ervaring met publiekparticipatie. Consultatie van belangstellenden en belanghebbenden is niet verplicht en vormvrij.	
<b>Product</b>	1. <u>beschrijving</u> 2. <u>waardering</u> 3. <u>perspectief</u>	cultuurhistorische kenmerken; cultuurhistorische kenmerken; vertaling naar aanbevelingen over toekomstige omgang cultuurhistorische kenmerken.

### **Voor het praktijkonderzoek zijn de 4 P's van belang, m.n. product/perspectief**

Bevat het onderzoek aanbevelingen over het behoud van erfgoed door uitgangspunten en randvoorwaarden voor de toekomstige inrichting en toekenning van mogelijke functies, en/of hoe erfgoed(zorg) en ruimtelijke ontwikkelingen elkaar kunnen versterken?

---

## II.2 Operationalisatie | Verevening als proces van coalitievorming

Bron: Cultureel erfgoed en verevening (Smit, Baarveld, & Dewulf, 2013)

### **Wat is de rol van verevening bij gebiedsontwikkelingen met cultureel erfgoed**

Bij gebiedsontwikkelingen met cultureel erfgoed dient verevening van kosten, baten en risico's - die regulier in gebiedsontwikkelingen spelen - als een proces van coalitievorming te worden benaderd, ivm de complicerende factor dat cultureel erfgoed indirecte en externe baten kent. Uitgangspunt is dat cultureel erfgoed ook economische waarde heeft en dat onrendabele toppen niet meer middels subsidies kunnen worden weggenomen.

### **Verevening als proces van coalitievorming**

Is een zoektocht van stake/shareholders om tot een optimale coalitie van partijen te komen, waarin gezamenlijk kosten, opbrengsten en risico's met elkaar ver/gedeeld kunnen worden - teneinde tot een financieel haalbare en kwalitatief gewenste gebiedsontwikkeling te komen met behoud van cultureel erfgoed als uitgangspunt.

Voorwaarde is dat partijen coöperatief samen dienen te werken, met een focus op gemeenschappelijk belang.

### **Analyse van mogelijke vereveningsprocessen**

Om in kaart te brengen hoe het proces van coalitievorming tot stand komt en hoe dit doorwerkt in de vereveningsafspraken, wordt melding gemaakt van:

1. **Actoranalyse:** zitten de terzake doende partijen aan tafel?
  - welke stakeholders in het gebied zijn van belang in termen van: regulerende bevoegdheden, middelen (grond/vastgoed), (in)direct belang?
2. **Interactieanalyse:** werken partijen coöperatief samen?
  - samenwerking, openheid en creativiteit; informatie open delen, helder communiceren, focus gezamenlijk belang?
3. **Vereveningsanalyse:** wat zijn de afspraken / hoe is de verdeling?
  - is cultuurhistorisch erfgoed uitgangspunt in de gebiedsontwikkeling?
  - hoe is financiële ruimte voor Cultureel Erfgoed in de begroting gezocht?
  - is de focus op korte of lange termijn c.q. direct of indirect rendement gericht?

### **Voor het praktijkonderzoek is het van belang te onderzoeken**

1. Wie zijn de partijen?;
2. Hoe is samengewerkt en hoe is deze samenwerking tot stand is gekomen?;
3. Wat zijn de afspraken van de verevening geworden?

## II.3 Operationalisatie | Vermaatschappelijking van de erfgoedzorg

Bron: Waarde in meervoud. Naar nieuwe vormgeving van de waardering van erfgoed (Bazelmans, J., 2013) & Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2013)

Onder verbreding van het waardenbegrip van erfgoed, krijgen ook niet-professionele belanghebbenden ruimte in de discussie over welke waarde het betreffende erfgoed vertegenwoordigt. Met de MoMo kunnen belanghebbenden en belangstellenden zich naast de professionele erfgoedzorgers zowel langs formele als informele weg voegen in de plan- en besluitvorming rondom culturele waarden. Door cultuurhistorie vooraan rijin de ruimtelijke ontwikkeling in te brengen, kan formeel toegang worden verkregen tot de waardering van de cultuurhistorie via het planologische instrumentarium – zoals erfgoednota, structuurvisie, Milieu Effecten Rapportage (MER), bestemmingsplan en tenslotte omgevingsvergunning. Ook langs informele weg worden belangstellenden actief betrokken: b.v. cultuurhistorisch onderzoek, hoewel daar weinig ervaring mee is, zie tabel.

