

WERKWIJZER HERBESTEMMING ERFGOEDENSEMBLES

TOEPASSING INSTRUMENTENKOFFER

De instrumentenkoffer is bedoeld ter inspiratie. Het zijn adviezen en aanbevelingen met betrekking tot instrumenten, die nu al worden gebruikt (in Limburg of elders) of die als kans aangereikt worden om toe te passen. De uitgebreide instrumentenkoffer met 25 instrumenten is opgenomen in de rapportage 'Erfgoedensembles in Zuid-Limburg' (2019) en is ingedeeld in vijf relevante categorieën:

- » Kennis ontwikkelen en verspreiden
- » Beleidsruimte bieden voor goede ontwikkelingen
- » Eigenaarschap en gebruik
- » Financieel (subsidies en fondsen)
- » Verbinden en verleiden van partijen

Vraag of aanbod » Ga ook na of u redeneert vanuit de aanbodkant (wat kan in dit pand, bij dit ensemble?) of vanuit de vraagkant (waar is deze functie op zijn plek?). Kunt u een koppeling maken tussen vraag en aanbod?

Schaalniveaus » (uitleg, binnenzijde): Als we kijken naar boerderijen, molens en kastelen/buitenplaatsen/landgoederen als erfgoedensembles, dan valt gelijk op dat er meerdere schaalniveaus relevant zijn. We adviseren om te denken in vier primaire schaalniveaus: 1. Gebouwen, 2. Erfgoedensembles, 3. Landschappelijke Zone, 4. (EU)Regio.

Naar een haalbaar plan » Hoe ziet de financiering eruit (inclusief planvorming; restauratie; herbestemming, etc.)? Welke ontwerp is nodig (gebouw, stedenbouwkundig, landschap)? Hoe ziet de planning van de beoogde transformatie eruit? Welke instrumenten zijn op enig moment in het proces noodzakelijk en/of wenselijk om het proces om te komen tot herbestemming te versnellen? De instrumentenkoffer kan hierbij een hulpmiddel vormen.

Perspectieven » Niet elk instrument is voor elke stakeholder even interessant. Daarom is het verstandig van te voren na te gaan vanuit welk perspectief u werkt en wat de uitgangspunten en behoeften zijn. Binnen de instrumentenkoffer onderscheiden we drie hoofdperspectieven:

1. eigenaren/initiatiefnemers,
2. overheden,
3. marktpartijen.

Daarnaast is de 'omgeving', de grotere gemeenschap een belangrijke actor binnen herbestemmingsprocessen.

Het herbestemmingsproces is complex en blijft maatwerk en mensenwerk. Combineer instrumenten, bedenk samen met andere stakeholders nieuwe instrumenten. Wees creatief!

Deze werkwijzer en instrumentenkoffer behoren tot de rapportage 'Erfgoedensembles in Zuid-Limburg. Leegstand en herbestemming van molens, boerderijen, kastelen en buitenplaatsen' (Gelders Genootschap/Provincie Limburg, 2019).

Tip » Kijk ook eens naar voorbeeldinstrumenten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, zoals in het themadossier *Erfgoed en krimp*.

De herbestemming van een monument is een complex proces, dat voor elke locatie zijn eigen aanpak kent. De ervaringen en kennis van tal van stakeholders zijn gebundeld in een werkwijzer en een instrumentenkoffer. De werkwijzer is bedoeld om te helpen in het zetten van de juiste **processtappen** om van leegstand tot herbestemming te komen. Er bestaan veel instrumenten die u hierin verder kunnen helpen, maar hoe weet u welk instrument voor u de juiste is? Eigenaren, overheden en marktpartijen gebruiken al jaren soms bewust, soms onbewust verschillende instrumenten toe om een nieuwe bestemming te vinden voor een pand, om grip te krijgen op leegstand in een groter gebied of om het perfecte pand te vinden voor die specifieke functie. De koffer is er voor iedereen die geïnteresseerd is in het voorkomen en aanpakken van leegstand van erfgoedensembles in Zuid-Limburg.

01 De inrichting van het herbestemmingsproces: samenwerking eigenaar & overheid

In de voorbereidende fase (oriëntatie en planvorming) treffen eigenaren, marktpartijen (experts) en overheden elkaar op verschillende momenten. Wie is wanneer nodig om het proces van herbestemming verder te krijgen? Bekijk dit op het niveau van de gebouwen; het erfgoedensemble; de landschappelijke zone en de (EU)Regio (uitleg zie binnenzijde). Plan een vroegtijdig en gezamenlijk bezoek aan de locatie. Hoe vroeger in het proces je met alle belanghebbenden om tafel zit, hoe beter! Schets de verwachtingen over en weer in het proces, leg afspraken vast. Zorg voor één aanspreekpunt bij de gemeente.

