

MASTER

Industrieel erfgoed - tijdelijkheid definiëren

een beslissingsondersteunend model Tijdelijke verhuur Industrieel erfgoed (BTI-model) voor de ontwikkelaar

Goossens, N.

Award date:
2006

[Link to publication](#)

Disclaimer

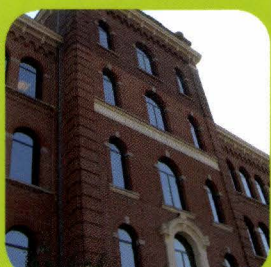
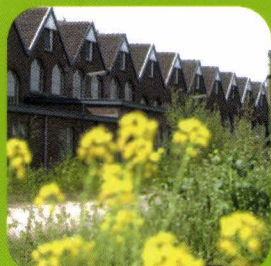
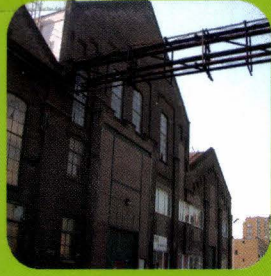
This document contains a student thesis (bachelor's or master's), as authored by a student at Eindhoven University of Technology. Student theses are made available in the TU/e repository upon obtaining the required degree. The grade received is not published on the document as presented in the repository. The required complexity or quality of research of student theses may vary by program, and the required minimum study period may vary in duration.

General rights

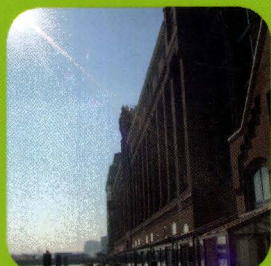
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain

M



Industrieel Erfgoed
Tijdelijkheid definiëren
ONDERZOEKSRAPPORT



Industrieel erfgoed - Tijdelijkheid definiëren

Een Beslissingsondersteunend model Tijdelijke verhuur Industrieel erfgoed
(BTI-model) voor de ontwikkelaar

Noortje Goossens

Oktober 2006

Onderzoeksrapport

heijmans

Heijmans Vastgoed
Afdeling Design & Development
Begeleider: Drs. L. Wijnhoven MM

TU/e technische universiteit eindhoven

Technische Universiteit Eindhoven
Faculteit Bouwkunde
Capaciteitsgroep Vastgoedbeheer
Master Real Estate Management & Development
Eerste begeleider: Ir. H.A.J.A. Appel-Meulenbroek
Tweede begeleider: Dr. W.J.M. Heijs

Voorwoord

Voor u ligt het afstudeeronderzoek 'Industrieel Erfgoed - tijdelijkheid definiëren' met als subtitel 'een beslissingsondersteunend model voor de projectontwikkelaar'. Het onderzoek is ter afsluiting van de studie Real Estate Management & Development van de faculteit Bouwkunde aan de Technische Universiteit in Eindhoven. Het onderzoek is uitgevoerd bij Heijmans Vastgoedontwikkeling te Rosmalen, op de afdeling Design & Development.

Dat mijn afstuderen iets te maken ging hebben met industrieel erfgoed stond al snel vast. Het idee is me in eerste instantie aangedragen door Jan van Kuijk, gezien vanuit de Broedplaatsenontwikkeling in Amsterdam. Na het doorlezen van diverse artikelen met betrekking tot industrieel erfgoed en de herbestemming ervan, was mijn interesse en enthousiasme gewekt. Ook het wonen in Eindhoven, waar complete wijken bestaan uit industrieel erfgoed, heeft hierin meegeholpen. Door de onbekendheid met de mogelijkheden die deze gebouwen hebben en het brede werkveld waar je mee te maken krijgt, heeft het onderzoek zich na een aantal wisselingen, in- en uitbreidingen, gericht op de tijdelijke verhuur van deze panden. Het afstuderen bij Heijmans heeft ervoor gezorgd dat ik de mogelijkheid heb gekregen gemakkelijk met mensen uit de praktijk te kunnen praten, zowel bij Heijmans als daarbuiten. Hierin merkte je meteen het enthousiasme dat bij de meesten leeft met betrekking tot industrieel erfgoed. Ook heb ik projecten en conferenties betreffende industrieel erfgoed bij kunnen wonen. Daarnaast heb ik nu al een jaar kunnen wennen aan het werkende leven wat voor mij half oktober van dit jaar gaat beginnen en ik officieel student af ben.

Graag wil ik mijn afstudeerbegeleiders Rianne Appel en Wim Heijs bedanken om toch elke keer weer de tijd te nemen die lappen tekst door te spitten die, vaak op het allerlaatste nippertje, in hun postvak verschenen. Ook Lonneke Wijnhoven, mijn begeleidster vanuit Heijmans, wil ik bedanken dat ze op alle momenten dat het even niet mee zat en de rest van de tijd, me heeft bijgestaan met adviezen. Zeker wil ik mijn collega's van de afdeling D&D bedanken en dan speciaal de mensen die acht uur per dag met me zaten opgescheept, waar ik altijd onder het genot van een kopje cappuccino mijn verhaal kon spuien, zowel afstudeertechnisch gezien als op persoonlijk vlak. Ditzelfde geldt natuurlijk voor alle vriendjes en vriendinnetjes waar ik altijd terecht kon. Als laatste en zeker niet de minste mijn ouders, die waarschijnlijk nog veel blijer zijn met mijn afstuderen dan ikzelf: da ge bedankt bent, da witte!

Noortje Goossens

Oktober 2006

Samenvatting

In dit afstudeeronderzoek is getracht te bepalen hoe industrieel erfgoed in de hedendaagse maatschappij staat en wat de mogelijkheden zijn bij het tijdelijk en definitief herbestemmen ervan. In deze samenvatting worden de opbouw van het onderzoek en de bevindingen die gedurende het proces zijn gedaan weergegeven.

Industrieel erfgoed in de maatschappij

De bloei van de industrie in de 19^e en 20^{ste} eeuw is bepalend geweest voor de wijze waarop stedelijke netwerken binnen Nederland vorm hebben gekregen. Het industriële erfgoed dat hieruit voortgekomen is, ligt verspreid binnen dit gebied. Door naoorlogse economische veranderingen en stedelijke uitbreidingen verliezen veel van deze panden hun oorspronkelijke functie en komen leeg te staan. Na een periode van sloop groeit bij zowel overheden als marktpartijen het besef, dat het behoud van deze gebouwen essentieel is binnen stedelijke ontwikkelingen. De bijzondere kwaliteit van de gebouwen en de historie die ze vertellen betekenen een reële toegevoegde waarde voor een stad of gemeente. Het industriële erfgoed zorgt ervoor dat omliggend vastgoed aantrekkelijker wordt wat kan resulteren in meerwaarde en snellere verkoop en/of verhuur. Hun typologische, ruimtelijke en technische eigenschappen zoals het hoge dragend vermogen, grote overspanningen, thermische vermogen en de kwaliteit van de gebruikte materialen, zorgen ervoor dat de panden geschikt gemaakt kunnen worden voor een scala aan nieuwe functies. Daarnaast kan met deze gebouwen perfect ingespeeld worden op de veranderende vraag van de consument. Deze wil zich onderscheiden van de massa en een eigen identiteit vormen. Mensen willen graag wonen en werken in een karakteristiek gebouw. Het geven van een nieuwe, economisch rendabele functie aan industrieel erfgoed is de basis voor het behoud van het gebouw.

In de markt is een groeiende tendens waar te nemen om leegstaande industriële gebouwen tijdelijk te gebruiken voor kunstenaars of andere culturele invullingen, waarna ze definitief worden herbestemd tot woningen in het dure segment (lofts). Bij veel projecten is dit een goede oplossing, maar vaak worden de mogelijkheden van het gebouw niet optimaal benut. Het zoeken naar nieuwe activiteiten en programma's waarin zowel de karakteristieke eigenschappen van de panden als de omgevingsfactoren geïntegreerd worden, vormt een complex en uitgebreid proces. Door deze hoge mate van complexiteit, de aanwezigheid van vele verschillende belanghebbenden, de onbekendheid van deze partijen met de mogelijkheden en beperkingen van industrieel erfgoed en de strenge wet- en regelgeving staan dergelijke gebouwen vaak lang leeg. Verval en verpaupering treden op, het gebouw kan gekraakt worden, het imago van de omgeving daalt en het pand komt slechter in de markt te staan. Een mogelijke oplossing om de periode tot definitieve herbestemming te overbruggen, is het tijdelijk herbestemmen van industrieel erfgoed. Erg belangrijk hierbij is de rol die het erfgoed binnen de gehele (gebieds)ontwikkeling speelt. Dit is afhankelijk van de strategie, het doel en de visie van de betrokken ontwikkelaar en in de meeste gevallen budgetgericht. Er kan op drie gebieden een link worden gelegd tussen een tijdelijke en definitieve herbestemming:

1. het individuele gebouw binnen het gehele gebied → link in gebied
2. de tijdelijke invulling als onderdeel van het gehele herbestemmingsproces → link in tijd/proces
3. de tijdelijke bestemming als drager voor een definitieve functie → link in functie

Gebouw- en locatitypering

Op basis van een aantal geformuleerde karakteristieken als afmeting, structuur, uitstraling en mate van complexiteit in de opbouw van het gebouw, is een indeling gemaakt in vier typen industrieel erfgoed: pakhuizen, silo's, fabrieken en bedrijfshallen. Naast de karakteristieke uitstraling is de meerwaarde van een pakhuis ook te vinden in de goede en vaak centrale ligging langs waterwegen en het relatief gemakkelijk herbestemmen van dit type gebouw voor een nieuwe functie. Silo's creëren extra meerwaarde door hun ligging bij waterwegen of grotere verkeersknooppunten. Een nadeel is dat ze door hun massieve uitstraling, door de maatschappij niet als 'mooi' worden gezien. Fabrieken en bedrijfshallen hebben beiden een zeer flexibele en open plattegrond, dat ze geschikt maakt voor veel verschillende functies. Doordat deze typen vaak in het rand- en buitengebied gelegen zijn, is een herbestemming beter te combineren met nieuwbouw en kunnen gemakkelijker extra parkeerplaatsen worden geplaatst. Een nadeel is het grote aantal m² en m³ wat vraagt om meer creativiteit bij het invullen binnen de grenzen van wat mag en kan.

Voor de vier geformuleerde typen is een gebouwprofiel opgezet. In deze gebouwprofielen wordt voor de karakteristieken ligging, uitstraling, opbouw, indeling en mate van complexiteit een waardering gegeven. Op basis van criteria als bereikbaarheid, uitstraling omgeving en aanwezigheid en diversiteit van het voorzieningenniveau is een indeling gemaakt in drie locatietypen: centrum-, rand- en buitengebied. Voor elk van deze typen is een locatieprofiel opgezet bestaande uit de beschrijvende karakteristieken, plus- en minpunten en het industriële erfgoed wat er voorkomt.

Herbestemmingsproces

Binnen het gehele herbestemmingsproces, dat zowel een tijdelijke als definitieve invulling kan omvatten, krijgt een ontwikkelaar te maken met diverse spanningsvelden die de breedte van het werkveld bepalen. Hierbinnen dient het industriële erfgoed in zijn waarde te worden beoordeeld door het te bezien binnen een totale gebiedsontwikkeling. Door in de beginfase van een herbestemmingsproces actief aan de slag te gaan met een tijdelijke invulling kunnen extra voordelen behaald worden en mogelijkheden worden gecreëerd. Hierbij kan gedacht worden aan het scheppen van maatschappelijk en politiek draagvlak voor een definitieve herbestemming, het toetsen van concepten, het tegengaan van verval en verpaupering van zowel het gebouw als de omgeving, het maken van tijd voor gedegen onderzoek en het (gedeeltelijk) afdekken van kosten gemaakt gedurende deze tijdelijke periode. Uit voorbeeldprojecten is gebleken dat integraal behouden van gebouwen (financieel) meestal niet haalbaar is. Er dient een juiste balans gevonden te worden tussen de mate van behoud en het economisch inpassen van een nieuwe functie. Het uitgangspunt bij een tijdelijke herbestemming is het gebouw met minimale aanpassingen geschikt te maken voor een nieuwe functie.

Uit bestaande methodieken voor definitieve herbestemming kunnen de onderzoeksfasen van een tijdelijk herbestemmingsproces worden bepaald. Deze bestaat uit een projectonderzoeksfase en een haalbaarheidsfase. De eerste fase omvat de randvoorwaarden waarbinnen een tijdelijke herbestemming succesvol kan zijn. De vraag en het aanbod worden inzichtelijk gemaakt door de in dit onderzoek opgezette vraag- en aanbodprofielen voor gebouw en locatie. De benodigde projectorganisatie wordt vormgegeven met hierin omschreven wie de actoren zijn, waar de verantwoordelijkheden en risico's liggen en hoe de overlegstructuur in elkaar zit. In de laatste fase wordt de financiële situatie bepaald. De basis wordt gevormd door het Beslissingsondersteunend model Tijdelijke verhuur Industrieel erfgoed (BTI-model) welke in dit onderzoek is opgezet. In de haalbaarheidsfase wordt het aanbod tegenover de vraag geplaatst binnen het opgestelde kader voor tijdelijke verhuur van industrieel erfgoed. Zo kan in een vroeg stadium een mogelijke (mis)match van diverse bestemmingsgroepen en een gebouw worden bepaald en de meerwaarde die een tijdelijke invulling voor de ontwikkelaar kan hebben.

Kader tijdelijke invulling industrieel erfgoed

Zowel het tijdelijke aspect van de herbestemming als het feit dat men te maken heeft met industrieel erfgoed, creëren voorwaarden waarbinnen een tijdelijke invulling plaats kan vinden, op juridisch, organisatorisch en financieel niveau.

Op juridisch gebied is het al dan niet hebben van een monumentenstatus in grote mate bepalend voor de herbestemmingsmogelijkheden, zowel tijdelijk als definitief. Het schetst een duidelijk beeld over wat behouden moet worden en welke onderdelen aangepast mogen worden om een nieuwe functie in te passen. Daarnaast is de algemene wet- en regelgeving van belang zoals geldende bestemmingsplannen (functiemogelijkheden), het bouwbesluit en de bouwverordening (technische mogelijkheden), om te bepalen welke vrijstellingen en vergunningen nodig zijn om een herbestemming mogelijk te maken. Ook tijdelijke verhuur zelf vindt plaats binnen een juridische bandbreedte. Deze is afhankelijk van de te plaatsen tijdelijke bestemming (bepalend voor de duur van een tijdelijke overeenkomst en de mate van huurbescherming) en de basis waarop men tijdelijk wil gaan verhuren: via de Leegstandswet of op basis van bruikleenovereenkomsten. Bij tijdelijke verhuur ligt de voorkeur bij bruikleenovereenkomsten. De procedure die doorlopen moet worden bij het aanvragen van een vergunning op basis van de Leegstandswet is een stuk gecompliceerder. Daarnaast kan deze slechts voor bepaalde typen leegstaande ruimte aangevraagd worden en voor maximaal vijf jaar. De huurprijs wordt in dit geval bepaald door het College van B&W.

Bij de organisatie van een herbestemmingsproces zijn veel verschillende actoren betrokken, elk met een eigen visie, doelen, strategie en mogelijkheden. Een goede afstemming van belangen en kennis in een duidelijke samenwerkingsstructuur is al in een vroeg stadium nodig om tot een succesvolle herbestemming te komen. De ontwikkelaar wordt binnen het proces gezien als organisator en coördinator waarbij samengewerkt dient te worden met partijen als beleggers, toekomstige gebruikers, belangengroepen, adviesorganisaties en overheden. Bij tijdelijke verhuur kan men kiezen tussen het plaatsen van een anti-kraak organisatie of het opzetten van een tijdelijke projectmanagementorganisatie. De eerste optie is gezien het doel een spin-off creëren in de markt, niet geschikt. Vaak worden er maar 1-4 anti-kraak wachten geplaatst, waardoor het gebouw er nog steeds niet bewoond uitziet en niet de levendigheid en dynamiek uitstraalt die men wil bereiken met een tijdelijke invulling.

Het laatste kader omvat de financiële aspecten, vaak de meest belangrijke factor voor het wel of niet slagen van een herbestemming en bepalend voor de mogelijkheden van een tijdelijke invulling. Het economische beleid met betrekking tot tijdelijke invulling van industrieel erfgoed is gericht op het te behalen rendement op de lange termijn, waarbij de exploitatie van het industriële erfgoed wordt gezien binnen een totale herontwikkeling. De *marktwaarde* van een industrieel pand kan bij tijdelijke verhuur niet bepaald worden op basis van de huurinkomsten. Gekeken naar de tijdelijkheid van de ruimte en het hiermee samenhangende lagere kwaliteitsniveau, worden geen marktconforme huren gevraagd. De *waarde van industrieel erfgoed* wordt gebaseerd op de verschillende waarden die door het gebouw worden vertegenwoordigd zoals de economische, strategische, functionele, maatschappelijke en juridische waarde. Hiermee kan economisch, sociaal en cultureel kapitaal worden gegenereerd. Het uitgangspunt bij een tijdelijke ontwikkeling is dat de investering die gedaan wordt voor het plaatsen van een tijdelijke functie in balans is met de opbrengsten en de betekenis die het heeft voor een definitieve bestemming. De toegevoegde financiële waarde dient te worden gehaald uit de waardevermeerdering die het gebouw creëert voor zowel zijn uiteindelijke definitieve bestemming als voor het omliggende gebied met (nieuwe) ontwikkelingen.

Kijkt men naar de *exploitatieopzet* voor tijdelijke verhuur, dan kan het grootste voordeel gehaald worden uit het ontbreken van reserveringen voor groot onderhoud. Een probleem treedt op aan het einde van de tijdelijke exploitatieperiode. Door de bepaalde tijd van huurcontracten, kan aan het einde van de periode steeds meer leegstand ontstaan. De servicekosten kunnen niet compleet doorberekend worden naar de huurders die er nog wel zitten, maar moeten gedeeltelijk opgevangen worden door de verhuurder. Een betere optie kan zijn om aan het einde van de tijdelijke periode het kleine aantal zittende huurders uit het gebouw te 'kopen' omdat leegstand in een dergelijk geval een veel minder verliesgevende optie is. Financieel gezien kunnen door een ontwikkelaar voorzieningen worden getroffen om het voor een bredere markt interessant te maken tijdelijk een ruimte te huren, door organisaties bij hun investering te 'helpen'.

Bestemmingsgroepen

Uit de literatuur zijn geen uitgebreide marktonderzoeken bekend welke de eisen en wensen van bestemmingsgroepen omschrijven met betrekking tot tijdelijke verhuur van industrieel erfgoed. Om dit inzichtelijk te maken is er onder vijf bestemmingsgroepen een digitale enquête verspreid: woonconsumenten, kantoororganisaties, detailhandel, horeca en recreatief/cultureel. Deze vijf hoofdgroepen zijn opgedeeld in diverse subgroepen omdat niet elke persoon en organisatie gelijk is. De enquête bestaat uit een persoonsomschrijving plus vier onderdelen: een kwaliteitanalyse, een gebouw- en locatietypering en vragen met betrekking tot tijdelijke verhuur. Een probleem bij de opzet van de kwaliteitanalyse is het feit dat de aspecten die de kwaliteit van een gebouw en locatie bepalen, niet eenduidig gedefinieerd worden. Uit bestaande methodieken voor het beschrijven van kwaliteit, zijn vier hoofdkwaliteiten geformuleerd waaronder alle in de methodieken genoemde aspecten geschaard worden: de locatie-, de commerciële, de fysieke en de vastgoedkwaliteit. Deze vormen de basis van de kwaliteitanalyse waarin de respondenten per genoemd aspect aan konden geven of deze voor hen 'beneden gemiddeld belangrijk', 'gemiddeld belangrijk' of 'boven gemiddeld belangrijk' is. In het tweede gedeelte konden voorkeuren met betrekking tot de diverse typen industrieel erfgoed geuit worden met in het derde gedeelte een waardering voor een locatie en de aanwezige voorzieningen. In het laatste gedeelte is interesse in tijdelijke verhuur gepeild en bepaald waaraan een tijdelijke invulling moet voldoen.

In totaal hebben 86 respondenten deelgenomen aan de enquête, verspreid binnen de genoemde bestemmingsgroepen. Hierbinnen is de ene bestemmingsgroep beter verantwoord dan de andere, zodat niet voor elke groep vergaande conclusies getrokken konden worden. Uitgebreidere toelichting hiervan is te vinden in paragraaf 5.5.1.

Figuur 1: Eerste gedeelte vraagprofiel woonconsument

De antwoorden van de respondenten zijn omgezet naar *vraagprofielen*: een schema waarin snel een globale indicatie verkregen kan worden van het belang van bepaalde aspecten voor een bestemmingsgroep. Een ontwikkelaar kan hierdoor:

1. relatief snel een indicatie krijgen van de mate van geschiktheid van zijn gebouw voor een functie
2. bepalen waar zijn mogelijkheden zitten
3. een idee krijgen waar zijn gebouw niet voldoet
4. inzichtelijk maken wat het kost om dit op orde te brengen
5. specifiek inspelen op aspecten die door een functie als belangrijk worden gezien

In de vraagprofielen is onderscheid gemaakt in de vier hoofdkwaliteiten, een gebouw- en de locatietypering, prioriteiten binnen de huisvestingskeuze, situering in het gebouw, ruimtegrootte, kwaliteitsniveau en tijdelijke verhuur. In figuur 1 is voor de woonconsument het eerste gedeelte van het vraagprofiel weergegeven. Door middel van een kwalitatieve benadering (-, o, +, ++, +++) is aangegeven hoe belangrijk een bepaald aspect voor deze bestemmingsgroep is.

Wanneer zowel voor het aanbod als de voor de vraag de kwaliteit volgens deze aspecten bepaald wordt, kan een eventuele mismatch worden opgemerkt. Hiervoor is het Beslissingsondersteunend model Tijdelijke verhuur Industrieel erfgoed (BTI-model) opgezet.

BTI-model

Door een ontwikkelaar dient een strategie bepaald te worden wanneer hij gedurende een herontwikkeling te maken krijgt met industrieel erfgoed. Een belangrijk aspect hierin is de rol die hij het erfgoed in de totale herbestemming gaat laten spelen. Het doel van het in dit onderzoek ontwikkelde Beslissingsondersteunend model Tijdelijke verhuur van Industrieel erfgoed (BTI-model) is een ontwikkelaar ondersteuning te bieden bij het nemen van beslissingen betreffende de herbestemming van het industriële erfgoed en het overbruggen van de periode van leegstand. Enerzijds wordt door het model de informatie van het aanbod geregistreerd. Hieronder valt het gebouw, de omgeving waarbinnen het gelegen is en de mogelijkheden op juridisch, organisatorisch en financieel gebied. Daarnaast kan snel een indicatie voor een mogelijke doelgroep worden verkregen met hierbij de consequenties voor de tijdelijke verhuur.

In het BTI-model worden de in dit onderzoek gevonden criteria vertaald in vragen, zodat het aanbod (de input van het model) inzichtelijk kan worden gemaakt. Door dit aanbod te matchen met de opgezette profielen voor het gebouw, de locatie en de vraag, wordt de meerwaarde bepaald, wordt aangegeven voor welke doelgroep(en) het gebouw geschikt is en welke activiteiten hiervoor ondernomen moeten worden (zowel juridisch, organisatorisch, technisch als financieel). Dit resulteert in consequenties voor organisatie en beheer van een tijdelijke invulling. Op basis van deze adviesrapportage kan een ontwikkelaar zijn strategie opzetten.

Voorbeeld opzet vraagprofiel

VRAAG PROFIELEN	Woonconsument			
	Starter - Eén / tweepersoonshuishouden	Student	Eén- en tweepersoonshuishouden	Gezin
Locatiekwaliteit				
Bereikbaarheid auto	++	-	+++	+++
Bereikbaarheid trein	-	o	-	-
Bereikbaarheid bus/tram/metro	+	o	-	-
Bereikbaarheid fiets	+++	+++	+	o
Parkeren eigen terrein	-	-	+	+
Parkeren openbaar gebied	-	-	o	o
Voorzieningen dagelijkse boodschappen	+++	+++	+++	+++
Winkels in omgeving	o	++	+	+
Horeca in omgeving	o	++	-	o
Groen in omgeving	++	o	+++	+
Imago omgeving	+	-	+	o
Sociale veiligheid	+	o	o	+
Uitstraling nabijgelegen objecten	+	-	+	+
Commerciële kwaliteit				
Eigen identiteit	o	-	o	+
Herkenbaarheid	-	-	-	o
Zichtbaarheid	-	-	-	-
Kwalitatieve parkeeraspecten	o	-	o	-
Uitstraling buitenschil	o	o	+	+
Entree	o	-	o	+
Uitstraling algemene ruimten interieur	+	+	+	+++
Uitzicht	o	o	+	o
Fysieke kwaliteit				
Toegankelijkheid	o	-	o	o
Inbraakgevoeligheid	+	-	+	o
Flexibel ruimtegebruik	o	o	-	o
Daglichttoetreding	o	+++	+	+++
Klimaatinstallaties	-	-	-	+
Faciliteiten personeel	////			
Vastgoedkwaliteit				
Huurprijs	++	++	+	+++
Waardeontwikkeling	o	-	+	o
Mix van functies	-	-	-	o
Mix van wonen en werken	-	-	o	-
Type industrieel erfgoed				
Pakhuis	+	+	++	o
Silo	-	o	-	-
Fabrieksgebouw	-	-	+	o
Bedrijfsal	-	-	-	-
Geen voorkeur	o	o	o	-
Type locatie				
Centrumgebied	+	+	+	o
Randgebied	o	o	-	+
Buitengebied	-	-	o	-

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	- 9 -
1.1	AANLEIDING ONDERZOEK	- 9 -
1.2	PROBLEEMFORMULERING.....	- 11 -
1.3	ONDERZOEKSKADER.....	- 12 -
1.3.1	<i>Onderzoeksrelevantie Heijmans</i>	<i>- 12 -</i>
1.3.2	<i>Aanpak.....</i>	<i>- 13 -</i>
1.3.3	<i>Onderzoeksmodel</i>	<i>- 14 -</i>
1.3.4	<i>Afbakening</i>	<i>- 15 -</i>
2	PROBLEEMGEBIED - INDUSTRIEEL ERFGOED.....	- 16 -
2.1	VAN INDUSTRIËLE REVOLUTIE NAAR BESEF TOT BEHOUD.....	- 16 -
2.1.1	<i>De gevolgen van de Industriële Revolutie</i>	<i>- 16 -</i>
2.1.2	<i>Van sloop tot besef tot behoud</i>	<i>- 17 -</i>
2.1.3	<i>Grote diversiteit</i>	<i>- 18 -</i>
2.2	GEBOUW- EN LOCATIETIPOLOGIE.....	- 19 -
2.2.1	<i>Bestaande indelingen industrieel erfgoed.....</i>	<i>- 20 -</i>
2.2.2	<i>Gebouwtypologie</i>	<i>- 21 -</i>
2.2.3	<i>Locatie analyse</i>	<i>- 23 -</i>
2.3	PROBLEMATIEK VS. VOORDELEN INDUSTRIEEL ERFGOED.....	- 24 -
2.3.1	<i>Problematiek vanuit het oogpunt van een ontwikkelaar</i>	<i>- 25 -</i>
2.3.2	<i>Voordelen van het ontwikkelen van industrieel erfgoed</i>	<i>- 25 -</i>
2.3.3	<i>Succes- en faalfactoren uit de praktijk.....</i>	<i>- 26 -</i>
2.4	CRITERIABEPALING INDUSTRIEEL ERFGOED.....	- 27 -
2.4.1	<i>Gebouwprofiel</i>	<i>- 27 -</i>
2.4.2	<i>Locatietynologie.....</i>	<i>- 28 -</i>
2.4.3	<i>Overige criteria</i>	<i>- 29 -</i>
3	TIJDELIJKE VS. DEFINITIEVE HERBESTEMMING.....	- 30 -
3.1	HERBESTEMMEN OF HERONTWIKKELLEN?.....	- 30 -
3.2	SPANNINGSVELDEN.....	- 33 -
3.2.1	<i>Schaalniveau</i>	<i>- 33 -</i>
3.2.2	<i>Tijdelijk vs permanent</i>	<i>- 33 -</i>
3.2.3	<i>Integraal vs gedeeltelijk</i>	<i>- 36 -</i>
3.2.4	<i>Lichte versus zware ingrepen.....</i>	<i>- 36 -</i>
3.2.5	<i>Karakteristiek versus nieuw</i>	<i>- 36 -</i>
3.3	HET TIJDELIJKE HERBESTEMMINGSPROCES.....	- 37 -
3.3.1	<i>Bestaande methodieken en modellen</i>	<i>- 37 -</i>
3.3.2	<i>Schema tijdelijk herbestemmingsproces.....</i>	<i>- 40 -</i>
3.4	ERVARINGEN UIT DE PRAKTIJK.....	- 41 -
3.4.1	<i>Herbestemmingsmogelijkheden industrieel erfgoed in Nederland</i>	<i>- 41 -</i>
3.4.2	<i>Internationaal erfgoed.....</i>	<i>- 42 -</i>
3.5	CRITERIABEPALING TIJDELIJK HERBESTEMMINGSPROCES.....	- 44 -
3.5.1	<i>Spanningsvelden en bandbreedte.....</i>	<i>- 44 -</i>
3.5.2	<i>Tijdelijk herbestemmingsproces</i>	<i>- 44 -</i>

4	KADER TIJDELIJKE HERBESTEMMING	- 46 -
4.1	JURIDISCH KADER.....	- 47 -
4.1.1	<i>Industrieel erfgoed - Bouwbesluit en bouwverordening</i>	- 47 -
4.1.2	<i>Industrieel erfgoed - Monumentenstatus</i>	- 47 -
4.1.3	<i>Industrieel erfgoed - Functiewijziging</i>	- 49 -
4.1.4	<i>Tijdelijke verhuur</i>	- 49 -
4.1.5	<i>Risico's langdurige tijdelijke verhuur.....</i>	- 51 -
4.2	ORGANISATORISCH KADER.....	- 52 -
4.2.1	<i>De ontwikkelaar</i>	- 52 -
4.2.2	<i>Samenwerking met publieke partijen.....</i>	- 53 -
4.2.3	<i>Relatie met private partijen.....</i>	- 53 -
4.2.4	<i>Mogelijke samenwerkingsvormen</i>	- 55 -
4.2.5	<i>Tijdelijke projectmanagementorganisatie.....</i>	- 56 -
4.3	FINANCIEEL KADER	- 56 -
4.3.1	<i>Risico vs. waarde industrieel erfgoed.....</i>	- 57 -
4.3.2	<i>Economisch kapitaal.....</i>	- 58 -
4.3.3	<i>Sociaal kapitaal</i>	- 58 -
4.3.4	<i>Cultureel kapitaal</i>	- 59 -
4.3.5	<i>Financieringsbronnen</i>	- 59 -
4.3.6	<i>Financiële indicatie.....</i>	- 61 -
4.4	CRITERIABEPALING KADER TIJDELIJKE HERBESTEMMING	- 63 -
4.4.1	<i>Bevindingen en criteria juridisch kader</i>	- 63 -
4.4.2	<i>Bevindingen en criteria organisatorisch kader</i>	- 64 -
4.4.3	<i>Bevindingen en criteria financieel kader.....</i>	- 64 -
5	PRAKTIJKONDERZOEK - DE 'TIJDELIJKE' VRAAG.....	- 66 -
5.1	AANTREKKINGSKRACHT IN DE MARKT.....	- 66 -
5.1.1	<i>Vastgoedmarkt en trends.....</i>	- 66 -
5.1.2	<i>What makes a great place?.....</i>	- 67 -
5.2	RESPONDENTEN PRAKTIJKONDERZOEK	- 69 -
5.2.1	<i>Bestemmingsgroepen</i>	- 69 -
5.2.2	<i>Onderzoeksmethode.....</i>	- 71 -
5.2.3	<i>Respondentanalyse.....</i>	- 71 -
5.3	DOEL EN OPZET ENQUÊTE.....	- 73 -
5.4	RESULTATEN ENQUÊTE	- 74 -
5.4.1	<i>Deel A - Persoonlijke gegevens</i>	- 75 -
5.4.2	<i>Deel B - Kwaliteitanalyse.....</i>	- 75 -
5.4.3	<i>Deel C - Gebouwtyping.....</i>	- 76 -
5.4.4	<i>Deel D - Locatietyping</i>	- 77 -
5.4.5	<i>Deel E - Tijdelijke verhuur</i>	- 78 -
5.4.6	<i>Resultaten per bestemmingsgroep</i>	- 78 -
5.5	BEVINDINGEN EN CRITERIA BESTEMMINGSGROEPEN	- 82 -
5.5.1	<i>Vraagprofielen bestemmingsgroepen.....</i>	- 82 -
5.5.2	<i>Criteria bestemmingsgroepen</i>	- 86 -

6	BESLISSINGSONDERSTEUNEND MODEL (BTI)	- 87 -
6.1	OPZET BESLISSINGSONDERSTEUNEND MODEL (BTI-MODEL).....	- 87 -
6.1.1	<i>Doel van het model</i>	- 87 -
6.1.2	<i>Verkenning van de criteria</i>	- 87 -
6.1.3	<i>Structurering van de criteria</i>	- 92 -
6.2	UITWERKING BESLISSINGSONDERSTEUNEND MODEL (BTI).....	- 94 -
6.2.1	<i>Stap 1 - Input model (aanbodomschrijving)</i>	- 94 -
6.2.2	<i>Stap 2 - Match vraagprofielen</i>	- 97 -
6.2.3	<i>Stap 3 en 4 - Output (mate van geschiktheid - adviesrapportage)</i>	- 98 -
6.3	CASE 'CEREOL-TERREIN UTRECHT'.....	- 100 -
6.3.1	<i>Beschrijving case</i>	- 100 -
6.3.2	<i>Invullen BTI-model</i>	- 102 -
6.3.3	<i>Terugkoppeling BTI-model</i>	- 105 -
7	CONCLUSIES & AANBEVELINGEN	- 106 -
7.1	CONCLUSIES.....	- 106 -
7.2	AANBEVELINGEN.....	- 108 -
8	LITERATUURLIJST	- 109 -
8.1	BOEKEN EN AFSTUDEERVERSLAGEN.....	- 109 -
8.2	INTERNET.....	- 112 -
8.3	ARTIKELN.....	- 112 -
8.4	INTERVIEWS.....	- 112 -
8.5	CONFERENTIES.....	- 113 -
8.6	FIGURENLIJST.....	- 114 -
8.7	BIJLAGENLIJST.....	- 115 -

1 Inleiding

Zowel bij de overheid als bij private instellingen ontstaat groter besef dat industrieel erfgoed behouden moet worden. Bij de ontwikkeling van een complex dan wel gebied met een industrieel verleden wordt niet meer direct aan sloop gedacht, maar aan de mogelijkheden die het erfgoed kan bieden door zijn ligging, uniciteit en uitstraling. Door na te denken over tijdelijke invullingen kan langdurige leegstand en verval van deze gebouwen worden voorkomen waarbij tijd en draagvlak gecreëerd kan worden bij diverse belanghebbenden. Centraal hierin staat het beleid 'behoud door ontwikkeling' beschreven in de Nota Belvedere (1999).

1.1 Aanleiding onderzoek

Verschuiving ontwikkelingsopgave

Het ruimtebeslag van steden is verviervoudigd ten opzichte van driekwart eeuw geleden terwijl er niet meer mensen wonen. De openbare ruimte loopt vol en de mobiliteit wordt verminderd. Dit gaat in tegen het veranderende beleid van het Rijk, de provincies en de gemeenten. Volgens de Nota Ruimte (2004) dient de oplossing voor deze ruimtebehoefte gezocht te worden binnen het bestaande bebouwde gebied. Door een intensivering van bebouwing en voorzieningen kan een kwaliteitsimpuls aan steden gegeven worden waarbij het buitengebied versterkt wordt. De ontwikkelingsopgave verschuift zich hierdoor van uitleggebieden (greenfields) naar herstructurering van verouderde woon- en werkgebieden (brownfields).

Herontwikkeling is een multidisciplinair en complex proces waarbij technische, commerciële, juridische, financiële, contextuele en bestuurlijke aspecten tegelijk om aandacht vragen. Er is een groot aantal partijen aanwezig met eigen belangen, visie en doelen. Een projectontwikkelaar heeft hierin een coördinerende taak waarbij hij het proces en de betrokken actoren organiseert en aanstuurt [Buck Consultants International, 2004]. Bij herstructurering wordt de ontwikkelaar steeds vaker geconfronteerd met de aanwezigheid van industrieel erfgoed: 'monumenten van bedrijf en techniek die de historie van een gebied vertellen'. Jarenlange stedelijke ontwikkelingen en uitbreidingen hebben ervoor gezorgd dat deze pakhuizen, bedrijfscomplexen en fabrieken verspreid binnen het stedelijke gebied liggen, daar waar ze oorspronkelijk aan de rand gelegen waren.

Deze ouderwetse panden zijn door verschillende oorzaken leeg komen te staan en dienen aangepast te worden om verdere leegstand te voorkomen. Soms is dat eenvoudig wanneer het gaat om gebouwen die geliefd zijn en door hun vormgeving en dimensionering gemakkelijk geschikt te maken zijn voor een nieuwe functie. Pakhuizen zijn hier een goed voorbeeld van. Voor kerken, kloosters, scholen, gevangenissen, kazernes en fabrieken is dat vaak niet het geval. Deze gebouwen zijn destijds voor een specifiek doel gebouwd en hebben veel m² en m³ wat bepalend is voor de nieuwe bestemming. Als de oorspronkelijke functie verloren gaat is het niet eenvoudig een nieuwe te vinden. Zeker niet wanneer uit cultuurhistorisch perspectief de aanpassingen aan het gebouw tot een minimum beperkt moeten blijven (redres.nl).

Toegevoegde waarde industrieel erfgoed

In de markt is een verschuiving waar te nemen van een aanbieders- naar een vragersmarkt. Mensen zoeken naar identiteit, hoge kwaliteit en de mogelijkheid zich te onderscheiden van de massa. Hierdoor vinden ze het interessant te wonen en te werken in een karakteristiek gebouw [Hildebrand de Boer, 1995]. Het bouwen na de Tweede Wereldoorlog was voornamelijk gericht op het oplossen van de woningnood en heeft veel monotone gebouwen voortgebracht. Die manier van bouwen sluit niet meer aan op het verwachtingspatroon van de consument in de hedendaagse markt. Industrieel erfgoed kan aan gemeenten en ontwikkelaars een uitgelezen mogelijkheid bieden zich te onderscheiden van anderen.

De gebouwen kunnen tegenwicht bieden aan de toenemende eenvormigheid van de leefomgeving en de ontwikkelingen hierin zoals we die nu zien, door het geven van uniciteit, sfeer, eigen identiteit en beleving aan een ontwikkeling. Op deze manier kan ingespeeld worden op de veranderende vraag van de consument. Bovendien liggen deze gebouwen vaak zowel figuurlijk als letterlijk in het "hart" van de gemeenschap. Mensen zijn gehecht geraakt aan het karakteristieke uiterlijk en bijbehorende sfeer van de gebouwen, die vaak zeer centraal of bij belangrijke knooppunten gesitueerd zijn. Door het invullen van industrieel erfgoed neemt de aantrekkelijkheid van het omliggende vastgoed toe [Ratings, 2006].

Daar waar deze panden afgelopen decennia om diverse redenen zijn gesloopt, is de laatste jaren bij zowel overheden als marktpartijen het besef van waarde gegroeid die industrieel erfgoed kan toevoegen aan een gebiedsontwikkeling. Het invullen van deze panden met een nieuwe functie kan enerzijds zorgen voor een economische impuls en anderzijds een onderlegger vormen voor het behouden van de gebouwen zelf [Nijhof, 2004]. Deze denk- en werkwijze wordt 'behoud door ontwikkeling' genoemd en is vertaald in de beleidsnota Belvedere (1999), een initiatief van vier ministeries: VROM, OCW, LNV en V&W.

Problematiek

Het probleem bij herbestemming van industrieel erfgoed is tweeledig. Door problemen ten gevolge van de grote complexiteit in het herbestemmingsproces en uitgebreide wet- en regelgeving staat een gebouw in veel gevallen een aantal jaren leeg. Hierdoor kunnen verval en verpaupering optreden. Dit heeft negatieve gevolgen voor zowel het gebouw als de omgeving waarvan het imago verslechtert. Daarnaast blijkt uit onderzoek van projectbureau Belvedere (2004) dat gezien de specifieke opgave, ontwikkelaars en beleggers terughoudend zijn bij instappen in een dergelijk project.

Figuur 2: Artikel Vastgoedmarkt juli 2006

Diverse marktpartijen noemen tijdelijke verhuur van industrieel erfgoed een oplossing voor bovengenoemde problemen. Woestenburg & Bijl (2004) en Nijhof (2004) benadrukken dat het essentieel is om klein te beginnen met tijdelijke functies en onderhoud om groter draagvlak te creëren bij eindgebruikers, omwonenden en andere belanghebbenden voor de grotere plannen die op stapel staan. Het plaatsen van een tijdelijke invulling kan als pilot-project dienen waarbij gedurende de eerste ontwikkelingen al levendigheid naar een gebied wordt gebracht. Daarnaast kan het plaatsen van een tijdelijke functie een maatschappelijk doel dienen. Er zijn genoeg ruimteproblemen die om een tijdelijke oplossing vragen. Hierbij kan gedacht worden aan woningen voor studenten, starters en personen of gezinnen die door een stedelijke vernieuwing tijdelijk op een andere locatie ondergebracht moeten worden. Ook kunnen ateliers voor kunstenaars(groepen), hotelfaciliteiten, restaurants, werkruimte voor startende ondernemingen, een theater, bioscoop of andere vormen van recreatie, horeca of leisure gerealiseerd worden.

Door een gebrek aan inzicht in de procesgang bij tijdelijke invulling en de randvoorwaarden die dit stelt aan het gebouw, de omgeving en de organisatie, wordt bij veel herbestemmingsprojecten tijdelijke invulling niet structureel toegepast. Hierdoor worden de mogelijkheden die een tijdelijke invulling kan hebben voor het gehele herbestemmingsproces buiten beschouwing gelaten. Ook de eventuele link die gelegd kan worden tussen een tijdelijke en definitieve invulling en de voordelen die dit met zich mee kan brengen, worden niet in beeld gebracht.

Interesse in de markt

Herontwikkeling van oude gebouwen in stad wordt trend

De herontwikkeling van oude kazernes, scholen en kantoorpanden in steden tot wooncomplexen zal een grote vlucht nemen. Dat voorspelde BAM Vastgoed tijdens een forum op de Proveda over de transformatie van waardevolle gebouwen. Veel gemeenten hebben dergelijke plannen opgenomen in de nieuwe collegeakkoorden. Bovendien is de ruimte in steden beperkt en zijn de meeste vindlocaties uitontwikkeld.

Er zijn echter genoeg haken en ogen, benadrukt Mark van Rooij, vastgoedontwikkelaar bij BAM. Herontwikkeling van deze gebouwen is vaak duurder dan nieuwbouw. Ook de aankoopwaarde ligt vaak hoger dan de boekwaarde. Bij monumentale gebouwen gelden bovendien bouwbeperkingen. Om je investering er minstens uit te krijgen en een goed rendement te halen, moet je altijd extra woningen eromheen ontwikkelen, of het gebouw vergroten', aldus Van Rooij. Als voorbeeld noemt hij het project Velperparc op het Akroterrein in Arnhem. BAM Vastgoed transformeerde daar, met Klussen Vastgoedontwikkeling uit Arnhem, een oud kantoorpand van Akzo tot een complex met 89 appartementen. Om de Blandiering road te krijgen, boekte BAM 70 extra woningen rondom het complex. Ook verkocht de combinatie een tweede kantoor op het Akroterrein aan Goen Vastgoedmanagement uit Amsterdam. Goen ontwikkelde daar een bedrijfsverzamelgebouw.

Een ander aansprekend voorbeeld is de herontwikkeling van een voormalige spargisterij in Uithoorn, gemeente Oude IJsselstreek. Klussen en andere partijen bouwen dit industriële erfgoed om tot 300 woningen met een gemeentehuis, museum en cultuurhuis. Arnhem is zo enthousiast over Velperparc dat ze nu ontwikkelaars zoekt voor de 5-akkers Weimarkazerne. Nijmegen is hetzelfde van plan met een kazerne op het Lamosterrin.

Overigens heeft BAM Vastgoed zelf het oude Bronovoziekeshuis aan de Laan van Meerland voort in Den Haag omgebouwd tot een appartementencomplex met 56 woningen. Dit in het Loydkwartier in Rotterdam ontwikkelde BAM 109 appartementen en 1.850 m² commerciële ruimte in het monumentale pakhuis Sint Jobsvorm.

Tijdelijke invulling is voor het eerst op grote schaal toegepast bij de Westergasfabriek in Amsterdam, waar ook nu nog ruimten tijdelijk worden verhuurd (zie figuur 3).



Figuur 3: Tijdelijke invulling Westergasfabriek

1.2 Probleemformulering

De centrale vraag in dit onderzoek luidt als volgt:

Op welke manier kan een tijdelijke invulling in industrieel erfgoed een meerwaarde creëren voor een ontwikkelaar en dient hierbij een link gelegd te worden met de definitieve herbestemming?

Hierbij kunnen onderstaande deelvragen geformuleerd worden.

Probleemgebied - industrieel erfgoed (hoofdstuk 2)

- a. Wat is industrieel erfgoed?
- b. Hoe staat industrieel erfgoed in de hedendaagse maatschappij?

Tijdelijk vs. definitieve herbestemming (hoofdstuk 3)

- c. Met welke spanningsvelden krijgt men gedurende een herbestemming te maken?
- d. Waar zitten de verschillen tussen tijdelijke en definitieve herbestemming?
- e. Op welke manier kan een link gelegd worden tussen de tijdelijke en definitieve functie?

Kader tijdelijke nieuwe bestemmingen (hoofdstuk 4)

- f. Welke randvoorwaarden, problemen en beperkingen komt men tegen binnen het juridische, financiële en organisatorische kader?
- g. Welke rol speelt de ontwikkelaar in het tijdelijke herbestemmingsproces en wat is zijn relatie met de overige actoren/belanghebbenden?

Bestemmingsgroepen (hoofdstuk 5)

- h. Welke bestemmingen kunnen tijdelijk in industrieel erfgoed geplaatst worden?
- i. Waaruit bestaat het wensenpatroon van deze bestemmingen?

Balans tijdelijke verhuur (hoofdstuk 6)

- j. Hoe kunnen de criteria voortgekomen uit de gevormde kaders voor tijdelijke invulling van industrieel erfgoed, vertaald worden naar een werkbaar model voor een ontwikkelaar?

Het doel van het onderzoek is als volgt:

Het opzetten van een beslissingsondersteunend model waarmee wordt bepaald binnen welke randvoorwaarden een tijdelijke invulling succesvol kan zijn, als onderlegger voor strategiebepaling van een ontwikkelaar.

1.3 *Onderzoekskader*

In het onderzoek wordt gebruik gemaakt van een kwalitatieve benadering van het probleem. De redenen hiervoor zijn het ontbreken van voldoende informatie door de actualiteit van het probleem en de breedte van het werkveld. Daarnaast hebben de gegevens meer betrekking op de aard, de waarde en de eigenschappen van industrieel erfgoed en in mindere mate op de hoeveelheid, omvang en mate van voorkomen.

Gedurende het onderzoek wordt gebruik gemaakt van drie vormen van dataverzameling. Allereerst vindt er een literatuurstudie plaats waarbij informatie wordt verzameld uit bestaande bronnen zoals tijdschriften, artikelen, naslagwerken, gespecialiseerde instituten, afstudeerverslagen en het Internet. Dit heeft als doel de breedte van de te onderzoeken problematiek weer te geven en in beeld te brengen wat er op het gebied van industrieel erfgoed en tijdelijke invulling al bekend is qua voorbeelden en relevante methodieken. Na ordenen en analyseren van de gevonden gegevens wordt de informatie aangevuld met informatie uit de praktijk. Allereerst worden interviews gehouden met partijen die zich in de markt bezighouden met de herbestemming van industrieel erfgoed. Het doel is de gevonden informatie uit de literatuurstudie aan te vullen daar waar nog vragen open staan, de informatie te actualiseren, het proces inzichtelijk te maken en de relevantie voor de diverse partijen te bepalen.

Hierna wordt door middel van een digitale enquête het wensenpatroon van verschillende bestemmingsgroepen inzichtelijk gemaakt. De resultaten hieruit kunnen samen met de randvoorwaarden uit de literatuur en de interviews vertaald worden in een Beslissingsondersteunend model 'Tijdelijke verhuur Industrieel erfgoed' (BTI-model). Deze dient als basis voor de strategievorming van een ontwikkelaar.

1.3.1 *Onderzoeksrelevantie Heijmans*

Het afstudeeronderzoek wordt uitgevoerd bij Heijmans Vastgoed op de afdeling Design & Development¹. De mission statement van Heijmans Vastgoed omvat het zoeken naar vernieuwende en verrassende planconcepten, deze uit te voeren en te onderhouden: een full-service organisatie. Het accent komt hierbij steeds meer te liggen op binnenstedelijke herstructurering. Door een verschuiving van aanbod- naar vraaggericht ontwikkelen komen de klant en de markt centraal te staan.

Innovatieve ontwikkelingen spelen in op kansen uit de actuele markt. Hierin krijgen ontwikkelaars steeds vaker te maken met industrieel erfgoed. Het staat er, er moet iets mee gedaan worden aangezien de gebouwen in veel gevallen zijn aangewezen als beschermd monument, maar wat dan en hoe? Uit vele voorbeeldprojecten beschreven door o.a. Schulte & Nijhof (1994) en Nijhof (1996) blijkt dat herbestemmingsprojecten uiteenlopen van mislukt tot zeer succesvol. Diverse knelpunten en problemen worden genoemd, maar een duidelijke procesomschrijving met randvoorwaarden en do's en don'ts wordt niet gegeven. Volgens Woostenburg & Van der Bijl (2004) en uit gesprekken met diverse ontwikkelaars en gemeenten in de praktijk² blijkt dat er behoefte is aan procesinhoudelijke sturing van het herbestemmingsproces van industrieel erfgoed om zo de risico's en exploitatie beter in beeld te krijgen. Hierdoor kunnen de te lopen risico's beter worden ingeschat en zijn partijen eerder geneigd in te stappen. Door dit proces inzichtelijk te hebben kan Heijmans zich duidelijk positioneren in de markt en al vroegtijdig met partijen om de tafel gaan zitten.

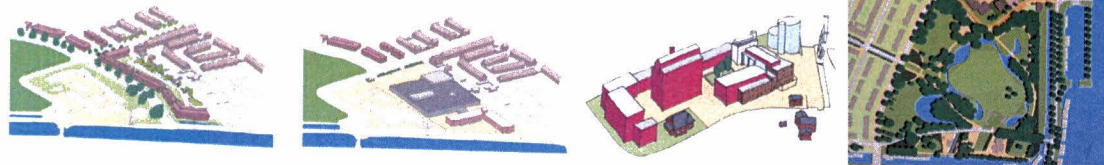
Gedurende gebiedsontwikkelingen heeft Heijmans sporadisch te maken gekregen met industrieel erfgoed. Voorbeelden van grotere projecten zijn het Cereol-terrein in Utrecht en het Oostenburgereiland in Amsterdam, weergegeven in figuur 3a en 3b.

¹ In bijlage 1 staat een meer uitgebreide omschrijving van de afdeling Design & Development.

² Bouwfonds MAB, Fortis Vastgoed, DNC, WPM Groep, Gemeente Amsterdam, Gemeente Ede.

Cereolterrein te Utrecht, Oog in Al

Het Cereol terrein wordt ontwikkeld door Heijmans Vastgoed in samenwerking met Blauwvoed en de gemeente Utrecht. Het terrein omvat het fabriekscomplex SOL (Stichtse Oliën- en Lijnkoekenfabriek) en de gebieden van TPG en KPN. De integrale gebiedsontwikkeling draagt zorg voor een herbestemming van de fabriek (Rijksmonument) waarbij de karakteristieke elementen bewaard blijven, binnen een parkachtige omgeving. Samen vormen ze een afsluiting van de wijk Oog in Al.



Figuur 4a: Industrieel Erfgoed Heijmans

Oostenburgereiland Amsterdam

Amsterdam Oostenburgereiland kent een lange en veelbewogen geschiedenis. Het terrein werd in 1663 in het IJ aangelegd. Reeds vanaf het begin heeft het terrein een industrieel-ambachtelijk karakter. Begonnen als VOC-werf is het onder meer in gebruik geweest als:

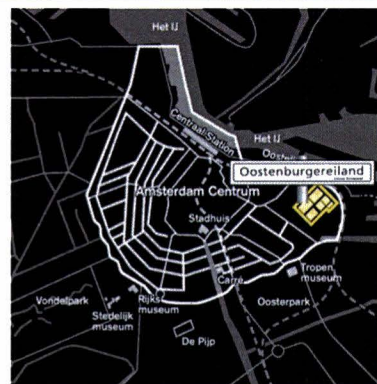
- marinelocatie
- eerste grote machinefabriek
- werf voor ijzeren stoomschepen (1827-1891)
- werkspoorterrein (1891-1926) waar tramrijtuigen, locomotieven en dieselmotoren gemaakt werden.

In de eerste helft van de vorige eeuw ontstond een geleidelijke overgang naar een combinatie van montagehallen, opslag, kantoren en werkplaatsen voor onder andere Werkspoor en Stork; met de markante Van Gendthallen als meest karakteristieke herkenningspunt. In de 90-er jaren was het terrein in gebruik bij Stork-Wärtsila.



Het plan omvat uitgebreide nieuwbouw en restauratie van diverse panden, waarbij het industriële karakter bewaard blijft. Op dit moment vinden op het terrein de meest uiteenlopende activiteiten plaats waarbij de culturele insteek wordt gecombineerd met creatieve zakelijkheid. Verschillende bedrijven vestigden zich reeds op Oostenburgereiland zoals Het Parool, Pico Point, Diensten van de gemeente Amsterdam, The Cover Story, Stichting Sail en Heijmans Vastgoed zelf. De lege industriehallen doen dienst bij filmproducties, exposities en evenementen zoals de Amsterdam Convention Factory en theatergroep Golden Place.

Opvallend hierin is dat Heijmans gekozen heeft voor totale herontwikkeling van het gebied (inclusief de fabriekshallen rechts op het terrein) maar de juist zo karakteristieke Van Gendthallen heeft verkocht aan Woningcorporatie Het Oosten.



Figuur 4b: Industrieel Erfgoed Heijmans

1.3.2 Aanpak

De vier hoofdaspecten in dit onderzoek zijn:

- het onderzoeksgebied waar het probleem zich voordoet, industrieel erfgoed
- de mogelijke oplossing die hiervoor aangedragen wordt door diverse marktpartijen, tijdelijke verhuur
- de bestemmingsgroepen die mogelijk geïnteresseerd zijn in tijdelijke verhuur van industrieel erfgoed, de vraag
- de voordelen die dit een ontwikkelaar kan bieden, strategie

In *hoofdstuk twee* wordt door een beschrijving van het industriële erfgoed de breedte van het probleemveld geschetst en de manier waarop diverse partijen tegen het industriële erfgoed aankijken. Dit resulteert in een gebouw- en locatieprofiel: beschrijvingen van de verschillende onderscheiden typen. Hierna worden in *hoofdstuk drie* diverse spanningsvelden bij tijdelijke herbestemming van industrieel erfgoed besproken. Hierbij kan gedacht worden aan de karakteristieke uitstraling versus nieuw gebruik. Het tijdelijke herbestemmingproces wordt beschreven aan de hand van bestaande modellen. De overeenkomsten maar voornamelijk de verschillen tussen tijdelijke en definitieve herbestemming worden aangehaald. Hierbij ligt de nadruk op de link die tussen deze functies gelegd kan worden, de rol die het erfgoed in de ontwikkeling kan spelen en het moment van overgang.

In *hoofdstuk vier* worden de diverse niveaus besproken waarop de problematiek betreffende tijdelijke invulling van industrieel erfgoed zich afspeelt. Er wordt onderscheid gemaakt in drie deelgebieden binnen het herbestemmingsproces waarvoor de problemen, beperkingen en randvoorwaarden omschreven worden.

