

# **DE INVLOED VAN VOORONDERZOEK BIJ HERBESTEMMING & TRANSFORMATIE VAN MONUMENTEN.**

**DE ROL VAN CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK  
IN HET VERGUNNINGEN PROCES**

***AFSTUDEERRAPPORT  
REMY HEIJER, JULI 2014***



## REMY HEIJER

Technische Universiteit Delft,  
Bouwkunde, Real Estate & Housing  
MSc Lab: Real Estate Management

Hoofdmentor: Fred Hobma  
Tweede mentor: Hilde Remøy  
Gecommitteerde: Frank Schnater

Studentnummer: 1514601  
Jacoba van Beierenlaan 67  
2613JB Delft  
+31-625064210  
arheijer@gmail.com







# VOORWOORD

Dit rapport bevat de beschrijving van mijn afstudeeronderzoek binnen het lab Real Estate Management van de faculteit Bouwkunde, TU Delft. Het onderzoek betreft de vraagstukken rondom de uitvoering van de omgevingsvergunning bij de transformatie of herbestemming van monumenten. Hierbij ligt de focus voornamelijk op de rol van het cultuurhistorisch onderzoek in dit proces. Het historisch onderzoek brengt de monumentale waarden van een monument in kaart en dient ter argumentering bij ingrepen in deze waarden.

Dit onderzoek geeft inzicht in de invloed van het historisch onderzoek op de tijd en kosten van een herbestemmingsproces. Daarbij worden aanbevelingen gedaan op basis van de zes onderzochte casussen om dit vergunningenproces te optimaliseren.

Mijn dank gaat uit naar alle vakspecialisten dankzij wie ik het onderzoeksonderwerp in een breder kader heb kunnen plaatsen. Dit heeft als basis voor mijn onderzoeksopzet gediend. Ook dank voor de gemeentes, architecten, projectontwikkelaars en bouwhistorici voor de waardevolle informatie voor de casussen en meer.

Daarnaast gaat mijn dank uit naar mijn mentoren Hilde Remøy en Fred Hobma, mijn stagebegeleider David Ros (Rossence Properties) en mijn medestudenten voor de ontvangen steun en advies gedurende mijn afstudeeronderzoek.

Remy Heijer  
Delft, juli 2014

# SAMENVATTING

*Zoektermen: Cultuurhistorische rapporten, cultuurhistorisch onderzoek, monumenten, erfgoed, omgevingsvergunning, kosten, tijd, casusonderzoek, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Regeling omgevingsrecht*

Bij transformatie of ingrijpende renovatie van monumenten in Nederland is de omgevingsvergunning verplicht. Voor deze vergunning is een cultuurhistorisch onderzoek nodig waarin de waarden van het object vastgesteld worden. Dit onderzoek wordt doorgaans door gespecialiseerde bouwhistorische onderzoeksbureaus gedaan, wat de nodige kosten met zich meebrengt. Naast de financiële invloed is er ook een invloed qua tijd, beide zowel direct als indirect.

Dit afstudeeronderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de invloed van deze onderzoeken op het herbestemmingsproces. Door de uitvoering van een casusonderzoek waarbij een zestal casussen zijn onderzocht wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvragen. Dit in combinatie met een literatuur en theoriestudie. Hierdoor wordt onder andere de invloed duidelijk, maar worden er ook aanbevelingen gedaan hoe de betrokken partijen de omgang met historische onderzoeken kunnen verbeteren.

Concluderend is de invloed van het onderzoek in de meeste gevallen financieel niet noemenswaardig. Het is vooral de indirecte invloed die het onderzoek op het ontwerp van een herbestemmingsproject heeft die het project kan vertragen en daardoor extra kosten met zich meebrengt.

Het is opvallend dat in tegenstelling tot wat er in artikel 5.4 Regeling omgevingsrecht staat, er nog veel omgevingsvergunningen verleend worden zonder dat er een historisch onderzoek wordt uitgevoerd. Daarentegen is in veel eenvoudige monumentale herbestemmingsprojecten een kostbaar onderzoek overbodig. Er is nog veel winst te behalen door de uitvoering van het onderzoek voorafgaand aan het bouwproject. Door vooroverleggen met de gemeente worden onnodige aanpassingen aan het ontwerp tijdens het bouwproces voorkomen. Hierdoor wordt de invloed van het cultuurhistorisch onderzoek, voor zover het mogelijk is, vooraf inzichtelijk en beperkt. Doordat aanpassingen aan monument altijd maatwerk zullen zijn en de rol van de gemeente grote invloed heeft is het onmogelijk om de invloed van cultuurhistorisch onderzoek voorafgaand volledig vast te stellen.

# ABSTRACT

*Key words: Cultural historic reports, cultural historic examination, monuments, heritage, environmental permit, cost, time, case studies, General provision environment law, Environmental law regulations*

In case of a major renovation or transforming of a monument in the Netherlands an environmental permit is required. For this permit a cultural-historical research is needed in which contains the values of the object are determined. This examination is usually done by specialized historic research agencies, which results in considerable costs. In addition to the economic impact there is also the impact in terms of time, both directly and indirectly.

This research gives insight in the impact of these examinations on the transformation process. By carrying out a six case studies answers to the research questions are given. This is combined with a literature and theory study.

This research paper gives insight in these influences but also contains recommendations on how stakeholders can improve the process and deal with historical examinations.

In conclusion, the impact of the study in the majority of cases is not economically significant. It is mainly the impact of the examination on the design of a redevelopment project that can slow down the process and therefore entails additional costs.

It is striking that, in contrast to what is outlined in Article 5.4 Environmental law regulations, many environmental permits are granted without any historical examination. In many simple monumental redevelopment projects expensive examination is unnecessary. Executing the examination prior to the construction project can make large improvements. By consulting the municipality upfront unnecessary changes to the design during the construction process are prevented. Making the influence of the cultural historic examination insightful and to a minimum influence as possible. Modifications to a monument will always be custom made solutions and depending on the role and attitude of the municipality. Therefore the impact of the cultural historic examination is unknown upfront.

# INHOUDSOPGAVE

## INHOUD

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Leeswijzer .....                                   | 11 |
| 1. Inleiding.....                                  | 13 |
| 1.1 Probleemsignalering .....                      | 13 |
| 1.2 Relevantie.....                                | 14 |
| 1.2.1 Wetenschappelijke relevantie .....           | 14 |
| 1.2.2 Relevantie met verwant onderzoek .....       | 14 |
| 1.3 Probleemstelling .....                         | 15 |
| 1.4 Doelstelling.....                              | 15 |
| 1.5 Onderzoeksvragen .....                         | 15 |
| 1.5.1. Hoofdvraag.....                             | 15 |
| 1.5.2. Deelvragen .....                            | 15 |
| 2. Methodologie.....                               | 17 |
| 2.1 Conceptueel schema .....                       | 18 |
| 2.2 Beantwoording onderzoeksvragen.....            | 19 |
| 2.3 casusselectie .....                            | 22 |
| 2.4 Theorie casusonderzoek.....                    | 24 |
| 2.5 Format uitvoering casusonderzoek.....          | 24 |
| 2.6 Uitvoering .....                               | 28 |
| 3. Theoretisch kader .....                         | 30 |
| 3.1 Wetgeving & Omgevingsvergunning.....           | 30 |
| 3.2 Historisch onderzoek.....                      | 33 |
| 3.3 Rapporten .....                                | 39 |
| 3.4 Aanvraag proces.....                           | 43 |
| 3.5 Actoren .....                                  | 46 |
| 3.6 Doel omgevingsvergunning.....                  | 46 |
| 3.7 Kosten (theorie) .....                         | 48 |
| 3.8 Beleid van Gemeentes.....                      | 49 |
| 3.9 Trends en ontwikkelingen .....                 | 50 |
| 4. Praktisch kader .....                           | 52 |
| 4.1 Beschrijving Casussen .....                    | 52 |
| 4.1.1 Casus 1 BACO-Gebouw/ Wonen Limburg Huis..... | 53 |

|                                                                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.1.2 Casus 2 Drents Archief 3.0 Assen .....                                                                            | 58  |
| 4.1.3 Casus 3 Watertoren Rotsoord, Utrecht.....                                                                         | 66  |
| 4.1.4 Casus 4 Akousticum, Ede .....                                                                                     | 74  |
| 4.1.5 Casus 5 Bousquet fabriek, Delft .....                                                                             | 80  |
| 4.1.6 Casus 6 Brabantse Turfmarkt 76-78, Delft .....                                                                    | 88  |
| 4.2 Tabel Gegevens casussen .....                                                                                       | 94  |
| 4.2.1. Tabel gegevens.....                                                                                              | 94  |
| 4.2.2. Analyse.....                                                                                                     | 95  |
| 4.3 Visie & Interviews gemeentes .....                                                                                  | 96  |
| 4.3.1. gegevens.....                                                                                                    | 96  |
| 4.3.2.Conclusies.....                                                                                                   | 99  |
| 4.4 Visie & Interviews Onderzoeksbureaus.....                                                                           | 100 |
| 4.4.1. gegevens.....                                                                                                    | 100 |
| 4.4.2.Conclusies.....                                                                                                   | 101 |
| 5. Conclusies .....                                                                                                     | 102 |
| 5.1 Antwoorden onderzoeksvragen.....                                                                                    | 102 |
| 5.1.1. Deelvragen .....                                                                                                 | 102 |
| 5.1.2. Hoofdvraag.....                                                                                                  | 116 |
| 5.2 aanbevelingen stakeholders .....                                                                                    | 118 |
| 5.3 Conclusie.....                                                                                                      | 120 |
| 5.3.1 casus specifieke conclusies .....                                                                                 | 120 |
| 5.3.2 Algemene conclusies.....                                                                                          | 120 |
| 5.4 Reflectie en aanbevelingen .....                                                                                    | 122 |
| 5.4.1 Reflectie .....                                                                                                   | 122 |
| 5.4.2 Aanbevelingen vervolgonderzoek.....                                                                               | 123 |
| Bijlagen .....                                                                                                          | 126 |
| Bijlage 1, Artikel 5.4, Wijzigen beschermd monument door bouwactiviteit.....                                            | 126 |
| Bijlage 2 Contactpersonen.....                                                                                          | 127 |
| Bijlage 3, Voorbeelden vergunningvrije en vergunningplichtige werkzaamheden ....                                        | 129 |
| Bijlage 4, Artikel 2.10, De beoordeling van de aanvraag.....                                                            | 130 |
| Bijlage 5, Vragen Programma van Onderzoek .....                                                                         | 131 |
| Bijlage 6, Toelichting Bijlagetypen Omgevingsloket Online, Monument slopen,<br>verstoren, verplaatsen of wijzigen ..... | 133 |
| Literatuur .....                                                                                                        | 140 |



# LEESWIJZER

Het proces en de resultaten van het onderzoek zijn in vijf delen beschreven. De volgorde van deze delen representeren het verloop van het onderzoek over de tijd. Uiteraard zijn er terugkoppelingen geweest tussen de verschillende delen omdat het onderzoek een iteratief proces geweest is. De eerste twee delen zijn introducerend en een praktische beschrijving van het onderzoek. Hierop volgens het theoretisch en praktische kader welke aan het eind door middel van het concluderende deel aan elkaar getest en vergeleken worden.

## 1. INLEIDING

In het inleidende deel wordt de relevantie van het onderzoek beschreven. Vervolgens wordt het probleem uiteengezet waaruit de onderzoeksvragen zijn voortgekomen.

## 2. METHODOLOGIE

In dit beknopte deel wordt de methodologische uitvoering van het onderzoek beschreven. Dit geeft inzicht in de aanpak en de weg naar het beantwoorden van de onderzoeksvragen. Hier wordt per onderzoeksvraag aangegeven hoe het antwoord tot stand komt en tevens wordt het Casusonderzoek theoretisch uiteengezet.

## 3. THEORETISCHKADER

Deel drie bevat de uitwerking van het theoretisch onderzoek. Hierin wordt de wetgeving en omgevingsvergunning theoretisch uiteengezet evenals de historische onderzoeken en het vergunningenproces. Tevens worden de betrokken actoren beschreven inclusief hun belangen en visies. Dit deel zet het onderzoek ook in een breder kader door de beschrijving van de trends en ontwikkelingen omtrent de herbestemming van monumenten.

## 4. PRAKTISCHKADER

Het vierde deel bevat de beschrijving van het casusonderzoek. Dit bestaat uit de beschrijving van de zes casussen, de verkregen data en de visie van zowel de gemeente als de onderzoeksbureaus.

## 5. CONCLUSIES

In het laatste deel worden deel drie, het theoretische, en deel 4, het praktische kader, onderling vergeleken en geanalyseerd. Hieruit volgt de beantwoording van de onderzoeksvragen. Tevens volgen hieruit de conclusies en reflectie op het onderzoek.





# 1. INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt het onderzoeksprobleem bondig beschreven waarna de relevantie van het probleem en het onderzoek uiteengezet wordt. Dit eindigt met de formulering van de onderzoeksvraag en deelvragen.

## 1.1 PROBLEMSIGNALERING

Zoals inmiddels algemeen bekend is heeft Nederland te maken met een overschot aan leegstaand vastgoed. Een deel van deze gebouwen zijn monumenten welke over het algemeen esthetisch aantrekkelijke panden zijn. Bij transformatie of herbestemming van deze monumenten krijgt de initiatiefnemer met tal van juridische en financiële eisen en maar ook mogelijkheden te maken.

Er bestaan al de nodige tools en wijzers om de vergunningen en subsidies en financiële middelen in kaart te brengen. Zo is er de restauratiewijzer van het Nationaal Restauratiefonds (2013) waarin de eigenaar stap voor stap wordt begeleid door het juridische en financiële restauratieproces. Meer gericht op de omgevingsvergunning is het Omgevingsloket Online (2013b). In deze tool kan de eigenaar de eigenschappen van het object en de transformatie invoeren waarna de vergunning- en of meldingsplicht gecheckt wordt. Deze meldingen zijn gerelateerd aan de omgevingsvergunning, dit zal verder buiten beschouwing worden gelaten.

Tijdens de modernisering van de monumentenzorg gepubliceerd door minister Plasterk(2009), destijds minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, is de complexe regelgeving betreffende vergunningen versimpeld. Door vereenvoudigde wetgeving en minder vergunningen toe te passen, wordt getracht het aanpassen en/of herbestemmen van monumenten te stimuleren.

Bij transformatie of ingrijpende renovatie van monumenten is de omgevingsvergunning verplicht. Voor deze vergunning is een historisch onderzoek nodig waarin de waarde van het object vastgesteld wordt. Verdere uitleg over deze vergunning en de rapporten zijn te vinden in hoofdstuk 3. Het opstellen van deze rapporten wordt in de meeste gevallen door gespecialiseerde onderzoeksbureaus gedaan. Dit brengt de nodige kosten met zich mee. In de praktijk blijkt dat er weinig inzicht is in de kosten en invloed van het historisch onderzoek op het bouwproces voorafgaand aan het initiatief van herbestemming. Daarbij is er een verschil tussen het doel van de onderzoeken en toepassing ervan in de praktijk door gemeentes. De rapporten worden vaak gezien als een obstakel door de initiatiefnemer, terwijl ze essentieel zijn voor het behoud van het Nederlandse erfgoed.

### **1.1.1 PROBLEEM ANALYSE**

Wanneer bij een herbestemmingsproject een omgevingsvergunning verplicht is dient de initiatiefnemer de verplichte rapporten bij de gemeente in te dienen. Vaak beschikt de initiatiefnemer niet over de nodige kennis om dit zelf op te stellen. Dan kan er gebruik worden gemaakt van gespecialiseerde bureaus welke deze rapporten opstellen.

De kosten van deze rapporten kunnen aanzienlijk zijn maar de secundaire kosten veroorzaakt door deze rapporten kunnen nog hoger zijn. Onder andere door discussies tussen partijen, beperkingen in herbestemmingsmogelijkheden en vertragingen in het bouwproces.

Daarbij is er het vermoeden dat er nog veel onwetendheid bij de Nederlandse gemeentes die toe moeten zien op de controle van deze rapporten en de uitvoering van de herbestemming. Wanneer de uitvoering van de controle en de juiste toepassing van de rapporten niet correct wordt uitgevoerd word het doel, de bescherming van de monumenten, niet of slechts deels behaald.

## **1.2 RELEVANTIE**

### **1.2.1 WETENSCHAPPELIJKE RELEVANTIE**

De wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek wordt verkregen door de te ontwikkelen kennis, conclusies en aanbevelingen, welke de kennislacune zullen verkleinen. Momenteel is er weinig tot geen wetenschappelijke literatuur waarin de kosten en invloed van het voorbereidende onderzoek van de omgevingsvergunning staat beschreven. Tevens is er weinig bekend over de invloed van deze kosten en het tijdsbestek op de initiatiefnemer van een herbestemmingsproject.

Door transparantie en inzicht te creëren in deze kosten en tijdsinvloed inclusief conclusies en adviezen voor de betrokken actoren zal dit onderzoek bijdragen aan de hiervoor beschreven lacune. Daarmee wordt bijgedragen aan de bevordering van herbestemming van monumenten.

### **1.2.2 RELEVANTIE MET VERWANT ONDERZOEK**

De onderzoeksvraag is aangedragen door Fred Hobma (Universitair Hoofddocent Bouwrecht, TU Delft) gebaseerd op de ervaringen uit de praktijk. Tevens borduurt het onderzoeksvoorstel voort op de aanbevelingen van het afstudeeronderzoek van Timme Schunselaar (2009) waarin hij het transformatieproces van beschermde monumenten geanalyseerd heeft. Eén van zijn aanbevelingen is een onderzoek naar het bouwhistorisch rapport als succesfactor in het transformatieproces. Overeenstemming over het bouwhistorisch onderzoek is zeer belangrijk voor een succesvol transformatieproject (Schunselaar, 2009, p. 177). Dit onderzoek zal deze overeenstemming onderzoeken en de rol binnen de herbestemming benoemen waaruit aanbevelingen voor verbeteringen volgen.

### **1.3 PROBLEEMSTELLING**

Door initiatiefnemers wordt de omgevingsvergunning en het bijbehorende onderzoek vaak als een last beschouwd en veroorzaakt onduidelijkheden. Bovendien is er het vermoeden dat er onduidelijkheid is binnen gemeentes over de omgang met deze historische onderzoeken. Terwijl deze vergunning en onderzoeken essentieel zijn voor het behoud van onze monumenten. Deze lacune tussen het beoogde doel en de uitvoering in de praktijk zou moeten worden verkleind zodat problemen en gebrek aan inzicht op dit gebied geen belemmeringen zijn voor monumentale herbestemming. Daarmee zal de herbestemming van de monumenten gestimuleerd worden.

### **1.4 DOELSTELLING**

De doelstelling van dit onderzoek is enerzijds in kaart brengen van de kosten en tijdsinvloed van de verplichte historische onderzoeken voor de aanvraag van de omgevingsvergunning bij transformatie van monumenten. Anderzijds aanbevelingen geven om dit proces te verbeteren en de negatieve invloed te verminderen. Met als doel inzicht geven in de tijdsduur en kosten van het vergunningenproces en deze te beperken waarin de eisen van de actoren in acht worden genomen.

### **1.5 ONDERZOEKSVRAGEN**

Naar aanleiding van de probleemstelling en -analyse zijn onderzoeksvragen opgesteld.

#### **1.5.1. HOOFDVRAAG**

Hoe kunnen de kosten en tijdsduur van het vergunningenproces bij transformatie van monumenten in Nederland vooraf inzichtelijk gemaakt worden en beperkt, waardoor herbestemming van monumenten gestimuleerd wordt?

#### **1.5.2. DEELVRAGEN**

Om antwoord te kunnen geven op bovenstaande hoofdvraag zijn deelvragen opgesteld. Deze deelvragen zijn opgedeeld in een empirisch deel, een praktisch deel; vragen door die beantwoord worden door middel van veldonderzoek en een operationeel deel.

#### **THEORIE**

1. Wat houdt de omgevingsvergunning in en wanneer is deze van toepassing?
2. Welke onderzoeken zijn volgens de wetgeving benodigd voor het aanvragen van de omgevingsvergunning en wat houden deze onderzoeken in?
3. Wat is het beoogde doel van de omgevingsvergunning en de onderzoeken?
4. Welke partijen zijn betrokken bij het opstellen en beoordelen van de onderzoeken en wat zijn hun doelen binnen het aanvraagproces?

## **PRAKTIJK**

5. Wat zijn de kosten en het tijdsbestek van het uitvoeren van de onderzoeken?
6. Welke invloed heeft het verkrijgen van de omgevingsvergunning op de kosten en tijdsbestek van het bouwproces?
7. Hoe kunnen voorafgaand aan een herbestemmingsproject de kosten en tijdsinvloed van de omgevingsvergunning worden bepaald?
8. Hoe wordt in de praktijk door ontwikkelaars en gemeentes omgegaan met deze onderzoeken?
9. Welke invloed hebben de kosten en het tijdsbestek van de omgevingsvergunning op de investeringsbereidheid van de initiatiefnemer?

## **OPERATIONEEL**

10. Wordt door middel van de onderzoeken en de omgevingsvergunning beschreven in de theorie de gestelde doelen door de actoren bereikt in de praktijk?
11. Waar liggen verbeteringen binnen de toepassing van de omgevingsvergunning in het behalen van inzicht in het vergunningenproces?

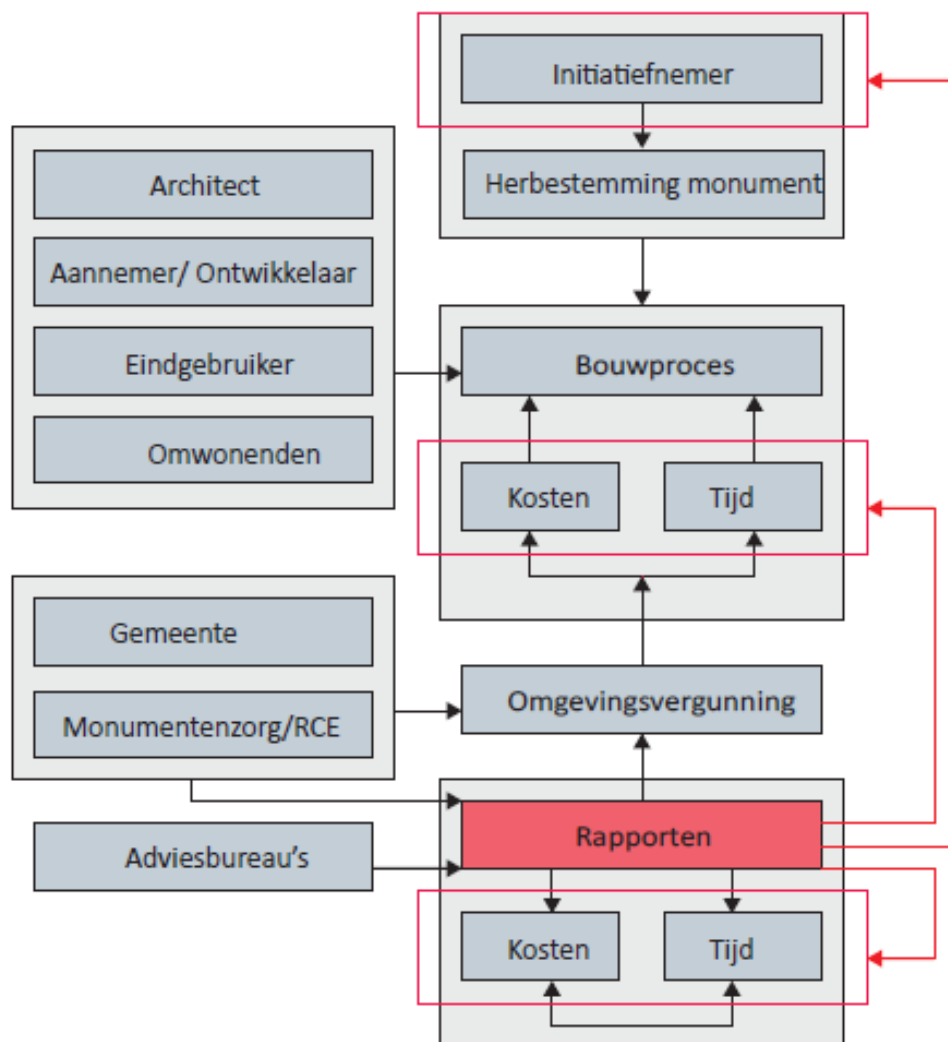


## 2. METHODOLOGIE

Voor de beantwoording van de onderzoeksvragen is gebruik gemaakt van literatuur- en casusonderzoek. Dit hoofdstuk beschrijft de methodologische aanpak waaronder de selectiemethode van de casussen en de verwerking van de verkregen data.

### 2.1 CONCEPTUEEL SCHEMA

In het onderzoek zullen alle relaties beschreven in het conceptueel model onderzocht worden. De focus zal echter liggen op de relatie van de rapporten op de rood omlijnde termen. Het zijn deze relaties in het herbestemmingsproces waarin dit onderzoek inzicht zal geven. Dit door middel van het literatuuronderzoek, de interviews, casusonderzoek en de daaruit voorkomende conclusies en adviezen. De betrokken actoren en hun belangen zullen daarbij uiteraard in acht worden genomen.



FIGUUR 1 CONCEPTUEEL SCHEMA, RAPPORTEN ZIJN HET RESULTAAT VAN HET HISTORISCH ONDERZOEK (EIGEN ILL., 2014)

## 2.2 BEANTWOORDING ONDERZOEKSVRAGEN

De hoofdvraag zal worden beantwoordt door middel van de antwoorden op onderstaande deelvragen. Deze vragen zijn onderverdeeld in drie onderdelen welke ook drie verschillende wijze van beantwoording vereisen.

### 2.2.1 THEORIE

1. Wat houdt de omgevingsvergunning in en wanneer is deze van toepassing?
2. Welke onderzoeken zijn volgens de wetgeving benodigd voor het aanvragen van de omgevingsvergunning en wat houden deze onderzoeken in?
3. Wat is het beoogde doel van de omgevingsvergunning en de onderzoeken?
4. Welke partijen zijn betrokken bij het opstellen en beoordelen van de onderzoeken en wat zijn hun doelen binnen het aanvraagproces?

### LITERATUUR

De theorie zal inzicht geven in de gang van zaken betreffende de omgevingsvergunning welke vervolgens getest en vergeleken zal worden met de uitvoering in de praktijk. Vraag één tot en met vijf zullen grotendeels beantwoordt worden door de literatuurstudie en worden aangevuld door de input van de geïnterviewde partijen.

### 2.2.2 PRAKTIJK

5. Wat zijn de kosten en het tijdsbestek van het uitvoeren van de onderzoeken?
6. Welke invloed heeft het verkrijgen van de omgevingsvergunning op de kosten en tijdsbestek van het bouwproces?
7. Hoe kunnen voorafgaand aan een herbestemmingsproject de kosten en tijdsinvloed van de omgevingsvergunning worden bepaald?
8. Hoe wordt in de praktijk door ontwikkelaars en gemeentes omgegaan met deze onderzoeken?
9. Welke invloed hebben de kosten en het tijdsbestek van de omgevingsvergunning op de investeringsbereidheid van de initiatiefnemer?

### INTERVIEWS

Naast de interviews voor de casussen zijn ook interviews gehouden met enkele specialisten. Deze zullen ook hun visie ter verificatie van de getrokken conclusies en aanbevelingen geven. De vakgebieden van deze personen komen overeen met de in vakgebieden uit het onderzoek schema.

Door het uitvoeren van de interviews worden de knelpunten tussen de verschillende actoren inzichtelijk. Naar aanleiding van verschillende geluiden over moeizame samenwerkingen tussen de uitvoerende partijen en de controlerende partijen van een vergunningenproces is het erg belangrijk om de ervaringen van beide kanten in kaart te brengen. Hieruit kunnen vervolgens conclusies en adviezen worden ontwikkeld.

## CASUSSEN

De casussen zullen geselecteerd worden op basis van de selectiecriteria uit hoofdstuk 2.3. Tevens dient er genoeg inzicht en toegang te zijn in het bouwproces, de kosten en de tijdsplanning.

Door middel van de casusonderzoek wordt de praktijk inzichtelijk gemaakt en het geeft inzicht in de discrepantie tussen de theorie en de praktijk. Door het bouwproces en interactie tussen de actoren te analyseren wordt er inzicht verkregen in de praktische uitvoering van de omgevingsvergunning en de invloed hiervan op het bouwproces.

De casussen zullen geanalyseerd worden op de betrokken actoren, de kosten, planning, het vergunning aanvraagproces en de successen en leermomenten uit het gehele bouwproces. Deze informatie zal samen met de interviews inzicht verschaffen in de antwoorden op de praktijk deelvragen. De precieze aanpak betreft de casussen en de analyse hiervan staan verderop in dit hoofdstuk beschreven.

### 2.2.3 INITIATIEF

10. Wordt door middel van de onderzoeken en de omgevingsvergunning beschreven in de theorie de gestelde doelen door de actoren bereikt in de praktijk?

11. Waar liggen verbeteringen binnen de toepassing van de omgevingsvergunning in het behalen van inzicht in het vergunningenproces?

## COMBINEREN

Het combineren van de informatie verkregen uit de praktijk en deze te linken aan de literatuur biedt de mogelijkheid om conclusies te trekken over de onderliggende problematiek. Deze informatie biedt de ondergrond voor de beantwoording van vraag tien en elf. Hiermee kan uiteindelijk een antwoord worden gegeven op de hoofdvraag. Hieruit zullen zowel de casus specifieke conclusies als algemene conclusies worden getrokken.





## 2.3 CASUSSELECTIE

Voor de haalbaarheid van het onderzoek is het van belang de onderwerpen en termen af te bakenen. Hieronder staan enkele onderwerpen omschreven waarmee de interpretatie in het onderzoek verduidelijkt word.

Alle monumenten zijn onder te verdelen in drie types welke uitgebreid beschreven staan in hoofdstuk 3.1. Voor dit onderzoek zal alleen de eerste categorie onderzocht worden; gebouwd rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument.

Onder de monumenten worden de gebouwen verstaan welke geregistreerd staan in het Rijksmonumentenregister opgesteld door de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed (2013a). De provinciale monumentenlijst samengesteld door de Provinciale staten van de provincie (Vos, Weerd, & Mosterman, 2011b) en de gemeentelijke monumentenlijst samengesteld door de gemeente (Vos, Weerd, & Mosterman, 2011a).

Voor de casussen zullen alleen objecten van kleine tot middelgrote aard (+/- 3000m<sup>2</sup>) worden geselecteerd omdat in deze gevallen door de opstartkosten de totale kosten van de omgevingsvergunning naar verhouding de meeste invloed zullen hebben. Tevens zijn de processen van deze relatief kleine projecten eenvoudiger te analyseren omdat deze relatief eenvoudiger zijn in vergelijking met grotere bouwprojecten. Doordat het in de praktijk lastig bleek om geschikte casussen te vinden is hierop een uitzondering gemaakt in geval van casus 4, Akoesticum. Dit komt echter wel ten goede van de diversiteit en representativiteit van het casusonderzoek.

De omgevingsvergunning met de bijbehorende rapporten staan gespecificeerd in bijlage 1. Deze zullen als leidraad dienen in het onderzoek.

De selectie van de casussen is op basis van onderstaande criteria en eigenschappen.

### CRITERIA:

- Monument
- Herbestemming/Transformatie gepleegd
- Historisch onderzoek uitgevoerd
- Omgevingsvergunning van toepassing
- Klein tot middelgrote aard (maximaal +/- 3000m<sup>2</sup>)
- Recent uitgevoerd
- Gemeente, Projectontwikkelaar/Architect, Onderzoeksbureau zijn beschikbaar voor interviews.

Om een algeheel beeld te vormen van het vergunningenproces en inzicht te krijgen in de kosten en tijd voorafgaand aan een herbestemmingsproject is het van belang om casussen te selecteren op basis van variatie in onderstaande eigenschappen.

### VARIATIE IN EIGENSCHAPPEN:

- Type monument (rijksmonument /provinciaal/gemeente)
- Functie
- Grootte
- Gemeente(variatie in gemeente met veel en weinig monumenten)

## **DATAVERZAMELING**

De casussen zijn gevonden door onderstaande manieren:

- Contacten Rossence Properties
- Kennisbankherbestemming.nu
- deArchitect.nl
- Monumentenafdelingen gemeentes
- Persoonlijke contacten

## **AANPAK PROJECTEN:**

- Gegevens, artikelen en publicaties op internet
- Interviews architecten, projectontwikkelaars en gemeente indien mogelijk
- Vragen per email toesturen aan betrokken partijen

Voor lang niet alle herbestemmingsprojecten wordt historisch onderzoek uitgevoerd. Hierdoor is het van belang om bewust te zijn van het feit dat de gekozen projecten alleen representatief zijn voor projecten waarbij wél onderzoek is uitgevoerd.

## 2.4 THEORIE CASUSONDERZOEK

Het casusonderzoek is gebaseerd op de verkregen literatuur door middel van het vak 'Quantitative Research Methods' en de aangeraden theorie door beide afstudeerbegeleiders.

Volgens Yin (2003) is een casusonderzoek geschikt in het geval van hoe- en waaromvragen. Tevens kan het gedrag van de betrokkenen niet gemanipuleerd worden. Daarbij wil de onderzoeker de contextuele condities in kaart brengen. Als laatste eis zijn de grenzen tussen het fenomeen en de context niet geheel duidelijk.

Er zijn verschillende types casusonderzoeken met verschillende doelen. Dit onderzoek is instrumenteel. Dit type wordt gebruikt om inzicht in een situatie te geven of om een theorie te verfijnen. De casussen zijn van secundaire aard en faciliteren iets anders (Stake, 1995). In dit onderzoek gaat het niet om de casussen op zich, maar meer om het proces, de casussen spelen een ondersteunende rol.

Doordat er meerdere casussen onderzocht worden is het een zogenaamd 'Multiple case study'. De beschrijvingen van deze casussen zijn gebaseerd op basis van het boek, Transformatie van kantoorgebouwen (Voordt, Geraerds, Remøy, & Oudijk, 2007).

De analyse van de verkregen data zal door middel van een schema (hoofdstuk 5.1) inzichtelijk worden gemaakt waarna er conclusies getrokken kunnen worden. Deze conclusies zijn door middel van bevindingen door zelfinterpretatie, maar ook door een kritische review van experts uit het vakgebied (Miles, Huberman, & Saldans, 2014).

## 2.5 FORMAT UITVOERING CASUSONDERZOEK

Alle feiten zullen in één groot schema worden weergegeven zodat alle projectgegevens overzichtelijk zijn. Hierdoor kunnen onderlinge verbanden en conclusies gestructureerd worden gemaakt. De aanpak is te verdelen in drie kerneigenschappen:

- Beschrijven, analyseren en evalueren
- Documentatie en analyse van product en proces
- Harde en zachte factoren

De beschrijving van de casus is volgens onderstaand format uitgevoerd. De cursief gedrukte teksten beschrijven wat er per onderdeel beschreven is en waarom dit van belang is voor de uiteindelijke conclusies en analyse.