Cultuurhistorische onderzoek krijgt vorm in de aanloop naar de vormgeving van verschillende instrumenten in voor goede integratie van erfgoed in de ruimtelijke belangenafweging, dient erfgoedzorg dient zo vroeg mogelijk op de bestuurlijke agenda en in het ruimtelijk				(ruimte voor) VERMAATSCHAPPELIJKIJNG PROCESSEN (formele en informele inspraak voor belanghebbenden, anders dan formele partijen)	
instrumenten in de RO	tbv de zorg voor het erfgoed			FORMEEL	INFORMEEL
	doel	rol	uitvoering		
erfgoed nota (EN)	vastlegging op welke wijze overheid vorm geeft aan de zorg voor de cultuurhistorie	bij praktische en concrete zaken consequent en transparant te kunnen handelen	geen verplichting	<p>tbv RO instrumenten</p> <p>formele communicatie is een proces van informeren en tijdig ruimte geven voor inspraak, zienswijzen en/of beroep</p> <p><u>(Informeel) vooroverleg</u></p>	<p>tbv realisatie van de ambities en doelen van het erfgoedbeleid</p> <p>actief betrekken in de zin van: presentatie, kennisverspreiding, overtuiging, lobby en verleiding</p> <p><u>Agenderen</u></p>
structuurvisie (SV)	overheid legt beleidsuitgangspunten vast voor RO-beleid en een schets/visie van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen	biedt de mogelijkheid aan te geven welke cultuurhistorische waarden belangrijk zijn en welke rol deze in de RO krijgen	gemeente <u>verplicht</u> om alle partijen bij de vormgeving van een SV te betrekken	<p>markeert het laatste moment voor partijen van buiten de gemeente om nog wensen vroegtijdig vanuit erfgoed in het ruimtelijk proces in te kunnen brengen. Wensen en eisen vanuit erfgoed eigenlijk zijn eigenlijk al ingebracht bij ruimte.</p> <p><u>Inspraak/Zienswijze</u></p>	<p>het agenderen van erfgoed in andere beleidsagenda's en bij maatschappelijke organisaties en burgers.</p> <p><u>Verbinden</u></p>
M.E.R.	onderzoek verschilt sterk per casus, afhankelijk van de aard en omvang van de ingreep en plangebied	overzicht van gevolgen voor de omgeving van voorgenomen beleid of een concreet plan	gemeente <u>verplicht</u> om alle partijen bij de vormgeving van een SV te betrekken	<p>belanghebbende partijen hebben in de procedure de mogelijkheid tot inspraak en/of het indienen van zienswijze. Binnen de gemeente vervult erfgoed bij de integrale gemeentelijk reactie een adviserende rol.</p> <p><u>Beroep op bekendmaking plan/besluit</u></p>	<p>Het waar mogelijk versterken van deze waarden in die situaties waar de instrumentele benadering vanuit erfgoed en/of ruimte niet of slecht werkt: versterken samenspel van erfgoed en ruimte, zowel veiligstellen/beschermen van erfgoedwaarden.</p> <p><u>Uitvoeren</u></p>
bestemmingsplan (BP)	bepaalt voor welke ingrepen een omgevingsvergunning is vereist.	per 1/2012 is het <u>verplicht</u> om cultuurhistorische waarden mee te laten wegen in de totstandkoming		<p>Ook hier geldt dat erfgoed een adviserende rol vervult</p> <p><u>onderzoekspllicht</u></p>	<p>uitvoeren van maatregelen op het terrein van erfgoed bij en in combinatie met ruimtelijke ingrepen.</p> <p><u>onderzoekspllicht</u></p>
<p>door de aanpassing in het nieuwe Bro, zijn gemeente gehouden <u>breder dan enkel voorheen de archeologie</u> te bekijken: ook architectuurgeschiedenis, historische (steden)bouwkunde, bouwhistorie, tuinhistorie en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging.</p>				<p>Deze formele communicatie is gericht op het verkrijgen van een goede samenhang en afstemming tussen erfgoed en ruimte op beleidsmatig en operationeel niveau en een tijdige en goede betrokkenheid van partijen.</p>	
Cultuur Historisch onderzoek	bestuurlijk en beleidsmatig voor een goede integratie van erfgoed in de ruimtelijke belangenafweging	beschrijven, waarderen, perspectief	rekening houden met cultuurhistorische waarden al dan niet bij wet of verordening beschermde "boven en onder de grond waardevaste elementen of gebieden"		<p>Maatschappelijke organisatie, burgers en belanghebbenden krijgen een gelijkwaardige partner naast de wetenschappelijke benadering van erfgoedzorg, doro a) inhoudelijke inbreng; b) bewustwording en creëren van draagvlak; c) meederken over bescherming en/of ontwikkeling.</p>