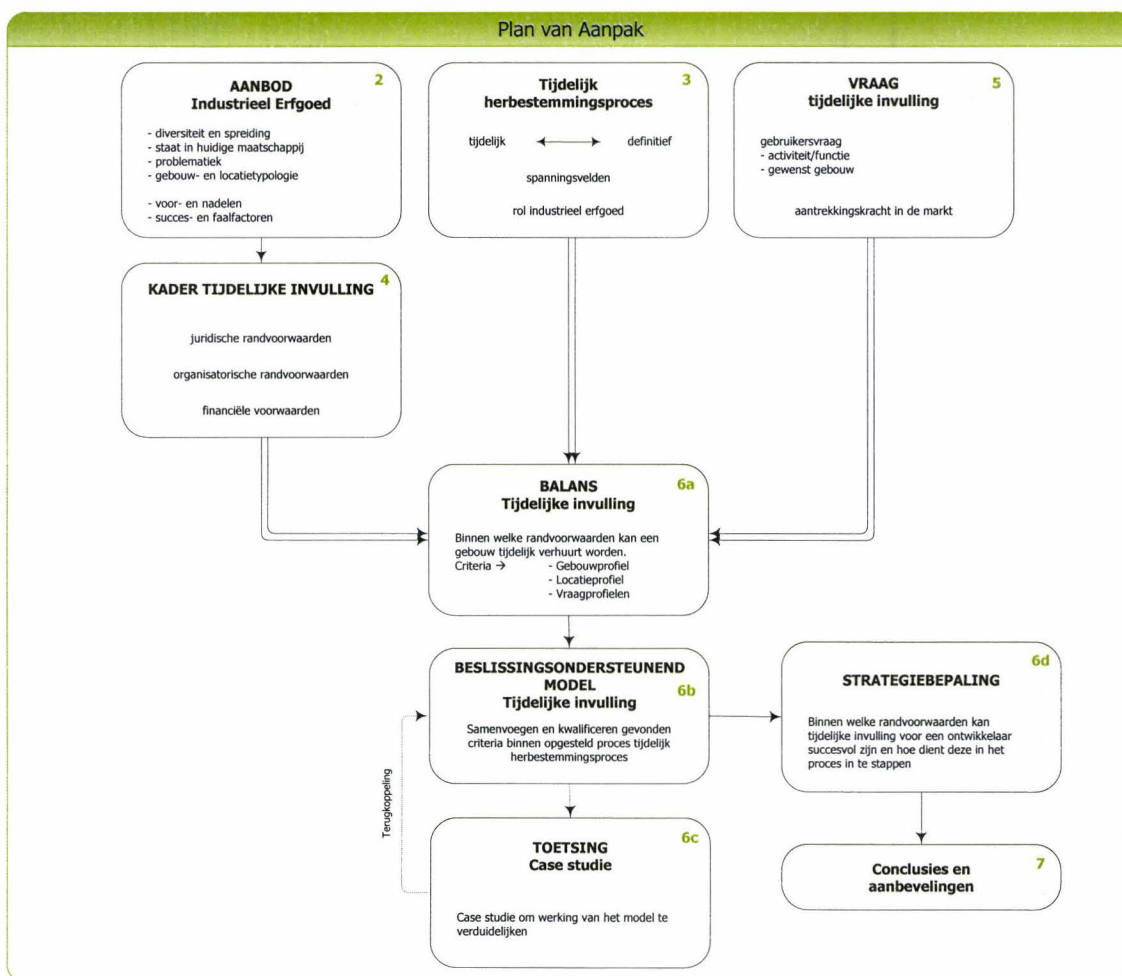
- juridisch kader beleidskader, wet- en regelgeving, overheden
- organisatorisch kader betrokken actoren, rol van de ontwikkelaar, tijdelijk projectmanagement
- financieel kader waardering van industrieel erfgoed

In *hoofdstuk vijf* wordt door middel van praktijkonderzoek, een digitale enquête, inzichtelijk gemaakt welke bestemmingsgroepen zich interesseren in het tijdelijk gebruiken van industrieel erfgoed en welke eisen en wensen ze hierbij hebben. Er wordt onderscheid gemaakt tussen directe factoren (zoals gebouw en locatie) en indirecte factoren (zoals uitstraling en interieur). Het doel is voor de verschillende bestemmingsgroepen en subgroepen een 'gewenst gebouw' te bepalen. Op basis hiervan kunnen vraagprofielen worden opgezet waarin wordt aangegeven wat wel en niet belangrijk is voor een bepaalde bestemmingsgroep met betrekking tot hun huisvesting.

In *hoofdstuk zes* wordt de balans opgemaakt over het wel/niet tijdelijk verhuren van een ruimte op basis van de gevonden informatie uit de hoofdstukken twee tot en met vijf: de literatuurstudie en het praktijkonderzoek. De bevindingen worden vertaald in een Beslissingsondersteunend model Tijdelijke verhuur Industrieel erfgoed (BTI-model). De werking van het model wordt toegelicht door middel van een casestudy: de Cereol fabriek te Utrecht. Op basis van de uitkomsten van het model die het spectrum van mogelijkheden voor de ontwikkelaar weergeeft, kan een ontwikkelaar zijn strategie bepalen bij instappen in een dergelijk project. In *hoofdstuk zeven* worden na evaluatie van het onderzoek de bevindingen en conclusies weergegeven en aanbevelingen gedaan voor eventueel vervolgonderzoek.

1.3.3 Onderzoeksmodel

Figuur 5 geeft een schematische weergave van de hierboven beschreven onderzoeksaanpak.



Figuur 5

1.3.4 Afbakening

Om duidelijkheid te verschaffen over het te onderzoeken onderwerp en voldoende wetenschappelijke diepgang in het onderzoek te verkrijgen, is een eerste afbakening gemaakt:

- Het onderzoek richt zich op de Nederlandse vastgoedmarkt. Voorbeelden uit het buitenland worden wel bekeken als ondersteuning van de uiteindelijke concepten maar de toepasbaarheid van het uiteindelijk ontwikkelde model op projecten in het buitenland niet.
- Het onderzoek heeft betrekking op een bepaald gedeelte van het aanwezig industriële erfgoed. Dit wordt in hoofdstuk twee nader toegelicht.
- Het onderzoek richt zich op de tijdelijke verhuur. Het totale herbestemmingproces wordt alleen aangehaald om de link tussen tijdelijk en definitief te bepalen.
- Het rapport wordt geschreven met als uitgangspunt de visie van een projectontwikkelaar.

2 Probleemgebied - industrieel erfgoed

Overall in Nederland vind je de sporen van het verleden in het erfgoed wat men in de dorpen en steden tegenkomt. Oude huizen, fabrieken, wegen, auto's, vliegtuigen en allerlei voorwerpen die zich in diverse musea, bibliotheken en archieven bevinden. Dit alles wordt samengevat onder de term 'cultureel erfgoed' wat door de stichting Erfgoed Actueel (erfgoedactueel.nl) omschreven wordt als: *alle sporen uit het verleden die zichtbaar en tastbaar zijn in het heden en die een samenleving de moeite van het bewaren waard vindt.*

Oorspronkelijk stamt de term 'industrieel erfgoed' af van de uit de jaren vijftig daterende term van Michael Rix 'industriële archeologie' wat staat voor: *'het registreren, in bepaalde gevallen behouden en interpreteren van terreinen en structuren van vroeg-industriële activiteiten, in het bijzonder de monumenten van de industriële revolutie'* [Kappelhof, 1981]. Hierbij ligt het zwaartepunt op het onroerend goed. Tegenwoordig wordt algemeen gebruik gemaakt van de term 'industrieel erfgoed' waarmee zowel het onroerend als het roerend erfgoed wordt bedoeld, al dan niet erkend als officieel monument.

In paragraaf 2.1 wordt door een beschrijving van de ontwikkelingen en grote diversiteit binnen de Nederlandse economie sinds de Industriële Revolutie, de breedte van het werkveld 'Industrieel Erfgoed' geschetst. Daarna worden in paragraaf 2.2 typen industrieel erfgoed en locatietypologieën onderscheiden die verder gebruikt gaan worden in het onderzoek. Problemen, voordelen, succes- en faalfactoren geconstateerd in de praktijk worden behandeld in paragraaf 2.3. Op basis hiervan worden in paragraaf 2.4 de eerste criteria opgesteld voor het Beslissingsondersteunend model Tijdelijke verhuur Industrieel Erfgoed (BTI-model) voor het industriële erfgoed zelf en de locatie waarbinnen het gelegen is.

2.1 Van Industriële Revolutie naar besef tot behoud

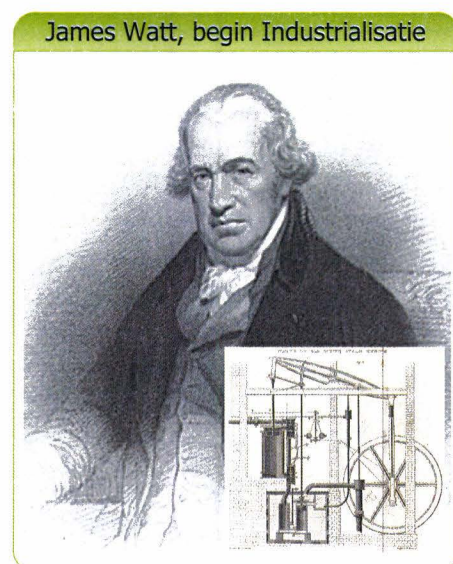
De economische ontwikkeling in Nederland heeft veel invloed gehad op het ontstaan van grote spreiding en diversiteit in het aanwezige industriële erfgoed. Tijdens de industriële revolutie neemt de behoefte aan gebouwen toe en de eisen die eraan gesteld worden veranderen. Nieuwe productieprocessen en machines vragen om grotere overspanningen en meerdere verdiepingen. De structuur van gebouwen vormt zich naar de functie zodat er specifieke gebouwen ontstaan voor transport, handel, opslag, kantoren, nutsbedrijven en waterbeheersing [Nijhof, 2004].

2.1.1 De gevolgen van de Industriële Revolutie

In de negentiende en twintigste eeuw volgen drie industriële revoluties elkaar op, beginnend in Groot-Brittannië. De *eerste Industriële Revolutie* komt op gang door de uitvinding van de stoommachine door James Watt in 1764. Machines nemen het werk over van mensen waardoor men sneller en goedkoper kan gaan produceren. Dit resulteert in het ontstaan van op waterkracht en stoom werkende fabrieken. Door de vooruitgang in de staal- en kolenindustrie en de noodzaak om de groeiende goederenstroom economisch verantwoord te kunnen vervoeren, ontwikkelen zich nieuwe manieren van transport. Eerst ontstaan kanalen tussen de diverse steden, daarna verharde wegen en in het begin van de 19^{de} eeuw het spoor [Hoebergen, 2005].

Nederland volgt laat

Rond 1830 slaat de industriële revolutie over naar Europa. Nederland kent een relatief late start van het industrialisatieproces en volgt rond 1890. Tot dan domineert het midden- en kleinbedrijf. Deze worden gekenmerkt door een ambachtelijke productietechniek, een lage graad van mechanisatie en een productie gericht op kleine afnemereenheden [Doevendans, 2000].



Men verhandelt agrarische producten, bouwt destilleerderijen en brouwerijen, produceert suiker en margarine en exporteert boter, kaas, varkensvlees en strokarton naar Groot-Brittannië. Wind- en waterkracht zijn op dat moment nog de voornaamste krachtbronnen in een verfijnd waternetwerk met vergaande waterbouwtechniek. Pas na 1860 wordt stoomkracht op grote schaal toegepast bij het vervaardigen van producten, het transport en de waterbeheersing. Door een toename van de welvaart in 1890 waarbij Nederland profiteert van omliggende landen, wordt meer in de Nederlandse economie geïnvesteerd. Hierdoor wordt de industrialisatie in gang gezet wat schaalvergroting, nieuwe productieprocessen en nieuwe gebouwwormen met zich meebrengt. Pas na de Eerste Wereldoorlog is een echte concentratietendens in het bedrijfsleven te zien. Er ontstaan textiel fabrieken in Noord-Brabant en in Twente. In Zuid-Limburg worden aan het eind van de 19^e eeuw steenkolenmijnen aangelegd. Kolen en staal zijn relatief duur waardoor mechanisatie slechts langzaam toeneemt. Zware industrie blijft een randverschijnsel [Nijhof & Schulte, 1994].

Elektriciteit, aardolie en de auto zorgen voor een nieuwe omwenteling die het begin van de *tweede Industriële Revolutie* betekent. Processen worden opgesplitst in deelprocessen waardoor lopende band werk ontstaat. Grote investeringen in wetenschappelijke experimenten met elektriciteit vormen de aanzet voor de telegraaf, telefoon, radio en televisie. Om over voldoende kapitaal te beschikken fuseren vele kleine familiebedrijfjes tot grootschalige ondernemingen, geleid door professionele managers. Ook worden aandelen uitgegeven wat de start vormt voor Naamloze Vennootschappen en multinationals. De computer, het Internet en het inzetten van nieuwe energiebronnen zoals aardgas en kernenergie zorgen rond 1950 voor de *derde Industriële Revolutie*. Er kan nog veel sneller gewerkt worden en grote afstanden worden gemakkelijker overbrugd. Deze fase van de industrialisatie brengt de dienstverlening tot bloei met het bankwezen, de accountancy en het onderwijs [Hoebbergen, 2005].

2.1.2 Van sloop tot besef tot behoud

Gedurende de derde Industriële Revolutie is er een verschuiving waar te nemen van industriële productie naar dienstverlening, transport en logistiek. Dit worden de belangrijkste pijlers van de economie. Er verdwijnt een groot aantal traditionele bedrijven en bedrijfstakken. Sprekende voorbeelden zijn de mijnbouw en de textielindustrie [Nijhof, 2004]. Daarnaast zorgen technische ontwikkelingen (functionele veroudering), schaalvergroting en veranderende vestigingsplaatsfactoren (bereikbaarheid en kosten) voor leegstand in deze industriële gebouwen. Door grote uitbreidingen van steden raken veel industriegebieden ingebouwd in de bebouwde kom waarbij door overheidsbeleid functies gedwongen worden zich te verplaatsen [Schulte, 1997].

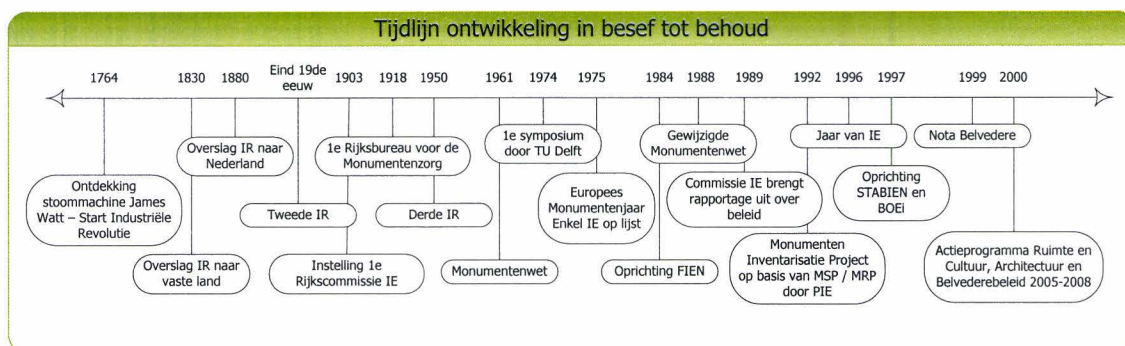
Door gebrek aan inzicht in de mogelijkheden van industrieel erfgoed bij zowel gemeenten, eigenaren en marktpartijen, wordt de potentie van dergelijke gebouwen niet gezien. Het ligt meer voor de hand deze gebouwen te slopen wanneer ze niet meer functioneel blijken te zijn. De industriële complexen voldoen niet aan het algemeen ervaren beeld van wat 'mooi' is waardoor breed draagvlak ontbreekt, zowel vanuit de maatschappij als in de politiek. Behoud vanuit de Monumentenwet is in deze tijd gericht op vorm en uiterlijk en niet op functie [Nijhof, 1994]. De eerste tekenen van besef tot behoud zijn te zien in de sterke maatschappelijke reactie op de sloop van het Tilburgs textielbedrijf Pieter van Dooren in 1975 (figuur 6).



In de loop der tijd zijn zowel overheden als marktpartijen anders tegen de waarde van industrieel erfgoed aan gaan kijken. Het erfgoed heeft in de hedendaagse samenleving een belangrijke positie ingenomen. Dit besef en daardoor het behoud van dit type gebouwen is met de tijd gegroeid. De opvallendste momenten in deze periode zijn [Jaske, 1997]:

- *Periode 1900 - 1970*
Industrieel erfgoed wordt nog niet gezien als 'waardevol voor de hedendaagse samenleving' en voldoet niet aan de opgestelde criteria om monument te worden. De initiatieven tot behoud zijn voornamelijk te zien vanuit de particuliere hoek, geïnteresseerden die zich hebben verenigd in belangengroepen.
- *Periode 1970 - 1989*
Van een brede interesse is nog geen sprake. Zelfs overheden en instanties die zich op dat moment bezighouden met Nederlands cultureel erfgoed, besteden weinig aandacht aan dit 'nieuwe' type van monumenten. In het Europese Monumentenjaar in 1975 wordt een enkel industrieel erfgoed op de rijksmonumentenlijst geplaatst, maar nog steeds spelen voornamelijk particuliere initiatieven een hoofdrol.
- *Periode 1989 - 1996*
Een belangrijke verschuiving is te zien in het besef dat ook monumenten op economische basis geëxploiteerd moeten worden. Dit heeft zich geuit in artikel 2 van de Monumentenwet 1988 met als strekking: een leegstaand gebouw moet een nieuwe maatschappelijk en/of economische functie hebben om monument te worden.
- *Periode 1997 tot heden*
Anno 2005 beschikte ons land over ongeveer 600 beschermde industriële monumenten³ die representatief zijn voor de industriële geschiedenis. Volgens de Federatie Industrieel Erfgoed Nederland (FIEN) staan nog lang niet alle karakteristieke gebouwen op deze lijst. Bij een gebiedsontwikkeling dient nu altijd eerst geïnventariseerd te worden welke typen gebouwen er aanwezig zijn en wat daarvan geconserveerd dient te worden. Gebouwen kunnen in deze fase nog als monument aangewezen worden.

In *bijlage 2* zijn bovenstaande ontwikkelingen binnen de gedachtegang met betrekking tot industrieel erfgoed verder toegelicht. In figuur 7 zijn in een tijdlijn deze ontwikkelingen weergegeven. De meest belangrijke punten hieruit zijn als eerste de wijziging van de Monumentenwet in 1988 waarbij officieel meer waardering wordt geuit voor industrieel erfgoed en het behoud hiervan door het vinden van een nieuwe, economisch rendabele functie. Om maatschappelijk als politiek draagvlak te ontwikkelen worden er inventarisaties gedaan naar het nog aanwezige industrieel erfgoed, wordt 1996 uitgeroepen tot het jaar van Industrieel Erfgoed en zijn verscheidene organisaties opgezet die zich bezighouden met het beleid betreffende Industrieel Erfgoed.



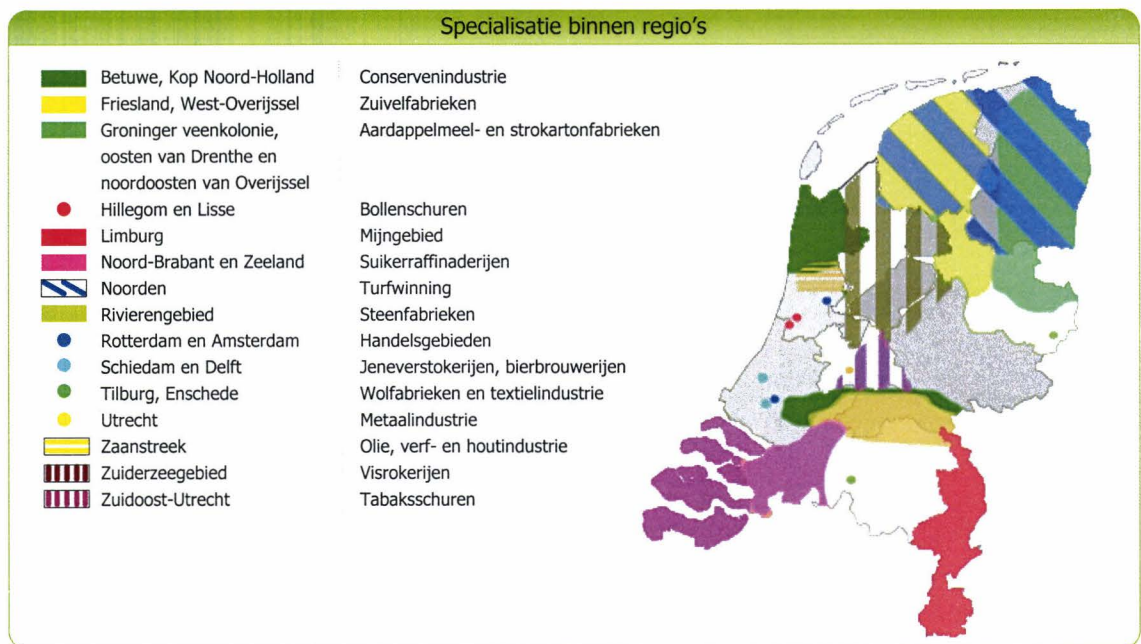
Figuur 7

2.1.3 Grote diversiteit

Industriële gebouwen overgebleven uit de Industriële Revolutie hebben zowel in de stad als op het platteland hun stempel gedrukt. Overal zijn restanten te zien van de grote diversiteit in bestaande bedrijfstakken in Nederland. Door Nijhof (1996) worden vijf hoofdkenmerken van de Nederlandse economie geschetst die allen hun eigen typen industrieel erfgoed hebben voortgebracht.

³ Zowel Rijks-, Provinciale als gemeentelijke monumenten.

1. Door de grote aanwezigheid en verbondenheid met het water zijn er vele waterstaatkundige objecten en gebouwen uit de historie bewaard gebleven. Voorbeelden zijn windmolens, gemalen, sluisen, spoor- en verkeersbruggen, water- en vuurtorens en scheepswerven.
2. Nederland als handelsnatie heeft zorg gedragen voor uitgebreide stapelmarkten. Pakhuizen, silo's en gashouders, zijn in hoofd- en regionale handelssteden als Amsterdam, Rotterdam en Groningen, in overvloed te vinden.
3. Door de late industrialisatie met daarbij de achterblijvende ontwikkeling van een goed infrastructureel netwerk, hebben vele regio's zich op een specifieke kerntaak gericht. In figuur 8 is een overzicht gegeven van diverse regio's met hun voornaamste bedrijfstak.
4. De infrastructurele ontwikkeling die op gang komt tijdens de bloeiperiode van handel leidt tot vele tolhuizen, garages, benzinstations, remises, trein-, tram- en busstations en loodsen.
5. De industrie in Nederland is voornamelijk agrarisch georiënteerd waardoor in deze sector de meeste fabrieken zich hebben ontwikkeld.



Figuur 8: Nederlandse bedrijvigheid

Van sommige categorieën bedrijvigheid zijn meer gebouwen bewaard gebleven dan van anderen. Dit heeft verschillende redenen gehad. Sommige gebouwen zijn nog lang in hun oorspronkelijke functie gebruikt of konden gemakkelijk herbestemd worden voor een nieuwe functie. Gebouwen die slechte herinneringen oproepen (stank- en geluidsoverlast en slechte werkomstandigheden voor arbeiders) zijn eerder gesloopt dan gebouwen die herinnerden aan de Gouden Eeuw of verband hielden met het water, een zeer belangrijke pijler van de Nederlandse economie. Van sommige gebouwen zijn er simpelweg in aantal veel meer dan van andere typen, wat sterk samenhangt met de hierboven geschetste economische ontwikkelingen.

2.2 Gebouw- en locatietypologie

Uit bovenstaande beschrijving van de economische ontwikkelingen binnen Nederland komt naar voren dat de diversiteit binnen gebouwen die getypeerd worden als 'Industrieel Erfgoed' enorm is. Om hier een tastbare indeling in te maken die bruikbaar is voor het verdere verloop van het onderzoek is, na het bekijken van momenteel gehanteerde indelingen en omschrijvingen, zowel voor het industriële erfgoed als de omgeving waarbinnen het gelegen is een typologie opgezet.

2.2.1 *Bestaande indelingen industrieel erfgoed*

Vele instellingen hebben een inventarisatie van het aanwezige industriële erfgoed gemaakt. Eén daarvan is gemaakt door de Rijksdienst van de Monumentenzorg (monumentenzorg.nl), waarin alle zaken met betrekking tot industrieel erfgoed meegenomen zijn:

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. niet-gebouwde zaken | bedrijfsarchieven, beeld- en geluidscollecties |
| 2. roerend erfgoed | machines, apparatuur en kunst |
| 3. mobiel erfgoed | historische transportmiddelen zoals schepen, treinen, auto's en vliegtuigen |
| 4. infrastructureel erfgoed | vaar- en verkeerswegen, havens, spoor- en tramwegen, vliegvelden |
| 5. gebouwd erfgoed | |
| ◦ productie | bedrijfsgebouwen, schoorstenen, arbeidershuizen |
| ◦ opslag | pakhuizen |
| ◦ transport | bruggen, spoorwegstations |
| ◦ handel | winkels, beursgebouwen |
| ◦ openbare nutsvoorzieningen | gasfabrieken, watertorens, molens |
| ◦ waterstaatkundige objecten | sluizen, stuwen, scheepswerven, gemalen |

Het onderzoek richt zich hierbinnen op het gebouwde erfgoed dat als verblijfplaats aangemerkt kan worden, geformuleerd in groep 5. Objecten als bruggen en sluizen worden niet meegenomen. Daarnaast worden alle beeldbepalende gebouwen meegenomen in het onderzoek, niet alleen die met een wettelijke monumentenstatus.

Door verschillende instellingen zijn indelingen opgezet voor industrieel erfgoed. Deze zijn weergegeven in *bijlage 3* en samengevat in figuur 9. Door Projectbureau Industrieel Erfgoed (PIE, 1997) is een indeling in twintig bedrijfstakken gemaakt. Sociaal-geograaf Nijhof (1996) heeft een indeling gemaakt waarbij zowel gekeken wordt naar het type erfgoed (mobiel, roerend, onroerend en infrastructuur), de oorspronkelijke functie, als het product wat in de desbetreffende industrie geproduceerd wordt. Zowel PIE als Nijhof hebben geen gebouwtypen geformuleerd. De RDMZ (1996) heeft een indeling gemaakt naar oorspronkelijke functie waarbij voorbeelden van bijbehorende gebouwtypen zijn geformuleerd. Bij deze indelingen is alleen gekeken naar de functie of de bedrijfstak waarvoor het pand destijds gebouwd is.

Figuur 9

Momenteel gehanteerde indelingen industrieel erfgoed		
PIE (1997) 20 groepen Gebaseerd op bedrijfstak	Nijhof (1996) 5 hoofdgroepen met subgroepen Gebaseerd op product	RDMZ (1996) 7 hoofdgroepen met subgroepen Gebaseerd op oorspronkelijke functie Gebouwtypologieën benoemd
1. Suiker-, suikerwerk-, cacao- en chocolade-industrie	1. Infrastructuur	1. Winning van grondstoffen Mijncomplexen, veenderijen...
2. Glas- en glasbewerkingsindustrie	2. Grondstoffen	2. Productie Agrarische en industriële bedrijven...
3. Zuivel- en melkproductenindustrie	3. Industrie	3. Opslag en overslag Pakhuizen, vemen, loodsen...
4. Vleeswarenindustrie	4. NUTS-bedrijven	4. Transport Kanalen, straten, bruggen, garages...
5. Bierbrouwerijen	5. Distributie	5. Distributie Winkels, galerijen...
6. Grofkeramische industrie		6. Openbare nutsvoorzieningen Gashouders, watertorens...
7. Afvalwaterzuiveringinrichtingen		7. Ontginning en inpoldering Polders, gemalen...
8. ...		

Deze indelingen op basis van oorspronkelijke functie, zijn niet doeltreffend en te uitgebreid binnen dit onderzoek. De oorspronkelijke functie is voor toekomstige gebruikers niet de voornaamste reden om wel of niet in het gebouw te gaan zitten. Deze is wel sterk bepalend voor de vormgeving van de gebouwen.

2.2.2 Gebouwtypologie

Om te bepalen of een gebouw geschikt is voor hergebruik en welke vorm van hergebruik, dient het gebouw geanalyseerd te worden op schaal en beschrijvende karakteristieken. Door Latham (2000) worden onderstaande karakteristieken onderscheiden:

1. *Afmeting van het gebouw.*

Voor kleinere gebouwen is het gemakkelijker een nieuwe bestemming te vinden. Eén nieuwe gebruiker is vaak al voldoende om de gehele beschikbare ruimte te benutten. Hierbij kan gedacht worden aan de bijgebouwen bij een fabriek of een klein pakhuis. Voor een groter gebouw dient allereerst een keuze gemaakt te worden of het gebouw geschikt wordt gemaakt voor één grote nieuwe gebruiker, of meerdere kleinere. Dit stelt andere eisen aan de opzet en indeling van het gebouw. Wanneer men te maken heeft met meerdere gebruikers zijn de risico's hoger door een grotere diversiteit aan wensen en eisen en de langere periode die de aanpassing van het gebouw inneemt. De risico's nemen toe met toenemende schaal. Een tweede punt is dat grote, open gebouwen hun identiteit kunnen verliezen wanneer ze opgedeeld worden in kleinere units. Daarnaast kan er moeilijker worden voldaan aan de daglichtvraag in alle units. Grotere gebouwen zijn echter wel flexibeler in hun ruimte-indeling door de vaak grotere overspanningen en open plattegronden.

2. *Open of gesloten structuur.*

Wanneer gebouwen een grote, open plattegrond hebben, kan deze relatief gemakkelijk in kleinere units worden opgedeeld, mede door de aanwezigheid van een kolommenstructuur. Dit verschaft de ontwikkelaar grote mate van flexibiliteit om aan de wensen van een nieuwe gebruiker te voldoen.

3. *Introvert, extravert.*

Een gebouw kan om verschillende redenen belangrijk zijn en behouden worden. In het gebouw werd een discipline uitgevoerd welke tekenend is voor een economische ontwikkeling, de uitstraling van een gebouw dient bewaard te worden door uitvoering binnen een bepaalde architectonische stroming of de karakteristieken van het interieur spelen de boventoon. Het is een uitdaging om juist die elementen in je voordeel te gebruiken bij het plaatsen van een nieuwe functie. Hoe meer de nadruk op het exterieur ligt, hoe vaker een gebouw gebruikt wordt als landmark om de marktpositie van een nieuwe functie te versterken.

4. *Organische vormen of repetitie.*

Wanneer herhalings-elementen van verschillende functies overeenkomen (overspanning, stramien) is het gebouw gemakkelijker daarvoor te veranderen. Organische vormen veroorzaken meer denkwerk. Voorbeelden hiervan zijn fabrieksgebouwen die in de loop der tijd meerdere malen zijn aangepast, uitgebreid en veranderd.

5. *Enkele laag of meerdere verdiepingen.*

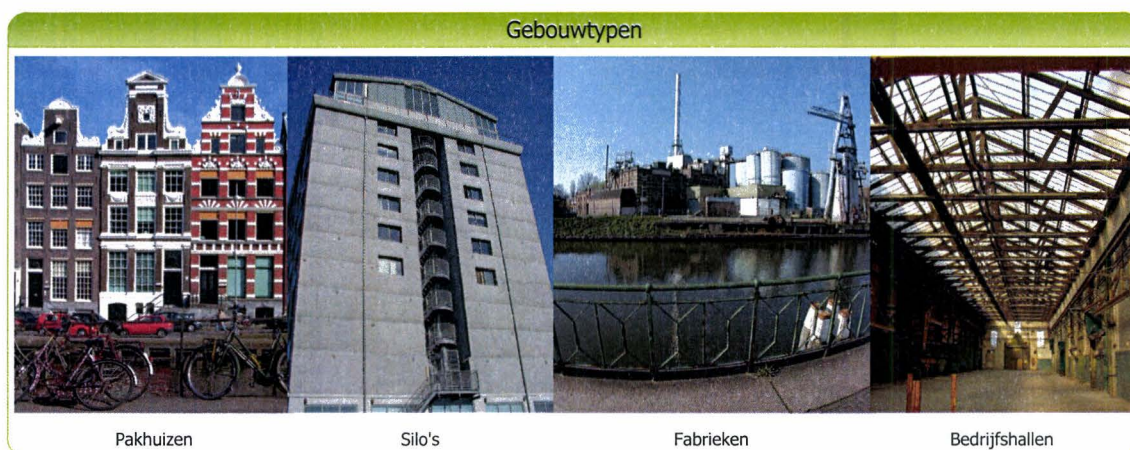
Gebouwen bestaande uit een enkele laag zijn meer geschikt voor publieke functies. Gebouwen met meerdere lagen maken zichzelf meer geschikt voor meer private functies zoals bewoning en kantoren.

6. *Zware of lichte structuur.*

Het oorspronkelijke gebruik van een gebouw bepaalt in grote mate de sterkte en opbouw van de constructie. Vaak zijn oude industriële gebouwen overgedimensioneerd wat ze geschikt maakt voor een grote verscheidenheid aan functies. Dit is afhankelijk van het type industrieel erfgoed dat je voor je hebt.

Op basis van de bovenstaande karakteristieken zijn de indelingen genoemd in paragraaf 2.2.1 teruggebracht naar vier typen: pakhuizen, silo's, fabriekscomplexen (meerdere lagen) en bedrijfshallen (enkele laag), weergegeven in figuur 10. In *bijlage 4* zijn op basis van de zes beschreven karakteristieken deze vier typen industrieel erfgoed omschreven waarbij het aspect 'locatie' als zevende is toegevoegd en de voor- en nadelen als achtste punt. Ook is aangegeven op welke manier de verschillende typen in het onderzoek meegenomen worden.

Na het bekijken van voorbeeldprojecten omschreven door Nijhof & Schulte (1994) en Schulte (1997) kunnen voor deze vier categorieën de voor- en nadelen worden geformuleerd zoals weergegeven in figuur 11. Hierin is te zien dat een pakhuis voornamelijk voordeel geniet vanuit zijn goede ligging en het relatief gemakkelijk herbestemmen voor een nieuwe functie. Silo's hebben een goede ligging, maar worden door hun gesloten karakter niet door de maatschappij gezien als 'mooi'. Dit maakt het moeilijker ze te behouden en er een juiste functie in te plaatsen. Fabrieken en bedrijfshallen zijn erg flexibel door een grote en open plattegrond en door hun ligging beter te combineren met nieuwbouw en bijvoorbeeld extra parkeervoorzieningen. Maar juist deze grote aantallen m² en m³ kunnen ervoor zorgen dat het binnen de geldende wet- en regelgeving moeilijk is een geschikte nieuwe functie te plaatsen zonder veel aan het gebouw zelf te moeten veranderen.



Figuur 10: Sfeerbeelden vier geformuleerde typen industrieel erfgoed

Voor- en nadelen per type Industrieel Erfgoed		
Type	Voordelen	Nadelen
Pakhuizen	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Stedelijke ligging ◦ Ligging langs waterwegen ◦ Zeer geschikt voor tijdelijke herbestemming ◦ Grote flexibiliteit ◦ Veel informatie aanwezig uit voorbeeldprojecten 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Met betrekking tot daglichttoetreding: <ul style="list-style-type: none"> - lange, smalle plattegrond - grote afmetingen
Silo's	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Strategische ligging aan waterwegen en infrastructurele knooppunten ◦ Grote flexibiliteit 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Het hoge, gesloten uiterlijk zorgt voor veel benodigde aanpassingen ◦ Informatie over herbestemming is schaars
Fabrieken en bedrijfsgebouwen (meerdere lagen)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Redelijk flexibel door open plattegrond, maar wel kolomstructuur aanwezig ◦ Strategische ligging van de kleinere fabrieken in het centrum van een stad ◦ Door de omvang van het fabriekscomplex kan een sterke economische impuls aan een gebiedsontwikkeling gegeven worden 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Grote complexiteit van de plattegrond ◦ Omvangrijke opgave door de aanwezigheid van vele verschillende gebouwen ◦ De daken vormen een probleem ◦ Grote en diepe ruimten, niet geschikt voor alle functies
Bedrijfshallen (enkele laag)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Hoge mate van flexibiliteit door open plattegrond en grote overkappingen ◦ Door de ligging in het buitengebied zijn de bereikbaarheid en parkeermogelijkheden goed ◦ Ruime kavels, dus nieuwbouw mogelijk 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ De grootte van de ruimte maakt het gebouw niet geschikt voor alle nieuwe functies ◦ In de meeste gevallen zijn veel technische ingrepen en aanpassingen nodig

Figuur 11

2.2.3 Locatie analyse

De locatie, de omgeving en het bijbehorende imago bepaalt in grote mate de waarde en de slagingskans van een herbestemming [Kooistra & van der Gijp, 2006]. Door Nelissen (1999) worden onderstaande aspecten onderscheiden waarop een locatie getypeerd kan worden:

1. ligging in het stedelijke gebied → centrum, rand- of buitengebied
2. ligging ten opzichte van openbaar vervoer en autowegen → bereikbaarheid en parkeermogelijkheden
3. situering andere functies (hinderlijk en ondersteunend)
4. sfeer, karakter, klimaat omgeving
5. karakteristiek nabije bebouwing

Veel instellingen hebben locatie-indelingen gemaakt, gebaseerd op verschillende uitgangspunten. In *bijlage 5* worden vier verschillende indelingen besproken welke in figuur 12 verkort staan weergegeven. Te zien is dat Urhanh & Bobic (1994) gekeken hebben naar de aanwezigheid en mix van voorzieningen en functies, ter Velde (1999) heeft zijn indeling gebaseerd op de hoofdfunctie die aan een gebied gegeven kan worden, Stratton (2000) heeft gekeken naar het aanwezige industriële erfgoed en de aantrekkingskracht van een gebied en het Ministerie van VROM (2005) baseert zijn indeling op stedelijke dichtheid en de mate van functiemenging.

Momenteel gehanteerde indelingen naar uitgangspunt			
Urhanh & Bobic Op basis van functiemix	Ter Velde Op basis van hoofdfunctie	Stratton Op basis van stedelijkheid / aantrekkingskracht	VROM Op basis van stedelijke dichtheid en mate van functiemenging
<ol style="list-style-type: none"> 1. Stadscentrum 2. Attracties en voorzieningen 3. Gethematiseerde mix van functies 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Industriegebied 2. Kantoorgebied 3. Woongebied 4. Handelsgebied 5. Recreatief gebied 6. Gevarieerd gebied 7. Centrum 8. Geen bebouwing 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dorps, landelijk (rural) 2. Buitenwijk (sub-urban) 3. Stedelijk (urban) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Centrum 2. Woonmilieu 3. Stedelijke mono-milieus <ul style="list-style-type: none"> - soc-cult en openbare voorzieningen - Bedrijventerrein - Groen- en sportvelden - Bouw- en stortplaatsen - Grote infrastructuur 4. Buitengebied

Figuur 12

De locatie-indeling die wordt gebruikt in dit onderzoek, is gebaseerd op de drie gebieden gedefinieerd door Stratton: centrum-, rand- en buitengebied. Deze indeling is gekozen omdat die al gebaseerd is op het industriële erfgoed wat in deze gebieden voorkomt. De overige gebiedstypen met hun bijbehorende omschrijving in bijlage 5, kunnen onder deze drie hoofdtypen geplaatst worden waardoor de in figuur 13 opgezette locatietypering ontstaat. Per locatietype worden in deze figuur de vijf aspecten besproken die door Nelissen (1999) onderscheiden zijn. Hierbij is voor de bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen met een kleur aangegeven of deze als positief (groen), gemiddeld (oranje) of negatief (rood) worden gezien en waarom dit is. Voor de functies in de omgeving en de uitstraling van het vastgoed is per locatietype een omschrijving weergegeven. Met de gele kleur wordt aangeduid dat de kwaliteit ervan sterk afhankelijk is van het type bestemming.

Voor een centrumlocatie worden voornamelijk de grote aanwezigheid van voorzieningen, functies en de mix hiervan als pluspunten genoemd, welke zorg dragen voor veel levendigheid en dynamiek op straat. De OV bereikbaarheid is goed, die met de auto minder door een slechte doorstroom en de lage parkeermogelijkheden die vaak tegen betaling zijn. Het randgebied wordt gekenmerkt door een betere bereikbaarheid met auto, voldoende parkeermogelijkheden en een redelijke bereikbaarheid met het openbaar vervoer, in combinatie met de ligging vlakbij voorzieningen en functies in het centrumgebied. Het buitengebied heeft een goede bereikbaarheid met de auto en voldoende mogelijkheden tot parkeren en het creëren van extra parkeervoorzieningen. De OV bereikbaarheid is minder door de lage frequentie en de vaak grote afstand tot stations en haltes. Voorzieningen liggen niet om de hoek. Deze zijn in de meeste gevallen geclusterd in een aantal wijkcentra waarvoor gereisd moet worden. De mix en diversiteit van de voorzieningen is laag.

Locatietypering				
		Centrumlocatie	Randgebied	Buitengebied
<i>Autobereikbaarheid</i> Punt 2 Nelissen	Locatie	Smalle wegen Veel éénrichtingsverkeer	Gelegen bij grotere verkeersknooppunten	Ligging relatief ver van verkeersknooppunten
	Doorstroom	Veel belemmeringen Opstoppingen gedurende spits en overdag	Betere doorstroom dan in het centrumgebied Ringwegen kunnen druk zijn gedurende de spits	Goede doorstroom
<i>Parkeermogelijkheden</i> Punt 2 Nelissen	Op eigen terrein	Zelden aanwezig Parkeermogelijkheden creëren is duur	Meer mogelijkheden dan in het centrum	Voldoende mogelijkheden door ruime kavels Makkelijker te creëren
	In openbaar gebied	Vaak niet in de buurt van het gebouw Tegen betaling Parkeren voornamelijk in parkeergarages	Voldoende Parkeren voornamelijk op maaiveld langs wegen Meestal gratis	Voldoende Gratis
<i>OV Bereikbaarheid</i> Punt 2 Nelissen	Locatie	Ligging vlakbij het station Vele busstations	Gemiddeld indien aanwezigheid van substations Bushaltes verder uit elkaar	Ligging ver van station en bushaltes Bushalte vaak niet in de nabije omgeving van het gebouw
	Frequentie	Hoog	Gemiddeld indien aanwezigheid van substations	Laag
<i>Funcies in de omgeving</i> Punt 3 Nelissen	Dichtheid	Hoog Veel voorzieningen en andere functies Goed ondernemersklimaat door aanwezigheid van vele leveranciers Goede afzetmarkt Nadruk op commerciële en publieke functies	Veelal hoofdfunctie wonen waartussen bedrijvigheid Lagere dichtheden dan in centrum Funcies en voorzieningen meer gespreid	Voorzieningen geclusterd in wijkcentra Relatief lang reizen om bij de voorzieningen te komen
	Mix	Hoog Kans op aanwezigheid van concurrenten	Op bedrijventerreinen en kantorenparken vaak geen aparte voorziening aanwezig, behalve horeca	Laag, minder keuze Afhankelijk van de grote stad
<i>Vastgoed</i> Punt 4-5 Nelissen		Gevarieerd Leven op straat Stedelijke uitstraling, weinig groen	Gebouwtypologie sterk afhankelijk van de hoofdfunctie	Open gebied Veel groen

Figuur 13

Stratton (2000) heeft voor deze drie typen locaties omschreven welke soorten industrieel erfgoed er voorkomen en wat de aantrekkingskracht ervan is.

- Centrumlocatie
 - In het centrum zijn voornamelijk de enkelvoudige en dubbele pakhuizen te vinden, alleen of in een pakhuisrij. Verspreid vindt men kleine, op zichzelf staande fabrieken (meestal één gebouw).
 - De aantrekkingskracht van een centrumlocatie op een tijdelijke functie zit hem in de aanwezigheid van vele voorzieningen en andere functies temidden van dynamiek en levendigheid.
- Randgebied
 - In het randgebied zijn pakhuiscomplexen, vemen, fabriekscomplexen, silo's en bedrijfshallen te vinden.
 - De aantrekkingskracht van de locatie ligt hem in de goede bereikbaarheid en de ligging op strategisch goede en mooie locaties voor bedrijven waarvoor direct en dagelijks contact met klanten geen vereiste is.
- Buitengebied
 - In het buitengebied zijn silo's, vemen, fabriekscomplexen en bedrijfshallen te vinden.
 - De aantrekkingskracht ligt in de goede bereikbaarheid met de auto en de aantrekkelijkheid van de omgeving waarin het gebouw gelegen is: heel open en veel groen.

2.3 Problematiek vs. voordelen industrieel erfgoed

'Herbestemmen van industrieel erfgoed is een complex proces met grote risico's en er valt financieel weinig eer aan te behalen' zo luidt de uitspraak van vele partijen in de vastgoedmarkt die hun vingers niet willen branden aan dit soort projecten. Daarentegen tonen diverse herbestemde gebouwen juist de voordelen die het industriële erfgoed kan bieden. In deze paragraaf worden de problemen besproken zoals ze in de praktijk worden gezien. Van twaalf voorbeeldprojecten worden de succes- en faalfactoren beschreven.

2.3.1 Problematiek vanuit het oogpunt van een ontwikkelaar

Onderstaande problemen worden genoemd betreffende herbestemming van industrieel erfgoed (belvedere.nu).

Proces, organisatie en kennis.

- Vooroordelen bij partijen kunnen overleg bemoeilijken. Een gemeente gaat er vaak vanuit dat een ontwikkelaar alleen maar snel geld wil maken. Een ontwikkelaar vindt dat een gemeente zich te sterk vasthoudt aan bestaande plannen met een 'stroperige' organisatie wat langdurige besluitvorming tot gevolg heeft.
- Door een gebrek aan kennis en expertise nemen vastgoedpartijen vaak een afwachtede houding aan. Door de geringe transparantie tussen ontwikkelaars wordt ook niet van elkaar geleerd.
- Door de lange doorlooptijd kan een ontwikkelaar met wisselende gemeenteraden en -besturen te maken krijgen wat problemen kan opleveren wanneer politieke standpunten veranderen. Een goede verstandhouding met de gemeente wordt als een grote succesfactor gezien.
- Een gemeente mengt zich in sommige gevallen later in het proces, waardoor er 'ineens' beleid komt. Dit kan zittende (tijdelijke) huurders weggagen [Ratingen. 2006].
- Er zijn veel adviesorganisaties aanwezig in Nederland die zich bezighouden met industrieel erfgoed. Ze kunnen de betrokken actoren op allerlei gebieden bijstaan met onder andere kennis, ervaring, netwerk en financiën. Hiervan zijn marktpartijen vaak niet op de hoogte.

Selectie op bouwtype.

- Sommige ontwikkelaars zien wel kansen bij herbestemming van industrieel erfgoed, maar richten zich dan op de 'krenten uit de pap': de uitdagende en indrukwekkende projecten waar ze graag hun naam aan willen verbinden. Zien ze dit bij een specifiek gebouw niet meteen gebeuren, dan wordt niet de moeite genomen zich in te spannen voor herbestemming.

Sociaal.

- Historische gebouwen hebben vaak een sterke band met omwonenden en herbestemming wordt daardoor vaak als een bedreiging ervaren. Mensen organiseren zich in belangenverenigingen en kunnen voor vertragingen zorgen.

Regelgeving.

- Niet elk project kan elke invulling krijgen. Soms zijn de eisen voor behoud zo streng dat dit een beperking oplevert voor veel functies waardoor er weinig opties overblijven. Er dient een goede balans tussen behoud en ontwikkeling gevonden te worden.

Financieel.

- Er kunnen problemen optreden bij het financieren van de onrendabele top en de te behalen rendementen. Het is hierdoor moeilijker een belegger of financier te vinden. Deze wil alleen instappen wanneer het rendement voldoet aan de door hen opgestelde eisen binnen een bepaald risicoprofiel. Dit is bij industrieel erfgoed vaak onduidelijk door de vele factoren die invloed kunnen uitoefenen op de uitkomst van het project.
- Er is te weinig kennis over fondsen die tegen lager rendement bereid zijn het project te financieren.
- Financiële haalbaarheid wordt vaak als de kern van het probleem genoemd.

2.3.2 Voordelen van het ontwikkelen van industrieel erfgoed

Een reden om een 'moeilijk' industrieel gebouw wel te willen ontwikkelen is het in breder perspectief trekken van het probleem. Het ontwikkelen van industrieel erfgoed kan een ontwikkelaar de mogelijkheid geven om goodwill te creëren bij een gemeente en hierdoor meer kans krijgen op het ontwikkelen van toekomstige projecten in die gemeente. Daarnaast kan gezocht worden naar een combinatie van verschillende projecten om het gewenste rendement te behalen. Een voorbeeld is het behouden van industrieel erfgoed met daaromheen nieuwbouw of het ontwikkelen van een ander nieuwbouwproject elders in de gemeente (belvedere.nu).

Ratings (2006) voegt hier nog aan toe dat industrieel erfgoed ervoor zorgt dat het omliggende vastgoed aantrekkelijker wordt. Het trekt hoogwaardige functies aan die bewust voor deze plekken kiezen. Het gebied wordt aantrekkelijker gemaakt voor mensen met een hoger inkomen. Daarnaast hebben deze projecten een duidelijke marketingtechnische spin-off. De maatschappelijke betrokkenheid van actoren is opvallend groot. Door Van Wijnen NV [Conference Industrial Heritage, 2006] wordt het ontwikkelen van industrieel erfgoed gezien als sociale en maatschappelijke verantwoordelijkheid. Ook kunnen de gebouwen een extra kwaliteitsimpuls aan omliggende projecten geven wat kan leiden tot snellere verkoop daarvan. Als laatste kan het erfgoed en de ontwikkeling daarvan het bedrijfsimago verhogen.

Door Verhagen [Conference Industrial Heritage, 2006] wordt vermeld dat men te maken heeft met een grote markt met vele industriële gebouwen die nog staan te 'wachten' om herbestemd te worden. Hierbinnen moet een goede balans gevonden worden tussen wat behouden en wat gesloopt dient te worden. Er moet gezocht worden naar nieuwe financieringsmogelijkheden om private investeerders te interesseren. Tijdelijke invulling wordt door diverse partijen benadrukt als essentieel op diverse vlakken.

2.3.3 *Succes- en faalfactoren uit de praktijk*

In de praktijk zijn al vele industriële complexen herbestemd variërend van zeer succesvol tot het slagen na het doen van vele concessies door de betrokken partijen. In *bijlage 6* zijn voor dit onderzoek uit twaalf verschillende projecten⁴ de succes- en faalfactoren bepaald. Hierbij is onderscheid gemaakt in de aspecten complexiteit, eigendomssituatie, organisatie, locatie, initiatief, draagvlak, overheid, financiën, het al dan niet hebben van een monumentenstatus en de technische staat. Hieruit komen als belangrijkste succesfactoren naar voren:

- grote publieke belangstelling, soms zelf als initiator en trekker van de herbestemming
- overheden hebben de noodzaak van behoud en herbestemmen van de panden ingezien, soms na overtuiging van belangengroepen
- onderlinge afhankelijkheid van de publieke en private partijen
- de grote betrokkenheid van alle partijen in een zeer vroeg stadium van het herbestemmingsproces
- goede ligging van het complex

De voornaamste redenen waarom er problemen op zijn getreden:

- verschillende belangen bij overheden en private partijen
- hoge kosten en niemand die ervoor wil betalen
- geen of weinig draagvlak bij overheden, omwonenden en marktpartijen

Uit deze projecten blijkt dat, wanneer de gemeente het initiatief neemt tot herbestemming, vele deuren in wetgeving al geopend zijn maar maatschappelijk draagvlak vaak nog volledig gecreëerd moet worden. De belangrijkste rol van de gemeente is dan het op één lijn krijgen van omwonenden, eigenaren, investeerders en andere belanghebbenden om het gewenste doel te bereiken en dat draagvlak te creëren. Wanneer het initiatief van private partijen of uit de bevolking komt, is dit draagvlak al gecreëerd. Dit kan dan door de overheid ondersteund worden met middelen als adviezen en vergunningen. *Maatschappelijk draagvlak* wordt als dé cruciale succesfactor genoemd. Daarnaast dient er een noodzaak tot herbestemmen te zijn en is bestuurlijk support en politieke rugdekking onmisbaar.

Door Nijhof (1996) worden diverse projecten omschreven die nooit van de grond gekomen zijn omdat de gebouwen door problemen uiteindelijk toch zijn gesloopt. Deze projecten staan weergegeven in figuur 14. De voornaamste redenen waren:

- het ontbreken van wil en draagvlak bij overheden
- zeer hoge saneringskosten
- het ontbreken van kennis en gedegen onderzoek naar herbestemmingmogelijkheden

⁴ Cases uit onderzoek universiteit Groningen 'Nieuwe wijn in oude zakken' (2003).

Gesloopte gebouwen					
Watertoren Koerheuvel	Rhenen	Watertoren /hotel	1937	1994	Teveel aanpassingen aan het gebouw Ingebouwd tussen vele andere volumes
Enschedé complex	Haarlem	Drukkerij	1820 - 1956	1993	Hoge bodemsaneringskosten (17 mln) die niemand wilde betalen Geen draagvlak bij de overheid
Begemann	Helmond	Machinefabriek	1879 - 1939	1993	Geen draagvlak bij de overheid
Parmentiercomplex	Leiden	Textielfabriek	1865	1993	Bestuurlijk en financieel dilemma in afspraken overheid met de ontwikkelaar Teveel gekoerst op formele bescherming Te weinig plannen ontwikkeld voor haalbare herbestemmingopties
Spanjaard	Borne	Textielfabriek	1864	1985	Ontbreken politieke wil en draagvlak onder de bevolking ondanks de aanwezigheid van een royale Rijkssubsidie en gedegen onderzoek
Philip Morris	Eindhoven	Tabaksindustrie	1858	1982	Gretigheid gemeente voor nieuwe plannen

Figuur 14

2.4 Criteriabepaling industrieel erfgoed

Het doel van de literatuurstudie is om met betrekking tot de verschillende onderwerpen die te maken hebben met herbestemmen van industrieel erfgoed, de facetten te vinden die bepalend zijn voor dit proces. In dit hoofdstuk is het industriële erfgoed bekeken samen met de locatie waarbinnen het gelegen is. Hieruit is naar voren gekomen dat gekeken naar vormgeving, het industriële erfgoed terug te brengen is naar vier verschillende hoofdtypen: pakhuizen, silo's, fabrieksgebouwen en bedrijfshallen. Voor de locatie zijn drie typen onderscheiden: centrum-, rand- en buitengebied. In de praktijk worden door verschillende betrokken partijen voor-, nadelen en problemen gezien met betrekking tot het herbestemmen van industrieel erfgoed. De meest belangrijke opmerkingen hieruit zijn:

- Maatschappelijk draagvlak en een goede relatie met de gemeente worden als dé succesfactoren genoemd.
- Een bepaald type erfgoed is niet direct te koppelen aan een bepaalde locatie, maar samen bepalen ze de mate van succes van een herbestemming.
- Door de sterke emotionele band van de omgeving met de gebouwen, dient vroeg in het proces dit meegenomen te worden, om latere problemen te voorkomen (zoals bezwaren van bewonersorganisaties).
- De vormgeving van een pand is in grote mate bepalend voor de mogelijke functie.
- Voordelen worden gezien in het pand zelf en in de markttechnische spin-off die een herbestemming heeft voor de gebouwen in de omgeving (snellere verkoop en waardevermeerdering).
- Er dient een juiste balans gevonden te worden tussen mate van behoud en economisch inpassen van een nieuwe functie.

Om de gevonden informatie te kunnen verwerken in het uiteindelijk te ontwikkelen Beslissingsondersteunend model Tijdelijke verhuur Industrieel erfgoed (BTI-model), zijn voor het gebouw en de locatie beschrijvende profielen opgezet en de criteria bepaald op basis waarvan ze beoordeeld gaan worden. In paragraaf 2.4.1 wordt dit voor het gebouw besproken, in paragraaf 2.4.2 voor de locatie. Extra criteria voortgekomen uit dit hoofdstuk die meegenomen worden in het BTI-model, worden weergegeven in paragraaf 2.4.3.

2.4.1 Gebouwprofiel

Er kunnen op basis van vormgeving vier gebouwtypen binnen industrieel erfgoed worden onderscheiden: pakhuizen, silo's, fabrieksgebouwen (meerdere lagen) en bedrijfshallen (enkele laag). Elk type heeft zijn eigen karakteristieken, voor- en nadelen. In figuur 15 zijn de criteria omschreven op basis waarvan het gebouw gewaardeerd wordt in het uiteindelijk te ontwikkelen BTI-model.

Gebouwcriteria BTI-model	
1.	Afmeting van het gebouw (oppervlakte en inhoudsmaten). Op basis hiervan kan het aantal benodigde gebruikers worden bepaald en de mate van flexibiliteit hierin.
2.	Open of gesloten structuur (flexibiliteit). Dit is bepalend voor de indelingsmogelijkheden van een plattegrond.
3.	Introvert, extravert (flexibiliteit). Dit is bepalend voor de strategie. Hoe meer de aandacht extravert is gericht, hoe vaker een gebouw gebruikt wordt als 'landmark' in een ontwikkeling (herkenningpunt).
4.	Organische vormen of repetitie (inpasbaarheid). Hoe groter de aanwezigheid van organische vormen, hoe lastiger het is een nieuwe functie in te passen.
5.	Enkele laag of meerdere verdiepingen . Dit bepaalt de geschiktheid voor publieke en/of private functies.
6.	Zware of lichte structuur (dimensionering). Dit is bepalend voor de verscheidenheid aan functies die geplaatst kunnen worden.

Figuur 15

Op basis van deze criteria zijn voor de vier onderscheiden typen industrieel erfgoed, bouwprofielen opgezet. Deze staan in figuur 16 weergegeven.

Gebouwprofiel				
	Pakhuis	Silo	Fabriek	Bedrijfshal
<i>ligging</i>	++ stedelijk waterwegen	++ strategisch waterwegen infrastructureel knooppunt buitengebied	+ waterwegen	+ buitengebied
<i>locatie in stedelijk gebied</i>	centrum (enkelvoudig) randgebied (grotere)		centrum (kleinere) rand- en buitengebied (grotere)	centrum (kleinere) rand- en buitengebied (bij fabriekscomplexen)
<i>uitstraling vormen opbouw constructie flexibele indeling plattegrond</i>	extravert repetitie meerdere verdiepingen zwaar ++ - lang en smal - ++ ++ goede afmetingen laag	introvert/gesloten repetitie meerdere verdiepingen zwaar +- +- redelijk open -- +- veel aanpassingen nodig hoog, gesloten uiterlijk hoog	mix organisch meerdere verdiepingen medium +- +- redelijk open +- +- grote omvang veel mogelijk gemiddeld	introvert repetitie enkele laag medium ++ +- open +- +- grote omvang veel mogelijk hoog
<i>mate van complexiteit</i>				

Figuur 16: Karakteristieken per bouwtype industrieel erfgoed

Hieruit blijkt dat op basis van deze criteria alle gebouwen geschikt zijn voor een tijdelijke invulling variërend van een lage complexiteit bij een pakhuis, tot een hogere complexiteit bij de overige typen. Dit komt voornamelijk door de schaal, de opbouw en de structuur van de gebouwen.

2.4.2 Locatietypologie

Naast het gebouw zelf is de omgeving waarin het gelegen is van groot belang. Er worden in dit onderzoek drie typen locaties onderscheiden: centrum-, rand- en buitengebied. In figuur 17 zijn de criteria omschreven op basis waarvan de locatie gewaardeerd wordt in het uiteindelijk te ontwikkelen BTI-model.