## **CASUS NR: NAAM**

### **SITUATIE VOOR TRANSFORMATIE**

*Dit hoofdstuk beschrijft het object en haar eigenschappen met de focus op de waardevolle eigenschappen. Het is grotendeels de informatie uit de historische onderzoeken welke hier beschreven staat. Het gaat hier om de situatie voor aanvang van het herbestemmings- of transformatieproces.*

### **Geschiedenis**

*Omdat het een monument betreft hebben de panden doorgaans een rijke geschiedenis. De beschrijving van de verschillende functies en eigenaren die het gebouw gehad heeft, geeft naast een algeheel beeld ook inzicht in de sociale en maatschappelijke waarde. Veranderingen van functies brengen vaak fysieke veranderingen van het gebouw met zich mee. Deze worden door de beschrijving van de geschiedenis inzichtelijk gemaakt.*

### **Beschrijving gebouw**

*Door fysische eigenschappen van het gebouw te beschrijven krijgt de lezer inzicht in de waardevolle elementen van het pand. Tevens geeft dit de onderlegger voor het beschrijven van de ingrijpende veranderingen bij de herbestemming of transformatie.*

### **Staat van het gebouw**

*De staat van een gebouw kan veel invloed hebben op de gekozen herbestemmingsmethoden maar ook op het transformatieproces zelf. Wanneer een pand dringend aangepakt dient te worden om verval te voorkomen kunnen argumenten zwaarder of lichter wegen dan wanneer het pand in goede staat verkeerd.*

### **INITIATIEF TOT TRANSFORMATIE (BETROKKEN PARTIJEN) EN RESULTAAT TRANSFORMATIE**

*In dit deel wordt het transformatieproces met de betrokken partijen beschreven. Hierbij ligt de focus voornamelijk bij de delen uit het proces welke met het historische onderzoek te maken hebben. Tevens staat hier het resultaat beschreven.*

### **Initiatief**

*De initiërende partij kan een grote invloed op het proces hebben. Bovendien speelt de motivatie voor de transformatie een grote rol op de manier van omgang met het pand*

### **Ingrijpende veranderingen aan gebouw door nieuw functie/ontwerp**

*De meest ingrijpende veranderingen leveren vaak de meeste discussie tussen de partijen op. Door deze in kaart te brengen ontstaat er een goed beeld over de significante aspecten in het bouwproces. Wanneer de ingrepen in conflict zijn met de historische waarden of elementen van het object dient er naar een geschikte oplossing gezocht te worden door de betrokken partijen.*

### **Resultaat transformatie**

*Het resultaat van het transformatieproces geeft een goed beeld wat er allemaal gedaan is om tot een getransformeerd project te komen. Door dit te beschrijven en met afbeeldingen weer te geven ontstaat er een compleet overzicht van het hele project.*

*Foto's invoegen:*

-

**UITVOERINGHISTORISCHONDERZOEK**

*De kern van het onderzoek is het historische onderzoek en de rol in het herbestemmingsproces. Hierbij hebben de uitvoerende partij en de eigenschappen van het pand invloed op het proces.*

**Uitvoerende partij**

*Er zijn grote verschillen tussen de uitvoerende partijen van het historisch onderzoek. Hierbij zijn er ook verschillen in de opdrachtgevers van een dergelijk onderzoek. Dit heeft invloed op het herbestemmingsproces. Ook het tijdstip van uitvoering kan grote invloed hebben, wanneer het onderzoek bijvoorbeeld voor aanvang van het proces uitgevoerd is zal dit anders lopen dan wanneer dit na het eerste ontwerp pas gebeurt.*

**Waardevolle elementen/aspecten**

*Uit het historisch onderzoek komen de waardevolle aspecten en elementen van het monumentale pand. Deze hebben invloed op de mogelijkheden van herbestemming en het ontwerp.*

*Foto's/tekeningen historische analyse*

**BESCHRIJVINGBOUWPROCES**

*Het in kaart brengen van de actoren en de tijdlijn van het bouwproces kan de invloed van het onderzoek duidelijk worden weergegeven. In deze beschrijving zijn de partijen welke in aanraking zijn geweest met het historisch onderzoek of door de monumentale status van het pand betrokken waren beschreven.*

**Partijen**

*Om een idee te krijgen hoe het bouwproces verlopen is, is het belangrijk om de betrokken partijen en de onderlinge communicatie te beschrijven. Hierbij gaat het voornamelijk om de volgende partijen; de architect, gemeente en het onderzoeksbureau. De invloed van deze partijen verschillen per casus, evenals de verantwoordelijkheden.*

*Om de tijdsinvloed van het onderzoek inzichtelijk te maken en een idee van de planning te krijgen worden de belangrijkste gebeurtenissen in de tijdlijn hieronder weergegeven. De precisie van deze data is afhankelijk van de informatieverstrekking van de ondervraagde partijen.*

**Tijdlijn**

| Datum | Activiteit |
|-------|------------|
|       |            |
|       |            |

**INVLOEDHISTORISCHONDERZOEK**

*De feitelijke invloed van het historisch onderzoek betreft kosten en tijd, zowel direct als indirect.*

**Kosten**

*-De kosten van het historisch onderzoek*

*-Indien van toepassing, de indirecte kosten door beperking ontwerpmogelijkheden of door vertragingen in het bouwproces*

**Tijd**

*-De tijd benodigd voor het historisch onderzoek*

*-Indien van toepassing, de indirecte tijdsinvestering door beperking ontwerpmogelijkheden of door vertragingen in het bouwproces*

**Ontwerp**

*-Indien van toepassing, de invloed van het historisch onderzoek op het herbestemmingsontwerp.*

**Inzicht kosten- en tijdsinvloed**

*-Het inzicht in de kosten en tijdsinvloed van het historisch onderzoek voorafgaand aan het herbestemmingsproces.*

**REFLECTIE**

**Succesfactoren en probleemfactoren, generieke lessen**

*Opvallende succes- en probleemfactoren van de casus maar ook adviezen en generieke lessen op basis van de ondervraagde betrokkenen.*

**PROJECTGEGEVENS**

*Invoegen tabel met belangrijkste gegevens casus*

## 2.6 UITVOERING

### INTERVIEWS

Voor het onderzoek zijn per casus de betreffende gemeente en de architect of projectontwikkelaar geïnterviewd. Vooral de projectarchitect of projectontwikkelaar hebben de meeste informatie verstrekt wat als basis heeft gediend voor de benadering van de andere betrokken partijen. Op het onderzoeksbureau van casus 5 na, de eigenaar is gepensioneerd, hebben alle bureaus per email een vragenlijst beantwoord. Wegens de tijdsdruk zijn de vragen per email verstuurd. Dit was in de meeste gevallen naar aanleiding van persoonlijk (telefonisch) contact. In bijlage 2 zijn de namen van de geïnterviewde en benaderde personen per casus weergegeven.

### DOCUMENTEN EN GEGEVENS

Voorafgaand aan de interviews zijn alle beschikbare documenten doorgenomen zodat hier tijdens het interview op ingespeeld kon worden. Dit betrof doorgaans informatie op de website van de architect, onderzoeksbureau, toekomstige gebruiker en andere betrokken partijen.

Vaak waren documenten als bouwtekeningen, het onderzoeksrapport en het eindresultaat eenvoudig te vinden. Maar ook artikelen uit kranten en tijdschriften geven soms een inkijk in het bouwproces en de rol van de gemeente. Tijdens een interview kon deze informatie worden geverifieerd en de missende data worden aangevuld. Wanneer de mogelijkheid zich voordeed is het monumentale object bezocht, wat bij vijf casussen het geval is geweest.

### DATA ANALYSE

De documenten en de uitwerkingen van de interviews zijn uitgewerkt tot een casusomschrijving waarin het object en het proces bondig uiteengezet worden. De eigenschappen en de rol van het historisch onderzoek in het herbestemmingsproces staat centraal. De beschrijvingen zijn hier omheen opgezet met daarbij een beschrijving van de context van de situatie. Deze beschrijvingen zijn ter verificatie aan de benaderde partijen toegezonden.

De data uit de documenten is verzameld in één grote tabel (zie voor compacte weergave hoofdstuk 4.2.1) waarin alle karakteristieken per casus genoteerd staan. Dit zijn onder andere de betrokken partijen, gegevens van de objecten, data van het proces en de gegevens van het historisch onderzoek.

Tijdens het uitwerken van de interviews en de documenten komen thema's naar voren die de grootste invloed op de actoren en het herbestemmingsproces hebben. Deze thema's worden weergegeven in een tabel waarin ze op basis van de verschillende casussen uiteengezet worden. Hierbij worden ook de mogelijke oplossingen en aanbevelingen weergegeven.



Probleem en oplossingen tabel inclusief voorbeeldthema (Scheltens, Voordt, & Koppels, 2009):

| Thema   | Factor       | Obstakels                                            | Voorgestelde oplossing                   |
|---------|--------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Concept | Communicatie | Niet genoeg publiciteit tijdens de ontwikkelingsfase | Gebruik de media om het plan te promoten |

Op basis van deze thema's kan de data weergegeven in de grote informatietabel worden geanalyseerd en kunnen er verbanden worden gezocht met betrekking tot het thema. Door middel van deze patronen, op basis van verschillen en overeenkomsten, worden conclusies getrokken. Deze conclusies en verbanden worden vervolgens verwerkt tot aanbevelingen.

### TERUGKOPPELING

Bij de beantwoording van de onderzoeksvragen wordt de verkregen informatie uit de casussen en de interviews vergeleken met de resultaten van de literatuurstudie. Hieruit wordt vervolgens duidelijk wat de overeenkomsten en verschillen tussen de praktijk en de theorie zijn. Dit biedt ook mogelijkheden om te reflecteren en eventueel te adviseren over de uitvoering van het gewenste beleid. Tussentijdse conclusies en aanbevelingen worden teruggekoppeld aan de betrokken partijen zodat deze kunnen worden geverifieerd en aangescherpt.

# 3. THEORETISCH KADER

Om het voorgaande onderzoeksvoorstel een theoretische achtergrond te geven is hieronder de belangrijkste theorie bondig uiteengezet.

## 3.1 WETGEVING & OMGEVINGSVERGUNNING

### GESCHIEDENIS

In 1961 trede de 'Wet Houdende voorzieningen in het belang van het behoud van Monumenten van Geschiedenis en Kunst' in werking, deze werd ook wel Monumentenwet 1961 genoemd (Tillema, 1975, p. 651). Deze wet was van toepassing op de monumenten in de vastgestelde monumentenlijsten (Stoker, Thoomes, Bardet, & Groll, 1973, p. 176). Naast monumentale objecten was het nu ook mogelijk om "een geheel of een complex voor ontsiering te behoeden" (Stoker et al., 1973, p. 176). Vervolgens is op 1 januari 1989 de Monumentenwet 1988 in werking getreden waarbij de focus van de uitvoering meer bij de lagere overheden kwam te liggen. De verantwoordelijkheden voor de zorg voor monumenten betreft voorlichting, vergunningverlening begeleiding en advies werden voor de gemeentes. De rijksoverheid maakte nog steeds de beslissingen over de benoeming van een gebouw tot monument (Gemeente Delft, 2013). Dit neemt niet weg dat Burgemeester en Wethouders of de Gedeputeerde Staten monumenten kunnen aanwijzen en advies geven aan de Rijksdienst (Erfgoed, 2013). De essentie van de wet, het beschermen van de monumenten, bleef hetzelfde beschreven in artikel 11 (Sector Bouwen Wonen, 2009, pp. 2-3):

*Artikel 11 van de Monumentenwet 1988:*

- 1. Het is verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen.*
- 2. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning:*
  - a. een beschermd monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;*
  - b. een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.*

De consequenties bij werkzaamheden aan het monument zonder vergunning of afwijkend van de vergunning konden stevige consequenties verwachten zoals beschreven in artikel 56 van de Monumentenwet 1988 (Sector Bouwen Wonen, 2009, p. 3):

- 1. Hij die opzettelijk handelt in strijd met artikel 11, met artikel 37, eerste lid, of met een maatregel getroffen op grond van artikel 49, eerste lid, wordt gestraft met een gevangenisstraf van een jaar of een geldboete van de vijfde categorie.*
- 2. Hij die opzettelijk handelt in strijd met een der artikelen 39, eerste lid, en 47, eerste lid, wordt gestraft met een gevangenisstraf van een jaar of een geldboete van de vijfde categorie*
- 3. De feiten zijn misdrijven.*

## WABO

Na enkele tussentijdse kleinere aanpassingen in de wetgeving werd de Monumentenwet 1988 aanzienlijk aangepast doordat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 1 oktober 2010 in werking ging. 'Doel van de wet is een eenvoudige en snelle vergunningverlening en een betere dienstverlening door de overheid op het terrein van onder meer bouwen, ruimtelijke ordening en milieu' (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2012, p. 2).

Deze wet bracht de omgevingsvergunning met zich mee, welke 25 vergunning en toestemmingen op het gebied van bouwwerken en ruimtelijk ordening combineerde (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2012, p. 2).

Het is nu één wet onderverdeeld in zes uniforme kerninstrumenten welke systematisch geordend zijn waardoor het duidelijk is wat binnen de wet geregeld is en wat bij Algemene Maatregel van Bestuur (Interdepartementale Programmadirectie Eenvoudig Beter, 2013, p. 1).

## OMGEVINGSVERGUNNING

De omgevingsvergunning is dus van toepassing op vele activiteiten waarvan het aanpassen of herbestemmen van monumenten er één is. De wetgeving waaraan voldaan moet worden in geval van herbestemming van monumenten is te verdelen in twee onderdelen.

Bij de aanvraag van een vergunning moet worden voldaan aan de criteria van bouwen op zich. Dit zijn criteria betreft milieu, geluid, klimaat, brandveiligheid, etc.

Hierin wordt het ontwerp en/of gebouw aan de algemene bouwweisen getoetst. In dit onderzoek wordt hier verder niet op in gegaan.

Daarnaast zijn er specifieke criteria welke specifiek op de monumentale status van een object en de omgang hiermee gericht zijn. Deze worden in dit hoofdstuk verder uiteengezet.

## TOEPASSING

Door de combinatie van de vergunningen heeft de initiatiefnemer met maar één vergunning te maken. Voor goed inzicht in de eisen van het verkrijgen van de omgevingsvergunning is het Omgevingsloket Online opgericht. Dit geeft de aanvraag in één keer een goed overzicht gespecificeerd op het monument van de eigenaar en de geplande werkzaamheden (Omgevingsloket Online, 2013b).

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is volgens de Rijksdienst voor cultureel erfgoed (2013b) van toepassing op:

- gebouwd rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument
- provinciaal of gemeentelijk archeologisch monument
- beschermde stads- of dorpsgezicht

Sinds 1 januari 2012 maakt de Wabo het voor eigenaren en gebruikers van monumenten eenvoudiger om kleine aanpassingen of onderhoud te plegen zonder hier voor een omgevingsvergunning aan te hoeven vragen. Tevens is getracht om meer duidelijkheid te creëren in welk geval de vergunning van toepassing is en wanneer niet (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2011c).

In bijlage 3 staan enkele voorbeelden waarin een beeld van de werkzaamheden welke vergunningvrij en -plichtig zijn. Ruwweg is te stellen dat een vergunning vereist is wanneer het pand ingrijpend gewijzigd, hersteld, deels gesloopt of herbouwt wordt of de functie veranderd (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2011b, pp. 1-2). Voor onderhoud of wijziging van onderdelen zonder historische waarde is dit niet het geval. In de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren wanneer het voldoet aan de onderstaande eisen.

In het geval van Rijksmonumenten is de wet van toepassing op hoofdstuk 2.1, eerste lid, onder f wanneer het project geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

*het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (overheid.nl, 2014a).*

Hoofdstuk 2.2, eerste lid, onder b betreft de decentrale monumenten en luidt als volgt:

*Voor zover ingevolge een bepaling in een provinciale of gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing is vereist om:*

*een monument als bedoeld in een zodanige verordening:*

*-te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of*

*-te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (overheid.nl, 2014a).*

## **BEOORDELING**

Wanneer dit het geval is dient de omgevingsvergunning aangevraagd te worden welke uiteraard vervolgens beoordeeld wordt. Deze beoordeling staat beschreven in hoofdstuk 2.1, tiende lid. Deze eisen voor het bouwen van een bouwwerk zijn over het algemeen objectief en weergegeven in bijlage 4.

Artikel 2.15, toegespitst op artikel 2.1, eerste lid, onder f is echter minder objectief.

*‘Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument (overheid.nl, 2014a).*

Het belang van de monumentenzorg is voor de aanvrager lastig in te schatten doordat dit belang erg uiteenlopend kan zijn en bovendien afhankelijk is van de individuele beoordelaar. Doordat deze beoordeling variërend kan uitpakken kan dit tot onbegrip en irritatie leiden. Dit beoordelingscriterium is daarom subjectief. Deze subjectiviteit heeft te maken met de grote variatie aan monumentale waarden en aanpassingsplannen. Dit maakt het lastig om afgebakende criteria in de wet op te nemen maar de waardestellingen in de rapporten kunnen wel zo objectief mogelijk opgesteld en beoordeeld worden.

Ook in artikel 2.33, tweede lid, onder e wordt het belang, een subjectieve factor afgewogen tegen de omstandigheden van de vergunninghouder. Dit kan tevens tot onbegrip leiden en is gevoelig voor interpretatie.

*Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, voor zover:*

*e. deze betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f, indien de omstandigheden aan de kant van de vergunninghouder zodanig zijn gewijzigd dat het belang van de monumentenzorg zwaarder moet wegen (overheid.nl, 2014a).*

Voor de provinciale en gemeentelijke en monumenten is artikel 2.18 tevens van toepassing.

*Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.2 kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening (overheid.nl, 2014a).*

### **3.2 HISTORISCH ONDERZOEK**

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning is volgens Regeling omgevingsrecht voor geregistreerde monumenten cultuurhistorisch onderzoek vereist.

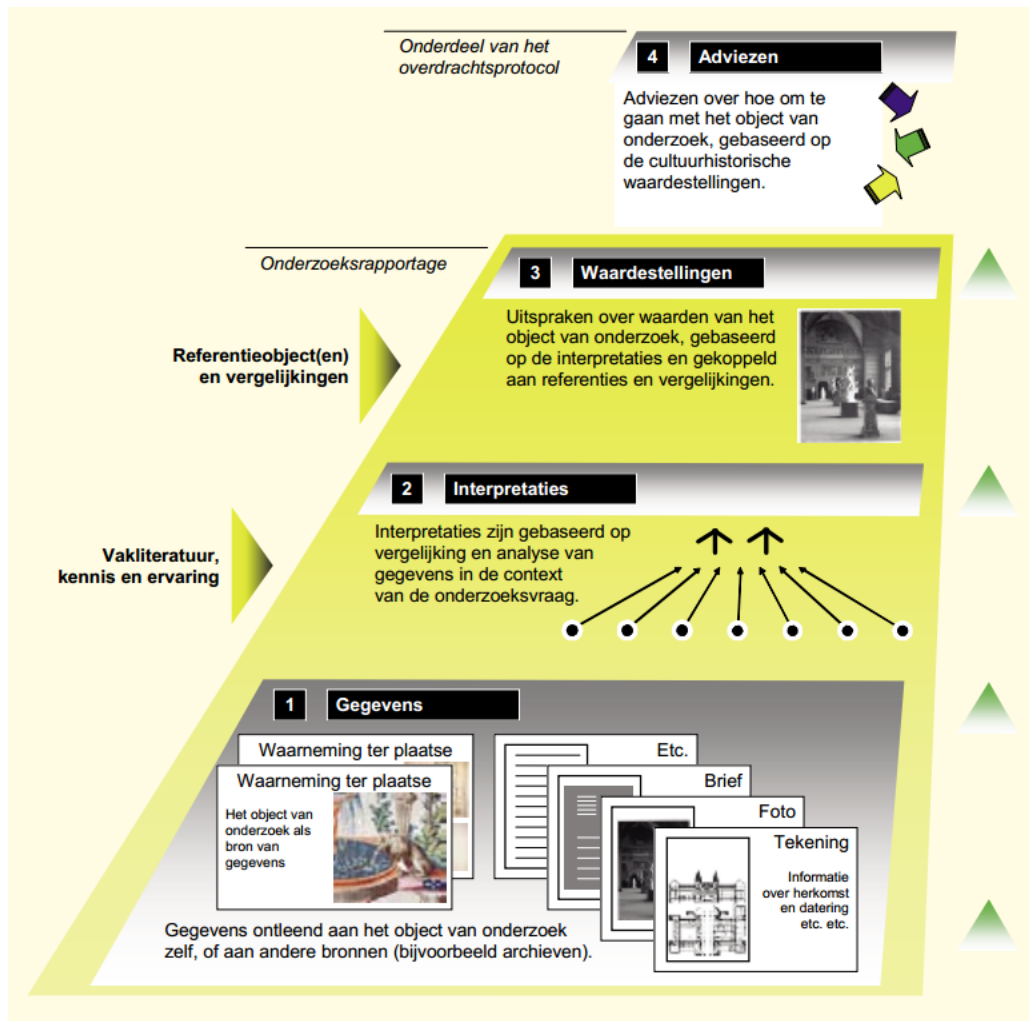
*Artikel 5.4. Wijzigen beschermd monument door bouwactiviteit*

*d. cultuurhistorische rapporten, daaronder begrepen rapporten inzake architectuurhistorie, bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie of tuinhistorie; (overheid.nl, 2014c)*

Door het opstellen van dit rapport worden de cultuurhistorische aspecten in kaart gebracht. Deze verslagen van de historische aspecten dienen als toetsingskader bij de beoordeling van de aanpassingen van het monumentale object. Hieronder worden het cultuurhistorische onderzoek en de rapporten uiteengezet volgens de richtlijnen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

#### **UITVOERING ONDERZOEK**

Het opstellen van het cultuurhistorische rapport wordt doorgaans uitgevoerd door bouwhistorici naar aanleiding van de opdracht van de initiatiefnemer. Dit kan de eigenaar, de ontwikkelaar, de overheden of andere belanghebbenden zijn. Naar aanleiding van de initiatie kan de bouwhistoricus beginnen met de analyse van het object en het historisch onderzoek. De uitvoering van dit onderzoek bestaat uit drie delen; het opnemen van de huidige status, het archief- en literatuur onderzoek en de vergelijking met soortgelijke objecten (Hendriks & Hoeve, 2009, pp. 13-14). Uit deze analyse komen waardestellingen voort welke door de overheidsdiensten gebruikt kunnen worden als toetsingskader voor de uitgifte van de omgevingsvergunning (Hendriks & Hoeve, 2009, p. 3). Deze uitvoeringswijze is in onderstaand schema weergegeven en wordt hieronder verder uitgelegd.



FIGUUR 3 UITVOERING BOUWHISTORISCH ONDERZOEK (HENDRIKS & HOEVE, 2009, P. 15)

## PLAN VAN ONDERZOEK

In de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek staat de inhoud het onderzoek beschreven (Hendriks & Hoeve, 2009). Hierin staat ook dat het onderzoek doorgaans begint met het opstellen van een Plan van Onderzoek (PvO) waarin de eisen en verwachtingen van de initiatiefnemer en de eisen van de overheid een belangrijke rol spelen. 'Het doel, de omvang en de diepgang van het onderzoek zijn afhankelijk van de plannen en wensen van de opdrachtgever, van de aard van het onderzoeksobject en van eventuele eisen van gemeentes of andere overheidsinstellingen (Hendriks & Hoeve, 2009).' Een bouwhistorisch onderzoek is maatwerk en afhankelijk van de huidige en toekomstige eigenschappen van het object. Het is daarom belangrijk om deze eisen duidelijk te formuleren zodat de bouwhistoricus een passende werkschrijving, begroting en offerte op kan stellen.

Dit Plan van Onderzoek bestaat uit twee delen, een lijst met administratieve gegevens en de specificatie en definiëring van de onderzoeksvraag (Hendriks & Hoeve, 2009, p. 7). Een voorbeeld van de gestelde eisen en vragen is te zien in bijlage 5. In het PvO staat tevens vermeld welke mate van diepgang verwacht wordt en welke van de drie vormen bouwhistorisch onderzoek uitgewerkt dient te worden. De drie verschillende vormen zijn de bouwhistorische inventarisatie, opname en ontleding (Hendriks & Hoeve, 2009, p. 8). De inventarisatie beperkt zicht doorgaans tot beoordeling vanaf de buitenzijde terwijl de opname ook het interieur onderzoekt. Bij de bouwhistorische opname wordt tevens naar de bouw- en gebruiksgeschiedenis gekeken wat resulteert in een waardestelling. Deze vorm wordt ook wel de bouwhistorische verkenning of de *'quick scan'* genoemd (Hendriks & Hoeve, 2009, p. 8).

De laatste vorm, bouwhistorische ontleding, is de meest uitgebreide vorm. Voor dit onderzoek is vaak de ontmanteling van het interieur noodzakelijk om een diepgaande waardestelling op te kunnen stellen. Gedetailleerde opmetingen, foto's, faseringstekeningen en reconstructietekeningen per bouwphase vallen ook onder deze vorm (Hendriks & Hoeve, 2009, p. 8). Bij deze ontleding wordt ook vaak gebruik gemaakt van specialisten voor materiaal-technisch onderzoek, interieur historisch onderzoek, kleuronderzoek en dendrochronologisch onderzoek (Hendriks & Hoeve, 2009, p. 8). Door middel van dendrochronologisch onderzoek wordt op basis van groeiringen de datering van houten voorwerpen of constructies bepaald. De bouwhistorische ontleding kan op zowel gebouw als element niveau en leidt tot een gedetailleerde waardestelling (Hendriks & Hoeve, 2009).

Volgens John Veerman is de tijdsbesteding voor het opstellen van het bouwhistorisch rapport vier à vijf dagen. Tussentijds voert de bouwhistoricus gesprekken met de betrokkenen om onderdelen van het rapport toe te lichten of te becommentariëren (Veerman, 2013).

## **BEPALING DIEPGANG EN OMVANG VAN HET ONDERZOEK**

De bepaling van de diepgang en omvang van het historische onderzoek is afhankelijk van meerdere factoren. Officieel gezien bepaald het college van Burgemeester en Wethouders in eerste instantie de inhoud. Zij worden echter wel door de monumentencommissie geadviseerd. In de praktijk heeft de aanvrager direct contact met de monumentencommissie. Door deze adviesrol is het dus vaak de commissie welke de inhoud van het rapport bepaald. Zonder voldoende diepgang zal het voorgestelde plan niet worden goedgekeurd.

Indien de RCE bevoegd is te adviseren zal het ook advies geven over de omvang van het onderzoek (Rijneveld, 2014). De RCE is betrokken bij de transformatie van Rijksmonumenten of op aanvraag bij ingrijpende veranderingen.

Voor de inhoud en diepgang zijn zoals eerder genoemd de Richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek opgesteld. In de praktijk blijkt echter dat de onderzoeken niet zo uitgebreid uitgevoerd worden (Rijneveld, 2014). Hier wordt in hoofdstuk 5 nog uitgebreider op ingegaan.

Het is uiteraard afhankelijk van de fysieke eigenschappen van het object welke aspecten in het onderzoek worden meegenomen. Ook heeft de staat van het object hier invloed op. Het uitvoerende onderzoeksbureau heeft ook een invloed op de omvang en diepgang



welke niet altijd gewenst is. Volgens Erik Caris van de Gemeente Roermond doen bureaus vaker te uitgebreid onderzoek dan te beknopt (2014). Dit dient door de monumentencommissie gereguleerd te worden wanneer het onderzoek buitenproportioneel wordt. Toch kunnen er grote verschillen zijn tussen de resultaten van de onderzoeksbureaus ondanks de gegeven richtlijnen (Lommen, 2014). Ook de aanvrager heeft invloed op de diepgang. In sommige gevallen is de aanvrager alleen bereid het minimale te laten doen. Er zijn ook aanvragers die vanuit persoonlijke interesse juist een zo uitgebreid mogelijk onderzoek laten uitvoeren.

In sommige gevallen is de bouwhistoricus van de gemeente degene die het historisch onderzoek uitvoert. Dit is afhankelijk van de waarde van het project voor de gemeente en financiële mogelijkheden van de aanvrager. Het onderzoek naar de Brabantse Turfmarkt in de gemeente Delft is hier een voorbeeld van. Hierbij heeft de gemeente willen voorkomen dat de herbestemming van dit 15<sup>e</sup> eeuw object financieel belemmerd zou worden.

Hoewel de bouwhistoricus onderdeel uitmaakt van de commissie Welstand en Monumenten wordt de objectiviteit door de gehele commissie gewaarborgd. Het is uiteindelijk ook het college van Burgemeester en Wethouders die de beslissing over de verlening van de vergunning maken (Rijneveld, 2014).

Het is hierbij daarom altijd van belang dat het bouwhistorisch onderzoek in de vorm van een objectief advies is en niet de beoordeling van de vergunningaanvraag bepaald (Caris, 2014).

## WAARDESTELLING

Bij aanvraag van de omgevingsvergunning dienen de rapporten als toetsingskader voor de beoordeling van het plan (Hendriks & Hoeve, 2009, p. 11).

De waardestellingen en onderzoeksresultaten kunnen een rol spelen in het ontwerp. Hierdoor is het van belang om het onderzoek vroegtijdig te starten zodat de resultaten geen onverwachte invloed op het ontwerp zullen hebben.

Bij de toetsing van het plan wordt de waardestelling als toetsingskader gebruikt waardoor het bouwhistorische rapport en de waardestelling objectief, verifieerbaar en toetsbaar moet zijn. De gemeente kan bij twijfel het rapport afwijzen (Hendriks & Hoeve, 2009, p. 11). De waarde van een object wordt mede bepaald door de gaafheid, authenticiteit en zeldzaamheid. Om de waardestellingen objectief te kunnen beoordelen is het van belang dat de hier op volgende definities opgenomen worden in het rapport.

- *de referentiebasis: contextueel of alleen binnen het gebouw (intern);*
- *de gezichtspunten en de beschouwingsniveaus: van globaal tot gedetailleerd;*
- *de vergelijkingsniveaus: algemene historie, ensemble, architectuurhistorie, bouwhistorie, gebruikshistorie, enzovoort.*

*'Onafhankelijk' wil in dit verband zeggen dat de bouwhistoricus zijn waardestelling alleen op de cultuurhistorische waarden baseert, los van de bouwtechnische toestand, gebruikersbelangen, eventuele ontwerpoverwegingen en financiële aspecten (Hendriks & Hoeve, 2009, p. 17).*



De waardestelling kan zowel contextueel als intern worden benaderd, dit is gespecificeerd in het PvO (Hendriks & Hoeve, 2009, p. 17). Bij een contextuele waardestelling worden de cultuurhistorische waarden van het object met soortgelijke objecten op landelijk regionaal of plaatselijk niveau vergeleken. Bij de interne waardestelling echter worden de onderdelen en aspecten van het object gewaardeerd volgens de verdeling weergegeven in figuur 5.

De complete cultuurhistorische waardestelling bestaat uit het resultaat van onderstaande waardestellingen. Dit is uiteraard afhankelijke van de situatie en het PvO of alle waarden gesteld worden.

- algemene historische waarden
  - ensemblewaarden of stedenbouwkundige waarden
  - architectuurhistorische waarden
  - bouwhistorische waarden
  - waarden vanuit de gebruikshistorie
- (Hendriks & Hoeve, 2009, p. 19)

De bouwhistoricus is werkzaam als beschermer van het monumenten en de historie en mag de waardestelling dus niet laten beïnvloeden door belangen van andere actoren. Als het rapport aan alle eisen voldoet kan het aanvraagproces snel en soepel verlopen. Veel gemeentes accepteren een schetsontwerp om het bouwplan al vroegtijdig te toetsen (Hendriks & Hoeve, 2009, p. 11).

## ADVIES

Afhankelijk van de wensen van de opdrachtgever en de architect kan de bouwhistoricus ook esthetische adviezen geven over het toekomstige ontwerp. Dit betreft dan de omgang van de historische elementen en de transformatie naar het toekomstige gebruik. Ook kunnen tijdens het bouwproces nieuwe historische elementen tevoorschijn komen welke dan pas gewaardeerd kunnen worden. Regelmatig contact tussen de opdrachtgever, de architect en de bouwhistoricus is dan belangrijk (Hendriks & Hoeve, 2009, p. 12).

## PROCES

Wanneer het proces van het opstellen van het bouwhistorische rapport schematisch wordt weergegeven (figuur 4) is de relatie tussen de uitvoerder van het onderzoek en de opdrachtgever inzichtelijk. Hieruit blijkt dat een nauwe samenwerking tussen de twee partijen van groot belang is in elke fase van het onderzoek.

Dit schema laat een lineair proces zien wat in de werkelijkheid meestal niet het geval zal zijn omdat de terugkoppeling van het ontwerp aan de resultaten van het onderzoek cyclisch kan zijn. De initiatiefnemer zal vaak al een idee hebben over het toekomstige gebruik en de benodigde aanpassingen van een object. Wanneer dit niet overeenkomt met de rapportuitkomsten dient dit aangepast te worden. Tevens zijn de opgestelde waardestellingen flexibel en kunnen wijken voor de herbestemming mits goed beargumenteerd.



**FIGUUR 4. SCHEMATISCHE WEERGAVE OPSTELLEN EN UITVOERING HISTORISCH RAPPORT (HENDRIKS & HOEVE, 2009, P. 9).**

Het aanvraagproces van de vergunning is een proces wat in dit schema niet uitgebreid aan bod komt maar vaak een grote invloed op het gehele proces heeft. Dit aanvraagproces is in hoofdstuk 3.4 uiteengezet.

### 3.3 RAPPORTEN

In artikel 5.4 van de regeling omgevingsrecht staan meerdere benodigde rapporten beschreven welke benodigd zijn om de omgevingsvergunning aan te vragen (overheid.nl, 2014c). Deze rapporten zijn een toevoeging op de vereiste documenten bij reguliere nieuw- of aanbouw omschreven in artikel 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5 (overheid.nl, 2014c).

Alle vereiste gegevens en documenten staan vermeld in bijlage 1. De meeste invloed op de kosten en tijd hebben het cultuurhistorisch rapport, bouwtechnisch rapport en de technische tekeningen van de huidige en de nieuwe situatie. Het cultuurhistorische rapport bestaat uit een combinatie van verschillende rapporten afhankelijk van het object en de bouwopgave.

Cultuurhistorisch rapport:

- architectuur historie
- bouwhistorie
- interieurhistorie
- kleurhistorie
- tuinhistorie

Afhankelijk van de eigenschappen van een object wordt door de monumentencommissie in samenspraak met de onderzoeker bepaald welke hiervan worden uitgevoerd. Het kan voorkomen dat tijdens een verbouwing of ontmanteling elementen te voorschijn komen waardoor aanvullend onderzoek vereist is.

