



NEPROM/WA STUBBERG/TOUPE

‘Monumentenzorg is een ontwikkelingstaak’

door Henk Bouwmeester

Er zijn nieuwe kansen voor cultuurbeleving doordat mensen steeds meer waarde hechten aan cultuurhistorie. Het is daarom de uitdaging om waardevolle monumenten in stand te houden en om ervoor te zorgen dat monumenten worden ontwikkeld tot vitale onderdelen van het economisch vastgoed. “Dan ontstaat cultuurschepping in de lijn van cultuurbehoud”, zegt Fons Asselbergs, directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. “En het is onze taak om het veranderingsproces van monumenten te begeleiden.”

Nederland kent ruim 50.000 gebouwen met de status van rijksmonument. Ongeveer tweederde daarvan zijn woonhuizen. De andere zijn monumentale gebouwen zoals industriële complexen, kloosters, kazernes, kastelen, kerken en raadhuisen. Wie hier iets wil veranderen, krijgt vroeg of laat te maken met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ). Deze dienst is zelfs wettelijk verplicht gemeenten te adviseren over het afgeven van vergunningen in het kader van de Monumentenwet. Directeur Fons Asselbergs kent de vooroordelen over de bemoeizucht van zijn dienst: “Een monument? Prachtig, maar

je mag nog geen spijker in de muur slaan om een schilderij op te hangen. Deze zogenaamde spijkermetafoor lijkt schier onuitroeibaar en stamt uit de tijd van net na de oorlog toen monumenten oorlogsschade hadden opgelopen. Het geschon- den gelaat van stad en land moest worden hersteld op basis van nauwgezette reconstructie. Na zestig jaar is de discussie wel even anders. Een serre aan een monumentaal woonhuis? Prima, dan gaan we in overleg h oe dat kan. Niet  of het kan.” Toch heeft de NEPROM nog in 2003 de monumentenzorg een soort hinderwet genoemd. Asselbergs: “Dat was niet netjes. Ik heb toen gezegd: “wij zijn er als rijksdienst niet voor om zaken aan banden te leggen, maar om ze in goede banen te leiden. Wij zullen het veranderingsproces van monumenten met kennis en middelen begeleiden. Maatwerk. Dat is steeds meer onze werkwijze geworden. Wij zijn geen stempelmachine. Wij zijn een kenniscentrum. We begeleiden de restauratie met de expertise van vaklieden en we begeleiden de restauratie als proces waarbij we meedenken over hergebruik en herbestemming, over hoe je kunt zorgen dat een monument zijn betekenis blijft behouden. Niet alleen het bouwwerk op zich, maar ook het interieur en de omgeving.”

INSTANDHOUDEN EN VITAAL HOUDEN

Behoud door ontwikkeling, heet het in monumentenjargon. Monumentenzorg is een modern vak en een onderdeel van de ruimtelijke ordening, doceert Asselbergs. De missie van zijn dienst is dan ook tweeledig: cultuurhistorisch erfgoed instandhouden en in z'n context en functie vitaal houden. Instandhouden heeft te maken met de fysieke gesteldheid van een gebouw. Zink gaat rotten, leisteen schilfert na honderd jaar, verwerk moet je iedere zes jaar uitvoeren. Daar zit verder geen ideologie achter, maar wel cultuurhistorische kennis en vakmanschap. Asselbergs: “Het ambacht is belangrijk, maar kostbaar. En het is een hele klus om die ervaringskennis te handhaven. Bij ons is heel veel kennis te halen, maar er zijn ook architecten die uitermate goed zijn toegerust en het ambachtelijke in de vingers hebben.” Vitaal houden heeft te maken met het gebruik van een monumentaal gebouw waarbij een monument een vitaal onderdeel blijft of wordt van het economisch vastgoed. Asselbergs: “Het gaat over de uitdaging om waardevolle en inspirerende gebouwen die hun functie en misschien ook wel hun context hebben verloren, sociaal en economisch weer sterk te maken. Daarvoor moet je met aandacht naar de waarde van het gebouw kijken, je moet zoeken naar een passende bestemming en je moet met zorgvuldige architectonische ingrepen het gebouw weer laten presteren. Als voor nieuwe functies een nieuw ontwerp wordt toegevoegd, dan kan dat een culturele meerwaarde opleveren. Dan ontstaat cultuurschepping in de lijn van cultuurbehoud.”