Locatiecriteria BTI-model	
1.	Ligging in het stedelijke gebied . Centrum-, rand- of buitengebied.
2.	Autobereikbaarheid . De aanwezigheid van verkeersknooppunten, het type wegen en de doorstroom.
3.	Parkeermogelijkheden . Openbaar of eigen terrein, capaciteit, tegen betaling of gratis, mogelijkheid creëren nieuwe plaatsen.
4.	OV-bereikbaarheid . Type openbaar vervoer, afstand tot halte/station, frequentie.
5.	Functies in de omgeving . Mix/dichtheid van voorzieningen (hinderlijk/ondersteunend), afstand tot voorzieningen, aanwezigheid andere functies (concurrentie, afzetmarkt).
6.	Uitstraling van de omgeving (vastgoed) . Gebouwtypen, algemene uitstraling, diversiteit en mix, verhouding groen/steen, hoofdfunctie.

Figuur 17

Op basis van deze criteria zijn voor de drie onderscheiden typen locaties, locatieprofielen opgezet. Deze staan in figuur 18 weergegeven.

Locatieprofiel			
	Centrumgebied	Randgebied	Buitengebied
<i>bereikbaarheid auto</i>	--	+-	++
<i>doorstroom</i>	--	+-	++
<i>bereikbaarheid openbaar vervoer</i>	++	+-	--
<i>frequentie</i>	++	+-	--
<i>parkeermogelijkheden eigen terrein</i>	--	+-	++
<i>parkeermogelijkheden openbaar gebied</i>	-- (betaald)	+-	++ (gratis)
<i>dichtheid van de voorzieningen</i>	hoog	hoofd functie wonen daartussen andere	voorzieningen geclusterd
<i>mix/diversiteit</i>	hoog	medium	laag
<i>vastgoed/omgeving</i>	gevarieerd	gebouwtypologie sterk	open gebied
	stedelijke uitstraling	afhankelijk van hoofd functie	veel groen
<i>aanwezig industrieel erfgoed</i>	enkelvoudige en dubbele pakhuizen kleinere fabrieken	pakhuiscomplexen vemen fabriekscomplexen bedrijfschalen	silos vemen fabriekscomplexen bedrijfschalen
<i>aantrekkingskracht tijdelijke functie</i>	goede bereikbaarheid OV veel voorzieningen hoge diversiteit en dichtheid dynamiek en levendigheid strategische ligging	goede bereikbaarheid ligging bij knooppunten open locaties	goede bereikbaarheid auto open en groen uitbreidingsmogelijkheden

Figuur 18: Karakteristieken per locatietype

2.4.3 Overige criteria

Uit diverse gesprekken, onderzoeken en voorbeeldprojecten (in paragraaf 2.3) komen de in figuur 19 omschreven criteria naar voren die meegenomen worden in het uiteindelijk te ontwikkelen BTI-model, op basis waarvan de organisatie gewaardeerd wordt.

Procescriteria BTI-model	
1.	Samenwerkingsvorm betrokken partijen. Overlegstructuur, vertrouwen, taakverdeling, risico's, proces en begeleiding, afstemming belangen, betrokkenheid.
2.	Bekendheid met industrieel erfgoed. Adviesorganisaties, wet- en regelgeving, financieringsmogelijkheden.
3.	Grootte van het te ontwikkelen gebied. Rol industrieel erfgoed in geheel.
4.	Draagvlak. Mate van maatschappelijk en politiek draagvlak voor een herbestemming, type initiator (publiek/privaat).

Figuur 19

In hoofdstuk vier wordt verder op het organisatorische kader ingegaan.

3 Tijdelijke vs. definitieve herbestemming

Sinds hun ontstaan worden steden continu aangepast. De stedelijke omgeving bestaande uit gebouwen, infrastructuur en openbaar gebied veroudert technisch en economisch. De oorzaken hiervoor zijn onder andere geografische verschuivingen in standplaatsfactoren, veranderingen in gebruikerseisen en culturele waarden. Omdat stedelijke ruimte schaars is, worden in onbruik geraakte ruimten hergebruikt. Herstructurering behoort tot een belangrijke opgave om te voorzien in de stijgende vraag naar ruimte. Een onderdeel van herstructurering is hergebruik van industrieel erfgoed, uiteenlopend van monumentale gebouwen tot voormalige haven- en industrieterreinen (redres.nl).

Na het toelichten van het verschil tussen herbestemmen en herontwikkelen in paragraaf 3.1, worden in paragraaf 3.2 de spanningsvelden weergegeven die optreden bij het herbestemmen van industrieel erfgoed. Hierbij kan gedacht worden aan karakteristiek vs. nieuw en tijdelijk vs. permanent. In paragraaf 3.3 wordt het tijdelijke herbestemmingsproces omschreven aan de hand van bestaande modellen voor het definitieve herbestemmingsproces. De ervaringen uit de praktijk passeren de revue passeren in paragraaf 3.4. Hierin wordt zowel gekeken naar de Nederlandse situatie als spraakmakende projecten in het buitenland. Op basis van deze gegevens worden in paragraaf 3.5 de criteria opgezet voor het Beslissingsondersteunend model Tijdelijke verhuur Industrieel erfgoed (BTI-model) met betrekking tot de procesgang.

3.1 Herbestemmen of herontwikkelen?

De problematiek van herstructurering van industrieel erfgoed is breed en veelzijdig, de uitvoering vraagt veel tijd. Herstructurering is vaak een langdurig proces met een doorlooptijd van 10 tot 20 jaar waarbij het gaat om het vertalen van problemen van nu in een visie voor de toekomst. De opgestelde visie is bindend maar dient gedurende de tijd wel flexibel vertaald te kunnen worden om de veranderende marktsituatie mee te kunnen nemen. Hierbij dient synergie gevonden te worden tussen het karakteristieke verleden van het gebouw en zijn omgeving en de wensen en eisen van (een) nieuw te plaatsen functie(s). In figuur 20 is de herbestemming van de graansilo Korthals Altes te Amsterdam weergegeven. Door vele organisaties wordt dit project genoemd als hét voorbeeld waar geen goede balans tussen oud en nieuw gevonden is.



Figuur 20: Teveel vanuit financieel perspectief gedacht

Er zijn momenteel weinig vastgoedpartijen die zich structureel bezighouden met herbestemming van industrieel erfgoed. Panden gelegen in een integrale gebiedsontwikkeling worden meegenomen, maar dergelijke situaties worden liever gemeden dan opgezocht. De projecten worden als 'lastig' ervaren.

Uit een interview met een gemeentebestuurder uit Ede, bezig met de ontwikkeling van het Enka-terrein, komt naar voren dat overleg met de overheid geschiedt op vele verschillende niveaus⁵. Hierdoor kan het lang duren voordat overeenstemming is bereikt. Daarnaast bevinden zich in de maatschappij veel organisaties, bouw- en kunsthistorici die door hun eisen een zware financiële belasting op het project kunnen leggen. Ze kijken over de schouder mee en willen allemaal hun zegje doen. Een uitgebreid onderzoek naar nieuwe mogelijke bestemmingen dient gedaan te worden om zowel een passende als lucratieve functie te vinden voor het gebouw en het gebied wat herbestemd wordt.

Groot risico voor een ontwikkelaar

'Nieuwe, economische en rendabele gebruiksmogelijkheden bepalen de toekomst van het industriële monument. Dit zorgt voor uitgebreide en gedetailleerde haalbaarheidsstudies op zowel juridisch, financieel als maatschappelijk gebied nog voordat de daadwerkelijke uitkomst van de ontwikkeling bekend is. Met andere woorden, er wordt er al veel tijd en geld uitgegeven nog voordat men weet of het project überhaupt van start kan en zal gaan en de opbrengsten zal gaan opleveren waar men op hoopt. Het risico voor marktpartijen is hierdoor al in de initiatieffase erg groot' - Ontwikkelaar MAB Westergasfabriek Amsterdam.

Industriële gebouwen komen om verschillende redenen leeg te staan. Door een veranderende maatschappij, economische ontwikkelingen en stedelijke uitbreidingen en vernieuwingen voldoen gebouwen niet meer aan de hedendaagse eisen zodat ze niet in hun huidige functie verder kunnen gaan. En wat dan? Wanneer een gebouw een monumentenstatus heeft verworven, dient er iets met het gebouw te gebeuren om het in zijn oorspronkelijke staat te behouden terwijl er een nieuwe economische impuls aan gegeven wordt. Ook zonder officiële status kan vanuit de gemeente of andere belangengroepen de wens ontstaan het gebouw te behouden.

Er zijn verschillende manieren waarop men met een leegstaande industriële gebouw of complex om kan gaan, voor zowel de tijdelijke situatie als het uiteindelijke definitieve plan. De verschillende begrippen worden in de praktijk veel door elkaar gebruikt. Ter verduidelijking is hier weergegeven wat er onder de diverse begrippen wordt verstaan.

- **Conserveren**

Het instandhouden, behouden of verduurzamen van het gebouw. Hierbij wordt datgene bewaard wat nog in goede staat verkeert en worden er geen aanpassingen of vernieuwingen uitgevoerd aan het object (conserf.nl).

- **Renoveren/restaureren**

Het geheel van alle technische en organisatorische acties die ertoe dienen een bestaand gebouw in een technische staat te brengen, waardoor het aan een nieuw geformuleerd functioneel en/of technisch programma van eisen voor een bepaalde gebruikperiode kan voldoen, zonder dat de oorspronkelijk functionele bestemming gewijzigd wordt [Nijhof & Schulte, 1994].

- **Herbestemmen**

Wijziging van de oorspronkelijk functionele bestemming van een vastgoedobject of een gedeelte daarvan uit het oogpunt van een beoogde (hoger) renderende exploitatie. Het is het resultaat van een aanpassing van het eerdere prestatieniveau zodat voldaan kan worden aan de vraag van een nieuwe potentiële doelgroep [Keeris, 2001].

- **Herontwikkelen**

Het geheel aan activiteiten op organisatorisch, financieel, architectonisch, bouwkundig en installatietechnische niveau met betrekking tot een ingrijpende aanpassing naar de eisen van de tijd van het prestatieniveau van een bestaand vastgoedobject. Hierdoor kan voldaan worden aan de vraag van een nieuwe potentiële doelgroep [Keeris, 2001].

De eerste twee graden van bewaren hebben betrekking op de fysieke eigenschappen van het gebouw en het instandhouden of op niveau brengen hiervan. Het grote verschil tussen conserveren en restaureren is dat het bij conserveren gaat om het in stand houden wat er is, terwijl bij restaureren onderdelen in de vroegere staat worden teruggebracht op een niveau, zoals dat nu vanuit wet- en regelgeving en toekomstige gebruikers gewenst is. De laatste twee begrippen kunnen zowel een tijdelijk als definitief karakter hebben en betreffen het plaatsen van een nieuwe functie in bestaand vastgoed. In geval van herbestemming wordt gedacht vanuit het gebouw en de relatie die deze heeft met een toekomstige gebruiker.

⁵ Afhankelijk van de status van het gebouw.

Bij herontwikkeling wordt voornamelijk gedacht vanuit de gebruiker waarbij minder 'respect' wordt getoond voor het bestaande uiterlijk van het gebouw. De ingrepen in de structurele aard van het pand zijn groot. Het gaat hier om het goed inpassen van de nieuwe functie waarbij het gebouw in veel gevallen wordt gezien als een manier om zich te onderscheiden in de hedendaagse architectuur. In dit onderzoek wordt de nadruk gelegd op de *herbestemming van gebouwen*. Om het verschil te verduidelijken tussen herbestemmen en herontwikkelen, worden in figuur 21 twee gebouwen genoemd: het herontwikkelde gebouw Vertigo op het terrein van de Technische Universiteit Eindhoven en het herbestede DAF Museum in Eindhoven.

Herontwikkeling of herbestemming?

Herontwikkeling



Het Vertigo gebouw op het Technische Universiteitsterrein in Eindhoven, waar de afdeling Bouwkunde gehuisvest is.

Het oude casco is hier voorzien van een compleet nieuwe glazen gevel. In het interieur zijn nog de grote portalen en de betonnen kernen aanwezig als herkenbare eigenschap, maar een grote doorbraak in de bovenste vier verdiepingen is gemaakt om voldoende ruimtelijkheid en licht in het ontwerp voor de nieuwe functie te krijgen.

Herbestemming



DAF Museum te Eindhoven, het gebouw van de voormalige stoombierbrouwerij De Valk, bouwjaar 1884. Later de huisvesting van de ijsfabriek Coolen & Co. Achter dit gebouw begon Huub van Doorne in 1928 een constructiewerkplaats, het begin van de DAF fabrieken. In 1931 verhuisde hij naar een andere werkplaats. Het pand is nu een Rijksmonument waar het DAF-museum gevestigd is. Het gebouw is in ere hersteld waarbij het uiterlijk en het interieur zoveel mogelijk behouden zijn.



Figuur 21: Voorbeelden van een herontwikkeld en herbested gebouw

Ter Velde (1999) heeft voor de vier genoemde methoden diverse voor- en nadelen omschreven. Hij heeft extra onderscheid gemaakt tussen tijdelijk en definitief herbestemmen van gebouwen. In figuur 22 staan deze weergegeven.

Voor- en nadelen per vorm van behoud		
Fase	Voordelen	Nadelen
Conserveren	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Het gebouw wordt behouden tegen lage kosten wat de ontwikkelaar tijd verschaft om te bedenken wat er met het gebouw moet gebeuren. ◦ Tegengaan van verval en achteruitgang. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Het gebouw wordt niet geschikt gemaakt voor een nieuwe functie en kan dus ook niet tijdelijk in gebruik genomen worden.
Renoveren	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Verlengen van de levensduur van het gebouw. ◦ Uitstellen van verpaupering. ◦ Kleinere kans op het in onbruik raken van het gebouw. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Bepaalde onderdelen vervangen kan kostbaar en/of ongewenst zijn.
Tijdelijk herbestemmen	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Genereren van opbrengsten. ◦ Sociale veiligheid in nabijheid van het gebouw. ◦ Flexibiliteit in gebruik en beheer. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ De functieverandering is slechts van tijdelijke aard. ◦ Relatief hoge kosten voor tijdelijkheid. ◦ Er spelen vele aspecten mee die de haalbaarheid / voordelen van de tijdelijke herbestemming kunnen beïnvloeden.
Definitief herbestemmen	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Gebouw aanpassen aan de eisen en wensen van de nieuwe gebruiker. ◦ Duurzaamheid: behoud van een gebouw. ◦ Behoud identiteit bebouwde omgeving. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Ingrep kost tijd, resulterend in vertraging van beschikbaarheid van de ruimte, mislopen inkomsten. ◦ Op korte termijn gezien de meest kostbare optie.
Herontwikkelen	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Meer vrijheid in aanpassen gebouw voor nieuwe functie door minder beleid betreffende behoud van bepaalde onderdelen van het gebouw. ◦ Duurzaamheid: behoud van een gebouw. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Verdwijnen identiteit van het gebouw. ◦ Langdurig proces.

Figuur 22

3.2 Spanningsvelden

Het herbestemmen van industrieel erfgoed brengt diverse spanningsvelden met zich mee. Door Nijhof & Schulte (1994) worden onderstaande spanningsvelden beschreven:

1. schaalniveau
2. tijdelijk versus permanent
3. integraal versus gedeeltelijk
4. lichte versus zware ingrepen
5. karakteristiek gebouw versus nieuwe functie

3.2.1 Schaalniveau

Een herbestemming speelt zich af op verschillende schaalniveaus, variërend van één complex tot een complete regio. Op gebouwniveau worden de karakteristieken van het gebouw bepaald zodat het in zijn bestaande context optimaal behouden kan worden. Bij een wijk of een gebied kan het gaan om een binnenstedelijke herstructurering van een industriegebied of een buitengebied dat in onbruik is geraakt, bijvoorbeeld havengebieden. Het gehele gebied wordt gekarakteriseerd waarbij uitstraling en gevoel een belangrijke rol spelen. Kranen, schoorstenen en oude spoorwegen (roerend en infrastructureel erfgoed) worden als sferbepalende elementen in de gebiedsontwikkeling meegenomen. In figuur 23 zijn per schaalniveau verschillende voorbeelden weergegeven.



Figuur 23: Voorbeelden industrieel erfgoed

Dit onderzoek richt zich op individuele industriële gebouwen die in hun waarde worden beoordeeld door ze te bezien in een totale gebiedsontwikkeling. De invloed van de omgeving en de markt op de nieuwe ontwikkelingen van het gebouw worden meegenomen in keuze van herbestemming en ook de waarde die het gebouw voor het gebied kan betekenen wordt aangehaald. Er dient een goede afstemming gevonden te worden tussen de te behouden oude gebouwen en de nieuwbouw. Stedenbouwkundig moet het gebied op de naastgelegen wijken worden aangesloten waarbij extra aandacht gegeven dient te worden aan het openbare gebied en de infrastructuur.

3.2.2 Tijdelijk vs permanent

Bij het herbestemmen van een leegstaand gebouw kan een ontwikkelaar diverse strategieën voeren. Hij kan kiezen het gebouw tijdelijk leeg te laten staan (conserveren) om te kijken wat de tijd hem brengt. Ook kan hij het pand tijdelijk invullen in afwachting van een definitieve herbestemming. Door diverse ontwikkelingen in de markt is de *behoefte aan het tijdelijk invullen van industrieel erfgoed de laatste jaren toegenomen* [Conference Industrial Heritage, 2006].

Tijd

- De tijd die nodig is een gebied te herontwikkelen is opgelopen van een aantal jaar naar tientallen jaren (15-20 jaar), mede veroorzaakt door de toename in schaalgrootte. Eigenaren en gemeenten kunnen het zich niet veroorloven dergelijke grote gebieden lang leeg te laten staan terwijl de vraag naar ruimte binnen bebouwd gebied toeneemt.
- Fasering en zo het geleidelijk in de markt brengen van nieuwe functies is nodig, omdat lokale of regionale markten het aantal nieuwe m² niet ineens kunnen opnemen.
- Het neemt veel tijd in beslag definitieve plannen te maken en vaak wordt pas in een laat stadium bepaald welke functie er uiteindelijk in het gebied geplaatst gaat worden. Wanneer de ruimten tijdelijk worden ingevuld, geeft dit de ontwikkelaar/eigenaar tijd om onderzoek te doen, draagvlak te creëren en de overheid achter zich te krijgen.

Pilot

- Tijdelijke bestemmingen kunnen als experiment/concept worden gebruikt om de kans van slagen in een definitieve situatie te bepalen.

Draagvlak

- Tijdelijke invullingen brengen mensen naar de industriële gebouwen in plaats van ze af te schrikken door een groot terrein met hekken er omheen. De gebouwen en het gebied worden bekend gemaakt in de markt.

Maatschappij

- De tijdelijk beschikbare ruimte geeft functies die niet in staat zijn marktconforme huur te betalen, de kans om een goedkope werk- of woonruimte te huren. Het gaat hierbij vaak om startende ondernemingen, creatieve organisaties en starters op de woningmarkt.

Verpaupering

- Uit vele voorbeelden wereldwijd blijkt dat tijdelijke invulling een oplossing is voor kraak waarbij vandalisme en verval wordt tegengegaan.

Financieel

- Opbrengsten genereren om renteverliezen te compenseren zonder grote investeringen.

Overeenkomsten en verschillen

Er zijn diverse voorbeelden in de praktijk te vinden waarbij een industrieel gebouw tijdelijk gebruikt wordt. De redenen hiervoor zijn sterk uiteenlopend. Volgens Nooijen (2005) komt het tijdelijk herbestemmen van gebouwen op een bepaald aantal punten overeen met permanente herbestemming en zijn er verschillen te zien op andere gebieden. Als overeenkomsten kunnen genoemd worden:

- Er moet onderzoek naar het draagvlak worden gedaan.
- Het gebouw moet dusdanig getransformeerd worden dat het voldoet aan de regelgeving die een nieuwe functie met zich mee brengt.
- Er dient rekening gehouden te worden met de eisen en wensen van de betrokken partijen.

Een verschil is dat bij het permanent herbestemmen wordt ingezet op een zo lang mogelijke levensduur voor de nieuwe functie terwijl de tijdelijke herbestemming voor maximaal vijf jaar geldt. De oorzaak hiervan is dat er vanuit wet- en regelgeving voor maximaal deze periode een vrijstelling voor tijdelijke verhuur verleend kan worden. Daarnaast kan gemakkelijker vrijstelling worden gekregen voor een gewenste functie vanuit het bestemmingsplan, waardoor in de tijdelijke fase meer functies mogelijk zijn dan in het definitieve plan [Nooijen, 2005]. Andere verschillen zijn:

- Tijdelijke bouwkundige ingrepen brengen specifieke kennis en voorwaarden met zich mee.
- Door het tijdelijke karakter heeft men te maken met een afwijkende financieringsconstructie met verschillen in onder andere de investeringskosten, exploitatietermijn en het aankoop-/verhuurbedrag van een pand.
- Het gebouw heeft bij herbestemmen een andere juridische status.

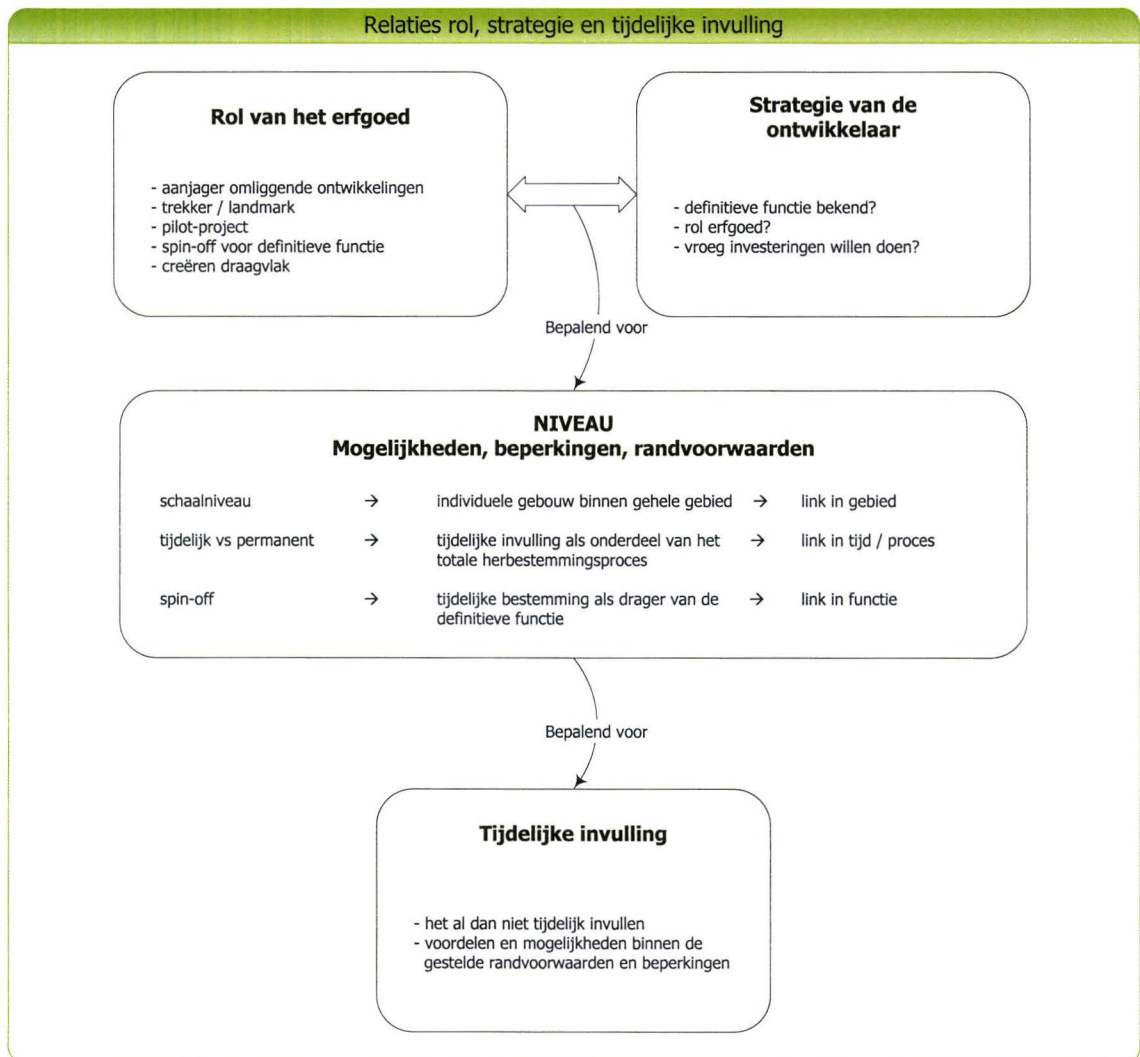
Rol van het erfgoed in de totale ontwikkeling

Het al dan niet plaatsen van een tijdelijke invulling is afhankelijk van vele verschillende factoren die het slagen ervan bepalen. Deze kunnen omschreven worden als de succes- en faalfactoren en vallen binnen uiteenlopende aandachtsgebieden zoals het gebouw zelf, de locatie waarin het gelegen is en de intentie van de ontwikkelaar. Belangrijk hierbij is de rol die het industriële erfgoed in het totale herbestemmingsproces gaat krijgen. Gaat het hier om het vervullen van een functie op de achtergrond of gaat het industriële erfgoed gebruikt worden als de aanjager van het totale herbestemmingsproces? De eventuele link die tussen de tijdelijke en definitieve functie gelegd kan worden en de voordelen die een ontwikkelaar daarmee kan behalen, zijn hier sterk van afhankelijk.

Na het bekijken van de succes- en faalfactoren uit bijlage 6 en de eerder genoemde voor- en nadelen van de herbestemming van industrieel erfgoed, blijkt dat het tijdelijk invullen van industrieel erfgoed op drie verschillende manieren iets kan betekenen en voordelen/mogelijkheden kan bieden voor een ontwikkelaar:

1. het individuele gebouw binnen het gehele gebied → link in gebied
2. de tijdelijke invulling als onderdeel van het gehele herbestemmingsproces → link in tijd/proces
3. de tijdelijke bestemming als drager voor een definitieve functie → link in functie

De relaties die gelegd kunnen worden tussen de rol van het erfgoed in een totale herontwikkeling, de strategie van de betrokken ontwikkelaar en de mogelijkheden van tijdelijke verhuur, staan weergegeven in figuur 24.



Figuur 24

3.2.3 Integraal vs gedeeltelijk

Bij aanwijzing van gebouwen als monument wordt vaak het gehele complex aangewezen waarbij belangrijke karakteristieken worden geformuleerd. Voor enkelvoudige objecten zoals pakhuizen is dit veelal ook haalbaar. Een groter probleem treedt op bij bedrijfscomplexen. Deze kennen een grote verscheidenheid aan gebouwen in ouderdom, volume, constructie, staat van onderhoud en gebruikswaarde en vormen in veel gevallen een labyrint van aan elkaar gebouwde onderdelen, binnenplaatsen en bijgebouwtjes. Integraal behouden van dit soort complexen is in de praktijk bijna niet haalbaar gebleken. Voorbeelden hiervan zijn het Enka-terrein in Ede, het Cereol-terrein in Utrecht en Strijp S in Eindhoven.

Er dient bij een herbestemming door de diverse belanghebbenden goed geïnventariseerd te worden welke gebouwen niet of minder bruikbaar zijn voor een potentiële nieuwe gebruiker, gebouwen die verkeerd zijn gelegen, die te vervallen zijn of waarvan de cultuurhistorische waarde dan wel de architectonische waarde ten opzichte van de andere gebouwen minimaal is. Veel van deze projecten kunnen alleen gerealiseerd worden wanneer een substantieel deel wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw om de grondexploitatie sluitend te maken. In figuur 25 is een voorbeeld te zien van het Céramique-terrein in Maastricht. De balans tussen behoud van een terrein en de vervangende nieuwbouw is hier te ver doorgeschoten naar nieuwbouw. Hierdoor is het originele karakter van het gebied met de bijbehorende uitstraling verloren gegaan.



Figuur 25: Voorbeeld balans tussen behoud en omliggende nieuwbouw

3.2.4 Lichte versus zware ingrepen

Herbestemming kan zich binnen een grote bandbreedte afspelen wanneer gekeken wordt naar de mate van wijzigingen in het interieur en exterieur. Het kan gaan van minimaal cascoherstel tot complete renovatie van het gehele gebouw. Bij tijdelijk herbestemmen is de mate van herbestemming afhankelijk van de keuze die de ontwikkelaar in het te lopen herbestemmingsproces maakt. Aan de ene kant kan er vanuit de onzekerheid van een definitieve bestemming, gekozen worden voor zo min mogelijk aanpassingen aan het interieur en exterieur. De aanpassingen die in dit geval gedaan worden dienen flexibel te zijn en/of moeten relatief gemakkelijk weer verwijderd kunnen worden. Wanneer er echter specifiek gekozen wordt voor een duidelijke link tussen de tijdelijk en de al bekende definitieve herbestemming, kan een ontwikkelaar ervoor kiezen wel al grotere investeringen te doen gedurende de eerste tijdelijke fase van het totale herbestemmingsproces.

3.2.5 Karakteristiek versus nieuw

Bij een herbestemming ontstaat er een spanningsveld tussen het gebouw en de nieuwe bestemming. Industriële gebouwen zijn voor een specifieke functie gebouwd met de daarbij aansluitende vormgeving. Deze dimensionering is bepalend voor de nieuwe te plaatsen functie met zijn eigen behoeftes, eisen en wensen. Soms kan het exterieur volledig behouden worden, in een aantal gevallen dienen er meer bouwkundige aanpassingen gedaan te worden om de nieuwe functie in het gebouw te laten passen. Hierbij dient een keuze gemaakt te worden tussen juist het opzoeken van die spanning door contrasterende elementen (ook met de nieuwbouw uit de omgeving) of juist het opzoeken van de synergie waarbij het oorspronkelijke volledig intact gelaten wordt. Vaak is dit ook afhankelijk van de mogelijkheden binnen de aanwezige wet- en regelgeving.

3.3 Het tijdelijke herbestemmingsproces

Om het tijdelijke herbestemmingsproces in beeld te brengen en de aspecten te bepalen die van belang zijn, worden diverse methodieken met betrekking tot het definitieve herbestemmingsproces besproken.

- Het OHG-model relatie tussen het bouw- en herbestemmingsproces
- Van Schalkwijk fasen definitief herbestemmingsproces
- Van Tienen fasen definitief herbestemmingsproces
- Herbestemmingswijzer fasen functiebeplanning (definitief)

3.3.1 Bestaande methodieken en modellen

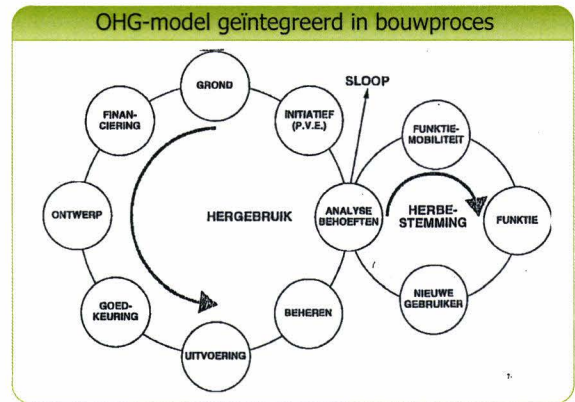
OHG-Model (2001)

Om de werking van het herbestemmingproces te verduidelijken dient gedacht te worden vanuit het bouwproces dat onderstaande fasen omvat:

1. nemen van initiatief tot een bouw
2. beschikbaar stellen van de grond
3. vervaardigen van het ontwerp
4. financieren van proces en gebouw
5. uitvoering

Om van een lineair proces naar een cyclisch proces te gaan worden twee fasen toegevoegd:

6. het verlenen van goedkeuring door de overheid
7. het beheren

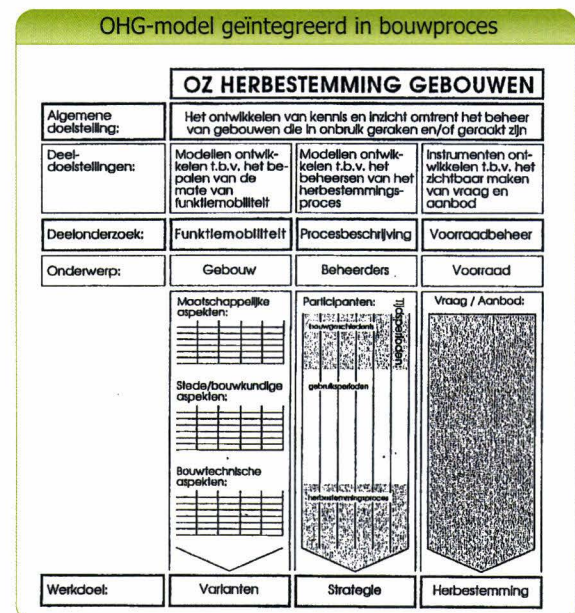


Figuur 26

In de beheerperiode gaat men nadenken over renovatie en herbestemming. Vanuit dit oogpunt is het OHG-model ontwikkeld door het Onderzoekscollectief Herbestemming Gebouwen op de Technische Universiteit Eindhoven in samenwerking met het Projectbureau Industrieel Erfgoed (PIE). In figuur 26 zijn de fasen van het bouwproces weergegeven, waarbij de rechtercikel het OHG-model voorstelt. Het OHG-model heeft als doel een bestaand gebouw en zijn omgeving te analyseren (gebruiks- en aanpassingsmogelijkheden) om daarmee een passende herbestemming te vinden. Het model bestaat uit drie deelonderzoeken. In figuur 27 zijn deze schematisch weergegeven.

- a. funktiemobiliteit
 - de karakteristiek van het aanbod bepalen met als doel de herbestemmingmogelijkheden weer te geven op basis van de maatschappelijke, (steden) bouwkundige en bouwtechnische aspecten
- b. procesbeschrijving
 - bepalen onder welke hoedanigheid en omstandigheid het aanbod kan plaatsvinden → strategie
- c. voorraadbeheer
 - de mate van acceptatie op de markt bepalen

In dit model wordt uitgegaan van de mogelijkheden van het aanbod en het proces dat benodigd is om het gebouw voor de diverse gebruiksmogelijkheden te transformeren. Als laatste wordt naar de gebruiker en de behoefte in de markt gekeken.

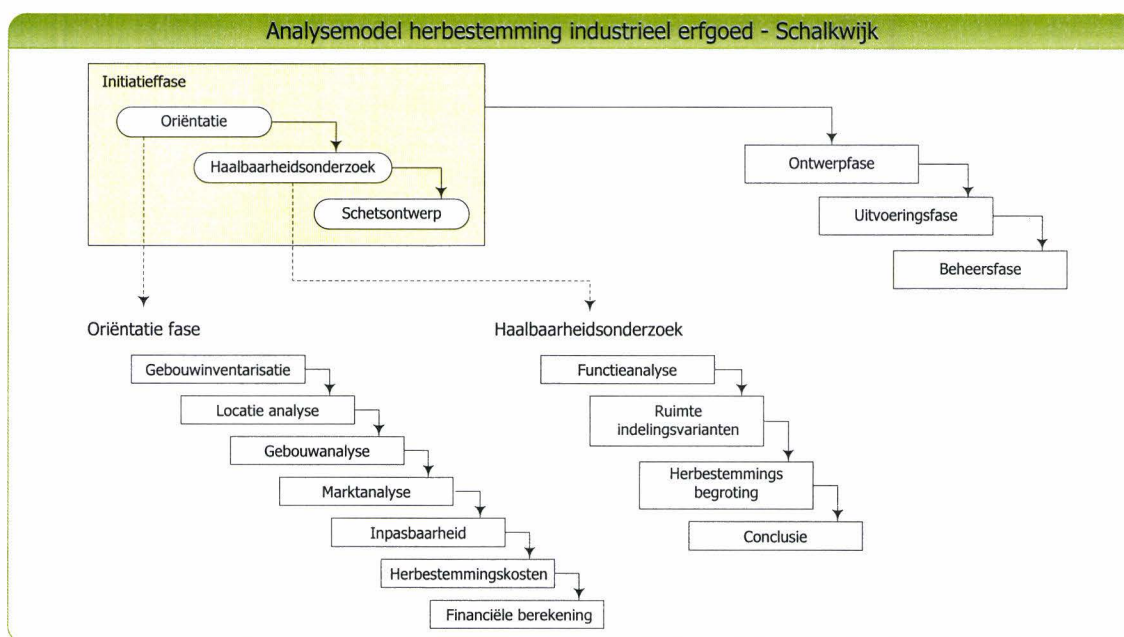


Figuur 27

Het OHG-model kan binnen het totale herbestemmingsproces in de initiatieffase worden geplaatst. Binnen deze fase worden diverse haalbaarheidsstudies verricht waarbij alle bij een herbestemming betrokken aspecten worden geanalyseerd. Hiermee kan onder andere de mogelijkheden en de waarde van het gebouw bij een bepaalde herbestemming worden bepaald.

Van Schalkwijk (1999)

Van Schalkwijk legt in zijn analysemodel de nadruk op de initiatieffase. In figuur 28 staat het analysemodel van Van Schalkwijk in een stroomdiagram weergegeven. Het doel van deze methode is het per fase laten afvallen van herbestemmingmogelijkheden. Er wordt gestart met de inventarisatie van het aanbod waarna de locatie geanalyseerd wordt. Tijdens de gebouwanalyse worden de prestaties van het gebouw gemeten aan de eisen die gesteld worden door nieuw te plaatsen functies. Hierna wordt bekeken of er vraag is naar de ontwikkelde concepten in de markt. Na het bepalen van de inpasbaarheid wordt een financiële berekening gemaakt. Pas in de tweede fase wordt een haalbaarheidsstudie gedaan.

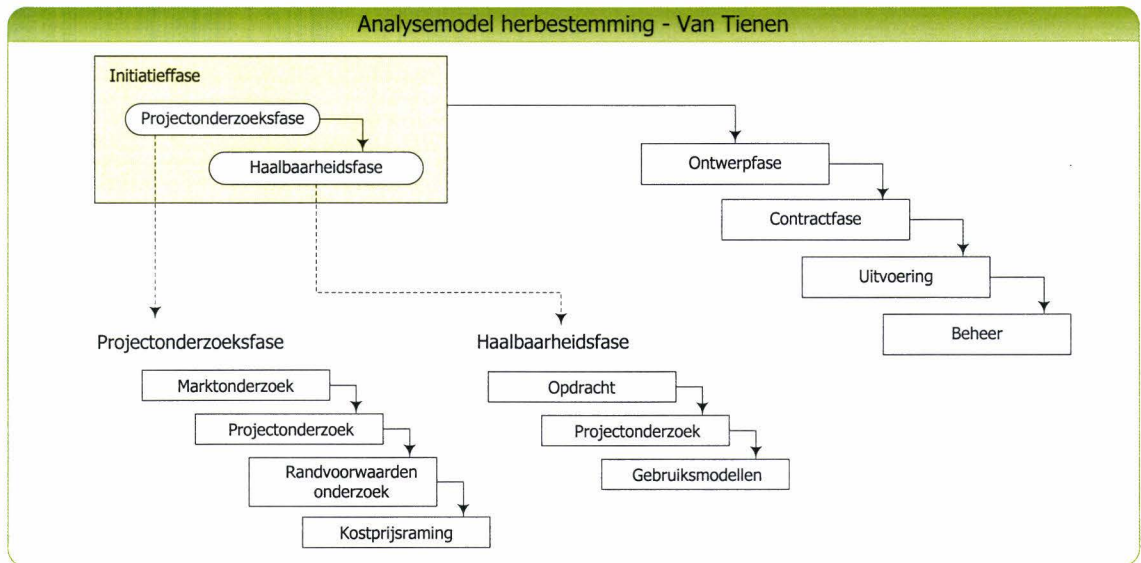


Figuur 28

Van Tienen (1996)

Door Van Tienen worden vijf fasen onderscheiden in het herbestemmingsproces: de initiatieffase, ontwerpfase, contractfase, uitvoering en beheer. In de initiatieffase ligt de afweging en besluitvorming van hergebruik, waaronder de functiekeuze. Deze wordt opgedeeld in een projectonderzoeksfase en een haalbaarheidsfase. In de projectonderzoeksfase wordt gekeken binnen welke randvoorwaarden het project uitgevoerd dient te worden. Ook wordt bepaald of en hoe er een koppeling gelegd kan worden tussen het lege gebouw en huisvestingzoekenden. De haalbaarheidsfase wordt alleen opgestart wanneer uit deze eerste fase een positieve conclusie volgt. In figuur 29 is het analysemodel van Van Tienen weergegeven.

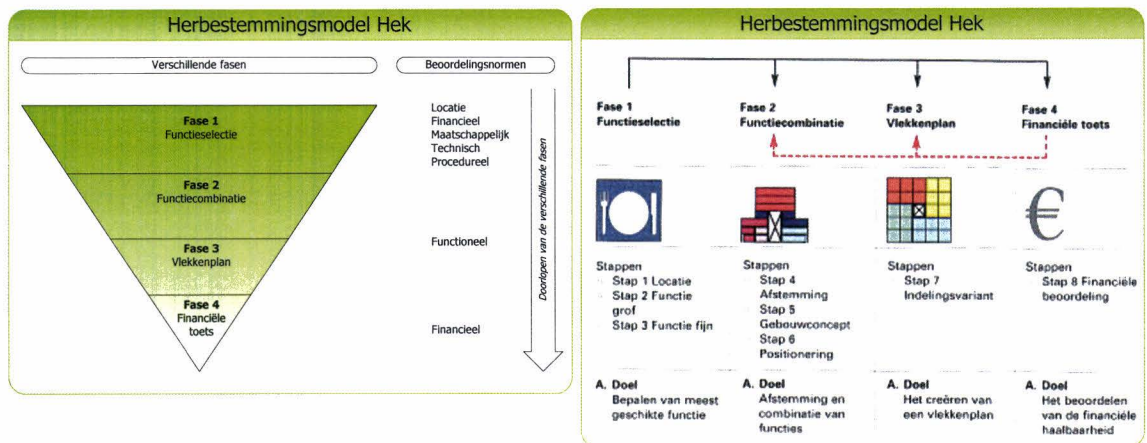
Opgemerkt dient te worden dat dit een zeer omvangrijke aanpak is en veel kosten genereert alvorens bekend is of een herbestemming van de grond komt. Daarnaast wordt er van uitgegaan dat er een opdrachtgever is met een bepaalde behoefte, op zoek naar een bestaand pand. Ook worden binnen deze methodiek verschillende begrippen en criteria niet eenduidig omschreven.



Figuur 29

Hek (2004)

De eisen die diverse bestemmingen aan een gebouw stellen kunnen zeer uiteen lopen en spelen in een eerdere fase bij de herbestemmingkeuze voor industrieel erfgoed een rol dan door Schalkwijk en het OHG-model aangeven. Van Tienen heeft het marktonderzoek wel in de eerste fase van het proces geplaatst. Door in een beginfase alleen vanuit het aanbod te denken kan het gebeuren dat sommige functies al uitgesloten worden wanneer men ervan uitgaat dat de wijzigingsmogelijkheden van het gebouw beperkt zijn. Door in een eerdere fase de vraagzijde mee te nemen in het denkproces, wordt verder nagedacht over mogelijke inpassingen in het 'starre' her te bestemmen industriële gebouw en de combinaties van diverse functies hierin. Door Hek is een model opgezet voor de definitieve herbestemming van gebouwen, waarbij gekeken is vanuit de functiemogelijkheden. Het doel is op basis van globale gegevens van het gebouw en zijn locatie de juiste nieuwe functie of functiemix te vinden. Hieruit kan de waarde van het gebouw bepaald worden. Per fase worden verschillende stappen genomen waardoor er gedurende het proces functiemogelijkheden afvallen. In figuur 30 staat het stappenplan van Hek weergegeven.



Figuur 30

Bij het doen van marktonderzoek en het hieruit bepalen van de geschikte functie, zijn stappen één tot en met vier essentieel. Stappen vijf, zes en zeven, het positioneren van de functie in het gebouw ten opzichte van andere functies, zijn bij een tijdelijke invulling minder van belang. De aanwezigheid van andere functies en voorzieningen in de directe omgeving van het gebouw zijn zeker van belang in de kans van slagen van een tijdelijke functie, maar hoeven niet persé in het gebouw zelf gelegen te zijn. Daarnaast is het model gericht op definitieve invulling.

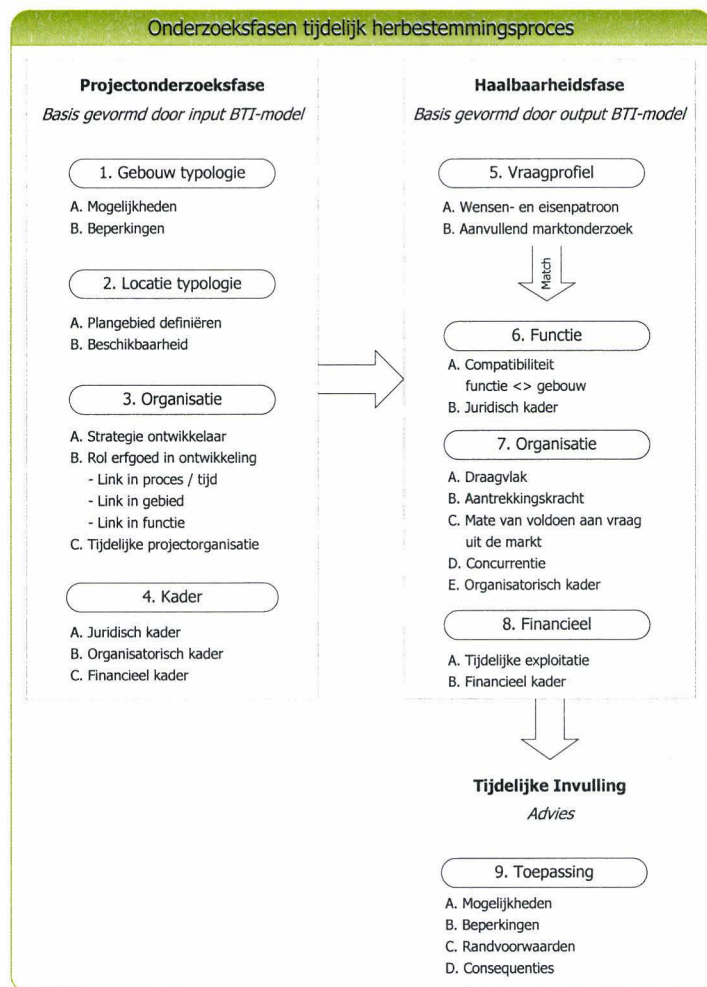
3.3.2 Schema tijdelijk herbestemmingsproces

Dit afstudeeronderzoek richt zich op de initiatiefase van het herbestemmingsproces. Hierin wordt bepaald voor welke functies het gebouw geschikt is en welke voorwaarden tijdelijke invulling stelt op juridisch, organisatorisch en financieel vlak. Uitgangspunten voor de samenstelling van het schema zijn:

- Het aspect tijdelijkheid wordt vanaf stap één in alle overwegingen meegenomen.
- Er wordt gedacht vanuit de vraagzijde, de strategie van de ontwikkelaar en de rol die het erfgoed in de totale ontwikkeling speelt (weergegeven in figuur 24).

Het doel van dit schema is de onderzoeksfases van het tijdelijke herbestemmingsproces inzichtelijk te maken waarbij per fase aangegeven wordt welke stappen ondernomen moeten worden.

Figuur 31



Daarnaast geeft het aan waar Beslissingsondersteunend model Tijdelijke verhuur Industrieel erfgoed (BTI-model) in het proces geplaatst wordt en uit welke onderdelen het moet bestaan. Er wordt in het schema onderscheid gemaakt in twee deelfases: de projectonderzoeksfase en de haalbaarheidsfase. De input van het BTI-model vormt de basis van de projectonderzoeksfase, de output vormt de basis voor de haalbaarheidsfase. In figuur 31 staan de onderzoeksfases weergegeven.

Projectonderzoeksfase

In de projectonderzoeksfase omvat de randvoorwaarden waarbinnen de tijdelijke herbestemming uitgevoerd moet worden. In *stap 1 en 2* wordt gestart met het in beeld brengen van het aanbod, bestaande uit het gebouw en de locatie. Een ontwikkelaar wordt hierbij geholpen door de in hoofdstuk 2 opgezette gebouw- en locatieprofielen. In *stap 3* wordt de benodigde projectorganisatie bepaald. Hierin wordt omschreven wie de actoren zijn, waar de verantwoordelijkheden en risico's liggen en hoe de overlegstructuur in elkaar zit. De laatste fase in de projectonderzoeksfase bestaat uit het kader voor tijdelijke invulling en omvat de randvoorwaarden (*stap 4*) waarbinnen de bevindingen uit stap één tot en met drie geplaatst moeten worden. In hoofdstuk vier wordt nader op dit kader ingegaan.

Haalbaarheidsfase

In hoofdstuk 5 van dit onderzoek, worden voor verschillende bestemmingsgroepen profielen voor een 'gewenst gebouw' opgezet. In *stap 5* van dit schema worden de bevindingen uit de projectonderzoeksfase langs de in dit onderzoek ontwikkelde vraagprofielen gelegd. De vraagprofielen kunnen hier aangevuld worden met marktonderzoek om de aanwezigheid van de geschikte doelgroep(en) in de lokale markt te bepalen. Zo kan in een zeer vroeg stadium een mogelijke (mis)match van nieuw te plaatsen bestemmingen worden bepaald.

In *stap 6* wordt bij de functionele en technische haalbaarheid de compatibiliteit van een functie met het gebouw onderzocht binnen het juridische kader. In *stap 7* wordt weergegeven hoe het gebouw in de markt staat en het organisatorische kader uitgewerkt, waarna in *stap 8* een financiële haalbaarheidsanalyse volgt. Uiteindelijk worden in *stap 9* de mogelijkheden, beperkingen, randvoorwaarden en consequenties van de gemaakte beslissingen met betrekking tot tijdelijke verhuur weergegeven.

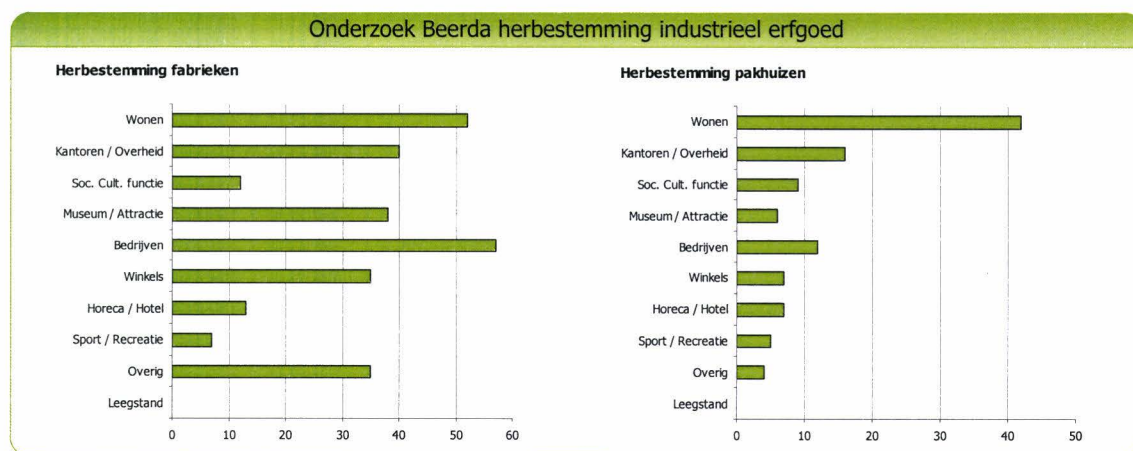
3.4 Ervaringen uit de praktijk

Zoals omschreven in paragraaf 2.1 zijn landen rondom Nederland vroeger de industrialisatie ingegaan. Men is hierdoor eerder in aanraking gekomen met de problematiek van leegstaande panden en de daardoor benodigde herstructurering. Ze zijn vaak verder in hun ontwikkelde beleid betreffende herbesteding van industrieel erfgoed dan Nederland. Uit paragraaf 2.3 blijkt dat er bij vele partijen een gebrek aan kennis en expertise is met betrekking tot dit onderwerp. Men kan nog veel leren van het buitenland. Ook in Nederland zijn verschillende succesvolle herbestedingen te zien waar geleerd van kan worden. Door bij een herbestedingsproces voorbeeldprojecten uit het buitenland en geslaagde projecten in Nederland te bekijken, kunnen problemen bij nieuwe projecten worden voorkomen of verminderd worden doordat eerder oplossingen aangedragen kunnen worden.

3.4.1 *Herbestedingsmogelijkheden industrieel erfgoed in Nederland*

Er zijn vele verschillende typen industrieel erfgoed waarvan het grootste gedeelte gevormd wordt door bedrijfsgebouwen. Volgens onderzoeken van zowel Beerda (1993), Nijhof & Schulte (1994) als door Redres Herontwikkeling⁶ (2006) wordt de categorie 'bedrijfsgebouwen/fabrieken' aangewezen als het type waar de meeste problemen optreden bij herbesteding. Dit komt onder andere door het moeilijk plaatsen van nieuwe functies door de complexe gebouwworm, het aanbod van veel m² en m³ en de lage waardering op maatschappelijk gebied. Het succes van een tijdelijke invulling ligt in de uiteenlopende functiemogelijkheden, juist door de aanwezigheid van een complexe vormgeving. De tweede categorie in grootte wordt gevormd door 'pakhuisen', die door hun eenvoudige vorm en afmeting en vaak goede ligging makkelijker worden herbestedend.

Uit het onderzoek van Beerda blijkt dat bij herbesteding van pakhuisen vaak voor 'wonen' als nieuwe functie wordt gekozen. Dit geldt ook voor vele andere categorieën zoals kazernes, kloosters en ziekenhuizen. Bij bedrijfsgebouwen en fabriekscomplexen zijn meer uiteenlopende nieuwe bestemmingen te zien. Dit kan als een kans worden gezien. In figuur 32 zijn de resultaten van het onderzoek van Beerda weergegeven, waarin een opsomming is gegeven van praktijkvoorbeelden gerangschikt naar hun nieuwe functie.



Figuur 32: *Praktijkvoorbeelden naar nieuwe functie gerangschikt*

⁶ Een bureau wat zich specifiek bezighoudt met de herbesteding van industrieel erfgoed.

3.4.2 Internationaal erfgoed

Het Charter van Venetië (1964)

Het groeiende besef dat de historische monumenten het gezamenlijk cultureel eigendom van de mensheid zijn, heeft ertoe geleid dat men is gaan zoeken naar een formulering op internationaal niveau van de uitgangspunten voor hun instandhouding en herstel. De uitvoering wordt aan de afzonderlijke landen overgelaten. Op het tweede internationale congres van architecten en technici op het gebied van monumentenzorg te Venetië in 1964 zijn de uitgangspunten in een document neergelegd, het *Charter van Venetië*. Dit is het meeste algemeen aanvaarde internationale document, waarin de basisprincipes voor een adequaat erfgoedbeleid zijn samengevat. Vele organisaties en instanties die zich bezighouden met het behoud van monumenten en specifiek hierin het industriële erfgoed, hebben hun beleid en richtlijnen opgezet vanuit de voorwaarden zoals deze staan omschreven in dit document. Volgens het Charter van Venetië verdient het de voorkeur dat monumenten in gebruik blijven, vaak niet in de functie waarvoor het gebouw oorspronkelijk ontworpen is. In *bijlage 7* is de Nederlandse vertaling van het document weergegeven. De belangrijkste opmerkingen met betrekking tot industrieel erfgoed zijn:

- Bij herbestemming dient beroep te worden gedaan op alle beschikbare kennis en technische mogelijkheden.
- Gezocht moet worden naar een maatschappelijk nuttige bestemming binnen de karakteristieken van het bestaande gebouw.
- Het gebouw gezien moet worden binnen zijn omgeving, welke ook behouden dient te worden in overeenkomstige schaal.

Werelderfgoed

Werelderfgoed is de naam van zaken op aarde die van uitzonderlijke universele waarde worden beschouwd voor de mensheid. Deze zaken zijn ingeschreven op de Lijst van het Werelderfgoed van UNESCO (de World Heritage List⁷) om te worden beschermd, zodat toekomstige generaties er net zo van kunnen genieten als wij. Er zijn 812 'sites' ingeschreven, waarvan zes in Nederland⁸ waarvan er één industrieel erfgoed is: Woudagemaal gemeente Lemsterstad in Friesland. De Van Nelle fabriek in Rotterdam staat weergegeven op de voorlopige lijst. Hieruit blijkt dat industrieel erfgoed, toch gezien als 'het nieuwe type monument', in belang toeneemt.

Duitsland en Engeland

Bij de herbestemming van industrieel erfgoed is het belangrijk te leren van het buitenland waar al meerdere succesvolle herbestedingsprojecten met industrieel erfgoed van de grond zijn gekomen. Voornamelijk in Engeland (Londen en Manchester) en Duitsland (het Ruhrgebied) zijn zeer succesvolle herbestedingsprojecten te zien van industrieel erfgoed: van individuele gebouwen tot complete gebieden. Uit een gesprek met de ontwikkelaar van het plangebied Strijp S in Eindhoven blijkt, dat er gedurende de planontwikkeling excursies hebben plaatsgevonden naar projecten in het buitenland waaronder Duitsland. Niet alleen om de succesverhalen te zien, maar ook de problemen die ze hebben ondervonden. Bij andere bezochte projecten in Nederland blijkt dat, zeker bij diegene die wat kleiner in schaal zijn, dit niet is gedaan. De toegevoegde waarde wordt er niet van gezien, terwijl deze landen veel verder zijn in hun ervaringen met herbesteding van industrieel erfgoed. In figuur 33 staan twee spraakmakende voorbeelden weergegeven om een idee te krijgen van de mogelijkheden en de schaal waarop herbestedingen daar al plaatsvinden: het Landschapspark in Duisburg te Duitsland en de wijk Ancoats in Manchester UK, welke bekend staat als de eerste industriële binnenstad in de wereld.