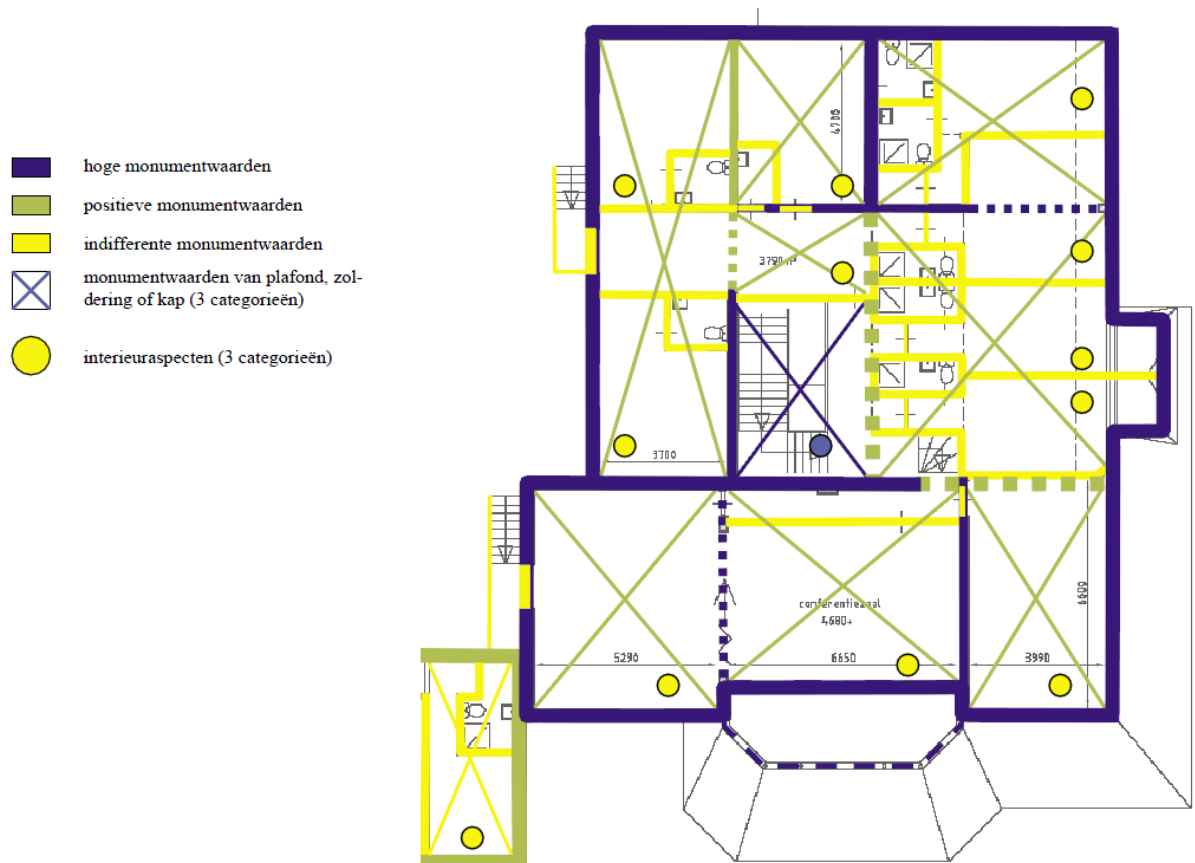
Door middel van een uitgebreidere beschrijving van het Omgevingsloket wordt het duidelijk wat de precieze eisen zijn en wanneer deze van toepassing zijn. In dit geval zijn de vereisten bij 'gegevens overige wijzigingen monument' en 'gegevens (gedeeltelijk) slopen monument' de belangrijkste (Omgevingsloket Online, 2013a, pp. 62,71). Hierin staan de eisen voor de documenten beschreven welke zijn weergegeven in bijlage 6. Het cultuurhistorische rapport en het Technische rapport dienen opgesteld te worden door een deskundige.

#### CULTUURHISTORISCH RAPPORT

Het cultuurhistorisch rapport omvat afhankelijk van het object altijd de architectuur-, bouw- en interieurhistorie. Een rapport omvat doorgaans circa 40 pagina's waarin onder andere waarderingsplattegronden per bouwlaag met een argumentatie in woord en beeld zijn opgenomen (Veerman, 2013). In deze waarderingsplattegronden worden door middel van drie kleuren het waarde niveau weergegeven welke hieronder staan uitgelegd.

- *Blauw: hoge monumentwaarden, deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.*
  - *Groen: positieve monumentwaarden, deze zijn van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.*
  - *Geel: indifferente monumentwaarden, deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.*
- (Hendriks & Hoeve, 2009)

In figuur 5 is een voorbeeld van een dergelijke plattegrond weergegeven waarin ook interieuraspecten met cirkels zijn aangegeven. De plafonds worden door middel van kruizen in de ruimtes weergegeven. De kleuren en betekenissen van deze cirkels en kruizen zijn gelijk aan die van de wanden.



**FIGUUR 5 WAARDESTELLINGSREPRESENTATIEKENING (HENDRIKS & HOEVE, 2009, P. 21)**

## OPZET

Om een idee te krijgen van de inhoud van een dergelijk rapport staat hieronder een de inhoud bondig beschreven. Dit is uiteraard afhankelijk van het object het Programma van Onderzoek en de geplande werkzaamheden.

### *Inhoud:*

- Een inleiding met aanduiding van de betrokken partijen (opdrachtgever, onderzoekers en, indien relevant, de gemeente, de subsidiegever en anderen), de aanleiding en het doel van het onderzoek, een omschrijving van het type onderzoek en de beperkingen van het betreffende onderzoek.
- Het adres van het onderzochte object of structuur, de kadastrale aanduiding en eventuele andere aanduidingen. De situering moet duidelijk blijken uit een kaart of deelkaart van recente datum.
- Samenvattingen van de bouw- en gebruiksgeschiedenis en de waardestelling.

*- Een beschrijving van de bouw- en gebruiksgeschiedenis, gebaseerd op het verrichtte (interdisciplinaire) onderzoek. Voor zover mogelijk en relevant vindt de lezer hier ook de gegevens over de locatie (de vestigingsomstandigheden, de situering en de samenhang met andere objecten), de maatschappelijke context en de achtergronden van de opdrachtgevers, de eigenaren en de architecten. Afbeeldingen van historisch kaartmateriaal (waaronder historische kadastrale kaarten), verbouwings- en opmetingstekeningen, faseringsplattegronden en oude foto's zijn hier essentieel.*

*- Een overzichtelijke beschrijving van de belangrijkste onderdelen van een bouwwerk of structuur: de context of situering, de bouwmassa, de structuur, de constructie, het exterieur (gevels en daken) en het interieur (plattegronden, ruimten en interieurafwerking). Bij deze beschrijvingen horen de nodige illustraties: foto's, opmetingstekeningen, en/of -schetsen.*

*- Een cultuurhistorische waardestelling van het bouwwerk of de structuur als geheel en de (voornaamste) onderdelen ervan, waarin de uitgangspunten voor de waardestelling en de resultaten van het onderzoek zijn verwerkt. Hier moet de formele status van het pand vermeldt worden: redengevende omschrijving van het monument, situering in een beschermd stadsgezicht, etc. Deze waardestelling wordt weergegeven op de ingekleurde 'waardestellingsrepresentatietekeningen'.*

*- Adviezen voor nader onderzoek. Na een bouwhistorische opname kunnen er bijvoorbeeld nog bouwhistorische ontledingenvindplaatsen (na verwijdering van voorzetwanden en verlaagde plafonds), of nader archiefonderzoek, kleuronderzoek, interieuronderzoek, dendrochronologisch onderzoek of archeologisch onderzoek.*  
(Hendriks & Hoeve, 2009, p. 25)

## KLEURHISTORISCHRAPPORT

In het kleurhistorisch onderzoek ligt de focus op het determineren van de originele kleuren van het object. Dit kunnen bijvoorbeeld de kozijnen, gevelbekleding of het interieur zijn. De kozijnen en deuren van de Statenschool in Dordrecht is bijvoorbeeld onderzocht, zie figuur 6.



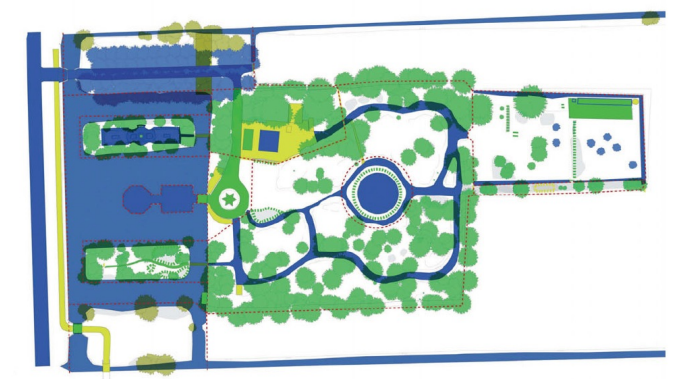
FIGUUR 6, KLEURBESCHRIJVING VAN DEUR VAN PORTAAL NAAR GANG (WEIJS, 2012, P. 13)

Op bovenstaande foto's is een deur weergegeven waarvan de verf laag voor laag gestript is om zo de originele kleur te achterhalen. Tevens geeft dit inzicht in het kleuren verloop van het verleden.

Uit het kleurhistorisch onderzoek komt een overzicht van de originele kleuren per object of onderdeel van het gebouw. Op deze manier kan het gebouw bij herbestemming of transformatie in de originele kleuren pallet worden teruggebracht.

## TUINHISTORISCHRAPPORT

Het tuinhistorisch onderzoek is uiteraard alleen van toepassing wanneer er een tuin van waarde aanwezig is. Het onderzoek hiervan is vergelijkbaar met die van het gebouw. Er wordt een PvO opgesteld en ook waarderingsplattegronden. Tevens wordt de relatie van de tuin met het bouwobject en zichtlijnen geanalyseerd en gewaardeerd. Hierdoor worden niet alleen de bouwwerken maar ook de omliggende tuinen, parken en landgoederen in acht genomen bij veranderingen.



FIGUUR 7, WAARDESTELLINGPLATTEGROND VAN DE BUITENPLAATS TROMPENBURG BIJ 'S-GRAVELAND (IMMERSEEL & HENDRIKS, 2009, P. 30)

### 3.4 AANVRAAG PROCES

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het herbestemmen of transformeren van een monument zijn vele partijen betrokken. Dit proces wordt gestart door de initiatiefnemer maar de aanvraag wordt in de praktijk vaak door de architect of aannemer gedaan.

Zoals voorgaand is beschreven, zijn voor de aanvraag van de omgevingsvergunning naast gegevens van het monument en de aanpassingen de nodige rapporten nodig. Wanneer de vereiste documenten verzameld en opgesteld zijn kan de aanvraag van de vergunning beginnen. Deze aanvraag wordt ingediend bij de desbetreffende gemeente. Afhankelijk van het soort monument wordt er door verschillende partijen naar gekeken.

Het college van Burgemeester en Wethouders zal de omgevingsvergunning dan verlenen of weigeren. Om tot een oordeel te komen zijn ze verplicht om advies te vragen aan hun eigen monumentencommissie/afdeling. Dit is vastgelegd in artikel 15 eerste en tweede lid, waarin tevens vastgesteld is dat een dubbele functie vanwege belangenverstrengeling niet toegestaan is.

1. *Het college van Burgemeester en Wethouders stelt een verordening vast waarin ten minste de inschakeling wordt geregeld van een commissie op het gebied van de monumentenzorg die in elk geval tot taak heeft te adviseren over aanvragen om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Van de commissie maken geen deel uit leden van burgemeester en wethouders van de desbetreffende gemeente. Binnen de commissie zijn enkele leden deskundig op het gebied van de monumentenzorg.*

2. *Het college van Burgemeester en Wethouders vragen de commissie op het gebied van de monumentenzorg advies, voordat:*

*a. zij beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; of*

*b. zij advies uitbrengen omtrent een aanvraag om of het ontwerp van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.*

Bij ingrijpende veranderingen zal de gemeente voor advies naast de eigen monumentencommissie ook de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed raadplegen en in sommige gevallen de provincie (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2011b, pp. 1-2).

Het verschilt per gemeente welke partij de vergunningaanvraag behandelt. Zo wordt de aanvraag in de gemeente Amsterdam beoordeeld door het bureau Monumenten en Archeologie (bMA) en de Commissie van Welstand en Monumenten (CWM) (Sector Bouwen Wonen, 2009, p. 2). Bij een kleinere gemeente met slechts enkele monumentale objecten is hier uiteraard geen capaciteit voor. Dit kan echter wel resulteren in verschil van beoordeling tussen de verschillende gemeentes.

De beoordelingscriteria en waarborging van de objectiviteit, voor zover dit mogelijk is, zijn in het vorige hoofdstuk uitgebreid beschreven. De waardestellingen van de monumentale aspecten vormen de beoordelingscriteria waarop de aanpassingen of sloop worden beoordeeld. Hier kan uiteraard tussen de aanvrager en de beoordelende partijen overlegd worden over de omgang met de monumentale aspecten.

Bij de beoordeling worden de documenten en rapporten getoetst aan de Regeling Omgevingsrecht maar hier kan van afgeweken worden. Wanneer de veiligheid in het geding komt of 'de aard of het kwaliteitsniveau van de monumentale waarden niet in richtlijnen geregeld worden' kan er besloten worden van de eisen te versoepelen of juist strenger toe te passen (Sector Bouwen Wonen, 2009, p. 3). In dit geval moet er naar een passende oplossing worden gezocht.

### BEOORDELINGSTERMIJNEN

Bij eenvoudige activiteiten geldt er een beoordelingstermijn van 8 weken. Dit is het geval als alleen de monumentencommissie geraadpleegd hoeft te worden. Het bevoegde gezag kan vervolgens het termijn met zes weken verlengen.

#### *Artikel 3.9, eerste lid*

*Het bevoegd gezag beslist op de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking (overheid.nl, 2014b)*

#### *Artikel 3.9, tweede lid*

*Het bevoegd gezag kan de in het eerste lid bedoelde termijn eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen. Het maakt zijn besluit daartoe bekend binnen de eerstbedoelde termijn. Het doet daarvan tevens zo spoedig mogelijk mededeling op de wijze waarop het overeenkomstig artikel 3.8 kennis heeft gegeven van de aanvraag (overheid.nl, 2014b)*

Uiteraard is het mogelijk om in beroep te gaan waarvoor de aanvrager dan 6 weken de tijd heeft.

Bij grotere aanvragen krijgt de aanvrager meestal uitsluitel binnen 26 weken (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2011b, pp. 1-2). Dit zijn bijvoorbeeld aanvragen waarbij de RCE betrokken is zoals rijksmonumenten. Ook bijvoorbeeld bij een omgevingsvergunning voor het milieu en bij afwijking van het bestemmingsplan geldt een langer beoordelingstermijn. Tevens geldt in dat geval een optie tot verlening van zes weken. Bij deze vorm van aanvragen legt de gemeente het plan ter inzage waardoor het voor belanghebbenden mogelijk is om hun zienswijze kenbaar te maken.





**FIGUUR 8, SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN UITGEBREIDE VERGUNNINGAANVRAAGPROCES (VEHOF, 2014)**

In deze schematische weergave van het vergunningsproces staan alle stappen gevisualiseerd. De uitvoering van het historische onderzoek valt onder de stap 'aanvraag voorbereiden'.

### 3.5 ACTOREN

De actoren welke betrokken zijn bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zijn uiteraard afhankelijk van de betrokkenen bij het bouwproces. Zo zal er bijvoorbeeld niet altijd een architect aangenomen worden of zijn de omwonenden geen factor van invloed. Bij het analyseren van het vergunningenproces is het van belang de invloeden en doelen van deze actoren duidelijk in kaart te brengen. Hierdoor zullen de knelpunten tussen de actoren aan het licht komen. Hieronder is per fase aangegeven welke actoren betrokken zijn bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

#### INITIATIEF:

Eigenaar of ontwikkelaar

#### OPSTELLEN PLAN EN ONTWERP

Architect, Aannemer

#### OPSTELLEN DOCUMENTEN EN AANVRAAG VERGUNNING

Adviesbureau/onderzoeksbureau in samenwerking met bovenstaande partijen (in enkele gevallen voert een bouwhistoricus van de gemeente het onderzoek uit)

#### BEOORDELING EN VERLENING VERGUNNING

Het college van Burgemeester en Wethouders,  
(Advies: Monumentencommissie/afdeling, Commissie van Welstand en Monumenten, Bureau Monumenten en Archeologie, Rijksdienst voor cultureel erfgoed)

#### MOGELIJKHEID TOT AFWIJKEN; VEILIGHEID OF TEKORT RICHTLIJNEN

Het college van Burgemeester en Wethouders,  
(Monumentencommissie/afdeling, Commissie van Welstand en Monumenten, Bureau Monumenten en Archeologie, Rijksdienst voor cultureel erfgoed)

#### EVENTUEEL TIJDENS HET AANVRAAGPROCES

Toekomstige gebruiker en/of omwonenden met zeggingskracht (bezwaar/beroep)

### 3.6 DOEL OMGEVINGSVERGUNNING

‘Bouwhistorisch onderzoek heeft een doel: de resultaten ervan dienen een rol te spelen in bouw- en/of gebiedsontwikkelingsprojecten. In de vernieuwde Richtlijnen is dit uitgewerkt door bouwhistorisch onderzoek te beschouwen als onderdeel van ‘een in de bouw gebruikelijke’ project aanpak. Hierdoor komt veel beter in beeld hoe het zit met vergunningaanvragen en met toezicht. De methodologie van onderzoek is uitgebreid beschreven, toegespitst op mogelijkheden tot verantwoording van uitspraken en de noodzaak om waardestellingen te onderbouwen. Deze meer wetenschappelijke invalshoek versterkt integrale besluitvorming. Naast de cultuurhistorische spelen daarbij immers ook de economische en functionele dimensies een rol.

De Richtlijnen zijn tot stand gekomen door samenwerking van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Stichting Bouwhistorie Nederland, de Vereniging Nederlandse Gemeenten, het Atelier Rijksbouwmeester en de Rijksgebouwendienst (Rijksgebouwendienst, 2014b).’

De aanleiding van een onderzoek is in deze context de aanvraag van de omgevingsvergunning. Het onderzoek is echter voor verschillende doelen in te zetten (Hendriks & Hoeve, 2009). Deze doelen zijn afhankelijk van de beweegredenen en insteek van de partij. Deze doelen en verschillende redenen zijn te verdelen in vier delen welke hieronder uiteengezet zijn.

### **WAARDEBEPALING**

Doorgaans is de waardebepaling van een object het belangrijkste argument om een historisch onderzoek uit te voeren. Het doel van bouwhistorie als vak is het achterhalen van het verhaal achter oude bouwwerken. Door de geschiedenis te reconstrueren op basis van de beschikbare kennis en informatie kunnen er betere beslissingen worden gemaakt omtrent de toekomstige omgang. Hierbij kan worden bepaald welke aspecten de moeite waard zijn om te behouden en hoe de geïntegreerd kunnen worden in een nieuwe context (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2009).

### **UITGANGSPUNTENONTWERP**

De omgang met de historisch aspecten en elementen wordt mede bepaald door de waarde er van. Het in kaart brengen van deze waardestellingen geeft de eigenaar en architect uitgangspunten voor het ontwerp (Hendriks & Hoeve, 2009). Dit kan zich beperken tot een net iets andere omgang met enkele elementen tot aan de essentie van het gehele concept.

### **TOETSINGSKADER OVERHEID**

Het idee achter de eis van historisch onderzoek bij de aanvraag van de omgevingsvergunning is de functie van toetsingskader. Overheidsdiensten gebruiken het onderzoeksrapport als toetsingskader voor de beoordeling van de omgevingsvergunning (Hendriks & Hoeve, 2009).

### **KENNISVERGROTING**

Door gedegen onderzoek te doen geeft de Rijksgebouwendienst óók een impuls aan het kennisdomein bouwhistorie en aan kennisopbouw bij marktpartijen (Rijksgebouwendienst, 2014b). Met bouwhistorisch onderzoek kan men ook een bijdrage leveren aan waarden- en verwachtingskaarten van gebieden, of selecties opstellen ten behoeve van monumentenlijsten (Hendriks & Hoeve, 2009).

‘Het is dan noodzakelijk om goed onderzoek te verrichten en te zoeken naar grenzen van de mogelijkheden. Zorgvuldig hergebruik en/of herontwikkeling richt zich op het creëren van waarde en integrale kwaliteit. Het benoemen van aanwezige historische aspecten en hoe daarmee om te gaan is daarbij wezenlijk. Hiervoor is gedegen onderzoek nodig (Rijksgebouwendienst, 2014b).’

### 3.7 KOSTEN (THEORIE)

#### KOSTENBOUWHISTORISCHRAPPORT

Op basis van gegevens van drie herbestemmingsprojecten in Nederland door Veerman Bouwhistorie is een indicatie van de kosten op te maken (Veerman, 2013). De projecten betreffen kleine tot middelgrote objecten waar John Veerman de rapporten van heeft opgesteld. Hieronder is een indicatie weergegeven van de kosten per project en de bijbehorende kosten. Deze getallen zijn een geschatte weergave van de werkelijkheid.

Uit de tabel op de volgende pagina is op te maken dat de voorbereidingskosten enkele procenten van de totale bouwsom representeren. Het bouwhistorische rapport, een van de vereiste rapporten, is in alle drie gevallen minder dan één procent van de totale bouwsom.

| Object                  | m2   | Totale Bouwsom<br>(aankoop+verbouwing) | Voorbereidings-<br>kosten | %   | Bouwhistorisch<br>rapport | %   |
|-------------------------|------|----------------------------------------|---------------------------|-----|---------------------------|-----|
| Woon/<br>winkelpand     | 320  | 600.000                                | 20.000                    | 3.3 | 3.000                     | 0.5 |
| Gezondheids-<br>complex | 5500 | 1.750.000                              | 50.000                    | 2.6 | 15.000                    | 0.9 |
| kantoor                 | 1400 | 950.000                                | 25.000                    | 2.5 | 3.750                     | 0.4 |

Dit lijkt in beide gevallen en klein percentage van de totale bouwsom hierin is echter de invloed van het rapport op het tijdsbestek van het project niet in kaart gebracht. Wanneer er van uit wordt gegaan dat het object al in eigendom is van de initiatiefnemer maar nemen de percentages aanzienlijk toe welke in onderstaande tabel zijn weergegeven. Bovendien zullen de kosten van de andere rapporten dit percentage verhogen.

| Object             | m2   | Verbouwings-<br>kosten | Voorbereidings-<br>kosten | %    | Bouwhistorisch<br>rapport | %   |
|--------------------|------|------------------------|---------------------------|------|---------------------------|-----|
| Woon/winkelpand    | 320  | 100.000                | 20.000                    | 20   | 3.000                     | 3   |
| gezondheidscomplex | 5500 | 350.000                | 50.000                    | 14.3 | 15.000                    | 4.3 |
| kantoor            | 1400 | 150.000                | 25.000                    | 16.7 | 3.750                     | 2.5 |

Zoals hierboven is weergegeven kan de investering aanzienlijk zijn met een nog onzeker beeld op de verloop van de verlening van de omgevingsvergunning.

### **KOSTEN OMGEVINGSVERGUNNINGAANVRAAG**

Voor het aanvragen van een vergunning bij een gemeente gelden vastgestelde leges welke per gemeente kunnen verschillen. De Nederlandse gemeentes zijn over het algemeen erg coulant wat betreft de hoogte van de leges voor het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het aanpassen van monumenten in vergelijking met andere activiteiten onder de omgevingsvergunning. Zo rekent de gemeente Leiden slechts 37.74euro bij een bouwsom onder de 10.000euro en erboven maar 20% van het reguliere tarief (Gemeente Leiden, 2014). Zo zijn er ook gemeentes die er zelfs geen kosten voor in rekening brengen zoals bijvoorbeeld Gemeente Rotterdam (Gemeente Rotterdam, 2014). Deze kosten zijn dus bij grote projecten als herbestemming over het algemeen te verwaarlozen.

Toch dient de aanvragen er wel rekening mee te houden dat bij een onvolledige aanvraag bij de 2<sup>e</sup> keer er opnieuw leges betaald dienen te worden. Dit kan uiteindelijk wel daardoor een aanzienlijk bedrag worden (Kellerhuis, 2014).

### **3.8 BELEID VAN GEMEENTES**

Vanuit verschillende partijen en onderzoeken is gebleken dat de omgang van gemeentes betreft monumenten verbeterd kan worden. Hier betreft het voornamelijk de informatievoorziening van de gemeente naar de monumenteigenaar.

Volgens de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed speelt bouwhistorie een ondergeschikte rol in het beleid en wordt deze alleen door de grotere gemeentes uitgevoerd (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2011a, pp. 2-3). Op basis van deze onderzoeken kunnen gebouwen als gemeentelijk monument worden aangewezen.

Uit de gemeentetest van Heemschut is gebleken dat het slecht gesteld is met het monumentenbeleid van de Nederlands gemeentes. Er is onderzoek gedaan naar de gedaan naar het gemeentelijk monumentenbeleid en de communicatie daarover richting de burger (Loeff, 2013, p. G 3). Hoewel grotere gemeentes positiever beoordeeld werden dan de kleinere, bleek slechts 28 procent van de gemeentes hun monumentenbezitters te wijzen op de verplichte cultuur- en bouwhistorische onderzoeken bij aanpassing van het gebouw. Daarbij heeft slecht 49 procent van de onderzochte gemeentes een bepaling tot cultuur- en bouwhistorisch onderzoek in hun monumentenverordening opgenomen (Silvester, 2013).

De oorzaak hiervan lijkt mede te liggen bij de opheffing van stichting Erfgoed Nederland in 2012 door het stopzetten van de rijkssubsidie. Deze stichting zette zich in voor het behoud van informatiebeheer van het Nederlands Cultureel erfgoed. Hierdoor werd het gemeentelijke monumentenbeleid niet meer systematisch verzameld en openbaar gemaakt. Het toezicht van de gemeentelijke monumententaken door het Rijk is komen te vervallen door de intreding van de Wet Revitalisering Generiek Toezicht in 2012. Deze verantwoordelijkheid ligt nu bij gemeentes (Loeff, 2013, p. G 3). Tevens werden de gemeentelijke websites slecht beoordeeld omdat hier niet of lastig de juiste informatie gevonden kan worden. Hier valt op een vrij eenvoudige manier veel winst te behalen.

Enkele gemeentes voldoen zelfs niet aan de wettelijke verplichtingen waardoor Heemschut pleit voor een register van alle gemeentelijke monumenten (Silvester, 2013). Pieter Slebinga, directeur Nationaal Restauratiefonds en Jan van de Voorde, Hoofd sector Uitvoering Wettelijke Taken / plaatsvervangend directeur hebben beide een duidelijke mening over de uitvoering van het monumentenbeleid.

*‘Ook uit het onderzoek van Nationaal restauratiefonds blijkt een verschil tussen verwachtingen van monumenteneigenaren en de prestaties van gemeentes. Hoewel deze verschillen in verwachtingen variëren, zou je kunnen stellen dat gemeentes er verstandig aan doen helder te communiceren wat een eigenaar van het mag verwachten. Duidelijkheid over echten en plichten van eigenaren kan daarnaast veel ergernis wegnemen. Een soort van verwachtingsmanagement dus, waarbij digitale middelen als een website een prima hulpmiddel zijn (Siebinga, 2013, p. G7).’*

*‘De RCE kan gemeentes echter niet onbeperkt bijstaan. In de afgelopen jaren is een overgang zichtbaar van specifiek advies (op casusniveau) naar generieke adviezen, zoals blijkt uit de ‘Een toekomst voor ..’-brochures. Dat betekent dat van gemeentes steeds meer verwacht moet worden, terwijl ook op gemeentelijk niveau steeds meer bezuinigd wordt op de personele inzet (Voorde, 2013, p. G 13).’*

Hieruit blijkt dat er nog veel te behalen valt in de uitvoering van de regelgeving betreft het beschermen van de monumenten. Juist de communicatie speelt momenteel een belangrijke rol in de kleinere gemeentes en de onervaren monumenteneigenaren.

### 3.9 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Binnen de herbestemmingsmarkt van monumenten zijn er een aantal trends gesignaleerd door Lilian Kusters(2013). Deze trends zijn belangrijk om de context van het onderzoek te schetsen.

#### MOMO

De modernisering van de monumentzorg (Plasterk, 2009) is een beleidsverandering opgesteld in 2009 namens het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Deze modernisering heeft drie speerpunten; cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening, krachtiger en eenvoudiger regelgeving en het bevorderen van herbestemmen(Plasterk, 2009). Voornamelijk de laatste twee punten zijn van belang voor dit onderzoek. De MoMo heeft een frisse wind door het huidige beleid geblazen en brengt veranderingen met zich mee die het monumentenbeleid van Nederland in de toekomst gaan vormen. Een kritische benadering en evaluatie van de rapporten, een klein onderdeel van het monumentenbeleid, kan hier aan bijdragen.

#### RELIGIEUSERFGOED

Elke week komt er in Nederland één kerk leeg te staan waar meestal geen directe nieuwe bestemming voor gevonden kan worden (Veer, 2013). Het lastige bij herbestemming van kerken zit in de sociale sfeer. Kerken worden gezien als een gemeenschappelijk goed waardoor deze gemeenschap vaak het gevoel heeft ook inspraak te hebben of en welke functie er in zal komen. Tevens speelt de religieuze waarde een grote rol welke vaak stevig beschermd word door gelovigen.

Deze religieuze en maatschappelijke betekenis voor de maatschappij is tevens vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek Ruimtelijke Ordening Artikel 3.2a. *‘Voor zover het betreft een beslissing waarbij wezenlijke belangen van het belijden van de godsdienst of levensovertuiging in dat monument in het geding zijn, neemt het bevoegd gezag geen beslissing dan in overeenstemming met de eigenaar’* (overheid.nl, 2014b). Dit geeft de belangrijkheid van de bescherming van de eigenaar aan wat voor de herbestemming nadelig kan zijn. Tevens speelt bij de herbestemming de financiering van deze vaak grote gebouwen een belemmerende rol.

## INDUSTRIEELERFGOED

Een andere categorie monumenten is het industrieel erfgoed wat vaak ruimtelijk veel mogelijkheden biedt voor herbestemming. Meestal is de constructie van deze gebouwen in grit gebouwd waardoor ze flexibel zijn voor verschillende functies. De keerzijde is dat ze vaak langs snelwegen of afgelegen zijn gesitueerd. Dit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld woonfuncties (Kusters, 2013).

## 4. PRAKTISCH KADER

In dit hoofdstuk worden allereerst de casussen beschreven volgens het beschreven format in hoofdstuk 2.5. Dit geeft een beeld van de processen van de onderzochte herbestemmingsprojecten. Vervolgens is de data van de zes casussen weergegeven in een tabel. De beschrijvingen en data zijn vervolgens geanalyseerd. Hierop volgend is de visie op basis van interviews van de gemeentes en onderzoeksbureaus uiteengezet waaruit voorlopige aanbevelingen en conclusies zijn getrokken.

### 4.1 BESCHRIJVING CASUSSEN



FIGURE 9 LOCATIES VAN DE CASUSSEN OP DE KAART VAN NEDERLAND (EIGEN ILL., 2014)

De locatie van de casussen zijn hierboven weergegeven en bevinden zich in 5 verschillende gemeentes in Nederland. Casus vijf en zes bevinden zich beide in Delft. De zes casussen zijn:

- |              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| 1. Roermond: | BACO-Gebouw/ Wonen Limburg Huis |
| 2. Assen:    | Drents Archief 3.0              |
| 3. Utrecht:  | Watertoren Rotsoord             |
| 4. Ede:      | Frisokazerne/Akousticum         |
| 5. Delft:    | Bousquet Zeepfabriek            |
| 6. Delft     | Brabantse turfmarkt 76-78       |



### 4.1.1 CASUS 1 BACO-GEBOUW / WONEN LIMBURG HUIS



FIGUUR 10 HISTORISCHE VOORGEVEL MET MODERNE ENTREE (SATIJNPLUS ARCHITECTEN, 2014)

#### SITUATIE VOOR TRANSFORMATIE

##### GESCHIEDENIS

De BACO-fabriek te Roermond is een industrieel gebouw dat stamt uit 1905 in opdracht van Arius van Andel. In eerste instantie is het gebouwd als meelfabriek waarna het in gebruik is geweest als “Eerste Nederlandse Rijwielfabriek”. Vervolgens heeft het gebouw gediend als Roermondse Koffiebranderij (Dukers, Denessen, & Borgh, 2005, pp. 5,9).

Vóór de transformatie was het pand in het bezit van Berden Meubelen B.V. welke hier ook gehuisvest was (Werné, 2014). Zij maakten echter alleen van de eerste twee verdiepingen van het pand gebruik.

##### BESCHRIJVING GEBOUW

“Het pand is een rechthoekig gebouw waarin zich 6 bouwlagen bevinden onder een plat dak. Het fabrieksgebouw heeft een opstand in baksteen in kruisverband met per verdieping verjongende buitenmuren. Het pand heeft een inwendige draagconstructie met in de eerste laag betonkolommen en een betonnen verdiepingsvloer, verder zijn het stalen kolommen. In de gevel bevinden zich rechthoekige stalen 15-ruits vensterkozijnen onder een rollaag boven een baksteen dorpel (Dukers et al., 2005, p. 5).”

##### STAAT VAN HET GEBOUW

Voorafgaand aan het initiatief van Wonen Limburg om het pand te herbestemmen heeft de voorgaande eigenaar het gebouw al grondig gerenoveerd. De toenmalige eigenaar, Dhr. J.P.G. Berden, heeft destijds het casco laten renoveren om het in verkoopbare staat te krijgen. Door de renovatie van het casco was deze in uitstekende staat bij verkoop. De constructie voldeed echter niet meer aan de veiligheidseisen bij gebruik van alle verdiepingen van het gebouw aldus Projectleider Ron Werné van SATIJNplus Architecten (2014).

## INITIATIEF TOT TRANSFORMATIE EN RESULTAAT

### INITIATIEF

Omdat het bestaande kantoor van Wonen Limburg niet meer voldoende ruimte had om alle activiteiten te huisvesten werd er besloten om op zoek te gaan naar een nieuwe accommodatie. Als woningcorporatie met maatschappelijke verantwoordelijkheid werd besloten om geen leegstand te bevorderen en een bestaand pand te herbestemmen op een duurzame wijze.

Er werd bewust gekozen om het monument te behouden, maar wel aan te passen aan de huidige klimaateisen. Door het doos-in-doos principe kon de gevel behouden blijven en was het toch mogelijk om een A+ label te behalen (Wonen Limburg, 2014). Dit idee is in samenwerking met SATIJNplus Architecten ontwikkeld.

### GROOTSTE VERANDERINGEN AAN GEBOUW DOOR NIEUWE FUNCTIE/ONTWERP

De grootste ingreep bij de herbestemming was de vervanging van de vloeren. Om veiligheidsredenen zijn deze er uiteindelijk helemaal uitgehaald, toch zijn de planken nog wel bewaard gebleven. Delen hiervan zijn weer hergebruikt als decoratie in het vernieuwde gebouw. De vloerconstructie moest vervangen worden om de verdiepingen weer bruikbaar te maken.

Tevens is een groot deel van de bovenste verdieping verwijderd. Dit deel was echter ook niet aan aanwezig in het originele ontwerp en heeft daarom geen discussie met de monumentenzorg opgeleverd.