02 Kwaliteiten en waarden in beeld

Wat zijn de kwaliteiten en waarden van het erfgoedensemble? Wat weten we over de bouwhistorie, cultuurhistorie en landschapshistorie van het ensemble? Wat is het verhaal achter het erfgoed? Hoe kunnen deze waarden en kwaliteiten benut worden om duurzame instandhouding van het erfgoedensemble te verzekeren? Wat zijn de mogelijkheden en de beperkingen van de locatie? Bekijk dit wederom op het niveau van de gebouwen; het erfgoedensemble; de landschappelijke zone en de (EU)Regio.

03 Problematiek van hergebruik en randvoorwaarden

Wat is de problematiek van de leegstand? Wat heeft de leegstand veroorzaakt en waarom is er momenteel geen nieuwe functie? Speelt er een relatie met thematiek op de andere schaalniveaus? Wie is/zijn probleem(eigenaar)? Wat zijn randvoorwaarden voor herbestemming, zoals restauratie, goede toegankelijkheid, parkeervoorzieningen, etc.? Welke bescherming is geregeld via erfgoedwet en

ruimtelijke plannen. Welke randvoorwaarden volgen uit de ruimtelijke ligging van het monument? Moet rekening gehouden worden met milieutechnische kaders? Is inzicht in de cascoherstelkosten en/of een inspectierapport wenselijk?

04 Wensen van eigenaar (en omgeving)

Welke wensen zijn er? Bij de eigenaar zelf, maar ook in de omgeving en de regio. Kan de eigenaar aansluiten op ontwikkelingen in/behoeften vanuit zijn omgeving/regio? Aansluiten op wensen uit de omgeving kan het draagvlak vergroten of helpen de marktpotentie optimaal te benutten. Wat vinden de partners belangrijk bij de herbestemming ter plekke? Is er een gezamenlijke visie te formuleren ten aanzien van de herbestemming?

05 Kansen & vraagkant in beeld

Op welke wijze kunnen (nieuwe) doelgroepen gestimuleerd/verleid worden om te investeren in herbestemming van het erfgoedensemble? Wat zijn de mogelijkheden voor duurzaamheidsaspecten en klimaataspecten? Op welke wijze kan herbestemming van specifiek erfgoedensemble bijdragen aan de versterking van de leefbaarheid van het Zuid-Limburgse cultuurlandschap?

06 Toepassing instrumentenkoffer: van idee tot uitwerking van een haalbaar plan tot herbestemming van het erfgoedensemble

De instrumentenkoffer is een hulpmiddel om tot feitelijke realisering van de herbestemming te komen. Zie achterzijde van deze folder voor meer informatie over de toepassing.



provincie limburg



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



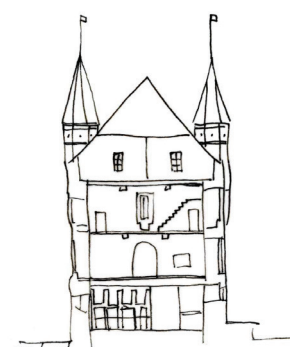
GELDERS
genootschap



Erfgoedensembles in regionaal verband

01 Gebouwen

Het exterieur en interieur van de panden (kasteel/boerderij/molen) zijn een duidelijke weergave van hun oorspronkelijke functie. Bij verlies van deze functie en het zicht op herbestemming, dient de historische gebruiksgeschiedenis meegenomen te worden.



Kasteel
buitenplaats
landgoed



Boerderij



Molen

Herbestemming

Op welke wijze kan een nieuwe functie ingepast worden in de historisch waardevolle gebouwen? Hoe dichtert een nieuwe functie blijft bij de oorspronkelijke functie, hoe kleiner de aantasting zal zijn. Een dynamische waardenstelling kan inzichtelijk maken waar (on)mogelijkheden zijn.

Landgoed Schaloen als voorbeeld

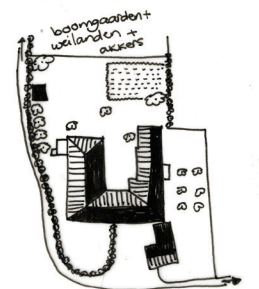
Kasteel Schaloen is privé bezit en wordt bewoond. In de kelders was voorheen een restaurant gevestigd, maar nu staan de kelders al jaren leeg. In de bijgebouwen zijn een brasserie en hotelkamers gerealiseerd. De huidige eigenaar wil verkopen. Potentiële kopers denken aan horeca- of zorgfuncties.

02 Ensemble

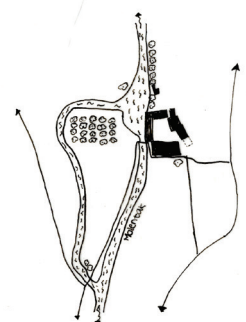
De panden zijn een onderdeel van een ensemble: Het kasteel/landhuis met bijgebouwen, tuin, park, bossen, landerijen en boomgaarden. De boerderij met bijgebouwen, erf, meidoornhagen, boomgaard, tuin en landerijen. De molen met molenaarsgebouw, waterloop, erf, boomgaard en molenbiotoop. Een boerderij of molen kan onderdeel zijn van een landgoed.