Een belangrijk voorbeeld van tijdelijke huisvesting is te zien in de beheerorganisatie opgezet voor Old Spitalfields Market in Londen. De gemeente heeft hier in afwachting van een herstructureringsopgave een permanente organisatie opgezet die het gebied een tijdelijke herbesteding heeft gegeven. De organisatie heeft allerlei tijdelijk vrijkomende ruimten in de aanbidding, waar kleinschalige bedrijvigheid in gehuisvest wordt. Ze noemen alle activiteiten die er plaatsvinden de 'verborgen juwelen' die door het publiek gevonden moeten worden. In Nederland is dit ook mogelijk.

⁷ Een overzicht van de lijst is te vinden op de site www.unesco.org

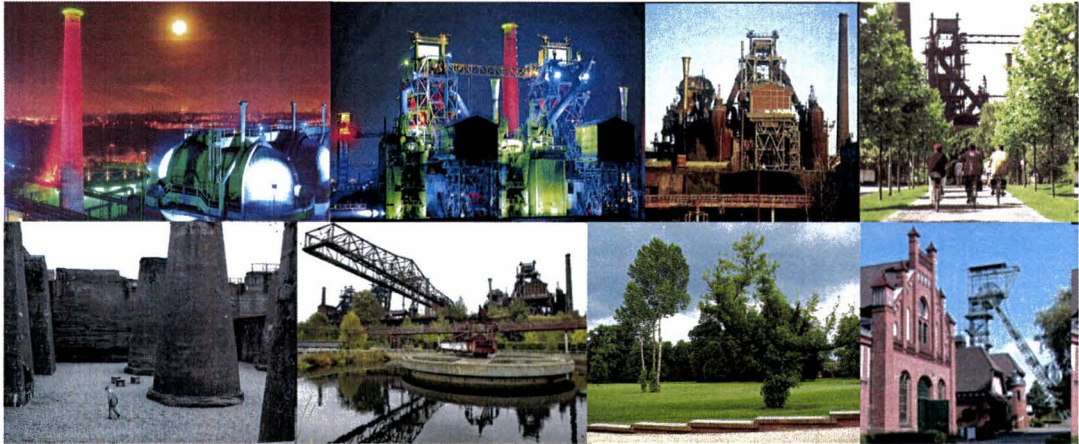
⁸ Deze projecten staan uitgebreid omschreven op de site van Stichting Platform Werelderfgoed Nederland www.werelderfgoed.nl

Wanneer je weet dat ruimten tijdelijk onbezet blijven dien je zorg te dragen voor een permanente organisatie die nieuwe bedrijvigheid vestigt in deze ruimten. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op het organisatorische kader bij (tijdelijke) herbestemming.

Spraakmakende buitenlandse voorbeelden

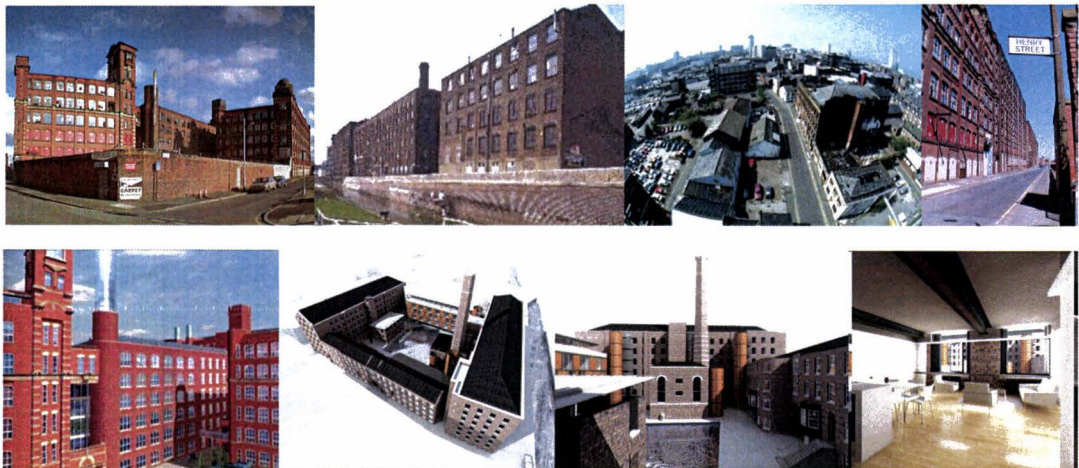
Landschaftspark in Duisburg - Duitsland

In dit park vindt de bezoeker een gigantisch industrieel terrein met een grootte van 200 hectare, wat in tien jaar tijd is getransformeerd in een multifunctioneel park. Jaarlijks trekt het park ruim een half miljoen bezoekers. De industriële geschiedenis van het gebied is gecombineerd met natuur, recreatie en cultuur. Er kan aan allerlei indoor en outdoor activiteiten deelgenomen worden zoals fietsen, klimmen, wandelen en duiken. Jaarlijks vinden er allerlei evenementen plaats en het gebied staat bekend om zijn lichtshows.



Wijk Ancoats - Manchester UK

De gehele wijk bestaat uit uiteenlopende typologieën industrieel erfgoed. Van fabrieken naar warenhuizen, schoorstenen en molens, de omgeving waarbinnen het gelegen is, historische straatjes en kanalen, de sfeer van de 19de eeuw uitademend. De gebouwen worden tijdelijk opgevuld met functies waarna het gehele gebied in fasen herbestemd zal gaan worden. Bandjes repeteren er, er zijn diverse nachtclubs aanwezig, snackbars, tijdelijke parkeerplaatsen en de organisaties die zich met de herbestemming bezighouden hebben er hun kantoor.



Figuur 33: Spraakmakende voorbeelden van Duits en Engels herbestemd industrieel erfgoed

3.5 Criteriabepaling tijdelijk herbestemmingsproces

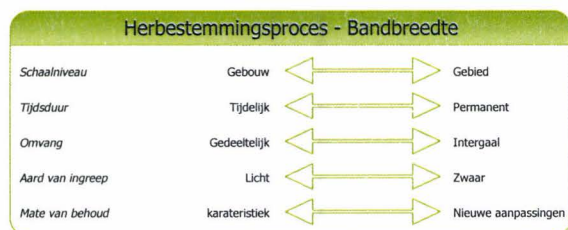
3.5.1 Spanningsvelden en bandbreedte

Gekeken naar de spanningsvelden die een ontwikkelaar tegen kan komen gedurende de (tijdelijke) herbestemming van industrieel erfgoed, kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt met betrekking tot dit onderzoek:

- Het proces richt zich op het individuele gebouw en de wederzijdse relatie die deze heeft met de omgeving.
- Wanneer het gaat om complexe gebouwen en gebouwwormen is integraal behouden vaak geen optie met betrekking tot de financiële haalbaarheid. Er dient een juiste balans gevonden te worden tussen bestaande bebouwing en de nieuwbouw. Hierbij moet een duidelijke afweging gemaakt worden welke gebouwen (of gedeelten daarvan) behouden worden en welke gesloopt gaan worden.
- Gezien de tijdelijkheid van een nieuwe bestemming is het doel het gebouw met minimale aanpassingen geschikt te maken voor een nieuwe tijdelijke functie. De zwaarte van de ingrepen is afhankelijk van de strategiebepaling van de ontwikkelaar en de link die tussen de tijdelijke en definitieve functie wordt gelegd.

In figuur 34 staat de bandbreedte van herbestemming van industrieel erfgoed weergegeven. De keuzes binnen deze bandbreedte zijn afhankelijk van de gekozen strategie van de ontwikkelaar en de rol die het industriële erfgoed hierin speelt.

Figuur 34: Bandbreedte keuzemogelijkheden



In figuur 35 zijn de criteria omschreven die de schaal van de herbestemming bepalen en op basis waarvan het proces beschreven wordt in het uiteindelijk te ontwikkelen BTI-model.



Figuur 35

3.5.2 Tijdelijk herbestemmingsproces

Onderstaande opmerkingen dienen in acht genomen te worden bij de herbestemming van industrieel erfgoed:

- Er dient een duidelijke omschrijving aanwezig te zijn met hierin weergegeven alle te behouden elementen.
- Door een analyse van het gebouw en de locatie worden randvoorwaarden geschept welke de mogelijkheden bepalen van een herbestemming en de condities waarbinnen het proces plaats moet vinden.
- Verschillende varianten dienen bekeken te worden in zowel functie als in vorm van behoud.

In paragraaf 3.3.2 zijn in figuur 31 zijn de onderzoeksfases met betrekking tot een tijdelijk herbestemmingsproces weergegeven, bestaande uit een projectonderzoeksfase en een haalbaarheidsfase. Het doel van dit schema is per fase aangeven welke stappen ondernomen moeten worden. Daarnaast geeft het aan waar Beslissingsondersteunend model Tijdelijke verhuur Industrieel erfgoed (BTI-model) in het proces geplaatst wordt en uit welke onderdelen het moet bestaan.

Er wordt in het schema onderscheid gemaakt in twee deelfasen: de projectonderzoeksfase en de haalbaarheidsfase. De input van het BTI-model vormt de basis van de projectonderzoeksfase, de output vormt de basis voor de haalbaarheidsfase. In figuur 36 staan criteria omschreven voortgekomen uit dit hoofdstuk, die meegenomen worden in het uiteindelijk te ontwikkelen BTI-model. Op basis hiervan wordt de organisatie omschreven.

Organisatiecriteria BTI-model	
1.	Betrokken actoren Taken, verantwoordelijkheden, risicospreiding, belangen, kwaliteiten.
2.	Organisatiestructuur Samenwerkingsvorm betrokken actoren, overleg, afsprakenafhandeling.
3.	Voorbeeldprojecten Nationaal en internationaal

Figuur 36

4 Kader tijdelijke herbestemming

Het tijdelijk herbestemmen van een industrieel complex, vaak aangewezen als monument, brengt op verschillende niveaus randvoorwaarden, beperkingen maar ook voordelen met zich mee. Het aanwezige aanbod en de gevonden vraag uit de markt dienen niet alleen op elkaar afgestemd te worden maar moeten zich ontwikkelen binnen een uitgebreid gebied aan randvoorwaarden, wetten, regels en beleidsvoering. Samen vormen ze een kader voor het tijdelijke invullen van industrieel erfgoed. Het kader kan ingedeeld worden in drie verschillende aspecten:

1. juridisch kader wet- en regelgeving, beleidsvoering, rol overheden
2. organisatorisch kader actoren, relaties, tijdelijke projectorganisatie
3. financieel kader waarde vs investering, kapitaal creëren, financieringsbronnen

Binnen elk kader spelen factoren die de mate van succes van een tijdelijke invulling bepalen. In paragrafen 4.1 t/m 4.3 worden deze besproken. In paragraaf 4.4 worden de criteria weergegeven die uit dit kader naar voren komen.

Bij de ontwikkeling van het Enka-terrein is gekeken naar de mogelijkheden van een tijdelijke invulling. Terwijl een cateraar zich had aangeboden een gebouw tijdelijk te huren midden op het terrein, is hier door de ontwikkelaar toch vanaf gezien. Logistiek zou dit gedurende de ontwikkeling van het terrein zoveel problemen opleveren, dat de uiteindelijke winst voor het project minimaal zou zijn.

Tijdelijke invulling - Enka terrein

Het Enka-terrein in Ede
Fortis Vastgoed



In 1919 is de eerste fabriek gebouwd (de N.V. Nederlandsche Kunstzijdefabriek), het carré. Na een aantal grootschalige uitbreidingen groeide het bebouwde oppervlak tot 85.000 m² op een totaalgebied van 41 hectare. De Enka staakt haar productie op 30 september 2002. Het terrein wordt gezien als hét industrieel-archeologisch voorbeeld van de kunstzijde-industrie in Nederland en de gemeente Ede is in vol overleg met diverse marktpartijen om hier een hoog kwalitatief herbestemmingproject neer te zetten waarbij de waarden van het terrein bewaard blijven. Op het terrein zijn een aantal gebouwen aangewezen door de gemeente als Rijksmonument (de rode gebouwen aangegeven op de figuur hiernaast). Over het carré is een convenant gesloten met betrekking tot de ontwikkeling. Er zijn twee opties voor tijdelijke verhuur:

- Het poortgebouw. Dit wordt waarschijnlijk de locatie voor het verkoopkantoor.
- Het ketelhuis midden op het terrein (nummer 4). Een cateraar wilde daar graag tijdelijk zijn restaurant in vestigen, maar gezien de logistieke problemen op het terrein gedurende de renovatie van het terrein bracht dit meer na- dan voordelen met zich mee.

Tijdelijk invullen is zeker zinvol, maar het eigen belang dient voorop te blijven staan.



Figuur 37

4.1 Juridisch kader

Vanuit wet- en regelgeving bestaan diverse eisen voor industrieel erfgoed en tijdelijke verhuur:

1. industrieel erfgoed en de herbestemming daarvan
 - technisch - Bouwbesluit en bouwverordening
 - monument - monumentenwet 1988
 - functiewijziging - bestemmingsplan
2. tijdelijke verhuur van ruimten
 - verhuurtermijn - leegstandswet/buikleenovereenkomst
 - huurbescherming
 - contractsvormen

4.1.1 Industrieel erfgoed - Bouwbesluit en bouwverordening

Voor zowel het gebouw als de nieuwe functie(s) zijn eisen opgesteld waar deze na een herbestemming aan moeten voldoen. Deze staan omschreven in het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

Het *Bouwbesluit* stelt eisen aan nieuwbouw en bestaande bouw op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Bij functieverandering moet voldaan worden aan de nieuwbouweisen die gelden voor die specifieke functie. Op basis van artikel 1.11⁹ (paragraaf 1.5 ontheffingen) kunnen burgemeester en wethouders bij het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk hiervoor ontheffing verlenen tot niveau bestaande bouw. Concreet wil dit voor herbestemming zeggen dat het gebouw zelf minimaal moet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2003 stelt aan bestaande bouw. Op de te verbouwen delen zijn de nieuwbouwvoorschriften van toepassing [Nooijen, 2005]. De eisen zijn sterk bestemmingsafhankelijk.

Voor het verkrijgen van een gebruiksvergunning speelt de *gemeentelijke bouwverordening* een rol. Hierin wordt per bestemming aangegeven in welke mate ze aanwezig moeten zijn in de gemeente. Daarnaast geeft de vergunning voorschriften voor het beperken, de gevolgen en de vluchtwegen bij brand. De eisen zijn wisselend per gemeente en zijn alleen verschillend voor een tijdelijke en een permanente bestemming wanneer daar in de gemeente onderscheid naar gemaakt wordt. De gemeente verleent op advies van de brandweer de vergunning en controleert de naleving van de voorschriften. In *bijlage 8* staat de wetgeving betreffende het aanvragen van een gebruiksvergunning verder toegelicht [Offringa, 2006]. Uit onderzoek van Nooijen (2005) blijken vanuit de wet- en regelgeving voornamelijk problemen op te treden bij de belasting, de brandveiligheid, verdiepingshoogte, geluidsbelasting, daglichttoetreding en ventilatiemogelijkheden. De welstandseisen gelden niet voor tijdelijke herbestemming.

4.1.2 Industrieel erfgoed - Monumentenstatus

In het onderzoek wordt er vanuit gegaan dat het industriële panden betreft met een monumentenstatus of diegene die door de overheid zijn aangewezen als beeldbepalende gebouwen. Het gebouw slopen is dus geen optie. In Nederland bestaan verschillende soorten monumenten: Rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten. Daarnaast bestaan beeldbepalende en waardevolle gebouwen in gebieden die zijn aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht. De monumentenstatus heeft consequenties voor de eigenaar van een pand, zowel op financieel gebied als op het gebied van herbestemmingsmogelijkheden (monumenten.nl).

Rijksmonument

Volgens de Monumentenwet 1988 wordt een monument gedefinieerd als *'zaken die minimaal vijftig jaar oud zijn en van algemeen belang door hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde'*¹⁰. Een monument is pas beschermd wanneer het als zodanig aangewezen en geregistreerd is. Vanaf dat moment dient voor restauratie, sloop of verbouwing, een monumentenvergunning aangevraagd te worden bij de gemeente waarin het gebouw gelegen is. Wanneer deze geen eigen monumentenverordening heeft wordt het verzoek doorgestuurd naar de RDMZ die dan beslist.

⁹ Bouwbesluit 2003

¹⁰ Nederland kende anno 2005 ongeveer 51.000 Rijksmonumenten.

Voor onderhoud en restauratie bestaan diverse subsidies en regelingen voor goedkope leningen waarop men aanspraak kan maken. Deze worden omschreven in het Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Monumenten (BRIM) dat op 1 januari 2006 in werking is getreden.

Provinciaal monument

Een aantal provincies kent naast Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten ook provinciale monumenten. Deze lijst heeft twee functies. Een gebouw kan vanuit de provincie beschermd worden en op basis van deze lijst kunnen subsidies worden verleend. De lijst wordt samengesteld door de Provinciale Staten en bestaat momenteel alleen in de provincies Drenthe, Limburg en Noord-Holland.

Gemeentelijk monument

Wanneer een pand niet als Rijksmonument is aangewezen kan een gemeente besluiten om het aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het betreft de belangrijkste panden met lokale en/of regionale betekenis. Het gaat hier meestal om de jongere monumenten van na 1850, industriële complexen en woonhuizen¹¹. Per gemeente wordt hiervoor een monumentenbeleid opgesteld.

Beschermde stads- en dorpsgezichten

Hieronder vallen gebieden die van algemeen belang zijn door hun cultuurhistorische waarde. Een gebied wordt als beschermd aangewezen door het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en VROM. In 2005 telde Nederland ruim 400 beschermde stads- en dorpsgezichten, bijna alle historische kernen in Nederland. Niet alle panden binnen een beschermd gebied zijn monumentaal. Er gelden strenge regels met betrekking tot een bestemmingsplan voor zowel de bebouwde als onbebouwde ruimte.

Beeldbepalende gebouwen

Naast monumenten bestaan er ook beeldbepalende gebouwen welke genoemd worden in een bestemmingsplan. Deze panden worden op basis van dit bestemmingsplan door de welstandscommissie beoordeeld.

Bij de herbestemming dient gezocht te worden naar een goede balans tussen de economische haalbaarheid en het behoud van een gebouw. Beiden moeten op bepaalde aspecten toegeven om een haalbaar concept te krijgen. Figuur 38 geeft de voor- en nadelen van het hebben van een monumentenstatus weer [Smeets, 2004].

Voor- en nadelen monumentenstatus	
Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none">◦ Bewijst dat de kwaliteit van een pand hoog is◦ Een monument straalt charme en gezelligheid uit◦ Het monument trekt liefhebbers◦ Voor Rijksmonumenten zijn er fiscale mogelijkheden◦ Er zijn vergoedingen / subsidies beschikbaar◦ Door schaarste heeft het monumentale pand meer waarde◦ De aanschaf van een Monument betekent een bijdrage aan het behoud van cultureel erfgoed◦ Monumenten zijn beeldbepalend◦ De gemeente stelt erkende aannemers voor aan de eigenaar voor begeleiding en advisering◦ Het conserverend karakter dat in een monumentenstatus opgesloten ligt, heeft een positief effect op de woonomgeving	<ul style="list-style-type: none">◦ Men kan een monument nooit afbreken om er iets nieuws neer te zetten◦ Onduidelijkheid in de markt en daardoor angst (onbekend maakt onbemind)◦ Lange procedures en bureaucratie bij aanvraag van een vergunning◦ Een monument beperkt de bestemming van het gebruik◦ Er is teveel inspraak van de overheid◦ Indeling is moeilijk te veranderen waardoor het gebouw moeilijker verkoopbaar zou kunnen zijn◦ Er zijn soms onverwachte kosten door plotselinge eisen van de gemeentecommissie◦ Er zijn soms onverwachte (extra hoge) kosten door bouwkundige problemen van het pand◦ Angst voor onderhoud (exclusieve materialen zijn duurder)◦ Te ingewikkelde procedures om financiële tegemoetkoming (subsidies) voor onderhoud, renovatie of restauratie te krijgen◦ Bij aankoop van een monumentaal pand waarbij veel onderhoud en restauratie nodig is, is het nadelig dat niet meteen bekend is hoeveel subsidie beschikbaar wordt gesteld

Figuur 38

¹¹ Nederland kende anno 2005 ongeveer 30.000 gemeentelijke monumenten.

Hieruit blijkt dat het hebben van een status als Rijksmonument de eigenaar verschillende financiële voordelen verschaft bij een eventuele herbestemming en een waardeverhoging door schaarste. Het grootste probleem is de strenge wet- en regelgeving waar de herbestemming aan moet voldoen. Dit maakt het erg moeilijk en kostbaar een nieuwe functie in een gebouw te plaatsen. Vaak duurt een herbestemmingsproces hierdoor extra lang wat extra risico's met zich meebrengt. Hierdoor zijn partijen niet direct enthousiast om een monument te gaan herontwikkelen. Daarnaast wordt genoemd dat het hebben van een monumentenstatus de bestemming van het gebruik beperkt. Door beroep te doen op adviesorganisaties die zich bezighouden met de bescherming en herbestemming van monumenten, kan door gedegen onderzoek naar een juiste inpassing worden gezocht. Mensen die willen wonen en werken in een karakteristiek pand, vaak aangewezen als monument, weten dat er beperkingen zijn in mogelijkheden en gebruik. Hiervoor krijgen ze de uitstraling en sfeer terug die bij een dergelijk pand hoort.

4.1.3 *Industrieel erfgoed - Functiewijziging*

Wanneer gebouwd wordt dient de bestemming overeen te komen met de bestemming zoals die in het bestemmingsplan geformuleerd is. Deze beschrijft wat er met de ruimte mag gebeuren en geldt voor zowel burgers, bedrijven als de overheden zelf. Ze bevat naast de regels over grondgebruik ook regels met betrekking tot maximale bouwhoogte en -breedte. Hierop kan bij herbestemming zowel tijdelijk als permanent een uitzondering gemaakt worden door een vrijstelling aan te vragen via artikel 17 of 19 van de Wet Ruimtelijke Ordening.

- Art. 17 biedt Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid om een tijdelijke vrijstelling (maximaal vijf jaar) te verlenen op het bestemmingsplan. Hierop kan geen verlenging aangevraagd worden.
- Op basis van art. 19 kan een permanente vrijstelling aangevraagd worden waarvoor toestemming van de Gedeputeerde Staten benodigd is. Deze procedure kan opgestart worden wanneer al tijdelijk is herbestemd.

Het aanvragen van een permanente bestemmingsplanwijziging is een langdurige procedure met ruime bezwaarmogelijkheden. De procedure duurt minimaal tien maanden, maar kan door de bezwaarprocedures nog langer duren. Voor tijdelijke vrijstellingen zijn de bezwaarprocedures beperkter en hebben in theorie geen opschortende werking. Zonder bezwaarprocedures kan tussen de acht en de twaalf weken een vrijstelling worden verkregen. Omwonenden kunnen wel via de rechter bezwaar maken. Wanneer deze bezwaarprocedure wordt gestart duurt deze minimaal zes weken langer [Binnerts, 2005].

4.1.4 *Tijdelijke verhuur*

Het doel van tijdelijke verhuur van panden is het op peil houden van de leefbaarheid en het voorkomen van beheerproblemen bij sloop en renovatie, zonder dat de voortgang van het vernieuwingsproces daardoor in gevaar wordt gebracht. Een tweede doel is het direct kunnen voorzien in ruimtebehoefte [Dienst Wonen Amsterdam, 2005]. De mogelijkheden van tijdelijke verhuur verschillen sterk per functie. Er kan hierbinnen onderscheid gemaakt worden in [Middelhoven, 2006]:

1. bewoning
2. bedrijfsruimte
 - a. 290-bedrijfsruimte zoals winkels en horeca
 - b. overige bedrijvigheid zoals kantoren, fabriekshallen en opslagruimte

Er kunnen op twee manieren tijdelijk ruimten worden verhuurd. Als eerste is dit mogelijk op basis van de Leegstandswet, daarnaast kunnen bruikleenovereenkomsten gesloten worden met huurders. Het grootste verschil is dat voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet een vergunning benodigd is, voor bruikleenovereenkomsten is dit niet het geval. Voor beiden geldt dat de huurbeschermingsbepalingen uit het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn. Huurders kunnen dus geen beroep doen op huurbescherming [Zandvliet, 2006]. Op basis van de *Leegstandswet* (1994) is het alleen mogelijk tijdelijke huurovereenkomsten af te sluiten voor:

- woonruimte in een gebouw
- huurwoningen die gesloopt of gerenoveerd gaan worden
- een woning die nog nooit bewoond is geweest of die minimaal tot 12 maanden voor de leegstand nog door de eigenaar bewoond is geweest

Door het College van B&W dient een vergunning afgegeven te worden aan de verhuurder om een ruimte tijdelijk te mogen verhuren. Hierin wordt ook de huurprijs bepaald. Deze was voorheen voor twee jaar en kon verlengd worden tot maximaal drie jaar. Per april 2005 is deze termijn naar maximaal vijf jaar verhoogd. Hierbij wordt opgemerkt dat dit niet impliceert dat men eerder met tijdelijke verhuur kan beginnen. In bijna alle gevallen wordt twee jaar voor de verwachte sloop-/renovatedatum pas een vergunning uitgegeven welke tijdelijke verhuur mogelijk maakt. Deze kan in geval van uitstel van de sloop/renovatie verlengd worden met drie maal één jaar. De tijdelijke huurovereenkomst wordt aangegaan voor minimaal zes maanden. De huurovereenkomst stopt automatisch als de vergunning is verlopen waarna de huurder geen recht heeft op huurbescherming (vrom.nl).

Naast tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet bestaat er aparte wet- en regelgeving voor de eerder onderscheiden functies bewoning en bedrijfsruimte.

Bedrijfsruimte winkels & horeca

Onder de 290-bedrijfsruimte (geregeld in art. 290-310 van het BW) vallen kleinhandelbedrijf, restaurant- of cafébedrijf, afhaal- of besteldienst, ambachts-, hotel- of kampeerbedrijf met een voor het publiek toegankelijke ruimte [Middelhoven, 2006]. De geldende regels voor dit type bedrijfsruimte zijn van semi-dwingend recht. Dit betekent dat van die bepalingen niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken, alleen met goedkeuring van de kantonrechter. De termijnbescherming gaat uit van de minimale duur van het huurgenot, te weten een periode van tien jaar opgesplitst in twee termijnen van vijf jaar. Dit is om de gebruiks zekerheid van de huurder te waarborgen (i.v.m. afschrijvingen en het opbouwen van goodwill). Indien partijen kiezen voor een afwijkende termijn tussen 2-5 jaar is voorafgaande toestemming vereist van de kantonrechter. Een huurovereenkomst van twee jaar of korter is wel toegestaan. De huurder heeft dan vrijwel geen bescherming. Als de huurovereenkomst na die twee jaar wordt voortgezet, dan herleven de wettelijke termijnen. Bij opzegging van de huur dient de verhuurder een aantal vereisten in acht te nemen:

- opzeggingstermijn van één jaar
- opzegging op basis van geldende gronden (bij verhuur van vijf jaar):
 - de bedrijfsvoering is niet gewenst zoals een goed huurder betaamt
 - de verhuurder wil het gehuurde persoonlijk in gebruik nemen en heeft het daartoe dringend nodig

Bedrijfsruimte overig

Naast deze 290-bedrijfsruimte kennen we overige ruimten. Het enige artikel dat hierop specifiek van toepassing is, is art. 230a. Dit artikel gaat over de beëindiging van de huurovereenkomst en dan in het bijzonder over de bescherming die de huurder geniet na het einde van de huurovereenkomst. Ook hier is sprake van semi-dwingend recht waar niet ten nadele van de huurder van afgeweken kan worden. Er kan geen toestemming voor afwijking van dit artikel worden gevraagd aan de kantonrechter. De uitgangspunten van art. 230a zijn:

- de huurovereenkomst eindigt door opzegging
- de huurder heeft ontruimingsbescherming en is maximaal drie maal een jaar

Ontruimingsbescherming kan niet worden toegewezen indien:

- de huurder zelf heeft opgezegd
- de huurder heeft ingestemd met de beëindiging
- de huurovereenkomst is ontbonden
- het verzoek te laat is ingediend

Het verzoek wordt afgewezen als:

- als de huurder het gehuurde onbehoorlijk gebruikt
- als de huurder ernstige overlast veroorzaakt
- de huurder wanbetaalt
- de belangen van de verhuurder bij ontruiming voorrang hebben (belangenafweging)

Bewoning

Voor verhuur van woonruimte gelden de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Deze gaan boven de bepalingen die opgenomen zijn in een huurcontract. Ten opzichte van andere huurovereenkomsten is het grote verschil de mate van bescherming. Er kunnen tussen huurder en verhuurder diverse afspraken gemaakt worden over de duur van een huurovereenkomst. Het afsluiten van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd betekent niet dat een huurder na die periode het pand dient te verlaten. Daarnaast dient het belang van de verhuurder op basis waarvan het tijdelijke contract is opgesteld, nog steeds te gelden. Ontbinding kan alleen via de rechter. Huurbescherming geldt voor huurders van zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte (kamers), waardoor het voor de verhuurder niet mogelijk is een contract te beëindigen wanneer een huurder aan zijn of haar verplichtingen voldoet. Hij kan deze alleen beëindigen op basis van de geldende opzeggingsgronden omschreven in het Burgerlijk Wetboek¹². Als de verhuurder dat niet doet loopt het contract door en gaat het na de periode voor tijdelijke verhuur over in een huurcontract voor onbepaalde tijd. Een huurder dient bij opzegging tegemoet te worden gekomen in verhuis- en inrichtingskosten en eventueel andere passende woonruimte. Uit een gesprek met een bedrijfsjurist van Heijmans, kunnen hierbij diverse kanttekeningen worden gemaakt:

- Een huurder hoeft geen contract te ondertekenen waarin hij akkoord gaat met beëindiging van het contract na bepaalde tijd. De verhuurder moet de huur zelf opzeggen.
- Na ondertekenen van het huurcontract, kan aan de huurder wel een tweede contract aangeboden worden waarin hij akkoord gaat met beëindiging na een bepaalde tijd. Na ondertekening daarvan, wat niet verplicht is, dient hij de woning na de bepaalde tijd zelf te verlaten.
- Voor deze contracten gelden ook alle wettelijke regels van huurbescherming en huurprijbsbescherming, zoals regels voor huurverhoging of -verlaging.
- De hoogte van de huur wordt bepaald op basis van het 'puntensysteem' en kan door een huurcommissie beoordeeld worden.

Een uitzondering op bovenstaande zijn de *campuscontracten* voor bewoning door studenten. Het campuscontract is opgesteld voor tijdelijke studentenhuizing. Het belangrijkste aspect hierin is het opnemen van een clause waarin beschreven wordt dat de huurder de eenheid dient te verlaten na einddatum van de studie. De huurder kan na het einde van de huurperiode geen aanspraak maken op huurbescherming en dient het pand te verlaten.

4.1.5 *Risico's langdurige tijdelijke verhuur*

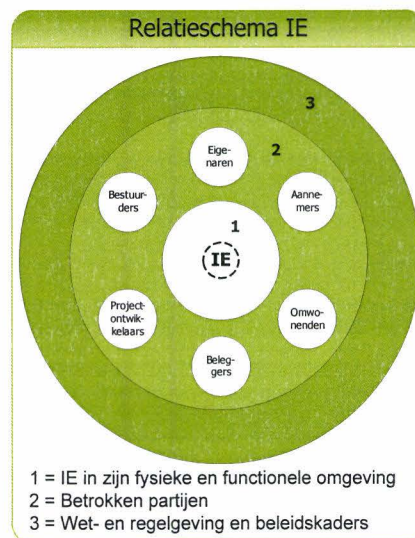
Bij langdurige tijdelijke verhuur kunnen diverse risico's ontstaan [Dienst Wonen Amsterdam, 2005]:

- Verslechtering van de buurt
De tijdelijke huurders investeren niet in de woning, de woonomgeving en buurtgenoten.
- Ontwikkelingen binnen de groep tijdelijke huurders
Wanneer mensen tekenen voor een woning zonder huurbescherming begrijpen ze dat na beëindiging van het huurcontract geen vervangende woonruimte wordt aangeboden. Wanneer tijdelijke verhuur oploopt tot bijvoorbeeld vijf jaar, kan de levenssituatie van deze persoon sterk veranderd zijn. Velen hebben een partner en/of een kind. Hierdoor kan het vertrek zonder vervangende woonruimte minder vanzelfsprekend worden.
- Toezicht
Door veel gemeenten wordt geen toezicht gehouden op het verloop van tijdelijke huurcontracten. Wanneer na een bepaalde periode blijkt dat de voorgenomen plannen op renovatie niet binnen twee jaar gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld door problemen met het verkrijgen van vergunningen of door het plaatsen van een pand op de monumentenlijst) dient door de bevoegde gemeentelijke dienst de uitgegeven vergunningen voor tijdelijke verhuur ingetrokken te worden om problemen in de toekomst te voorkomen. In veel gevallen gebeurt dit niet waardoor tijdelijke verhuur op onrechtmatige wijze plaatsvindt.

¹² Zoals dringend eigen gebruik, weigering redelijk aanbod, tussenuur en belangenafweging.

4.2 Organisatorisch kader

Rondom de herbestemming van industrieel erfgoed bevinden zich vele partijen zowel in de private als de publieke sector. Ieder van deze partijen heeft zijn eigen doelstelling, visie en strategie met betrekking tot herbestemming. Hierin zijn zowel overlappings als tegenstrijdigheden te zien. In figuur 39 is het door Buck Consultants International (2004) opgezette relatieschema weergegeven waarin het pand, in dit geval het industriële erfgoed, staat weergegeven met hieromheen de belangrijkste actoren. In de eerste cirkel wordt de verhouding van het industriële erfgoed met zijn concrete fysieke en functionele omgeving verduidelijkt. In de tweede cirkel zijn de opererende partijen geplaatst en in een derde cirkel de beleidscontext. Deze bestaat uit de wet- en regelgeving en beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente. De partijen die in dit schema worden onderscheiden zijn de eigenaar, de aannemer, de omwonenden, de belegger, de projectontwikkelaar en de bestuurder.



Figuur 39

Bij het beschrijven van deze actoren wordt onder 'aannemer' verstaan; de diverse adviesdiensten die zich bezighouden met industrieel erfgoed. Daarnaast wordt de groep 'toekomstige gebruikers' eraan toegevoegd omdat die een essentiële rol spelen in zowel een tijdelijke als definitieve herbestemming. Binnen dit samenspel speelt de projectontwikkelaar een coördinerende rol waarbinnen hij de betrokken actoren procesmatig aanstuurt.

4.2.1 De ontwikkelaar

Het begrip projectontwikkeling wordt op diverse manieren gedefinieerd. Binnen Heijmans worden onderstaande omschrijvingen gehanteerd:

- Initiëren, ontwerpen, realiseren, beheren en exploiteren van vastgoedobjecten/concepten en daarbij inspeland op de wensen van de klant (consument, bedrijven/instellingen, overheid).
- Waardecreatie door het geven van een nieuwe invulling/functie aan een gebied of gebouw.

Tussen projectontwikkelaars bestaan er verschillen in aanpak, welke samenhangen met hun positionering in de markt. Sommigen horen bij een financierings- of beleggingsinstelling, anderen bij een bouwbedrijf, sommigen zijn volledig zelfstandig. In dit rapport ligt de nadruk op projectontwikkeling gelieerd aan een bouwbedrijf. De ontwikkelaar houdt zich binnen het herbestemmingsproces onder andere bezig met het aansturen van het ontwerp- en bouwproces, het verwerven van de benodigde grond en opstallen, het verkrijgen van de vereiste vergunningen en uiteindelijk het verkopen van het gerealiseerde vastgoed. Daarnaast draagt de ontwikkelaar zorg voor de financiering van het project. Het niet halen van het beoogde rendement is voor de ontwikkelaar het grootste risico.

De primaire doelstelling van de projectontwikkelaar is de continuïteit van het bedrijf en het maken van rendement. Daarnaast kunnen secundaire doelstellingen zijn opgesteld die niet direct tot resultaat leiden, maar op de lange termijn toch de winst verhogen. Hierbij kan gedacht worden aan ruimtelijke ordening, groenstructuur en veiligheid. Door een optimale verkaveling en de aanwezigheid van groen kunnen de opbrengsten van een stuk grond gemaximaliseerd worden. Door een hoge sociale veiligheid en goede beeldkwaliteit kunnen hogere verkoopprijzen worden gerealiseerd [Peterse, 2001].

Het initiatief tot herbestemming van een project kan bij een projectontwikkelaar liggen, maar ook bij andere partijen zoals een gemeente, een architect, een belegger of een gebruiker. Zij benaderen vervolgens een projectontwikkelaar. De actoren die een rol spelen in een herbestemmingsproces zijn:

- publieke partijen het Rijk, provincie, gemeente
- private partijen belegger, belangenbehartiger, toekomstige gebruiker, adviesorgaan, eigenaar

4.2.2 Samenwerking met publieke partijen

De overheid scheidt het bestuursrechtelijke kader waarbinnen de mogelijkheden van een herbestemming bekeken moeten worden en speelt zich af op drie verschillende niveaus: het Rijk, de provincie en de gemeente. Op landelijk niveau wordt de visie van de overheid omschreven in de Nota Ruimtelijke Ordening. Het gaat hier om inrichtingsvraagstukken van september 2004 tot 2020, met een globale opzet tot 2030.

Het *Rijk* is verantwoordelijk voor de coördinatie van de ruimtelijke ordening en de nodige wet- en regelgeving. Het beleid wordt voornamelijk ingevuld met behulp van Planologische Kernbeslissingen (PKB's) welke bestaan uit nota's, structuurschetsen en -schema's. De bevoegdheden van het Rijk met betrekking tot herontwikkeling zijn onder andere vastgelegd in de Woningwet (bouw- en woningtoezicht), de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het Bouwbesluit. Daarnaast is het Rijk verantwoordelijk voor het verlenen van subsidiegelden.

De *provincie* vervult de rol van intermediair tussen het Rijk en de gemeente. Toekomstige ontwikkelingen worden in hoofdlijnen vastgelegd in streekplannen waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen getoetst worden.

Op *gemeentelijk niveau* is de overheid actief deelnemer in het proces en dus een belanghebbende waarmee een ontwikkelaar veel te maken krijgt. Een gemeente heeft voornamelijk een sturende rol in het herbestemmingsproces en bepaalt het beleid in diverse plannen, nota's en verordeningen. In het structuurplan worden de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid vastgelegd, waarbij het bestemmingsplan het toetsingskader vormt voor allerlei vergunningen [Klaassen, 2004]. Het belang van de gemeente is het creëren van een gezond vestigings- en investeringsklimaat. De gemeenteraad en het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) worden door de burgers gekozen. Dit vormt een risicofactor voor een ontwikkeling. Het is namelijk niet op voorhand te zeggen wat het beleid van een gemeente wordt en wat dit voor invloed heeft op onder andere de ruimtelijke ordening van een stad of dorp. Een duurzame relatie met de gemeente is van groot belang om de voortgang van een project te kunnen waarborgen.

Wanneer het initiatief voor een herbestemming bij de gemeente ligt, gaat aan een samenwerking met andere partijen vaak een selectie vooraf waarbij diverse ontwikkelaars worden uitgenodigd om (in samenwerking met andere partijen zoals een architect) tot een ontwerp te komen. In veel gevallen hebben ontwikkelaars, in tegenstelling tot gemeenten en woningcorporaties, weinig grondbezit op binnenstedelijke locaties waar veel van het industriële erfgoed voor komt [KEI, 2003].

4.2.3 Relatie met private partijen

Beleggers

Beleggers kunnen onderscheiden worden in particuliere beleggers en institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en beleggingsinstellingen). De doelstelling van een belegger is het maximaliseren van het rendement tegen aanvaardbare risico's. Dit gebeurt enerzijds door het genereren van huurinkomsten en anderzijds door een waardestijging van het onroerende goed. Beleggingsinstellingen hebben hierbij de meeste keuzevrijheid betreffende het risicoprofiel.

Aan beleggingsobjecten worden criteria gesteld zoals het rendement op korte en lange termijn, de waarde van het object, het aanvaardbare risico, de mate van financiering met vreemd vermogen, de geldende normen en de ontwikkelingen in de markt (rente, inflatie en trends). Een selectie is daarnaast gebaseerd op de omvang van de beschikbare middelen, de aanwezige know how en ervaring bij de belegger en de aanwezige beleggingsmogelijkheden [Verwey, 2001].

Zowel beleggers als projectontwikkelaars zijn in de eerste plaats gericht op het maken van winst. Beleggers doen dat vooral om hun beheerd vermogen veilig te stellen, projectontwikkelaars om hun eigenaren ter wille te zijn. Ze zijn gericht op de markt: ze proberen daar te bouwen waar het geïnvesteerde vermogen het hoogste rendement oplevert. Door het hoge risico wat gepaard gaat met de herontwikkeling van industrieel erfgoed, zijn vele beleggers terughoudend ingesteld en stappen minder snel in bij een herbestemmingproject.

Belangenbehartigers

Onder deze groep worden verstaan de omwonenden, bewonersorganisaties, milieugroeperingen en dergelijke. Zij hebben tot doel het beschermen van hun eigen belangen en kunnen voor de nodige vertraging van een project zorgen door allerlei bezwaarprocedures. Door het in een vroeg stadium betrekken van deze partij in de onderhandelingen kunnen latere discussies voorkomen worden en uitloop tot een minimum beperkt. Deze partij kan een ontwikkelaar voorzien van lokale marktinformatie. Het betrekken van bewoners kan op individuele basis gebeuren of via bewonersorganisaties. De laatste geniet de voorkeur aangezien er één persoon als aanspreekpunt kan worden aangewezen. Een voorbeeld hiervan staat weergegeven in figuur 40 welke de bewonersorganisatie beschrijft bij de ontwikkeling van het Cereolterrein in Utrecht.



Figuur 40

Toekomstige gebruikers

Door marktonderzoek kunnen de lokale en regionale vraag inzichtelijk worden gemaakt. Waar is behoefte aan in de markt op welk gedeelte gaat men inspelen met een toekomstige ontwikkeling? Na bepaling van de doelgroep dienen de wensen en eisen van deze groep vertaald te worden in een programma voor het gebouw. In dit onderzoek worden de wensen van mogelijke doelgroepen inzichtelijk gemaakt door middel van literatuurstudie en door het uitvoeren van een enquête. De bevindingen en resultaten staan weergegeven in hoofdstuk vijf waarin vraagprofielen voor de verschillende bestemmingsgroepen worden opgesteld. Dit zijn schema's waarbinnen de kenmerken van een bestemmingsgroep gestructureerd staan weergegeven. Hierdoor kunnen bestemmingsgroepen zowel onderling vergeleken worden als naast een bepaald aanbod worden geplaatst om een (mis)match te bepalen.

Adviesorgaan

Op het gebied van herbestemming van industrieel erfgoed zijn vele adviesorganisaties actief. Sommigen houden zich bezig met de analyse van cultuurhistorische waarden of de financiële of technische mogelijkheden, anderen zetten zich in voor behoud van niet tot monument aangewezen industrieel erfgoed¹³. Vaak zijn partijen die betrokken zijn bij een herbestemming van industrieel erfgoed, niet (goed) op de hoogte van het bestaan van deze adviesorganisaties. Juist wanneer zij in een vroeg stadium in het proces worden betrokken, kunnen ze een substantiële bijdrage aan het slagen ervan leveren. Grotere organisaties zijn de Federatie Industrieel Erfgoed Nederland (FIEN), Stichting Service-Adviesbureau Industrieel Erfgoed Nederland (Stabien), Redres Herontwikkeling en de Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed (BOEI). Daarnaast hebben veel gemeenten en provincies eigen organisaties die zich bezighouden met het industriële erfgoed in hun gebied.

Eigenaar

De eigendomssituatie speelt een grote rol in het van de grond komen van een herbestemmingsinitiatief. Wanneer er sprake is van een private eigenaar die niet mee wil werken kan een gemeente deze persoon uitkopen of het probleem in de media brengen waardoor grote maatschappelijke druk op de eigenaar ontstaat. Een groter probleem treedt op wanneer het gebouw in handen is van de overheid welke niet overtuigd is van het belang van herbestemmen. Groot draagvlak in de maatschappij vanuit actieve belangengroepen en geïnteresseerde private partijen zijn dan benodigd om deze op andere gedachten te brengen.

¹³ Door PIE is in 1994 de 'Almanak voor het Industrieel Erfgoed' uitgegeven waarin vele van deze organisaties besproken worden.

4.2.4 Mogelijke samenwerkingsvormen

Bij diverse partijen leven vooroordelen over andere partijen. Ontwikkelaars hebben volgens overheden een groot gebrek aan expertise over cultuurhistorische waarden. De mening van de vastgoedsector is dat er bij overheden sprake is van gebrekkige financiële kennis van zaken en een tekort aan ervaring met risicodragende projecten. Ook geven marktpartijen aan dat er geen duidelijk aanspreekpunt is bij publieke instellingen (belvedere.nu). Om meer betrokkenheid van marktpartijen te creëren dient geïnvesteerd te worden in de relatie tussen publieke en private partijen. Een goede verstandhouding tussen de overheid en marktpartijen is een vereiste voor een succesvolle herbestemming en door overleg kan het wederzijdse wantrouwen tot een minimum beperkt worden. De volgende zaken zijn van belang voor een goede communicatie tussen de diverse betrokken partijen [Dinteren & Boetes, 2005 - Van Wijnen NV, Conference Industrial Heritage, 2006]:

- Alle betrokken partijen dienen in beeld te worden gebracht. Duidelijkheid is gewenst over de organisatievorm en de rolverdeling. Wie heeft welke verantwoordelijkheden en taken en wie regisseert het project?
- De aanwezigheid van een sterke relatie tussen de actoren.
- Er dient zorg gedragen te worden voor goede contacten met de gemeente.
- Het proces moet open en flexibel zijn.
- Communicatie staat in alle fasen en niveaus van het proces voorop.
- Goede projectorganisatie.

Snelle besluitvorming, goed overleg en meedenken bij het zoeken naar een kansrijke bestemming spelen een grote rol. Het samenwerken in PPS constructies kan diverse voordelen bieden aan een ontwikkelaar [Van Wijnen NV, Conference Industrial Heritage, 2006]:

- koppeling van mogelijkheden, kennis en expertise van alle betrokken partijen
- het hebben van invloed gedurende het gehele herbestemmingsproces
- garanties creëren voor toekomstige ontwikkelingsprojecten

In figuur 41 is een voorbeeld weergegeven van een mogelijke samenwerkingsvorm bij de herstructurering van een gebied. Het betreft hier de organisatie met betrekking tot een definitieve herbestemming.



Figuur 41: Voorbeeld samenwerkingsvorm bij gebiedsherstructurering

4.2.5 *Tijdelijke projectmanagementorganisatie*

Wanneer men te maken heeft met een tijdelijk leegstaand gebouw kan men kiezen voor diverse organisatievormen om de periode tot definitieve herbestemming te overbruggen. Gaat het alleen over het voorkomen van verval en kraak, dan kan gekozen worden voor een anti-kraak organisatie. Na contact gehad te hebben met Ad Hoc Beheer BV en Interim vastgoedbeheer welke zich beiden bezighouden met tijdelijke verhuur van ruimten, kunnen een paar kanttekeningen geplaatst worden:

- Er dienen voorzieningen aanwezig te zijn of geplaatst te worden om bewoning/werken mogelijk te maken.
- De tijdelijke huurders dienen zich in te schrijven op het adres bij de desbetreffende gemeente. In geval van kraak kan deze zich dan op zijn status van rechtmatige huurder beroepen.
- Er kunnen geen vergoedingen gevraagd worden aan de anti-kraak wachters, de personen die in het pand gaan wonen, om te voorkomen dat ze na de afgesproken tijd toch aanspraak kunnen maken op huurbescherming.
- Er bestaat een kans dat de verzekeringen voor brand, opstal en andere zaken vervallen wanneer de tijdelijke functie niet overeenkomt met de functie waarvoor het gebouw verzekerd is.
- Het inschakelen van een anti-kraak organisatie kan nooit kostendekkend zijn gedurende de tijdelijke periode dat de organisatie ingeschakeld wordt.

In dit onderzoek wordt gezocht naar tijdelijke invulling waarbij de waarden van zowel het pand als de locatie waarbinnen het gelegen is ten volste worden benut. Mensen moeten bekend worden met het gebouw en de mogelijkheden die het hen kan bieden bij een ontwikkeling ervan. Door het plaatsen van beveiliging of een anti-kraakwacht (vaak maar 1-4 personen op een heel pand) ziet het pand er voor de buitenwereld nog steeds niet bewoond uit. Er dient een tijdelijke projectmanagementorganisatie te worden opgezet om een tijdelijke functie te plaatsen en te beheren.

Onder projectmanagement wordt verstaan 'het plannen van werkzaamheden en het beheersen van de uitvoering binnen een procesgerichte aanpak'. Een projectmanagementorganisatie mag niet statisch zijn. De omgeving verandert, de markt wijzigt en het gedrag en wensenpatroon van gebruikers wijzigt. Projecten moeten worden gemanaged in een veranderende omgeving. Een tijdelijke projectorganisatie is een goede mogelijkheid om draagvlak en betrokkenheid voor het gebruik van het eindresultaat al in de ontwikkelingsfase te verzekeren. De essentie van een tijdelijke projectorganisatie is dat er gewerkt moet worden naar een vooraf gedefinieerd eindresultaat. De organisatie bestaat uit een stuurgroep welke geleid wordt door een projectmanager. Deze stuurgroep is verantwoordelijk voor de algehele aansturing en management van het project. Zij draagt zorg voor het monitoren van (kwaliteits)aspecten en houdt in de gaten of alles conform de gemaakte afspraken wordt uitgevoerd. De projectmanager draagt zorg voor de dagelijkse aansturing.

4.3 **Financieel kader**

Herbestemmingsprojecten zijn gezien de complexiteit vaak duurder van aard dan nieuwbouw. Overheden zijn in de meeste gevallen niet bereid of in staat om de risico's van financiering van een herbestemmingsproject op zich te nemen. Partijen die dat wel kunnen zijn projectontwikkelaars en gespecialiseerde fondsen en stichtingen. Deze laatste groep kan genoeg nemen met minder rendement vanuit maatschappelijke verantwoordelijkheid. Marktpartijen zijn vaak wel aandeelhouders in deze organisaties. Een voorbeeld is de Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel erfgoed (BOEi). Waarde en rendement zoals die bepaald worden bij 'normale' herbestemmingsprojecten, komen niet overeen met die van industrieel erfgoed. Hiervoor kunnen diverse redenen aangewezen worden, welke in deze paragraaf de revue passeren.

4.3.1 *Risico vs. waarde industrieel erfgoed*

Projectontwikkeling kent een hoog risicoprofiel. Het effect van risico wordt uitgedrukt in een daling van het rendement, wat veroorzaakt kan worden door kostenoverschrijdingen, inkomstenderving en tijdsoverschrijding. Er zijn twee verschillende soorten risico's te onderscheiden: bijzondere gebeurtenissen en normale (markt)risico's. Onder bijzondere gebeurtenissen vallen zaken als verontreinigde grond, ingediende bezwaren gedurende een bouwvergunningaanvraag en vernielingen tijdens de bouw. Voorbeelden van normale markt risico's zijn het afzetrisico (leegstand door te weinig interesse van de doelgroep) en het huurprijrisico (de kans dat een vooraf bepaalde huurprijs niet gehaald wordt). Dit zijn zaken waar een ontwikkelaar geen invloed op kan uitoefenen [Gehner, 2003]. Door de hoge mate van complexiteit van het herbestemmingsproces van industrieel erfgoed, de strenge wet- en regelgeving, de vele betrokken actoren met hun eigen belangen en de moeilijkheidsgraad van de aan te passen gebouwen, worden de risico's door projectontwikkelaars en beleggers hoog ingeschat.

Wanneer men het heeft over economisch beleid, betekent dit in de meeste gevallen het streven naar maximale rentabiliteit op de korte termijn¹⁴. Toegepast op het industriële erfgoed mag een 'economisch beleid' niet herleid worden tot lokale en op korte termijn gerichte kosten-batenanalyses¹⁵. Het draait hier om het belang van de kwalitatieve effecten en het rendement op de lange termijn: een algemene verbetering van een stedelijk gebied, het verhogen van de culturele identiteit, spin-off voor omliggende ontwikkelingen en het spelen van een essentiële rol in het streven naar een duurzame ontwikkeling. Vanuit deze visie dient het erfgoed niet gezien te worden als remmende en dure factor in een stedelijke ontwikkeling, maar moet juist gebruikt worden als hefboom voor vernieuwende stedelijke dynamiek en de hieruit voortvloeiende ontwikkelingen, investeringen en verhoogde economische activiteit.

De marktwaarde van commercieel vastgoed is afhankelijk van de toekomstige huurinkomsten, welke worden bepaald door factoren als locatie, onderhoud, beheer, huurcontracten en de marktsituatie: wat wil een gebruiker accepteren en tegen welke prijs. Vaak verwachten projectontwikkelaars en beleggers hetzelfde rendement te behalen bij de herbestemming van industrieel erfgoed als bij nieuwbouw, wat niet of moeilijk te behalen is binnen de grenzen van de te behouden karakteristieken van het industriële erfgoed. Daarnaast kan in het geval van tijdelijke verhuur van een ruimte, vaak met een lager kwaliteitsniveau, geen marktconforme huur gevraagd worden. Een financiële waardering volgens dit principe gaat voor een tijdelijke periode niet op. De tijdelijke exploitatie van het gebouw moet binnen de gehele ontwikkeling van een project gezien worden waarbij op verschillende vlakken (en niet alleen de financiële) de voordelen gezien moeten worden: het industriële erfgoed en de hiermee samenhangende waardevermeerdering voor de gehele ontwikkeling.

Alvorens men besluit een industrieel pand te gaan herontwikkelen, dient de waarde ervan te worden bepaald. Deze waarde bestaat uit verschillende facetten. Door Regeer (2005) zijn diverse onderzoeken betreffende de waardering van gebouwen naast elkaar gelegd. Hieruit kunnen onderstaande waarden onderscheiden worden:

- financiële / economische waarde
- strategische waarde
- functionele waarde
- gebruikerswaarde
- esthetische waarde
- maatschappelijke waarde
- juridische waarde
- technische waarde

Met deze waarden kan economisch, sociaal en cultureel kapitaal worden gegeneerd [Klamer & Harms, 2006]. Zeker in het geval van industrieel erfgoed met zijn bijbehorende uitstraling, spelen sociaal en cultureel kapitaal een grote rol. De door Regeer genoemde waarden kunnen onder deze drie vormen van kapitaal geschaard worden. De technische waarde wordt hier buiten beschouwing gelaten. Er wordt bij herbestemming vanuit gegaan dat de technische levensduur van het gebouw niet verstreken is en na de benodigde aanpassingen een nieuwe levensfase ingaat met een nieuwe functie. In het geval van tijdelijke invulling dient een afweging gemaakt te worden tussen de benodigde investeringen en de lasten die tijdelijke voorzieningen met zich meebrengen en de baten die hieruit voortvloeien op financieel, sociaal en cultureel vlak.

¹⁴ Zie de doelstelling van een belegger, omschreven in paragraaf 4.2.3.

¹⁵ Ook aangegeven in paragraaf 3.2.2 - de rol die erfgoed speelt binnen een totale ontwikkeling.

4.3.2 *Economisch kapitaal*

Het economische kapitaal wordt gegenereerd door de economische en strategische waarde van een project, met andere woorden, dat wat het project financieel rendeert. De grondslag op basis waarvan de *economische waarde* bepaald wordt, is afhankelijk van de externe en interne functies van het vastgoed: waarde bij verkoop, waarde bij executie, waarde bij verhuur, de productiewaarde, de afzetwaarde, de beleggingswaarde etc. Daarnaast speelt ook de mate van technische veroudering een grote rol [Beukering, 2005]. Gedurende een tijdelijke herbestemming is de economische waarde van het pand ondergeschikt aan de andere waarden die een karakteristiek pand vertegenwoordigt. Het uitgangspunt is dat inkomsten uit het plaatsen van een tijdelijke invulling de gemaakte kosten afdekken.

De tweede waarde van economisch kapitaal is de *strategische waarde*. De strategische waarde vertegenwoordigt het beleid van diegene die het object in bezit heeft op basis waarvan een strategie opgezet wordt, zowel op portefeuilleniveau als per object. Een pand kan strategische waarde hebben door zijn ligging of door het hebben van waarde ten gevolge van een bepaalde karakteristieke uitstraling (bijvoorbeeld een monument of industrieel erfgoed). De reden om een dergelijk pand in de portefeuille op te nemen is de duidelijke markttechnische spin-off. Daarnaast kan het bedrijfsimago worden vergroot om goodwill te creëren bij andere actoren, waaronder gemeenten [Ratingen, 2006 - Van Wijnen NV, Conference Industrial Heritage, 2006]. De strategische waarde op portefeuilleniveau heeft betrekking op de definitieve ontwikkeling van industrieel erfgoed. De meerwaarde van het tijdelijk invullen van industrieel erfgoed wordt bepaald door de rol die het erfgoed in een totale ontwikkeling gaat spelen, de strategie op objectniveau, aangehaald in paragraaf 3.2.2. Op financieel gebied dient uitgegaan te worden van het feit dat een industrieel gebouw niet op zichzelf beoordeeld moet worden, maar dat juist gekeken moet worden naar de invloed die het heeft op omliggende gebouwen en gebieden. Er dient gezocht te worden naar een combinatie van diverse projecten om het gewenste rendement te behalen. Het industriële erfgoed zelf kan financieel misschien niet rendabel zijn, maar het erfgoed heeft wel een positieve uitwerking op de waarde en verkoopbaarheid van omliggende objecten [Ratingen, 2006 - Van Wijnen NV, Conference Industrial Heritage, 2006].