Een ander invloedrijk discussiepunt was de ontsluiting, voornamelijk de vluchtroutes. Er bestonden twee vluchtrappen aan de buitengevel welke het historische beeld verstoorden. Daarbij was er nog een intern trappenhuis in het midden van het pand. Enkel het interne trappenhuis was niet voldoende voor de ontsluiting in geval van nood. Door het verwijderen van een deel van de bovenste verdieping bleek het trappenhuis toch voldoende te zijn. Dit in combinatie met de vluchtrappen welke tussen de bestaande en de nieuwe gevel geplaatst zijn.

Deze oplossing voorkwam een verstoord gevelbeeld en heeft nauwelijks invloed op de indeling van de plattegronden gehad waardoor het gebruiksoppervlak gehandhaafd bleef.

Doordat de gevel al gerenoveerd was ten tijde van de herbestemming en de structuur over het algemeen onveranderd is gebleven was er weinig conflict tussen het nieuwe ontwerp en de monumentale waarden. Door de uitvoering van het doos-in-doos principe was het mogelijk om de gevel zo goed al onaangetast te laten.

### RESULTAAT TRANSFORMATIE

De restauratie en herbestemming hebben geresulteerd in het nieuwe hoofdkantoor van Wonen Limburg met een A+ label. Dit was enkel mogelijk door het bouwen van de dubbele schil.

“Er is een glazen schil in het gebouw gemaakt (doos-in-doos) om het karakter van het gebouw te handhaven. Deze schil vormt een prettig werkklimaat en kost minder energie om het kantoor te verwarmen of koelen. Tegelijkertijd blijft de aanblik van de BACO fabriek behouden” (BAM utiliteitsbouw, 2013).

Tevens is de ambitie van het concept ‘Wonen Limburg Huis’ geslaagd door de huiselijke sfeer in het kantoorpand. De gerestaureerde binnen gevel, welke alleen gereinigd is, is in het interieur duidelijk aanwezig. Door de brandwerende verf op de stalenconstructie is deze door het gehele gebouw nog aanwezig. Het exterieur is door het verwijderen van de vluchtrappen en de vernieuwde openbare ruimte een zichtbare toevoeging aan het gebied. De moderne ingang aan de voorzijde van het gebouw is één van de weinige elementen dat de herbestemming van buitenaf zichtbaar maakt.



**FIGUUR 11 LINKS; INTERIEUR MET DUBBELE GEVEL EN VLUCHTTRAP, RECHTS; INTERIEUR MET 'WOONKAMER-SFEER' EN STALEN CONSTRUCTIE (EIGEN ILL., 2014)**

## **UITVOERING HISTORISCH ONDERZOEK**

### **UITVOERENDE PARTIJ**

Voor de restauratie van het casco en de gevel is de historische analyse al op een eerder moment, in opdracht van de toenmalige eigenaar Dhr. Berden, in 2005 uitgevoerd. Het BACO-gebouw is door het toenmalige Centrum voor Ruimtelijke Kwaliteit uitgevoerd. Tegenwoordig is dit onderzoeksbureau verder gegaan onder de naam Buro4 en zijn Birgit Dukers en Han van der Borgh er nog steeds werkzaam (Werné, 2014).

### **WAARDEVOLLE ELEMENTEN/ASPECTEN**

Het Rijksmonument is representatief voor de typologische ontwikkelingen van fabrieksgebouwen waardoor het van cultuurhistorische waarde is. Qua architectonische waarden zijn vooral de geschiedenis van de bouwtechniek, het materiaalgebruik en de bijzondere samenhang tussen interieur en exterieur. Vooral de gietijzeren constructie is van waarde omdat het één van de rijkste in Nederland is. Tevens is het ensemble van de omliggende gebouwen van betekenis voor het aanzien van de stad Roermond (Dukers et al., 2005, p. 5).



## BESCHRIJVINGBOUWPROCES

### PARTIJEN

Doordat de voormalige eigenaar het casco van het pand gerenoveerd is het historische onderzoek al voorafgaand aan de herbestemming uitgevoerd. Bij dit renovatieproject was SATIJNplus al betrokken om vervolgens bij de verkoop aan Wonen Limburg ook het herbestemmingsontwerp te maken.

Door onder andere Erik Caris coördinator Monumentenzorg en Archeologie van de gemeente Roermond (2014) in het vooroverleg te betrekken was de communicatie en het ontwerpproces efficiënt. Dit heeft de samenwerking tussen de architect en de gemeente bevorderd en hierdoor is het vergunningenproces spoedig verlopen.

Vooraf de brandveiligheid van het pand was een discussiepunt tijdens de overleggen.

Zowel de vluchtroutes als de staalconstructie konden door goed overleg worden opgelost zonder de waardevolle aspecten van het gebouw aan te tasten.

Door de korte tijdsplanning was het noodzakelijk om het project efficiënt te plannen waardoor er bijvoorbeeld door de aannemer Schakel & Schrale al met de uitvoering begonnen werd terwijl er gelijktijdig nog aan het ontwerp gewerkt werd (BAM utiliteitsbouw, 2013). Dit vergde een grote mate van flexibiliteit van alle partijen.

### TIJDLIJN

| Datum      | Activiteit                                  |
|------------|---------------------------------------------|
| 04-2005    | Historische analyse                         |
| n.b.       | Casco restauratie: 3 maanden                |
| 2011       | Initiatief herbestemming door Wonen Limburg |
| 02-2012    | Aankoop door Wonen Limburg                  |
| 26-04-2012 | Omgevingsvergunningaanvraag                 |
| 02-04-2013 | Oplevering                                  |

## INVLOEDHISTORISCHONDERZOEK

### KOSTEN

4887 euro (excl BTW)(Borgh & Dukers, 2014)

Het historisch onderzoek heeft indirect geen extra kosten met zich meegebracht. Het heeft volgens Ron Werné (2014) juist de (financiële) potentie van het gebouw in kaart gebracht.

### TIJD

Tijd uitvoering onderzoek: 56u (Borgh & Dukers, 2014). Omdat de uitvoering van het onderzoek al voorafgaand aan het project uitgevoerd was heeft dit geen invloed op de tijdsplanning gehad.

De discussie omtrent de sprinklerinstallatie welke niet in conflict mocht zijn met de monumentale constructie heeft de aanvraag van de omgevingsvergunning tijdelijk stilgelegd. Ook de discussie omtrent het brandwerend schilderen van de staalconstructie heeft de aanvraag vertraagd.

## ONTWERP

Zoals eerder genoemd hebben de vluchttrappen in het pand een bepalende rol in het ontwerp gespeeld. Door een slimme oplossing van de architect is voorkomen dat dit ten koste is gegaan van het gebruiksoppervlak.

Door het doos-in-doos principe is de gevel nagenoeg onaangetast gebleven. Deze tweede gevel werd financieel haalbaar door het behalen van een A+ label.

## INZICHT KOSTEN EN TIJDSINVLOED

Doordat het historisch onderzoek al voor aanvang van het herbestemmingsproject heeft plaatsgevonden heeft dit geen onverwachte invloed op het bouwproces gehad.

## REFLECTIE

### SUCCESFACTOREN EN PROBLEEMFACTOREN, GENERIEKE LESSEN

Ron Werné (Werné, 2014):

- Betrekt de monumentencommissie bij het vooroverleg.
- Er liepen al meerdere vergunningaanvragen, dus er was goed contact met de beoordelende partijen, waaronder de RCE, dit heeft het proces versoepeld.
- Er zijn nauwelijks aanpassingen aan de monumentale aspecten gedaan en de herbestemming was een toevoeging voor de stad Roermond.
- De opdrachtgever was flexibele en meedenkend.

Erik Cares (Caris, 2014):

- Er waren niet veel knelpunten in het proces door het goede contact met de betrokken partijen.
- De Gemeente Roermond is erg actief met het in kaart brengen van de panden in de gemeente welke het komende decennia leeg komen te staan. Door al vroegtijdig in kaart te brengen van deze objecten kan er vroegtijdig worden ingespeeld op herbestemming of het vinden van een nieuwe eigenaar.

## PROJECTGEGEVENS

|                                           |                                    |
|-------------------------------------------|------------------------------------|
| Type Monument                             | Rijks                              |
| Functie na herbestemming/transformatie    | Kantoor                            |
| Initiatiefnemer                           | Wonen Limburg                      |
| Bureau historisch onderzoek               | Centrum voor Ruimtelijke Kwaliteit |
| duur onderzoek (uren)                     | 56                                 |
| Duur aanvraag omgevingsvergunning (weken) | 12                                 |
| Oppervlakte m2 (BVO)                      | 4100                               |
| Verbouwkosten                             | 1.500.000                          |
| Bouwkosten/m2 BVO:                        | 366                                |
| Kosten onderzoek                          | 5815                               |
| %Kosten ond.-verbouwkosten                | 0,39                               |
| Kosten ond./m2                            | 1,42                               |

## 4.1.2 CASUS 2 DRENTS ARCHIEF 3.0 ASSEN



**FIGUUR 12 EXTERIEUR WAAR DE GEBOUWONDERDELEN UIT VERSCHILLENDE PERIODES ZICHTBAAR ZIJN ((ZECC ARCHITECTEN, 2012)**

### SITUATIE VOOR TRANSFORMATIE

#### GESCHIEDENIS

Voor aanvang van de herbestemming bestond het Drents Archief uit drie bouwdelen van verschillende bouwjaren en architecten. Het oudste deel van het pand is een restant van een voormalige pastorie. Alleen de kloostergang uit 1500 is bewaard gebleven, de rest is in 1897 afgebroken. Het hoofdgebouw is in 1900 aan deze kloostergang gebouwd volgens een ontwerp van Lockhorst (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2014a). In 1980 is er een grote uitbreiding van het gebouw gedaan door het creëren van een studiezaal en een grootschalig ondergronds archief.

#### BESCHRIJVING GEBOUW

De driedeling van het gebouw is één van de belangrijkste karakteristieken. Door Herindeling van het pand in kleinere ruimtes welke gebruikt werden als kantoren was er van de oorspronkelijke ontwerpen weinig meer zichtbaar in het gebouw. Vooral de opdeling van de grote ruimte met gewelven uit 1900 en de lage plafonds in het deel van 1980 gaven het pand een benauwde indruk (Kellerhuis, 2014).

#### STAAT VAN HET GEBOUW

Voor de herbestemming was de fysieke staat van het pand voldoende voor het gebruik als archief. Het pand is altijd in gebruik geweest en is daarom niet in verval geraakt. De behoefte tot verandering werd vooral door de ontoegankelijkheid voor bezoekers en de volle onoverzichtelijke interne structuur van het pand gecreëerd.

### INITIATIEF TOT TRANSFORMATIE EN RESULTAAT

#### INITIATIEF

De eigenaar, de Rijksgebouwendienst, nam het initiatief voor de transformatie. Nog voor het selecteren van de architect en de start van het ontwerpproces is er door hen opdracht gegeven om een bouwhistorisch onderzoek uit te voeren (Rijksgebouwendienst, 2014a).

Het concept voor de bezoekers is in samenwerking met het Drents Archief gebeurd en uitgevoerd door ACT2. Dit concept, Drents Archief 3.0, omvat een nieuwe interactieve bezoekerservaring en wordt gezien als een nieuwe manier van het ontsluiten van erfgoed informatie. De archiefstukken worden nu gekoppeld aan tijd en plaats (ACT2, 2012). ZECC architecten werd als architect geselecteerd en heeft het ontwerp van het pand op zich genomen.

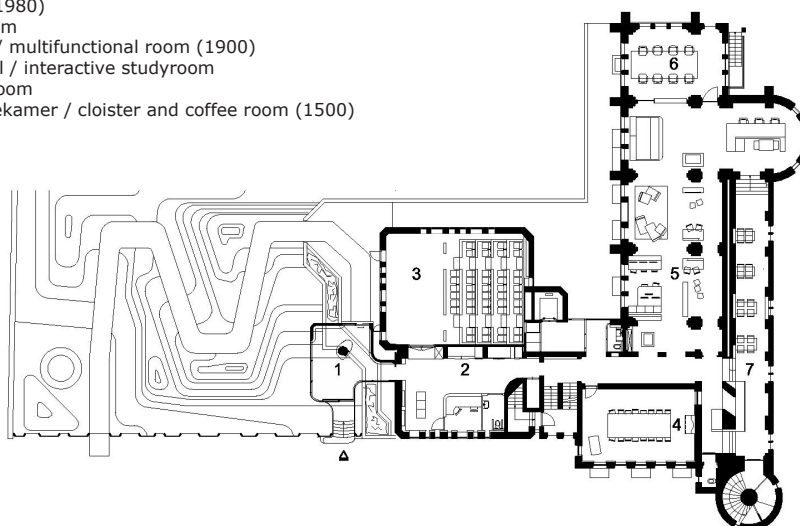
#### GROOTSTE VERANDERINGEN AANGEBOUW DOOR NIEUWE FUNCTIE/ONTWERP

Eén van de grootste ingrepen in het pand was de doorbraak van een aantal muren en dichtgezette deuren. Dit is gedaan om de looplijn in het gebouw te herstellen. Een andere verandering was de verplaatsing van de entree naar de andere zijde van het gebouw. Deze was oorspronkelijk in het torentje maar erg klein als entree en zeker niet geschikt voor groepen. ZECC architecten heeft de routing van het hele gebouw omgedraaid op basis van een uitgebreide analyse van het gebouw aldus architect Bart Kellerhuis (2014).

Tevens is het metselwerk van de kolommen en de gewelven grondig gerestaureerd. Destijds zijn er grote hoeveelheden cement gebruikt bij het opdelen van de ruimte. Hierdoor heeft de renovatie meer tijd en geld gekost dan vooraf gepland was.

begane grond

1. entree / entrance (2012)
2. receptie / reception (1980)
3. auditorium / auditorium
4. multifunctionele zaal / multifunctional room (1900)
5. interactieve studiezaal / interactive studyroom
6. studiezaal / reading room
7. kloostergang en koffiekamer / cloister and coffee room (1500)
8. kantoor / office
9. archief / archive



**FIGUUR 13 PLATTEGROND MET LOOPLIJN (HORIZONTAAL) (KELLERHUIS, 2012)**

Tijdens het verwijderen van de muren werd in één muur van het verwijderde toilettenblok een schoorsteen aangetroffen. Deze schoorsteen was echter niet beschreven in het historisch onderzoeksrapport.

#### RESULTAAT TRANSFORMATIE

Uit de analyse en het historische onderzoek ontstond een helder concept waarin de bezoeker van modern naar historisch loopt. Dit is zowel in het gebouw zelf merkbaar als in het interieur en de meubels. De vier verschillende bouwperiode zijn merkbaar en zichtbaar voor de bezoeker. Hoe ouder het bouwdeel des te minder ingrepen ZECC gedaan heeft. Het ervaren en doorlopen van de tijdzones als concept past goed bij de functie van het Historisch Archief.

De bezoeker begint in een zogenaamde tijdmachine welke is vormgegeven als een moderne witte 'blob'. Door middel van een periscoop kan de bezoeker in het onderliggende archief kijken welke niet publiek toegankelijk is.



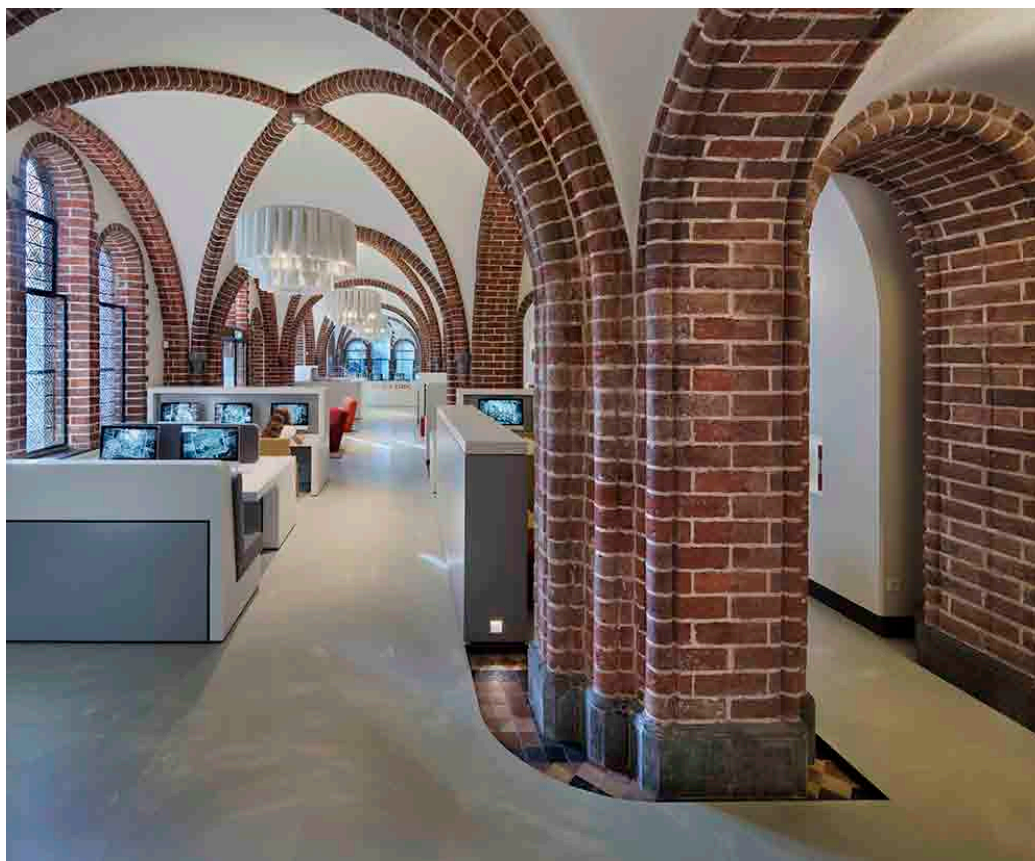
Deze tijdmachine geeft vervolgens toegang tot het bouwdeel van Tauber. Voor deze entree is een deel van de bestaande gevel verwijderd waardoor het nieuwe en bestaande deel gekoppeld konden worden. In het deel van Tauber is een deel van de verdiepingsvloer verwijderd om een hoge entreeruimte te creëren.

In het deel uit 1900 ontworpen door Lockhorst zijn alle niet originele wanden verwijderd. Door het openbreken van de ruimtes ontstond er één grote ruimte waardoor de originele ruimte met gewelven weer tot zijn recht is gekomen.

Door de historische waarde van de schoorsteen is besloten deze te behouden wat echter wel invloed had op de entree van de grote ruimte vanuit de gang. Deze entree is smaller geworden maar heeft het totale ontwerp verder niet beïnvloed.

In de voormalige kloostergang zijn nauwelijks ingrepen gedaan. Volgens Bart Kellerhuis (2014) kunnen de historische elementen juist mooie vernieuwende dingen opleveren. Zoals bijvoorbeeld de kloostermuur uit 1500 welke is omhuld met een pantry. Hierdoor komen de dikte en de historische waarde van de muur beter tot hun recht. De pantry is niet alleen mooi maar ook functioneel. Zonder het bestaande zou dit niet zulke creatieve oplossingen genereren.

In de vergaderzaal is nauwelijks ingegrepen, deze is alleen gerenoveerd. In het Drents Museum, wat ernaast ligt, hing de originele plafondschildering in de garderobe. Met subsidie is het schilderij gerestaureerd en teruggehangen op de originele plek in de vergaderzaal (Kellerhuis, 2014).



**FIGUUR 14 GEWELVEN IN INTERIEUR NA OPLEVERING (KELLERHUIS, 2012)**



## UITVOERING HISTORISCH ONDERZOEK

### UITVOERENDE PARTIJ

Het historisch onderzoek is uitgevoerd door Frank J. van der Waard van het Bureau voor Bouwhistorisch onderzoek en Documentatie en historische nederzettingen-Morfologie BDM te Groningen die zich liet bijstaan door mevr. Drs. W. Friso voor archiefonderzoek. Tevens is er een kleurenonderzoek uitgevoerd door Veltman en Veltman Groningen in opdracht van BDM (Berga, 2014).

### WAARDEVOLLE ELEMENTEN/ASPECTEN

Volgens de beschrijving in het monumentenregister zijn er aspecten waarop het Archief van waarde beoordeeld kan worden. “Het karakteristieke gebouw met waardevolle interieuronderdelen is van architectuurhistorische waarde als een van de zeldzame nog bestaande panden die zijn gebouwd in deze sobere, op de Hollandse renaissance geïnspireerde bouwstijl. Ook het inwendig nog gave archiefgebouw staat op een historisch belangrijke plaats in het beschermde stadsgezicht en is bovendien voorzien van een lange uitbouw. Deze is van groot belang voor de vroegste historie en de ontwikkelingsgeschiedenis van Assen. Het gebouw heeft ook zeldzaamheidswaarde vanwege de oorspronkelijke functie, die het overigens nog steeds bezit. Omdat het gebouw een nauwe stedenbouwkundige relatie heeft met de omringende historische panden is tevens de ensemblewaarde groot (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2014a)”.

## BESCHRIJVING BOUWPROCES

### PARTIJEN

Doordat de structuur van het gebouw teruggebracht werd naar zoals het ooit bedoeld was werden de bouwdelen met verschillende bouwstijlen duidelijker.

Doordat de ruimtelijke ordening van de bestaande delen van het gebouw weer teruggebracht werden heeft dit nauwelijks discussie opgeleverd met de gemeente. Het ontwerp heeft er juist voor gezorgd dat de waardevolle elementen van het gebouw weer kenbaar werden gemaakt.

Het verplaatsen van de ingang naar de ‘achterzijde’ heeft wel de nodige discussie veroorzaakt. Historisch en stedenbouwkundig gezien zou de ingang in het torentje aan de kant van het stadscentrum moeten komen.

Langs het pand loopt een belangrijke loop- en fietsroute naar het station. Hierdoor is de voormalige achterkant van het gebouw vanaf het station en de buitenstad gezien de voorkant geworden. Dit heeft enige discussie opgeleverd met de monumentencommissie.

Brand technisch was er een uitstelmoment in het vergunningen aanvraagproces. Het voormalige trappenhuis was een brandcompartiment welke door het plan doorbroken werd. Dit is opgelost door branddeuren met automatische kleefmagneten.

Tevens was er het idee om een deel van het pand te verwijderen waardoor de originele gevel weer zichtbaar werd. Op deze plek waren echter de installaties gevestigd waardoor het ongeveer 4 ton zou kosten om deze te verplaatsen.

Toen is besloten om dit bij een eventuele volgende restauratie of aanpassing op te pakken. Er is vooral rekening gehouden met het onderhoud van het pand. Door het kijken naar de ‘life cycle costs’ werd er meer mogelijk voor het ontwerp.

Doordat de onderhoudskosten omlaag werden gebracht kon er meer geld in de herbestemming worden gestoken. Doorgaans worden de budgetten over verschillende potjes van het object verdeeld. Zo was er in dit geval een grote reservering voor de vervanging van het leidak terwijl dit in de praktijk niet nodig bleek te zijn. Door kritisch naar de budgetten en de verdeling te kijken bleek er meer mogelijk dan in eerste instantie werd gedacht (Kellerhuis, 2014).

Door het ontbreken van de schoorsteen in de historische opname kwam deze pas aan het licht tijdens de verbouwing. Tevens kwamen de bakstenen kolommen en bogen pas tijdens de ontmanteling tot ontdekking.

De restauratie hiervan heeft extra geld gekost maar door een strakke planning geen extra tijd. De Rijksgebouwendienst heeft deze extra kosten op zich genomen (Kellerhuis, 2014).

De aanvraag van de vergunning is door de invoering van de WABO stopgezet en opnieuw aangevraagd om het proces te versnellen. Het vergunningenproces is soepel verlopen ondanks dat het niet in één keer verleend werd.

“Het pand is een Rijksmonument. Bij een omgevingsvergunning zijn de activiteiten bouwen en wijzigen van een monument onlosmakelijk verbonden aan elkaar. Omdat de monumentenvergunning nog liep onder de oude wetgeving zijn de onderdelen los van elkaar verleend.

Bij alle aanvragen is er om meer gegevens gevraagd waardoor de termijn wordt opgeschort. Een bouwvergunning moest worden aangehouden totdat de monumentenvergunning verleend werd. Voor een monumentenvergunning stond een termijn van 6 maanden. De monumentenvergunning lag 6 weken ter inzage en omdat het deels een rijksmonument betreft moest het plan ook worden beoordeeld door de Rijksdienst(Beens, 2014)”.

#### TIJDLIJN

| Datum      | Activiteit                                                                                                                                      |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2010       | Initiatief                                                                                                                                      |
| 25-02-2010 | Vooroverleg, inventarisatie plannen door welstandcommissie en monumentencommissie.                                                              |
| 03/05-2010 | Historisch onderzoek                                                                                                                            |
| 26-08-2010 | Vooroverleg, eerste beoordeling van de meer uitgewerkte plannen door de welstandscommissie en monumentencommissie.                              |
| 29-09-2010 | Bouwaanvraag 1 <sup>e</sup> fase, ingetrokken op 17-03-2011, doordat aanvraag met WABO sneller was.                                             |
| 30-9-2010  | Monumentenvergunning aanvraag, naar rijksdienst op 12-11-2010. Vanaf 4-3-2011 heeft de ontwerp-monumentenvergunning 6 weken ter inzage gelegen. |
| 14-3-2011  | Aanvraag WABO omgevingsvergunning,                                                                                                              |
| 28-04-2011 | Beide aanvragen goedgekeurd                                                                                                                     |
| 01-10-2012 | Oplevering                                                                                                                                      |

## **INVLOED HISTORISCH ONDERZOEK**

### **KOSTEN**

13.540 euro

### **TIJD**

9 weken

### **ONTWERP**

De drie verschillende tijdsfasen van het gebouw hebben als basis voor het concept gediend. Er is meer sprake geweest van een herstellend ontwerp van de oude kwaliteiten van het gebouw dan het aanpassen van het huidige.

### **INZICHT KOSTEN EN TIJDSINVLOED**

De resultaten van het onderzoek hebben als onderlegger voor het ontwerp en de ideeën gefunctioneerd. Hierdoor waren de verwachtingen vooraf bekend.

Het ontbreken van een schoorsteen in de historische opname heeft echter wel invloed op het project gehad. Dit heeft door een strakke planning geen extra tijd gekost maar wel extra geld.

## **REFLECTIE**

### **SUCCESSFACTOREN EN PROBLEEMFACTOREN, GENERIEKE LESSEN**

Project Architect Bart Kellerhuis:

Als architect is het belangrijk om meerwaarde creëren ten aanzien van verhuurbaarheid en zichtbaarheid van een object. Door uitbreiding met een hedendaags karakter worden de investeringsmogelijkheden vergroot wat een duurzame oplossing voor het pand is.

De architect dient mee te denken om meerwaarde te creëren. In dit geval is er gekeken naar de 'life cycle costs' van het gebouw. Hierdoor is er meer financiële ruimte ontstaan voor de herbestemming. "Als architect kun je een brug slaan tussen de monumentale waarde en de economische belangen." (Kellerhuis, 2014)

Door de invoering van de WABO is de focus meer op de voorbesprekingen komen te liggen wat een goede ontwikkeling is. Bij een onvolledige aanvraag is krijgt de aanvrager twee maal feedback maar daarna dien je opnieuw leges te betalen. Deze onvolledigheid kan voorkomen worden door voorbesprekingen.

Projectmanager Roelof Berga:

Er dienen minder partijen betrokken te zijn bij een de vergunning aanvraag. Momenteel is er sprake van doublures. Het is verwarrend dat Atelier Rijksbouwmeester, RCE, de Gemeente en Monumentencommissie zich verantwoordelijk voelen betreft de omgang met monumenten. Door tijdig te starten met de communicatie met alle partijen kan dit voorkomen worden en kan de tijd van alle partijen efficiënter worden besteed. (Berga, 2014)

Gemeente Assen, Marion Dik ,vergunningen en handhaving en Tamara Beens  
team Bouwen, Wonen en Ondernemen:

Voor een succesvol proces is het belangrijk dat er een bekwame proactieve architect betrokken is. Daarbij is een bekwame aannemer met ervaring in monumentenzorg essentieel.

Momenteel bestaat er over het algemeen nog een gebrek aan kennis bij particuliere eigenaren van een monument. Hier is een taak voor makelaars weggelegd om potentiële kopers over de lasten maar vooral de lusten en mogelijkheden te informeren (Dik & Beens, 2014).

## PROJECTGEGEVENS

|                                                  |                                          |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Type Monument</b>                             | Rijks                                    |
| <b>Functie na herbestemming/transformatie</b>    | Archief                                  |
| <b>Initiatiefnemer</b>                           | Rijksgebouwendienst<br>en Drents Archief |
| <b>Bureau historisch onderzoek</b>               | BDM(ism. Veltman en<br>Veltman)          |
| <b>duur onderzoek (uren)</b>                     | 100                                      |
| <b>Duur aanvraag omgevingsvergunning (weken)</b> | 14-16                                    |
| <b>Oppervlakte m2 (BVO)</b>                      | 3300                                     |
| <b>Verbouwkosten</b>                             | 3000000                                  |
| <b>Bouwkosten/m2 BVO:</b>                        | 909                                      |
| <b>Kosten onderzoek</b>                          | 13540                                    |
| <b>%Kosten ond.-verbouwkosten</b>                | 0,45                                     |
| <b>Kosten ond./m2</b>                            | 4,10                                     |



### 4.1.3 CASUS 3 WATERTOREN ROTSOORD, UTRECHT



FIGUUR 13 AANZICHT WATERTOREN MET OMLIGGENDE BEBOUWING (EIGEN ILL., 2014)

#### SITUATIE VOOR TRANSFORMATIE

##### GESCHIEDENIS

De watertoren aan de Vaartse Rijn is gebouwd ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Sinds 1907 is deze in gebruik bij de waterleidingmaatschappij Midden Nederland. In 1978 waren de bouwkundige toestand van de toren en de financiële toestand van de waterleidingmaatschappij dermate slecht dat de watertoren gedurende twee decennia in een metalen huls is ingepakt in afwachting van restauratie. Na deze restauratie in 1998 is de watertoren in functie gebleven en heeft haar bufferfunctie gehouden (Heering, 2004, p. 13).

‘De watertoren aan het Heuveloord is een combinatie van een drietal aspecten. De buizen en de totale overige machinerie werden geleverd door de Compagnie Générale des Conduites d’Eau, het Intze 1-reservoir met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid door de firma F.A. Neumann uit Eschweiler, terwijl voor het ontwerp de watertoren van Baarn uit 1903 als voorbeeld heeft gediend. Deze toren werd net als die van Heuveloord vormgegeven door de ingenieur en directeur van de UWM, P.E. Rijk. (Stenvert & Ginkel-Meester, 2008, p. 10).’

##### BESCHRIJVING GEBOUW

‘Uit de bouwtekeningen blijkt dat het ontwerp niet door een architectenbureau is gemaakt, maar door de bouwtechnische afdeling van de waterleidingmaatschappij zelf. Het traditionele, zware, ambachtelijke metselwerk en de kantelen roepen associaties op met het middeleeuwse ridderkasteel. De speklagen, de vele gekleurde baksteendecoraties en de muurijzers refereren aan de Hollandse renaissance, zodat het geheel een eclectisch karakter heeft gekregen. Opvallend is dat met name het uitkragende gedeelte de decoratieve elementen heeft meegekregen, hetgeen de monumentaliteit nog eens extra benadrukt. Kenmerkend is de draagconstructie van een gemetselde schacht met een brede uitkraging voor het ijzeren Intze-reservoir. Een Intze-reservoir is altijd direct in het exterieur terug te zien en werd toentertijd als een hoogwaardige technische oplossing beschouwd (Heering, 2004, p. 13).’

‘Het metselwerk in kruis- verband is versierd met bruinzwart geglazuurde baksteen, hardstenen en zandstenen banden of lijsten en gietijzeren sierankers.

De schacht bestaat uit een basement met plint (begane grond) met aan drie zijden een venster voorzien van een zandstenen kozijn en aan de vierde zijde (zuidzijde) de ingangspartij. Het gedeelte erboven (drie verdiepingen) bevat per verdieping vier smalle hoge vensters met een hardstenen lekdorpel.

Interieur: de ronde schacht van de toren bestaat uit een begane grond met drie verdiepingen en daarboven een lehzolder direct onder het reservoir. De muren van de schacht zijn van massief metselwerk. Aan de bovenzijde is het metselwerk afgedekt met een rand van hardsteen waarop het Intze-reservoir is bevestigd. De muren van de schacht zijn aan de binnenzijde als schoonmetselwerk uitgevoerd.

De stalen steunconstructie is vernieuwd mogelijk reeds in 1977, of bij de restauratie in 1997-1998. Een houten trap voert vanaf de begane grond naar elke volgende verdieping. Vanaf de lehzolder leidt een moderne stalen roostertrap omhoog naar een rondgaand stalen roosterbordes geplaatst in de holle ruimte tussen het vat en de bakstenen buitenmantel van de romp. Een moderne ladder met koker gaat naar het platte dak (afb. 38). (Stenvert & Ginkel-Meester, 2008, pp. 12-13).’

#### **STAAT VAN HET GEBOUW**

‘De Luxalon sandwichpanelen omkleiding, bleef gehandhaafd totdat bij een storm in 1994 enkele platen werden weggerukt. Dit gaf het startsein voor de restauratie die in 1997-1998 plaats vond. Bij de restauratie is de oude ommanteling van het reservoir weer gereconstrueerd inclusief de kantelen aan de bovenrand. Ook is op het dak opnieuw een windwijzer met het jaartal 1907 aangebracht. Na de restauratie bleef de watertoren in gebruik. Rond 2005 is de watertoren buiten bedrijf gesteld, maar werd nog wel door het waterbedrijf, inmiddels Waterleiding Maatschappij Vitens geheten, als beeldbepalend gebouw in beheer gehouden (Stenvert & Ginkel-Meester, 2008, pp. 10-11).’

#### **INITIATIEF TOT TRANSFORMATIE EN RESULTAAT**

##### **INITIATIEF**

Het initiatief voor de herbestemming van de watertoren lag bij de Gemeente Utrecht. Zij hebben destijds een prijsvraag uitgeschreven waarvan de winnaar de toren mocht kopen en herbestemmen.

Architectuurbureau Sluijmer en van Leeuwen waren de winnaars doordat zij het minst aan de toren gesleuteld hebben. Hierdoor bleef de essentie van het gebouw behouden.

##### **GROOTSTE VERANDERINGEN AAN GEBOUW DOOR NIEUWE FUNCTIE/ONTWERP**

Het maken van verdiepingsvloeren in de watertank is één van de meeste invloedrijke aanpassingen. De meeste ruimte bevindt zich in tank. Het plaatsen van deze vloeren is nodig om het project financieel rendabel te krijgen. Aan de buitenkant van de toren wordt niets gedaan. De focus ligt vooral op het creëren van efficiënt en bruikbaar vloeroppervlak.

Een andere ingreep is het maken van openingen in de stalen tank voor de toetreding van daglicht. Er komen 16 smalle sleuven welke gelijk zijn aan de ramen in de stenen gevel. Deze sleuven zijn het maximale wat de tank aan kan zonder stabiliteit te verliezen.