### Voor het praktijkonderzoek is het van belang te onderzoeken

Via welke formele en informele wijzen vermaatschappelijking van het meewegen en waarderen van de (gebouwde) cultuurhistorie heeft plaatsgevonden?

---

## II.4 Operationalisatie | Erfgoedparadigma's

Bron: Karakterschetsen-Nationale Onderzoeksagenda Erfgoed en Ruimte (Netwerk Erfgoed en Ruimte, 2014)

Nadere operationalisatie van erfgoedparadigma's sector, factor, vector uit tabel 2.2

**Tabel 2.1.1 – Modernisme** brengt de filosofie van de erfgoedzorg als sectorbenadering voort, die dateert uit de 19de eeuw als een reactie op het modernisme in de stedenbouw en architectuur. Ook onder invloed van hetzelfde modernisme institutionaliseerde de erfgoedzorg al snel tot een overheidsaangelegenheid. Zij verwerd tot een bakermat van gespecialiseerde, door experts gedomineerde activiteit; een te objectiveren activiteit met vervlochten bureaucratische planningsprocedures en hiërarchische sturing (Netwerk Erfgoed en Ruimte, 2014).

### **Erfgoed als ruimtelijke "sector" draait om bescherming en collectievorming**

#### *Hiërarchie*

- bestaat op basis van een systeem van beleidsmatige, juridische en financiële kaders waarbinnen een goed georganiseerde vakwereld, opgeleid volgens de paradigma's van historische cultuurwetenschappen, zich inzet voor het definitieve behoud en duurzaam erfgoedbeheer

#### *Objectgericht*

- is inhoudelijk in hoofdzaak gericht op technisch-instrumentele kwesties die te maken hebben met het musealiseren van monumenten en landschappen. Er bestaat zodoende veel aandacht voor de materiele integriteit van erfgoedobjecten: materiaalconserving, beeldherstel of de ontwikkeling van methoden voor cultuurhistorische waardestelling

#### *Disciplinair*

- stelt het primaat bij de wetenschap en deskundigheid. Ingewijde erfgoed-professionals bepalen o.b.v. strikte selectiecriteria en oorspronkelijkheid, wat van waarde is en bescherming verdient

#### *Isoleren*

- wordt van ruimtelijke transformatie geïsoleerd door plaatsing op een monumentenlijst: zo gedijen de gebouwen en terreinen het beste

#### *Musealiseren*

- is overheid en systeem gedreven, gericht op collectievorming van objecten en landschappen
- legitimeert door wet- en regelgeving. Gericht op subsidiestelsels en andere geldstromen

#### *Contrast*

- is een gegeven dat vooral buiten de invloedssfeer van de ruimtelijk ordening valt: Er wordt een maximaal contrast tussen verleden en heden nagestreefd

**Tabel 2.1.1** Bewerking van: benadering erfgoed als sector (Netwerk Erfgoed & Ruimte, 2014, p.12-14)

---

**Tabel 2.1.2 - Postmodernisme** uit de jaren tachtig is minder overheid en meer marktgericht. Zij stelt kwesties van esthetiek en ruimtelijk kwaliteit centraal. Hierdoor wordt de waarde van erfgoed in het economisch verkeer van belang. De vraag rijst op welke wijze zij 'kan bijdragen aan de instandhouding van de erfgoedwaarde, en zelfs tot bronnen van waarde-vorming in de gebiedsontwikkeling kan worden getransformeerd'. Via onderhandeling en samenwerking tussen betrokken publieke en private partijen kan overeenstemming worden bereikt (Netwerk Erfgoed en Ruimte, 2014, p. 15).