4.3.3 *Sociaal kapitaal*

Het sociale kapitaal wordt bepaald door de bijdrage van het project aan het creëren van een goede samenleving waar mensen met elkaar kunnen wonen, werken en recreëren. Deze wordt onder andere bepaald door de functionele waarde en gebruikerswaarde. De functionele waarde wordt hierin gezien als de mate waarop het gebouw aanpasbaar is voor een tijdelijke nieuwe bestemming, dus de mate van flexibiliteit. De gebruikswaarde vertegenwoordigt de tevredenheid van tijdelijke huurders met de ruimte die ze huren. Met andere woorden, komt het verwachtingspatroon overeen met de aangeboden kwaliteit. Dit laatste kan gewaarborgd worden door van tevoren duidelijk de wensen en eisen van een tijdelijke bestemming inzichtelijk te maken.

Door de snelle beschikbaarheid van de ruimte kan direct voldaan worden aan dringende vraag vanuit de markt. Door het bij elkaar plaatsen van een mix van wonen, werken, recreatie en elkaar ondersteunende functies kunnen verschillende voordelen worden behaald. Er kunnen voorzieningen worden aangeboden waar ze allen gebruik van kunnen maken. Daarnaast kunnen extra faciliteiten geplaatst worden zoals kinderopvang en fitnessmogelijkheden. Door het plaatsen van verschillende (startende) ondernemingen kunnen ze wederzijds profiteren van elkaars kennis, kunde en netwerk. Dit alles maakt het voor afzonderlijke bestemmingen interessanter tijdelijk een ruimte te huren.

Bekijkt men het van de andere kant, dan voorkomt het tijdelijk invullen van een gebouw het verval en verpaupering van een pand en de negatieve uitstraling die dit kan hebben op de gehele omgeving. Sociale veiligheid blijft gewaarborgd en mensen willen naar het gebied (blijven) komen. Door het bieden van een diversiteit aan bestemmingen wordt de levendigheid en dynamiek van het gebied verhoogd.

4.3.4 Cultureel kapitaal

Met deze term wordt het inspirerende vermogen van een project bedoeld waarbij gekeken wordt naar criteria als oorspronkelijkheid, zeggingskracht, de relatie met de omgeving, de cultuurhistorische factor, de vormkwaliteit en de belevingswaarde van een gebouw [Van der Voordt, 2000]. Het cultureel kapitaal wordt bepaald door de juridische en maatschappelijke waarde.

De *juridische waarde* komt tot uitdrukking in de waarde van de monumentenstatus. Wanneer een gebouw aangewezen is als monument, is het erkend om zijn cultuurhistorische waarden en moet het behouden worden. Voor industrieel erfgoed dat wel een grote maatschappelijke waarde heeft maar niet deze officiële erkenning, is het moeilijker partijen te overtuigen van het behoud ervan. De diverse voor- en nadelen van het hebben van een monumentenstatus is aangegeven in figuur 31. Ook in paragraaf 4.3.5 waarin wordt ingegaan op mogelijke financieringsbronnen, zijn verschillen te zien tussen monumenten en 'normale' panden.

De *maatschappelijke en/of culturele waarde* komt tot uitdrukking in de vormgeving van een gebouw, ofwel de esthetische waarde. Deze kan niet bepaald worden aan de hand van feiten maar is afhankelijk van trends, de gevoeligheid van de samenleving en de publieke opinie [Van der Voordt, 2000]. Het culturele kapitaal van een gebouw kan verzilverd worden door het in te zetten bij een stedelijk vernieuwingsproces. Industriële gebouwen hebben hierin een probleem, namelijk tijd. Deze gebouwen worden nog niet als heel erg oud gezien, waardoor het lastiger wordt ze net zo objectief te beoordelen als een 17e eeuwse grachtengordel of een 19e eeuwse stadsuitbreiding [Agricola, 2003]. Het draait bij deze gebouwen om de subjectieve waarden zoals de beeldwaarde, iets waar bewoners van nu zich mee kunnen identificeren en welke de herkenningspunten in een stad vormen.

Beers (2004) heeft in zijn afstudeerwerk een vertaling gemaakt van de multi-interpretabele aspecten waarop de Rijksdienst van de Monumentenzorg de jongere bouwkunst beoordeelt, naar meetbare componenten. Dit onderzoek is specifiek uitgevoerd voor industrieel erfgoed. Op basis hiervan kunnen drie verschillende hoofdaspecten binnen de maatschappelijke waarde worden onderscheiden:

- a. Cultuurhistorische waarde
Het pand heeft een verleden binnen de ontwikkeling van een stad door functie en/of uiterlijk. Het pand heeft een herinneringswaarde en biedt een toegevoegde waarde aan de herkenbaarheid van stedelijke ruimten.
- b. Architectonische- en kunsthistorische waarde
Deze bestaat uit de subaspecten gaafheid, herkenbaarheid, herinneringswaarde en zeldzaamheid. Het object vertegenwoordigt bijvoorbeeld een bepaalde bouwstijl, is het werk van een bekende architect of is typerend voor de ontwikkeling van een bepaalde industriële techniek. Hoe hoger de mate van uniciteit hierin, des te belangrijker de waarde van het object voor de omgeving.
- c. Stedenbouwkundige- en ensemblewaarden
Het object of het gebied maakt onderdeel uit van een historisch geheel en draagt hierdoor de karakteristieken die deze periode vertegenwoordigen. Door de geleidelijke ontwikkeling van het stedelijke gebied zijn de gebouwen geheel in hun omgeving opgenomen.

4.3.5 Financieringsbronnen

Een terugtrekkende overheid en afbouwende subsidies leiden ertoe dat ontwikkelaars sterk gericht zijn op marktgerichte herbestemming met economisch rendabele gebruiksmogelijkheden: de 'krenten uit de pap' waar de kans op succesvolle herbestemming groot is. Financieel lastigere projecten maken meer kans wanneer de vastgoedsector beter op de hoogte is van alternatieve financieringsbronnen. Er worden grofweg drie groepen financiers onderscheiden met verschillende ideeën over het beoogde rendement van herbestemmingsprojecten [Dinteren, 2005]:

- | | |
|---|--------------------|
| ◦ stichtingen, overheid | 0 tot 2 procent |
| ◦ ideologische beleggingsfondsen en ontwikkelingsmaatschappijen | 3 tot 5 procent |
| ◦ commerciële beleggers | 6 procent en hoger |

Er zijn vier vormen van bijfinanciering van de herbestemming van industrieel erfgoed te noemen: subsidies (2x), fiscale regelingen en vereveningsconstructies (belvedere.nu):

- Voor objecten met een monumentenstatus zijn restauratiesubsidies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en provinciale/gemeentelijke monumentensubsidies voorhanden. Er bestaan ook (particuliere) fondsen zoals het Nationaal Restauratiefonds, het VSB-fonds en het Prins Bernhard Cultuurfonds, die monumentensubsidies of laagrenterende leningen verstrekken.
- Voor objecten die geen monumentstatus hebben is meer creativiteit nodig. Bij herbestemming kan in breder verband worden gezocht naar additionele financiering vanuit bijvoorbeeld ISV-budgetten (Cultuurimpuls), regelingen voor herstructurering van bedrijventerreinen, Europese regelingen etc.
Voor idee- en planontwikkeling rond gebiedsgerichte herbestemming van historische complexen en gebouwen kan beroep worden gedaan op de Regeling Projectsubsidies Belvedere.
- Eigenaren van monumenten genieten fiscale voordelen. Ze kunnen een gedeelte van hun onderhoudskosten fiscaal verrekenen via de Inkomsten- of Vennootschapsbelasting. Dit is ook een vorm om hogere kosten van de (herbestemming van) historische gebouwen en complexen te compenseren.
- Tot slot is er de financieringsvorm van verevening. Indien het object wordt ingepast in een ruimer (gebiedsgericht) project, kunnen onrendabele plandelen voor herbestemming worden afgedekt door rendabele plandelen voor nieuwbouw.

Aan de aanvraag van subsidies zitten echter veel haken en ogen. De regelingen kennen veel eisen, het kan jaren duren voor de subsidies worden uitgekeerd en vaak zijn de beschikbare bedragen ontoereikend om het tekort te dekken. Volgens Jansen (interview, 2006) zien ontwikkelaars meer in het vervangen van de subsidies door fiscale maatregelen.

Mogelijkheden om een huurder financieel te helpen

Gekeken naar de tijdelijkheid van de locatie en de daarmee samenhangende kwaliteit en bepaald type bestemming dat hierop af komt, kan naar verschillende financieringsconstructies worden gekeken. De hierbij beneden marktconforme huren die gevraagd worden, kunnen door de meeste (startende) ondernemingen en personen wel betaald worden. Een groter probleem treedt op bij de benodigde aanpassingen aan het interieur en voorzieningen die nodig zijn om hun functie goed uit te kunnen oefenen. De hiervoor benodigde extra investeringen kunnen vaak niet worden opgebracht, waardoor veel mensen toch afzien van het tijdelijk huren van een ruimte. Drie mogelijkheden worden hier genoemd waarbij een ontwikkelaar een huurder hierin kan bijstaan. Het kunnen manieren zijn om meerdere huurders te interesseren toch tijdelijk een ruimte te betrekken¹⁶:

1. De ontwikkelaar kan fungeren als een soort 'bank van lening'. Hij betaalt de benodigde investeringen voor aanpassingen aan het interieur en andere voorzieningen die de bestemming nodig heeft.
Dit kan doorberekend worden in een iets verhoogde huur waardoor aan het einde van de tijdelijke huurperiode de kosten door de huurder zijn terugbetaald. Hierin kan een afspraak worden gemaakt over de verdeling van de investeringen in 'vaste interieurvoorzieningen' zoals een keuken of een badkamer, door middel van een afschrijvingssysteem voor de tijd dat de huurder er gebruik van maakt.
2. Daarnaast kan ervoor gekozen worden de huurder wel de investering zelf te laten doen. Aan het einde van de tijdelijke huurperiode kan de huurder van de ontwikkelaar een vergoeding voor deze voorzieningen krijgen.
3. Er kunnen allerlei voorzieningen in het gebouw worden getroffen waar de huurders gezamenlijk gebruik van kunnen maken. Hierbij kan bij bedrijvigheid gedacht worden aan vergaderruimte, conferentiezalen, een kantine of een receptie. In geval van bewoning (en dan in het bijzonder voor studenten) kan gedacht worden aan een gezamenlijke keuken, woonruimte of badkamer. De kosten voor aanleg en installatie van deze voorzieningen kan dan door de huurders samen betaald worden.

Mocht de tijdelijke huurperiode korter duren dan aangegeven, dan kan het verschil in gemaakte investeringen doorberekend worden naar de huurder of de verhuurder, afhankelijk van de gemaakte afspraken.

¹⁶ Voortgekomen uit het interview met een ontwikkelaar van MAB bezig met de Westergasfabriek

4.3.6 Financiële indicatie

De keuze voor een bepaald herbestemmingalternatief voor industrieel erfgoed dient financieel onderbouwd te zijn om terughoudende investeerders en beleggers over de streep te trekken. De benodigde investering wordt tegenover de te verwachten opbrengsten gezet.

De *investering* die gedaan moet worden om het gebouw te kunnen laten voldoen aan de gebruikersverwachting, wordt opgedeeld in de vaste kosten voor het conserveren van het gebouw plus de extra investering die gedaan moet worden om het gebouw geschikt te maken voor een tijdelijke functie. Hieronder vallen niet alleen de benodigde aanpassingen aan het gebouw zelf, maar ook de extra kosten voor een tijdelijke projectmanagementorganisatie en de eventuele toename in gebruik van gas, water en licht. Onder vaste kosten voor conserveren vallen onder andere verzekeringen, belastingen, afschrijving, onderhoud, energiekosten en specifieke bedrijfskosten (NEN 2632). Door een aannemer eerst een expertiserapport te laten maken kan een duidelijk overzicht worden verkregen van de huidige staat van het gebouw en de benodigde minimale aanpassingen voor een tijdelijke invulling. Hieraan kunnen de kosten worden gerelateerd. Deze geïnventariseerde kosten dienen tegenover de opbrengsten gezet te worden.

De *opbrengstenkant* bestaat uit een raming van de te verwachten huuropbrengsten. Dit kan gedaan worden per bestemming (of een combinatie daarvan) in de betreffende markt. Een methode die hier veel voor gebruikt wordt is benchmarking. Er wordt een vergelijking gemaakt met objecten met een soortgelijke functie in de omgeving op basis waarvan de huurprijs wordt bepaald. Gezien het geringe vergelijkingsmateriaal wat aanwezig is met betrekking tot tijdelijke verhuur van ruimte, kan men bij de raming beter uitgaan van de methode waarbij de huurprijs wordt bepaald door terug te rekenen. Hierbij wordt uitgegaan van een kostprijsdekkende huur.

In figuur 42 is een voorbeeld weergegeven van een exploitatieopzet om een indicatie te krijgen van de kosten die jaarlijks gemaakt moeten worden om een pand in stand te houden¹⁷. Er wordt hierbij uitgegaan van een pand met een waarde van € 70.000.000 wat (afhankelijk van je gekozen BAR/NAR¹⁸) ongeveer op een jaarhuur komt van € 5.100.000,-. Aan de kostenkant wordt onderscheid gemaakt in vaste lasten en exploitatiekosten. De vaste lasten zijn er altijd, ongeacht of je gebouw leegstaat of de functie die het gebouw in gebruik heeft. Twee posten binnen de exploitatiekosten kunnen bij tijdelijke verhuur vervallen of aangepast worden. Ten eerste zijn dat de reserveringen voor groot onderhoud (in dit voorbeeld € 300.000 per jaar). Bij tijdelijke verhuur wordt ervan uitgegaan dat het gebouw met minimale aanpassingen geschikt wordt gemaakt voor nieuw gebruik. Hierdoor zijn deze kosten bijna nihil. Daarnaast kunnen de servicekosten (in dit voorbeeld € 1.000.000 per jaar) bijna geheel worden doorberekend aan de huurder. Servicekosten kunnen weer onderverdeeld worden naar algemene servicekosten en energie:

- algemeen binnenriolering, groenvoorziening, dak, binnendeuren, hang- en sluitwerk, technische installatie, onderhoud WKO, rente+aflossing WKO, sanitair liftinstallatie, gevelonderhoudsinstallatie, vervangen lampen, vuilafvoer, personeelskosten, surveillance, telefoon/mobilofoon, schoonmaken algemene ruimten, schoonmaken buitenbeglazing, toiletverzorging, diversen
- energie elektraverbruik, elektra netbeheer, elektra, waterverbruik, gasverbruik

Een probleem bij tijdelijke verhuur is wel de grotere kans op leegstand aan het einde van de tijdelijke periode, voordat je het gebouw wilt gaan herbestemmen. Huurcontracten worden voor een vaste periode afgesloten (vaak meerdere jaren) dus het kan voorkomen dat je naar het einde van je overbruggingsperiode met tijdelijke verhuur toe, tegen steeds meer leegstand aanloopt. De servicekosten moeten toch betaald worden. Een deel hiervan kan extra doorberekend worden aan de zittende huurders, hier kan een bepaald percentage over afgesproken worden, maar een groot gedeelte dient door de verhuurder zelf opgevangen te worden. Het kan dan in sommige gevallen goedkoper zijn, de laatste huurders die nog in het pand zitten, met een vergoeding eerder uit het pand te halen zodat een geheel leegstaand pand overblijft.

¹⁷ De cijfers zijn van een project van Heijmans, projectnaam wordt niet vrijgegeven.

¹⁸ Bruto Aanvangsrendement / Netto Aanvangsrendement

Voorbeeld exploitatieopzet

Waarde gebouw		€	70.000.000
Jaarhuur		€	5.100.000
<hr/>			
Vaste lasten (per jaar)	Aansprakelijkheidsverzekering	PM	
	Opstalverzekering	€	40.000
	W.O.Z. (eigen deel)	€	125.000
	Waterschapslasten	€	5.000
	Totaal	€	175.000
<hr/>			
Exploitatiekosten (per jaar)	Beheerfee	2% €	100.000
	Makelaarscourtage	18% € (over jaarhuur)	90.000
	Totaal	€	190.000
<hr/>			
Grootonderhoud	Daken		
	Verven		
	Lift		
	CV		
	Etc.		
	Totaal	€	300.000
<hr/>			
Dagelijks onderhoud	Storingen		
	Vervangingen		
	Etc.		
	Totaal	€	225.000
<hr/>			
Servicekosten		€	1.000.000
	Totaal	€	1.000.000

Figuur 42

Incidentele verhuur

Er zitten extra risico's in een tijdelijke exploitatie wanneer ruimten gebruikt gaan worden voor incidentele verhuur zoals evenementen. Deze worden veroorzaakt door de kans dat een ruimte langer leeg blijft staan door het niet kunnen aantrekken van voldoende evenementen voor een bepaalde ruimte of gebouw. Een eerste oplossing hiervoor zou het opzetten van contracten met evenementorganisaties kunnen zijn, waarin zij waarborgen een bepaald aantal keren per jaar de locatie voor een evenement te gebruiken. Een tweede oplossing is het aanbieden van een totaalpakket zoals op de Westergasfabriek¹⁹ is gedaan om zo meer organisaties te interesseren een evenement op de tijdelijke locatie te organiseren. Wanneer een organisatie een evenement wil organiseren, kan de ontwikkelaar hem een totaalpakket aanbieden waarbij alle voorzieningen en benodigdheden voor het evenement, door de ontwikkelaar (of een tijdelijke opgezette projectmanagementorganisatie) worden geregeld. Door deze opdrachten dan te geven aan vaste tijdelijke huurders van hetzelfde gebouw of op dezelfde locatie, wordt voor beiden een winstgevende situatie gecreëerd. Het evenement vindt plaats, de andere tijdelijke huurders genereren inkomsten door de gegunde opdracht en huren kunnen weer betaald worden.

¹⁹ Voortgekomen uit het interview met de ontwikkelaar van de Westergasfabriek

4.4 Criteriabepaling kader tijdelijke herbestemming

Na het bespreken van deze drie kaders, kan per kader een aantal criteria worden opgesteld dat meegenomen dient te worden in het uiteindelijke Beslissingsondersteunend model Tijdelijke verhuur Industrieel erfgoed (BTI). In deze paragraaf worden per kader de bevindingen en de daarbij behorende criteria weergegeven.

4.4.1 *Bevindingen en criteria juridisch kader*

Er bestaat uiteenlopende wet- en regelgeving voor zowel het industriële erfgoed op zich als voor de tijdelijke verhuur van ruimten. Voor het *industriële erfgoed* zijn van belang:

- Bouwbesluit
Wanneer het gebouw aangepast gaat worden voor een nieuwe functie moet dit conform de eisen van bestaande bouw binnen het Bouwbesluit. Op de te verbouwen delen zijn de nieuwbouweisen van toepassing.
- gemeentelijke bouwverordening
Op basis van de gemeentelijke bouwverordening dient een gebruikersvergunning aangevraagd te worden. De belangrijkste eisen hierbinnen zijn de brandveiligheidseisen. Uit onderzoek blijkt dat bij het inpassen van een nieuwe functie de meeste problemen optreden bij deze brandveiligheid, de verdiepingshoogten, geluidsbelasting, daglichttoetreding, belasting en ventilatiemogelijkheden.
- monumentenstatus
Het al dan niet hebben van een monumentenstatus geeft zowel mogelijkheden als beperkingen bij het opnieuw invullen van een pand. Wanneer een gebouw deze status wel heeft, dient voor elke aanpassing een monumentenvergunning aangevraagd te worden welke (gekeken naar het type monument) door de overheid of desbetreffende gemeente verleend kan worden. Voor beeldbepalende gebouwen wordt door de welstandscommissie alleen het bestemmingsplan als toetsingskader gebruikt.
- bestemmingsplan
Wanneer er tijdelijk een functie geplaatst wordt die niet overeenkomt met het bestemmingsplan dient een vrijstelling aangevraagd te worden.

Het *tijdelijk verhuren van ruimte* en de mogelijkheden daarvan is afhankelijk van de te plaatsen tijdelijke bestemming en de basis waarop men tijdelijk verhuurt: via de Leegstandswet of op basis van bruikleenovereenkomsten. Bij tijdelijke verhuur van ruimten ligt de voorkeur bij bruikleenovereenkomsten aangezien de procedure op basis van de Leegstandswet een stuk gecompliceerder is, maar voor bepaalde typen leegstaande ruimte geldt en voor maximaal vijf jaar afgegeven mag worden. Daarnaast wordt in dit geval de huur bepaald door het College van B&W.

De belangrijkste bevindingen per bestemmingsgroep zijn:

- Voor winkels en horeca dient voor contracten tussen de 2 en 5 jaar toestemming van de kantonrechter te worden verkregen. Bij een duur van minder dan 2 jaar hoeft dit niet. De huurder heeft in dit geval weinig bescherming.
- Bij overige bedrijfsruimte kan voor alle perioden een tijdelijk contract afgesloten worden, waarna de huurder het pand dient te verlaten.
- De meeste eisen worden aan bewoning gesteld (zowel technisch als juridisch). Voor een tijdelijk contract gelden dezelfde regels als voor een contract oor onbepaalde tijd. De huurders hebben recht op huurbescherming tenzij ze daar zelf afstand van doen. De uitzondering hierop zijn de campuscontracten voor studenten die tijdelijke verhuur gedurende de studieperiode mogelijk maakt.

De criteria die voor het juridische kader meegenomen worden in het BTI-model, staan weergegeven in figuur 43.

Juridische criteria BTI-model

1. **De juridische staat van het gebouw (monument)**
Wel of geen monument, het gedeelte dat beschermd is en waaraan gesleuteld mag worden.
2. **Bouwbesluit en gemeentelijke bouwverordening (technisch en functioneel)**
Kan het gebouw aan de eisen voldoen die gelden voor de te plaatsen bestemming, expertiserapportage.
3. **Geldend bestemmingsplan (functiegericht)**
Mogen alle functies geplaatst worden en waar dient een vrijstelling voor aangevraagd te worden.
4. **Vergunningen (industrieel erfgoed en tijdelijke verhuur)**
Welke vergunningen, welke beperkingen geeft dit, hoe wordt toezicht gehouden.
5. **Beschikbaarheid (tijd)**
Voor welke periode mag het gebouw tijdelijk verhuurd worden en per wanneer is de ruimte beschikbaar.

Figuur 43

4.4.2 *Bevindingen en criteria organisatorisch kader*

Binnen de herbestemming van industrieel erfgoed zijn vele verschillende actoren aanwezig die allen hun eigen wensen en belangen hebben bij een mogelijke herbestemming. Daaromheen staat het beleidskader met wet- en regelgeving waarbinnen een ontwikkeling plaats moet vinden. De belangrijkste partijen zijn de projectontwikkelaar, de belegger, de adviesorganisaties, de belangenbehartigers (waaronder onder andere de omwonenden, bewonersorganisaties en milieugroeperingen), de toekomstige gebruiker(s) en de overheid. Een duurzame relatie tussen de projectontwikkelaar en de overige partijen dient aangegaan te worden om efficiënt te kunnen werken, problemen te voorkomen en zowel publiek als privaat draagvlak voor ontwikkelingen te creëren. Wanneer een ruimte tijdelijk verhuurd gaat worden dient er een tijdelijke projectmanagementorganisatie opgezet te worden die zich bezighoudt met het coördineren, beheren en in de markt zetten van de tijdelijke functie en het gebouw of de locatie waarbinnen deze gelegen is.

De criteria die voor het organisatorische kader worden in het BTI-model, staan weergegeven in figuur 44. Deze zijn in de figuur samengevoegd met de eerdere criteria gevonden voor het proces en de organisatie (uit de figuren 19 en 36).

Organisatorische criteria BTI-model

1. **Betrokken actoren**
Taken, verantwoordelijkheden, risicospreiding, belangen, kwaliteiten.
2. **Organisatiestructuur betrokken partijen.**
Overlegstructuur, vertrouwen, taakverdeling, risico's, proces en begeleiding, afstemming belangen, betrokkenheid.
3. **Bekendheid met industrieel erfgoed.**
Adviesorganisaties, wet- en regelgeving, financieringsmogelijkheden.
4. **Grootte van het te ontwikkelen gebied.**
Rol industrieel erfgoed in geheel.
5. **Draagvlak.**
Mate van maatschappelijk en politiek draagvlak voor een herbestemming, type initiator (publiek/privaat).
6. **Voorbeeldprojecten**
Nationaal en internationaal
7. **Tijdelijke projectorganisatie**
Opzet en mogelijkheden.

Figuur 44

4.4.3 *Bevindingen en criteria financieel kader*

Het *economische beleid* met betrekking tot tijdelijke verhuur van industrieel erfgoed is gericht op het te behalen rendement op de lange termijn, waarbij de exploitatie van het industriële erfgoed wordt gezien binnen een totale herontwikkeling. Bij de financiering wordt zowel een link gelegd tussen de tijdelijke als definitieve functie, evenals een link tussen het gebouw en ontwikkelingen in de omgeving.

De *marktwaarde* (en hieruit het te behalen rendement) kan niet bepaald worden op basis van de huurinkomsten. Gekeken naar de tijdelijkheid van de ruimte en het hiermee samenhangende lagere kwaliteitsniveau voor een bepaald type bestemming, wordt geen marktconforme huur gevraagd. De toegevoegde financiële waarde dient te worden gehaald uit de waardevermeerdering die het gebouw creëert zowel voor zijn uiteindelijke definitieve bestemming als voor het omliggende gebied met (nieuwe) ontwikkelingen.

De waarde van *industriële erfgoed* is gebaseerd op verschillende waarden die door het pand worden vertegenwoordigd waaronder de economische, strategische, functionele, maatschappelijke en juridische waarde. Hiermee kan economisch, sociaal en cultureel kapitaal worden gecreëerd. Het uitgangspunt bij een tijdelijke ontwikkeling is dat de investering die gedaan wordt voor het plaatsen van een tijdelijke functie, afgedekt wordt door de opbrengsten. Uit voorbeeldprojecten, artikelen en gesprekken met diverse ontwikkelaars komt naar voren dat het een feit is dat *het culturele en sociale kapitaal* van een gebouw een positieve spin-off heeft op de financiële waarde van zowel het gebouw zelf als de omliggende objecten en de locatie waarin deze zijn gelegen. De waardering hiervan blijft erg subjectief, zelfs na het doornemen van het onderzoek van Beers (2004) die heeft getracht meetbare criteria op te zetten. Een directe vertaling vanuit het hebben van een bepaalde mate van cultureel en sociaal kapitaal naar extra inkomsten kan niet gemaakt worden. Echter is het zeker van belang deze waarden inzichtelijk te maken wanneer men een gebouw of gebied wil gaan ontwikkelen, zodat vaststaat wat in exacte staat behouden dient te worden en aan welke elementen gesleuteld mag worden om een nieuwe functie beter in te passen. Dit verkleint het risico op langdurige bezwaarprocedures, uitloop van de herbestedingstermijn en extra kosten die in deze gevallen gemaakt worden.

Door een ontwikkelaar kunnen voorzieningen worden getroffen om het voor *een bredere markt* interessant te maken tijdelijk een ruimte te huren door hem bij zijn investering te 'helpen'. Als eerste door als een soort 'bank van lening' financieringsconstructies aan huurders aan te bieden waarmee ze de benodigde voorzieningen en aanpassingen aan het interieur kunnen betalen. Als tweede kunnen door de ontwikkelaar zelf allerlei voorzieningen in het gebouw geplaatst worden, zowel voor het wonen als het werken, waar alle huurders gezamenlijk gebruik van kunnen maken en zo ook de kosten van delen.

Wanneer gekeken wordt naar de exploitatieopzet weergegeven in figuur 42, kunnen een aantal opmerkingen worden gedaan. Gedurende tijdelijke verhuur vallen de reserveringskosten voor groot onderhoud bijna geheel weg. De servicekosten kunnen aan de huurders doorberekend worden. Aangezien het om tijdelijke verhuur gaat, kan aan het einde van de overbruggingsperiode meer leegstand ontstaan. De servicekosten dienen toch betaald te worden en kunnen niet allen doorberekend worden naar de huurders die nog wel in het gebouw zitten. De verhuurder dient een groot gedeelte hiervan dan voor eigen rekening te nemen. Een betere optie kan zijn om aan het einde van de tijdelijke periode het kleine aantal zittende huurders uit het gebouw te 'kopen' omdat leegstand in een dergelijk geval een veel minder verliesgevende optie is.

Uit een gesprek met een ontwikkelaar van Heijmans is naar voren gekomen dat een gebouw altijd ingevuld moet worden gedurende leegstand om verval en kraak te voorkomen. Het plaatsen van een anti-kraak organisatie is net zoals het plaatsen van een tijdelijke functie, erg kostbaar. Ook hier moeten kosten gemaakt worden voor het op peil brengen van het kwaliteits- en voorzieningenniveau, om aan de eisen van de anti-kraak organisatie te voldoen. Het plaatsen van een tijdelijke functie door een eigen tijdelijke projectorganisatie is een betere optie. De criteria die voor het financiële kader meegenomen worden in het BTI-model, staan weergegeven in figuur 45.

Financiële criteria BTI-model	
1.	Kostenaspect (tijdelijke functie). Vaste kosten, exploitatiekosten, benodigde extra investeringen voor aanpassen gebouw met betrekking tot tijdelijke invulling, managementkosten, beheer- en leegstandskosten.
2.	Mogelijke opbrengsten (tijdelijke functie). Afhankelijk van de nieuwe functies en de tijd dat er een functie geplaatst kan worden (huuropbrengst).
3.	Financieringsconstructie. Wie financiert, welke investeringen worden wanneer gedaan, risico's, mogelijke fondsen en subsidies, rol binnen totale exploitatie van het gebouw en de locatie, terugverdientijd, belastingvoordelen, hulp aan huurders.
4.	Tijdelijke exploitatie. Opzet kosten&investeringen <> opbrengsten tijdelijke verhuurperiode.
5.	Tijdelijke huurders. Huur, investeringsmogelijkheden, eventueel hulp van een ontwikkelaar, tijdelijk en incidentele verhuur.

Figuur 45

5 Praktijkonderzoek - de 'tijdelijke' vraag

'Creëert industrieel erfgoed zijn eigen vraag of moet industrieel erfgoed voldoen aan een bestaande vraag uit de markt?'

Bovenstaande vraag vormt de essentie waarbinnen de zoektocht naar doelgroepen plaats moet vinden. Is de uitstraling van het gebouw van een dusdanig belangrijke aard dat er van heinde en verre specifieke doelgroepen naar de locatie komen om er zich te vestigen of wordt het gezien als een snelle oplossing voor een tijdelijk en specifiek ruimteprobleem in een regionale markt. De aantrekkingskracht van industrieel erfgoed is te vinden bij specialistische doelgroepen, ook wel nichemarkten genoemd: mensen of bedrijven die zich identificeren met het karakter en uiterlijk van een gebouw en specifiek daarnaar op zoek zijn. De eisen en wensen van een tijdelijke bestemming verschillen niet of nauwelijks van die van een definitieve huisvesting. Het verschil zit hem in het type bestemmingsgroep²⁰.

Na het doen van literatuuronderzoek is gebleken dat op een aantal vragen nog geen antwoord kan worden gegeven. Dit heeft vooral betrekking op de bestemmingsgroepen. In dit hoofdstuk worden de resultaten vermeld van een *praktijkonderzoek* wat uitgevoerd is om de aantrekkingskracht van industrieel erfgoed te bepalen, te kijken welke bestemmingen interesse hebben in industrieel erfgoed en of er überhaupt consumenten zijn die tijdelijk ergens willen wonen of werken.

In dit hoofdstuk worden in paragraaf 5.1 kort de trends in de huidige markt aangehaald om te bepalen wat de aantrekkingskracht van industrieel erfgoed en mogelijkheden van tijdelijke verhuur zijn in deze markt. Ook worden verschillende methoden aangehaald op basis waarvan het aspect 'kwaliteit' beoordeeld kan worden. In paragraaf 5.2 worden de bestemmingsgroepen toegelicht en een beschrijving van de gehanteerde onderzoeksmethode weergegeven: een digitale enquête. In paragraaf 5.3 worden het doel en de opzet van deze enquête verder toegelicht. De resultaten uit de enquête, deels ondersteund door informatie uit de literatuurstudie, worden genoemd in paragraaf 5.4 en onderbouwd met uitgebreidere informatie in bijlage 11. Hierin zijn in detail per bestemmingsgroep de resultaten weergegeven van het praktijkonderzoek. Op basis van deze gegevens, de resultaten van de enquête en de bevindingen uit de literatuurstudie, worden voor de verschillende bestemmingsgroepen vraagprofielen opgezet in paragraaf 5.5 waarin hun voorkeuren met betrekking tot tijdelijke verhuur van industrieel erfgoed weergegeven wordt. Daarnaast worden in deze paragraaf de conclusies en criteria voor het beslissingsondersteunende model beschreven.

5.1 Aantrekkingskracht in de markt

In de maatschappij zijn verschillende ontwikkelingen te zien met betrekking tot het consumentgedrag en de bevolkingsopbouw. Het consumentgedrag, dus de vraag uit de markt, is afhankelijk van verschillende factoren zoals de prijs van het vastgoed, de prijzen van gerelateerde goederen, de smaak van de kopers of huurders, de verwachtingen en het inkomen van de mensen of organisaties en het aantal partijen dat geïnteresseerd is in een bepaald gebouw of ruimte [Beukering, 2005]. Dit alles heeft consequenties voor het type en de hoeveelheid ruimte waaraan behoefte is. Gedurende het lange herbestemmingsproces dat kan oplopen tot 10-15 jaar, zijn hier voortdurend veranderingen in te zien. Het tijdelijk invullen van industrieel erfgoed biedt een ontwikkelaar een unieke kans om direct hierop in te spelen. Ruimte is snel beschikbaar en vaak met kleine aanpassingen geschikt te maken voor diverse doeleinden.

5.1.1 Vastgoedmarkt en trends

Het slagen van een project en de bijbehorende organisatie is sterk afhankelijk van externe en interne factoren. Voorbeelden van externe factoren zijn demografie, natuur, economie, techniek, politiek, publieke voorzieningen en cultuur. Deze factoren worden gezien als niet-beheersbare kansen en bedreigingen en worden door middel van een marktonderzoek inzichtelijk gemaakt.

²⁰ Resultaten enquête deel E

Onder interne factoren vallen de vermogenspositie, de marktpositie, de organisatie, externe relaties en imago. Deze worden in principe gezien als beheersbaar [Beukering, 2005]. Door de mogelijkheden van een organisatie tegenover de kansen en bedreigingen uit de markt te zetten, kan een strategie worden bepaald. Door Beukering (2005) worden diverse soorten trends onderscheiden binnen de markt:

- **macrotrends**
Macrotrends veranderen langzaam het normen- en waardenpatroon van een samenleving en hebben een levensduur van 15 tot 50 jaar. De trends komen langzaam op gang maar hebben wel een diepe impact.
- **minitrends**
Minitrends hebben een levensduur van ongeveer 5 tot 15 jaar en vormen één van de vele verschijnings- en verspreidingsvormen van een macrotrend.
- **microtrends**
Deze zijn terug te vinden op productniveau of als kleinschalige symptomen (zoals mode en rages). Microtrends gaan snel vervelen en de levensduur ligt tussen de 1 en de 5 jaar.

Om het verschil tussen deze niveaus te verduidelijken onderstaand voorbeeld:

- **macro** de behoefte aan individualiteit, onderscheidend vermogen, keuzevrijheid
- **mini** ontwikkelen van nieuwe concepten voor woon- en werkomgevingen
- **micro** herbestemming van industrieel erfgoed voor uiteenlopende functies

Bij definitieve ontwikkelingen dient de ontwikkelaar zich voornamelijk te concentreren op de trends die spelen op macroniveau welke de lange termijnbeslissingen beïnvloeden. De gevolgen van deze trends op de maatschappij (en de bijbehorende vraag naar ruimte) zijn niet bekend. Vaak worden aannamen gedaan, gebaseerd op 'resultaten uit het verleden' en voorspeld door gebruik te maken van de vastgoedcyclus en de varkenscyclus (korte termijnontwikkelingen op de vastgoedmarkt). Deze mate van onbekendheid zorgt voor een (afzet)risico bij ontwikkelingen. Bij tijdelijke verhuur kan men zich door de snelle beschikbaarheid van de ruimte concentreren op de mini- en microtrends waarvan de gevolgen al te zien zijn in het consumentgedrag, voorkeuren en behoeften. Door middel van een marktonderzoek kan de vraag worden bepaald waar men direct op kan inspelen.

Enkele belangrijke trends op macro niveau zijn zoals genoemd de behoefte aan individualiteit, onderscheidend vermogen en keuzevrijheid, dat gepaard gaat met een steeds mondigere consument. Daarnaast is te zien dat *zachte factoren* een steeds grotere rol spelen bij de huisvestingskeuze. Hieronder vallen aspecten als omgevingskwaliteit (groen en voorzieningen), representativiteit en uitstraling, imago ondersteunende architectuur, goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden, veiligheid en hoog opgeleide bevolking. Er is steeds meer behoefte *aan ruimten voor de korte termijn op goed bereikbare locaties* [WPM, 2001].

5.1.2 What makes a great place?

Een probleem bij het bepalen van de kwaliteit van vastgoed is dat de aspecten die deze kwaliteit bepalen, door verschillende personen en instanties niet eenduidig worden gedefinieerd. Ook hebben verschillende bestemmingen hun prioriteiten ergens anders liggen [Beukering, 2005]. De kwaliteit van een locatie of gebouw wordt bepaald door de mate waarin het voldoet aan de wensen en eisen die de gebruiker stelt. Diverse organisaties hebben aspecten weergegeven waarop een locatie en het bijbehorende vastgoed gekwalificeerd kan worden. In de schema's in figuur 46 en 47 staan zes verschillende methoden weergegeven.

WPM onderscheid zes verschillende kwaliteiten welke beschreven worden aan de hand van een scala aan aspecten. Geraerds & van der Voordt (2003) voegt aan deze aspecten nog enkele kenmerken toe met betrekking tot beleid en ligging. Beukering (2005) geeft karakteristieken weer welke binnen een vastgoedportefeuille het bezit omschrijven. Het model van Hek (2004) voegt hier de functionele aspecten aan toe²¹. In de VastgoedKwaliteitsMeetlat (VKM²²) zijn waarderingscriteria opgezet voor diverse aspecten die de kwaliteit van een gebouw, het terrein en de locatie waarin het gelegen is bepalen.

²¹ Ook omschreven in paragraaf 3.3.1 en figuur 30.

²² Opgezet door Beukering.

Er wordt hier onderscheid gemaakt in beeldverwachting, ruimtelijke, functionele en technische aspecten van zowel de omgeving, het terrein als het gebouw zelf. Deze worden aangevuld met de interne en externe randvoorwaarden en omschrijven samen de huisvestingsvisie van een persoon of organisatie. In bijlage 9 worden alle aspecten weergegeven die zijn onderscheiden door de VKM. De grijze aspecten zijn niet relevant voor het onderzoek door het tijdelijke karakter en het feit dat het gaat om herbestemming en niet om nieuwbouw. Als laatste heb je de Real Estate Norm opgezet door de stichting REN Nederland. Dit is een checklist waarmee een gebruiker of eigenaar van een gebouw zijn kwaliteitseisen formuleert en de kwaliteit van nieuwbouw of bestaand vastgoed in beeld wordt gebracht. Daar er nog geen openbare Norm 2003 was ten tijde van dit onderzoek, is gebruik gemaakt van een oudere versie, de REN-norm bedrijfsgebouwen uit 1993.

Door de vraag met behulp van deze aspecten te kwalificeren kan een profiel worden opgezet voor een gewenst gebouw. Wanneer deze gewenste kwaliteit wordt afgezet tegen de feitelijke kwaliteit van het aangeboden gebouw, kan een eventuele mismatch worden gevonden. In het praktijkonderzoek naar de gewenste kwaliteit, worden de aspecten uit de genoemde methodieken geschaard onder een kapstok die gevormd wordt door de zes hoofdkwaliteiten geformuleerd door WPM. De technische en gebruikerskwaliteit worden in dit gedeelte van het onderzoek buiten beschouwing gelaten. De gebruikerskwaliteit heeft betrekking op al zittende gebruikers. In het onderzoek wordt uitgegaan van een leegstaand pand.

Methoden kwaliteitsbeoordeling		
WPM Kantoormanagement (2001) Onderscheid in 6 kwaliteiten	Geraerds & van der Voordt (2001) Beleid en ligging	Beukering (2005) Beschrijving bezit in vastgoedportefeuille
<p><i>Locatiekwaliteit</i> Deze omvat alle aspecten die betrekking hebben op de locatie. Hier vallen de bereikbaarheid met auto, OV en fiets onder, parkeren, voorzieningen (zowel ondersteunend als concurrerend) en groenvoorzieningen in de omgeving, imago van de omgeving, sociale veiligheid, de uitstraling van nabij gelegen objecten en het type locatie.</p> <p><i>Commerciële kwaliteit</i> Hieronder vallen de aspecten die betrekking hebben op de uitstraling, de aantrekkingskracht en de identiteit van een pand. Er kan gedacht worden aan de mate van eigen identiteit, herkenbaarheid, zichtbaarheid, representatieve uitstraling van de buitenschil, de entree en de algemene ruimtes, kwalitatief niveau van de parkeervoorzieningen en het uitzicht.</p> <p><i>Fysieke kwaliteit</i> Dit betreft de aspecten die te maken hebben met het functioneren van het pand. Voorbeelden zijn de toegankelijkheid, inbraakgevoeligheid, de mogelijkheden tot flexibel ruimtegebruik (indeelbaarheid en rolstoel-toegankelijkheid), daglichttoetreding, klimaatinstallaties, loopafstanden en de faciliteiten voor het personeel.</p> <p><i>Technische kwaliteit</i> Deze aspecten hebben betrekking op de technische staat van onderhoud.</p> <p><i>Gebruikerskwaliteit</i> De tevredenheid van de gebruikers wordt omschreven in deze aspecten.</p> <p><i>Vastgoedkwaliteit</i> Deze omschrijft de aspecten die betrekking hebben op de beleggingswaarde van een pand zoals de huurprijs.</p>	<p><i>Gemeentelijk beleid</i> Hierin wordt aangegeven welke prioriteit desbetreffende gemeente kent voor het wel of niet herontwikkelen van het gebouw en in welke hoedanigheid.</p> <p><i>Geografische ligging</i> De geografische ligging en de grootte van de gemeente waarin het gebouw gelegen is bepaald de mate van succes van een tijdelijke herbestemming.</p> <p><i>Hinder</i> Hierin wordt de hinder van de nieuwe tijdelijke functie voor de omgeving genoemd en de overlast die de tijdelijke functie vanuit de omgeving (belendende percelen en gebouwen) kan ondervinden. Hierbij kan gedacht worden aan verkeersdrukte, stank- of geluidsoverlast of windhinder.</p>	<p><i>Objectkwaliteit</i> Bouwjaar, de locatie (geografische ligging en de kwaliteit), bouwmethode, verhuurbaar oppervlak, type vastgoed (klasse, subklasse en functie), gemiddelde huurprijs per vierkante meter of eenheid, de technische, functionele en ruimtelijke kwaliteiten en als laatste de monumentale status.</p>

Figuur 46

Methoden kwaliteitsbeoordeling		
Hek (2004)	VKM (Beukering 2005)	REN-norm bedrijfsgebouwen (1993)
Functionele aspecten	Waarderingscriteria	Op basis van de opbouw
<i>Locatie</i> Functieselectie.	<i>Beeldverwachting</i> Mate van representativiteit en herkenbaarheid	<i>Stedenbouwkundige structuur</i> Er wordt onderscheid gemaakt in een buitenwijk met woonfunctie, een binnestedelijke randzone, de binnenstad, een kantorenwijk of een industrieterrein.
<i>Functioneering</i> Functie grof, functie fijn, afstemming.	<i>Ruimtelijke aspecten</i> Maten, afmetingen, relaties en flexibiliteit van de ruimten zoals afstanden en oppervlakte.	<i>Economische structuur</i> Mate van overlast voor de omgeving.
<i>Gebouwconcept</i> Vlekkenplan, positionering, indelingsvariant	<i>Functionele aspecten</i> Mate van bruikbaarheid, geschiktheid en duurzaamheid (toegankelijkheid, capaciteit etc.)	<i>Imago</i> Aantrekkingskracht voor organisaties om zich er te vestigen.
<i>Financiële beoordeling</i> Haalbaarheidsanalyse.	<i>Technische aspecten</i> Mate van uitvoerbaarheid	<i>Ruimtelijke oriëntatie</i> Aantal aanwezige voorzieningen, zichtbaarheid.
	<i>Interne randvoorwaarden</i> De eisen die de gebruiker/eigenaar zelf aan zijn huisvesting/organisatie stelt. Hieraan liggen verschillende interne notities ten grondslag zoals huishoudelijk reglement, strategisch voorraadbeleid en het bedrijfshandboek.	<i>Bereikbaarheid</i> Auto/OV, doorstroom, verbindingroute, nabijheid snelweg/station
	<i>Externe randvoorwaarden</i> Externe (wettelijke) vereisten op diverse niveaus, door overheidsinstantie of externe organisatie zoals Bouwbesluit, huurbeleid, installatie-eisen e.d.	

Figuur 47

5.2 Respondenten praktijkonderzoek

Na het doen van literatuuronderzoek is gebleken dat op een aantal vragen nog geen antwoord kan worden gegeven. Er zijn in de praktijk veel voorbeeldprojecten te zien waarbij nieuwe functies in industrieel erfgoed zijn geplaatst, maar er zijn geen marktonderzoeken bekend die het wensenpatroon van functies die specifiek in industrieel erfgoed willen zitten, inzichtelijk maken. Ook de eisen die consumenten in geval van tijdelijke verhuur aan het interieur, exterieur en omgeving van een gebouw stellen, zijn uit de literatuurstudie niet naar voren gekomen. Het doel van het praktijkonderzoek is de aantrekkingskracht van industrieel erfgoed te bepalen, kijken welke bestemmingen interesse hebben in industrieel erfgoed en of er überhaupt consumenten zijn die tijdelijk ergens willen wonen of werken. Door dit inzichtelijk te maken, kan een strategie voor een tijdelijke herbestemming hierop aangepast worden.

5.2.1 Bestemmingsgroepen

Vaak wordt vanuit de gemeente in het bestemmingsplan een creatieve bestemming aan industrieel erfgoed gehangen. Enerzijds omdat een creatieve bestemming op de lange termijn kan bijdragen aan innovatieve en economische groei van een stad en anderzijds omdat creatieve beroepen in hun huisvestingskeuze in de meeste gevallen specifiek op zoek zijn naar een karakteristiek gebouw wat uitdraagt waar zij voor staan. Door de gemeente wordt binnen deze bestemmingscategorie voornamelijk gedacht aan goedkope ateliers voor kunstenaars(groepen) terwijl innovatieve ideeën en creatieve invullingen ook op geheel andere vlakken en niveaus behaald worden. Deze gedachtegang wordt onderstreept door de econoom Richard Florida (2004). De kern van zijn theorie is dat niet kennis, niet technologie, maar menselijke creativiteit de uiteindelijke motor van de economische groei in de 21^{ste} eeuw is en dat de stad de plek is waar het allemaal gebeurt. De door hem omschreven nieuwe sociale klasse omvat zowel wetenschappers, ingenieurs, innovatieve ondernemers, architecten, ontwerpers, schrijvers, musici en kunstenaars die hun geld verdienen met het vermogen nieuwe ideeën te genereren en implementeren. Door Verhagen [Conference Industrial Heritage, 2006] wordt benadrukt dat niet alle beschikbare industriële gebouwen gevuld kunnen worden met creatieve functies en conferentiezalen.

De term 'creatieve stad' is een hype geworden en in vrijwel iedere beleidsnota komt de term terug. Zowel lokaal als nationaal is men er volop mee bezig. In plaats van elkaar te imiteren kan men beter aansluiten bij het lokale profiel van een stad of inzetten op de aanwezige sterke punten [Aalst & Harms, 2006]. Er dient gezocht te worden naar meer en verschillende vormen van gebruik.

Er is voor gekozen een hoofdindeling van bestemmingsgroepen te hanteren waarbinnen het onderzoek zich gaat afspelen. Het is namelijk onmogelijk voor elke functie een wensenpatroon op te zetten. Binnen de vastgoedmarkt worden diverse hoofdcategorieën bestemmingen onderscheiden:

1. commercieel vastgoed kantoren, winkels, overige bedrijfsruimten
2. niet-commercieel vastgoed woningvoorraad, gebouwen voor onderwijs, zorg en cultuur

Binnen deze hoofdindeling worden diverse subgroepen genoemd. Voor winkels, overige bedrijfsruimte en recreatief/cultureel is gekeken naar de indelingen geformuleerd door de Kamer van Koophandel in de Branchewijzer 2005 en het BIK-boekje 2005. Hierin is een precieze definiëring te vinden met betrekking tot de verschillende branchen en subomschrijvingen. Bij de woonconsumenten is onderscheid gemaakt in studenten, één-/tweepersoonshuishoudens en gezinnen, al dan niet al starter. Bij de overige categorieën is de starter niet apart genoemd om een te grote diversiteit en de mogelijke lage respons die hiermee samenhangt per subgroep, te voorkomen. Voor startende ondernemingen worden algemene kenmerken genoemd vanuit de literatuurstudie die dan bestemmingsspecifiek met de conclusies uit de enquête worden aangevuld (weergegeven in paragraaf 5.4.6 in figuur 53). De reden dat er in de subgroepen onderscheid is gemaakt tussen starter en niet-starter zijn verschillende artikelen waarin naar voren komt dat het tijdelijk gebruiken van ruimte in het bijzonder geschikt is voor starters in de markt, zowel op het gebied van wonen als werken. Redenen hiervoor zouden de sterke groei zijn, het tekort aan geschikte en betaalbare woon- en werkruimte voor starters en de lagere eisen die ze stellen aan het afwerkingsniveau en de aanwezige voorzieningen. Uit de praktijk blijkt dat er inderdaad een grote vraag is naar ruimte geschikt voor starters, maar wil deze groep ook tijdelijk huren en vinden ze industrieel erfgoed hier een goede optie voor? De indeling binnen de kantoororganisaties is naar voren gekomen uit een onderzoek van WPM (2001). De bestemmingsgroepen staan weergegeven in figuur 48.

Bestemmingsgroepen	
Wonen	
Verhuur	- Starters (Gezin / één- en tweepersoonshuishouden) - Geen starter (Gezin / één- en twee persoonshuishouden) - Studenten
Kantoren	
Administratiekantoor	- Verzekeringen, telecommunicatie
Beleids- handelsorganisatie	- Hoofdkantoren multinationals, softwarehuis
Balie-organisatie	- Postkantoor, reisbureau, bank
Service-organisatie	- Consultant, advocatenkantoor, accountants
Innovatie-organisatie	- Architectenbureau, PR-bureau, internetbedrijf, reclamebureau
Winkels	
Detailhandel	- Detailhandel food - Detailhandel non-food
Overige bedrijfsruimte	
Horeca	- Hotels, pensions, conferentieoordn - Restaurants, cafetaria, lunchrooms - Café's en discotheken
Recreatief / cultureel	
Werkruimte	- Ateliers
Dienstverlenend	- Theater, schouwburg, concert, podia, evenementenhal - Radio en tv, magazines - Bibliotheken, musea - Sportfaciliteiten (fitness, zonebank)

Figuur 48

5.2.2 Onderzoeksmethode

Er zijn verschillende manieren om praktijkonderzoek te doen. In dit onderzoek is gekozen de antwoorden op de vragen genoemd in de inleiding van deze paragraaf te vinden door middel van het opzetten van een digitale enquête. De voornaamste reden is het brede bereik van respondenten. Andere voordelen zijn [Hogg, 2003 & Nauta, 2003]:

1. sneller

De tijdsduur om een on-line enquête van het begin tot einde af te ronden is gemiddeld tweederde korter dan traditionele onderzoeksmethoden, wat onder andere komt door:

- automatische dataverzameling
- het onderzoek kan 24 uur per dag, 7 dagen per week ingevuld worden

2. minder fouten

Doordat een respondent zijn antwoorden meteen invoert in het systeem, bestaat er geen kans meer op fouten bij het overtypen of inlezen van antwoorden.

3. directe analyse in grafieken en tabellen

4. gebruiksvriendelijker voor de respondent

Het blijkt dat 90% van de mensen die Internet hebben liever een Internet enquête invult dan een telefonische of schriftelijke enquête beantwoord. Er kan namelijk zelf voor het tijdstip van invullen gekozen worden, geen rompslomp met opsturen van ingevulde formulieren, het invullen neemt minder tijd in beslag, irrelevante vragen worden overgeslagen en de invoer wordt direct gecontroleerd.

5. de enquête wordt eerder ingevuld waarbij minder sociaal wenselijke antwoorden gegeven worden

Door gebruik te maken van speciaal hiervoor opgezette software²³ kan tijd bespaard worden bij de opzet van de enquête en de terugkoppeling van de gegevens. Een nadeel hiervan is dat qua vormgeving de vragenlijst niet volledig afgestemd kan worden op eigen wensen. In de regel geldt dat respondenten gemiddeld 10 minuten willen uittrekken voor een on-line onderzoek wat gelijk staat aan ongeveer 20-30 vragen.

5.2.3 Respondentanalyse

Daar er gekozen is voor een digitale enquête zijn de respondenten ook via de e-mail benaderd. Kort zal per bestemmingsgroep de steekproef worden toegelicht. In figuur 50 is in een tabel een overzicht weergegeven van de respondenten.

Woonconsumenten

Binnen deze groep zijn personen in de nabije omgeving benaderd. Hieronder vielen familie, vrienden, kennissen en studenten op de Technische Universiteit Eindhoven. In totaal zijn er 50 personen benaderd, waarvan er 29 de enquête hebben ingevuld. De groep 'startende gezinnen' is in het verdere onderzoek afgevalen aangezien niemand uit deze groep de enquête heeft ingevuld. Maar drie gezinnen hebben de enquête ingevuld.

Kantoororganisaties

Deze bestemmingsgroep bestaat uit vijf subgroepen. Welke organisaties onder welk type valt staat weergegeven in bijlage 11b. In totaal zijn er 430 organisaties aangeschreven en hebben er 36 de enquête ingevuld. In figuur 49 staat de verdeling weergegeven.

Kantoororganisaties		Aantal	Ingevuld
◦ Administratieorganisatie	Verzekeringen	35	3
	Assurantielokantoren	5	
◦ Beleids- en handelsorganisatie	Consultants (financieel)	20	3
	Uitzendbureaus	25	2
◦ Balie organisaties	Werving & selectie	15	
	Reisbureaus	30	
	Banken	30	
	Woningcorporaties	75	14
◦ Service organisaties	Accountants	50	
	Architectenbureaus	75	14
◦ Innovatieorganisaties	Reclamebureaus	35	
	Uitgevers	15	
	Grafische bureaus	20	
	Totaal		430

Figuur 49: Verdeling respondenten kantoororganisaties

²³ In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de software www.formdesk.nl

Detailhandel

Binnen de sectie 'branche-informatie' op de site van de Kamer van Koophandel worden de sectoren detailhandel food en detailhandel non-food onderscheiden. Hieronder vallen verschillende branches. Na het aanschrijven van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel is besloten de overkoepelende brancheorganisatie te benaderen omdat het onmogelijk is een selectie te maken binnen de bijna 80.000 ondernemingen waaraan Nederland rijk is. Binnen de detailhandel food zijn zeven organisaties aangeschreven waarvan er één de enquête heeft ingevuld. Binnen de detailhandel non-food zijn 31 organisaties benaderd waarvan er twee hebben gereageerd. Vergaande conclusies kunnen voor deze groep niet getrokken worden.

Horeca

Allereerst zijn binnen deze groep de overkoepelende organisaties benaderd²⁴. De cateringbedrijven zijn hier afgevallen. Zij worden ingehuurd voor feesten en partijen en hebben dus zelf niks te maken met locaties en gebouwen. Binnen de eerste groep hotels, pensions en conferentieoordren zijn de twaalf grootste hotelketens binnen Nederland benaderd die bovengenoemde drie functies vertegenwoordigen. Hiervan hebben er twee de enquête ingevuld. Voor de subgroep restaurants, cafetaria en lunchrooms zijn vijf grotere restaurantketens benaderd. Daarnaast zijn individuele organisaties aangeschreven. Bij de selectie is gekozen verspreid over Nederland organisaties te zoeken. Vanuit de Internetpagina 'restaurant.pagina.nl' zijn gemiddeld per provincie acht organisaties benaderd. Hiernaast zijn nog enkele aparte organisaties in Amsterdam en Rotterdam aangeschreven. In totaal waren dit er 120. Hiervan hebben er zeven deelgenomen aan de enquête. De laatste groep discotheken en cafés zijn op dezelfde manier benaderd. Vanuit de pagina 'disco.pagina.nl' zijn per provincie gemiddeld tien cafés en discotheken aangeschreven. In totaal hebben er vier de enquête ingevuld.

Recreatief/cultureel

Deze bestemmingsgroep is opgedeeld in vijf subgroepen. In totaal zijn er 100 organisaties aangeschreven. De verdeling hierbinnen is als volgt:

◦ ateliers	35 organisaties
◦ theater, schouwburg, concert, podia, evenement	20 organisaties
◦ radio, TV, magazine	10 organisaties
◦ bibliotheek, museum	15 organisaties
◦ sportfaciliteit	20 organisaties

Hiervan hebben er vijf deelgenomen aan de enquête. De subgroepen radio en bibliotheek zijn afgevallen aangezien niemand uit deze groep heeft gereageerd. Ook het aantal respondenten uit de andere groepen is laag. Hierdoor kunnen uit de enquête geen vergaande conclusies worden getrokken. Als aanvulling wordt hier het afstudeeronderzoek van Koops (2005) gebruikt die een onderzoek heeft gedaan naar creatieve bestemmingen in het gebied Strijp S te Eindhoven. Dit is een gebied in ontwikkeling, vol met industrieel erfgoed.