Tevens is de plaatsing van een glazen paviljoen op het dak een belangrijk element in het ontwerp. Dit geeft de gebruiker de mogelijkheid om te genieten van het uitzicht en daarmee te ontsnappen aan de introverte verdiepingen. Voor de constructie van dit paviljoen wordt de constructie van de vloeren en de stalen tank gebruikt (Sluijmer, 2014b).

De ontsluiting en daarmee de brandveiligheid was een ander discussiepunt. Er is veel onderzoek naar een efficiënte oplossing gedaan waarbij zo min mogelijk ruimte verloren gaat. De ontsluitingsschacht gaat door bolle bodem van de tank (Sluijmer, 2014b).



## RESULTAAT TRANSFORMATIE

Sinds maart 2014 is de vergunning door de gemeente onherroepelijk uitgegeven. Dit is het startsein voor de verbouwing. Wanneer de financiën rond zijn kan er begonnen worden met de herbestemming. Deze zal naar alle waarschijnlijkheid in de zomer van 2015 afgerond zijn.

De toren zal dan een op de begane grond een horecagelegenheid huisvesten met een ruim terras aan het water gelegen. De daarop volgende zeven bouwlagen, waarvan drie in de stalen watertank, zullen fungeren als werkruimtes. Dit kunnen kantoren, flex-plekken of vergaderruimtes worden. Dit is afhankelijk van de voorkeur van de huurder.

Op de negende en tiende verdieping zal een brasserie/restaurant komen. De tiende verdieping zal een moderne toevoeging aan de toren worden in de vorm van een glazen paviljoen. Dit zal een spectaculair uitzicht bieden (Sluijmer, 2014a, p. 10).



**FIGUUR 16 IMPRESSIE VAN VERWACHT RESULTAAT NAAR AANLEIDING VAN HERBESTEMMING (ARCHITECTUURBUREAU SLUIJMER EN VAN LEEUWEN, 2014B)**

## UITVOERING HISTORISCH ONDERZOEK

### UITVOERENDE PARTIJ

Het onderzoek is voorafgaand aan de prijsvraag in 2008 in opdracht van de gemeente door het Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis uitgevoerd.

Betreft het ontwerp en de historische waarden van de toren zijn er geen discussies geweest. Dit is voornamelijk vanwege het feit dat het ontwerp gekozen is uit meerdere inzendingen van een prijsvraag. Het ontwerp van Sluijmer en van Leeuwen heeft de minste aanpassingen aan het pand gedaan. Hierdoor was de gemeente al op de hoogte van de aanpassingen aan het monument voor de herbestemming. Bettina van Zanten, architectuurhistoricus bij de Gemeente Utrecht, was één van de juryleden en heeft hierbij de ontwerpen beoordeeld op de omgang met het bestaande. Daarbij is er in het ontwerp zorgvuldig met de toren omgegaan (Sluijmer, 2014b).

### WAARDEVOLLE ELEMENTEN/ASPECTEN

Doordat de watertoren als gehele constructie een hoge monumentale waarde heeft is bij de waardering afgezien van waarderingsplattengronden. Stedebouwkundig gezien heeft de toren vanwege de markante ligging aan de Vaartsche Rijn binnen een gebied met industriële bebouwing hoge monumentale waarde. Door de functie als openbare drinkwatervoorziening in de stad Utrecht is het pand ook van hoge cultuurhistorische waarde. Het rijkgedecoreerde metselwerk van verschillende soorten stenen alsmede de gave gevelindeling hebben een hoge monumentale waarde. De bij restauratie gereconstrueerde bakstenen ommetseling van het reservoir en de herstellende gietijzeren ramen hebben een positieve monumentale waarde. Tevens draagt de gave staat van het oorspronkelijke interieur en het geklonken Intze-I reservoir bij aan de waarde van de watertoren (Stenvert & Ginkel-Meester, 2008, p. 19).





**FIGUUR 17 INTERIEUR DIRECT ONDER WATERTANK EN EXTERIEUR VOORAFGAAND AAN RENOVATIE (STENVERT & GINKEL-MEESTER, 2008)**

## BESCHRIJVING BOUWPROCES

### PARTIJEN

De aanvraag van de vergunning verliep moeizaam omdat het een complexe aanvraag was. De wisseling van functie als watertoren naar horeca en kantoor had aanzienlijk invloed op, verkeersstromen, parkeerdruk en drukte rondom de toren. Toch is de horeca essentieel voor de financiële haalbaarheid van het project omdat dit ongeveer vijftig procent van de huuromzet zal opbrengen.

Tijdens het proces voor de aanvraag van de vergunning is er een gemeentelijke manager betrokken bij de voorbereidingen. Dit gebeurde nadat de communicatie tussen de beoordelend ambtenaar en de architect niet vloeiend verliep. Deze gemeentelijke manager was verantwoordelijk voor de interne communicatie en stelde een tijdpad op. Hieruit bleek dat er ruim een jaar voor de vergunning nodig bleek, in plaats van de standaard 26 weken. De gemeente Utrecht heeft ook aangegeven dat ze eerder een actieve rol in het proces hadden moeten hebben en daarbij eenzijdig naar de externe partijen hadden moeten communiceren (Santen, 2014).

Dit soort projecten hebben een betrokken ambtenaar nodig vanwege de technische begeleiding maar ook om de omgeving op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het project. Anders veroorzaakt dit schade aan het project door gebrek aan steun van omliggende partijen wat financiële gevolgen heeft.

Volgens Hans Sluijmer werkte de gemeente mee maar nam ook de tijd om de moeizame elementen van het project te behandelen. Zoals bijvoorbeeld het geluid wat veroorzaakt zou worden op het terras en het panoramadek. Daarbij bevindt het terras aan het water zich erg dicht op de omliggende woningen.

Ook is gewacht totdat de bestaande parkeernorm aangepast zou zijn omdat het kavel van de toren in geen enkel geval voldoende parkeerplekken zou kunnen faciliteren. Dit heeft erg lang geduurd terwijl de gemeente door het benoemen van de winnaar van de prijsvraag al op de hoogte was van het feit dat dit veranderd diende te worden. Zo heeft het hele proces 66 weken geduurd, door de inefficiënte aanpak van de gemeente, de bezwaren en een beroep.

Het bezwaar van de omliggende bewoners was voornamelijk gebaseerd op de te verwachten drukte en geluidsoverlast. Doordat de gemeente weinig informatie aan deze betrokken partij verschaft heeft over de ontwikkeling van het plan, ontstond hier veel onbegrip. Dit is iets wat volgens Hans Sluijmer eerder en beter gecommuniceerd had kunnen worden. Daarmee had een deel van de bezwaren voorkomen kunnen worden. Deze voorlichtende rol werd echter uitbesteed aan de architect zelf.

Verder was er sprake van een beroep door de naaste bewoner welke een tuinmuur verwachtte ter preventie van de geluidsoverlast en om privacy redenen. De indiening bij de rechtbank was echter te laat waardoor deze niet meer van toepassing was. Hans Sluijmer achtte de bouw van deze muur echter als redelijk en heeft besloten om deze muur aan de aanwonende te gunnen.

Het grootste obstakel van het project is de tijdsplanning geweest. Voorafgaand aan de prijsvraag is er door de architect 20 weken in het ontwerp gestoken. Toen de gemeente Utrecht Sluijmer en van Leeuwen als winnaar verkoos kon het project van start gaan. Toch bleek dat tegen de verwachting in de gemeente niet de voorbereidingen gedaan had om het project zo snel mogelijk op te leveren. Zoals bijvoorbeeld de bestemmingswijziging van het object. De gemeente wist bij het kiezen van de winnaar van de prijsvraag dat dit nodig was voor de uitvoering. Toch heeft dit nog enige tijd geduurd. Evenals het inlichten van de omgeving had veel tijd en bezwaren kunnen besparen.

Uiteindelijk heeft het twee jaar geduurd vanaf het moment van het winnen van de prijsvraag tot het verkrijgen van een onherroepelijke bouwvergunning. Doordat dit vergunningenproces zo lang geduurd heeft was het voor Hans Sluijmer als projectontwikkelaar onmogelijk om potentiële huurders aan het pand te binden. Door de onzekerheid over de opleveringsdatum zijn meerdere partijen afgehaakt als potentiële huurder. Huurders nemen niet het risico om jaren vooruit te plannen en toezeggingen te doen over hun toekomstige locatie. Naar alle waarschijnlijkheid zal de toren in de zomer van 2015 worden opgeleverd (Sluijmer, 2014b).

## TIJDLIJN

| Datum     | Activiteit                      |
|-----------|---------------------------------|
| 1997-1998 | Renovatie                       |
| 2005      | Verliest functie als watertoren |
| 2008 sept | Uitvoering onderzoek BBA        |
| 2010      | Gemeente Utrecht Eigenaar       |
| 2011 jan  | Start prijsvraag                |
| 2011 juli | Bekendmaking S & van L winnaar  |
| 2014      | Aankoop                         |
| 2014      | Uitgifte vergunning             |
| 04-2015   | Verwachte oplevering            |

## **INVLOED HISTORISCH ONDERZOEK**

### **KOSTEN**

950 euro, betaald door de Gemeente Utrecht

### **TIJD**

20u

Indirect heeft het invloed op het herbestemmingsproces gehad door de langdurige vergunningaanvraag periode.

### **ONTWERP**

De stalen watertank heeft een grote invloed op het ontwerp en het bruikbaar vloeroppervlak. Tevens heeft het behoud van de tank invloed op de lichtinval van de ruimtes in de tank. Hierdoor zijn de ruimtes in de tank lastiger te verhuren.

### **INZICHT KOSTEN EN TIJDSINVLOED**

Door de verandering van functie heeft het vergunning proces grote vertragingen opgelopen. Hierdoor is het project ernstig vertraagd.

## **REFLECTIE**

### **SUCCESFACTOREN EN PROBLEEMFACTOREN, GENERIEKE LESSEN**

Hans Sluijmer Project Architect (Sluijmer, 2014b):

Het gehele vergunningenproces kan sneller worden uitgevoerd en zou maximaal 20 weken moeten duren. De processen bij de gemeente kunnen parallel lopen waardoor het gehele proces efficiënter kan verlopen.

In dit geval nam de gemeente initiatief maar bij de uitwerking en concretisering van het plan ontbrak de medewerking en input vanuit de gemeente. Door samenwerking met de gemeente waarbij een representant van de gemeente de processen binnen de gemeente coördineert kan dit bereikt worden. Waarbij ook een tijdschema gemaakt wordt waardoor de overige partijen ook weten wat te kunnen verwachten.

Betreft het historisch onderzoek heeft het weinig invloed op het proces en ontwerp gehad.

Bettina van Santen Monumentencommissie Gemeente Utrecht (Santen, 2014):

De gemeente had sneller in het proces actief deel moeten nemen. De ambtenaar heeft als representant de verantwoordelijkheid om interne discussies bij de gemeente te coördineren en eenzijdig naar externe partijen te communiceren. Dit had veel eerder in het proces gekund.

## PROJECTGEGEVENS

|                                           |                                                            |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Type Monument                             | Gem                                                        |
| Functie na herbestemming/transformatie    | Kantoor/Horeca                                             |
| Initiatiefnemer                           | Gem. Utrecht                                               |
| Bureau historisch onderzoek               | Bureau voor bouwhistorie en architectuurgeschiedenis (BBA) |
| duur onderzoek (uren)                     | 20                                                         |
| Duur aanvraag omgevingsvergunning (weken) | 66                                                         |
| Oppervlakte m2 (BVO)                      | 680                                                        |
| Verbouwkosten                             | 1200000                                                    |
| Bouwkosten/m2 BVO:                        | 1765                                                       |
| Kosten onderzoek                          | 950                                                        |
| %Kosten ond.-verbouwkosten                | 0,08                                                       |
| Kosten ond./m2                            | 1,40                                                       |



#### 4.1.4 CASUS 4 AKOUSTICUM, EDE



FIGUUR 18 IMPRESSIE RESULTAAT TRANSFORMATIE (ARCHITECTUURBUREAU SLUIJMER EN VAN LEEUWEN, 2014A)

#### SITUATIE VOOR TRANSFORMATIE

##### GESCHIEDENIS

De Friso kazerne is een onderdeel van een militair complex te Ede. 'Nabij het spoor verreesen tussen 1904 en 1906 naar een ontwerp van kapitein J.L.H. van Holk twee voor die tijd ongekennd hoge en langgerekte kazernegebouwen, in 1934 tot "Maurits-" en "Johan Willem Frisokazerne" gedoopt. (Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, 2010)'. Nadat het complex enkele jaren heeft leeggestaan is gemeente Ede eigenaar geworden in 2010.

##### BESCHRIJVING GEBOUW

'De infanteriekazernes werden opgetrokken in een bouwstijl die overwegend invloeden vertoont van de Neorenaissance (Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, 2010).'

'De omvang van deze gebouwen was voor Ede van een nog ongekennde schaal. Het zijn twee, vrijwel identieke panden, elk 130 meter lang en twee tot drie bouwlagen hoog met midden- en zijpaviljoens en grote vleugels aan de achterzijde. De gevels worden afgesloten door afgeplatte schilddaken gedekt met rode kruispannen en zadeldaken gedekt met rode Hollandse pannen. De gevels worden gekenmerkt door horizontale, zandstenen banden en regelmatig verdeelde meer-ruits schuiframen met siermetselwerk in de terug gelegen boogtrommels aan de bovenzijde en rode lekdorpeltegels aan de onderzijde. De rondboogvormige entreepartijen worden sterk benadrukt door het gebruik van zandsteen. Beide panden staan onder een zeer stompe hoek aan weerszijden van de voormalige midden- en symmetrieas van het kazerneterrein. De symmetrische inrichting van het terrein van de infanteriekazernes is grotendeels verloren gegaan (Gemeente Ede, 2007).'

##### STAAT VAN HET GEBOUW

Doordat het slechts enkele jaren heeft leeggestaan verkeerde het in goede staat. Door de tijd heen zijn vele originele elementen van het pand achter pleisterlagen en verlaagde plafonds verdwenen. Dit is echter grotendeels op een manier gedaan welke relatief eenvoudig te herstellen is.

## **INITIATIEF TOT TRANSFORMATIE EN RESULTAAT**

### **INITIATIEF**

Al een aantal jaren was Hans Sluijmer samen met dirigent Harold Lenselink en econoom Victor van Haeren op zoek naar een geschikte locatie voor de ontwikkeling van Akoesticum. Een opleidingscentrum voor dans en muziek. Na het bekijken en beoordelen van meerdere locaties in Nederland bleek de Frisokazerne de juiste locatie te zijn. De combinatie van een grote hoeveelheid aan kleine kamers met een aantal grote ruimtes gaf de doorslag.

Hiervoor moest de gemeente Ede nog wel overtuigd worden om als eigenaar dit pand te ontwikkelen voor de verhuur aan Akoesticum.

De gemeente Ede heeft hier een stimulerende rol gespeeld en durfde het risico aan om het pand te ontwikkelen voor de verhuur van een nog onbestaande organisatie. De culturele boost die de functie voor de stad zal betekenen heeft hierbij een doorslaggevende rol gespeeld (Sluijmer, 2014c).

### **GROOTSTE VERANDERINGEN AAN GEBOUW DOOR NIEUWE FUNCTIE/ONTWERP**

In de oorlog is het pand waarschijnlijk of zwaar gebombardeerd of er is iets anders gebeurd waardoor alle topgevels en de originele dakvorm van de achtervleugels zijn verdwenen. Deze zijn gereconstrueerd in originele staat met veel ondersteuning van de RCE. Dit is gedaan op basis van foto's, tekeningen en archiefmateriaal. Op een kazerne in Nijmegen staat een zustergebouw welke als referentie voor deze renovatie gediend heeft.

Een andere grote verandering is de realisatie van de grote theater zaal waar plek is voor ongeveer 400 bezoekers. Dit is gedaan op basis van een doos-in-doos principe ten behoeve van de akoestiek. Door de uitschijfbare tribune is deze ruimte ook geschikt voor voorstellingen als er geen trainingen zijn.

Verder zijn er veel kleinere aanpassingen gedaan met de focus op het zichtbaar maken van de originele elementen welke in de militaire tijd weggewerkt waren.

Dit waren werkzaamheden zoals het verwijderen van de verlaagde plafonds, zichtbaar maken van de granito vloeren, deels verwijderen van het stucwerk op de muurtegels in de gangen en trappenhuisen. Hierdoor werden alle historische elementen weer tevoorschijn gehaald zonder dat er iets gesloopt is.

Een grotere structurele ingreep was de realisatie van een ontsluitingsstraat van zeven meter breed op de begane grond welke de drie uitbouwen met elkaar verbindt. Deze gang loopt over de gehele lengte van het pand maar is grotendeels aan de buitenzijde van de historische gevel gerealiseerd in de vorm van een serre. Hiervoor zijn wel enkele openingen in de bestaande gevels gemaakt en ramen verwijderd.

Door het geschatte bezoekersaantal van 100.000 per jaar was dit een uiterst noodzakelijke aanpassing voor een vloeiende interne logistiek.

### **RESULTAAT TRANSFORMATIE**

In oktober 2014 zal de Frisokazerne aan het Akoesticum worden opgeleverd als alles volgens de planning verloopt. Het pand zal dan onder andere 11 repetitieruimtes, 120 slaapplekken, restaurant en studiefaciliteiten huisvesten.

De verdiepingen van het pand zullen alleen als hotel functie gebruikt worden. De trainingsfaciliteiten en repetitieruimtes bevinden zich op de begane grond (Sluijmer, 2014c).





**FIGUUR 19 IMPRESSIE RESULTAAT TRANSFORMATIE (ARCHITECTUURBUREAU SLUIJMER EN VAN LEEUWEN, 2014A)**

## **UITVOERING HISTORISCH ONDERZOEK**

### **UITVOERENDE PARTIJ**

Het historische onderzoek is in 2010 in opdracht van de Gemeente Ede bij aankoop uitgevoerd door Monumenten Advies Bureau te Nijmegen. Het Kleuronderzoek is echter pas tijdens de herbestemming in maart 2014 uitgevoerd door Bouwhuisjournee te Arnhem. De kosten van het historische onderzoek zijn door de Gemeente Ede betaald (Briedé, 2014). Door de strakke planning is de bouwtechnische staat van het pand ook vroeg in het proces in kaart gebracht. Hierdoor konden er snel beslissingen worden gemaakt (Lommen, 2014).

### **WAARDEVOLLE ELEMENTEN/ASPECTEN**

De waardevolle aspecten van het object zijn in drie categorieën te verdelen.

'Het is een van architectuurhistorische waarde omdat het een goed voorbeeld van een kazernecomplex bestaande uit een infanterie- en een artilleriekazerne in Neorenaissance stijl en chaletstijl met latere ontwikkelingen in Expressionistische bouwstijl gaaf in structuur en detaillering is.

Het is van stedenbouwkundige waarde vanwege de strategische ligging van het kazernecomplex op een terrein buiten de randstad op de Veluwe in de nabijheid van het spoor. Vanwege de functioneel-ruimtelijke relatie tussen de onderdelen van het kazernecomplex 'Ede-West'.

De cultuurhistorische waarde is omdat het als voorbeeld van een kazernecomplex bestaande uit infanterie en artillerie met daaraan toegevoegd een militair opleidingsinstituut, ontstaan als gevolg van de uitbreiding van de oefenterreinen en kazernes buiten de randstad door het Ministerie van Oorlog naar aanleiding van de instelling van de algemene dienstplicht in 1901 (Gemeente Ede, 2007).'

## **BESCHRIJVING BOUWPROCES**

### **PARTIJEN**

Voorafgaand aan het maken van de planning is de Gemeente Ede eigenaar van het complex geworden. Destijds is ook het historisch onderzoek uitgevoerd. Dit is op basis geweest van een soortgelijk gebouw op een Kazerne in Nijmegen.

Het project wordt middels een 'lean' proces gebouwd. Deze korte en krappe planning is tot noch toe gehaald door strikte afspraken met betrokken partijen (Sluijmer, 2014c).



De initiatiefnemers van Akoesticum waren al erg ver met de ontwerptekeningen voordat de gemeenteraad goedkeuring voor de plannen had gegeven. Het is aan het doorzettingsvermogen van de initiatiefnemers te danken dat het project uitgevoerd is. Gedurende het bouwproces heeft de gemeente een te passieve houding ingenomen en lagen de verantwoordelijkheden voor het slagen van het project bij het Akoesticum en de architect.

Dit gold ook voor het behoud van de historische elementen.

Het behoud van de historische kozijnen is een heikel punt geweest waarbij deze om financiële redenen bijna allemaal zouden zijn vervangen door de gemeente. Het is de provincie geweest welke hier heeft ingegrepen. Door de invloed van de provinciale subsidie was deze rol mogelijk.

Het gebrek aan capaciteit qua tijd en kunde van de gemeente is het een moeizaam proces voor de initiatiefnemers geweest. De beoordeling van de omgevingsvergunning en de omgang met de historische waarden verliep daarentegen erg soepel.

Opvallend is wel dat het juist de initiatiefnemers zijn welke meer waarde aan de historische aspecten hebben gehecht dan de gemeente (Sluijmer, 2014c).

Door de tijdsdruk van de herbestemming zijn er veel punten overgelaten welke tijdens het proces behandeld zijn. Hierdoor werd het proces versneld maar dit heeft het proces ook vermoeilijkt. Doordat voorafgaand aan de herbestemming niet alles is vastgelegd levert dit tijdens het proces nog discussie op (Lommen, 2014).

#### **TIJDLIJN**

| <b>Datum</b> | <b>Activiteit</b>               |
|--------------|---------------------------------|
| 21-01-2010   | Uitvoering historisch onderzoek |
| 10-2011      | Initiatief Akoesticum           |
| 08-01-2013   | Uitvoering technisch onderzoek  |
| 26-09-2013   | Aanvraag omgevingsvergunning    |
| 11-03-2014   | Uitvoering kleuronderzoek       |
| 10-2014      | Oplevering (verwacht)           |

#### **INVLOED HISTORISCH ONDERZOEK**

##### **KOSTEN**

4000euro (alleen historische onderzoek). Deze zijn echter door de gemeente Ede gefinancierd dus hebben geen invloed op het herbestemmingsproject gehad.

##### **TIJD**

Het herstel van de grote hoeveelheid aan granito vloeren en wandtegels zou veel meer tijd en geld gaan kosten dan was ingecalculerd. Hierdoor is besloten om slechts delen hiervan te restaureren.

## ONTWERP

De historische waarden zijn het leidmotief geweest voor veel ingrepen en veranderingen. Er was veel beschadigd aan het pand en veel details waren verborgen. Het herstel hiervan heeft in het plan een prominente rol gekregen.

Ook het kleuronderzoek heeft als resultaat dat het originele kleurenpalet is teruggebracht.

Het is vooral de interne ontsluiting en mobiliteit geweest waardoor er aanpassingen aan het pand en de gevels zijn gemaakt. Dit is echter ten goede van de bruikbaarheid en levendigheid van het pand gekomen.

## INZICHT KOSTEN EN TIJDSINVLOED

Doordat het historisch onderzoek al voorafgaand aan de herbestemming is uitgevoerd waren deze waarden al inzichtelijk. Toch waren aspecten als de verborgen tegelwanden niet in ingecalculeerd.

## REFLECTIE

### SUCCESFACTOREN EN PROBLEEMFACTOREN, GENERIEKE LESSEN

Hans Sluijmer, Architect (Sluijmer, 2014c):

Hoewel de gemeente een stimulerende rol heeft gespeeld in de ontwikkeling van de plannen en de financiering hebben ze ook een belemmerende rol gespeeld. Door een gebrek aan capaciteit verloopt het bouwproces zelf erg moeizaam.

Hier kan de gemeente nog veel winst behalen door ook tijdens het bouwproces het project te stimuleren.

Ook is er veel gediscussieerd over de restauratie van de tegelwanden wat een enorme kwaliteit zou toevoegen. Dit is echter vanwege financiële redenen niet haalbaar.

Pierre Lommen, Gemeente Ede (Lommen, 2014):

De beoordelingstermijnen voor vergunningen zouden bij Rijksmonumenten verkort kunnen worden.

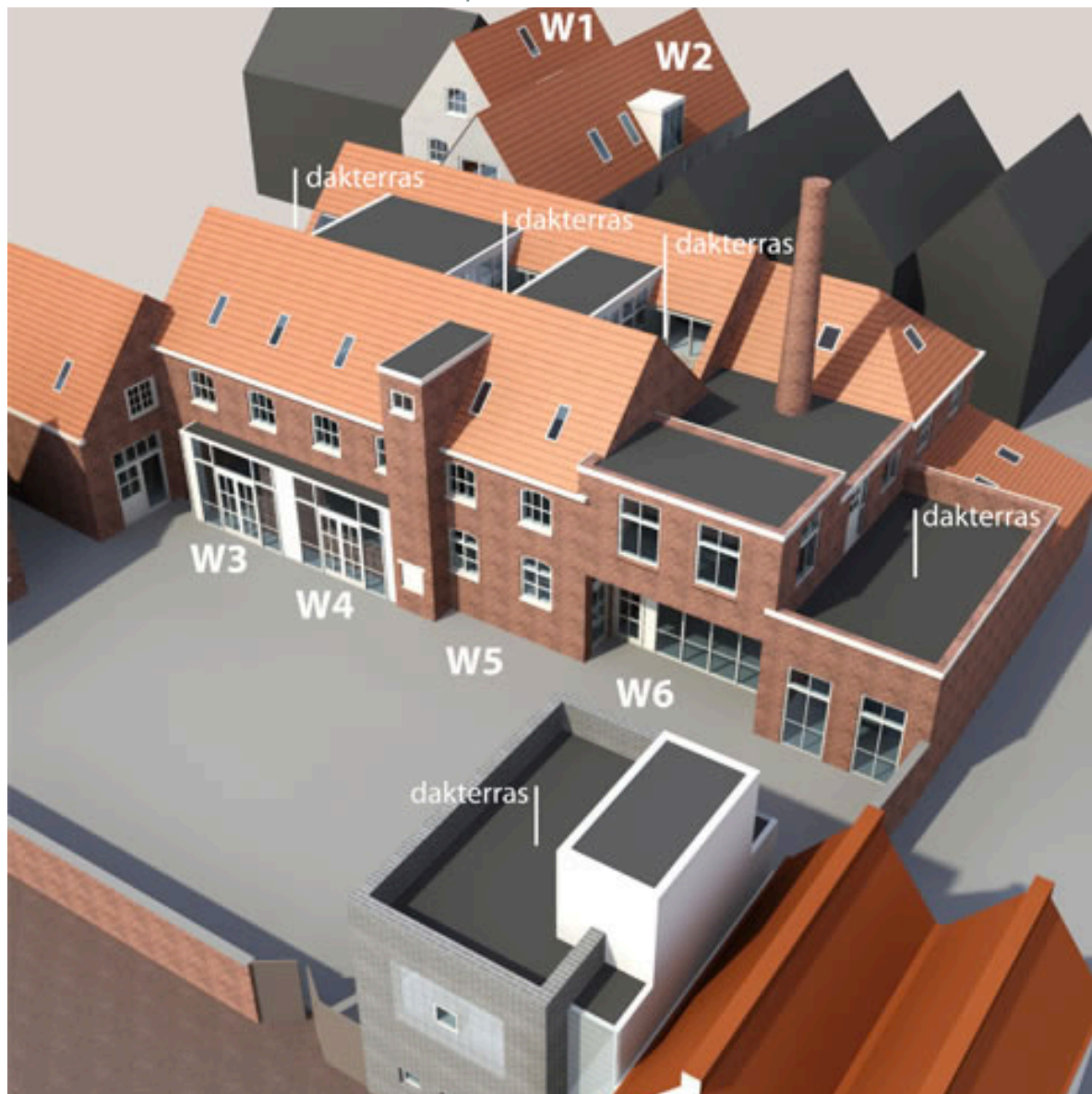
Begrijpelijk taalgebruik van WABO-artikelen voor onervaren vergunning aanvragers. Dit zou de gemeente veel tijd besparen wanneer dit al duidelijk zou zijn zonder toelichting.

## PROJECTGEGEVENS

|                                           |                                                                                                         |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type Monument                             | Rijks                                                                                                   |
| Functie na herbestemming/transformatie    | Trainingscentrum                                                                                        |
| Initiatiefnemer                           | Akoestikum                                                                                              |
| Bureau historisch onderzoek               | Historisch: Monumenten Advies Bureau (Nijmegen), Kleur: Bouwhuisjournee Arnhem, Technisch: Klaas Boeder |
| duur onderzoek (uren)                     | 56                                                                                                      |
| Duur aanvraag omgevingsvergunning (weken) | 8                                                                                                       |
| Oppervlakte m2 (BVO)                      | 7480                                                                                                    |
| Verbouwkosten                             | 7500000                                                                                                 |
| Bouwkosten/m2 BVO:                        | 1003                                                                                                    |
| Kosten onderzoek                          | 4000                                                                                                    |
| %Kosten ond.-verbouwkosten                | 0,05                                                                                                    |
| Kosten ond./m2                            | 0,53                                                                                                    |



#### 4.1.5 CASUS 5 BOUSQUET FABRIEK, DELFT



FIGUUR20 IMPRESSIE VAN HET RESULTAAT VAN DE WONINGEN IN HET COMPLEX (GABELER, 2013B)

#### SITUATIE VOOR TRANSFORMATIE

##### GESCHIEDENIS

Rond 1660 werd er begonnen met de zeepziederij 'Het vergulde Hoefijser' aan de Voorstraat 96. In 1665 volgde de eerste uitbreiding door de koppeling met de pakhuizen aan de Molenstraat. Onder leiding van Isaac Bousquet werden de panden aan de Voorstraat 90 en 92 aangeschaft in 1796. Hierop volgend breidde de Zeepfabriek zich verder uit over meerdere bouwdelen, voornamelijk in het middengebied.

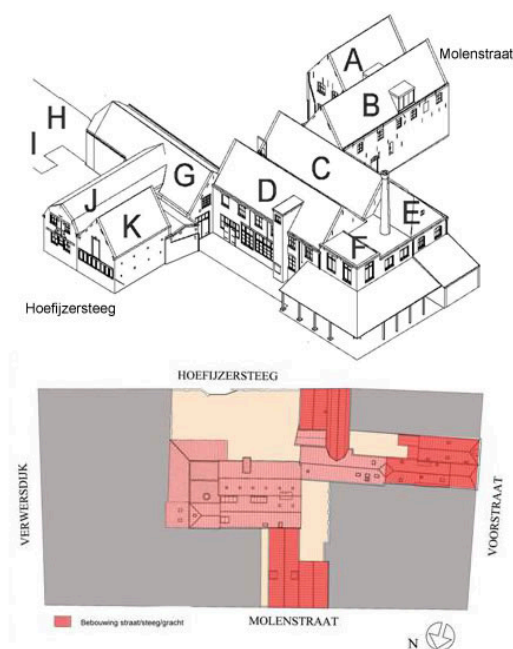
De economische situatie en de opkomst van synthetische wasmiddelen hebben in 2003 voor de sluiting van de laatste nog in werking zijnde fabriek in de binnenstad van Delft gezorgd (Gabeler, 2013b).

## BESCHRIJVING GEBOUW

'Het complex bestaat uit 4 onderdelen. De twee panden aan de Voorstraat geven toegang tot een binnenterrein waarop de zeepfabriek staat. Het totale complex heeft een samengestelde plattegrond, bestaande uit een smalle, zeer lange strook reikend van de Voorstraat tot aan het verbrede binnenterrein, waar aan de noordzijde de twee pakhuizen aan de Molenstraat grenzen. De Molenstraat is een zijstraat van de Voorstraat. Het complex is een geheel van bouwonderdelen uit verschillende perioden, van de zestiende tot aan de twintigste eeuw. Het laat negentiende-eeuwse fabrieksgebouw met schoorsteen, gelegen aan de noordzijde van het binnenterrein, vormt de verbinding tussen Voorstraat 92 en de pakhuizen aan de Molenstraat. Voorstraat 90 is een relatief ondiep pand, waarin het kantoor van de zeepfabriek is ondergebracht. (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2014b)'

'Het complex is een industrieel monument en tevens een transformatielocatie als vastgesteld in het bestemmingsplan binnenstad Delft 2002.

Tot aan sluiting 2003 was er een duidelijke functiescheiding voor de verschillende bouwdelen. De hoofdentree en kantoren waren gelegen aan de Voorstraat, het magazijn aan de Molenstraat, de pakhuizen aan de Hoefijzersteeg en de fabriek bevond zich in het midden-gebouw aan de binnenplaats.



**FIGUUR 21 OVERZICHTSPLATTEGROND COMPLEX (GABELER, 2013B)**

### Panden aan de Molenstraat

De eenheden zijn structureel opgezet als éénbeukige gebouwen met een hoge begane grond, een lage verdieping en een kap. Door de functie als pakhuys hebben de buitenmuren een gesloten karakter. In het begin van de twintigste eeuw waren de onderkanten van de voorgevels geheel dicht. Ondanks de grote gelijkenis stammen de panden niet uit eenzelfde bouwtijd. In de middenruimte staat een zeepziedersketel

### **De twee dwarspanden C en D op het binnenterrein, de fabriek.**

Doordat op de begane grond de ruimten in de twee panden zijn samengetrokken tot grotere eenheden liggen de bintlagen over de begane grond op verschillende wijzen die niet overeenkomen met de bouwkundige structuur. Diverse bintlagen behoren bij een recente vernieuwing. In pand D is de kap geheel beschoten, in bouwdeel C partieel. De spanten zijn uitgevoerd als hangwerken. Dergelijke spanten hebben weinig hoogte voor vrije doorgang, waardoor het gebruik van de kapruimte niet eenvoudig is.

### **De panden aan de Voorstraat.**

De gebouwen H en I aan de Voorstraat bestaan uit twee zelfstandige eenheden die op ver uiteenlopende tijden bij bedrijf zijn gekomen. Huis H bestaat uit een oud en nieuwe deel. Het perceel H heeft een bebouwd gedeelte aan de straat met erachter een tuin. Beide delen zijn gebouwd als woonhuis met een grote achter terrein.

### **De oostelijke schuur en plaats met schoorsteen, pand F**

In 1880 werd de schuur omgebouwd tot ketelhuis waarvoor de schuur met een bouwlaag verhoogd is welke als droogkamer gebruikt werd. Voor de afvoer van de rookgassen werd op de open plaats F een schoorsteen gebouwd.

### **De gebouwen aan de Hoefijzersteeg 4 en 6, panden J en K**

De onderdelen J en K zijn twee zelfstandige eenheden die door uitbreiding bij het complex zijn betrokken. Deel J is rond 1650 bij het aangrenzende perceel aan de Voorstraat 92 gekomen en heeft lange tijd als paardenstal gefunctioneerd. Bouwdeel K is mogelijk als woonhuis gebouwd maar al spoedig tot pakhuis bestemd. De fabriek kocht het in 1928 aan (Gabeler, 2013b).

### **STAAT VAN HET GEBOUW**

De staat van het pand voor aanvang van de restauratie en herbestemming was slecht. Mede hierdoor is er vanuit de RCE een subsidie van negen ton verschaft voor de renovatie en herstelwerkzaamheden van de panden.