Kasteel
buitenplaats
landgoed



Boerderij



Molen

Herbestemming

Herbestemming van de panden raakt ook de rest van het ensemble. Hoe draagt de herbestemming bij aan de versterking van het ensemble? Vaak is parkeren een probleem. Door te kijken naar het gehele ensemble, ook bij meerdere eigenaren, kan beter gekeken worden naar landschappelijke inpassing.

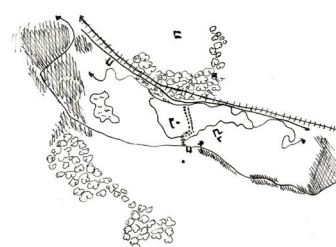
Landgoed Schaloen als voorbeeld

Het ensemble Schaloen bestaat uit kasteel met bijgebouwen, watermolen, voormalige pachtboerderij, voormalige moestuin (nu heemtuin), bossen, wei- en hooilanden langs de Geul, akkergronden, en diverse bijzondere elementen als de Drie Beeldjes en de Kluis. Het ensemble is in eigendom van meerdere eigenaren. Samenwerking is essentieel voor de ontwikkeling van plannen voor het landgoed en herbestemming van het kasteel.

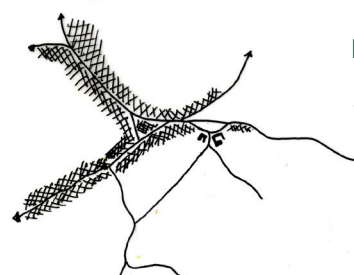
Als we kijken naar boerderijen, molens en kastelen/buitenplaatsen/landgoederen als erfgoedensembles, dan valt gelijk op dat er meerdere schaalniveaus relevant zijn. We adviseren om te denken in vier primaire schaalniveaus: 1. Gebouwen, 2. Erfgoedensembles, 3. Landschappelijke Zone, 4. (EU)Regio. Bij herbestemming is het verstandig op elk schaalniveau stil te staan bij kansen, knelpunten en stakeholders om mee samen te werken.

03 Zone

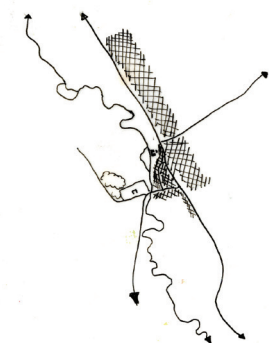
De ensembles liggen in landschappelijke zones: nabij een rivier of doorgaande weg, in samenhang met andere ensembles en met kernen. Doordat ze eeuwenlang onderdeel zijn van de landschappelijke zone, zijn ze een belangrijk, beeldbepalend element.



Kasteel
buitenplaats
landgoed



Boerderij



Molen

Herbestemming

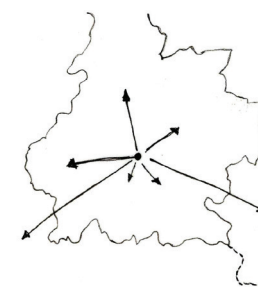
Hoe past een nieuwe functie binnen de zone? Is het een versterking van het aanwezige aanbod of juist een concurrentie? Kan men wellicht samenwerken met eigenaren van andere ensembles? Tevens is het belangrijk te kijken naar de connectie met de weg/rivier/kern: zijn daar wellicht knelpunten of kansen?

Landgoed Schaloen als voorbeeld

Schaloen ligt in een landgoederenzone, samen met kasteel Oost en kasteel Genhoes. Hoe verhouden plannen (horeca en zorgfunctie) zich tot huidige of toekomstige functies in de zone, inclusief de nabijgelegen kernen Valkenburg en Schin op Geul? Welke kansen liggen er binnen de zone?

04 [EU]regio

Elk ensemble, gelegen in Zuid-Limburg, is vanuit historisch én hedendaags oogpunt verbonden aan regionale, nationale en internationale ontwikkelingen.



Herbestemming

Maak inzichtelijk welke huidige kaders relevant zijn voor mogelijke herbestemming, zoals beleid, markt (vraag en aanbod), ruimtelijke plannen en financiële mogelijkheden. Kijk ook naar kansen om op regionaal niveau samen te werken.

Landgoed Schaloen als voorbeeld

Schaloen is zeer centraal gelegen in Zuid-Limburg, midden in het Nationale Landschap. Dat biedt kansen, zoals samenwerking van landgoedeigenaren bij tijdelijke evenementen of het aanboren van de Duitse en Belgische markt. Aanhaken op regionale initiatieven, zoals vanuit NLZL, is raadzaam. Er zijn diverse beleidskaders waar men rekening mee dient te houden. Qua functies is het essentieel te kijken naar soortgelijke voorbeelden binnen de EU-regio (concurrentie of partners?).