***Erfgoed als ruimtelijk "factor" focust op onderhandeling en revitalisering***

*Netwerk*

- situeert erfgoeddeskundigen naast de ontwikkelende en investerende partijen als dragers van historisch besef.

*Gebiedsgericht*

- bed erfgoed als component van ruimtelijke kwaliteit in, in een nieuw plan of gebiedsprogramma. Niet als een afzonderlijk object, maar het gebied staat centraal.

*Multidisciplinair (Het motto 'behoud door ontwikkeling' legde de basis)*

- zoekt actief contact met de RO en voedt het planproces op alle schaalniveaus met cultuurhistorische argumenten en kennis, niet om het plan-in-wording dwars te zitten, maar ter verrijking

*Verankeren*

- ambieert niet zozeer de sectorale waardestelling en strikte consolidatie, maar het bereiken van economische en culturele waardevermeerdering. Attractiviteit laten meespelen, als bijdrage aan een interessant en aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

*Hergebruik*

- laat ruimte voor keuze: van integrale renovatie en herbestemming om bijzondere artefacten overeind te houden, tot ingrijpende verbouwing of uitbreiding om aan toekomstplannen van de eigenaar tegemoet te komen, of welberedeneerd voorstel tot (gedeeltelijke) sloop.

*Contact*

- hecht meer waarde aan contact met het heden, dan de materialiteit van het erfgoed: de mate waarin het erfgoed productief verbonden kan worden met andere ruimtelijke sectoren, zoals recreatie, woningbouw, natuurontwikkeling en waterbeheer.

**Tabel 2.1.2** Bewerking van: erfgoed als factor (Netwerk Erfgoed & Ruimte, 2014, p.12-14)



---

**Tabel 2.1.3 - Vloeibaar modernisme** is de tijdsgeest die de vectorbenadering typeert, waarin de samenleving centraal staat, omdat daar de verhalen leven. De fysieke structuren zijn niet het belangrijkste, maar de koppeling met de cultuurhistorie wordt gemaakt door middel van immateriële zaken als verhalen en tradities. Het erfgoed is hierin de inspirator en geeft richting aan het herontwikkelingsproces (Netwerk Erfgoed en Ruimte, 2014, p. 14).

### ***Erfgoed als ruimtelijke "vector" zet ontwikkeling en continuïteit centraal***

#### *Verbinding*

- woelt niet alleen fysieke structuren los, maar ook immateriële verhalen en betekenissen van gebouwen en gebieden. De biografische benadering brengt chronologische samenhang in te onderzoeken historische feiten, verhalen en gebeurtenissen

#### *Ontwikkelingsgericht*

- wil actuele activiteiten en initiatieven plaatsen in een dynamisch continuüm van ruimte en tijd

#### *Transdisciplinair*

- 'landschapsbiografie' maakt in de dynamische RO context de gelaagde ontwikkelingsgeschiedenis zichtbaar en presenteert deze op aantrekkelijke wijze voor planners en ontwerpers

#### *Inspireren*

- integreert materieel dan wel immaterieel volledig in de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling: aanbrenge narratieve erfgoed dimensie: persoonlijke herinneringen, genealogische verbanden en wetenschappelijke reconstructies van historische gebeurtenissen herschikken het verleden

#### *Doorontwikkelen*

- beschouwt het landschap/stad als erfenis van vele vorige generaties bewoners/gebruikers, en geeft het door, onder toevoegen/verwijderen fysieke zaken en immateriële betekenissen
- zoekt niet enkel aansluiting op het materiële niveau van concrete, bewaarde artefacten maar ook op het niveau van de geschiedenis zelf, de overlevering van historische feiten, de verhalen over grote/kleine gebeurtenissen en betrokken en (minder) bekende historische personen