**FIGUUR 22 STAAT VAN HET PAND VOORAFGAAND AAN HERBESTEMMING (GABELER, 2013B)**



## INITIATIEF TOT TRANSFORMATIE EN RESULTAAT

### INITIATIEF

'Door strenge milieueisen en economische aspecten heeft de Zeepfabriek de binnenstad van Delft verlaten. De gemeente heeft de locatie aangewezen als transformatie locatie. De Rijksdienst van Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten heeft subsidie verstrekt om de waardevolle monumentale elementen te behouden zoals de schoorsteen, ziederij en drukvatketel (Gabeler, 2013b)'.

### GROOTSTE VERANDERINGEN AAN GEBOUW DOOR NIEUWE FUNCTIE/ONTWERP

Een groot deel van het project bestond uit de renovatie van de gevels, de binnenplaats en de isolatie van het dak. Hierbij bleef de profilering hetzelfde.

Op de binnenplaats is een serre aan het pand gebouwd voor de uitbreiding van de woningen. De vormgeving en precieze afmetingen hiervan hebben enige discussie opgeleverd. Daarbij zijn de garagedeuren aan de Molenstraat aangepast zodat het uiterlijk soortgelijk is gebleven maar het wel daglichttoetreding biedt. Verder zijn er balklagen verwijderd om meer ruimte en flexibiliteit te creëren. Ook hier is discussie ontstaan over exacte plek en de grootte van de te verwijderen balklagen.

Daarbij was er een plan om een gat in het dak te maken van het pakhuis om een terras te creëren. Dit werd echter als een te grote ingreep gezien waardoor er vervolgens voor een loggia gekozen is.

### RESULTAAT TRANSFORMATIE

De Rijksdienst van Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten heeft subsidie verstrekt om waardevolle monumentale elementen te behouden zoals de schoorsteen, ziederij en de drukvatketels.

Ook het behoud van de fabrieksuitstraling en de chronologische totstandkoming van historische vorming van het complex, met al zijn toevoegingen en wijzigingen worden als belangrijk hedendaags gegeven geacht en dient bij de transformatie van het complex in woningen met uiterste zorg gerespecteerd te worden.



FIGUUR 23 IMPRESSIE RESULTAAT NA HERBESTEMMING (BK VISUALS, 2012)

## UITVOERING HISTORISCH ONDERZOEK

### UITVOERENDE PARTIJ

De Rijksdienst, toen subsidiegever voor de dringend nodige restauratie, stelde als voorwaarde bij subsidieverstrekking een bouwhistorisch onderzoek. Hoewel de Afdeling Advies monumentenzorg van de gemeente Delft ook historische onderzoeken uitvoert is er gekozen om Annema Bureau voor Bouw- en Cultuurhistorie Delft het onderzoek te laten uitvoeren.

Dit zodat de subsidie op een zuivere manier uitgegeven werd maar ook vanwege de grootte van het onderzoek wat niet binnen de werkdruk van de gemeente paste (Harst, 2014b).

### WAARDEVOLLE ELEMENTEN/ASPECTEN

Het complex zeepfabriek Bousquet van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde. De industriële ontwikkeling waarbij de veranderingen die het productieproces de afgelopen twee eeuwen onderging afleesbaar zijn aan het gebouw vormt de cultuurhistorische waarde. Door de Neoclassicistische bouwstijl de karakteristieke hoofdvorm, het materiaalgebruik en de detaillering is het complex van architectuurhistorische waarde.

Zowel stedenbouwkundig als ensemblewaarde vanwege de beeldbepalende ligging binnen de historische kern van de stad Delft en vanwege de samenhang met de andere complexonderdelen. Het pand is bovendien van belang vanwege de herkenbaarheid en de redelijke mate van gaafheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2014c).

## BESCHRIJVING BOUWPROCES

### PARTIJEN

Na het vertrek van de Zeepfabriek uit het complex was er na tijdelijke leegstand interesse voor de gebouwen. Het project is geïnitieerd door projectontwikkeling Bousquet V.O.F. wat een samenwerking is tussen Harold Gabeler (SG Architecten) en investeerders. Gezamenlijk hebben zij de voormalige zeepfabriek ontwikkeld.

Destijds is er een uitgebreid historisch onderzoek door Willem Annema van Annema Bureau voor Bouw- en Cultuurhistorie Delft uitgevoerd. Door het in pensioen treden van Willem Annema is de precieze tijdsbesteding aan dit onderzoek niet bekend. De resultaten van het onderzoek hebben als onderlegger voor het ontwerp gediend. Omdat de Rijksdienst subsidie heeft verstrekt was er een nauwe betrokkenheid vanuit deze partij. Hierdoor werden alle veranderingen nauw in de gaten gehouden en is er veel contact met de gemeente geweest.

De communicatie tussen de gemeente en de ontwikkelaar is goed verlopen. Er zijn wel een aantal discussiepunten geweest maar geen onoverkomelijke.

De monumentenafdeling van de gemeente hebben meegedacht aan mogelijke oplossingen. Hierbij is ook een adviserende rol geweest voor de gemeente en in overleg was er veel mogelijk (Gabeler, 2013a).



## TIJDLIJN

| Datum    | Activiteit                              |
|----------|-----------------------------------------|
| 2003     | Sluiting Zeepfabriek                    |
| 2006     | Initiatief herbestemming                |
| Mei 2008 | Uitvoering onderzoek                    |
| 2008     | Aanvraag omgevingsvergunning (12 weken) |
| 2010     | Oplevering                              |

## INVLOED HISTORISCH ONDERZOEK

### KOSTEN

8000euro

### TIJD

Enkele maanden (uren niet bekend, Bureau opgeheven)

### ONTWERP

Door het onderzoek ontstaat er een beeld van de mogelijkheden. Het is een weergave van de interessant elementen en redenering voor behoud. Tijdens de besprekingen is het ontwerp van het dakterras veranderd in een loggia. Tevens is de vloerindeling aangepast.

### INZICHT KOSTEN EN TIJDSINVLOED

Er bestond duidelijk inzicht doordat de uitvoering van het onderzoek voorafgaand aan het ontwerp was. Tevens was er tijdige communicatie met de afdeling monumentenzorg en Rijksdienst.

## REFLECTIE

### SUCCESSFACTOREN EN PROBLEEMFACTOREN, GENERIEKE LESSEN

Projectarchitect Harold Gabeler (2013a):

Het doel wordt door historische onderzoeken bereikt. Door bijvoorbeeld een waarderingsplattegrond is een beter beeld van de geschiedenis te krijgen en hoe het gebouw in de loop der tijd gegroeid is. Door het onderzoek komen er pas waardevolle elementen naar voren. Het helpt om een inschatting te maken wat wel en minder belangrijk is.

Door de actieve houding van de afdeling monumentenzorg is het proces soepel verlopen. De gemeente was erg content met het feit dat het complex ontwikkeld werd en is daarom erg meewerkend geweest.

De ontsluiting van de parkeerplaats op de binnenplaats heeft het proces wel beïnvloed. Dit had eerder in het proces inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

## PROJECTGEGEVENS

|                                           |                                                  |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Type Monument                             | Rijks                                            |
| Functie na herbestemming/transformatie    | Woningen                                         |
| Initiatiefnemer                           | Architect                                        |
| Bureau historisch onderzoek               | Annema Bureau<br>voor Bouw en<br>Cultuurhistorie |
| duur onderzoek (uren)                     | 80                                               |
| Duur aanvraag omgevingsvergunning (weken) | 12                                               |
| Oppervlakte m2 (BVO)                      | 2500                                             |
| Verbouwkosten                             | 4000000                                          |
| Bouwkosten/m2 BVO:                        | 1600                                             |
| Kosten onderzoek                          | 8000                                             |
| %Kosten ond.-verbouwkosten                | 0,20                                             |
| Kosten ond./m2                            | 3,20                                             |



#### 4.1.6 CASUS 6 BRABANTSE TURFMARKT 76-78, DELFT



FIGUUR 24 VOORGEVEL VAN HET PAND AAN DE BRABANTSE TURFMARKT (WIEL & WEVE, 2014)

#### SITUATIE VOOR TRANSFORMATIE

##### GESCHIEDENIS

Ondanks dat het pand aan de Brabantse Turfmarkt door de gepleisterde gevel één gebouw lijkt is het linkerdeel in 1563 en het rechterdeel in 1603 gebouwd.

Toen de Delftse katholieke notabelen besloten een tweede parochie te stichten waren de middeleeuwse voormalige parochiekerken protestants en niet beschikbaar. Nieuwbouw, zichtbaar aan de openbare weg, was niet toegestaan. Daarom koos men een bestaand pand om als kerk te gebruiken. In het diepe hoofdhuis werd deze kerkruimte gecreëerd. Door een vide op de verdieping konden de kerkgangers de mis bijwonen op de begane grond en op de verdieping. Deze kerk werd weer opgevolgd door een andere kerk in 1886 waardoor het pand leeg kwam te staan en als ruimte voor fabrieksdoeleinden geveild werd.

De vide in de verdiepingvloer werd weer dichtgemaakt en het pand deed dienst als pakhuis. Later in de negentiende eeuw zijn beide delen stevig verbouwd waarbij de gevels in neoclassicistische stijl werden gemoderniseerd door ze te pleisteren en van een kroonlijst te voorzien.

Hierna werd het pand gebruikt als koffiebranderij door meerdere generaties van Van Schaik. In 1893 werd de koffiebranderij getroffen door een brand. In 1907 was de zaak ter ziele, na 70 jaar koffiehandel van de familie Van Schaik.

De panden werden gekocht door onroerendgoedhandelaar Verbeek, die het een en ander verbouwde en de panden splitste waarna hij beide afzonderlijk verkocht.

Het woonhuis rechts (nr. 76) werd eigendom van aannemer Nicolaas Rodenburg die er zelf ging wonen. Het bedrijfsgedeelte links werd gekocht door de blikfabrikant Lorrewa en is ongeveer tien jaar hiervoor gebruikt. Het pand werd gekocht door NV Sigarettenhandel Swarttouw, die zijn fabriek aan de Molslaan had. Die fabriek grensde met zijn achterzijde aan het oude pand aan de Brabantse Turfmarkt. Maar na korte tijd verhuurde Swarttouw het pand aan de firma Preuninger die in de jaren '20 van de vorige eeuw een garagebedrijf begon en de burgerij van Delft verblijdde met de handel in moderne Chevrolet-automobielen uit Amerika. De autohandelaar zelf betrok na de Tweede Wereldoorlog het belendende woonhuis.

Vanaf 1974 ging het pand aan de Brabantse Turfmarkt, nu weer in eigendom verenigd, enige malen in handen over van diverse onroerendgoedgeleggers. Er vestigde zich een Chinese restauranthouder, die het ook met zijn familie ging bewonen en het pand uiteindelijk in eigendom verwierf (Wiel & Weve, 2014).

Het pand stond bijna dertig jaar leeg. De Chinese familie van het Chinese restaurant pal onder de schuilkerk heeft nooit iets met deze drie verdiepingen gedaan (Delft op zondag, 2013).

#### **BESCHRIJVINGGEBOUW**

Het noordelijke deel (nr. 78) loopt ongeveer 24 meter naar achteren door. Het heeft boven de begane grond een verdieping en een hoge kap met een zolder en een vliering, en oorspronkelijk nog een tweede hoger gelegen vliering.

De achtergevel heeft nog steeds de oude tuitgevelvorm. De zes luikopeningen in de geveltop laten zien dat de zolder en de vlieringen altijd het karakter van opslagruimte hebben gehad. Op de begane grond en de verdieping werden de vensteropeningen in de achtergevel in 1796 dichtgemetseld in verband met de plaatsing van het altaar toen het pand tot kerk werd verbouwd.

In de zijgevels bevinden zich nog een aantal kruiskozijnen uit de zestiende eeuw, al zijn ze wel voorzien van modernere raampjes. De luikopeningen in de achtergevel maar ook het oude hijswiel op zolder zijn restanten van de opslagruimte. De zolderkap van het zuidelijke deel (nr. 76) ligt evenwijdig aan de straat en staat dus haaks op het noordelijke deel van het huis. De kap loopt naar rechts toe verder door dan die oorspronkelijk deed.

Jaarringonderzoek heeft uitgewezen dat de houten constructiedelen in 1952 gekapt zijn. Verborgen achter een verlaagd plafond rusten op de begane grond twee eiken moerbalken nog op een natuurstenen balkconsole, met een ojiefprofiel (verloopt van bol naar hol) en aan de voorzijde versierd met een acanthusbladmotief. Op de verdieping bevinden zich aan de voorzijde meer van zulke oude natuurstenen balkconsoles, maar dan versierd met vrouwenkopjes. Achterin zijn op de verdieping eikenhouten balkconsoles aanwezig uitgevoerd in een vroege renaissancestijl (Wiel & Weve, 2014).

#### **STAAT VAN HET GEBOUW**

Op het moment van initiatief was de kap van het gebouw niet via een reguliere manier toegankelijk. Bij de bouwhistorische opname en de bezichtigingen van Harold Gabeler diende men het pand via een raam door middel van een ladder te betreden. Volgens Harold Gabeler zag het pand er uitstekend uit voor een pand wat in 1562 gebouwd is (Delft op zondag, 2013).

Het linkerdeel wordt gebruikt als chinees restaurant en het rechterdeel van het pand wordt bewoond door de ouders van de eigenaar. Deze waren uiteraard wel bereikbaar.

## INITIATIEF TOT TRANSFORMATIE EN RESULTAAT

### INITIATIEF

Het initiatief voor de ontwikkeling van het pand kwam van Harold Gabeler (SG Architecten) welke het plan voorstelde aan meneer Hu, één van de eigenaren (Gabeler, 2013a). Doordat er op dat moment een subsidie 'de beleidsregel Wonen Boven Winkels' beschikbaar was werd er besloten om de plannen te realiseren (Andriessen, 2012).

### GROOTSTE VERANDERINGEN AANGEBOUW DOOR NIEUWE FUNCTIE/ONTWERP

Het deel van het pand waar woningen gerealiseerd zijn bestond bij aanvang alleen uit het casco. Hierin zijn scheidingswanden geplaatst waardoor woningen gerealiseerd zijn. Voor de bruikbaarheid van de woningen op de verdiepingen moest een doorgang gemaakt worden tussen de twee bouwdelen.

Tevens zijn er een aantal vides gecreëerd in de woningen voor voldoende daglichttoetreding en een efficiënte interne ontsluiting. Dit geeft de woningen ook een ruimtelijker gevoel en de kwaliteit van de historisch kap komt zo beter tot zijn recht. Daarbij zijn er in de achtergevel twee nieuwe kozijnen geplaatst.

In eerste instantie was het idee om per verdieping woonunits te maken maar dit werd erg krap waardoor de ruimtelijke kwaliteit van de kap verloren zou gaan. De gemeente heeft dit plan hierdoor afgewezen. De verdiepingen in het pand verschillen in hoogte wat een gelijkmatige verdeling erg lastig maakt. Dit kwam tevens door de eis dat er niet teveel openingen in het dak gemaakt mochten worden.

Door de woningen verticaal te verdelen in de kap en de verdiepingen te verbinden met vides ontstonden er woningen met meer ruimtelijk kwaliteit en daglicht. Hierbij is er een discussie geweest over het verwijderen van de historische kinderbalken. Doordat veel balken rot waren zijn deze uiteindelijk toch merendeels verwijderd (Gabeler, 2013a).

### RESULTAAT TRANSFORMATIE

Het pand zal in 2014 opgeleverd worden. Er worden dan tien woningen gerealiseerd welke in oppervlakte variëren tussen de 40 en 50 vierkante meter (Delft op zondag, 2013). In deze appartementen zal de eeuwenoude houten constructie overal zichtbaar



zijn.



FIGUUR 25 INTERIEUR APPARTEMENT NA HERBESTEMMING (ROTS-VAST, 2014)



## UITVOERING HISTORISCH ONDERZOEK

### UITVOERENDE PARTIJ

Het onderzoek naar Brabantse Turfmarkt 76-78 is in twee onderdelen gedaan. Eerst is het hoofdhuis, het linkerdeel, als studieobject door studenten van de Rijksuniversiteit Leiden uitgevoerd. Dit was in 2004 onder begeleiding van D.J. de Vries destijds hoogleraar aan de RU Leiden.

Dit is in samenwerking geweest met Wim Weve van de Gemeente Delft. De eigenaar heeft hier niets voor hoeven betalen (Vries, 2014).

'Het Zijhuis is echter pas in het laatste kwartaal van 2012 en het derde kwartaal van 2013 door Gertjan van der Harst, bouwhistoricus bij de gemeente Delft, uitgevoerd.

Van het hoofdhuis is alleen de kap onderzocht welke niet in gebruik was. Het zijhuis werd waargenomen en verkend tijdens de ontmanteling die nodig was voor het bouwproject. De gegevens uit 2004 zijn vervolgens aangevuld met de verkregen informatie. Voor deze bouwhistorische analyse en onderzoek tijdens de ontmanteling is 250 euro betaald door de architect aan de gemeente Delft.

Doordat het pand van grote waarde is voor de stad en de eigenaar decennia geen plannen had om het pand te herbestemmen was de gemeente erg enthousiast. Hierdoor wilden ze niet dat een grote kostenpost, voor het historisch onderzoek, een belemmerende rol zou spelen (Harst, 2014a).

### WAARDEVOLLE ELEMENTEN/ASPECTEN

Naast de rijke historie van belangrijke bewoners van het gebouw is het ook één van de oudste gebouwen van Delft. Dit maakt het pand voor de stad erg waardevol.

Betreft het pand zelf is het vooral de kapconstructie die erg waardevol is. De houten constructie, deels uit 1563, verkeerd nog in goed staat. Opvallend zijn de consoles met ojiefprofielen welke de houten balken ondersteunen (Wiel & Weve, 2014). Omdat het pand grotendeels casco was diende er zorgvuldig met de constructie en het dak zelf omgegaan te worden. Minimale aanpassingen werden geaccepteerd maar grote ingrepen in het dak waren niet toegestaan. Na enige discussie waren aanpassingen in de vloeren wel mogelijk maar wel op een uiterst zorgvuldige manier.



FIGUUR 26 STAAT VAN HET PAND VOORAFGAAND AAN HERBESTEMMING (WIEL & WEVE, 2014)

## BESCHRIJVINGBOUWPROCES

### PARTIJEN

Door het toekennen van de subsidie van € 94.000,- voor het realiseren van 10 woningen en een toegang op de locatie Brabantse Turfmarkt op basis van de beleidsregel Wonen Boven Winkels 2009 werd de herbestemming financieel aantrekkelijk voor de eigenaar (Andriessen, 2012). Dit werd gestimuleerd door Harold Gabeler en de Gemeente Delft vanwege de hoge potentie van het object.

Voor aanvang van het proces is er vooroverleg geweest met de afdeling monumentenzorg en welstand. Dit heeft als basis gediend voor het voorlopig ontwerp. Vervolgens is de verdeling van de woningen in het pand aangepast waardoor de ruimtelijkheid van de kap bewaard bleef. Mede door het vooroverleg is het proces soepel verlopen. Tijdens de bouw zijn er nog kleine elementen veranderd of aangepast. Door het bouwtoezicht van de gemeente tijdens de uitvoering kon er snel gecommuniceerd worden en zijn deze veranderingen in overleg snel besproken. Hierbij heeft de gemeente ook een actieve meedenkende rol gehad (Gabeler, 2013a).

### TIJDLIJN

| Datum             | Activiteit                                                           |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 2004              | Uitvoering onderzoek Hoofdhuis (RU Leiden)                           |
| Okt-2012          | Initiatief                                                           |
| 4/4 2012-3/4 2013 | Uitvoering onderzoek Zijhuis<br>(Monumentencommissie gemeente Delft) |
| 20-12-2012        | Toekenning Subsidie                                                  |
| Feb 2013          | Aanvraag omgevingsvergunning                                         |
| Mrt 2014          | oplevering                                                           |

## INVLOEDHISTORISCHONDERZOEK

### KOSTEN

250 euro (betaald aan Gemeente Delft)

### TIJD

70u, door Monumentencommissie (exclusief uren door RU Leiden in 2004)  
6 weken verlenging bij vergunning aanvraag door capaciteitstekort bij gemeente Delft.  
Extra tijd door aanpassing ontwerp.

### ONTWERP

De eerste verdeling van de woningen in het pand diende grondig aangepast te worden. Dit heeft extra tijd en kosten met zich mee gebracht. De architecten heeft hier ongeveer 20/30u extra aan besteed (Rijneveld & Harst, 2014).

### INZICHT KOSTEN EN TIJDSINVLOED

Dit was inzichtelijk doordat er tijdens het vooroverleg duidelijk wordt wat er te verwachten valt.



## REFLECTIE

### SUCCESSFACTOREN EN PROBLEEMFACTOREN, GENERIEKE LESSEN

Gertjan Harst, Gemeente Delft (2014b):

Door de grote historische en culturele waarde voor de stad wilde de gemeente niet dat een grote kostenpost, door het historisch onderzoek, een belemmerende rol zou spelen.

Harold Gabeler, projectarchitect (2013a):

Door steeds striktere regels worden gemeentes bij vergunning aanvragen steeds minder flexibel. Hierdoor wordt het voor gemeentes steeds lastiger om met de aanvrager mee te denken en het plan haalbaar te maken.

Door de invoering van de Wabo duurt de aanvraag in principe 8 weken in plaats van 12. Tevens is het mogelijk om alles in één keer online aan te dragen. Dit werkt prettiger en sneller in tegenstelling tot het vijfvoudig hardcopy inleveren.

Subsidies en Hypotheek met gunstig rentetarief voor restauratiedeel maken het financieel haalbaar.

## PROJECTGEGEVENS

|                                           |                                                                                                                |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type Monument                             | Rijks                                                                                                          |
| Functie na herbestemming/transformatie    | Appartementen                                                                                                  |
| Initiatiefnemer                           | Architect & eigenaar                                                                                           |
| Bureau historisch onderzoek               | -Zijhuis: Gemeente Delft, GJ van der Harst<br>-Hoofdhuis; D.J. de Vries en studenten Rijks Universiteit Leiden |
| Duur onderzoek (uren)                     | 70                                                                                                             |
| Duur aanvraag omgevingsvergunning (weken) | 14                                                                                                             |
| Oppervlakte m2 (BVO)                      | 600                                                                                                            |
| Verbouwkosten                             | 1.000.000                                                                                                      |
| Bouwkosten/m2 BVO:                        | 1667                                                                                                           |
| Kosten onderzoek                          | 250                                                                                                            |
| %Kosten ond.-verbouwkosten                | 0,03                                                                                                           |
| Kosten ond./m2                            | 0,42                                                                                                           |

## 4.2 TABEL GEGEVENS CASUSSEN

### 4.2.1. TABEL GEGEVENS

| Casusnummer                                | 1                                  | 2                             | 3                                                      | 4                                                      | 5                                           | 6                                         |
|--------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Naam                                       | BACO-Gebouw                        | Drents Archief                | Watertoren Rotsoord                                    | Akousticum                                             | Bousquet Zeepfabriek                        | Brabantse Turfmarkt                       |
| Type Monument                              | Rijks                              | Rijks                         | Gem                                                    | Rijks                                                  | Rijks                                       | Rijks                                     |
| Functie                                    | Kantoor                            | Archief                       | Kantoor/<br>Horeca                                     | Trainings-<br>centrum                                  | Woningen                                    | Apparte-<br>menten                        |
| Initiatiefnemer                            | Wonen Limburg                      | RGD en Drents Archief         | Gem. Utrecht                                           | Akoesticum                                             | Architect                                   | Architect & eigenaar                      |
| Onderzoeks-Bureau                          | Centrum voor Ruimtelijke Kwaliteit | BDM (ism. Veltman en Veltman) | Bureau voor bouw-historie en architectuur geschiedenis | Monument Advies Bureau, Bouwhuis-journee, Klaas Boeder | Annema Bureau voor Bouw en Cultuur-historie | Gemeente Delft, Rijks-universiteit Leiden |
| Duur onderzoek (uren)                      | 56                                 | 100                           | 20                                                     | 56                                                     | 80                                          | 70                                        |
| Duur aanvraag omgevings-vergunning (weken) | 12                                 | 14-16                         | 66                                                     | 8                                                      | 12                                          | 14                                        |
| Oppervlakte m2 (BVO)                       | 4100                               | 3300                          | 680                                                    | 7480                                                   | 2500                                        | 600                                       |
| Verbouwkosten                              | 1.500.000                          | 3000000                       | 1200000                                                | 7500000                                                | 4000000                                     | 1.000.000                                 |
| Bouwkosten/ m2 BVO:                        | 366                                | 909                           | 1765                                                   | 1003                                                   | 1600                                        | 1667                                      |
| Kosten onderzoek                           | 5815                               | 13540                         | 950                                                    | 4000                                                   | 8000                                        | 250                                       |
| %Kosten ond.-verbouwkosten                 | 0,39                               | 0,45                          | 0,08                                                   | 0,05                                                   | 0,20                                        | 0,03                                      |
| Kosten ond./m2                             | 1,42                               | 4,10                          | 1,40                                                   | 0,53                                                   | 3,20                                        | 0,42                                      |

## 4.2.2. ANALYSE

Op basis van voorgaande tabel met daarin de eigenschappen en gegevens van de onderzochte casussen is het erg lastig om inzicht in de kosten en tijdsinvloed door het historisch onderzoek te creëren.

### ONDERZOEK IN OPDRACHT GEMEENTE

Wat opvallend is dat in casussen 3 en 6, waarbij de onderzoeken in opdracht van de Gemeente zijn uitgevoerd de kosten aanzienlijk lager zijn dan in de andere gevallen. In het geval van de Watertoren Rotsoord (casus 3) is het onderzoek voorafgaand aan de prijsvraag uitgeschreven door de Gemeente Utrecht uitgevoerd. Dit heeft als ontwerpkader voor de deelnemers aan de prijsvraag gediend.

Het historisch onderzoek voor de Brabantse Turfmarkt was al deels gratis uitgevoerd als studieopdracht voor de Universiteit Leiden. De afdeling monumenten van de Gemeente Delft is hier verder op doorgegaan. Hierbij speelde het belang van het zeer waardevolle object een grote rol. De gemeente wilde hier voorkomen dat de kosten voor een onderzoek de herontwikkeling zouden belemmeren.

Er is hier uiteraard sprake van verborgen kosten welke niet voor rekening van de initiatiefnemer komen. Zo ook in het geval van Akoesticum (casus 4) waarbij het onderzoek door de gemeente bij aankoop uitgevoerd is. Dit onderzoek is kosteloos gebruikt door de initiatiefnemers van de herbestemming voor Akoesticum.

### KOSTENONDERZOEK PER M<sup>2</sup>

Wanneer de kosten echter per vierkante meter berekend worden valt op dat de er nauwelijks verschil tussen de kosten van casus 3 en casus 1 zijn. Het is dus niet mogelijk om hierover een sluitende conclusie te trekken over de kosten van een historisch onderzoek op basis van de fysieke eigenschappen van een monumentaal object.

### KOSTENONDERZOEK T.O.V. VERBOUWKOSTEN

Als er gekeken wordt naar het percentage van de kosten voor het historisch onderzoek ten opzichte van de verbouwkosten van een object valt op dat dit aandeel in de casussen 3 en 6 aanzienlijk minder zijn dan in de andere gevallen.

### DUUR AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Betreft de beoordelingstermijn van de omgevingsvergunning steekt de Watertoren te Utrecht er met kop en schouders bovenuit. Dit is opvallend wanneer men bedenkt dat deze opdracht door gemeente als prijsvraag is uitgeschreven. Door de intensieve rol van de Gemeente in het project zou men verwachten dat het vergunningenproces soepel zou verlopen. Deze enorme vertraging van een project brengt kosten met zich mee en maakt het lastig om beloftes te doen aan potentiële investeerders en huurders (Sluijmer, 2014b).

In tegenstelling tot deze casus is het proces van Akoesticum (casus 4) wel efficiënt verlopen. Hierbij is de beoordeling van de omgevingsvergunning snel verlopen en was de gemeente bereid om mee te werken en te denken. Bij de rest van de casussen is het aanvraagproces relatief soepel verlopen en is de eventuele verlenging doorgaans te wijten aan enkele discussies met betrekking tot de invloed op de omgeving of brandveiligheid.

## 4.3 VISIE & INTERVIEWS GEMEENTES

In dit deelhoofdstuk wordt de visie van de gemeentes en de publieke partijen op de omgang met de historische onderzoeken beschreven. Dit is op basis van de geïnterviewde partijen voor de casussen. Het zijn deze partijen welke de vergunning verlenen en de monumentale waarden moeten beschermen.

### 4.3.1. GEGEVENS

#### ONDERZOEK NIET VERPLICHT

Uit de interviews met de vijf gemeentes blijkt dat in tegenstelling tot de verwachting, het historisch onderzoek niet in alle gevallen verplicht gesteld wordt (Rijneveld & Harst, 2014; Santen, 2014). Er zijn gemeentes die met deze verplichting aan het experimenteren zijn maar dit blijkt lastiger in de praktijk dan in theorie.

Dit is opvallend omdat het aandragen van historische onderzoeksrapporten vereist is volgens het Regeling Omgevingsrecht Artikel 5.4. Wijzigen beschermd monument door bouwactiviteit onder d (overheid.nl, 2014c). De gemeente Roermond (Caris, 2014) geeft aan dat het historisch onderzoek verplicht is tenzij het geen vragen betreffende de historische waarden zal beantwoorden. In Assen is wordt bij kleine verbouwingen of aanpassingen ook geen onderzoek geëist maar wordt de aanpassing op basis van foto's of een persoonlijk bezoek beoordeeld. Dit wordt op gevoel bepaald (Dik & Beens, 2014). Het zijn vooral de ingewikkelde projecten met meerdere lagen aan historie waarbij een onderzoek eigenlijk niet mag ontbreken. Idealiter zouden de bouwhistorici van de gemeente zelf de objecten onderzoeken en waarderen maar hier is simpelweg geen capaciteit voor (Rijneveld & Harst, 2014).

Het wordt initiatiefnemers wel altijd aangeraden om onderzoek te laten uitvoeren bij aanpassingen aan monumenten. Ook voor naoorlogse gebouwen welke op het eerste gezicht niet waardevol lijken kunnen representatief zijn voor een bepaalde periode. Dit zijn objecten welke doorgaans door eigenaren of ontwikkelaars niet als waardevol worden beschouwd. De Gemeente Utrecht zou ook deze objecten willen analyseren en waarderen maar hier is tevens, door bezuinigingen, geen capaciteit voor.

In de praktijk blijkt dat het in veel gevallen voldoende is om een beoordelend ambtenaar door een pand te laten lopen en ter plekke een oordeel over de waarde en de eventuele aanpassingen te laten maken. In het geval van restauratie is het vaak de restauratiearchitect welke wel onderzoek doet om de waarden in kaart te brengen. Dit dient dan ook daadwerkelijk als informatiebron voor een juiste restauratie. Tevens maakt dit de beoordeling bij aanvraag van de vergunning eenvoudiger.

Het gaat er bij de Gemeente Delft voornamelijk om dat de waardevolle aspecten en de mogelijkheden voor de ontwikkelaar of eigenaar inzichtelijk zijn (Rijneveld & Harst, 2014).

## **WABO 2012**

Bij de invoering van de Wabo in 2012 is de vergunningenprocedure voor het (ver)bouwen van een object in één vergunning opgenomen. De omgevingsvergunning omvat alle aspecten welke betrekking hebben op een bouwactiviteit.

Bij de invoering is de vergunningprocedure voor alle gemeentes hetzelfde geworden. Het beleid is hierdoor niet veranderd evenals de eisen welke gesteld zijn aan de historische onderzoeken. De intentie van het onderzoek is hetzelfde gebleven er is alleen wel meer ruimte voor waardering van de professionaliteit van de aanvrager.

Erik Caris (2014) geeft aan dat de invoering de interne organisatie van de gemeente beïnvloed heeft. Bouwtoezicht behandelt nu de omgevingsvergunning inclusief de monumenten. Hiervoor wordt vervolgens de monumentenafdeling geraadpleegd. Voor de aanvragers is er niet veel veranderd doordat dezelfde documenten nog steeds aangeleverd dienen te worden. Theoretisch zou er slechts één aanspreekpunt moeten zijn maar in de praktijk heeft de aanvrager vaak nog steeds contact met alle afdelingen. Complexe aanvragen zullen altijd complex blijven en daardoor veel van de aanvrager eisen. Door de invoering van de Wabo is de proceduretijd wel versneld wat een positieve ontwikkeling is (Lommen, 2014).

## **ALGEMENE MOGELIJKHEDEN TOT VERBETERINGEN**

Volgens de geïnterviewde werknemers van de monumentenafdelingen van de gemeentes is er nog ruimte voor verbetering in de omgang met transformatie of aanpassing van monumenten. Betreft de historische onderzoeken en de vergunningsaanvraag is er een gebrek aan informatieverstrekking en behoefte aan versimpeling van de regelgeving.

### **KENNIS AANVRAGER**

Het succes van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een herbestemmingsproject hangt grotendeels van de kennis van de aanvrager af. Wanneer de aanvrager niet of niet voldoende over deze kennis beschikt is het aan te raden voortijdig deze informatie bij de desbetreffende gemeente aan te vragen.

### **VOOROVERLEG**

Voor de aanvraag van een vergunning zijn er veel regels waaraan gehouden moet worden dit is niet alleen qua monumentale aspecten maar ook betreft het bestemmingsplan, brandveiligheid etc. Daarom is het van belang om zo vroeg mogelijk in het proces contact met de gemeente te leggen en een vooroverleg te plannen. Op die manier kunnen de procedures beter op elkaar afgestemd worden. Het is hierbij de rol van de gemeente of de betreffende afdeling om de juiste informatie beschikbaar te stellen en inzichtelijk te maken voor de burger.

## **DEREGULERING**

Door de overheid is een poging gedaan tot deregulering waardoor het aanvraagproces eenvoudiger zou moeten verlopen. Hiertoe behoort ook de vergroting van beleidsvrijheid voor gemeentes. Dit is een goede ontwikkeling omdat de gemeente vaak zelf het beste weten hoe ze om moeten gaan met beschermd vastgoed en mag bepalen wat vergunningsvrij is en wat niet.

De verschillen tussen beleid kunnen echter verwarring opleveren voor ontwikkelaars omdat de regels per gemeente kunnen verschillen. Hierdoor is er geen eenduidig antwoord op wat wel en wat niet mag en zijn hier ook geen generieke oplossingen voor.

## **WETGEVING**

Opvallend is dat de gemeentes zich niet strikt aan de Wet houden door niet voor elke vergunning aanvraag van wijziging, versterking of verplaatsing van een beschermd monument historische onderzoeksrapporten te eisen.

## **REALISATIE VAN VERBETERINGEN**

### **ADVISERENDE ROL**

Als gemeente is het belangrijk om een adviserende rol te spelen in de aanvraag van de omgevingsvergunning. Bij een eventuele afkeuring dient de gemeente suggesties te geven en mee te denken met de aanvrager om tot een optimale oplossing te komen. Soms moet er door de gemeente ook concessies gedaan worden. Soms is het beter om een deel te slopen van een pand ter behoud van het groter geheel.