Evaluatie totale respondenten

In totaal zijn er 860 organisaties aangeschreven waarvan er 86 hebben gereageerd. Dit komt neer op een respons van 10%, wat erg laag is. Hiervoor kunnen verschillende redenen aangewezen worden. Als eerste werd de enquête uitgevoerd rond de vakantieperiode waardoor vele organisaties niet direct bereikt konden worden. Door diverse organisaties werd aangedragen dat door aanwezige drukte er geen tijd was om enquêtes in te vullen omdat ze veel van dergelijke verzoeken krijgen. Een laatste reden was het onderwerp van de enquête. Veel personen en organisaties zijn niet bekend met industrieel erfgoed en de mogelijkheden ervan en ook tijdelijk huren roept bij velen alleen maar nadelen en problemen op. Op basis hiervan hebben veel respondenten aangegeven de enquête niet te gaan invullen. In figuur 50 is het totaaloverzicht weergegeven.

²⁴ Koninklijk Horeca Nederland, bedrijfschap Horeca en Catering, Veneca Catering en Recron.

Respondentenanalyse			benaderd	ingevulde enquêtes	respons %
• Woonconsument			50	29	58%
• Kantoor	Administratieve organisatie		40	3	8%
	Beleids- en handelsorganisatie		20	3	15%
	Balie organisatie		100	2	2%
	Service organisatie		125	14	11%
	Innovatie organisatie		145	14	10%
• Detailhandel	Food		7	1	14%
	Non-food		31	2	6%
• Horeca	Hotel / pension / conferentieoord		12	2	17%
	Restaurant / cafeteria / lunchroom		120	7	6%
	Café / discotheek		120	4	3%
• Recreatief / cultureel	Atelier		35	3	9%
	Theater / schouwburg / podia / evenement		20	1	5%
	Radio / TV / Mgazines		10	0	0%
	Bibliotheken / musea		15	0	0%
	Sportfaciliteit		20	1	5%
Totaal			870	86	10%

Figuur 50

5.3 Doel en opzet enquête

Door middel van het afnemen van enquêtes worden antwoorden gezocht op vragen die na de literatuurstudie onbeantwoord zijn gebleven. Het doel van de enquête is een antwoord te vinden op onderstaande vragen:

1. Welke eisen worden door verschillende bestemmingsgroepen aan de kwaliteit van een locatie en gebouw gesteld?
2. Welke prioriteit kan hierbinnen aangebracht worden?
3. Welk type industrieel erfgoed geniet de voorkeur en waarom is dat?
4. Heeft industrieel erfgoed een meerwaarde of ziet men alleen problemen?
5. Welke locatie geniet de voorkeur en waarom is dat?
6. Waarop baseren verschillende bestemmingen hun huisvestingskeuze (locatie of gebouw)?
7. Wat denken ze over tijdelijke verhuur en hoe lang moet die periode dan duren?
8. Waar liggen de verschillen in kwaliteitseisen bij een vergelijking van een tijdelijke en definitieve huisvesting?

Op basis van de uitgangspunten in paragraaf 5.1 en 5.2, de geformuleerde bestemmingsgroepen en bovenstaande vragen is een opzet voor de enquête bepaald. De enquête bestaat uit vijf afzonderlijke delen.

A. Persoonlijke gegevens

In dit gedeelte wordt de invalshoek van de respondent bepaald (woonconsument of bedrijvigheid).

B. Kwaliteitenanalyse

De kwaliteitenanalyse omvat een schema waar diverse keuzes gemaakt worden met betrekking tot de vier geformuleerde hoofdkwaliteiten: locatie, commerciële, fysieke en vastgoedkwaliteit. De aspecten genoemd in paragraaf 5.1.2 zijn hieronder geschaard, weergegeven in figuur 51.

Opbouw deel B enquête - kwaliteitenanalyse			
1.	Locatiekwaliteit bereikbaarheid auto bereikbaarheid trein bereikbaarheid bus/tram/metro bereikbaarheid fiets parkeren eigen terrein parkeren openbaar gebied voorzieningen dagelijkse boodschappen winkels in omgeving horeca in omgeving groen in omgeving imago omgeving sociale veiligheid uitstraling nabijgelegen objecten	2.	Commerciële kwaliteit eigen identiteit herkenbaarheid zichtbaarheid kwalitatieve parkeeraspecten uitstraling buitenschil entree uitstraling algemene ruimten interieur uitzicht
		3.	Fysieke kwaliteit toegankelijkheid inbraakveiligheid flexibel ruimtegebruik daglichttoetreding klimaatinstallaties extra faciliteiten voor het personeel
		4.	Vastgoedkwaliteit huurprijs waardeontwikkeling mix van functies mix van wonen en werken

Figuur 51

Bij elk aspect kan men een keuze maken uit 'boven gemiddeld belangrijk', 'gemiddeld belangrijk' of 'beneden gemiddeld belangrijk'. Daarna kan aan de factoren bestempeld als 'boven gemiddeld belangrijk' een prioriteit gegeven worden op een schaal van 1 tot 10.

C. Gebouwtyping

In dit gedeelte wordt ingegaan op de diverse typologieën voor industrieel erfgoed beschreven in paragraaf 2.2.2. Gevraagd wordt bij welke type de interesse ligt en welke redenen ze hiervoor hebben.

D. Locatietyping

In paragraaf 2.2.3 worden drie locaties omschreven. In dit gedeelte van de enquête worden door middel van een aantal vragen de wensen met betrekking tot de locatie inzichtelijk gemaakt.

E. Tijdelijke verhuur

In het laatste gedeelte wordt gevraagd naar de interesse in tijdelijke verhuur. De kwaliteitsaspecten die in gedeelte B (de kwaliteitsanalyse) zijn omschreven worden hier herhaald, om te bekijken of er verschillen zijn in wensen met betrekking tot tijdelijke en definitieve verhuur van ruimte.

De gedeelten C en D zijn gebaseerd op bevindingen uit hoofdstuk twee waarin typologieën opgezet zijn voor zowel het industriële erfgoed als de locatie waarin het gelegen is. Respondenten wordt een keuze geboden waarna ze in een semi-open vraag²⁵ hun beweegredenen voor die keuze kunnen toelichten. Deel B wijkt hier van af aangezien men alleen een keuze kan aanvinken binnen drie gegeven opties ('beneden gemiddeld belangrijk', 'gemiddeld belangrijk' en 'boven gemiddeld belangrijk'). Om toch de motivatie achter de keuzes te achterhalen wordt aan het einde van deel B een extra vraag gesteld waarin de respondent verschillende prioriteiten aan eerder gemaakte keuzes kan geven. Deel E van de enquête over tijdelijke verhuur bestaat ook uit semi-open vragen.

De reden dat niet voor open vragen is gekozen, maar voor semi-open vragen is het voorkomen van het niet invullen van vragen vanuit het feit dat respondenten dit 'te lang vinden duren'. Ze kunnen in een dergelijk geval wel snel een optie aanklikken die het meest overeen komt met hun beweegredenen. De gegeven opties bij elke vraag zijn gebaseerd op bevindingen uit de literatuurstudie. Hierdoor kan gekeken worden of in de praktijk deze opties ook bestaan en worden gezien. Daarnaast verduidelijken de opties wat precies met een vraag bedoeld wordt. De uitkomsten van de enquête kunnen, door het hebben van gegeven opties, gemakkelijker met elkaar vergeleken worden. In veel gevallen bedoelen mensen namelijk hetzelfde, maar formuleren dit op een andere manier. Een overzicht van de totale vragenlijst staat weergegeven in *bijlage 10*.

5.4 Resultaten enquête

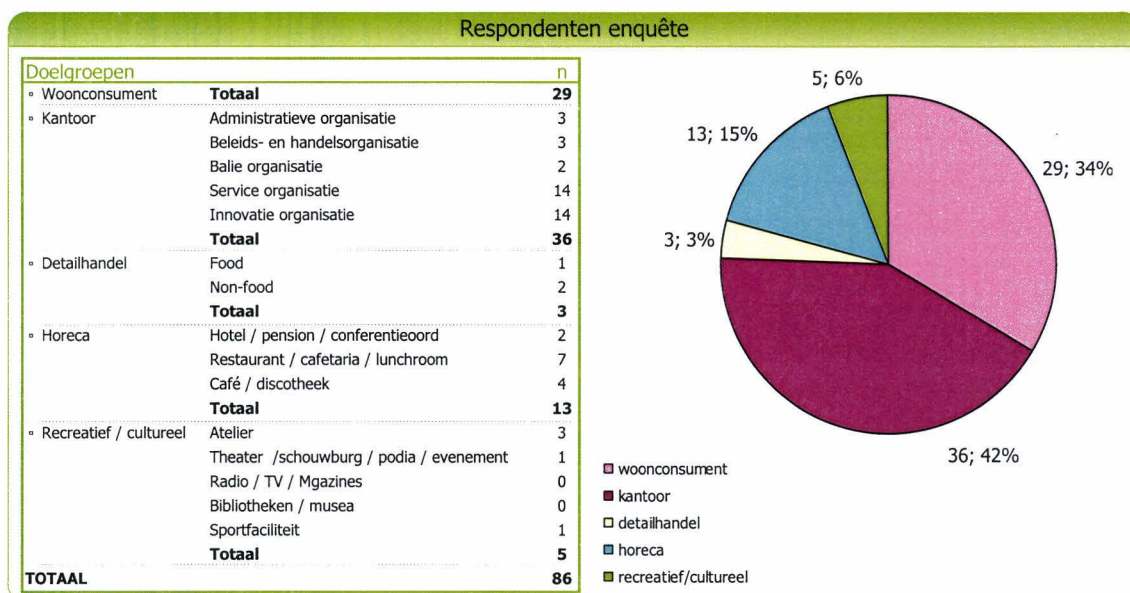
In deze paragraaf worden de bevindingen uit het praktijkonderzoek weergegeven. Allereerst worden in paragraaf 5.4.1 de resultaten voor de gehele groep respondenten (n = 86) aangehaald. Bij het verduidelijken van de resultaten wordt zowel met percentages als cijfers gewerkt door dit achter een opmerking te vermelden: (aantal - percentage). Door middel van grafieken worden de resultaten gevisualiseerd. In paragraaf 5.4.2 worden de resultaten per bestemmingsgroep weergegeven. In bijlage 11A t/m 11E²⁶ is een korte omschrijving weergegeven wat onder welke bestemmingsgroep wordt verstaan, waarna de uitgebreide resultaten van de enquête volgen. Op basis van deze gegevens worden in paragraaf 5.5 voor de verschillende bestemmingsgroepen vraagprofielen opgezet. Deze profielen omschrijven per bestemmingsgroep het belang van bepaalde aspecten bij een huisvestingskeuze.

²⁵ Na het geven van een aantal opties, kan een eigen aanvulling gegeven worden.

²⁶ 11A = wonen, 11B = kantoor, 11C = detailhandel, 11D = horeca, 11E = recreatie/cultuur

5.4.1 Deel A - Persoonlijke gegevens

De enquête richt zich binnen het onderwerp tijdelijke verhuur van industrieel erfgoed, alleen op het inzichtelijk maken van de vraagkant. Binnen de geformuleerde bestemmingsgroepen zijn uiteenlopende respondenten aangeschreven. Het overzicht van de respondenten staat weergegeven in figuur 52.

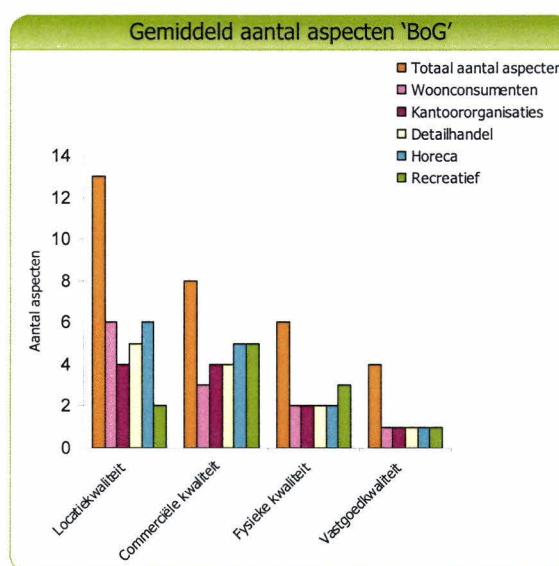


Figuur 52: Respondenten enquête praktijkonderzoek

5.4.2 Deel B - Kwaliteitanalyse

Binnen de vier hoofdkwaliteiten (locatie, commercieel, fysiek, vastgoed) worden 31 aspecten onderscheiden (zie figuur 49). Voor elk aspect kan een respondent aangeven of hij dit 'boven gemiddeld belangrijk', 'gemiddeld belangrijk' of 'beneden gemiddeld belangrijk' vindt. Gemiddeld werden er door de respondenten 12 aspecten uit de gehele lijst als 'boven gemiddeld belangrijk' aangegeven. In figuur 53 staat weergegeven hoeveel aspecten door de verschillende bestemmingsgroepen gemiddeld als 'boven gemiddeld belangrijk' zijn aangevinkt, weergegeven per hoofdkwaliteit.

Figuur 53: Gemiddeld aantal aspecten 'boven gemiddeld belangrijk per kwaliteit, per bestemmingsgroep



Gekeken naar de kwaliteiten dan kan opgemerkt worden:

- Voor de *locatiekwaliteit* worden in de enquête 13 aspecten omschreven, waarvan er gemiddeld 5 worden aangevinkt als 'boven gemiddeld belangrijk'. De aspecten bereikbaarheid met de auto (49 - 57%), bereikbaarheid met de fiets (44 - 51%) en sociale veiligheid (43 - 50%) worden door de meeste respondenten aangevinkt. Hierna volgde de voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en het imago van de omgeving.
- De *commerciële kwaliteit* wordt gedefinieerd door 8 aspecten. Gemiddeld worden 4 aspecten aangevinkt als 'boven gemiddeld belangrijk'. De aspecten uitstraling algemene ruimten interieur (53 - 62%), eigen identiteit (47 - 55%) en uitstraling buitenschild (46 - 53%) zijn het meest belangrijk. Hierna volgt de herkenbaarheid.
- In de enquête omschrijven 6 aspecten de *fysieke kwaliteit*. Gemiddeld worden er 2 aspecten aangevinkt als 'boven gemiddeld belangrijk'. Toegankelijkheid (47 - 55%) en daglichttoetreding (45 - 52%) zijn het meest belangrijk, gevolgd door de inbraakgevoeligheid.

- De *vastgoedkwaliteit* wordt omschreven in 4 aspecten waarin gemiddeld maar 1 aspect als 'boven gemiddeld belangrijk' wordt aangevinkt. De huurprijs (49 - 57%) is het meest belangrijk, gevolgd door waardeontwikkeling.
- ⇒ De commerciële kwaliteit, dus alles wat samenhangt met uitstraling, identiteit en herkenbaarheid, wordt door de meeste respondenten als het belangrijkste gezien. Hierna volgen de locatiekwaliteit en de fysieke kwaliteit. De vastgoedkwaliteit is het minst belangrijk.

Voor de bestemmingsgroepen kan gemeld worden:

- Voor *woonconsumenten* is de locatiekwaliteit het meest belangrijk, de vastgoedkwaliteit het minst. Ze stellen de minste eisen aan de commerciële kwaliteit van alle bestemmingsgroepen.
 - Voor *kantoororganisaties* is de commerciële kwaliteit veruit het belangrijkste, gevolgd door de fysieke kwaliteit. Hierna volgt de locatiekwaliteit en als laatste de vastgoedkwaliteit.
 - Voor *detailhandel* is hetzelfde te zien als bij kantoororganisaties. Zij stellen iets meer eisen aan de locatiekwaliteit.
 - *Horeca* vindt de commerciële kwaliteit het meest belangrijk, gevolgd door de locatiekwaliteit en de fysieke kwaliteit.
 - Ook voor *cultuur/recreatie* is de commerciële kwaliteit het meest belangrijk, gevolgd door de fysieke kwaliteit. Van alle bestemmingsgroepen is recreatie de enige die de vastgoedkwaliteit niet helemaal onderaan heeft staan. Daar staat de locatiekwaliteit.
- ⇒ Opvallend hierin is dat de woonconsumenten als enige niet de commerciële kwaliteit op één hebben staan. Cultuur/recreatie heeft als enige niet de vastgoedkwaliteit op de laatste plek staan.

Prioriteiten

In het tweede gedeelte van 'deel B' (vraag 5 in de enquête), konden de respondenten een prioriteit²⁷ geven aan alle aspecten die ze als 'boven gemiddeld belangrijk' hadden aangevinkt. Gemiddeld werd de hoogste prioriteit²⁸ gegeven aan de bereikbaarheid met de auto en de huurprijs, beiden gewaardeerd met een 7. De bereikbaarheid met de fiets, parkeren op eigen terrein, voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, daglichttoetreding, sociale veiligheid en eigen identiteit werden gemiddeld gewaardeerd met een 6. Binnen alle 'boven gemiddeld belangrijke' aspecten werd gemiddeld de laagste prioriteit gegeven aan mix van functies en de kwalitatieve parkeeraspecten.

Beneden gemiddeld belangrijk

De bereikbaarheid met de trein (36 - 42%) wordt het meest aangevinkt als 'beneden gemiddeld belangrijk', gevolgd door de mix van wonen en werken (32 - 37%) en de aanwezigheid van horeca in de omgeving (27 - 31%).

5.4.3 Deel C - Gebouwtyping

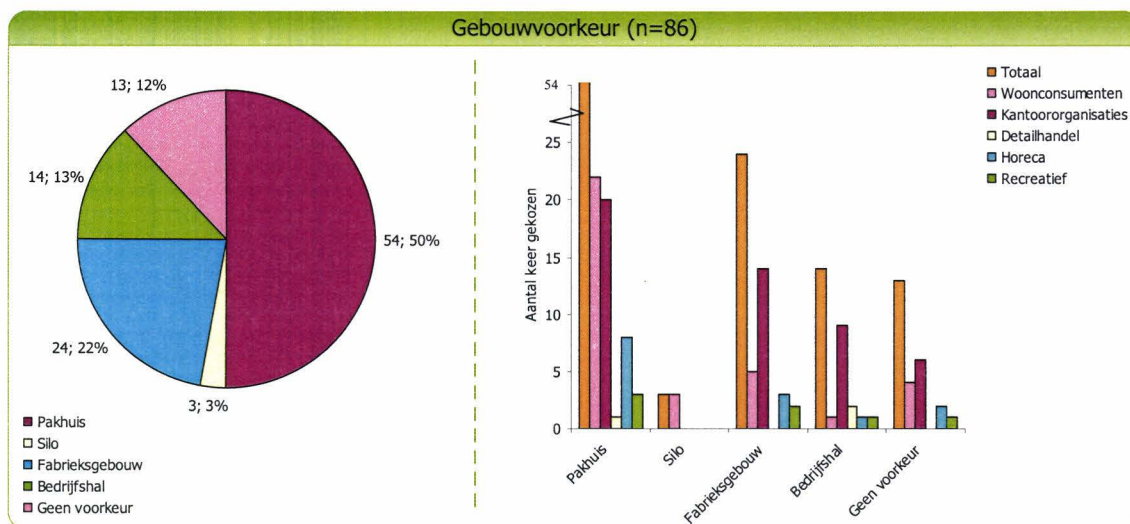
In dit gedeelte worden vier typen industrieel erfgoed omschreven: pakhuizen, silo's, fabrieksgebouwen en bedrijfshallen. Voor elk type is een aantal voor- en nadelen omschreven. In figuur 54 is aan de linkerzijde weergegeven hoeveel van de respondenten een bepaald type industrieel erfgoed hebben aangevinkt. Hierbij moet opgemerkt worden dat men meer dan één optie aan kon vinken. Aan de rechterzijde is de verdeling per bestemmingsgroep te zien.

Gekeken naar het type erfgoed, dan kan opgemerkt worden dat de helft van de respondenten een voorkeur heeft voor een pakhuis en een kwart interesse heeft in een fabrieksgebouw. Er is alleen bij de woonconsument interesse voor een silo waar te nemen. Als voornaamste redenen voor hun keuze worden de uitstraling en de mogelijke koppeling met een functie, flexibiliteit, daglichttoetreding, aanpasbaarheid en ruime opzet genoemd. Er worden door de respondenten extra redenen genoemd waarop een gebouwkeuze gebaseerd moet zijn:

- Komen de gebruiksfuncties aan de gevel of inpandig (zoals bij de Van Nelle fabriek in Rotterdam)? Diepe ruimtes kunnen zeker aantrekkelijk zijn mits de huurprijs voor de 'slechte' vierkante meters aantrekkelijk is.
- Kunnen de ramen open, bestaat er een mogelijkheid om naar buiten te gaan?
- De prijs/kwaliteit verhouding van het gebouw dient goed te zijn.

²⁷ Prioriteit op een schaal van 1 tot 10 waarvan 1 het minst en 10 het meest belangrijk is.

²⁸ Na het optellen van de scores is het totaal gedeeld door het aantal keren dat het aspect als 'boven gemiddeld belangrijk' is aangegeven → hieruit volgt de gemiddelde prioriteit.



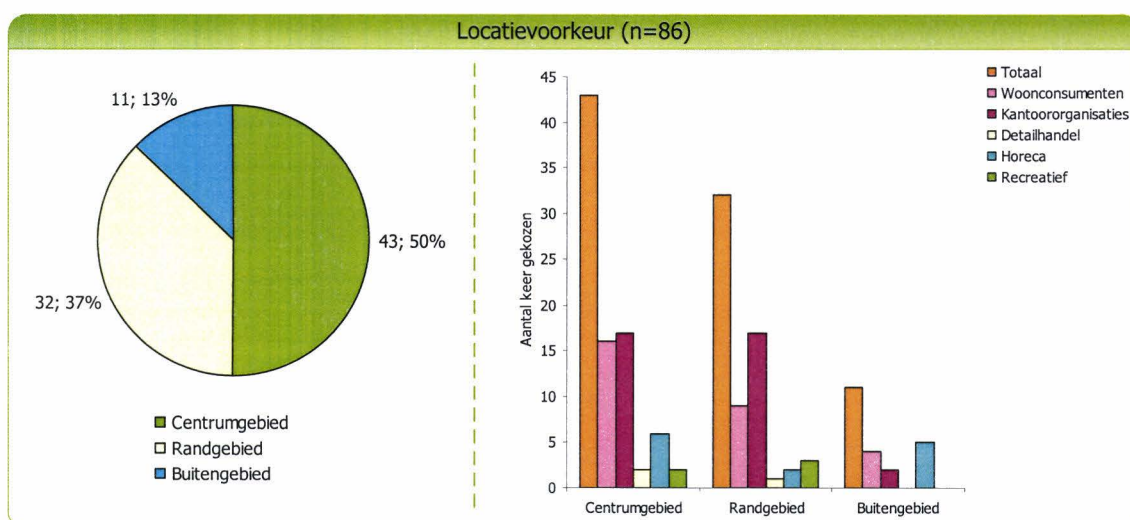
Figuur 54: Gebouwvoorkeur totaal aantal respondenten

Alle genoemde voordelen in de enquête worden gezien. Als grootste problemen worden de slechte staat en de hoge kosten van aan- en verbouw genoemd, gevolgd door de strenge wet- en regelgeving. Van de respondenten geven er 57 (66%) aan een voorkeur te hebben met betrekking tot de situering in het gebouw. Iedereen wil aan de voorzijde, de helft op de begane grondvloer en de helft op een verdiepingsvloer vanuit de aspecten toegankelijkheid en zichtbaarheid van buitenaf. Als extra reden voor de begane grond wordt de mogelijkheid om naar buiten te kunnen genoemd, voor der verdieping zijn extra redenen uitzicht en veiligheid. De meeste voorkeur is er voor een unit groter dan 100 m² (23 - 27%) gevolgd door de flexibele ruimtegrootte (14 - 16%).

5.4.4 Deel D - Locatietypering

In dit gedeelte zijn drie typen locaties omschreven waaruit de respondenten konden kiezen: centrum-, randlocatie en het buitengebied. In figuur 55 is aan de linkerzijde weergegeven hoeveel van het totale aantal respondenten interesse had in locatietype, aan de rechterzijde is dit per bestemmingsgroep weergegeven.

De helft van de respondenten heeft een voorkeur voor een centrumlocatie waarbij de aanwezigheid van vele verschillende voorzieningen en bereikbaarheid (voor zowel werknemers als klanten) als voornaamste reden worden genoemd, gevolgd door de aanwezigheid van de doelgroep van desbetreffende functie. De reden om in een randgebied te gaan zitten is de mindere drukte maar toch de goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen. In het buitengebied wordt gekozen voor openheid, rust en het beperken van overlast voor de omgeving (voornamelijk vanuit de horeca te zien). Opvallend is dat niemand uit de detailhandel in het buitengebied wil zitten. Van de respondenten kijken er 75 (65%) in hun huisvestingskeuze eerst naar de locatie, de overigen kijken eerst naar het gebouw.



Figuur 55: Locatievoorkeur totaal aantal respondenten

5.4.5 *Deel E - Tijdelijke verhuur*

Van de respondenten geven er 34 (40%) aan tijdelijk ruimte te willen huren. De voornaamste redenen hiervoor zijn:

- de snelle beschikbaarheid van een ruimte
- de dynamiek en levendigheid die tijdelijkheid uitstraalt
- als overgangsruijme tussen twee andere locaties
- een manier om nieuwe bedrijfsvoering meteen te implementeren in de organisatie

Redenen om het niet te doen zijn:

- de te verwachten hoge kosten voor verbouw van het interieur en de relatief korte terugverdienperiode
- het moeilijk opbouwen van naamsbekendheid in korte tijd

Voorbeelden van bedrijvigheid die geschikt is om tijdelijk ergens te zitten zijn outlet-stores en speciaalzaken. Ook startende ondernemingen worden genoemd. Een mix van functies en bestemming in het gebouw (of in de nabije omgeving) samen met het delen van allerlei voorzieningen zoals een receptie, vergaderzalen en een kantine worden als pluspunten genoemd. Bij bewoning is te zien dat voornamelijk studenten interesse hebben in tijdelijke woonruimte, gezien vanuit hun leefsituatie en de lagere eisen die ze stellen aan het interieur. Het is opvallend dat er geen verschil is te zien tussen de interesse bij starters en overige woonconsumenten terwijl in artikelen starters wel worden aangedragen als dé groep om tijdelijk voor te gaan verhuren.

5.4.6 *Resultaten per bestemmingsgroep*

In deze paragraaf worden de bevindingen per bestemmingsgroep weergegeven. Voor uitgebreide informatie en conclusies per subbestemmingsgroep, wordt verwezen naar bijlage 11. De locatie vormt een belangrijk onderdeel van de huisvestingskeuze van bestemmingsgroepen. Voor verschillende bestemmingsgroepen is in de literatuur een indeling gemaakt in locatietypen, specifiek gericht op die functie. Naast de keuze geboden in dit onderzoek (centrum, rand- en buitengebied) worden in deze paragraaf ook de locatie-indelingen uit de literatuur weergegeven.

Woonconsumenten (n = 29 / bijlage 11A)

- B. Woonconsumenten kiezen gemiddeld 12 aspecten als 'boven gemiddeld belangrijk'. De aanwezigheid van voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, bereikbaarheid met de fiets, de huurprijs en de daglichttoetreding worden door de meeste respondenten aangevinkt. Kijkt men naar de prioriteitenlijst dan staat parkeren op eigen terrein, autobereikbaarheid, huurprijs (voornamelijk belangrijk voor studenten) en voorzieningen voor dagelijkse boodschappen bovenaan.
- C. 18 respondenten heeft een voorkeur voor een pakhuis, het grootste gedeelte hiervan bestaat uit starters en studenten. Er is weinig interesse voor een bedrijfshal of silo. De redenen voor hun keuze zijn voornamelijk de uitstraling en ligging van een gebouw, de geschiktheid voor de functie wonen, flexibiliteit en daglichttoetreding. Voordelen worden gezien in de lage huren, de ligging, combineren wonen & werken en het geven van eigen identiteit. Nadelen die gezien worden zijn de slechte staat, hoge kosten voor aan- en verbouw van het interieur, strenge wet- en regelgeving, problemen met technische voorzieningen en daglichttoetreding. Ruim de helft van de respondenten heeft een voorkeur voor de situering in het gebouw. Een kwart daarvan kiest voor de begane grond, de helft voor een verdieping. Naast de opties toegankelijkheid en zichtbaarheid worden de mogelijkheid om naar buiten te kunnen voor de begane grond en uitzicht en veiligheid voor de verdieping genoemd. De meeste voorkeur is er voor een unit van 40-60 m² en een unit van groter dan 100 m². Van de 29 respondenten laten er 10 hun huisvestingskeuze bepalen door het gebouw.
- D. Van de respondenten willen er 16 op een centrumlocatie zitten, met als belangrijkste redenen de bereikbaarheid en de aanwezigheid van vele voorzieningen. De voornaamste redenen voor het randgebied is de mindere drukte maar nog steeds goede bereikbaarheid. Van de 29 respondenten laten er 19 hun huisvestingskeuze bepalen door de locatie. In de literatuur zijn verschillende locatie-indelingen gemaakt. Twee voorbeelden zijn die gemaakt door Urhanh & Bobic en die van ABF Research. De eerste is gebaseerd op woontypen, de tweede op woonmilieutypen. In bijlage 11A staan deze indelingen uitgeschreven. Deze indelingen geven een toevoeging aan de drie locaties geformuleerd in de enquête.

- E. Van de respondenten hebben er 22 interesse in tijdelijke verhuur, veruit het grootste gedeelte hiervan wordt gevormd door studenten: van de 10 die de enquête hebben ingevuld, zijn er 8 geïnteresseerd. Er is geen verschil in interesse te zien tussen starters en de andere woonconsumenten. De reden om niet tijdelijk te huren is de onzekerheid en de korte periode, er wordt een minimum van 2 jaar gevraagd. Als extra voorzieningen worden een opbergplaats en aparte slaapkamer genoemd. Gedurende de tijdelijke periode is de uitstraling van de omgeving minder belangrijk, de huurprijs en sociale veiligheid zijn belangrijker.

21 respondenten geven aan eerder tijdelijk te gaan huren wanneer er een optie op definitieve huisvesting wordt geboden.

Kantoororganisaties (n = 36 / bijlage 11B)

- B. Gemiddeld worden door kantoororganisaties 11 aspecten aangevinkt als 'boven gemiddeld belangrijk'. De toegankelijkheid, sociale veiligheid, inbraakgevoeligheid, bereikbaarheid met de auto en aspecten te maken met de uitstraling en imago van gebouw en omgeving worden het meest genoemd. Kijkt men naar de prioriteitenlijst, dan is te zien dat de bereikbaarheid met de auto bovenaan staat, gevolgd door de huurprijs, voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en eigen identiteit. De prioriteiten van de subbestemmingsgroepen liggen ver uiteen dus worden in bijlage 11B afzonderlijk behandeld.

- C. De voorkeur voor het type gebouw was redelijk gespreid met het pakhuis bovenaan (15 - 41%) gevolgd door het fabrieksgebouw (10 - 29%). Niemand kiest voor de silo. De redenen voor hun keuze zijn voornamelijk het aansluiten van het gebouwtype op hun functie, de ruime opzet, de ligging, flexibiliteit en indelingsmogelijkheden. Voordelen worden gezien in onderscheidend vermogen, herkenbaarheid en identiteit. Weinig zien voordeel in de snelle beschikbaarheid en lage huren (voornamelijk bij tijdelijke verhuur). Als nadelen worden de hoge kosten voor aan- en verbouw van het interieur en de slechte staat van het gebouw genoemd, gevolgd door een slechte omgeving en parkeerproblemen.

Van de respondenten hebben er 32 een voorkeur met betrekking tot de situering in het gebouw vanuit de aspecten toegankelijkheid en zichtbaarheid. De helft kiest voor een begane grond met als reden de gemakkelijke binnenloop van klanten. De keuze voor een verdieping is gebaseerd op de afmeting van het bedrijf, de aanwezigheid van minder algemene ruimten, betere daglichttoetreding en een groter gevoel van veiligheid. De voorkeur gaat uit naar een flexibele ruimtegrootte, gevolgd door een unit groter dan 100 m².

Van alle respondenten baseren er 14 (39%) hun huisvestingskeuze op het gebouw.

- D. De voorkeur voor het centrum en het randgebied is even groot. Maar 2 van de respondenten kiest voor het buitengebied. De voornaamste reden is de bereikbaarheid voor zowel werknemers als klanten. Hierna volgen de uitstraling van de locatie, de aanwezigheid van voorzieningen en de aanwezigheid van de doelgroep.

Van alle respondenten kijken er 22 (61%) bij hun huisvestingskeuze eerst naar de locatie.

- E. Van alle kantoororganisaties zijn er maar 12 geïnteresseerd in tijdelijke verhuur waarbinnen het grootste aandeel wordt gevormd door innovatieve organisaties. Woningcorporaties geven aan dat er door hun klanten wel veel vraag is naar tijdelijke verhuur. Ook startende ondernemingen worden door diverse organisaties genoemd. Door de Kamer van Koophandel (www.kvk.nl) worden diverse vestigingsfactoren genoemd welke van belang zijn bij startende ondernemingen. Deze staan weergegeven in figuur 56.

Startende ondernemingen			
	<i>Zeër belangrijk</i>	<i>Belangrijk</i>	<i>Minder belangrijk</i>
Winkel	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Afzetmarkt ◦ Infrastructuur ◦ Voorzieningen ◦ Concurrentie 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Representatie ◦ Mentaliteit van de bevolking ◦ Huisvestingskosten ◦ Bereikbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Transportkosten ◦ Attitudes van de overheid ◦ Arbeidsmarkt ◦ Veiligheid
Kantoor	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Representatie ◦ Afzetmarkt ◦ Infrastructuur ◦ Arbeidsmarkt ◦ Parkeervoorziening ◦ Bereikbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Arbeidskosten ◦ Kennisinfrastuctuur ◦ Woon- en leefklimaat ◦ Huisvestingskosten 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Subsidies ◦ Transportkosten ◦ Voorzieningen ◦ Veiligheid

Figuur 56: Vestigingsfactoren startende ondernemingen

De reden om niet tijdelijk te huren zit hem in de hoge kosten van verbouw, de rompslomp van verhuizen en de benodigde naamsopbouw bij klanten. Het minimum van het tijdelijk huren is 2-3 jaar. Gedurende een tijdelijke periode zijn de faciliteiten voor het personeel en waardeontwikkeling minder belangrijk. De huurprijs en de toegankelijkheid zijn belangrijker. Wanneer een optie op definitieve huisvesting wordt geboden, geven 22 respondenten (61%) aan eerder tijdelijk een ruimte te huren.

Detailhandel (n = 3 / bijlage 11C)

Gezien het lage aantal respondenten kunnen geen vergaande conclusies worden getrokken. Het gaat hierbij wel om overkoepelende organisaties die zowel zichzelf als hun leden vertegenwoordigen.

- B. Door alle respondenten zijn de aspecten bereikbaarheid met de auto, parkeren in het openbare gebied, herkenbaarheid, huurprijs en uitstraling algemene ruimten interieur aangevinkt als 'boven gemiddeld belangrijk'. Kijkt men naar de prioriteit dan staat imago van de omgeving bovenaan, gevolgd door sociale veiligheid en parkeren in openbaar gebied.
- C. twee van de respondenten kiest voor een bedrijfshal, één voor een pakhuis waarbij de aanpasbaarheid van het gebouw als voornaamste reden wordt genoemd. Als voordelen worden de snelle beschikbaarheid en de ligging genoemd, nadelen worden gezien in de slechte staat van het gebouw en de hoge kosten voor verbouw. Allen hebben een voorkeur voor de situering in een gebouw op de begane grond vanuit de aspecten toegankelijkheid en zichtbaarheid in een unit groter dan 100 m². Niemand kijkt bij hun huisvestingskeuze eerst naar het gebouw.
- D. De respondenten vanuit de detailhandel non-food hebben een voorkeur voor het centrumgebied, die van de detailhandel food voor het randgebied vanwege de ontsluitingswegen ten opzichte van winkels en afnemers. Allen baseren hun huisvestingskeuze op de locatie.

Door de Neprom (2000) wordt voor detailhandel onderscheid gemaakt in zes verschillende typen locaties, elk met eigen kenmerken en karakteristieken. In bijlage 11C staan deze verder toegelicht. Deze bieden een toegevoegde waarde aan de drie onderscheiden locaties in de enquête.

- E. Geen van de organisaties is geïnteresseerd in tijdelijke verhuur met als voornaamste reden de hoge kosten. Twee van hen geven aan wel eerder tijdelijk te gaan huren wanneer er een optie op definitieve huisvesting wordt geboden. Als voorbeelden van bedrijvigheid welke wel geschikt is voor tijdelijke verhuur worden outlet-stores genoemd. Daarnaast dient men zich te richten op speciaalzaken en minder op voorzieningen voor de dagelijks behoeften. Deze zijn veel breder georiënteerd en hebben een groter voorzieningengebied nodig om goed te functioneren. Brede naamsbekendheid is hierbij gewenst wat moeilijk gemaakt kan worden binnen een tijdelijke huurperiode.

Horeca (n = 13 / bijlage 11D)

- B. Horecaondernemingen geven gemiddeld 15 aspecten aan als 'boven gemiddeld belangrijk'. Eigen identiteit, herkenbaarheid en de uitstraling van de locatie en het gebouw worden door de meeste ondernemingen aangevinkt. Daarna volgen toegankelijkheid en bereikbaarheid met de auto. Kijkt men echter naar de prioriteitenlijst dan staat de bereikbaarheid met de auto bovenaan, gevolgd door een mix van wonen en werken, parkeren op eigen terrein, extra faciliteiten personeel en sociale veiligheid. Voor de subgroepen zijn in bijlage 11D apart de prioriteitenlijsten weergegeven.
- C. Van de respondenten hebben er 8 een voorkeur voor een pakhuis, gevolgd door het fabrieksgebouw. Niemand is geïnteresseerd in een silo. De reden op basis waarvan de keuzes zijn gemaakt is de uitstraling van het gebouw gekoppeld aan de functie horeca, de afmetingen van de beschikbare ruimte en de sfeer. Deze aspecten worden ook als de voordelen genoemd. De grootste problemen worden gezien in de slechte staat van het gebouw en de strenge wet- en regelgeving.
Driekwart van de respondenten heeft een voorkeur met betrekking tot de situering in het gebouw waarvan de helft voor de begane grond kiest en de helft voor een verdieping vanuit de aspecten toegankelijkheid en zichtbaarheid. Bij de ruimtegrootte heeft het merendeel een voorkeur voor meerdere verdiepingen.
Van de 13 respondenten kijken er 4 bij hun huisvestingskeuze eerst naar het gebouw.

- D. Bijna de helft van de respondenten heeft een voorkeur voor een centrumlocatie. Bereikbaarheid voor klanten is hierbij het meest belangrijk, gevolgd door de aanwezigheid van andere voorzieningen. De reden om in het buitengebied te willen zitten is de openheid en het voorkomen van overlast voor anderen.
Van de 13 respondenten kijken er 9 eerst naar de locatie bij hun huisvestingskeuze.
- E. Van de respondenten geven er 11 aan niet geïnteresseerd te zijn in tijdelijke verhuur omwille van de benodigde naamsbekendheid en de te hoge kosten voor verbouw en de te korte periode dit terug te verdienen. Vijf jaar wordt als de minimale exploitatieperiode gezien om het wel financieel haalbaar te maken. Gedurende een tijdelijke periode zijn aspecten te maken met commerciële kwaliteit veel belangrijker samen met de huurprijs en de toegankelijkheid.
Van de respondenten gaan er 8 eerder tijdelijk huren bij een optie op definitieve huisvesting.

Recreatie (n = 5 / bijlage 11E)

Gezien het lage aantal respondenten is naast de antwoorden uit de enquête gebruik gemaakt van het onderzoek van Koops (2005) die een onderzoek heeft gedaan naar het wensenpatroon van de creatieve sector. Dit wordt als uitgangspunt gebruikt samen met opvallende resultaten uit de enquête. De resultaten uit de enquête staan wel weergegeven in bijlage 11E. In figuur 57 staan de prioriteiten van een creatieve invulling weergegeven [Koops, 2005].

Prioriteiten creatieve invulling		
	Hoge prioriteit / gewenst	Lage prioriteit / niet gewenst
<i>Locatie</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Centrummilieu, huisvesting op en rond knooppunten in het stedelijke netwerk ◦ Hoge dichtheid en mix in aanwezige functies in nabije omgeving ◦ Parkeermogelijkheden en bereikbaarheid met de auto erg belangrijk, daarna de goede zichtbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Locatie in een winkelstraat of -centrum of buitengebied
<i>Gebouw</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Bedrijfspan met gemeenschappelijke voorzieningen als receptie, restaurant en conferentieruimte ◦ Industriële uitstraling (industrieel erfgoed wordt apart benadrukt) ◦ Hoge ruimten (minimaal 3 meter) ◦ Goede daglichttoetreding en geluidsisolatie 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Woonwerkruimte ◦ Lage eisen aan afwerkingniveau en klimaatinstallaties

Figuur 57: Prioriteiten creatieve sector

Bij de keuze van een locatie is het prijsaspect het meest belangrijk, daarna volgt het gebouw en dan de locatie. Het tijdelijk zijn van een bestemming oefent juist aantrekkingskracht uit op deze bestemmingsgroep door de uitstraling van dynamiek en mobiliteit. Opvallende/extra bevindingen uit de enquête zijn:

- De aspecten flexibel ruimtegebruik en eigen identiteit zijn door allen aangevinkt als 'boven gemiddeld belangrijk'. Ook daglichttoetreding is erg belangrijk. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en winkels in de nabije omgeving worden als minst belangrijk gezien.
- Van alle respondenten hebben er 3 een voorkeur voor een pakhuis, de overige kiezen voor een bedrijfshal of een fabrieksgebouw. Niemand kiest voor een silo. De redenen hiervoor zijn voornamelijk de uitstraling, flexibiliteit en afmetingen van de panden.
- De grootste voordelen worden gezien in het onderscheidende vermogen. Maar weinig respondenten zien de snelle beschikbaarheid en lage huren (in geval van tijdelijke verhuur) als een voordeel. Als nadeel worden voornamelijk de hoge kosten gezien.
- Er is een voorkeur met betrekking tot situering te zien bij 4 respondenten. Hiervan willen er 2 op de begane grond zitten en 2 op een verdieping.
- Een voorkeur voor een centrumlocatie is te zien bij 2 respondenten, de rest kiest voor een randlocatie met als voornaamste reden de bereikbaarheid.
- Van de respondenten kijken er 3 eerst naar het gebouw, de overige 2 eerst naar de locatie.
- Van de respondenten zijn er 3 geïnteresseerd in tijdelijke verhuur. Industriële erfgoed en de tijdelijke verhuur ervan worden voornamelijk vanuit de evenementen branche als zeer geschikt gezien voor incidentele verhuur.

5.5 *Bevindingen en criteria bestemmingsgroepen*

Er dient gezocht te worden naar bestemmingsgroepen die geïnteresseerd zijn in industrieel erfgoed en dan vooral in de tijdelijke verhuur ervan. Daarna dient in kaart te worden gebracht wat hun eisen en wensen met betrekking tot hun huisvesting is. Wanneer men kijkt naar deze vraag uit de markt dan is te zien dat er steeds meer vraag is naar geschikte en betaalbare ruimte waarbinnen eigen identiteit, onderscheidend vermogen en mobiliteit steeds belangrijker worden. Mensen willen graag wonen en werken in een karakteristiek gebouw. Zachte factoren zijn bij huisvestingskeuze steeds belangrijker, waarbij gedacht wordt aan omgevingskwaliteit (groen en voorzieningen), representativiteit en uitstraling, imago ondersteunende architectuur, goede bereikbaarheid, voldoende parkeermogelijkheden en veiligheid.

De kwaliteit van een gebouw en locatie kan op uiteenlopende wijzen worden bepaald. In het praktijkonderzoek zijn op basis van zes beschreven methodieken vier hoofdkwaliteiten bepaald: locatie-, commerciële, fysieke en vastgoedkwaliteit. In de digitale enquête is aan verschillende bestemmingsgroepen de waardering met betrekking tot deze kwaliteiten gevraagd, waarvan de resultaten weergegeven zijn in paragraaf 5.4. In deze paragraaf zijn voor de vijf onderscheiden bestemmingsgroepen vraagprofielen opgezet op basis van de enquêteresultaten. Met een *vraagprofiel* wordt een schema bedoeld waarin snel een globale indicatie verkregen kan worden van het belang van bepaalde aspecten voor een bestemmingsgroep. Een ontwikkelaar kan hierdoor:

1. relatief snel een indicatie krijgen van de geschiktheid van zijn gebouw voor een bepaalde functie
2. bepalen waar zijn mogelijkheden zitten
3. een idee krijgen waar zijn gebouw niet voldoet aan de vraag
4. inzichtelijk maken wat het kost om dit op orde te brengen
5. specifiek inspelen op aspecten die door een functie als belangrijk worden gezien waardoor deze eerder over de streep getrokken kan worden om tijdelijk een ruimte te gaan huren

Wanneer zowel voor het aanbod als de voor de vraag de kwaliteit volgens deze aspecten bepaald wordt, kan een eventuele mismatch worden opgemerkt. Dit gebeurt in het in hoofdstuk 6 te ontwikkelen Beslissingsondersteunend model Tijdelijke verhuur Industrieel erfgoed (BTI-model).

5.5.1 *Vraagprofielen bestemmingsgroepen*

De opgezette vraagprofielen bestaan uit drie gedeelten:

- a. weergave van het belang van de aspecten geformuleerd in de kwaliteitenanalyse in de enquête opvallende prioriteiten hierin voorkeur voor bepaalde gebouw- en locatietypen
- b. waardering met betrekking tot de situering, ruimtegrootte en kwaliteitsniveau tijdelijke verhuur
- c. extra voor- en nadelen die door de bestemmingsgroepen genoemd zijn

Deel a

In de kwaliteitenanalyse (Deel B van de enquête) is door de respondenten aangegeven welke aspecten ze als 'boven gemiddeld belangrijk' zien en welke prioriteit ze hieraan geven. Tussen deze twee lijsten²⁹ is bij alle bestemmingsgroepen verschil te zien. Bij de waardering binnen de vraagprofielen wordt uitgegaan van het aantal keer dat een aspect als 'boven gemiddeld belangrijk' is aangevinkt. Er wordt een kwalitatieve score aan de geformuleerde aspecten gegeven:

- +++ door meer dan 80% van de respondenten aangevinkt als 'boven gemiddeld belangrijk'
- ++ tussen de 70 en 80% van de respondenten aangevinkt als 'boven gemiddeld belangrijk'
- + tussen de 50 en 70% van de respondenten aangevinkt als 'boven gemiddeld belangrijk'
- 0 tussen de 25% en 50% van de respondenten aangevinkt als 'boven gemiddeld belangrijk'
- - door minder dan 25% van de respondenten aangevinkt als 'boven gemiddeld belangrijk'
- 1-2-3-4 de cijfers geven de volgorde van belangrijkheid van de hoofdkwaliteiten weer

²⁹ Lijst 1: Aantal keer aangevinkt als BoG - Lijst 2: Gemiddelde prioriteit

Twee opmerkingen bij deze variabelen:

- Wanneer respondenten verspreid hebben gereageerd, is dit te zien aan het ontbreken van de bovenste klassen (+++ en ++).
- Wanneer er weinig respondenten in een groep zaten, zijn er meerdere aspecten in de bovenste en laagste klassen te zien of worden sommige klassen overgeslagen.

In dit gedeelte worden ook de voorkeuren met betrekking tot een bepaald type industrieel erfgoed en locatietype weergegeven. De gebruikte variabelen lopen van -, 0, +, ++, +++ (meeste interesse) waarbij gestart wordt bij -. In figuur 58 is deel a van het vraagprofiel weergegeven, waarna nog een toelichting volgt.

Vraagprofiel - deel a																	
VRAAG PROFIELEN	Woonconsument					Kantoororganisatie					DH		Horeca			R/C	
	Starter - Eén / tweepersoonshuishouden					Administratieve organisatie					Hotel/pensioen/conferentieoord		Restaurant/café/brasserie/lunchroom			Café/discotheek	
	Starter	Student	Eén- en tweepersoonshuishouden	Gezin	Totaal	Administratieve organisatie	Beleids- en handelsorganisatie	Balie organisatie	Service organisatie	Innovatie organisatie	Totaal	Totaal	Hotel/pensioen/conferentieoord	Restaurant/café/brasserie/lunchroom	Café/discotheek	Totaal	Totaal
n	10	10	6	3	29	3	3	2	14	14	36	3	2	7	4	13	5
Locatiekwaliteit																	
Bereikbaarheid auto	++	-	+++	+++	+	++	+	+++	0	+	+	+++	+	+	0	+	0
Bereikbaarheid trein	-	0	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0	+	+	0	0	0
Bereikbaarheid bus/tram/metro	++	0	-	-	0	0	+	-	0	0	0	0	0	+	0	0	0
Bereikbaarheid fiets	+++	+++	+	0	+	+	0	+	0	0	0	0	0	+	0	0	+
Parkeren eigen terrein	-	-	+	+	-	+++	0	+++	0	0	0	0	+	+	0	+	+
Parkeren openbaar gebied	-	-	+	0	-	0	0	0	0	0	0	+	+	0	0	0	-
Voorzieningen dagelijkse boodschappen	+++	+++	+++	+++	+++	-	+	-	0	-	0	+	0	0	0	0	-
Winkels in omgeving	0	++	+	+	+	-	0	-	-	-	-	+	0	0	+	0	-
Horeca in omgeving	0	++	-	0	0	-	-	-	-	-	-	0	0	0	++	0	-
Groen in omgeving	++	0	+++	+	+	-	0	+	-	-	-	+	+	+	+	+	-
Imago omgeving	+	-	+	0	0	+++	+++	0	+	0	+	0	+	+	++	+	-
Sociale veiligheid	+	0	0	+	0	+++	+	+	0	+	+	+	+	++	++	+	-
Uitstraling nabijgelegen objecten	+	-	+	+	0	+	0	0	-	-	0	0	+	+	0	+	-
Commerciële kwaliteit																	
Eigen identiteit	0	-	0	+	0	+++	0	0	+	+	+	++	+++	+++	+++	+++	+++
Herkenbaarheid	-	-	-	0	-	+	0	0	+	+	+	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Zichtbaarheid	-	-	-	-	-	0	0	0	0	-	0	-	+	++	+	+	+
Kwalitatieve parkeeraspecten	0	-	0	-	0	+++	0	-	0	0	0	0	+	+	0	+	+
Uitstraling buitenschil	0	0	+	+	0	0	+	0	+	+	+	0	+	+++	+	+	+
Entree	+	-	0	+	0	+	+	0	+	+	+	+	+	0	0	0	+
Uitstraling algemene ruimten interieur	0	+	+	+++	+	+	+	0	+	+	+	+++	+	+++	++	++	+++
Uitzicht	0	0	+	0	0	-	+	0	-	0	0	-	++	+	0	+	0
Fysieke kwaliteit																	
Toegankelijkheid	0	-	0	0	0	+++	0	0	+++	+	+	+++	+	+++	0	+	0
Inbraakgevoeligheid	+	-	+	0	0	+	+	+	+	+	+	0	++	-	+	0	-
Flexibel ruimtegebruik	0	0	-	0	0	0	0	-	0	+	0	-	0	0	+	0	+++
Daglichttoetreding	0	+++	+	+++	+	-	+	+	0	+	0	0	-	++	-	0	+++
Klimaatinstallaties	-	-	-	++	-	0	-	-	0	0	0	-	-	-	++	-	-
Faciliteiten personeel	/ / / / /					0	-	0	-	-	-	-	-	-	0	-	-
Vastgoedkwaliteit																	
Huurprijs	++	++	+	+++	++	0	0	++	+	+	+	+++	-	++	+	+	0
Waardeontwikkeling	0	-	+	0	0	0	+	++	+	-	0	-	++	0	0	0	-
Mix van functies	-	-	-	0	-	-	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-	0
Mix van wonen en werken	-	-	0	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	0	-	0
Type industrieel erfgoed																	
Pakhuis	+	+	++	0	+++	+	-	0	++	+	+++	0	0	++	+	+++	++
Silo	-	0	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fabrieksgebouw	-	-	+	0	++	0	+	-	+	++	++	-	-	0	+	+	+
Bedrijfsstal	-	-	-	-	-	0	0	-	0	++	+	+	-	0	-	0	0
Geen voorkeur	0	0	0	-	0	-	0	-	0	0	0	-	0	0	-	+	0
Type locatie																	
Centrumgebied	+	+	+	0	+	0	-	0	+	0	0	+	-	+	0	+	0
Randgebied	0	0	-	+	0	+	+	0	0	+	0	0	-	-	-	-	+
Buitengebied	-	-	0	-	-	-	0	-	-	-	-	0	0	-	0	-	-

Figuur 58: Vraagprofiel kwaliteitsaspecten, gebouw en locatie

Toelichting

De woonconsument wordt aangehaald om dit gedeelte van het vraagprofiel uit te leggen. In het vraagprofiel is te zien dat zij de voorzieningen voor dagelijkse boodschappen erg belangrijk vinden (+++) en dat er minder waarde gehecht wordt aan onder andere een goede bereikbaarheid met de trein en parkeervoorzieningen (-). De meeste voorkeur is er voor een pakhuis (+++) gevolgd door een fabrieksgebouw (++). Men wil het liefst in het centrum zitten (+) en het minst graag in het buitengebied (-).

In figuur 59 staan de opvallende prioriteiten van woonconsumenten, kantoororganisaties en horeca weergegeven. Dit zijn aspecten die maar door een klein aantal respondenten als 'boven gemiddeld belangrijk' zijn aangevinkt, maar op de schaal van 1 tot 10 zo'n hoog cijfer hebben gekregen dat ze toch hoog in de waardering zijn komen te staan. Een extra opmerking met betrekking tot de prioriteit is, dat bij kantoororganisaties het begrip 'toegankelijkheid' het meest aangevinkt is als 'boven gemiddeld belangrijk' maar gekeken naar de prioriteit onderaan in de lijst staat.

⇒ Deze prioriteiten dienen in de uiteindelijke overweging meegenomen te worden. Dit kan bijvoorbeeld door wegingsfactoren aan de aspecten te geven waardoor ze in de uiteindelijke beoordeling meer meetellen.

Opvallende prioriteit		
Woonconsument	Kantoororganisatie	Horeca
Parkeren eigen terrein	Voorzieningen dagelijkse boodschappen	Mix van wonen en werken
Bereikbaarheid bus/tram/metro	Flexibel ruimtegebruik	Faciliteiten personeel
Eigen identiteit		
<i>Starters</i>	<i>Service</i>	
Herkenbaarheid	Uitzicht	
Parkeren eigen terrein	<i>Innovatie</i>	
Eigen identiteit	Bereikbaarheid bus/tram/metro	
Zichtbaarheid	Voorzieningen dagelijkse boodschappen	
Bereikbaarheid fiets	Bereikbaarheid trein	
<i>Studenten</i>		
Eigen identiteit		
Parkeren openbaar gebied		
Toegankelijkheid		

Figuur 59: Opvallende prioriteiten binnen de keuzes van de bestemmingsgroepen met betrekking tot de kwaliteitenanalyse

Deel b

In dit gedeelte zijn de bevindingen met betrekking tot situering in het gebouw, voorkeur voor ruimtegrootte, gewenste kwaliteitsniveau en interesse in tijdelijke verhuur, vertaald in een vraagprofiel. Hieruit kan interesse worden gepeild en bepaald worden wat aangeboden moet worden om specifieke bestemmingsgroepen te bereiken.

Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld het hebben van geen interesse in tijdelijke verhuur. In de resultaten uit de enquête in paragraaf 5.4.5 en 5.4.6 staat per bestemmingsgroep weergegeven waarom ze niet tijdelijk willen huren. Door hier op voorhand een oplossing voor te zoeken kan op een andere manier de doelgroep benaderd worden. Er is gewaardeerd volgens hetzelfde systeem als in deel a, lopend van – (minste interesse) naar +++++ (meeste interesse). Voor de aspecten 'huisvestingskeuze gebaseerd op', 'interesse in tijdelijke verhuur' en 'eerder tijdelijk huren wanneer definitieve optie wordt geboden' wordt een verhoudingsgetal aangegeven. In figuur 60 is het tweede gedeelte van het vraagprofiel weergegeven.

Toelichting

Kijken we hier weer naar de woonconsument dan is gekeken naar ruimtegrootte de grootste interesse te zien in units van 40-60 m² en units > 100 m². Van de woonconsument baseert 65% zijn huisvestingkeuze op de locatie en 35% op het gebouw. is geïnteresseerd in tijdelijke verhuur en heeft hierbij voldoende aan een laag kwaliteitsniveau. Driekwart van de woonconsumenten zou eerder tijdelijk gaan huren wanneer er een optie tot definitieve verhuur aangeboden zou worden voor de rest maakt dit geen verschil.