#### *Connectie*

- ziet sporen uit het verleden als illustraties van een boek: ze helpen het verhaal te duiden en toegankelijk te maken maar het heeft weinig zin ze in ruimte of tijd te isoleren en conserveren
- raakt zonder begeleidende verhalen de historische context al snel in de vergetelheid en worden overgeleverde fysieke vormen en patronen betekenisloos

**Tabel 2.1.3**      Bewerking van: benadering erfgoed als vector (Netwerk Erfgoed & Ruimte, 2014, p. 12-14)

### **Voor het praktijkonderzoek is het van belang te onderzoeken**

Is er c.q. van welke verbredingen van het erfgoedbegrip is er sprake?

Duiding van de verbreding van het erfgoedbegrip, zal worden gedaan o.b.v. de beschrijving van de casestudies in het praktijkonderzoek, door een keuze te maken welke omschrijving per aspect van het erfgoedparadigma - sector, factor of vector - uit tabel 2.1 het beste aansluit op de empirie. Onderbouwing volgt in de conclusie per casestudie.



## Bijlage III Casestudies | contactpersonen leads-generatie

Uit onderstaande drie groepen, zijn de volgende contactpersonen geraadpleegd.

- **1 projectbureau 'Belvédère' / Nationaal Programma Herbesteding**

Projectbureau Belvédère	0	Linssen / Strolenberg	Stafmedewerker	<a href="http://www.NationaalProgramma-Herbestemming.nl">www.NationaalProgramma-Herbestemming.nl</a>
-------------------------	---	-----------------------	----------------	--

- **9 ontwikkelende marktpartijen (4 landelijk, 3 specialist, 2 regionaal)**

AM Concepts		Schoenmakers	directeur	<a href="http://www.am.nl">www.am.nl</a>
Amvest		Aarts	directeur	<a href="http://www.amvest.nl">www.amvest.nl</a>
Heijmans-Proper Stok		Van de Gugten	directeur	<a href="http://www.heijmans.nl">www.heijmans.nl</a>
TCNpp	*	Stroink	directeur	<a href="http://www.tcnpp.nl">www.tcnpp.nl</a>
BOEI	*	Boon	directeur	<a href="http://www.boei.nl">www.boei.nl</a>
Edwin Oostmeijer ProjectontwikkelingB.V.		Oostmeijer	directeur	<a href="http://www.edwinoostmeijer.nl">www.edwinoostmeijer.nl</a>
Lingotto		De Rooij	ontwikkelaar	<a href="http://www.lingotto.nl">www.lingotto.nl</a>
TerSteege Bouw Vastgoed		Hallink	directeur	<a href="http://www.tersteegegroep.nl">www.tersteegegroep.nl</a>
Woonbron Ontwikkelbedrijf		Nauta	directeur	<a href="http://www.woonbronontwikkelbedrijf.nl">www.woonbronontwikkelbedrijf.nl</a>

- **12 adviseurs (5 architect; 5 herontwikkeling/restauratie; 2 cultuurhistorie)**

1meter98 architecten		Van der Kraats	directeur	<a href="http://www.1meter98.eu">www.1meter98.eu</a>
Op ten Noord Blijdenstein		Bollen	directeur	<a href="http://www.onb.nl">www.onb.nl</a>
Schipper Bos		Schoonderbeek	directeur	<a href="http://www.sb.nl">www.sb.nl</a>
Six Architecten		Six	directeur	<a href="http://www.six.nl">www.six.nl</a>
SVP-SVP		Luisman	directeur	<a href="http://www.svp-svp.nl">www.svp-svp.nl</a>
Concire		Hol	partner	<a href="http://www.concire.nl">www.concire.nl</a>
CO-WEB		Van Holland	directeur	<a href="http://www.cob-web.nl">www.cob-web.nl</a>
Hermon Erfgoed		Van der Plas	directeur	<a href="http://www.hermonerfgoed.nl">www.hermonerfgoed.nl</a>
Hylkema Consultants		Hylkema	directeur	<a href="http://www.hylkemaconsultants.nl">www.hylkemaconsultants.nl</a>
Krouwel Consultantcy		Krouwel	directeur	<a href="http://www.evertjankrouwel.nl">www.evertjankrouwel.nl</a>
Steenhuismeurs	*	Steenhuis	directeur	<a href="http://www.steenhuismeurs.nl">www.steenhuismeurs.nl</a>
ResNova		Van Hellenberg	directeur	<a href="http://www.res-nova.nl">www.res-nova.nl</a>