Voor een soepel verloop van het proces is het goed om met de architect en opdrachtgever om de tafel te zitten. Hierbij dienen beide partijen bereid te zijn concessies te doen en mee te denken aan alternatieven. De transformatie van monumenten is geen harde wiskunde dus communicatie, meedenken en luisteren naar elkaars argumenten is van groot belang.

Binnen de gemeente Utrecht wordt er binnen de afdeling monumenten intern veel overlegd over de aanpak van de projecten en de mogelijkheden. Tevens worden de projecten en het resultaat na oplevering geëvalueerd.

### **VOORUITZIENDE BLIK**

Het is voor de gemeente belangrijk om een actieve houding aan te nemen betreft de ontwikkelingen in de toekomst. De gemeente Roermond (Caris, 2014) heeft bijvoorbeeld in de jaren 90 al het industrieel erfgoed in de stad geïnventariseerd. Hierbij worden de ontwikkelingen in kaart gebracht en kan er voordat er leegstand ontstaat al aan een nieuwe functie worden gewerkt. Inmiddels is al dit industrieel erfgoed herontwikkeld. Momenteel is de monumentenafdeling bezig met de inventarisatie van de bouwwerken uit de wederopbouw. Door vroegtijdig de waardevolle panden inzichtelijk te hebben kan verval hiervan voorkomen worden.

### 4.3.2.CONCLUSIES

Uit de ervaringen en visie van de monumentenafdelingen van de gemeente Utrecht, Delft, Assen, Roermond en Ede blijkt dat de omgang met de historische onderzoeken redelijkerwijs verloopt. Er zijn echter nog mogelijkheden voor de verbetering van deze omgang. Door meer capaciteit binnen de afdeling zou er meer onderzoek en controle op de onderzoeken gedaan kunnen worden.

Tevens is er een grote slag te halen in de kennisverschaffing tussen de gemeente en de aanvrager. Het is de taak van de gemeente om de juiste en voldoende informatie omtrent de historische onderzoeken en de vergunningaanvraag te verstrekken. De aanvrager moet op zijn beurt tijdig bij de gemeente aankloppen met zijn of haar ideeën om zo vroeg mogelijk in het proces de mogelijkheden en alternatieven te bespreken.

Door de invoering van de Wabo is de aanvraag van de omgevingsvergunning eenvoudiger geworden. Doordat de gevraagde documenten sneller en eenvoudiger ingediend kunnen worden. Toch blijkt dat in de praktijk de invoering niet altijd een verbetering is voor zowel de gemeente als de aanvrager. Daarbij ontstaat er verwarring door de verschillen per gemeente betreft welke werkzaamheden wel of niet vergunningvrij is.

Tevens blijkt er een groot verschil te zijn tussen de verplichte onderzoeksrapporten volgens de wet en de uitvoering hiervan in de praktijk. Hier zal in de conclusie van dit rapport nog dieper op in worden gegaan.



## **4.4 VISIE & INTERVIEWS ONDERZOEKSUREAUS**

In dit deelhoofdstuk wordt de visie van onderzoeksbureaus op de omgang met de historische onderzoeken beschreven. Het zijn deze partijen welke de informatie aandragen op basis waarvan de argumentering van zowel de aanvragende als beoordelende partijen gebaseerd is.

### **4.4.1. GEGEVENS**

#### **DOEL**

Het doel van veel bouwhistorisch onderzoek is om via de waardestelling te kunnen bepalen wat de 'speelruimte' is om het gebouw bij een restauratie en/of verbouwing geschikt te maken voor een nieuwe of gewijzigde bestemming (Kolman, 2014). De onderzoeksbureaus hebben de taak om de historische waarden van het object in kaart te brengen en uitspraak te doen over de waarde. Voor de betrouwbaarheid is het belangrijk dat dit onderzoek en deze waardestelling objectief gebeurt. Hierdoor spelen de onderzoeksbureaus vaak een eenzijdige rol en zijn ze doorgaans niet bij het hele vergunningaanvraagproces betrokken. De verkregen informatie is voor zowel de beoordelende als de aanvragende partij een solide ondergrond voor de gekozen ontwerpargumenten. Wanneer de betrokken partijen in de planvorming het bouwhistorisch onderzoek als uitgangspunt nemen dan heeft dit een krachtige functie (Kolman, 2014).

#### **ALGEMENE MOGELIJKHEDEN TOT VERBETERINGEN**

##### **UITVOERING ONDERZOEK VOOR ONTWERP**

Door het onderzoek te laten uitvoeren in een vroeg stadium van het bouwproces kan de architect vroegtijdig rekening houden met de waarden. Tevens kunnen de resultaten van het onderzoek als inspiratie voor het plan gebruikt worden. In de praktijk zijn er veel gevallen waarbij het onderzoek pas na het maken van de ontwerpplannen uitgevoerd wordt (Borgh & Dukers, 2014). Dit kan de procedure vertragen doordat aanpassingen invloed op het ontwerp gemaakt dienen te worden, welke anders voorkomen hadden kunnen worden.

##### **DESKUNDIGHEID**

In de praktijk blijkt dat bouwhistorische rapporten door mensen worden opgesteld die niet of onvoldoende deskundig zijn. Voor een volwaardig en correct onderzoek is een opleiding, ervaring en deskundigheid nodig. Tevens voldoen de gemaakte rapporten van deze ondeskundigen vaak niet aan de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek. Dit wordt geaccepteerd omdat gemeentes meestal niet kritisch genoeg zijn op het aangeleverde onderzoek, omdat hier ook de kennis ontbreekt (Borgh & Dukers, 2014).

##### **BETROKKENHEID BOUWHISTORICUS**

Doorgaans zijn de bouwhistorici niet meer betrokken bij het vervolgtraject en weten dus ook niet altijd of en hoe het rapport door de betrokken partijen benut wordt (Kolman, 2014). Het zou goed zijn om bouwhistorici meer te betrekken bij het bouw- en toetsingsproces (Borgh & Dukers, 2014). Hierdoor is er meer controle over de omgang met de vastgestelde historische waarden van een object.

## **REALISATIE VAN VERBETERINGEN**

### **UITVOERING ONDERZOEK VOOR ONTWERP**

De uitvoering van dit verbeterpunt spreekt voor zich door het onderzoeksbureau in de initiatieffase in te schakelen. Hier is wel een rol weggelegd betreft de informatievoorziening door de gemeente. Het is de rol van de gemeente de initiatiefnemer hier tijdig van te informeren.

### **DESKUNDIGHEID**

De controle op de deskundigheid van de uitvoering van de bouwhistorische onderzoeken zou verbeterd kunnen worden door alleen rapporten overeenkomstig de richtlijn bouwhistorisch onderzoek te accepteren. Daarbij zouden alleen gecertificeerde bouwhistorici de onderzoeken moeten uitvoeren. Voor deze persoonsgebonden certificering dienen de bouwhistorici aan een verscheidenheid aan eisen te voldoen. De historicus dient te werken volgens de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek 2009, de beroepscode van Bond Nederlandse Bouwhistorici en zich actief bezig te houden met het vak. Daarbij is een bijdrage aan de ontwikkeling van het vak door middel van lezingen en/of publicaties en aantoonbare kennis in de vorm van een opleiding vereist. Er zijn echter momenteel slechts dertien mensen gecertificeerd (BvNB, 2011). Dit betekent dat er meer bouwhistorici moeten voldoen aan de certificering om voldoende werkcapaciteit te hebben voor de uitvoering van alle onderzoeken in Nederland.

Een deel van de vereisten voor deze certificering kan als subjectief worden gezien. Bovendien bestaat de Bond pas sinds 2010 en de organisatie slechts uit vier personen. Hierdoor kunnen er twijfels getrokken worden omtrent de objectiviteit. Een dergelijke certificering is echter een stap in de goede richting betreft de waarborging van de kwaliteit van de bouwhistorici.

### **BETROKKENHEID BOUWHISTORICUS**

De betrokkenheid van de bouwhistoricus in het herbestemmingsproces kan vergroot worden door een toelichting te laten geven op het rapport tijdens de beoordeling door de monumentencommissie. Een andere optie is dat de bouwhistoricus betrokken is bij het ontwerpproces en de architect begeleiding geeft omtrent de monumentale aspecten (Borgh & Dukers, 2014).

## **4.4.2. CONCLUSIES**

Er valt nog veel te halen in de kwaliteit van de uitvoering van het historisch onderzoek. Er heerst vooral een gebrek aan kennis welke op een relatief eenvoudige manier op te lossen is. Grotendeels gaat het hier om communicatie tussen de betrokken partijen. Toch is dit niet in alle gevallen nodig om dat meestal het rapport alleen al van belang is om de betrokkenen 'bij de les' te houden dat een zorgvuldige afweging van de cultuurhistorische waarden van belang is. Voor de minder ingewikkelde projecten is dit vaak al voldoende.

# 5. CONCLUSIES

Dit hoofdstuk bevat de beantwoording van de deelvragen en de hoofdvraag. De antwoorden zijn gebaseerd op het theoretisch onderzoek en het casusonderzoek of de koppeling van deze twee.

Deze resultaten hebben deels betrekking op het historische onderzoek maar ook deels op het besluitvormingsproces bij transformatie van monumenten en uiteraard de verbetering van dit proces.

Deze verbeteringen komen aan bod bij de aanbevelingen welke gevolgd wordt door de algehele conclusie van het onderzoek. Deze conclusie gaat voornamelijk in op de aspecten welke niet uit de beantwoording van de onderzoeksvragen naar voren komen.

## 5.1 ANTWOORDEN ONDERZOEKSVRAGEN

### 5.1.1. DEELVRAGEN

Door de beantwoording van de deelvragen wordt inzicht in de rol van het historisch onderzoek in het transformatieproces gecreëerd. De deelvragen geven de context en vormen de basis voor de beantwoording van de hoofdvraag. Deze deelvragen zijn opgedeeld in een empirisch deel, vragen die beantwoord worden door veldonderzoek en een operationeel deel. Hierbij is het van belang dat de gegeven antwoorden binnen de context van transformatie of herbestemming van monumenten gegeven zijn.

### THEORIE

#### 1. WAT HOUDT DE OMGEVINGSVERGUNNING IN EN WANNEER IS DEZE VAN TOEPASSING?

De WABO 2012 bracht de omgevingsvergunning met zich mee, welke 25 vergunningen en toestemmingen op het gebied van bouwwerken en ruimtelijke ordening combineerde (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2012, p. 2).

Het is nu één wet onderverdeeld in zes uniforme kerninstrumenten welke systematisch geordend zijn waardoor het duidelijk is wat binnen de wet geregeld is en wat bij Algemene Maatregel van Bestuur (Interdepartementale Programmadirectie Eenvoudig Beter, 2013, p. 1).

De monumentenvergunning is één van de vergunningen welke vervangen worden door de omgevingsvergunning. Ruwweg is te stellen dat een vergunning vereist is wanneer het pand ingrijpend gewijzigd, hersteld, deels gesloopt of herbouwt wordt of de functie veranderd (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2011b, pp. 1-2). Voor onderhoud of wijziging van onderdelen zonder historische waarde is dit niet het geval.

## **2. WELKE ONDERZOEKEN ZIJN VOLGENS DE WETGEVING BENODIGD VOOR HET AANVRAGEN VAN DE OMGEVINGSVERGUNNINGEN WAT HOUDEN DEZE ONDERZOEKEN IN?**

In artikel 5.4 van de Regeling omgevingsrecht staan meerdere rapporten beschreven welke benodigd zijn om de omgevingsvergunning aan te vragen (overheid.nl, 2014c). Deze rapporten zijn een toevoeging op de vereiste documenten bij reguliere nieuw- of aanbouw omschreven in artikel 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5 (overheid.nl, 2014c).

Het cultuurhistorische rapport bevat de resultaten van het cultuurhistorisch onderzoek en bestaat uit een combinatie van verschillende onderzoeken afhankelijk van het object en de bouwopgave. Artikel 5.4. Wijzigen beschermd monument door bouwactiviteit onder d, beschrijft de vereiste rapporten:

“d. cultuurhistorische rapporten, daaronder begrepen rapporten inzake architectuurhistorie, bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie of tuinhistorie” (overheid.nl, 2014c).

Toch blijkt uit het casusonderzoek en de interviews met de gemeente dat er niet altijd sprake is van bovengenoemde rapporten. In veel gevallen wordt een onderbouwing van het plan gevraagd en zijn de historische waarden door de initiatiefnemer of de gemeente zelf ruwweg in kaart gebracht. In de eenvoudige gevallen wordt in plaats van het cultuurhistorisch rapport een redengevende omschrijving als voldoende beschouwd.

## **3. WAT IS HET BEOOGDE DOEL VAN DE OMGEVINGSVERGUNNINGEN EN DE ONDERZOEKEN?**

Het doel van de cultuurhistorische onderzoeken en de daaruit voortkomende rapporten hebben meerdere doelen. Er kan echter gesteld worden dat het hoofddoel een zorgvuldige omgang met monumentale objecten is. De definitie en mate van bescherming en flexibiliteit zijn gebaseerd op de uitkomst van de onderzoeken en de visie van de beoordelende partijen.

Het doel kan worden onderverdeeld in vier subdoelen; waardebepaling, uitgangspunten voor het ontwerp, kennisvergroting en toetsingskader overheid.

#### **4. WELKE PARTIJEN ZIJN BETROKKEN BIJ HET OPSTELLEN EN BEOORDELEN VAN DE ONDERZOEKEN EN WAT ZIJN HUN DOELEN BINNEN HET AANVRAAGPROCES?**

Er zijn vele partijen bij het proces betrokken en dit kan enorm variëren tussen verschillende transformatieprojecten. Het is afhankelijk de eigenschappen van het object maar ook de complexiteit van het proces. Hieronder zijn de belangrijkste actoren en de bijbehorende verantwoordelijkheden weergegeven.

##### **ONDERZOEKSBUREAU**

Doorgaans wordt het historisch onderzoek door een bouwhistorisch onderzoeksbureau uitgevoerd. Het doel van het onderzoeksbureau is de historische waarden van het object objectief in kaart brengen. Afhankelijk van de wensen van de opdrachtgever kan hierbij ook advies gegeven worden voor mogelijkheden betreft herbestemming.

##### **ARCHITECT/PROJECTONTWIKKELAAR**

Afhankelijk van de aanwezigheid van een architect of projectontwikkelaar zijn het doorgaans deze partijen die de omgevingsvergunning aanvragen. Het kan ook de particuliere initiatiefnemer zelf zijn die de aanvraag op zich neemt. Het doel van deze partijen is een (financieel) haalbaar ontwerp en plan te ontwikkelen. Om dit te bereiken dient er in het ontwerp zorgvuldig met de waardestellingen van het historische onderzoek omgaan te worden. Hierbij speelt de communicatie met de monumentenafdeling of -commissie ter bepaling van de spelingsruimte en afwijkingen een belangrijke rol.

##### **OVERHEID**

Binnen gemeentes is er een ambtenaar verantwoordelijk voor de omgang met monumenten. Er zijn grote verschillen tussen het aantal ambtenaren per gemeente die zich hier mee bezig houden. Sommige gemeentes hebben hele afdelingen terwijl bij andere slechts deeltijd een ambtenaar deze functie vervult. De benaming en diepgang van het takenpakket verschilt ook per gemeente. Zo zijn er Monumentenafdelingen, Monumentencommissies, Commissies van Welstand en Monumenten, Bureaus Monumenten en Archeologie.

Een monumentenafdeling of -commissie kan advies geven aan de aanvrager van de omgevingsvergunning. Tevens kunnen zij het historisch onderzoek zelf uitvoeren. Op basis van het advies van deze afdeling of commissie beslist het College van Burgemeester en Wethouders over de verlening van de vergunning. Hierbij worden adviezen van bijvoorbeeld de welstandcommissie en brandweer ook meegenomen. In het geval van een Rijksmonument of een ingrijpend transformatieplan wordt het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gevraagd.

Het algehele doel van de overheidsinstanties is een zorgvuldige omgang met de historisch waardevolle monumenten. Het is hun taak hierop toe te zien en hierover te oordelen.

## PRAKTIJK

### 5. WAT ZIJN DE KOSTEN EN HET TIJDSBESTEK VAN HET UITVOEREN VAN DE ONDERZOEKEN?

| Case                                             | 1           | 2              | 3           | 4           | 5         | 6             |
|--------------------------------------------------|-------------|----------------|-------------|-------------|-----------|---------------|
| <b>Naam</b>                                      | BACO-Gebouw | Drents Archief | Water-toren | Akou-sticum | Bous-quet | Br.Turf-markt |
| <b>duur onderzoek (uren)</b>                     | 56          | 100            | 20          | 56          | 80        | 70            |
| <b>Duur aanvraag omgevingsvergunning (weken)</b> | 12          | 14/16          | 66          | 8           | 12        | 14            |
| <b>Oppervlakte m2 (BVO)</b>                      | 4100        | 3300           | 680         | 7480        | 2500      | 600           |
| <b>Verbouwkosten</b>                             | 1.500.000   | 3000000        | 1200000     | 7500000     | 4000000   | 1.000.000     |
| <b>Bouwkosten/m2 BVO:</b>                        | 366         | 909            | 1765        | 1003        | 1600      | 1667          |
| <b>Kosten onderzoek</b>                          | 5815        | 13540          | 950         | 4000        | 8000      | 250           |
| <b>%Kosten ond.-verbouwkosten</b>                | 0,39        | 0,45           | 0,08        | 0,05        | 0,20      | 0,03          |
| <b>Kosten ond./m2</b>                            | 1,42        | 4,10           | 1,40        | 0,53        | 3,20      | 0,42          |

Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt zijn er grote verschillen tussen de kosten van de historische onderzoeken. Deze verschillen zijn te verklaren door een aantal fysieke eigenschappen van de objecten maar ook door de betrokken partijen in het herbestemmingsproces. Op basis van de casussen besteed de bouwhistoricus tussen de 56 en 100 uur aan het onderzoek. De factoren van invloed zijn hieronder beschreven:

#### GROOTTE EN DETAILNIVEAU VAN HET OBJECT

Uiteraard is de grootte van het pand van invloed op de duur van het onderzoek. Hoe meer er beoordeeld en onderzocht moet worden hoe meer tijd er aan het onderzoek besteed moet worden. Hierbij speelt het detailniveau van het gebouw tevens een belangrijke rol.

Wanneer bijvoorbeeld de kosten van het onderzoek van het BACO-gebouw (casus 1), 1,42euro/m<sup>2</sup>, vergeleken worden met de kosten van het Drents Archief (casus 2), 4,10euro/m<sup>2</sup> zit hier bijna een factor 3 verschil in. Dit verschil is voornamelijk te danken aan het feit dat het BACO gebouw een relatief simpele fabriekshal is in tegenstelling tot het eeuwenoude archief met bouwdelen uit verschillende bouwperiodes en detailniveaus.

### **UITVOERENDEPARTIJ**

In de verschillende casussen valt op dat de gevallen waarbij de gemeente betrokken is geweest bij de uitvoering van het onderzoek de kosten aanzienlijk lager zijn.

Het onderzoek van de Watertoren Rotsoord (Casus 3), was het onderzoek voorafgaand aan de prijsvraag al uitgevoerd in opdracht van de gemeente Utrecht. De kosten voor dit onderzoek waren waarschijnlijk niet alleen lager doordat de gemeente precies kon aangeven wat er onderzocht diende te worden maar deze kosten zijn ook nog eens voor rekening van de gemeente gekomen. In het geval van de Brabantse Turfmarkt (Casus 6) is een deel van het onderzoek kosteloos uitgevoerd door studenten van de RU Leiden en de Afdeling Monumentenzorg van de Gemeente Delft. De Gemeente Delft heeft bewust gekozen om 250 euro bij de eigenaar in rekening te brengen zodat dit geen belemmerende factor voor de herstemming zou zijn. Hiervoor was aanleiding doordat de eigenaar zich na 30 jaar eindelijk wilde inzetten voor de herbestemming van dit waardevolle pand. Dit resulteert in een zeer uitgebreid onderzoek met relatief weinig kosten.

### **ROL VANGEMEENTEENRCE**

Zoals hierboven beschreven is, kan de gemeente een grote invloed op de kosten van een onderzoek hebben. Daarbij bepaald de afdeling Monumenten, soms in samenwerking met de RCE de diepgang van het onderzoek.

Dit is afhankelijk van de complexiteit van een gebouw maar ook van wensen van de aanvrager. In sommige gevallen is de aanvrager alleen bereid het minimale te doen. Er zijn ook aanvragers welke vanuit persoonlijke interesse juist zo uitgebreid mogelijk onderzoek willen. De diepgang van een onderzoek heeft uiteraard veel invloed op de tijdsduur en daarmee de kosten van een onderzoek.

## **6. WELKE INVLOED HEEFT HET VERKRIJGEN VAN DE OMGEVINGSVERGUNNING OP DE KOSTEN EN TIJDSBESTEK VAN HET BOUWPROCES?**

De monumentenvergunning is onderdeel van de omgevingsvergunning, de invloeden met betrekking tot andere delen van de omgevingsvergunning worden hier buiten beschouwing gelaten. Tenzij de monumentenstatus van een object een aanzienlijke bijdrage heeft geleverd aan de kosten en het tijdsbestek van het project. De invloed van de omgevingsvergunning kan verdeeld worden in direct en indirect, welke hieronder uiteengezet zijn.

### **DIRECTE INVLOEDEN**

#### **Kosten onderzoek**

Uiteraard hebben de kosten van de uitvoering van het onderzoek een invloed op de kosten van een herbestemmingsproject. Toch is het iets waar architecten en ontwikkelaars bekend mee zijn en accepteren als onderdeel van een herbestemmingsproject. Dit neemt niet weg dat ze deze kosten uiteraard liever niet maken. In het geval van de onderzochte casussen minder dan 0,5 procent van de verbouwkosten.

#### **Tijd onderzoek**

De tijd van de uitvoering van het onderzoek zelf heeft in geen van de casussen een bepalende rol gespeeld in het tijdschema van het proces. De uitvoering van het onderzoek duurt maximaal twee weken binnen een termijn van enkele maanden. Het zijn ook deze maanden waarin de voorbereiding van een bouwproject bezig zijn dus lopen deze voorbereidingen doorgaans gelijk op. In een deel van de casussen waren de onderzoeken voorafgaand aan het initiatief al uitgevoerd. Doordat dit onderzoek bijvoorbeeld nodig was voor de voorafgaande renovatie (casus 1) of het een prijsvraag betrof (casus 3) en in het geval van casus 5 was een deel van het onderzoek al als studiedoeleinde uitgevoerd.

#### **Tijd vergunningaanvraag**

Betreffende de aanvraag van de vergunning is er in bijna alle gevallen sprake geweest van een vertraging, verlenging of in beroep treding waardoor de reguliere aanvraag termijn niet behaald werd.

Toch heeft bij vijf van de zes casussen de beoordelingstermijn nauwelijks een rol gespeeld. De vertragende factoren waren voornamelijk brandveiligheid en ontsluiting welke geen directe relatie hebben met het historisch onderzoek. De beoordelingstermijn werd door de aanvragers tevens als iets vanzelfsprekends ervaren. Het is lastig om de kosten voortvloeiend uit de vertraging in kaart te brengen omdat hier vele factoren invloed op hebben. Hiervoor dient er meer inzicht te zijn in de bouwkosten en welke factoren belemmerd worden bij vertraging en welke niet.



## **INDIRECTE INVLOEDEN**

### **Invloed ontwerp**

De monumentale waarden kunnen een grote invloed op het ontwerp van een herbestemmingsproject hebben. De mate van invloed wordt bepaald door twee factoren:

#### 1. Architect

De vaardigheden van de architect zijn van groot belang voor het slagen van een herbestemmingsproject. Wanneer er in het ontwerp op een juiste manier omgegaan wordt met de historische waarden zal deze sneller worden goedgekeurd bij een vergunningaanvraag. In het geval van casus 2, het Drents Archief, heeft de informatie uit het historisch onderzoek als basis gediend voor het concept. Het is tevens de rol van de architect om creatieve oplossingen te bedenken voor de omgang van bestaande elementen in modern gebruik.

#### 2. Moment uitvoering historisch onderzoek

Het is van belang dat het historisch onderzoek uitgevoerd is en de waarden inzichtelijk zijn voorafgaand aan de ontwerpfase. Hierdoor is het mogelijk om ontwerpkeuzes te maken op basis van onderbouwde argumenten.

### **Beperking ontwikkelmogelijkheden**

In het geval van de Watertoren Rotsoord (casus 3) is het ontwerp gemaakt waarin de stalen watertank geïntegreerd is. Dit heeft echter wel tot gevolg dat het bruikbaar vloeroppervlak minder is dan wanneer deze tank verwijderd zou worden. Tevens worden hierdoor de ontwikkelmogelijkheden beperkt. Dit heeft als gevolg dat het lastig is om investeerders te vinden voor de toren. Wat financiële gevolgen voor het herbestemmingsproject heeft.

In het geval van de Brabantse Turfmarkt (casus 6) is het eerste ontwerp drastisch aangepast door invloed van de Monumentenafdeling. Dit heeft invloed op de interne verdeling van de woningen gehad waardoor er minder woningen in het pand zijn gekomen dan initieel gepland was. Deze aanpassing heeft invloed op de exploitatie van het pand.

In het geval van de Brabantse Turfmarkt heeft deze aanpassing voor de architect 20 á 30 uur extra gekost. Het blijft echter lastig om de waarde van het eindproduct financieel te vergelijken met het potentiële eindproduct.

## **7. HOE KUNNEN VOORAFGAAND AAN EEN HERBESTEMMINGSPROJECT DE KOSTEN EN TIJDSINVLOED VAN DE OMGEVINGSVERGUNNING WORDEN BEPAALD?**

Door de verscheidenheid aan projecten, betrokken partijen en beoordelende partijen is het erg lastig om een generale theorie of formule te ontwikkelen. Doordat elk monument uniek is en er gedurende het proces vaak onverwachte aspecten naar voren komen is dit niet haalbaar. Wel blijkt uit de casussen dat er factoren in het herbestemmingsproces zijn die de invloeden inzichtelijk kunnen maken.

### **ONDERZOEK VOORAFGAAND AAN ONTWERPPROCES**

Het klinkt misschien logisch om eerst de feiten op tafel te hebben en vervolgens pas een ontwerp te maken. In de praktijk gebeurt dit echter niet altijd. Het komt nog steeds voor dat een initiatiefnemer met een ontwerp bij de gemeente komt zonder zich bewust te zijn van de specifieke historische waarden van het pand.

Dit zorgt niet alleen voor extra tijdsinvestering doordat het ontwerp aangepast dient te worden maar het zorgt ook voor de nodige frustratie. Daarbij blijkt dat het onderzoek juist als basis of onderlegger voor een concept en een ontwerp kan dienen. Er zijn ook oplossingen die weinig invloed op het ontwerp hebben maar wel in overeenstemming zijn met de historische waarden.

### **VOOROVERLEGGEN MET BEOORDELENDE PARTIJEN**

Het College van Burgemeester en Wethouders neemt een besluit over de verlening van de vergunning op basis van advies van verschillende commissies. Het is daarom van belang dat deze partij bij het proces betrokken is. In de praktijk zal dit de monumentencommissie of de afdeling monumentenzorg zijn die de gemeente representeert. Door hen zo vroeg mogelijk in het herbestemmingsproces te betrekken is de kans op onverwachte verrassingen of oordelen door de gemeente kleiner.

Tevens kan er door de directe onderlinge communicatie snel een beslissing worden genomen. Daarbij is het voor een snel proces essentieel om één aanspreekpunt bij de gemeente te hebben. Deze persoon is verantwoordelijk voor de interne communicatie bij de gemeente.

## **8. HOE WORDT IN DE PRAKTIJK DOOR ONTWIKKELAARS EN GEMEENTES OMGEGAAN MET DEZE ONDERZOEKEN?**

### **WAARDEVOL INSTRUMENT**

Gebaseerd op de casussen zien alle betrokken partijen over het algemeen de waarde en het nut in van een historisch onderzoek. De diepgang van het onderzoek kan soms ter discussie worden gesteld en wordt doorgaand door de monumentencommissie bepaald. Toch wordt het onderzoek in veel gevallen niet verplicht gesteld zoals het wettelijk beschreven is in artikel 5.4 Regeling Omgevingsrecht. In deze gevallen worden eenvoudigere vervangende documenten gevraagd. In de meeste gevallen kunnen de waardes op het oog beoordeeld worden en wordt de vermelding hiervan voldoende bevonden voor de vergunningaanvraag.

Zowel de gemeente Utrecht als gemeente Delft hebben aangegeven toch graag te zien dat de onderzoeken verplicht worden uitgevoerd, zodat alle informatie duidelijk in kaart wordt gebracht en hier geen verwarring over kan ontstaan.

Wanneer er voldoende capaciteit, zowel kwalitatief als kwantitatief, binnen een gemeente is speelt deze vaak een adviserende en meedenkende rol in mogelijke oplossingen of de omgang met monumentale aspecten van een object. Toch kunnen de voorgestelde oplossingen door het College van Burgemeester en Wethouders worden afgekeurd omdat de monumentenafdeling slechts een adviserende rol speelt.

### **ONDERBOUWING ARGUMENTEN**

Uit de casussen blijkt dat zowel de ontwikkelaars en architecten als de monumentenafdelingen het resultaat van een historisch onderzoek als belangrijk ervaren. Het geeft een waardevolle ondergrond voor de beargumentering van ontwerpideeën en -oplossingen. Dit kan zowel in het voordeel als het nadeel van beide partijen werken. De waardevolle aspecten of de geschiedenis kunnen juist ook als inspiratie voor het concept van een herbestemmingsontwerp dienen.

De gemeentes hebben wel laten weten dat er ook partijen zijn welke puur naar de financiële exploitatiemogelijkheden kijken en weinig waarde hechten aan de historische aspecten van een object.

## **9. WELKE INVLOED HEBBENDE KOSTEN EN DE TIJDSINVLOED VAN DE OMGEVINGSVERGUNNING OP DE INVESTERINGSBEREIDHEID VAN DE INITIATIEFNEMER?**

### **BEWUSTE KEUZE VOOR MONUMENT**

Bij het initiatief voor de herbestemming van een monument is de keuze voor een ingewikkelder object vaak bewust. De waardevolle en vaak karakteristieke eigenschappen of de locatie van het object zorgen voor de acceptatie van een wat ingewikkelder bouwproces en hogere kosten.

In het geval van de casussen waren de meeste onderzoeken al voorafgaand aan het besluit van het initiatief uitgevoerd. Hierdoor waren de mogelijkheden inzichtelijk en is de keuze voor het monument dus bewust gemaakt.

### **FINANCIËLE MOGELIJKHEDEN**

De herbestemming van een monument geeft ook mogelijkheden tot subsidies, fiscale voordelen of gunstigere financiering. Deze financiële voordelen kunnen ook een invloed op de investeringsbereidheid hebben. In het geval van de Bousquet Zeepfabriek, de Brabantse Turfmarkt en het BACO-gebouw zijn er flinke subsidies uitgekeerd welke de projecten haalbaar hebben gemaakt.

Toch zijn er ook wel degelijk nadelen zoals in het geval van de Watertoren Rotsoord duidelijk zichtbaar werd. Door het lange vergunningenproces zijn er meerder potentiële investeerders die zich hebben teruggetrokken. Dit vanwege de onzekerheid over de opleverdatum. Ook huurders kunnen geen toezeggingen doen wanneer de opleverdatum van een project niet vastligt.

## INITIATIEF

### 10. WORDT DOOR MIDDEL VAN DE ONDERZOEKEN EN DE OMGEVINGSVERGUNNING BESCHREVEN IN DE THEORIE DE GESTELDE DOEL EN DOOR DE ACTOREN BEREIKT IN DE PRAKTIJK?

#### WAARDEBEPALING

Uit de ondervraagde partijen is gebleken dat de waardebeoordeling van een monumentaal object, mits het onderzoek gedegen is uitgevoerd, behaald wordt.

‘Het is een goed middel om de waarde van een pand te bepalen. Het detailniveau waarop dit moet gebeuren moet in overleg met de gemeente (Werné, 2014).’

Het laat zien wat er bijzonder aan een pand is, in een bredere context van de regio en Nederland. Dit heeft invloed op het ontwerp en de omgang met het pand (Sluijmer, 2014b).

Door bijvoorbeeld een waarderingsplattegrond is een beter beeld van de geschiedenis te krijgen en hoe het gebouw in de loop der tijd gegroeid is. Door het onderzoek komen er pas waardevolle elementen naar voren. Het helpt om een inschatting te maken wat wel en minder belangrijk is (Gabeler, 2013a).

#### UITGANGSPUNTENONTWERP

Het resultaat van een onderzoek is erg bepalend voor het maken van ontwerpbeslissingen. Volgens Werné (2014) moet het onderzoek ook helpen om de overweging te maken om iets te behouden of weg te halen. Op deze manier kan er beargumenteerd worden dat bijvoorbeeld een deel sloop in belang van het gehele gebouw is. Het geeft argumenten betreft wat er wel of juist niet gerespecteerd moet worden en waarom.

Bart Kellerhuis (2014) sluit zich hierbij aan en is van mening dat als er meer informatie beschikbaar is betreft de historische waarden het ontwerp hierop aangepast kan worden. Dit zorgt er tevens vaak voor dat het ontwerpidee achter het bestaande gebouw beter tot zijn recht komt. Hierdoor kunnen juist historische elementen en structuren, zoals bijvoorbeeld de kloostermuur, worden laten zien.

Het onderzoek geeft handvaten om meer te doen dan aanvankelijk gedacht wordt. Hier is de getransformeerde energie neutrale woning in Driebergen, naar een ontwerp van ZECC een goed voorbeeld van. Hierbij zijn de mooie gevels van binnen geïsoleerd en is de minder waardevolle achtergevel van buiten geïsoleerd. Hierdoor is een groot deel van het monument bespaard gebleven. Door extra isolatie en het gebruik van een dampwerende Leemlaag was dit mogelijk. Zonder historische analyse was dit plan er nooit geweest.

### **TOETSINGSKADER OVERHEID**

Het historische onderzoek biedt niet alleen de architect argumenten en kaders om de aanpassingen in het nieuwe ontwerp te beargumenteren. Dit geldt ook voor de beoordelende partijen. Chris Kolman (2014) geeft aan dat het doel van veel bouwhistorisch onderzoeken is om via de waardestelling te kunnen bepalen wat de 'speelruimte' is om het gebouw bij een restauratie en/of verbouwing geschikt te maken voor een nieuwe of gewijzigde bestemming. Deze speelruimte is een kader voor alle betrokken partijen.

De geïnterviewde gemeentes hebben aangegeven dat het bij de beoordeling van aanvragen of ontwerpen het historische onderzoek de basis is voor beargumentering (Rijneveld & Harst, 2014; Santen, 2014).

### **KENNISVERGROTING**

Uiteraard wordt de algehele kennis vergroot door de uitvoering van historisch onderzoek. De verkregen informatie wordt aan het monumentenregister toegevoegd. De onderzoeken zijn echter erg kostbaar waardoor alleen kennisvergroting doorgaans niet de reden is om een onderzoek te laten uitvoeren.

### **VOORWAARDEN**

Tijdens het casusonderzoek zijn door vele betrokkenen een aantal randvoorwaarden en opmerkingen geplaatst voor een juiste toepassing van de historische onderzoeken en de omgang met monumentale waarden.