Vraagprofiel - deel B																	
VRAAG PROFIELEN	Woonconsument					Kantoororganisatie					DH		Horeca			R/C	
	Starter - Eén / tweepersoonshuishouden	Student	Eén- en tweepersoonshuishouden	Gecint	Totaal	Administratieve organisatie	Beleids- en handelsorganisatie	Balie organisatie	Service organisatie	Innovatie organisatie	Totaal	Totaal	Hotel/pensioen/conferentieoord	Restaurant/café/eterna/lunchroom	Café/discotheek	Totaal	Totaal
n	10	10	6	3	29	3	3	2	14	14	36	3	2	7	4	13	5
Voorkeur ruimtegrootte																	
Unit 40-60 m ²	+	+	-	-	++++	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-	-
Unit 60-80 m ²	+	+	-	-	+++	-	-	-	-	o	-	-	-	-	-	o	o
Unit 80-100 m ²	o	-	o	-	+	-	o	o	o	+	+	-	-	-	-	-	-
Unit > 100 m ²	o	o	o	o	+++	o	o	-	o	+	+	o	-	-	-	+	+
Gehele verdieping	+	-	+	-	o	-	-	-	o	o	+	-	-	+	-	+	o
Meerdere verdiepingen	o	+	-	o	-	o	-	-	+	-	+	-	-	-	o	+	+
Flexibele ruimtegrootte	o	+	-	o	++	o	o	o	o	+++	+++	-	o	o	o	o	-
Huisvestingskeuze gebaseerd op																	
Gebouw	0,4	0,4	0	0,3	0,35	0,7	0,7	0	0,1	0,7	0,4	0	0,5	0,4	0	0,25	0,6
Locatie	0,6	0,6	1	0,7	0,65	0,3	0,3	1	0,9	0,3	0,6	1	0,5	0,6	1	0,75	0,2
Geïnteresseerd in tijdelijke verhuur?																	
Ja	0,5	0,8	0,5	0,5	0,6	0	0,3	1	0,2	0,5	0,35	0	0	0,3	0,3	0,2	0,4
Nee	0,5	0,2	0,5	0,5	0,4	1	0,7	0	0,8	0,5	0,65	1	1	0,7	0,7	0,8	0,6
Kwaliteitsniveau																	
Minimaal	o	o	o	o	o	-	-	-	o	+	o	-	-	o	o	o	o
Laag	++	++	o	o	+++	o	+	-	++	++	+++	o	-	-	+	+	+
Redelijk	o	o	+	o	+	-	-	o	++	o	+	+	o	+	-	++	-
Hoog	-	-	o	-	-	o	-	-	o	o	o	-	-	+	-	o	-
Luxe	o	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eerder tijdelijk indien optie op definitief																	
Ja	0,6	0,6	1	1	0,75	0,33	0,67	0	0,7	0,65	0,6	0,67	0,5	0,4	1	0,6	0,6
Nee	0	0	0	0	0	0,33	0,33	0	0,15	0,15	0,2	0,33	0	0,4	0	0,25	0
Maakt geen verschil	0,4	0,4	0	0	0,25	0,33	0	1	0,15	0,2	0,2	0	0,5	0,2	0	0,15	0,4

Figuur 60: Vraagprofielen mbt situering, voorkeur ruimtegrootte, gewenst kwaliteitsniveau en tijdelijke verhuur

Deel C

Uit de enquête is naar voren gekomen waar men de meeste voordelen ziet bij industrieel erfgoed en de tijdelijke verhuur ervan en waar de meeste nadelen of problemen. Door als ontwikkelaar je bij een tijdelijke verhuurperiode hier op te richten, kunnen in een vroeg stadium oplossingen gezocht worden voor die problemen en voordelen maximaal worden benut en uitgedragen naar de doelgroepen.

Alle in de enquête genoemde voordelen worden door iedereen gezien. Per bestemmingsgroep zijn hierin wel wat verschillen te zien, weergegeven in paragraaf 5.4.6. Door de woonconsumenten en de kantoororganisaties zijn naast deze gegeven voordelen, extra voordelen genoemd die zij zien in tijdelijke verhuur van industrieel erfgoed. Deze staan weergegeven in figuur 61.

Uit de gegeven nadelen voor industrieel erfgoed in de enquête, worden de grootste problemen gezien in de slechte staat van het gebouw en de hoge kosten voor aan- en verbouw van het interieur, gevolgd door de strenge wet- en regelgeving. Een ontwikkelaar kan geen invloed uitoefenen op de wet- en regelgeving, maar kan wel zoeken naar oplossingen voor de slechte staat en hoge kosten. Door de woonconsumenten en kantoororganisaties zijn extra nadelen genoemd die zij zien bij tijdelijke verhuur van industrieel erfgoed. Ook deze redenen staan weergegeven in figuur 61.

Respondenten hebben in de enquête een voorkeur met betrekking tot de situering gegeven. Naast de gegeven redenen voor hun keuze zijn er extra redenen aangedragen welke weergegeven staan in figuur 61.

Vraagprofiel		
VRAAG PROFIELEN		
	Woonconsument	Kantoororganisatie
Voordelen	<ul style="list-style-type: none"> • Je kunt je eigen identiteit eraan geven. • Wonen en werken makkelijk te combineren in flexibel in te delen ruimtes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud van cultureel erfgoed. • Open atmosfeer door laag niveau verbouwing en bijbehorende casco uitstraling. • Cadeautje uit de geschiedenis. • Zwaar geconstrueerde gebouwen kunnen zonder heftige klimaatinstallaties ook een acceptabel binnenklimaat hebben. • Minder standaard oplossingen bij gebruik. • Onderscheidend vermogen en imago building.
Nadelen	<ul style="list-style-type: none"> • Krapte in de markt en de voorbeelden die er zijn. • Zeer onbetaalbaar voor pas werkenden. • Problemen met technische voorzieningen, gas/water/elektra, maar ook multi-media aansluiting. • Minder daglichttoetreding. 	<ul style="list-style-type: none"> • Soms ligt industrieel erfgoed in een niet zo goed bekend staande omgeving • Alle problemen kunnen worden aangepakt zolang het pand een meerwaarde biedt voor de omgeving en het eigen bestand. • Vaak parkeerproblemen voor gebruikers. • Juist lage huren zouden mogelijk moeten zijn. Niet teveel eisen aan het gebouw stellen die hergebruik duur of onmogelijk maken, maar juist je wensen aanpassen aan wat het gebouw te bieden heeft en daar een gebruikersgroep bij zoeken.
Situering		
BG	<ul style="list-style-type: none"> • Ik wil graag de mogelijkheid hebben om naar buiten te kunnen. Het zou ook een verdieping kunnen zijn met een dakterras, wil niet opgesloten zitten. • Tuin, i.v.m. kinderen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Klanten kunnen snel binnen lopen.
Verdieping	<ul style="list-style-type: none"> • Uitzicht • Bij een verdieping heb je geen last van mensen die voor je huis langs lopen en naar binnen kijken, ook minder inbraakgevoelig. Ik hoef er ook niet persé een tuin bij (liever balkon). • Ook zicht van binnen uit op het water. • Uitzicht, liefst over water, mits aanwezigheid lift. • Over- & uitzicht • Veiligheid • Geen 'last' van maaiveld, wel zicht op maaiveld. 	<ul style="list-style-type: none"> • Op de benedenverdieping vaak veel ruimteverlies door algemene ruimten. • Voor de veiligheid • Daglichttoetreding.
Flexibel		<ul style="list-style-type: none"> • Ik zou willen zitten in een interessante ruimte, waar deze in het gebouw ook ligt. • Hangt van het gebouw en de kwaliteit van de locatie af waar ik wil zitten. • Hangt van de situering in het pand af. • Kan me voorstellen dat een bepaalde plek in het pand de voorkeur geniet vanwege uitstraling of flexibiliteit van de ruimte.
Meerdere verdiepingen		<ul style="list-style-type: none"> • Meer licht. • Daglichttoetreding.

Figuur 61: Voor- en nadelen, extra redenen situering

5.5.2 Criteria bestemmingsgroepen

Naast de opgestelde vraagprofielen in paragraaf 5.5.2 kunnen de in figuur 62 omschreven criteria worden geformuleerd die meegenomen gaan worden in het uiteindelijk te ontwikkelen BTI-model. De ontwikkelde vraagprofielen vormen de onderlegger voor deze criteria.

Vraaggerichte criteria BTI-model	
1.	Kwaliteit locatie (aanbod en vraag) Door middel van de geformuleerde aspecten de vraag en het aanbod kwalificeren (hulpmiddel: locatieprofiel).
2.	Kwaliteit gebouw (aanbod en vraag) Door middel van de geformuleerde aspecten de vraag en het aanbod kwalificeren (hulpmiddel: gebouwprofiel).
3.	(Mis)match Afwijkende punten tussen geboden en gevraagde kwaliteit inzichtelijk maken (hulpmiddel: vraagprofielen). Hoe te profiteren van sterkten en kansen om mindere aspecten te verbeteren, doelgroepkeuze.
4.	Marktonderzoek De grootte van de (gekozen) doelgroep(en) in de markt bepalen (haalbaarheidsstudie).

Figuur 62

6 Beslissingsondersteunend model (BTI)

Op basis van de bevindingen uit de literatuurstudie gedaan in de hoofdstukken 2, 3 en 4 en het praktijkonderzoek in hoofdstuk 5 kan het uiteindelijke Beslissingsondersteunende model Tijdelijke verhuur Industrieel erfgoed (BTI-model) worden opgezet. In paragraaf 6.1 wordt het doel, de structuur en de opzet van het model bepaald met hierin de fasen die doorlopen dienen te worden. Alle gevonden criteria naar voren gekomen in dit onderzoek, worden hier binnen de onderzoeksfasen van het tijdelijke herbestemmingsproces geplaatst. In paragraaf 6.2 wordt het model uitgewerkt. Tot slot zal in paragraaf 6.3 het project Cereol fabriek te Utrecht worden besproken om de werking van het model verder toe te lichten.

6.1 Opzet beslissingsondersteunend model (BTI-model)

Het doel van het onderzoek was het opzetten van een Beslissingsondersteunend model Tijdelijke verhuur Industrieel erfgoed (BTI-model). Op basis hiervan kan een ontwikkelaar zijn strategie bepalen: het wel/niet invullen van zijn industrieel erfgoed met een tijdelijke invulling en zo ja, de manier waarop. In de voorgaande hoofdstukken zijn per onderdeel (gebouw, locatie, proces en kader) de bijbehorende criteria bepaald. Daarnaast zijn er profielen opgezet voor industrieel erfgoed, de locatie waarbinnen het gelegen is en de vraag van de consument. Deze gaan de basis voor het te ontwikkelen model vormen.

6.1.1 *Doel van het model*

Door een ontwikkelaar dient een strategie opgezet te worden wanneer hij gedurende een herontwikkeling te maken krijgt met industrieel erfgoed. Een belangrijk aspect hierin is de rol die hij het erfgoed in de totale herontwikkeling gaat laten spelen. Wordt het een aanjager van het plan of juist op de achtergrond meegenomen door de beperkte mogelijkheden op dat moment? Het doel van dit BTI-model is een ontwikkelaar ondersteuning te bieden bij het nemen van beslissingen betreffende de herbestemming van het industriële erfgoed en het overbruggen van de periode van leegstand. Hierbij heeft het model twee functies. Enerzijds wordt door het model de informatie van het aanbod geregistreerd. Hieronder valt het gebouw, de omgeving waarbinnen het gelegen is en de mogelijkheden op juridisch, organisatorisch en financieel gebied. De profielen opgezet voor het gebouw, de locatie en de vraag worden hier tegenover geplaatst. Hierdoor worden de mogelijkheden en beperkingen van het gebouw en zijn locatie en de eventuele tijdelijke verhuur ervan verduidelijkt. Daarnaast kan snel een indicatie voor een mogelijke doelgroep worden verkregen met hierbij de consequenties voor tijdelijke verhuur.

Stappen opzet BTI-model

1. verkenning van de criteria
2. structurering van de criteria

Basis

literatuurstudie in de hoofdstukken 2 tot en met 4
praktijkonderzoek in hoofdstuk 5
het schema weergegeven in figuur 31

6.1.2 *Verkenning van de criteria*

Uit de eerdere hoofdstukken zijn criteria naar voren gekomen waar men bij herbestemming van industrieel erfgoed mee te maken krijgt. Ook zijn er profielen opgezet voor industrieel erfgoed, de locatie waarbinnen het gelegen is en de vraag van de consument. In deze paragraaf zijn deze criteria en profielen bijeengezet.

Gebouwcriteria BTI-model (hoofdstuk 2)

1. Afmeting van het gebouw (oppervlakte en inhoudsmaten).

Op basis hiervan kan het aantal benodigde gebruikers worden bepaald en de mate van flexibiliteit hierin.

2. Open of gesloten structuur (flexibiliteit).

Dit is bepalend voor de indelingsmogelijkheden van een plattegrond.

3. Introvert, extravert (flexibiliteit).

Dit is bepalend voor de strategie. Hoe meer de aandacht extravert is gericht, hoe vaker een gebouw gebruikt wordt als 'landmark' in een ontwikkeling (herkenningspunt).

4. **Organische vormen of repetitie (inpasbaarheid).**
Hoe groter de aanwezigheid van organische vormen, hoe lastiger het is een nieuwe functie in te passen.
5. **Enkele laag of meerdere verdiepingen.**
Dit bepaalt de geschiktheid voor publieke en/of private functies.
6. **Zware of lichte structuur (dimensionering).**
Dit is bepalend voor de verscheidenheid aan functies die geplaatst kunnen worden.

Locatiecriteria BTI-model (hoofdstuk 2)

7. **Ligging in het stedelijke gebied.**
Centrum-, rand- of buitengebied.
8. **Autobereikbaarheid.**
De aanwezigheid van verkeersknooppunten, het type wegen en de doorstroom.
9. **Parkeermogelijkheden.**
Openbaar of eigen terrein, capaciteit, tegen betaling of gratis, mogelijkheid creëren nieuwe plaatsen.
10. **OV-bereikbaarheid.**
Type openbaar vervoer, afstand tot halte/station, frequentie.
11. **Functies in de omgeving.**
Mix/dichtheid van voorzieningen (hinderlijk/ondersteunend), afstand tot voorzieningen, aanwezigheid andere functies (concurrentie, afzetmarkt).
12. **Uitstraling van de omgeving (vastgoed).**
Gebouwtypen, algemene uitstraling, diversiteit en mix, verhouding groen/steen, hoofdfunctie.

Schaalcriteria BTI-model (hoofdstuk 3)

13. **Schaalniveau (projectomvang).**
Gebouw- of gebiedsniveau, typering gebied (binnenstedelijk buitengebied, hoofdfunctie).
14. **Tijd van de ontwikkeling (tijdelijk of permanent).**
Fasering, tijdspanne van de te plaatsen functie, intentie ontwikkeling (betekenis gebouw gebied, gebied regio, regio markt).
15. **Link (rol erfgoed).**
Link in proces/tijd, gebied en/of functie
16. **Integrale versus gedeeltelijke ontwikkeling (verhouding behoud/sloop).**
Bepalend voor de haalbaarheid van een herbestemming, verhouding bestaande bouw en nieuwbouw.
17. **Lichte versus zware ingrepen.**
Cascoherstel tot complete renovatie, flexibiliteit aanpassingen, interieur en exterieur.
18. **Karakteristiek versus nieuw.**
Bepalen van de te behouden elementen <> inpasingsmogelijkheden nieuwe functie, gewenste uitstraling.

Kader juridische criteria BTI-model (hoofdstuk 4)

19. **Juridische staat (monument).**
Wel/geen monument, beschermd gedeelte en gedeelte waaraan gesleuteld mag worden.
20. **Bouwbesluit en gemeentelijke bouwverordening (technisch en functioneel).**
Kan het gebouw aan de eisen voldoen die gelden voor de te plaatsen bestemming, expertiserapportage.
21. **Geldend bestemmingsplan (functiegericht).**
Mogen alle functies geplaatst worden, vrijstelling.
22. **Vergunningen (industrieel erfgoed en tijdelijke verhuur).**
Welke vergunningen, welke beperkingen geeft dit, hoe wordt toezicht gehouden.
23. **Beschikbaar (tijd).**
Voor welke periode mag het gebouw tijdelijk verhuurd worden en per wanneer is de ruimte beschikbaar.

Kader organisatorische criteria BTI-model (hoofdstuk 4)

24. **Betrokken actoren.**
Taken, verantwoordelijkheden, risicospreiding, belangen, kwaliteiten.
25. **Organisatiestructuur betrokken partijen.**
Overlegstructuur, vertrouwen, taakverdeling, risico's, proces en begeleiding, afstemming belangen, betrokkenheid.
26. **Bekendheid met industrieel erfgoed.**
Adviesorganisaties, wet- en regelgeving, financieringsmogelijkheden.
27. **Grootte van het te ontwikkelen gebied.**
Rol industrieel erfgoed in het geheel.
28. **Draagvlak.**
Mate van maatschappelijk en politiek draagvlak voor herbestemming, type initiator (publiek/privaat).
29. **Voorbeeldprojecten.**
Nationaal en internationaal.
30. **Tijdelijke projectorganisatie.**
Opzet en mogelijkheden.

Kader financiële criteria BTI-model (hoofdstuk 4)

31. **Kostenaspect (tijdelijke functie).**
Vaste kosten, exploitatiekosten, benodigde extra investeringen voor aanpassen gebouw met betrekking tot tijdelijke invulling, managementkosten, beheer- en leegstandskosten.
32. **Mogelijke opbrengsten (tijdelijke functie).**
Afhankelijk van de nieuwe functies en de tijd dat er een functie geplaatst kan worden (huuropbrengst).
33. **Financieringsconstructie.**
Wie financiert, welke investeringen worden wanneer gedaan, risico's, mogelijke fondsen en subsidies, rol binnen totale exploitatie van het gebouw en de locatie, terugverdientijd, belastingvoordelen, hulp aan huurders.
34. **Tijdelijke exploitatie.**
Opzet kosten&investeringen <> opbrengsten tijdelijke verhuurperiode.
35. **Tijdelijke huurders.**
Huur, investeringsmogelijkheden, eventueel hulp van een ontwikkelaar, tijdelijk en incidentele verhuur.

Vraaggerichte criteria BTI-model (hoofdstuk 5)

36. **Kwaliteit locatie (aanbod en vraag).**
Door middel van de geformuleerde aspecten de vraag en het aanbod kwalificeren (hulpmiddel: locatieprofiel).
37. **Kwaliteit gebouw (aanbod en vraag).**
Door middel van de geformuleerde aspecten de vraag en het aanbod kwalificeren (hulpmiddel: gebouwprofiel).
38. **Mis(match).**
Afwijkende punten tussen geboden en gevraagde kwaliteit inzichtelijk maken (hulpmiddel: vraagprofielen). Hoe te profiteren van sterkten en kansen om mindere aspecten te verbeteren, doelgroepkeuze.
39. **Marktonderzoek.**
De grootte van de gekozen doelgroep(en) in de markt bepalen (haalbaarheidsstudie).

Gebouwprofiel (hoofdstuk 2)

Gebouwprofiel				
	Pakhuis	Silo	Fabriek	Bedrijfshal
<i>ligging</i>	++ stedelijk waterwegen	++ strategisch waterwegen infrastructureel knooppunt	+ waterwegen	+ buitengebied
<i>locatie in stedelijk gebied</i>	centrum (enkelvoudig) randgebied (grotere)	buitengebied	centrum (kleinere) rand- en buitengebied (grotere)	centrum (kleinere) rand- en buitengebied (bij fabriekscomplexen)
<i>uitstraling vormen opbouw constructie flexibele indeling plattegrond</i>	extravert repetitie meerdere verdiepingen zwaar	introvert/gesloten repetitie meerdere verdiepingen zwaar	mix organisch meerdere verdiepingen medium	introvert repetitie enkele laag medium
<i>daglichttoetreding informatie voorbeeldprojecten tijdelijke herbestemming</i>	++ - lang en smal	+ + redelijk open	+ + redelijk open	++ + open
<i>mate van complexiteit</i>	++ - ++ goede afmetingen	-- -- + veel aanpassingen nodig hoog, gesloten uiterlijk	+ + ++ grote omvang veel mogelijk gemiddeld	+ + ++ grote omvang veel mogelijk hoog

Figuur 63

Locatieprofiel (hoofdstuk 2)

Locatieprofiel			
	Centrumgebied	Randgebied	Buitengebied
<i>bereikbaarheid auto</i>	--	+ -	++
<i>doorstroom</i>	--	+ -	++
<i>bereikbaarheid openbaar vervoer</i>	++	+ -	--
<i>frequentie</i>	++	+ -	--
<i>parkeermogelijkheden eigen terrein</i>	--	+ -	++
<i>parkeermogelijkheden openbaar gebied</i>	-- (betaald)	+ -	++ (gratis)
<i>dichtheid van de voorzieningen</i>	hoog	hoofdfunctie wonen daartussen andere	voorzieningen geclusterd
<i>mix/diversiteit</i>	hoog	medium	laag
<i>vastgoed/omgeving</i>	gevarieerd stedelijke uitstraling	gebouwtypologie sterk afhankelijk van hoofdfunctie	open gebied veel groen
<i>aanwezig industrieel erfgoed</i>	enkelvoudige en dubbele pakhuisen kleinere fabrieken	pakhuiscomplexen vemen fabriekscomplexen bedrijfshallen	silos vemen fabriekscomplexen bedrijfshallen
<i>aantrekkingskracht tijdelijke functie</i>	goede bereikbaarheid OV veel voorzieningen hoge diversiteit en dichtheid dynamiek en levendigheid strategische ligging	goede bereikbaarheid ligging bij knooppunten open locaties	goede bereikbaarheid auto open en groen uitbreidingsmogelijkheden

Figuur 64

Vraagprofiel deel a (hoofdstuk 5)

Vraagprofiel																	
VRAAG PROFIELEN	Woonconsument					Kantoororganisatie					DH	Horeca			R/C		
	Starter - Eén / tweepersoonshuishouden	Student	Eén- en tweepersoonshuishouden	Gezin	Totaal	Administratieve organisatie	Bekleeds- en handelsorganisatie	Balie organisatie	Service organisatie	Innovatieve organisatie	Totaal	Totaal	Hotel/pension/conferentieoord	Restaurant/café/brunerie/lunchroom	Café/discotheek	Totaal	Totaal
	n	10	10	6	3	29	3	3	2	14	14	36	3	2	7	4	13
Locatiekwaliteit					1						3	3				2	4
Bereikbaarheid auto	++	-	+++	+++	+	+++	+	+++	0	+	+	+++	+	++	0	+	-
Bereikbaarheid trein	-	0	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
Bereikbaarheid bus/tram/metro	++	0	-	-	0	0	+	-	0	-	0	-	0	-	+	0	-
Bereikbaarheid fiets	+++	+++	+	0	+	0	+	-	0	0	0	0	+	0	0	0	+
Parkeren eigen terrein	-	-	+	+	-	+++	0	+++	0	0	0	0	+	+	0	0	+
Parkeren openbaar gebied	-	-	+	0	-	0	0	0	0	0	0	+	+	0	0	0	-
Voorzieningen dagelijkse boodschappen	+++	+++	+++	+++	+++	-	+	0	0	-	0	+	0	0	0	0	-
Winkels in omgeving	0	++	+	0	+	-	0	-	-	-	-	+	0	0	0	0	-
Horeca in omgeving	0	++	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	0	0	++	0	-
Groen in omgeving	++	0	+++	+	+	0	+	0	+	-	-	-	++	+	+	+	-
Imago omgeving	+	-	+	0	0	+++	++	0	+	0	+	0	+	+	++	+	-
Sociale veiligheid	+	0	0	+	0	+++	+	+	+	0	+	0	+	0	++	+	-
Uitstraling nabijgelegen objecten	+	-	+	+	0	+	0	0	-	-	-	0	-	+	-	0	-
Commerciële kwaliteit					2						1	1				1	1
Eigen identiteit	0	-	0	+	0	+++	0	0	0	+	+	+	++	+++	+++	+++	+++
Herkenbaarheid	-	-	-	0	-	+	0	0	+	+	+	+++	-	+++	+++	+++	+++
Zichtbaarheid	-	-	-	0	-	0	0	0	0	+	0	+	+	+	++	+	+
Kwalitatieve parkeeraspecten	0	-	0	-	0	+++	0	-	0	0	0	0	-	0	+	0	-
Uitstraling buitenschil	0	0	+	+	0	0	+	0	+	+	+	0	+	+++	+	+	+
Entree	0	-	0	+	+	+	+	0	+	+	+	+	+	0	0	0	+
Uitstraling algemene ruimten interieur	+	+	+	+++	+	+	+	0	+	+	+	+	+++	+	+++	++	+++
Uitzicht	0	0	+	0	0	-	+	0	-	0	0	-	++	+	0	+	0
Fysieke kwaliteit					3						2	2				3	2
Toegankelijkheid	0	-	0	0	0	+++	0	0	+++	+	+	+++	+	+++	0	+	0
Inbraakgevoeligheid	+	-	+	0	0	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Flexibel ruimtegebruik	0	0	-	0	0	0	0	0	0	+	0	-	0	0	+	0	+++
Daglichttoetreding	0	+++	-	+++	+	-	+	+	0	+	0	0	-	+	-	0	+++
Klimaatinstallaties	-	-	-	+	-	0	-	0	-	0	-	-	-	-	++	-	-
Faciliteiten personeel						0	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-
Vastgoedkwaliteit					4						4	4				4	3
Huurprijs	++	++	+	+++	++	0	0	++	+	+	+	+++	-	++	+	+	0
Waardeontwikkeling	0	-	+	0	0	0	+	++	+	+	0	-	+	0	0	0	-
Mix van functies	-	-	-	0	-	-	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-	0
Mix van wonen en werken	-	-	0	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	0	-	0
Type industrieel erfgoed																	
Pakhuis	+	+	++	0	+++	+	-	0	++	+	+++	0	0	++	+	+++	++
Silo	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fabrieksgebouw	-	-	-	0	+	0	+	-	+	++	+	-	-	0	0	+	+
Bedrijfsshal	-	-	-	-	-	0	0	-	0	++	+	+	-	+	0	0	+
Geen voorkeur	0	0	0	-	0	-	0	-	0	0	0	-	0	0	-	+	0
Type locatie																	
Centrumgebied	+	+	+	0	+	0	-	0	+	0	0	+	-	+	0	+	0
Randgebied	0	0	-	+	0	+	+	0	0	+	0	0	-	-	-	-	+
Buitengebied	-	-	0	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0	0	-	0	-
Voorkeur ruimtengroote																	
Unit 40-60 m ²	+	++	-	-	+++	-	-	-	0	++	++	-	-	-	-	-	-
Unit 60-80 m ²	++	+	-	-	+++	-	-	-	-	0	-	-	0	-	-	0	0
Unit 80-100 m ²	0	-	0	-	+	-	0	0	0	+	++	-	-	-	-	-	-
Unit > 100 m ²	0	0	+	0	+++	0	0	0	0	++	+++	0	-	+	-	+	+
Gehele verdieping	+	-	-	-	0	-	-	-	0	0	0	-	-	+	-	+	0
Meerdere verdiepingen	-	-	-	0	-	0	-	-	+	+	+	-	0	-	0	++	+
Flexibele ruimtengroote	0	+	-	0	++	0	0	0	0	+++	+++	-	-	0	-	0	-
Huisvestingskeuze gebaseerd op																	
Gebouw	0.4	0.4	0	0.3	0.35	0.7	0.7	0	0.1	0.7	0.4	0	0.5	0.4	0	0.25	0.6
Locatie	0.6	0.6	1	0.7	0.65	0.3	0.3	1	0.9	0.3	0.6	1	0.5	0.6	1	0.75	0.2
Geïnteresseerd in tijdelijke verhuur?																	
Ja	0.5	0.8	0.5	0.5	0.6	0	0.3	1	0.2	0.5	0.35	0	0	0.3	0.3	0.2	0.4
Nee	0.5	0.2	0.5	0.5	0.4	1	0.7	0	0.8	0.5	0.65	1	1	0.7	0.7	0.8	0.6
Kwaliteitsniveau																	
Minimaal	0	0	0	0	0	-	-	-	0	+	0	-	-	0	0	0	0
Laag	++	++	0	0	+++	0	+	-	++	++	+++	0	-	-	+	+	+
Redelijk	0	0	+	0	-	-	-	0	+	0	+	+	0	+	-	+	-
Hoog	-	-	0	-	-	0	-	-	0	0	0	-	-	+	-	0	-
Luxe	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eerder tijdelijk indien optie op definitief																	
Ja	0.6	0.6	1	1	0.75	0.33	0.67	0	0.7	0.65	0.6	0.67	0.5	0.4	1	0.6	0.6
Nee	0	0	0	0	0	0.33	0.33	0	0.15	0.15	0.2	0.33	0	0.4	0	0.25	0
Maakt geen verschil	0.4	0.4	0	0	0.25	0.33	0	1	0.15	0.2	0.2	0	0.5	0.2	0	0.15	0.4

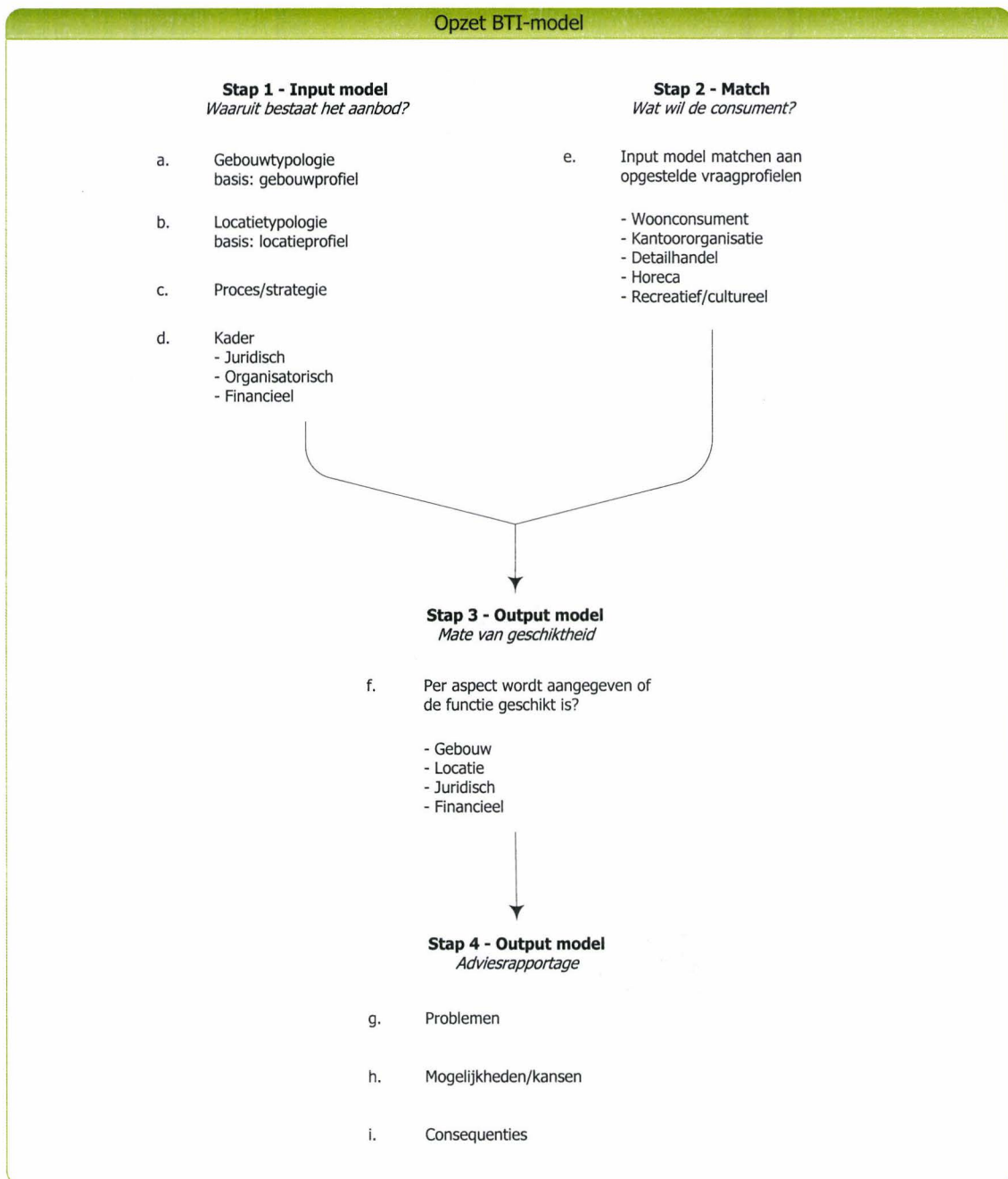
Figuur 65

De prioriteiten weergegeven in figuur 59 en de genoemde voor- en nadelen in figuur 61 horen ook bij het totale vraagprofiel.

6.1.3 Structurering van de criteria

In figuur 66 is het BTI-model weergegeven met de fasen die doorlopen dienen te worden. Dit model is gebaseerd op het schema in paragraaf 3.3.2 in figuur 31. Dit schema geeft de onderzoeksfasen van tijdelijke herbestemming weer.

Het doel bij de opzet van het BTI-model is de gevonden criteria te vertalen in vragen, zodat het aanbod (de input van het model) inzichtelijk kan worden gemaakt. Door dit aanbod te matchen met de opgezette profielen, kunnen mogelijkheden, beperkingen en consequenties voor een ontwikkelaar geanalyseerd worden en kan een indicatie voor de meest geschikte doelgroep(en) verkregen worden (de output van het model). In figuur 66 staan de stappen van het BTI-model weergegeven, welke doorlopen dienen te worden. In deze paragraaf wordt het model verder toegelicht.



Figuur 66: Te doorlopen stappen BTI-model

Stap 1 - Input model (aanbodomschrijving)

De eerste stap omvat de input van het model en is het gedeelte wat door een ontwikkelaar ingevuld dient te worden. Door middel van een vragenlijst worden de geformuleerde criteria voor het gebouw, de locatie, het proces en het kader waarmee de ontwikkelaar te maken heeft, inzichtelijk gemaakt. De basis hiervoor wordt gevormd door de opgezette gebouw- en locatieprofielen en de uit het onderzoek naar voren gekomen criteria.

Stap 2 - Match

Om de geschiktheid van de in dit onderzoek geformuleerde bestemmingsgroepen te bepalen, worden de door de ontwikkelaar ingevoerde gegevens vergeleken met de vraagprofielen.

Stap 3 - Output model (mate van geschiktheid)

Per bestemmingsgroep wordt per onderdeel (gebouw, locatie, juridisch en financieel aspect) weergegeven of de bestemming geschikt is, door per genoemd aspect een JA/NEE output te geven. Dit resulteert in een 'mate van geschiktheid' van een bestemming met het aanbod (%).

Stap 4 - Output model (adviesrapportage)

Uit de enquête in hoofdstuk 5 zijn de problemen, voordelen, aandachtspunten en kansen van tijdelijke verhuur voor een bepaalde bestemmingsgroep naar voren gekomen. In dit gedeelte wordt verduidelijkt op welke manier een tijdelijke invulling voor een ontwikkelaar meerwaarde kan opleveren, voor welke doelgroep(en) het gebouw geschikt is en welke activiteiten hiervoor ondernomen moeten worden (zowel juridisch, organisatorisch, technisch als financieel). Dit resulteert in consequenties voor organisatie en beheer van een tijdelijke invulling. Op basis van deze adviesrapportage kan een ontwikkelaar zijn strategie opzetten.

In paragraaf 6.2 wordt het model verder uitgewerkt.

6.2 Uitwerking beslissingsondersteunend model (BTI)

De criteria geformuleerd in paragraaf 6.1.2 dienen vertaald te worden naar vragen om het aanbod inzichtelijk te maken. In deze paragraaf wordt deze vertaling per stap weergegeven. Bij elke vraag staat in het rood weergegeven welke criteria omschreven worden.

6.2.1 Stap 1 - Input model (aanbodomschrijving)

In stap 1 wordt door middel van een vragenlijst het aanbod inzichtelijk gemaakt. Deze lijst bestaat uit vier gedeelten, samen omschreven in 64 vragen.

a. Het object

In vraag 1 wordt gevraagd naar het type gebouw waar de ontwikkelaar mee te maken heeft. Op basis hiervan wordt één van de vier bouwprofielen geselecteerd. Hierna wordt in vraag 2 tot en met 12 extra informatie verkregen met betrekking tot de verschijningsvorm van het gebouw. In figuur 67 is de vragenlijst met betrekking tot het gebouw weergegeven.

BTI model - Stap 1a (gebouwtypologie)		
Deel 1 - Aanbodomschrijving		
Aspect	Variabele	Keuze
a	Gebouwtypologie	*
1. Wat is het type industrieel erfgoed (gebouwprofiel)? <i>figuur 63</i>	Pakhuis Silo Fabrieksgebouw Bedrijfshal	
2. Hoeveel verdiepingen zijn er in het pand aanwezig? <i>criteria 5</i>	enkele laag meerdere verdiepingen	
3. Wat is de verdiepingshoogte? <i>criteria 1</i>	aantal meter	
4. Hoe kan de uitstraling van het pand omschreven worden? <i>criteria 3</i>	introvert extravert	
5. Welke omschrijving past het beste bij de plattegrond? <i>criteria 2</i>	lang en smal met daglichttoetreding over de korte zijde lang en smal met daglichttoetreding over de lange zijde vierkant met op 1 wand daglichttoetreding vierkant met aan meerdere kanten daglichttoetreding	
6. Kent de plattegrond een open of gesloten structuur? <i>criteria 2</i>	gesloten structuur open structuur	
7. Is een verdiepingsvloer gemakkelijk te verdelen in kleinere units? <i>criteria 3</i>	nee ja	
8. Ontstaan er na splitsing in kleinere units kwalitatief betere en slechtere ruimten? <i>criteria 4</i>	ja nee	
9. Wat is de technische staat van het object? <i>criteria 6</i>	slecht redelijk goed	
10. Wat zijn de constructieve eigenschappen van het object? <i>criteria 6</i>	alleen geschikt voor functies met lage belasting geschikt voor alle nieuwe vormen van gebruik	
11. Hoe kan het imago van het gebouw worden omschreven? <i>criteria 3</i>	niet herkenbaar/geen eigen identiteit redelijk herkenbaar/eigen identiteit zeer herkenbaar/eigen identiteit	
12. Valt het object op binnen zijn omgeving? <i>criteria 3</i>	niet opvallend goed zichtbaar	

Figuur 67

b. De locatie

In vraag 13 wordt gevraagd naar het locatietype waar de ontwikkelaar mee te maken heeft. Op basis hiervan wordt één van de drie locatietypen geselecteerd. In vraag 14 t/m 36 wordt extra informatie verkregen over de karakteristieken van de locatie. In figuur 68 en 69 zijn de vragenlijst met betrekking tot de locatie weergegeven.

BTI model - Stap 1b (locatie)

Deel 1 - Aanbodomschrijving		
Aspect	Variabele	Keuze
b	Locatietypologie	*
13. Hoe kan de omgeving worden getypeerd? <i>figuur 64 + criteria 7</i>	centrumgebied randgebied buitengebied	
14. Hoe kan het imago van de omgeving worden omschreven? <i>criteria 12</i>	stedelijk karakter evenwicht in groen/steen groen en open karakter	
15. Wat is de hoofdfunctie van de omgeving? <i>criteria 12</i>	wonen mix van bedrijvigheid bedrijvigheid met één hoofdfunctie	
16. Hoe is de autobereikbaarheid <i>criteria 8</i>	slecht redelijk goed	
17. Zijn er mogelijkheden tot parkeren op eigen terrein? <i>criteria 9</i>	nee ja	
18. Wat is de capaciteit hiervan? <i>criteria 9</i>	0 - 10 10 - 20 20 - 30 30 - 50 > 50	
19. Zijn er mogelijkheden tot parkeren in openbaar gebied? <i>criteria 9</i>	ja nee	
20. Wat is de capaciteit hiervan? <i>criteria 9</i>	0 - 10 10 - 20 20 - 30 30 - 50 > 50	
21. Bestaat er een mogelijkheid tijdelijk parkeerplaatsen te creëren? <i>criteria 9</i>	ja nee	
22. Wat is de afstand tot het dichtstbijzijnde verkeersknooppunt tot snelweg? <i>criteria 8</i>	< 500 meter 500 - 1000 meter 1000 - 1500 meter 1500 - 2000 meter 2000 - 2500 meter > 2500 meter	
23. Hoe is de doorstroom? <i>criteria 8</i>	slecht redelijk goed	
24. Hoe is de bereikbaarheid met de trein? <i>criteria 10</i>	slecht redelijk goed	
25. Wat is de afstand tot het dichtstbijzijnde station? <i>criteria 10</i>	< 500 meter 500 - 1000 meter 1000 - 1500 meter 1500 - 2000 meter 2000 - 2500 meter > 2500 meter	
26. Hoe is de bereikbaarheid met de bus/tram/metro? <i>criteria 10</i>	slecht redelijk goed	
27. Wat is de afstand tot de dichtstbijzijnde halte? <i>criteria 10</i>	< 100 meter 100 - 250 meter 250 - 500 meter 500 - 1000 meter > 1000 meter	
28. Wat is de frequentie van de bus/tram/metro? <i>criteria 10</i>	4 keer per uur 2 keer per uur 1 keer per uur	
29. Hoe is de bereikbaarheid met de fiets <i>extra</i>	slecht redelijk goed	
30. Hoe is de diversiteit/mix van voorzieningen in de nabije omgeving? <i>criteria 11</i>	hoog laag	
31. Wat is het imago van de omgeving <i>criteria 12</i>	slecht redelijk goed	

Figuur 68

BTI model - Stap 1b (locatie)

Deel 1 - Aanbodomschrijving		
Aspect	Variabele	Keuze
b Locatietynologie		*
32. Hoe kan de uitstraling van omliggende objecten worden getypeerd? <i>criteria 12</i>	slecht redelijk goed	
33. Waar zijn de voorzieningen gelegen? <i>criteria 11</i>	in de nabije omgeving in dezelfde wijk kost veel tijd er te komen	
34. Is er een groenvoorziening in de nabije omgeving? <i>criteria 11</i>	ja nee	
35. Zijn er winkels voor dagelijkse boodschappen aanwezig? <i>criteria 11</i>	ja nee	
36. Is er horeca aanwezig in de nabije omgeving? <i>criteria 11</i>	ja nee	

Figuur 69

c. Schaal/proces

In vraag 37 t/m 45 wordt de schaal van het gebied bekeken en de duur van een mogelijke tijdelijke invulling. In figuur 70 wordt de bijbehorende vragenlijst weergegeven.

Deel 1 - Aanbodomschrijving		
Aspect	Variabele	Keuze
c Schaal/proces		*
37. Wat is het schaalniveau van de herontwikkeling? <i>criteria 13, 27</i>	1 gebouw 1 complex met 1 hoofdgebouw en enkele bijgebouwen meerdere hoofdgebouwen gebied/wijk met meerdere gebouwen/complexen	
38. Waar is het object/gebied gelegen? <i>criteria 13</i>	binnenstedelijk buitengebied buitengebied met kenmerkende hoofdfunctie	
39. Biedt de locatie logistiek gezien mogelijkheden tot tijdelijke invulling? <i>criteria 15</i>	ja, het object is gelegen aan de rand/langs een weg ja, met minimale aanpassingen is infrastructuur geregeld moeilijk, het object ligt midden in een herontwikkelingsgebied	
40. Is het gebouw direct beschikbaar voor tijdelijk invulling? <i>criteria 14, 23</i>	ja nee	
41. Hoe lang kan een periode van tijdelijke herbesteding duren? <i>criteria 14, 23</i>	0 - 1 jaar 1 - 2 jaar 2 - 3 jaar 3 - 4 jaar 4 - 5 jaar > 5 jaar	
42. Welk gedeelte van het industrieel erfgoed kan tijdelijk ingevuld worden? <i>criteria 16</i>	gedeelte van 1 gebouw (begane grond/verdieping) geheel gebouw meerdere gebouwen	
43. Welke rol zou het industrieel erfgoed in de ontwikkeling moeten spelen? <i>criteria 15</i>	op de achtergrond als ondersteuning van een definitieve functie als drager/aanjager voor de gehele gebiedsontwikkeling	
44. Is de definitieve invulling van het pand/complex al bekend? <i>criteria 14</i>	ja nee	
45. Welke verhouding is te zien tussen het erfgoed en omliggende nieuwbouw? <i>criteria 16</i>	alleen industrieel erfgoed bovenaan industrieel erfgoed met minimale nieuwbouw evenwicht bovenaan nieuwbouw met behoud karakteristieke panden	

Figuur 70

d. Kader

Door middel van een vragenlijst worden de juridische, financiële en organisatorische mogelijkheden van het pand en de ontwikkelaar bepaald. De bijbehorende vragenlijst is weergegeven in de figuur 71.

BTI model - Stap 1d (kader)

Deel 1 - Aanbodomschrijving		
Aspect	Variabele	Keuze
d		*
Juridisch		
46. Heeft het gebouw een monumentenstatus? <i>criteria 19, 22</i>	nee gelegen in beschermd stads- of dorpsgezicht beeldbepalend gebouw gemeentelijk monument provinciaal monument rijksmonument	
47. Wordt het gebouw geheel of gedeeltelijk beschermd? <i>criteria 19</i>	geheel gedeeltelijk	
48. Indien gedeeltelijk beschermd, is er een lijst van te behouden elementen? <i>criteria 18, 20</i>	ja nee	
49. Staat er een bestemmingsplan vast met specifieke functie voor gebouw/gebied? <i>criteria 21</i>	ja nee	
Organisatorisch		
50. Hoe kan de eigenaar van het pand onschreven worden? <i>criteria 24, 28</i>	publiek privaat	
51. Is er bekendheid met industrieel erfgoed? <i>criteria 26</i>	ja nee	
52. Is inzichtelijk welke actoren bij het proces betrokken zijn? <i>criteria 24</i>	ja nee	
53. Staan duidelijk de belangen, risico's en verantwoordelijkheden op papier? <i>criteria 25</i>	ja nee	
54. Zijn in voorbeeldprojecten die overeenkomen met het te ontwikkelen plan? <i>criteria 29</i>	ja nee	
55. Bestaat er een mogelijkheid een tijdelijke organisatie op te zetten? <i>criteria 30</i>	ja nee	
Financieel		
56. Hoe groot is het verhuurbaar oppervlak <i>criteria 31, 32</i>	vierkante meters	
57. Is er een expertiserapportage gemaakt? <i>criteria 17, 20, 31</i>	ja nee	
58. Zijn er subsidies/fondsen aanwezig? <i>criteria 33</i>	ja nee	
59. Is er een investeerder? <i>criteria 33</i>	ja nee	
60. Is het gewenst gedurende de tijdelijke periode investeringen te doen? <i>criteria 34</i>	ja nee	
61. Met welke tijdelijke exploitatietermijn kan gerekend worden? <i>criteria 34</i>	0 - 1 jaar 1 - 2 jaar 2 - 3 jaar 3 - 4 jaar 4 - 5 jaar > 5 jaar	
62. Wat is de doelstelling bij tijdelijke verhuur? <i>criteria 34</i>	beperking verlies evenwicht investeringen/opbrengsten winst	
63. Worden tijdelijke huurders geholpen met hun kosten voor verbouw interieur? <i>criteria 35</i>	nee ontwikkelaar investeert, doorberekend in de huur vergoeding voor huurder aan het einde van de huurtermijn	
64. Gaat er gebruik gemaakt worden van incidentele verhuur? <i>criteria 35</i>	ja nee	

Figuur 71

6.2.2 Stap 2 - Match vraagprofielen

De gegevens die door de ontwikkelaar zijn ingevuld hebben de criteria omschreven waaraan het aanbod voldoet. Deze kunnen vergeleken worden met de vraagprofielen voor de vijf omschreven bestemmingsgroepen waarin een 'gewenst gebouw' geschetst wordt (deel e van het BTI-model en de criteria 36 t/m 39). Op basis hiervan wordt de output van het model gegenereerd, omschreven in de stappen drie en vier.

6.2.3 *Stap 3 en 4 - Output (mate van geschiktheid - adviesrapportage)*

Mate van geschiktheid - stap 3

In stap drie wordt de mate van compatibiliteit van een bestemmingsgroep met het aanbod bepaald door karakteristieken (nr. 1 tot en met 39) te omschrijven per onderwerp gebouw, locatie, juridisch en financieel. Het model vergelijkt het aanbod met de vraagprofielen waardoor per karakteristiek per bestemmingsgroep een JA/NEE antwoord wat uiteindelijk resulteert in de mate van geschiktheid (%). De output van stap drie staat weergegeven in figuur 72.

BTI model - Stap 3 (mate van geschiktheid)					
Deel 3 - Output (mate van geschiktheid)					
Aspect	Bestemmingsgroep				
JA = de functie is geschikt					
NEE = de functie is niet geschikt					
f	Mate van geschiktheid				
	Woonconsument	Kantoororganisatie	Detailhandel	Horeca	Recreatief/cultureel
Object					
1. Het type erfgoed sluit aan bij de wens van de bestemmingsgroep.					
2. De geboden imago/herkenbaarheid/uitstraling zijn voldoende.					
3. Er is voldoende ruimte beschikbaar om de functie te huisvesten.					
4. De flexibiliteit van het pand is voldoende.					
5. De verdiepingshoogte is voldoende.					
6. Er is voldoende daglichttoetreding.					
7. De functie kan technisch/constructief in het gebouw geplaatst worden.					
8. Er zijn voldoende klimaatinstallaties aanwezig.					
9. Er zijn niet veel extra aanpassingen/voorzieningen nodig.					
10. De functie is in het gebouw gemakkelijk te combineren met andere functies.					
11. Er kan gebruik gemaakt worden van gezamenlijke voorzieningen.					
12. De aangeboden kwaliteit komt overeen met de gewenste kwaliteit.					
Locatie					
13. Het locatietype komt overeen met de wens.					
14. De autobereikbaarheid is voldoende.					
15. De parkeermogelijkheden op eigen terrein zijn voldoende.					
16. De parkeermogelijkheden in het openbaar gebied zijn voldoende.					
17. De bereikbaarheid met de trein is voldoende.					
18. De bereikbaarheid met bus/tram/metro is voldoende.					
19. De bereikbaarheid met de fiets is voldoende.					
20. Het voorzieningenaanbod uit de omgeving sluit aan op de wens.					
21. De mate van mix/diversiteit sluit aan op de wens.					
22. Het imago van de omgeving sluit aan op de wens.					
23. Er is voldoende groen aanwezig.					
24. Er zijn voldoende winkels/bedrijvigheid aanwezig.					
25. Er is voldoende horeca aanwezig.					
26. De aangeboden kwaliteit komt overeen met de gewenste kwaliteit.					
Juridisch					
27. Er moet een vrijstelling op het bestemmingsplan aangevraagd worden.					
28. Er moet een gebruiksvergunning aangevraagd worden.					
29. Er kan voldaan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit.					
30. Er kan voldaan worden aan de eisen uit de bouwverordening.					
31. De periode waarin het gebouw verhuurd mag worden is voldoende.					
32. Er kunnen kortlopende contracten worden afgesloten.					
Financieel					
33. Het budget is voldoende om de functie tijdelijk te plaatsen.					
34. Er zijn subsidies aanwezig.					
35. Het aanbieden van gezamenlijke voorzieningen heeft financieel voordeel.					
36. Investeringsen gedaan voor tijdelijke inrichting kunnen meegenomen worden in de definitieve herbestemming.					
37. Er zijn grote investeringen nodig om het pand geschikt te maken.					
38. De gemaakte investeringen wegen op tegen de mogelijke opbrengsten.					
39. De tijdelijke functie heeft hulp nodig bij de investeringen die hij moet doen.					
Mate van geschiktheid	%	%	%	%	%

Figuur 72

Adviesrapportage - stap 4

In de allerlaatste stap kan een overzicht gegeven worden van de organisatorische, juridische, financiële en technische consequenties bij het kiezen voor een bepaalde bestemmingsgroep. Een ontwikkelaar kan op basis van deze gegevens een strategie kiezen en hiermee de meerwaarde van het industriële erfgoed en de tijdelijke verhuur ervan, vastleggen. In figuur 73 staat de output van stap vier weergegeven.

BTI model - Stap 4 (adviesrapportage)					
Deel 4 - Output (adviesrapportage)					
Aspect	Bestemmingsgroep				
g Problemen	Woonconsument	Kantoororganisatie	Detailhandel	Horeca	Recreatief/cultureel
1. Juridisch					
2. Technisch					
3. Financieel					
4. Organisatorisch					
h Mogelijkheden/kansen	Woonconsument	Kantoororganisatie	Detailhandel	Horeca	Recreatief/cultureel
5. Juridisch					
6. Technisch					
7. Financieel					
8. Organisatorisch					
i Consequenties tijdelijke invulling	Woonconsument	Kantoororganisatie	Detailhandel	Horeca	Recreatief/cultureel

Figuur 73

Toelichting stap 3 en 4

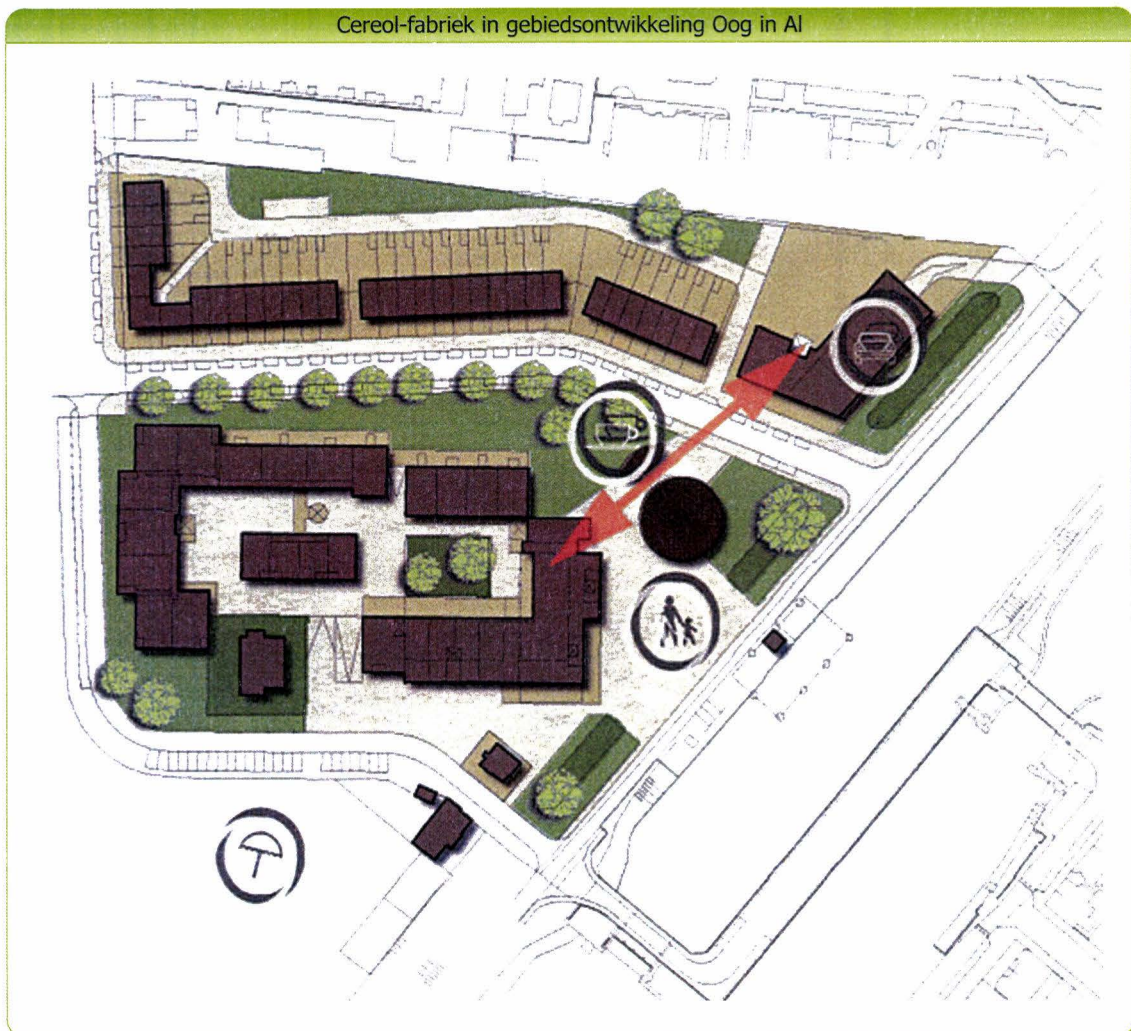
In *bijlage 12* is weergegeven op welke manier een link gelegd wordt tussen de vraagprofielen en de stap 1, de input van het model en hoe hieruit de stappen drie en vier van het BTI-model worden gegenereerd. Aan de hand van een beschrijvende case in paragraaf 6.3 zullen de stappen drie en vier uit het model verder toegelicht en verduidelijkt. Hierbij wordt het spectrum van de mogelijkheden weergegeven en de hieruit te voeren strategieën voor de ontwikkelaar.

6.3 Case 'Cereol-terrein Utrecht'

In deze paragraaf zal de werking van het model verder toegelicht worden aan de hand van een voorbeeldproject. Na het weergeven van de gegevens van dit project, zal stap 1 van het model ingevuld worden. Na de match met de vraagprofielen in stap 2, worden de stappen 3 en 4 gegenereerd.