### Legenda

\* lid H(erbestedings)-team 2010-15

0 Linssen is stafmedewerker van Strolenberg – programmadirecteur Belvédère, overgegaan in Nationaal Programma Herbesteding



inventarisatie cases gebiedsherontwikkelaar	1	2	3	4	5	6	7	8
naam (binnen)stedelijk gebied plaats	Indie-complex Almelo	Grampus Amsterdam	Reelfers-Steopwewerf Delfshaven	Strips-Eindhoven	Tent-Cate-Steopwewerf Nijverdal	Cereol Utrecht	Dekkershaven Vlissingen	Noordhaven Zutphen
<b>projectkenmerken industriële erfgoed (zie paragraaf 3.1)</b>								
(binnen)stedelijke opgave (1)	gebiedsgericht (ca. 23 ha)	gebiedsgericht (ca. 16 ha)	objectgericht (ca. 27 ha)	gebiedsgericht (ca. 27 ha)	gebiedsgericht (ca. 23 ha)	gebiedsgericht (ca. 4,5 ha)	gebiedsgericht (ca. 31 ha)	gebiedsgericht (ca. 15 ha)
gebouwde CH* waarde MW88** / Bro*** (2)	gemeentelijk monument ja (2002)	gemeentelijke monumenten (ca. 2012)	beschermde stadsgesicht ja (2010)	geen historische gebouwen ja (2006/7)	geen historische gebouwen ja (2011)	rijksmonument ja (2012)	rijksmonument ja (2005)	geen, wel historische gebouwen ja (2008)
CH onderzoek (jaar) verlegger (3&4)	2001	2012	2010	2004/2006	aankoop 2008	2010	ontwikkeling (2012-2020)	2005
start initiatief/planontwikkeling (5)	realisatie (2012)	planning	exploitatie (2012)	realisatie (2011)	ontwerp	realisatie (2010)	realisatie (2012-2020)	realisatie (2012)
fase (planning, besluit, realisatie, exploitatie) (5)								
<b>kenmerken professioneel, commercieel, ontwikkelende marktpartij (zie paragraaf 3.1)</b>								
professionele ontwikkelaar	Ter Steege Vastgoed	Amvest	Lingotto	Amvest	Ter Steege Vastgoed	VOF later BOEI	AM Concepts	Properstock-Heijmans
commercieel / risicodragend verantwoordelijk als	ontwikkelaar/bouwer	ontwikkelaar/belegger	ontwikkelaar/belegger	ontwikkelaar/belegger	ontwikkelaar/bouwer	ontwikkelaar/belegger	concept-ontwikkelaar	ontwikkelaar
initiatief (grondpositie)	ontwikkelaar (eigenaar)	gemeente (divers)	eigenaar (wederzijde)	ontwikkelaar (eigenaar)	ontwikkelaar (eigenaar)	marktpartij (ontwikkelaar)	gemeente	marktpartij (ontwikkelaar)
aantal partijen met grond/opstal positie	1	>1	1	1	1	van 1 naar 2	>>1	>1
uitoefenen recht	zelfrealisatie	andere dan zelfrealisatie	zelfrealisatie	zelfrealisatie	zelfrealisatie	zelfrealisatie	projectorganisatie	zelfrealisatie
landelijk generiek ontwikkelingsfocus	x	x	x	x	x	x	x	x
erfgoed/niche-speler ontwikkelingsfocus	x					x		
regionaal generiek ontwikkelingsfocus								
<b>inventarisatie projectkenmerken obv contact met</b>								
contactpersoon	Dhr. Krouwel	Mw. Vermond	Dhr. De Rooij	Mw. Van Holland	Dhr. Krouwel	Mw. Van Sinten	Mw. Schoenmakers	Mw. Verhoeven
bedrijf	Krouwel Consultancy	Amvest	Lingotto	Co-WEB	Krouwel Consultancy	Gemeente Utrecht	AM Concepts	Properstock-Heijmans
functie	adviseur/erfgoeddeskundige	gebiedsontwikkelaar	ontwikkelaar	adviseur stedelijke ontwikkeling	adviseur/erfgoeddeskundige	erfgoeddeskundige	ontwikkelaar	gebiedsontwikkelaar
datum contact	24 augustus 2012	27 augustus 2012	3 september 2012	27 augustus 2012	24 augustus 2012	30 augustus 2012	30 augustus 2012	31 augustus 2012