VEEL BELANGSTELLING

Asselbergs constateert verheugd dat er de laatste jaren door projectontwikkelaars op een andere manier met monumenten wordt omgegaan: “Dat zie je ook aan hergebruik van industrieel erfgoed, zoals het Hembrugterrein, Enka, Kema, DRU, Strijp S, Hart van Zuid, maar ook kazerne- en ziekenhuisterreinen, de Nieuwe Hollandse Waterlinie of het Apeldoorns Kanaal, om een paar voorbeelden te noemen. Gebouwen worden gerenoveerd en opnieuw gebruikt. Daar is veel belangstelling voor. De PPS-constructies om dit soort projecten te realiseren zijn interessant. Zo langzamerhand wordt steeds duidelijker dat ook cultureel gezien projectontwikkeling een maatschappelijke taak is. Een ontwikkelaar houdt bij zijn werk rekening met de maatschappelijke verwachting dat hij bijdraagt aan ‘Mooi Nederland’. Dat hoort er steeds meer bij.” Ook de markt kan het revitaliseren van monumenten waarderen, zo blijkt uit recent onderzoek van het Nationaal Restauratiefonds, de RDMZ en de gemeente Arnhem naar de waardeontwikkeling van woonhuismonumenten. Daaruit blijkt dat een rijksmonument als vastgoed na drie jaar elf procent meer rendeert dan een vergelijkbare woning die geen rijks-

monument is. Asselbergs: “Je bent een sukkel als je geen rijksmonument koopt. De waardestijging gaat gewoon sneller en je hebt er elke dag plezier van! Makelaars hebben dat door en die adverteren ermee. De markt heeft het monument als referentiekader ontdekt. Heel interessant.”

ONTWIKKELINGSGERICHT

In de veranderende markt, verandert de betrokkenheid van de overheid bij de monumentenzorg eveneens. De overheid is niet meer de eerstverantwoordelijke, aldus Asselbergs, de eerste monumentenzorger is de eigenaar zelf. De RDMZ werkt ontwikkelingsgericht en geeft aan die taakopvatting invulling door juist in het vroegste stadium mee te denken met ontwikkelaars. Asselbergs: “We gaan niet met de rug naar elkaar toe staan; we gaan samenwerken. Daarbij is vooral de kwaliteit van de eerste verkenning en het vooroverleg maatgevend. Helemaal in het begin moet je zaken doen. Dan kun je ook de financiële koers bepalen. Daarna bemoeien wij ons er niet meer zo mee. We gaan niet het werk van ontwikkelaars overdoen.” Het vooroverleg met een goede verkenning is in dit soort projecten heel belangrijk, benadrukt Asselbergs. “Dat kan twee, drie of vier maanden duren, maar dat is betrekkelijk kort als je dat afzet tegen een falend proces dat jaren kan voortsukkelen. In het begin mag je geen verkeerde knopen leggen. Je moet ook niet bang zijn om aan een ander duidelijk te maken dat er iets écht niet kan. In het begin van het proces worden nogal eens te grote stappen gezet. Men is ambitieus, men wil snel aan het werk. Ook bestuurders moeten zich die tijd gunnen. Bezint eer ge begint.” Ontwikkelaars of gemeenten die bang zijn voor vertraging als ze de RDMZ erbij halen, hebben het volgens Asselbergs bij het verkeerde eind: “Als je in de beginfase plaatsvervangend voor ons denkt in de hoop daarmee tijd te winnen, dan is dat vragen om problemen in de slotfase, op het moment van toetsing. Dat kan een vertraging van jaren tot gevolg hebben. En wanneer krijg je gelazer? Als je je niet van tevoren afvraagt wat wel en wat niet kan. Maar ontwikkelaars willen niet naar de rechter, die willen naar de koper. De RDMZ wil partner in de herontwikkeling zijn. We sluiten convenanten en willen opereren als bondgenoot. Als kennisinstituut reiken we de helpende hand en zijn we gratis adviseur. We helpen partijen om de juiste vragen te stellen. Wat is de argumentatie achter het plan? Zijn de juiste verkenningen gedaan? Zijn de juiste mensen erbij gehaald? Wat zijn de belangen die op het spel staan? Wat zijn de ambities? Zijn die te matchen? We moeten eerst een goede basis leggen voor we  een potlood op papier zetten, want dan ga je geld uitgeven. Volgens mij wordt in het voortraject nog veel te weinig geïnvesteerd.”



FOTO: GUIS WENTINK

DE HUTTEN - ULFT (GEMEENTE GENDRINGEN)