6.3.1 Beschrijving case

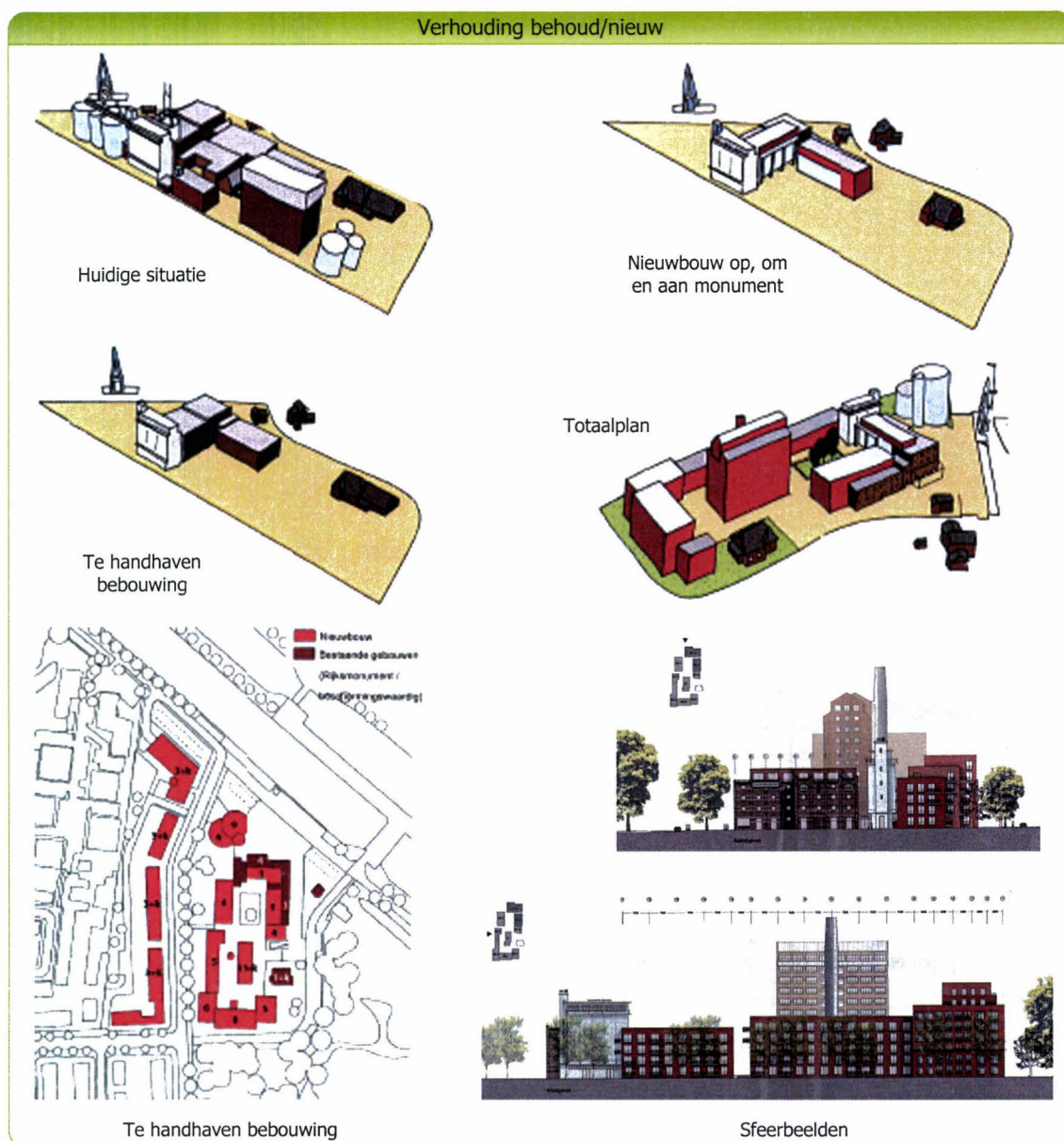
De fabriek Cereol gelegen in de wijk Oog in Al te Utrecht is sinds eind 2001 in handen van de gemeente Utrecht. De sluiting was medio 2002 een feit. Voor de in 1908 opgezette Stichtsche Olie- en Lijnkoekenfabriek ontwierp G. Ebberts de gebouwen met stijlelementen in de zogenoemde Overgangsstijl en Jugendstil. Gedurende de tijd heeft het complex zich uitgebreid. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project in 2000 zijn de bedrijfsgebouwen uit 1908 en 1909, het sluiswachterhuisje en het kantoorgebouw op de Rijksmonumentenlijst geplaatst. De herbesteding van de fabriek valt binnen een gebiedsontwikkeling bestaande uit de Cereol fabriek met omliggend park, het terrein van het distributiebedrijf van TPG (TNT Post Groep) en het kantoor van KPN. Dit laatste pand zorgt sinds de sluiting voor een tijdelijk onderkomen voor studenten. Voor het gehele gebied, in totaal 2,55 ha, is een integraal plan ontwikkeld door de betrokken ontwikkelaars Heijmans en Blauwhoed. Dit is aangeboden aan en daarna opgepakt door de gemeente Utrecht. In figuur 74 is het totale gebied te zien.



Figuur 74: Plangebied Cereol-fabriek

In het nieuwe plan komt de Cereol fabriek als een zelfstandige entiteit in het park te liggen. Het complex komt binnen een ensemble van verschillende nieuwe gebouwen te liggen, rond een binnenhof. Daarnaast worden er twee nieuwe vrijstaande markante gebouwen aan het plan toegevoegd.

In figuur 75 is de verhouding tussen de te behouden panden en omliggende nieuwbouw weergegeven. Ook zijn hier diverse aanzichten te zien om een idee van het project te verkrijgen. Hieruit is te zien dat van de fabriek voornamelijk de façades worden behouden en dat deze aan de binnenzijde worden voorzien van nieuwbouw. De op zichzelf staande gebouwen worden in hun geheel gehouden. Naast de panden die als Rijksmonument zijn aangewezen wordt een extra silo behouden.



Figuur 75

Het Cereol complex is een samenstel van verschillende gebouwen en installaties, uit verschillende bouwperiodes met uiteenlopende industriële betekenissen. In de huidige situatie is deze ontwikkelingsgeschiedenis duidelijk te zien. Datgene wat bij de herstructurering niet bewaard wordt zoals schoorstenen, installaties, silo's en tanks, wordt wel in het gedachtegoed van de nieuwe ontwikkelingen meegenomen. De nieuwe functies hebben een hoge mate van toegankelijkheid en zijn cultureel, maatschappelijk of recreatief van aard. Er ontstaat stedelijk leven en activiteit van vroeg in de ochtend tot ver in de avond waardoor het gebied kan uitgroeien tot een brandpunt van buurt- en wijkactiviteiten.

6.3.2 *Invullen BTI-model*

Op basis van de aanwezige gebiedsanalyses, planvisies, stedenbouwkundige concepten en beeldkwaliteitplannen kan stap 1 van het ontwikkelde BTI-model ingevuld worden. Deze staat weergegeven in bijlage 13. Hieruit wordt na het matchen met de opgestelde vraagprofielen (stap 2) de output van stap 3 gegenereerd, weergegeven in figuur 76.

BTI model - Stap 3 (mate van geschiktheid) Cereol					
Deel 3 - Output (mate van geschiktheid)					
Aspect	Bestemmingsgroep				
JA = de functie is geschikt					
NEE = de functie is niet geschikt					
f	Mate van geschiktheid				
	Woonconsument	Kantoororganisatie	Detailhandel	Horeca	Recreatief/cultureel
Object					
1. Het type erfgoed sluit aan bij de wens van de bestemmingsgroep.	JA	JA	NEE	JA	JA
2. De geboden imago/herkenbaarheid/uitstraling zijn voldoende.	JA	JA	JA	JA	JA
3. Er is voldoende ruimte beschikbaar om de functie te huisvesten.	JA	JA	NEE	JA	JA
4. De flexibiliteit van het pand is voldoende.	JA	JA	JA	JA	JA
5. De verdiepingshoogte is voldoende.	JA	JA	JA	JA	JA
6. Er is voldoende daglichttoetreding.	NEE	JA	JA	JA	JA
7. De functie kan technisch/constructief in het gebouw geplaatst worden.	JA	JA	JA	JA	JA
8. Er zijn voldoende klimaatinstallaties aanwezig.	NEE	NEE	NEE	NEE	JA
9. Er zijn niet veel extra aanpassingen/voorzieningen nodig.	NEE	JA	JA	NEE	JA
10. De functie is in het gebouw gemakkelijk te combineren met andere functies.	NEE	JA	JA	NEE	NEE
11. Er kan gebruik gemaakt worden van gezamenlijke voorzieningen.	JA	JA	JA	NEE	JA
12. De aangeboden kwaliteit komt overeen met de gewenste kwaliteit.	JA	JA	JA	JA	JA
Locatie					
13. Het locatietype komt overeen met de wens.	JA/NEE	JA/NEE	JA/NEE	NEE	JA
14. De autobereikbaarheid is voldoende.	JA	NEE	NEE	JA	JA
15. De parkeermogelijkheden op eigen terrein zijn voldoende.	JA	NEE	NEE	NEE	NEE
16. De parkeermogelijkheden in het openbaar gebied zijn voldoende.	JA	JA	JA	JA	JA
17. De bereikbaarheid met de trein is voldoende.	JA	JA	JA	JA	JA
18. De bereikbaarheid met bus/tram/metro is voldoende.	JA	JA	JA	JA	JA
19. De bereikbaarheid met de fiets is voldoende.	JA	JA	JA	JA	JA
20. Het voorzieningenaanbod uit de omgeving sluit aan op de wens.	NEE	NEE	NEE	JA	JA
21. De mate van mix/diversiteit sluit aan op de wens.	NEE	NEE	NEE	JA	JA
22. Het imago van de omgeving sluit aan op de wens.	JA	JA	JA	JA	JA
23. Er is voldoende groen aanwezig.	JA	JA	JA	JA	JA
24. Er zijn voldoende winkels/bedrijvigheid aanwezig.	NEE	JA	JA	NEE	JA
25. Er is voldoende horeca aanwezig.	NEE	JA	JA	NEE	NEE
26. De aangeboden kwaliteit komt overeen met de gewenste kwaliteit.	JA	JA	JA	JA	JA
Juridisch					
27. Er moet een vrijstelling op het bestemmingsplan aangevraagd worden.	NEE	JA	JA	JA	NEE
28. Er moet een gebruiksvergunning aangevraagd worden.	JA	JA	JA	JA	JA
29. Er kan voldaan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit.	JA/NEE	JA	JA	JA	JA
30. Er kan voldaan worden aan de eisen uit de bouwverordening.	JA/NEE	JA	JA	JA	JA
31. De periode waarin het gebouw verhuurd mag worden is voldoende.	JA	NEE	NEE	NEE	JA
32. Er kunnen kortlopende contracten worden afgesloten.	JA	JA	JA	JA	JA
Financieel					
33. Het budget is voldoende om de functie tijdelijk te plaatsen.	NEE	JA	JA	NEE	JA
34. Er zijn subsidies aanwezig.	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
35. Het aanbieden van gezamenlijke voorzieningen heeft financieel voordeel.	JA	JA	JA	NEE	NEE
36. Investeringsen gedaan voor tijdelijke inrichting kunnen meegenomen worden in de definitieve herbestemming.	JA	NEE	NEE	JA	NEE
37. Er zijn grote investeringen nodig om het pand geschikt te maken.	JA	NEE	NEE	JA	NEE
38. De gemaakte investeringen wegen op tegen de mogelijke opbrengsten.	JA/NEE	JA	JA	NEE	JA
39. De tijdelijke functie heeft hulp nodig bij de investeringen die hij moet doen.	NEE	JA	JA	JA	NEE
Mate van geschiktheid (%)	57,7	75,6	70,5	69,2	83,3

Figuur 76: Stap 3 BTI-model Cereol fabriek

Uit stap 3 blijkt dat het functies binnen de bestemmingsgroep recreatief/cultureel het meest overeenkomen met het aanbod (83,3%). Hierop volgen de kantoororganisaties (75,6%), de detailhandel (70,5%) en de horeca (69,2%). De bestemmingsgroep woonconsument komt het minst overeen (57,7%).

In bijlage 13 staat stap 4 uitgewerkt weergegeven. In stap 4 in de gedeelten *g (problemen)* en *h (mogelijkheden en kansen)* worden de redenen voor de match in stap 3 weergegeven. Met het rode nummer voor de reden wordt aangegeven welke karakteristiek in stap 3 hiervoor bekeken is. De gele vlakken geven de problemen aan waar de ontwikkelaar invloed op kan uitoefenen. Deze bevinden zich binnen het juridische en technische vlak. De financiële problemen zijn afhankelijk van het budget en de organisatorische problemen hebben voornamelijk betrekking op de locatie.

In *stap 4 onderdeel i* worden de consequenties voor een tijdelijke invulling weergegeven. Voor de Cereol fabriek staan de conclusies voortgekomen uit stap 3 en 4 hieronder weergegeven.

° **Bestemmingsgroep 'wonen'**

Uit stap 3 blijkt dat deze groep het minst geschikt is om tijdelijk in de Cereol fabriek te plaatsen. De match is maar 57,7%. Het enige juridische voordeel is dat er voor deze functie geen vrijstelling op het bestemmingsplan aangevraagd hoeft te worden aangezien dit de omschreven functie voor de definitieve ontwikkeling is. Er moet wel een gebruiksvergunning aangevraagd worden waarvoor veel aanpassingen aan het gebouw benodigd zijn. Het zijn grote open plattegronden zonder natte cellen. Er dienen hoog kwaliteit scheidingswanden geplaatst te worden om geluidsoverlast te voorkomen, elke woning heeft zijn eigen natte cel nodig en er gelden strenge brandveiligheidseisen. Plaats men studenten tijdelijk in de fabriek (zoals in het naastgelegen kantoor van KPN), zijn er meer mogelijkheden. In dit geval kunnen gezamenlijke voorzieningen als badkamers en keukens geplaatst worden voor een verdieping of een gedeelte daarvan, wat scheelt in kosten. Ook zijn voor studenten makkelijker contracten voor tijdelijke verhuur af te sluiten (zoals de campuscontracten) waaraan weinig tot geen huurbescherming hangt.

De exploitatieperiode (2-3 jaar) is voldoende om de tijdelijke deze functie te plaatsen. Er zijn genoeg studenten (en eventueel starters) in Utrecht op zoek naar een tijdelijke ruimte. De benodigde investeringen zijn voornamelijk voor de voorzieningen, het kwaliteitsniveau van de fabriek is voldoende. Aangezien de definitieve functie ook 'wonen' wordt, kan gezocht worden naar investeringen in het interieur welke meegenomen kunnen worden in de uiteindelijk definitieve herbestemming.

Wanneer gekeken wordt naar de omgeving van de fabriek, blijkt deze minder geschikt te zijn. Het aanwezige voorzieningenniveau is laag en er zijn weinig winkels, bedrijvigheid en horeca in de omgeving. Na de definitieve ontwikkeling van het gebied zullen deze wel in voldoende mate aanwezig zijn. Er zou in dit geval voordeel gehaald kunnen worden uit het aanbieden van een optie op definitieve bewoning aan de tijdelijke bewoners. Uit de enquête bleek dat driekwart van de respondenten eerder tijdelijk zou gaan huren wanneer deze optie aangeboden wordt. In dit geval kan men zich ook richten op een breder publiek dan alleen de studenten. Er dient voor de overbruggingsperiode van tijdelijk naar definitief voor deze bewoners wel een tijdelijk ander onderkomen geregeld te worden.

Wonen kan tijdelijk geplaatst worden mits gericht wordt op studenten, voorzieningen gedeeld worden en gezocht wordt naar investeringen in het interieur die uiteindelijk meegenomen kunnen worden in de definitieve herbestemming. Gezien het doel van een tijdelijke bestemming, aanjager van de gebiedsontwikkeling, is wonen minder geschikt. Het straalt geen dynamiek en levendigheid uit en maakt alleen de mensen die er tijdelijk gaan wonen bekend met het gebied.

° **Bestemmingsgroep 'kantoororganisaties'**

Uit stap 3 blijkt dat deze groep relatief gemakkelijk tijdelijk in de fabriek geplaatst kan worden (75,6%). Gezien de exploitatieperiode van 2-3 jaar kunnen kortlopende contracten worden aangeboden zonder huurbescherming, waardoor organisaties na het beëindigen van periode ook het pand moeten verlaten.

Op basis van de versnelde procedure (art. 17) kan een vrijstelling voor de kantoorbestemming aangevraagd worden wat dan (indien geen bezwaar) binnen 8 tot 12 weken geregeld kan zijn. De eisen met betrekking tot geluidsoverlast en brandveiligheid zijn lager dan die voor bewoning waardoor met minder aanpassingen een gebruiksvergunning kan worden verkregen. Voorzieningen kunnen voor alle organisaties gezamenlijk aangeboden worden, wat scheelt in de kosten. Hierbij kan gedacht worden aan een ontvangstruimte, receptie, vergaderzalen en kantine.

Door de kantoororganisaties zelf wordt de exploitatieperiode van 2-3 jaar als te kort gezien. Bedrijven die draaien op bekendheid bij klanten en het maken van naam, zijn minder geschikt om tijdelijk in het gebouw te plaatsen. Organisaties met een administratieve functie zijn meer geschikt. Daarnaast zijn innovatieve organisaties goed in het pand te plaatsen. Zij uiten een sterke voorkeur voor de sfeer en het karakter van dergelijke panden en willen graag hier zitten. Er kan gedacht worden aan onder andere architectenbureaus, reclamebureaus, marketing- en communicatiebureaus. Ook kan de projectmanagementorganisatie zelf in het pand gaan zitten om vanuit die locatie de tijdelijke verhuurders te zoeken en te beheren.

Een probleem met betrekking tot de locatie is de slechtere autobereikbaarheid en te weinig parkeerplaatsen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in het openbare gebied wel voldoende parkeerplaatsen zijn. Door organisaties financieel bij te staan in hun investering kunnen ze eerder over de streep getrokken worden tijdelijk in de fabriek een ruimte te gaan huren. Hierbij kan gedacht worden aan een betalingsregeling waarbij de ontwikkelaar de gemaakte investering voor het interieur terugverdiend gedurende de tijd dat de huurder in het pand zit. Gedane investeringen kunnen moeilijk meegenomen worden naar de definitieve functie aangezien deze niet overeenkomt. Wel kan er een balans gevonden worden tussen de gedane investeringen en de mogelijke opbrengsten gedurende een tijdelijke invulling. De spin-off welke gecreëerd wordt is groter dan bij de bestemming 'wonen' maar ook dit is afhankelijk van het type organisatie wat er komt te zitten.

- **Bestemmingsgroep 'detailhandel'**

Deze functie volgt de kantoororganisaties op wanneer gekeken wordt naar geschiktheid voor tijdelijke invulling. Bij deze functie is ongeveer hetzelfde beeld te schetsen als bij kantoororganisaties. Een verschil zit hem allereerst in de contracten. Wanneer men een contract beneden de 2 jaar aanbiedt geldt hetzelfde als voor de kantoororganisaties. Wanneer men echter de ruimte tussen de 2-5 jaar wil verhuren, dient hiervoor toestemming gevraagd te worden aan de kantonrechter. In dit geval is het moeilijker de huurder er eerder uit te krijgen wanneer dit nodig zou zijn. Gezamenlijke voorzieningen kunnen bij winkels minder gemakkelijk worden aangeboden.

De detailhandel draait voornamelijk op bekendheid met klanten dus zullen als functie alleen niet in het gebouw geplaatst kunnen worden. Wanneer winkels geplaatst gaan worden, moet gezocht worden naar combinatiemogelijkheden met andere functies zoals wonen, horeca en bijvoorbeeld recreatie/cultuur. Ook de locatie, de bereikbaarheid en het aantal parkeerplaatsen is niet voldoende en de uitstraling van het complex sluit niet aan op de wens van deze functie. De functie is technisch en constructief in te passen in het pand, maar de interesse vanuit deze groep voor een fabriek liggende in deze locatie is laag. Er zullen veel maatregelen genomen moeten worden, zoals hulp bij investering en optie op definitieve huisvesting, om deze ondernemingen over te halen tijdelijk een ruimte in de Cereol fabriek te gaan huren.

- **Bestemmingsgroep 'horeca'**

Juridisch gezien gelden dezelfde eisen voor contracten als genoemd bij de detailhandel. De exploitatieperiode van 2-3 jaar is te kort om een grote horecaonderneming goed te laten draaien. Dit zou opgelost kunnen worden door het plaatsen van horeca in combinatie met andere tijdelijke functies. In een gedeelte van het gebouw wat behouden gaat worden, wordt bij de definitieve herbestemming ook horeca gerealiseerd. Wanneer de tijdelijke functie op dezelfde plek geplaatst wordt, kunnen de hoge investeringen die gedaan moeten worden voor deze functie meegenomen worden naar de definitieve bestemming en is een tijdelijke plaatsing haalbaar. Anders wordt het erg lastig ondernemers te interesseren tijdelijk hier te gaan zitten.

Gekeken naar de omgeving van het gebouw en de opbouw van het pand, moet gekeken worden naar lunchrooms, koffiecorners en eventueel een kleine kroeg, waarbij gericht wordt op de nabije omgeving. Grote kroegen en discotheken zitten hier op de verkeerde locatie aangezien de autobereikbaarheid minder zijn, er niet voldoende parkeerplaatsen zijn en zij veel overlast bezorgen voor de omgeving.

◦ **Bestemmingsgroep 'recreatief/cultureel'**

Deze groep is het gemakkelijkst tijdelijk in de fabriek te plaatsen (match 83,3%). De redenen hiervoor zijn zowel de functie zelf en de uitstraling die hierbij gevraagd wordt, als de lage eisen die aan deze functie gesteld worden zowel vanuit juridisch niveau als vanuit de functie zelf. Er kunnen gemakkelijk kortlopende contracten worden afgesloten en wanneer men zich richt op incidentele verhuur, kan veel dynamiek en levendigheid naar de locatie gehaald worden. In dit geval zou eventueel geplaatste horeca kunnen lopen op de bezoekers van deze functie en de evenementen die georganiseerd worden. Er dient wel een tijdelijke projectorganisatie aanwezig te zijn welke deze vorm van tijdelijke verhuur regelt en beheert.

Wanneer alle groepen bekeken zijn blijkt dat de functie recreatief/cultureel het gemakkelijkst in het pand te plaatsen kan worden. Zij zorgen voor de levendigheid en dynamiek die benodigd is voor het 'werken' van de tijdelijke invulling. Hierbij wordt voornamelijk gericht op incidentele verhuur wat wel veel organisatie met zich meebrengt. Om het risico van leegstand tot een minimum te beperken dienen ook 'vaste huurders' gezocht te worden. Hierbij kan gedacht worden aan aanvullende horeca (mits op de locatie geplaatst waar in de definitieve herbestemming ook de horeca komt te zitten) en het verhuren van tijdelijke woonruimte aan studenten. Gezamenlijke voorzieningen zoals badkamers en keukens dienen aangeboden te worden. Daarnaast dient gezocht te worden naar investeringen in het interieur welke meegenomen kunnen worden naar de definitieve herbestemming. Innovatieve kantoren kunnen met minder aanpassingen geplaatst worden waarbij gemakkelijker een balans te vinden is binnen de gemaakte investeringen en de mogelijke opbrengsten. Gedane investeringen in het interieur kunnen in dit geval niet meegenomen worden. Winkels zijn niet geschikt om tijdelijk in deze fabriek te plaatsen.

6.3.3 Terugkoppeling BTI-model

Na het invullen van het model kwamen een aantal extra opmerkingen naar voren:

- Bij het invullen van stap 1 dient bij het invullen van de vragen uitgegaan te worden van de huidige situatie en niet van het uiteindelijk te ontwikkelen plan wanneer dit er al ligt. Ook dient vanaf het eerste moment gedacht te worden vanuit de tijdelijkheid van de functie.
- Er dienen in stap 3 van het model prioriteiten aan de aspecten gegeven te worden om de uiteindelijke match (%) beter te kunnen bepalen. Deze prioriteit kan opgezet worden vanuit de vraagprofielen en de prioriteitenlijsten die de bestemmingsgroepen zelf hebben opgezet.
- Er zijn gedurende dit onderzoek vele bevindingen gedaan met betrekking tot de juridische, organisatorische en financiële mogelijkheden van het plaatsen van een bepaalde tijdelijke functie. Bij het genereren van stap 4, dienen al deze overwegingen meegenomen te worden. Door alle bevindingen in een tabel te plaatsen, kunnen de gevolgen van bepaalde keuzes gemakkelijker worden opgezocht. Dit maakt het ook mogelijk het model softwarematig uit te werken. De tabellen kunnen in dit geval achter de gemaakte keuzes gehangen worden.
- Stap 4 kan opgedeeld worden in twee delen. Allereerst dienen de mogelijkheden van het gebouw met betrekking tot tijdelijke verhuur omschreven te worden (zoals de juridische en technische staat) waarna per bestemmingsgroep een aanvulling gegeven wordt. Zo worden alle punten in een overweging meegenomen en wordt voorkomen dat bij het bekijken van de aparte bestemmingen bepaalde bevindingen overgeslagen en niet meegenomen worden.
- In het advies voor de Cereol fabriek wordt een combinatie van diverse functies genoemd als een mogelijke oplossing. Dit is maar gedeeltelijk uit het model te halen. Een voorbeeld hiervan is een recreatieve functie die aangeeft dat er te weinig horeca is, maar combinaties zijn niet direct uit het model af te leiden.

7 Conclusies & aanbevelingen

Ter afsluiting van dit onderzoek worden de conclusies en aanbevelingen gegeven. Bij de conclusies wordt gekeken hoe en of er een antwoord is gevonden op de probleem- en doelstelling. Uit de bevindingen en evaluatie van het onderzoek worden aanbevelingen gedaan met betrekking tot aanpassingen en uitbreidingen voor eventueel vervolgonderzoek.

7.1 Conclusies

Dit onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van het veranderende besef met betrekking tot industrieel erfgoed. Deze gebouwen nemen in de hedendaagse marktontwikkelingen een steeds belangrijkere positie in. Ruimte moet 'opnieuw' gebruikt worden om aan de groeiende ruimtevraag te kunnen voldoen. Ook bieden deze gebouwen een grote toegevoegde waarde aan gebiedsontwikkelingen. Ze geven gemeenten, ontwikkelaars en andere betrokkenen een mogelijkheid zich te onderscheiden waarbij voldaan kan worden aan de veranderende vraag uit de markt. Hierin is te zien dat een consument zich wil onderscheiden van de massa, graag wil wonen en werken in karakteristieke panden en ook bereid is daar extra voor te betalen. De probleemstelling van het onderzoek zoals deze is weergegeven in hoofdstuk één, is als volgt:

Op welke manier kan een tijdelijke invulling in industrieel erfgoed een meerwaarde creëren voor een ontwikkelaar en dient hierbij een link gelegd te worden met de definitieve herbestemming?

De hierbij geformuleerde doelstelling is:

Het opzetten van een beslissingsondersteunend model waarmee wordt bepaald binnen welke randvoorwaarden een tijdelijke invulling succesvol kan zijn, als onderlegger voor strategiebepaling van een ontwikkelaar.

Door literatuurstudie en praktijkonderzoek is getracht antwoord te geven op deze vraag en de geformuleerde deelvragen waarbij de gevonden criteria zijn vertaald in een Beslissingsondersteunend model Tijdelijke verhuur Industrieel Erfgoed (BTI-model).

Herbestemming is een actueel onderwerp. Door marktontwikkelingen komen veel gebouwen leeg te staan terwijl ze het einde van hun technische levensduur nog niet bereikt hebben. Een duidelijk voorbeeld hiervan zijn kantoorpanden. Een voordeel bij deze gebouwen is dat ze relatief gelijk zijn in opbouw en constructie en vaak worden herbestemd tot woningen, die ongeveer diezelfde structuur bezitten. Dit is een gemis bij industrieel erfgoed. De grote diversiteit in bedrijfstakken en de ontwikkeling hiervan in Nederland, heeft voor vele verschillende typen gebouwen gezorgd met eigen karakteristieken, die allen door de maatschappij op een andere manier gewaardeerd worden. Uit dit onderzoek is gebleken dat in essentie de vormgeving van industrieel erfgoed direct is af te leiden uit de functie waarvoor ze oorspronkelijk gebouwd zijn. Via een aantal basiskarakteristieken zijn de gebouwen te omschrijven. Alle panden zijn te herleiden tot vier hoofdtypen: pakhuizen, silo's, fabrieken en bedrijfshallen. In dit onderzoek is voor elk type een gebouwprofiel opgezet met hierin de kenmerken, voor- en nadelen, mogelijkheden en meest voorkomende ligging weergegeven. Deze profielen (opgezet in hoofdstuk twee) kunnen een ontwikkelaar een eerste houvast bieden bij de herbestemming en de hierbij te voeren strategie.

Het proces waar men mee te maken krijgt bij een tijdelijke herbestemming verschilt, gekeken naar de fasen die doorlopen moeten worden en de randvoorwaarden waarbinnen gewerkt dient te worden, niet veel van een definitieve herbestemming. Het industriële erfgoed en het tijdelijke aspect op zich, zorgen voor extra voorwaarden die in het kader in hoofdstuk vier omschreven zijn. Hierbij zijn de juridische, organisatorische en financiële aspecten aangehaald. Over een bepaald aantal zaken dient wel duidelijkheid te zijn alvorens men kan gaan nadenken over een tijdelijke invulling. Uit het kader komen vier vragen naar voren waarvan de ontwikkelaar de antwoorden duidelijk voor ogen moet hebben alvorens aan een tijdelijke herbestemming te beginnen.

1. Welke rol gaat het industriële erfgoed spelen in de totale gebiedsontwikkeling?
2. Is het gebouw onderdeel van een grotere herstructurering of staat het op zichzelf?
3. Wat zijn de huidige technische mogelijkheden van het pand (expertiserapportage)?
4. Per wanneer is de ruimte in het gebouw beschikbaar en voor hoe lang?

Wanneer de antwoorden zijn dat het industriële erfgoed als aanjager voor het totale plan gebruikt gaat worden, het onderdeel uitmaakt van een grotere gebiedsontwikkeling, het in zijn huidige staat direct te gebruiken is voor een nieuwe functie (voornamelijk technische staat) en het per direct beschikbaar is voor minimaal twee jaar, dan kan een tijdelijke invulling verantwoord worden (voornamelijk op financieel gebied). *De meerwaarde van tijdelijkheid is namelijk alleen te zien, wanneer het pand en zijn invulling over de grens van tijdelijkheid worden gezien binnen het samenspel met de panden en ontwikkelingen in de omgeving.*

Wanneer op basis hiervan besloten wordt het pand tijdelijk in te gaan vullen, komt het keuzevraagstuk met betrekking tot bestemming en strategie naar voren. Belangrijke vragen voor de ontwikkelaar in deze fase zijn:

1. Is er speling tussen de tijdelijke periode en het moment van definitieve herbestemming?
2. Ligt de definitieve functie voor het gebouw al vast?
 - Zo nee, gaat de tijdelijke functie dienen als concept om verschillende mogelijkheden te testen?
 - Zo ja, wordt er een link gelegd tussen de tijdelijke en definitieve invulling en op wat voor manier dan (in proces/tijd, functie en/of gebied)?

Een globale en snelle indicatie kan hiervoor verkregen worden door het gebruiken van het Beslissingsondersteunende model Tijdelijke verhuur Industrieel erfgoed (BTI-model), ontwikkeld in dit onderzoek. In het model wordt het aanbod beschreven en het kader geschetst (zowel juridisch, organisatorisch als financieel) waarbinnen de tijdelijke invulling vorm dient te krijgen. Door dit af te zetten tegen de voor de verschillende bestemmingsgroepen geformuleerde vraagprofielen in dit onderzoek, kan bepaald worden welke doelgroep het meest geschikt is voor het pand en de locatie waarbinnen het gelegen is. De mogelijkheden en beperkingen van het gebouw samen met de nieuwe functie worden verduidelijkt, plus de consequenties die dit heeft voor de strategie en het beheer voor de ontwikkelaar.

De opbouw van het model staat weergegeven in paragraaf 6.2 en bestaat uit vier stappen. In stap 1 vult de ontwikkelaar alle aspecten in met betrekking tot zijn aanbod. Hierbij wordt gekeken naar het gebouw, de locatie waar het gelegen is, het proces wat de ontwikkelaar gaat doorlopen samen met de schaal van de herbestemmingsopgave en het kader waarbinnen de ontwikkelingen plaats moeten vinden. Deze gegevens worden vergeleken met de vraagprofielen die in dit onderzoek zijn opgesteld voor diverse bestemmingsgroepen. De manier waarop dit gebeurt staat weergegeven in bijlage 12. Op basis hiervan wordt in stap 3 in een percentage de score van een bepaalde bestemminggroep gegeven waarna in stap 4 de redenen voor deze score worden vermeld op zowel juridisch, technisch, financieel en organisatorisch gebied. In het laatste gedeelte wordt een adviesrapportage gegeven gebaseerd op zowel de match met de vraagprofielen als overige bevindingen die naar voren gekomen zijn in dit onderzoek. Het model is geschikt om snel een globale indicatie van een bestemmingsgroep te verkrijgen en de consequenties die een bepaalde keuze voor tijdelijke invulling heeft voor de ontwikkelaar.

Als laatste dient nog gezegd te worden dat uit het onderzoek is gebleken dat de panden een dusdanige kwaliteit bezitten, dat ze niet alleen meerwaarde voor een gebied hebben na een definitieve herbestemming, zoals dat nu nog gedacht wordt. Door het doen van gedegen onderzoek kan ook tijdens een tijdelijke invulling zeker een meerwaarde gecreëerd worden welke tot uiting komt in een waardevermeerdering voor het omliggende vastgoed, een kwaliteitsimpuls aan een omgeving en een gebiedsontwikkeling en een waardevermeerdering van de uiteindelijke definitieve functie die in het gebouw komt te zitten.

7.2 Aanbevelingen

Voor de typering van industrieel erfgoed zijn in dit rapport vier verschillende gebouwprofielen opgezet, waarbinnen de grote diversiteit aan gebouwtypen wordt opgevangen. Na verder praktijkonderzoek, waarbij verschillende al dan niet herbestemde industriële complexen bekeken kunnen worden, kan het profiel gedetailleerder worden opgezet. Door een uitgebreidere categorisering kunnen extra kenmerken/eigenschappen naar voren komen. Hierbij wordt voornamelijk gedoeld op de technische, bouwfysische en constructieve aspecten.

De opgezette locatieprofielen zijn gebaseerd op algemene factoren als ligging, bereikbaarheid en de dichtheid en diversiteit van aanwezige functies en voorzieningen. Wanneer bekend is welke functie gewenst is in het gebouw (zowel tijdelijk als definitief) kan deze globale indeling aangevuld worden met functiespecifieke locatie-indelingen. Een aantal voorbeelden hiervan staat al weergegeven in paragraaf 5.4.6. Op deze manier kan er een duidelijker beeld geschetst worden met betrekking tot de zaken waaraan een bepaald type bestemming behoefte heeft om hier directer op in te kunnen spelen.

Bij het verwerken van de enquête zijn verschillende problemen opgetreden (omschreven in paragraaf 5.5.1). Het aantal respondenten was laag. Door het onderwerp uitgebreider toe te lichten in een bijbehorende informatiefolder kunnen meer mensen enthousiast gemaakt worden. Door de vragenlijst uit te breiden of aan te passen aan de situatie waar men mee te maken heeft, kan gedetailleerder naar informatie gevraagd worden. Door het op een andere manier stellen van de vragen kan de enquête geschikt gemaakt worden voor andere betrokkenen in het proces zoals beleggers, projectontwikkelaars en investeerders. Wanneer door hen aangegeven wordt waar zij de problemen en nadelen zien, kan in een beginfase van het proces al naar constructieve oplossingen gezocht worden om de uiteindelijke voordelen en mogelijkheden te maximaliseren. Wanneer gegevens verkregen uit de enquête worden verwerkt door middel van een speciaal daarvoor ontwikkeld statistisch softwareprogramma kan de betrouwbaarheid en nauwkeurigheid worden verhoogd. Ook kunnen door het programma verbanden worden gelegd tussen de verschillende antwoorden en de diverse respondenten.

De financiële haalbaarheid is in dit onderzoek genoemd als in de meeste gevallen dé cruciale factor die de keuze om een gebouw al dan niet (tijdelijk) te herbestemmen bepaalt. De financiële component is in dit onderzoek niet uitgewerkt. Er is een kader geschetst waarmee rekening gehouden dient te worden bij een tijdelijke invulling. De verschillen in waardering van industrieel erfgoed en andere gebouwen en tussen tijdelijke en definitieve herbestemming zijn aangehaald. De financiële consequenties van een tijdelijke invulling moeten verder bekeken worden om een gekozen strategie te ondersteunen. Hierbij kan een schatting gemaakt worden van de directe meerwaarde (in euro's) die dit heeft voor de uiteindelijke definitieve functie en omliggend vastgoed.

Als laatste wordt de opzet van het BTI-model nog aangehaald. In dit onderzoek is gekozen niet de nadruk te leggen op een 'werkend' model wat automatisch de gevolgen van een vraag/aanbod match doorrekent. In hoofdstuk 6 is de opbouw van het model weergegeven welke door het bespreken van een voorbeeldproject nader is toegelicht. Hieruit is naar voren gekomen dat er naast de vertaling van de informatie in dit onderzoek naar de profielen (gebouw, locatie ne vraag) veel meer bevindingen zijn gedaan met betrekking tot juridische, financiële en organisatorische aspecten van tijdelijke invulling van industrieel erfgoed. Door dit beter te categoriseren in tabellen, kunnen ze gemakkelijker bij een overweging meegenomen worden. Daarnaast dient in de laatste stap bestaande uit de adviesrapportage, een scheiding gemaakt te worden tussen een algemene aanbeveling en opmerkingen met betrekking tot de aparte bestemmingsgroepen. Combinatiemogelijkheden kunnen niet direct uit het model gehaald worden. Hiervoor zou het nog aangevuld kunnen worden met het model van Hek (2004) die zich juist richt op deze combinaties van functies.

Met behulp van geavanceerde software programma kunnen achter de vragenlijst zoals die nu weergegeven is, verschillende bladen met formules en gegevens gehangen worden waardoor de stappen 3 en 4 in het model automatisch worden gegenereerd. Het model is in dit onderzoek niet bekeken door experts. Dit dient te gebeuren om een totaaloverzicht te verkrijgen en er zeker van te zijn dat alle aspecten de revue passeren.

8 Literatuurlijst

8.1 Boeken en afstudeerverslagen

- **Aalst, I. van - Harms, E. (april 2006)** 'Wie probeert te plannen, weet zeker dat het niet gaat lukken'
Real Estate Magazine, Arko Uitgeverij Nieuwegein
- **Agricola, E. (augustus 2003)** 'Cultuurgeld moet ingezet als beloning voor kwaliteit'
Artikel themanummer Vitale Stad, KEI, Den Haag
- **Baalman, D. (oktober 2004)** 'Stukken en brokken: silo's in Overijssel'
Team Communicatie, Provincie Overijssel
- **Baarda, D.B. - Goede, M.P.M. de (1998)** 'Kwalitatief onderzoek'
Stenfert Kroese, Houten
- **Beerda, K. (1993)** 'Herbestemming van monumentale bedrijfscomplexen'
- **Beers, B.J.L. van (2004)** 'Nieuw licht in Eindhoven, onderzoek naar de herbestemmingsmogelijkheden van industrieel erfgoed'
Afstudeerscriptie TU Delft, Delft
- **Beukering, C.A.J. (2005)** 'Vastgoedmanagement'
SDU uitgevers, Den Haag
- **Binnerts, B. (maart 2005)** 'Het ontwikkelproces van tijdelijke studentenhuisvesting'
Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven
- **Buck Consultants International (mei 2004)** 'Cultureel erfgoed voor en door de vastgoedmarkt'
Projectbureau Belvedere, Nijmegen
- **Dienst Wonen Amsterdam (november 2005)** 'Stedelijke vernieuwing en woonbeleid - tijdelijke verhuur'
Gemeente Amsterdam, Amsterdam
- **Dinteren, J. van & Boetes, H.L. (2005)** 'Cultureel erfgoed en vastgoed: the fool on the hill'
Real Estate Magazine, Arko Uitgeverij BV Nieuwegein
- **Doevendans, C.H. (2000)** 'Stad en samenleving'
Martinus Nijhoff uitgevers, Groningen
- **Doremalen, H. (maart 1993)** 'Pieter van Dooren en Tilburg'
Tilburg, tijdschrift voor geschiedenis, monumenten en cultuur, Tilburg
- **Florida, R. (2004)** 'The Rise of the Creative Class'
The Perseus Book Group, USA Edition
- **Gehner, E. (2003)** 'Risicoanalyse bij projectontwikkeling'
Department Real Estate and Housing, TU Delft
- **Geraedts, R.P. & Voordt, D.J.M. van der (oktober 2003)** 'Good buildings drive out bad buildings'
Afdeling 'Real estate and housing', TU Delft
- **Hek, M. (2004)** 'Herbestemmingswijzer; herbestemming van bestaand vastgoed'
Publicatiebureau Bouwkunde Technische Universiteit Delft, Delft
- **Hildebrand P.G. de Boer (1995)** 'Oude fabrieken, nieuwe functies: herbestemming industrieel erfgoed'
PIE, Zeist
- **Hoebergen, J. P. (2005)** 'Urban discoveries in industrial heritage'
Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven
- **Hofman, H. - Maussen, S.J.E. - Smeets, J.J.A.M. (april 2000)** 'Vastgoedbeheer 1'
Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven
- **Hogg, A. (2003)** 'Conducting Online Research'
Burke Interactive
- **Hol, F. - Karsijns, N. (2003)** 'Nieuwe wijn in oude zakken'
Groepsproject Planologie, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen

- **Jaske, J.C.N.W. (september 1997)** 'Succes- en faalfactoren bij de herbestemming van industrieel erfgoed'
Afstudeerscriptie SBV, 's-Hertogenbosch
- **Kappelhof, T. (1981)** 'Industriële Archeologie, een terreinverkenning'
Mandarijn, Gorinchem
- **Kloosterman, R. - Harms, E. (april 2006)** 'Wie probeert te plannen, weet zeker dat het niet gaat lukken'
Real Estate Magazine, Arko Uitgeverij Nieuwegein
- **Klamer, A. - Harms, E. (april 2006)** 'Wie probeert te plannen, weet zeker dat het niet gaat lukken'
Real Estate Magazine, Arko Uitgeverij Nieuwegein
- **Keeris, W.G. (2001)** 'Vastgoedbeheer Lexicon; begrippen, omschrijving, toelichting'
Wolters-Noordhoff, Groningen
- **KEI Kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing (2003)** 'Samenwerkingsconstructies in de herstructurering'
KEI en Ministerie van VROM, Den Haag
- **Klaassen, D.J. (juni 2004)** 'Risicomanagement bij de projectontwikkeling'
Afstudeeronderzoek Vastgoed TU/e, Eindhoven
- **Kooistra, F & Gijp, B. van der (februari 2006)** 'De aantrekkelijkheid van vastgoed wordt bepaald door de locatie'
Provada vastgoedjournaal, www.vastgoedjournaal.nl
- **Koops, J.S. (2005)** 'De creatieve industrie: een kans voor Strijp S?!'
Afstudeeronderzoek Vastgoed TU/e, Eindhoven
- **Latham, D. (2000)** 'Creative re-use of buildings'
Donhead Publisher Ltd, Shaftesbury
- **Lamé, F.P.J. (november 2003)** 'Beslissingsondersteunend model hergebruiksinstrumentarium grond'
TNO, Delft
- **Loeff, K. (oktober 2004)** 'Silogebouwen van graan- en veevoederbedrijven in Nederland'
Team Communicatie, Provincie Overijssel
- **Middelhoven (2006)** 'Huurecht'
Uitgave cursusmateriaal, Rosmalen
- **Nauta, H. (2003)** 'Online onderzoek een betrouwbaar alternatief'
Afstudeerscriptie economische geografie universiteit Utrecht, Utrecht
- **Nelissen, N.J.M. (1999)** 'Herbestemming van grote monumenten: een uitdaging'
Stichting Pandenbank Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch
- **Neprom (2000)** 'Werken aan ruimtelijke ontwikkeling'
In het kader van het 25 jaar Neprom.
- **Nijhof, E. (1996)** 'Industrieel erfgoed, Nederlands monumenten van industrie en techniek'
Teleac, Utrecht
- **Nijhof, P. - Schulte, E. (1994)** 'Herbestemming industrieel erfgoed in Nederland'
Walburg Pers. Zutphen
- **Nijhof, P. (december 2004)** 'Het verleden wegpoetsen om het te behouden'
Blauwe Kamer. Stichting Lijn in Landschap, Wageningen
- **Nooijen, M.H.F. (2005)** 'Tijdelijk wonen in een kantoorgebouw? Een onderzoek naar de mogelijkheden van tijdelijke herbestemming van leegstaande kantoorgebouwen naar woongebouwen voor starters Het verleden wegpoetsen om het te behouden'
Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven
- **Ministeries: VROM, OCW, LNV en V&W (juli 1999)** 'Nota Belvedere'
VNG uitgeverij, Den Haag
- **Ministerie van VROM (februari 2005)** 'Dynamiek van Stedelijke Milieus 1996 - 2002'
Onderzoeksinstituut OTB Technische Universiteit Delft & Universiteit Utrecht, Delft
- **Ministeries: VROM, OCW, LNV en V&W (februari 2006)** 'Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling - deel 4'
VNG uitgeverij, Den Haag

- **Offringa, D. (juni 2006)** 'Geen kopzorgen meer over gebruiksvergunning'
Heijmans Intranet, Leeuwarden
- **Peterse, M. (juni 2001)** 'De projectontwikkelaar en duurzame woonmilieus, wat zijn de mogelijkheden?'
Afstudeeronderzoek Vastgoedbeheer TU/e, Eindhoven
- **Ratingen, B. (april 2006)** 'Ik zie ik zie wat jij niet ziet'
Real Estate Magazine, Arko Uitgeverij Nieuwegein
- **Regeer, W. (december 2005)** 'Mottenballenregeling voor gebouwen'
Afstudeerverslag Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven
- **Schalkwijk, M. (1999)** 'Het financiële aspect bij herbestemmen van industrieel erfgoed: een analysemodel ter ondersteuning van de herbestemmingsfunctiekeuze'
Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven
- **Schulte, E. (maart 1997)** 'Herbestemming gebouwen: toegespitst op de jongere bouwkunst met in het bijzonder industrieel erfgoed'
Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven
- **Smeets, S.J.P.J. (2004)** 'Monument & rendement, de invloed van monumentenstatus op de waarde v/e woning'
Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven
- **Stratton, M. (2000)** 'Industrial Buildings - Conservation and regeneration'
E&FN Spon, Londen
- **Urhahn, G.G. & Bobic, M. (1994)** 'A pattern image: tool for quality urban planning'
Uitgeverij THOTH, Bussum
- **Velde, A.J. ter (1999)** 'Een nieuwe toekomst voor de historie; herbestemmingmethode voor een betere afstemming van vraag en aanbod van monumentale gebouwen'
Technische Universiteit Eindhoven afstudeerverslag, Eindhoven
- **Verwey, M.H. (augustus 2001)** 'Design and Build voor de ontwikkelende belegger'
Afstudeerscriptie Postdoctorale opleiding Vastgoed- en Beleggingskunde, Eindhoven
- **Voordt, D.J.M. van der & Wegen, H. (2000)** 'Architectuur en gebruikswaarde'
Uitgeverij Thoth, Bussum
- **Woestenburg, M. - Bijl, R. van der (december 2004)** 'Cultureel opdrachtgeverschap is schaars in Nederland'
Blauwe Kamer, Stichting Lijn in Landschap, Wageningen
- **WPM (april 2001)** 'Beleidsvisie Europastaete te Utrecht'
WPM Kantoormanagement, Utrecht

8.2 Internet

- Stichting Erfgoed Actueel www.erfgoedactueel.nl
- Redres Herontwikkeling www.redres.nl
- Projectbureau Belvedere www.belvedere.nu
- Federatie Industrieel Erfgoed Nederland FIEN www.industrieel-erfgoed.nl
- Rijksdienst van de Monumentenzorg www.monumentenzorg.nl / www.rdmz.nl
- Westergasfabriek BV www.westergasfabriek.nl
- Stichting Monumenten.nl www.monumenten.nl
- Webportaal Conserf www.conserf.nl
- Samenwerkingsverband Gebruiksvergunning www.gebruiksvergunning.nu
- Nationale maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed www.boei.nl
- Inbo adviseurs, stedenbouwkundigen, architecten www.inbo.com
- Ministerie van VROM www.vrom.nl
- Kennisbank Rabobank www.rabobankgroep.nl/kennisbank
- Kamer van Koophandel www.kvk.nl
- Stabien www.stabien.nl

8.3 Artikelen

Diverse artikelen zijn gelezen om een algemeen idee te vormen van industrieel erfgoed en haar rol in de maatschappij.

- **Bedrijfsrapportage (juli/augustus 1999)** 'Het pand en de plek – Gevoelswaarde drijft prijs omhoog'
Vastgoed Magazine, Amsterdam
- **Bijsterveld, K. (augustus 2004)** 'Strijp S in Eindhoven: een kansrijke PPS'
Building Business, Amsterdam
- **Bijsterveld, A. (januari 2005)** 'Nieuwe bestemming vaak beter dan slopen'
Eindhovens Dagblad, Eindhoven
- **Harms, E. (nummer 8 in 2000)** 'Herbestemming Industrieel Erfgoed: het verhaal moet blijvend verteld worden'
Real Estate Magazine, Arko Uitgeverij BV Nieuwegein
- **Harms, E. (nummer 8 in 2000)** 'We weten het verleden meer te waarderen'
Real Estate Magazine, Arko Uitgeverij BV Nieuwegein
- **Klaver, G. (mei 2006)** 'Toekomst voor een chocoladefabriek'
PropertyNL Magazine, Amsterdam
- **Roso, M. (augustus 2003)** 'Winst is geen primair doel'
PropertyNL Magazine, Amsterdam

8.4 Interviews

- Ambtenaar Gemeente Ede Project Enka terrein
- Projectontwikkelaar MAB Project Westergasfabriek
- Gebiedsontwikkelaar Fortis Vastgoed Project Enka terrein
- Directeur DNC Vastgoed Project Strijp S
Bezoek Lichttoren Eindhoven
- Regiodirecteur Heijmans Vastgoed Project Plan Pakhuysen
- Projectcoördinator MAB Project Wetsergasfabriek
- Business developer WPM Winkels in erfgoed
- Directeur Bei Lei Communication Horeca in erfgoed

8.5 Conferenties

◦ **4e jaarcongres herbestemming industrieel erfgoed (21 september 2005)**

Enka-terrein, Ede

Sprekers:

- Drs. U.F. Hylkema, directeur Hylkema Consultants
- Drs. K. Loeff directeur Advies- en onderzoeksbureau Karel Loeff Architectuurhistorie
- Dhr. F. Catau directeur woningcorporatie De Woonplaats
- Dhr. J.B. Benraad directeur Stadswonen
- Ir. J.W. Andriessen projectmanager BOEi
- Dhr. P. Lommen beleidsmedewerker gemeente Ede
- Dhr. A. Boon directeur BOEi
- Drs. S.M. Quint adjunct-directeur AM Wonen
- Ir. P.E. Hoeke lid monumentencommissie
- Drs. J.C. van 't Hof hoofd regio Noord-Oost Rijksdienst voor de Monumentenzorg

◦ **Conference of Revitalisation of Industrial heritage (18 - 19 mei 2006)**

Hart van Zuid, Hengelo

Sprekers:

- Mr. J.B. Nieuwenhuizen Project director Hart van Zuid
- Drs. F.A.M. Kerckhaert Mayor of Hengelo
- Mr. P. Nijhof National coordinator Industrial Heritage at the NL Department for conservation
- Mr. D.H. Baalman Oversticht
- Drs. E.J. Krouwel member of the Hart van Zuid supervising team
- Mr. E. Verhagen Westergasfabriek Amsterdam
- Mr. E. Sargent Batchelor of Arts, Royal Institute of British Architects, Member of the Institute of Historic Building Conservation.
- Mr. A. Gray Head of Environmental Regeneration Torfaen County Borough
- Mr. T. Zügel Stuttgart
- Mr. A. Boer Cultural entrepreneur, director of the Twents Techniekmuseum HEIM
- Mr. F. Kurvers Project director Van Wijnen NV

◦ **Erfgoeddag afdeling Design & Development Heijmans Vastgoed (30 mei 2006)**

Verkadefabriek, 's-Hertogenbosch

Sprekers:

- Dhr. Hilbert-Jan Kuijer DHV 'constructeur herbestemming Verkadefabriek'
- Dhr. Henk van Laarhoven Henket & partners architecten 'architect herbestemming Verkadefabriek'
- Noortje Goossens Afstudeeronderzoek industrieel erfgoed
- Lonneke Wijnhoven Heijmans 'kwaliteit van authenticiteit in nieuwbouwconcepten'

8.6 Figurenlijst



002799086

Figuur 1	Eerste gedeelte vraagprofiel woonconsument
Figuur 2	Artikel Vastgoedmarkt juli 2006 'Herontwikkelen van oude gebouwen in stad wordt trend'
Figuur 3	Voorbeeld tijdelijke invulling: Westergasfabriek
Figuur 4a	Heijmans project Industrieel Erfgoed: Cereolterrein, Oog in Al, Utrecht
Figuur 4b	Heijmans project Industrieel Erfgoed: Oostenburgereiland, Amsterdam
Figuur 5	Plan van Aanpak
Figuur 6	Sloop textiel fabriek Pieter van Dooren, Tilburg: Besef tot behoud groeit
Figuur 7	Tijdlijn met ontwikkelingen binnen het besef tot behoud
Figuur 8	Nederlandse bedrijvigheid: specialisaties binnen regio's
Figuur 9	Momenteel gehanteerde indelingen voor Industrieel Erfgoed
Figuur 10	Sfeerbeelden vier hoofdtypen Industrieel Erfgoed
Figuur 11	Voor- en nadelen per hoofdtype Industrieel Erfgoed
Figuur 12	Momenteel gehanteerde indelingen voor locaties: op basis van uitgangspunt
Figuur 13	Opgezette locatietypering voor onderzoek
Figuur 14	Gesloopte gebouwen: na onderzoek tot behoud
Figuur 15	Gebouwcriteria BTI-model
Figuur 16	Gebouwprofiel industrieel erfgoed
Figuur 17	Locatiecriteria BTI-model
Figuur 18	Locatieprofiel
Figuur 19	Procescriteria BTI-model
Figuur 20	Herbestemming graansilo Korthals Altes, Amsterdam: teveel financieel gedacht
Figuur 21	Herontwikkeling of herbestemming? Twee praktijkvoorbeelden
Figuur 22	Voor- en nadelen bij de verschillende vormen van behoud van een gebouw
Figuur 23	Voorbeelden per schaalniveau van een herbestemming
Figuur 24	Schema ter verduidelijking relatie strategie, rol erfgoed en tijdelijke invulling
Figuur 25	Voorbeeld verkeerde balans tussen behoud en nieuwbouw: Céramique-terrein, Maastricht
Figuur 26	Schema OHG model geïntegreerd in het bouwproces
Figuur 27	Fasen OHG-model
Figuur 28	Analysemodel herbestemming industrieel erfgoed van Schalkwijk
Figuur 29	Analysemodel herbestemming van Van Tienen
Figuur 30	Herbestemmingsmodel van Hek
Figuur 31	Onderzoeksfasen tijdelijk herbestemmingsproces
Figuur 32	Onderzoek Beerda naar herbestemmingsvoorbeelden
Figuur 33	Spraakmakende voorbeelden van Duits en Engels herbestemd Industrieel Erfgoed
Figuur 34	Bandbreedte keuzemogelijkheden (spanningsvelden herbestemmingsproces)
Figuur 35	Schaal- en procescriteria BTI-model
Figuur 36	Organisatorische criteria BTI-model
Figuur 37	Tijdelijke invulling Enka-terrein
Figuur 38	Voor- en nadelen van het hebben van een Monumentenstatus
Figuur 39	Actoren en hun relaties in het herbestemmingsproces
Figuur 40	Bewonersorganisatie 'Open Oog' herbestemming Cereol-terrein, Utrecht
Figuur 41	Voorbeeld samenwerkingsvorm bij gebiedsherstructurering: Strijp S te Eindhoven
Figuur 42	Voorbeeld exploitatieopzet
Figuur 43	Juridische criteria BTI-model
Figuur 44	Organisatorische criteria BTI-model
Figuur 45	Financiële criteria BTI-model
Figuur 46/47	Methoden kwaliteitsbeoordeling
Figuur 48	Indeling bestemmingsgroepen voor praktijkonderzoek

Figuur 49	Verdelingen respondenten kantoororganisaties
Figuur 50	Respondentenanalyse
Figuur 51	Opbouw deel B enquête - Kwaliteitanalyse
Figuur 52	Respondenten praktijkonderzoek
Figuur 53	Gemiddelden aspecten 'boven gemiddeld belangrijk' per kwaliteit, per bestemmingsgroep
Figuur 54	Gebouwvoorkeur totaal aan respondenten
Figuur 55	Locatievoorkeur totaal aan respondenten
Figuur 56	Vestigingsfactoren startende ondernemingen (Kamer van Koophandel)
Figuur 57	Prioriteiten creatieve sector
Figuur 58	Vraagprofiel: kwaliteitsaspecten, gebouw en locatie
Figuur 58	Opvallende prioriteiten binnen kwaliteitswensen bestemmingsgroepen
Figuur 60	Vraagprofiel: situering, ruimtegrootte, kwaliteitsniveau en tijdelijke verhuur
Figuur 61	Vraagprofiel: extra redenen situering, voor- en nadelen
Figuur 62	Vraaggerichte criteria BTI-model
Figuur 63	Gebouwprofiel herhaling
Figuur 64	Locatieprofiel herhaling
Figuur 65	Vraagprofielen herhaling
Figuur 66	BTI-model opzet
Figuur 67	Stap 1 (gebouwtypologie) BTI-model
Figuur 68/69	Stap 1 (locatietypologie) BTI-model
Figuur 70	Stap 1 (schaal/proces) BTI-model
Figuur 71	Stap 1 (kader) BTI-model
Figuur 72	Stap 3 (mate van geschiktheid) BTI-model
Figuur 73	Stap 4 (adviesrapportage) BTI-model
Figuur 74	Plangebied Cereol-fabriek te Utrecht
Figuur 75	Verhouding behoud en nieuwbouw binnen herstructurering Cereol terrein
Figuur 76	Stap 3 BTI-model Cereol fabriek

8.7 Bijlagenlijst

Bijlage 1	-	Organisatie Heijmans en Design & Development
Bijlage 2	-	Ontwikkelingen binnen het gebied Industrieel Erfgoed
Bijlage 3	-	Momenteel gehanteerde indelingen Industrieel Erfgoed
Bijlage 4	-	Typen industrieel erfgoed
Bijlage 5	-	Locatie-indelingen naar uitgangspunt
Bijlage 6	-	Succes- en faalfactoren uit praktijkvoorbeelden
Bijlage 7	-	Charter van Venetië
Bijlage 8	-	Wetgeving betreffende een gebruiksvergunning
Bijlage 9	-	Aspecten VKM-checklist
Bijlage 10	-	Enquête bestemmingsgroepen voor tijdelijke verhuur industrieel erfgoed
Bijlage 11	-	Resultaten enquête per bestemmingsgroep
Bijlage 12	-	Toelichting BTI-model stap 3 en 4
Bijlage 13	-	Cereol fabriek te Utrecht - Case BTI-model

Postbus 90159
5600 RM Eindhoven
Tel: 040 - 247 22 24



200612162