**case-studie selectie: toelichting op bovenstaande tabel**

1. Van de acht case-studies, kwalificeren de volgende 5 projecten niet obv van de gestelde projectkenmerken conform paragraaf 3.1:

projecten te Amsterdam, Delfshaven, Eindhoven, Nijverdal en Vlissingen - hebben bij nadere beoordeling niet de minimaal gestelde kenmerken, zie in tabel de doorgehaalde kenmerken

2. De resterende 3 case-studies (Almelo, Utrecht, Zutphen) geven een breed beeld van bedoelde gebiedsgerichte ontwikkelingen op basis van

a) gebouwde type erfgoed als onderdeel in de gebiedsgerichte opgave, conform classificatie: MW88\*\*\*; beschermd stadsgesicht, gemeentelijk monument; rijksmonument

b) het type professioneel, commercieel, ontwikkelende marktpartij die initiatief neemt middels zelfrealisatie dan wel unsolicited proposal (paragraaf 1.3), voor wat betreft: gebouwde cultuurhistorie (Lobby wilzinga Bro art. 3.1.6, tweede lid onderdeel a.); historische gebouwen

professioneel kerncompetentie herontwikkelen van gebieden/vastgoed

commercieel (risico dragende) rol in project, met winstogram

focus ontwikkelende activiteit

hoofdactiviteit: in eigendom voor eigen winst & risico, ontwikkelen of ontwikkelen/beleggen

generiek landelijke; erfgoed/niche-speler; generiek regionaal

\* CH waarde = cultuurhistorische waarde

\*\* MW88 = Monumentenwet 1988

\*\*\* Bro = Bro art. 3.1.6, tweede lid onderdeel a)



---

## Bijlage V Casestudies | Geraadpleegde experts

Overzicht expertinterviews naar casestudie

### Noorderhaven | Zutphen 1999

<i>ontwikkelaar</i>	P. van der Gugten	Directeur Proper-Stok/Heijmans <i>ontwikkelaar / eigenaar</i> <i>Reesinkterreinen</i>	2005-heden
<i>programmabureau</i>	M. Huffstadt	Directeur Breebaart & Huffstadt <i>programmadirecteur De Mars</i>	2005-2014

### Cereol | Utrecht 2001

<i>ontwikkelaar</i>	A. Boon	Directeur BOEi te Hoevelaken <i>belegger, ontwikkelaar, eigenaar</i> <i>adviseur VOF-ontwikkelaar</i>	2010-heden 2007-2010
<i>architect</i>	B. van der Kraats	DGA Architectenbureau 1m98 <i>architect BOEi</i> <i>adviseur VOF</i> <i>student; onderzoek</i>	2010-2014 2007-2010 2000-2001

### Indië | Almelo 2001

<i>ontwikkelaar</i>	B. Hallink	Directeur Ter Steege Groep Rijssen <i>ontwikkelaar / eigenaar Ten Cate</i> <i>bedrijventerrein</i>	2001-heden
<i>adviseur</i>	E.J. Krouwel	Directeur Krouwel Consultancy <i>huisadviseur cultuur(clustering) Ter</i> <i>Steege VGO   Overijssel &amp; Gelderland</i>	2010-heden

Interviews zijn door experts gevalideerd (zie §3.4)

### Legenda

#### Gebiedsherontwikkeling (start)

<i>rol</i>	medewerker	organisatie	<i>sinds</i>
		<i>functie/betrokkenheid</i>	