De Nederlandse ijzerindustrie vindt haar oorsprong in de ijzerhutten langs de Oude IJssel in het Gelderse Ulft. Hier is vanaf de achttiende eeuw een voor Nederland zeldzaam industrieel landschap ontstaan. De huidige bebouwing, een verzameling fabrieksgebouwen, deels rijksmonumenten, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 35.000 vierkante meter, stamt uit de periode 1890 tot 1960: magazijnen, werkplaatsen, een ketelhuis, grote hallen en een zeldzame watertoren. Het vertrek van de metaalbedrijven – de laatste gebruiker is pas in 2004 vertrokken – vormde de aanleiding voor de gemeente Gendringen om plannen te maken voor herontwikkeling. Trekker van de restauratie van de rijksmonumenten werd de Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed, afgekort BOEi, als non-profitorganisatie voortgekomen uit de RDMZ met als doel industriële monumenten een nieuwe bestemming te geven. De plannen die werden gemaakt, mondden eind 2004 uit in een convenant tussen BOEi, Klaassen Vastgoed, Parés Woningbouwvereniging, de gemeente Gendringen, de provincie Gelderland en de RDMZ. Afsproken is dat alle gebouwen behouden blijven en worden herontwikkeld tot woningen, een bibliotheek, een cultureel centrum, het Nationaal IJzermuseum en horeca. Kleinere gebouwen krijgen deels een kantoorfunctie. Op het intussen gesaneerde terrein komen circa 280 nieuwe woningen. In de grote hallen komt parkeerruimte zodat de buitenruimte autoluw blijft.

“De RDMZ geeft aan welke zaken van bijzondere waarde zijn en daarom behouden moeten blijven. Dan begint voor ons de zoektocht naar functionaliteit”, legt BOEi-directeur Arno Boon uit. “Je hebt een gebouw en je kijkt naar de regionale markt, naar gebruikers en concrete partijen. Als je die hebt, ga je kijken of je het bouwkundig en financieel rond kunt maken. Daar zijn geen boekjes voor; je moet het per geval bekijken.” Op de juiste momenten is ook de RDMZ direct bij het proces betrokken. “Het is een kwestie van meegroeien. Alle partijen moeten langzaam toegroeien naar één idee. Je moet elkaar steeds bijpraten over de laatste ontwikkelingen. Dat idee van parkeren in de hal viel niet direct in goede aarde, maar we hebben de RDMZ er toch van kunnen overtuigen dat dit uiteindelijk de beste manier is om de hal te gebruiken.” Aanvankelijk was het de bedoeling de hallen, zo’n 5.000 vierkante meter, te bestemmen voor een school. Daar is lange tijd op gekoerst. In 2002 viel die optie weg, waarmee het hele proces flinke averij opliep. “We moesten weer van voren af aan beginnen. Dan is het goed dat de RDMZ aan tafel zit. Die zorgt voor continuïteit. Ook de gemeente is altijd trouw gebleven aan haar uitgangspunten.” Uiteindelijk heeft de herontwikkeling voor alle partijen meerwaarde, zegt Boon: “Het is niet direct in geld uit te drukken, maar het is aantrekkelijk om te wonen in een gebied waar je een verhaal over kunt vertellen.”



FOTO: REC VASTGOED

RIPPERDAKAZERNE - HAARLEM

De Haarlemse Ripperdakazerne is aan het eind van de negentiende eeuw gebouwd om de Stelling van Amsterdam te ondersteunen met cavaleristen en paarden. Tot medio jaren '80 is de kazerne gebruikt door defensie. Daarna korte tijd als asielzoekerscentrum. Toen het complex eind jaren '90 vrijkwam, schreef de gemeente een prijsvraag uit voor herontwikkeling van zo veel mogelijk van de bestaande gebouwen en herinrichting van het bijna acht hectare metende terrein. De inzending van Ontwikkelcombinatie Ripperda (Slokker Vastgoed en de Woonmaatschappij) kwam als beste uit de bus. Volgens dit plan worden alle monumentale gebouwen herontwikkeld: een foeragegebouw, het hoofdgebouw, maneges en stallen, samen circa 12.000 vierkante meter. Om het gehele terrein wordt een voormalige ringgracht in ere hersteld. Met de aanleg van een dubbellaagse parkeergarage onder het voormalige exercitieterrein, is vorig jaar gestart. Dit jaar start de nieuwbouw van woningen. Later wordt de oudbouw herontwikkeld. Uiteindelijk komen er 298 koopwoningen in verschillende categorieën en prijsklassen, 79 huurwoningen, een verpleeghuis, een kinderdagverblijf, een grand café en commerciële ruimten.

“Het is een karakteristieke omgeving, juist door die oude gebouwen. En daar is veel vraag naar”, stelt projectdirecteur René Swart van de ontwikkelcombinatie. “Nu we met de verkoop van de nieuwbouw in fase 1 zijn gestart, vragen veel mensen wanneer de woningen in fase 2, de monumentale bebouwing, in de verkoop gaan. Je ziet dat de maatschappelijke behoefte om karakteristieke complexen te bewaren en het commerciële aspect van vastgoedontwikkeling op deze manier bij elkaar komen.” Maar dat is makkelijker gezegd dan gedaan. Zo bleken de bovendorpels van deurkozijnen bij de stallen te laag om er woningen te kunnen maken. Om het oorspronkelijke gevelbeeld zo min mogelijk te schaden wordt het maaiveld dertig centimeter afgegraven. Het was ook niet altijd makkelijk om de RDMZ mee te krijgen, vertelt Swart: “De RDMZ wilde bijvoorbeeld alle kozijn-details in stand houden. Ik begrijp dat wel, maar voor woningen is het bijna onmogelijk om zonder isolatieglas aan wetgeving te voldoen. We gaan heel ver bij de transformatie van monumentale gebouwen tot woningen. Ik zou daarom verwachten dat de RDMZ meer bereid is concessies te doen. Bij dit project nam de afdeling Monumentenzorg van de gemeente Haarlem de adviezen van de RDMZ bijna altijd over. Het kwam zelfs voor dat de raad er aan te pas moest komen om een patstelling te doorbreken. Daar gaat dan veel tijd en energie mee verloren.” Het is volgens Swart beter om in het proces een extra fase van overleg in te lassen tussen vaststelling van het programma van eisen en de uitwerking door de architect: “Er wordt te snel naar de tekenpen gegrepen. Je zou een lijst moeten maken van alle zaken die je wilt wijzigen. Dan moet je met elkaar overleggen hoe je de problemen die je tegenkomt, kunt oplossen. Je moet elkaar deelgenoot maken van de problemen. Pas als je het over zo'n globale besteksbeschrijving eens bent, kan de architect aan het werk om een uitwerking te maken. Dat bespaart geld en uiteindelijk ook veel tijd.”



FOTO: FPW

STRIJP S - EINDHOVEN

Strijp S is een industrieel complex van 27 hectare middenin Eindhoven, dat tussen de twee wereldoorlogen is ontwikkeld voor en door Philips. Het complex herinnert aan menige noviteit op het gebied van elektronica die hier tot stand is gekomen: functionele werkruimten voor research, ontwerp, productie en opslag, een efficiënte verkeersruimte. Van de gebouwen (totaal 330.000 vierkante meter) is bijna de helft aangewezen als rijksmonument. Philips zal het terrein in de komende jaren verlaten en heeft het in overleg met de gemeente Eindhoven via een prijsvraag te koop aangeboden. De wedstrijd is gewonnen door Volker Wessels met Credo Integrale Planontwikkeling als gedelegeerd ontwikkelaar. In het ontwerp staat dat het nieuwe Strijp S de bakermat voor creativiteit en innovatie zal worden. Hiermee kan Eindhoven zich beter profileren als creatieve stad van internationaal niveau. De monumentale gebouwen zorgen daarbij voor de juiste ambiance. Daarnaast is er ruimte voor nieuwbouw. In totaal komen er uiteindelijk circa 2.500 woningen en zo'n 130.000 vierkante meter kantoren en voorzieningen. Strijp S, tot nu toe een afgesloten terrein, wordt met die invulling een nieuw subcentrum in de stad.

Aanvankelijk maakte Philips nog bezwaar tegen de aanwijzing van een groot deel van de gebouwen als rijksmonument, maar toen bleek dat daardoor ook nieuwe ontwikkelkansen ontstonden, werden die bezwaren ingetrokken en konden in een convenant met de RDMZ en de gemeente procedureafspraken worden gemaakt, vertelt Menno Riemersma, die namens Volker Wessels directeur is van de grondexploitatie maatschappij Park Strijp: "Angst voor het onbekende. Maar nu is het in plaats van een negatief verhaal een positief verhaal geworden. Door behoud en hergebruik van die karakteristieke gebouwen krijgt het gebied van het begin af aan levendigheid en dynamiek. Mensen hechten daar waarde aan; het is beter te vermarkten." Nu wordt ook het voormalige NatLab, geen rijksmonument, toch grotendeels gehandhaafd. De RDMZ en een projectsubsidie van Belvedere zorgden voor een gezond financieel kader. Voor vier andere gebouwen, ook geen rijksmonument, maar wel van waarde voor het totale project, is afgesproken dat de RDMZ kennis en ervaring beschikbaar stelt om ook deze te handhaven. Per gebouw wordt nu gekeken welke nieuwe functies, passend binnen de visie, reëel haalbaar zijn. Riemersma: "Met name de rijksmonumenten zijn grote gebouwen die breed inzetbaar zijn. Met de afspraken die we hebben gemaakt, ben ik ervan overtuigd dat we eruit komen. Voorheen had je het gevoel dat de RDMZ alleen maar regelgeving oplegt en controleert. Nu denkt men vooral ook constructief mee. En het gaat niet alleen om instandhouden, maar ook om toepassen in een nieuwe situatie." De herontwikkeling van Strijp S gaat nog minstens tot 2018 duren. Het Natlab wordt daarbij de eerste testcase voor de samenwerking, zegt Riemersma: "De basis en de kaders zijn er. Nu gaan we een stapje verder en als de architect straks met de eerste plannen komt, dan ontmoeten we elkaar weer en zullen we echt zien hoe de samenwerking uitpakt. Maar ik heb er alle vertrouwen in."