- 'Bedrijven en mensen moeten bewust met monumenten omgaan. Degenen die dit niet begrijpen zullen de waarde van een historisch onderzoek daarmee ook niet begrijpen (Werné, 2014).'

- De lokale partijen (gemeente/welstand/monumentencommissie) zijn minder flexibel omdat in kleinere gemeentes slechts enkele monumenten zijn. Deze worden vervolgens geforceerd beschermd terwijl de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed meer op landelijk niveau beoordeeld en de waarde van een object in een bredere context bekijkt en beoordeeld (Kellerhuis, 2014).

- 'Meestal is het rapport alleen al van belang om de betrokkenen 'bij de les' te houden dat een zorgvuldige afweging van de cultuurhistorische waarden van belang is (Kolman, 2014).'

**11. WAAR LIGGEN VERBETERINGEN BINNEN DE TOEPASSING VAN DE OMGEVINGSVERGUNNING IN HET BEHALEN VAN INZICHT IN HET VERGUNNINGENPROCES?**

| <b>Thema</b>                                                    | <b>Factor</b>     | <b>Obstakels</b>                                                                      | <b>Voorgestelde oplossing</b>                                         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Relatie van initiatiefnemer met Afd. Monumenten/Gemeente</b> | Communicatie      | Gebrek aan kennis bij initiatiefnemers                                                | Vooroverleggen                                                        |
| <b>Ontwerp op basis van onderzoek</b>                           | Planning          | Plan in sommige gevallen eerder ontwikkeld dan de uitvoering van historisch onderzoek | Onderzoek voorafgaand aan ontwerpproces                               |
| <b>Handhaving wetgeving</b>                                     | kennis            | Onwetendheid/<br>capaciteitsgebrek                                                    | Striktere handhaving door gemeentes                                   |
| <b>Certificering</b>                                            | professionaliteit | Kosten en gebrek aan kennis                                                           | Eisen omtrent verplichte certificering of grens niveau bouwhistoricus |





## 5.1.2. HOOFDVRAAG

### HOEKUNNENDE KOSTEN EN TIJDSDUUR VAN HET VERGUNNINGENPROCES VAN MONUMENTEN IN NEDERLAND VOORAF INZICHTELIJK GEMAAKT WORDEN EN BEPERKT, WAARDOOR HERBESTEMMING VAN MONUMENT WORDT GESTIMULEERD?

Zoals eerder genoemd kan de invloed in kosten en tijd verdeeld worden in direct en indirect. Op basis van deze verdeling kan per onderdeel worden vastgesteld hoe deze invloeden vooraf inzichtelijk kunnen worden gemaakt en vervolgens worden beperkt.

#### DIRECTE INVLOED

##### KOSTEN

De directe kosten van een historisch onderzoek kunnen redelijkerwijs op basis van een offerte van een onderzoeksbureau voorafgaand in kaart worden gebracht. Afwijkingen hierop kunnen zich voordoen in de vorm van extra onderzoek tijdens de ontmanteling van het pand. Er is uiteraard altijd een risico van verborgen historische elementen welke extra onderzoek vereisen.

De kosten van een onderzoek zijn afhankelijk van de grootte, het detailniveau en de vereiste diepgang door de beoordelende partij. Dit kan per gemeente verschillen waardoor het verstandig is om dit voorafgaand aan een project in kaart te brengen.

Elk monument is uniek waardoor het lastig is om concrete kostprijzen te geven.

Op basis van het casusonderzoek kan echter wel geconcludeerd worden dat de onderzoekskosten minder dan 0.45% van de verbouwkosten zijn en de kostprijs tussen 0,42 en 4,10euro per vierkante meter ligt. Dit blijft echter een brede reikwijdte.

##### TIJD

Hoewel de tijdsduur van de onderzoeken verschilt heeft het nauwelijks tot geen invloed op het bouwproces. De uitvoering van het onderzoek zelf is maximaal twee weken binnen 3 maanden tijd. Dit gebeurt voorafgaand aan het ontwerpfasen of aan het begin van de plan fase waardoor dit nog geen bepalende rol speelt in het gehele bouwproces. Zelfs wanneer het onderzoek later in het proces wordt uitgevoerd heeft dit op basis van de onderzochte casussen geen directe invloed op het proces.

## INDIRECTE INVLOED

### KOSTEN

De indirecte kosten veroorzaakt door een historisch onderzoek en de aanvraag van de omgevingsvergunning kunnen aanzienlijk zijn. Dit is echter afhankelijk van vele factoren zoals de fysieke eigenschappen van het monumentale, de betrokken partijen en het ontwerp. De indirecte kosten kunnen ontstaan door vertragingen in het bouwproces of door verlenging van de uitgifte van de omgevingsvergunning.

### TIJD

Wanneer de ontwerpfase al wordt ingegaan voorafgaand aan de uitslag van het historisch onderzoek kan dit wel gevolgen hebben voor de planning van een herbestemmingsproject. Aanpassingen aan een ontwerp nemen extra tijd in beslag. Het is niet mogelijk om hier concrete cijfers aan te koppelen omdat dit erg afhankelijk van de situatie is.

Discussies omtrent het voorgestelde ontwerp en de omgang met de historische waarden kunnen veel discussie met de beoordelende partij opleveren. Dit kan een grote invloed in de tijdsplanning van een herbestemmingsproject hebben.

## TIPS OM HET INZICHTELIJK TE MAKEN/OPTIMAAL TE LATEN VERLOPEN

Concluderend is het erg lastig om concrete getallen aan de invloed van een historisch onderzoek te koppelen op basis van het casusonderzoek. Toch zijn er algemene voorwaarden waarop de betrokken partijen invloed hebben. Hiermee kan het proces zo soepel mogelijk verloopt en de invloed tot een minimum kan worden gebracht.

- Vooroverleggen plannen met de Gemeente om visie, mogelijkheden en verwachtingen in kaart te brengen.
- Op tijd aanvragen offerte historisch onderzoek
- Uitvoering onderzoek voorafgaand aan ontwerpfase
- Ontwerp afstemmen op historische waarden door bekwame architect

Deze aanbevelingen staan uitgebreider per verantwoordelijke partij in hoofdstuk 5.2 beschreven.

## 5.2 AANBEVELINGEN STAKEHOLDERS

Op basis van de beantwoording van de onderzoeksvragen komen veel aanbevelingen naar voren. Deze aanbevelingen zijn onder de stakeholders te verdelen. Hierdoor kan de omgang met de historische onderzoeken, de omgevingsvergunning en het aanvraagproces efficiënter en effectiever worden uitgevoerd.

### GEMEENTE/MONUMENTEN AFDELING/RCE

#### INFORMATIESTREKKING

Er valt nog veel winst te behalen in de informatieverstrekking vanuit de gemeente en de beoordelende partijen naar de initiatiefnemers toe. Voor een soepel verloop van het vergunningenproces is het van belang dat er vooroverleggen plaatsvinden. Hiervoor is het van belang dat de onervaren initiatiefnemers van deze vooroverleggen op de hoogte zijn en de waarde hiervan inzien.

#### LANGE TERMIJN VISIE

Door vroegtijdig in kaart te brengen waar de herbestemmingsvraag ligt de komende decennia kan leegstand worden voorkomen en kunnen potentiële nieuwe eigenaren eerder benaderd worden. De Gemeente Roermond is erg actief op dit gebied en speelt daarmee een belangrijke adviserende rol in de herbestemming van het erfgoed van de stad. Hierdoor wordt verpaupering voorkomen en worden herbestemmingsprocessen versneld. Wat voor zowel de huidige, als de nieuwe eigenaar en de gemeente gunstig is.

#### WETGEVING SERIEUS NEMEN

Uit de casussen welke niet voor dit onderzoek gebruikt zijn bleek dat er nog grote aantallen herbestemmingsprojecten beoordeeld worden zonder dat hiervoor historisch onderzoek door een professional is uitgevoerd. De geïnterviewde gemeentes geven dit ook aan. De beoordelende partijen zouden strenger met deze wetgeving om moeten gaan en hardere eisen stellen.

### ARCHITECT/PROJECTONTWIKKELAAR

#### VOOROVERLEG

Om de mogelijkheden en verwachtingen van de gemeente in kaart te brengen is het belangrijk om voorafgaand aan het maken van plannen een vooroverleg met de gemeente te plannen. Hiermee wordt voorkomen dat er tijd wordt besteed aan onhaalbare of ongewenste plannen. Dit bespaart zowel kosten als tijd.

#### ONDERZOEK VOORAFGAAND AANPLAN

Evenals het vooroverleg is het belangrijk om ook het historisch onderzoek uit te voeren voorafgaand aan het maken van ontwikkelplannen. Het klinkt vanzelfsprekend maar in de praktijk is dit lang niet altijd het geval. De informatie is zou als onderlegger voor het ontwerp en de plannen moeten dienen.

#### OFFERTE ONDERZOEK

De meer praktische manier om inzicht te krijgen in de kosten van een historisch onderzoek is om op tijd een offerte aan te vragen. Dit is voorafgaand aan het ontwerpproces.

## **ONDERZOEKSBUREAUS**

### **CERTIFICERING**

Voor de geloofwaardigheid en professionaliteit is het van belang dat de bouwhistorici gecertificeerd zijn. Hierdoor zou het onderzoek niveau verhoogd worden. Daarbij is het voor de aanvrager van het onderzoek eenvoudiger om de professionaliteit van de verschillende bureaus te beoordelen. De gemeentes zouden hier ook een prominentere rol in kunnen spelen door eisen te stellen aan de kwaliteit van het onderzoeksbureau.

## 5.3 CONCLUSIE

Wanneer de totale onderzoeksresultaten in een conclusie weergegeven worden is het van belang om deze onder te verdelen in casus specifieke lessen en generaliserende adviezen. Doordat het casus aantal beperkt is tot zes kunnen er geen harde uitspraken gedaan worden betreft de kosten en tijdsinvloed met betrekking tot andere monumentale herbestemmingsprojecten. Deze casussen geven echter wel inzicht in specifieke leerpunten. Daarbij hebben de interviews met de gemeentes en gesprekken met vakspecialisten een goed beeld gegeven van de algemene leerpunten. Deze specifieke leerpunten en algemene leerpunten komen niet alle volledig aan bod bij de beantwoording van de onderzoeksvragen en zijn hieronder uiteengezet.

### 5.3.1 CASUS SPECIFIEKE CONCLUSIES

De casus specifieke conclusies zijn opgedeeld in succes- en faalfactoren. Samenvattend is de houding van de gemeente één van de belangrijkste invloeden op het proces.

#### SUCCESSFACTOREN:

- De opdrachtgever was flexibel en meedenkend.
- Proactieve en bekwame architect met ervaring.
- Meerwaarde gecreëerd door 'life cycle costs' te berekenen in plaats van alleen de herbestemmingskosten.
- Actieve ondersteunende houding van de afdeling monumentenzorg resulteert in een soepel proces.
- Subsidies, hypotheek voor monumenten en lage kosten voor historisch onderzoek maken een plan financieel haalbaar.

#### FAALFACTOREN:

- Onduidelijkheid over aanspreekpunt/ambtenaar verantwoordelijk voor de interne gemeentelijke processen.
- Gebrek aan enthousiasme en input van gemeente voor herbestemming prominent object in de stad.

### 5.3.2 ALGEMENE CONCLUSIES

In hoofdstuk 5.2 zijn de aanbevelingen al uitgebreid beschreven en dat zijn dan ook de belangrijkste algemene praktische leerpunten. Bij het koppelen van het literatuuronderzoek en het praktijkonderzoek blijken daarnaast nog andere opvallende aspecten naar voren te komen.

Tijdens het onderzoek zijn een aantal punten naar voren gekomen waarbij de praktijk afwijkt van de theorie. Zo zijn de geïnterviewde gemeentes bekend met de 'Richtlijnen Bouwhistorisch onderzoek' opgesteld door de RCE. Dit stappenplan wordt echter in de praktijk nauwelijks direct toegepast.

De meningen over de invoering van de Wabo lopen ook uiteen. Alle partijen geven aan dat het idee achter de vereenvoudiging van de aanvraag positief is. Toch blijkt in de praktijk dat deze vereenvoudigingen niet altijd efficiënt worden toegepast.

De meest opvallende conclusie is het feit dat in veel gevallen het historisch onderzoek niet verplicht wordt gesteld.

Desondanks kan er gesteld worden op basis van de gegeven informatie door de betrokken gemeentes dat er zorgvuldig met de monumenten om wordt gegaan. Een uitgebreid Plan van Onderzoek en een historisch onderzoek zijn mijns inziens in veel gevallen overbodig. Er zijn veel kleinschalige of eenvoudige aanpassingen aan monumenten waarbij een onderzoek overbodige kosten met zich mee brengt. In deze gevallen is het overduidelijk wat waardevol is en wat de mogelijkheden zijn zonder hiervoor een onderzoek uit te voeren.

Bij grote ingrepen of waardevolle monumenten wordt wel altijd een historisch onderzoek gevraagd. Tevens wordt de RCE als objectieve en overziende partij bij het proces betrokken. De bescherming van de historische waarden wordt op deze manier in beide gevallen gewaarborgd.

Het is juist het proces en de informatievoorziening waar door gemeentes en aanvragers nog veel winst kunnen behalen. Door de toepassing van de aanbevelingen uit hoofdstuk 5.2 kan dit gerealiseerd worden. Hierdoor zal het proces transparanter en inzichtelijker worden. Toch blijven bouwprojecten en zeker monumentale herbestemmingsprojecten maatwerk. Door de vele betrokken partijen, invloeden en kans op onverwachte ontdekkingen is het haast onmogelijk om het vergunningenproces vooraf volledig inzichtelijk te krijgen. De aanvrager is daarbij enorm afhankelijk van de inzet, capaciteiten en kennis van de desbetreffende gemeente. Toch blijkt op basis van de casussen dat het historisch onderzoek en de omgevingsvergunning niet als zo belemmerend wordt ervaren als bij aanvang van het onderzoek gesteld werd. Monumenten blijven maatwerk, maar met de juiste informatie op de juiste momenten wordt de kans op vertraging en meerkosten verkleind.

## 5.4 REFLECTIE EN AANBEVELINGEN

### 5.4.1 REFLECTIE ONDERZOEKSPROCES

Het halfjaar voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek zijn vele vakspecialisten benaderd en is het onderwerp met al haar facetten uitgebreid geanalyseerd. Dit heeft bijgedragen aan de ontwikkeling van een breder referentiekader. Vervolgens zijn deze bevindingen weer beperkt tot het huidige onderzoek.

Tijdens het benaderen van partijen voor de casusonderzoeken bleek het erg lastig te zijn om medewerking te krijgen. Daarbij bleek dat in veel gevallen überhaupt geen historisch onderzoek uitgevoerd was. Dit maakte de selectie van de casussen nog beperkter. Helaas is het niet gelukt om de initieel geplande 10 casussen te onderzoeken. Toch zijn er zes volledig onderzocht waaruit volwaardige conclusies en aanbevelingen getrokken zijn.

Het onderzoek is verder soepel verlopen en met plezier uitgevoerd. De partijen welke bereid waren voor interviews hebben met enorm veel enthousiasme meegewerkt aan het onderzoek. Hier is meer informatie uit voortgekomen dan op voorhand verwacht was.

De wetenschappelijke verwerking van de verkregen informatie heeft enkele moeite gekost. Door uitgebreid literatuuronderzoek en begeleiding van beide afstudeerbegeleiders is dit ondanks dat diepgaand casusonderzoek niet in mijn onderwijs was opgenomen erg goed verlopen.

### RESULTATEN

De doelstelling van dit onderzoek is inzicht creëren in de invloed van kosten en tijd in het vergunningaanvraag proces bij transformatie of herbestemming van monumenten. Door de keuze van kwalitatief onderzoek lag de focus meer op de processen dan op de harde data. Hierdoor zijn de resultaten en aanbevelingen ook meer op het proces en de rol van de actoren gericht.

Dit onderzoek geeft echter wel degelijk inzicht in de rol van het historische onderzoek in het vergunning proces. Door middel van kwantitatief onderzoek zou concretere data betreft de kosten en tijd in kaart kunnen worden gebracht. Hiervoor is echter een groter aantal casussen nodig. Dit is iets wat in een eventueel vervolgonderzoek aangepakt zou kunnen worden. Doordat monumenten unieke objecten zijn en er vele sociale en organisatorische factoren van invloed zijn is er bewust gekozen voor kwalitatief onderzoek.

De aanbevelingen en conclusies geven zowel de aanvrager als de beoordelaar concrete adviezen en inzichten om het vergunningproces te optimaliseren. Daarmee kan de negatieve invloed beperkt worden.

### 5.4.2 AANBEVELINGEN VERVOLGONDERZOEK

Een opvallende verschijnsel dat tijdens het onderzoek naar voren is gekomen is het feit dat het historisch onderzoek volgens de wet verplicht is maar in de praktijk niet op deze strikte manier wordt toegepast.

Dit neemt niet in alle gevallen weg dat er niet naar de historische waarden wordt gekeken en dit in de beoordeling van de vergunningaanvraag wordt meegenomen. Voor een vervolgonderzoek zou het interessant zijn om naar deze toepassing te kijken. Zijn er andere manieren om de bescherming van monumenten te bewerkstelligen?

Tijdens de selectie van de casussen voor het casusonderzoek zijn meerdere projecten benaderd waarbij geen historisch onderzoek is uitgevoerd. Het kan erg interessant zijn om niet alleen naar de toepassing van de onderzoeken te kijken maar vooral naar de gevallen waarbij dit niet gebeurt.

In dit onderzoek is inzicht in de kosten en tijdsinvloed gegeven maar beperkt zich tot slechts enkele casussen. Door de uitvoering van kwantitatief onderzoek kan dit inzichtelijk worden gemaakt. Hierdoor zou een concrete formule berekening kunnen worden opgezet om vooraf de invloed in kaart te brengen.







# BIJLAGEN

## BIJLAGE 1, ARTIKEL 5.4, WIJZIGEN BESCHERMD MONUMENT DOOR BOUWACTIVITEIT

(overheid.nl, 2014c)

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een wijziging van een beschermd monument, zijnde tevens een bouwactiviteit, verstrekt de aanvrager, naast de in hoofdstuk 2 van de regeling omgevingsrecht vermelde documenten onderstaande gegevens en bescheiden:

- a.** het monumentnummer en, voor zover daarvan sprake is, de naam van het monument;
- b.** het huidige gebruik van het monument en het gebruik van het monument na voltooiing van de voorgenomen wijziging;
- c.** een gemotiveerde opgave of de wijziging is afgestemd op kwaliteitseisen of uitvoeringsvoorschriften die op het monument van toepassing zijn;
- d.** cultuurhistorische rapporten, daaronder begrepen rapporten inzake architectuurhistorie, bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie of tuinhistorie;
- e.** bouwtechnische rapporten, daaronder begrepen rapporten inzake bouwfysische, constructieve, materiaal technische of preventieve aspecten;
- f.** een beschrijving van de technische staat van het monument;
- g.** een bestek of werkschrijving per onderdeel van de toe te passen constructies, materialen, afwerkingen en kleuren alsmede van de wijze van verwerking daarvan;
- h.** overzichts- en detailfoto's die een duidelijke indruk geven van het onderdeel van het monument waar de voorgenomen wijziging zal plaatsvinden;
- i.** de volgende tekeningen:
  - 1°.** opnametekeningen van de bestaande toestand en gebrekentekeningen;
  - 2°.** plantekeningen van de nieuwe toestand en van de voorgenomen werkzaamheden, voor zover van toepassing daaronder begrepen de te vervangen of te veranderen onderdelen en de te verhelpen gebreken;
  - 3°.** aanvullende tekeningen van bestaande en nieuwe toestand, waaronder begrepen detailtekeningen en doorsnedetekeningen;
- j.** voor zover daarvan sprake is, een opgave bij welke instantie voor de voorgenomen wijziging een aanvraag om subsidie of een financiële bijdrage is of zal worden gedaan.

## BIJLAGE 2 CONTACTPERSONEN

### Contactpersonen oriënterende fase en adviserend tijdens onderzoeksfase

| Naam             | Bedrijf/organisatie    | Vakgebied/onderwerp                     |
|------------------|------------------------|-----------------------------------------|
| Frank Vehof      | BOEI                   | Industriële erfgoed                     |
| Lilian Kusters   | Stichting in Arcadië   | Opstellen MoMo & wetgeving              |
| Frank Mulder     | Mulder van Tussenbroek | Architectuur                            |
| John Veerman     | Veerman Bouwhistorie   | Rapporten                               |
| Lydia Verstraate | Conserf                | Bouwkundig en cultuur-historisch advies |

### Contactpersonen casussen

| Casus 1 BACO-Gebouw/ Wonen Limburg Huis |                                                            |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Erik Caris                              | Gemeente Roermond                                          |
| Ron Werné                               | SATIJNplus architecten                                     |
| Birgit Dukers & Har Van der Borgh       | Buro 4                                                     |
| Casus 2 Drents Archief 3.0, Assen       |                                                            |
| Marion Dik & Tamara Beens               | Gemeente Assen                                             |
| Bart Kellerhuis                         | Zecc Architecten                                           |
| Roelof Berga                            | Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties   |
| Casus 3 Watertoren Rotsoord, Utrecht    |                                                            |
| Bettina van Santen                      | Gemeente Utrecht                                           |
| Hans Sluijmer                           | Achitectuurbureau Sluijmer en van Leeuwen                  |
| Chris Kolman                            | Bureau voor Bouwhistorie & Architectuurgeschiedenis v.o.f. |

|                                                 |                                           |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Casus 4 Akousticum, Ede</b>                  |                                           |
| Pierre Lommen                                   | Gemeente Ede                              |
| Hans Sluijmer & Daan Briedé                     | Achitectuurbureau Sluijmer en van Leeuwen |
| Frank Haans                                     | Monumenten Advies Bureau                  |
| <b>Casus 5 Bousquet Zeepfabriek, Delft</b>      |                                           |
| Gertjan van der Harst & Ilse Rijneveld          | Gemeente Delft                            |
| Harold Gabeler                                  | SG Architecten                            |
| <b>Casus 6 Brabantse Turfmarkt 76-78, Delft</b> |                                           |
| Gertjan van der Harst & Ilse Rijneveld          | Gemeente Delft                            |
| Harold Gabeler                                  | SG Architecten                            |
| Dirk de Vries                                   | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed    |

## BIJLAGE 3, VOORBEELDEN VERGUNNINGVRIJE EN VERGUNNINGPLICHTIGE WERKZAAMHEDEN

(Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2011b, pp. 3-4)

### Exterieur

| Vergunningvrij                                                                 | Vergunning nodig                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Uw huis overschilderen in dezelfde kleur zonder de oude verflagen weg te halen | Overschilderen in een andere kleur                                             |
| Metselwerk plaatselijk herstellen met dezelfde voeg en voegspecie              | Het voegwerk volledig vernieuwen                                               |
| Pleisterwerk plaatselijk herstellen                                            | Een volledig nieuwe pleisterlaag aanbrengen                                    |
| Kozijnen, ramen en deuren plaatselijk herstellen                               | Ramen, kozijnen en deuren vervangen, ook als materiaal en vorm niet veranderen |
| Slechte pannen of leien plaatselijk vervangen                                  | Helemaal opnieuw dekken met pannen of leien                                    |
| Lekkende goten en regenpijpen plaatselijk repareren                            | Alle dakgoten en regenpijpen vervangen                                         |

### Interieur

| Vergunningvrij                                                                                                       | Vergunning nodig                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Recente scheidingswanden of verlaagde plafonds van bijvoorbeeld hard- of zachtboard, gipsplaat of kunststof weghalen | De achterliggende historische lambriseringen, behang of schilderijen verwijderen of herstellen                         |
| Een 30 jaar oude trap weghalen of recente binnenmuren stuken                                                         | Interieuronderdelen met monumentale waarde, zoals stucplafonds, historische wandbekleding en haardpartijen, herstellen |
| Een moderne keuken, sanitair of cv-installatie vervangen                                                             | De oorspronkelijke keuken of het sanitair uit de bouwtijd of uit een belangrijke latere bouwfase moderniseren          |

## BIJLAGE 4, ARTIKEL 2.10, DE BEOORDELING VAN DE AANVRAAG

(overheid.nl, 2014a)

### § 2.3. De beoordeling van de aanvraag Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder a](#), wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in [artikel 2](#) of [120 van de Woningwet](#);

b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in [artikel 8, achtste lid, van de Woningwet](#) dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in [artikel 120 van die wet](#);

c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens [artikel 4.1, derde lid](#), of [4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening](#), tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van [artikel 2.12](#);

d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in [artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet](#), tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;

e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de [Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels](#) betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in [artikel 6, eerste lid, van die wet](#) gestelde norm.

## **BIJLAGE 5, VRAGEN PROGRAMMA VAN ONDERZOEK**

(Hendriks & Hoeve, 2009, pp. G6-7)

### **A Administratieve gegevens ten behoeve van het onderzoek**

- o Welke positie heeft de opdrachtgever in het proces (eigenaar, initiatiefnemer van een verbouwing, architect, gemeente)?
- o Wat is de achtergrond van de vraag (beheer, restauratie, verbouwing, toetsing van bouwplan)?
- o Waar bevindt het gebouw of gebied zich, welke functie heeft het, hoe groot is het, wat is er bijzonder aan, hoe ingewikkeld is het?
- o Wat is de formele status van het object (beschermd monument, onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht)?
- o Hoe is de toegankelijkheid van het object of het gebied geregeld?
- o Welke eerdere (onderzoeks-)rapporten, publicaties en tekeningen zijn beschikbaar?
- o Hoe wordt het onderzoek gefaseerd en wanneer moet het af zijn?
- o Wie begeleidt en toetst het onderzoek?
- o Mag het onderzoek openbaar worden gemaakt of gepubliceerd worden (geheimhouding)?
- o Moet de onderzoeker zijn resultaten rechtstreeks aan overheidsinstanties verstrekken of doet de opdrachtgever dat?
- o Mag het rapport worden verstrekt aan archiefinstellingen (bijvoorbeeld de bibliotheek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Koninklijke Bibliotheek)?
- o Wie heeft de publicatierechten van het rapport?

### **B Specificatie en definiëring van de onderzoeksvraag**

- o Wat is het doel van het onderzoek? Staat het onderzoek ten dienste van de planvorming en de aanvraag van een vergunning?
  - o Wat is de gewenste diepgang van het bouwhistorisch onderzoek, afgestemd op de onderzoeksvraag (ensemble, gebouw, cluster, ruimte, element of component) en op de eisen van overheidsinstanties?
- Kan een bepaalde onderzoeksvraag los van de context worden beantwoord of niet? Voor een detailvraag kan het soms noodzakelijk zijn om toch het gehele object te onderzoeken.
- o Is een waardestelling wenselijk? Zo ja, dan moet men van tevoren het beschouwingsniveau en de diepgang helder vaststellen.



o Zijn er andere disciplines bij het onderzoek nodig: architectuur- en/of kunsthistorici, dendrochronologen, interieurhistorici, kleuronderzoekers, onderzoekers van stedenbouwgeschiedenis, historisch-geografen, tuinhistorici?

Is er specialistisch onderzoek nodig naar de (oorspronkelijke) functie van het object en naar de achtergronden of omstandigheden van voormalige eigenaars en bewoners?

o Welke bronnen moeten onderzocht worden: omgeving, terrein, gebouw, literatuur, archieven? Of vooral historie door interviews met oud-bewoners, beheerders en eerder betrokken architecten of aannemers?

o Moeten er opmetingen en/of documentatietekeningen worden gemaakt? Zo ja, welke schaal moet worden gehanteerd?

o Hoe moeten de resultaten van het onderzoek worden vastgelegd en aangeleverd?

o Welke afbeeldingen zijn minimaal noodzakelijk of wenselijk; foto's van de bestaande toestand, historische foto's en tekeningen (houdt rekening met levertijden van archieven), bouwtekeningen, recente opmetingstekeningen?

Moeten er faserings- en/of reconstructietekeningen worden gemaakt?

o Wordt het onderzoek in één of meerdere fasen uitgevoerd? Moeten er op verschillende momenten rapporten of conceptrapporten worden aangeleverd?

o Welke mogelijkheden zijn er voor nader onderzoek op verzoek van de vergunningverlenende instantie, indien er naar aanleiding van de ingediende plannen gedetailleerde vragen opgeroepen worden?

Wordt dit een stelpost in het huidige PvO, of komt daar een aanvullend PvO voor?

o Is er tijdens de uitvoering van herstel- of wijzigingswerkzaamheden gelegenheid om nog nader onderzoek of documentatie te verrichten? Zo ja, voor wiens rekening?

o Moet het onderzoek worden uitgewerkt tot een wetenschappelijke publicatie? Welke eisen worden aan de wetenschappelijke publicatie gesteld en waar moet deze gepubliceerd worden? Wie draagt de kosten voor een publicatie in die vorm?

## BIJLAGE 6, TOELICHTING BIJLAGETYPEN OMGEVINGSLOKET ONLINE, MONUMENT SLOPEN, VERSTOREN, VERPLAATSEN OF WIJZIGEN

(Omgevingsloket Online, 2013a, pp. 61-73)

### Gegevens (gedeeltelijk) slopen monument

Voor (gedeeltelijk) slopen monument moet u de volgende gegevens toevoegen:

- Situatietekening
- Omschrijving van de aard en omvang van de werkzaamheden
- Overzichtsfoto's en detailfoto's
- Opnametekeningen van de bestaande toestand
- Slooptekeningen

Indien van toepassing moet u ook onderstaande gegevens toevoegen:

- Cultuurhistorische rapporten, indien het bevoegd gezag dit vanwege de monumentale waarde van het monument van belang vindt

Indien dezelfde gegevens bij meerdere bijlagen worden genoemd, zoals de situatietekening, mag u deze als één bijlage toevoegen indien deze alle gevraagde gegevens bevat.

#### *Situatietekening*

De situatietekening moet de volgende gegevens bevatten:

- Omgevingskaart zoals een kadastrale kaart met een duidelijke maatvoering en schaal aanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:1000 waaruit de oriëntatie van het monument op het perceel en ten opzichte van de omliggende bebouwing en wegen blijkt
- Noordpijl

De situatietekening moet de bestaande situatie weergeven.

#### *Omschrijving van de aard en omvang van de werkzaamheden*

Dit is een omschrijving van de aard en omvang van de voorgenomen sloopwerkzaamheden.

#### *Overzichtsfoto's en detailfoto's*

Dit zijn kleurenfoto's die een duidelijke indruk geven van het monument en/of onderdeel van het monument in relatie tot de voorgenomen sloop.

#### *Opnametekeningen van de bestaande toestand*

Opnametekeningen geven de bestaande toestand van het monument weer voorafgaand aan de voorgenomen sloopwerkzaamheden.

Opnametekeningen kunnen in de vorm van onderstaande documenten worden aangeleverd:

- Situatietekening(en) met een duidelijke maatvoering en schaal aanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:1000
- Geveltekening(en) algemeen met een duidelijke maatvoering en schaal aanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:100

- Geveltekening(en) bij ingrijpende wijzigingen met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:20 of 1:50
- Plattegrond(en), doorsnede(n) en dakaanzicht(en) met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:100 die voldoen aan onderstaande vereisten
- Detailtekening(en) met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:2 of 1:5

Plattegronden en doorsneden moeten de volgende historische gegevens bevatten:

- Balklagen gestippeld aangegeven in plattegronden van ruimten onder de balklagen
- Balklagen getekend aangegeven in doorsneden met aanduiding van de afmetingen
- Geornamenteerde (stuc)plafonds gestippeld aangegeven in de plattegronden van de desbetreffende ruimten
- Houtafmetingen, balklagen en kapconstructie aangegeven in de doorsnedetekeningen van de bestaande toestand
- Bijzondere ruimten of bouwdelen aangegeven in de plattegronden indien direct of indirect betrokken bij de voorgenomen activiteit

### *Slooptekeningen*

Slooptekeningen moeten de volgende gegevens bevatten:

- Aard en omvang van de sloopwerkzaamheden (maten, hoeveelheden en type materialen)
- Sloopmethode en sloopvolgorde
- Effecten van de voorgenomen sloopwerkzaamheden op het resterende deel van het monument

Slooptekeningen kunnen in de vorm van onderstaande documenten worden aangeleverd:

- Situatietekening(en) met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:1000
- Geveltekening(en) algemeen met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:100
- Geveltekening(en) bij ingrijpende wijzigingen met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:20 of 1:50
- Plattegrond(en), doorsnede(n) en dakaanzicht(en) met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:100 die voldoen aan onderstaande vereisten
- Detailtekening(en) met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:2 of 1:5

Plattegronden en doorsneden moeten de volgende historische gegevens bevatten:

- Balklagen zijn gestippeld aangegeven in plattegronden van ruimten onder de balklagen
- Balklagen zijn getekend aangegeven in doorsneden met aanduiding van de afmetingen
- Geornamenteerde (stuc)plafonds zijn gestippeld aangegeven in de plattegronden van de desbetreffende ruimten
- Houtafmetingen, balklagen en kapconstructie zijn aangegeven in de

doorsnedetekeningen van de bestaande toestand

- Bijzondere ruimten of bouwdelen zijn aangegeven in de plattegronden indien direct of indirect betrokken bij de voorgenomen activiteit

### *Cultuurhistorische rapporten*

Cultuurhistorische rapporten moeten de volgende gegevens bevatten:

- Cultuurhistorische waardestelling van het monument die ten minste de volgende aspecten omvat: cultuurhistorie, architectuurhistorie, bouwhistorie, ensemblewaarde en stedenbouwkundige waarde
- Bronvermelding
- (Historische) afbeeldingen

Een cultuurhistorisch rapport moet door een deskundige zijn opgesteld. Onder cultuurhistorische rapporten worden ook verstaan specifieke rapporten over bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie en/of tuinhistorie.

### **Gegevens overige wijzigingen monument**

Voor overige wijzigingen (anders dan functiewijziging) monument moet u de volgende gegevens toevoegen:

- Situatietekening
- Bestek of werkomschrijving
- Overzichtsfoto's en detailfoto's

Indien van toepassing moet u ook onderstaande gegevens toevoegen:

- Gemotiveerde opgave of de wijziging is afgestemd op kwaliteitseisen of uitvoeringsvoorschriften voormonumenten, indien deze zijn vastgesteld
- Cultuurhistorische rapporten, indien het bevoegd gezag dit vanwege de monumentale waarde van het monument van belang vindt
- Technische rapporten, indien er technische problemen zijn
- Beheerplan voor een tuin of park, indien het monument een tuin of park is
- Beschrijving van de technische staat van het monument, indien vereist vanwege de aard van de werkzaamheden
- Opnametekeningen van de bestaande toestand en gebrekentekeningen, indien vereist vanwege de aard van de werkzaamheden
- Plantekeningen van de nieuwe toestand en de voorgenomen werkzaamheden, indien vereist vanwege de aard van de werkzaamheden
- Aanvullende tekeningen van de bestaande en de nieuwe toestand, indien vereist vanwege de aard van de werkzaamheden

Indien dezelfde gegevens bij meerdere bijlagen worden genoemd, zoals de situatietekening, mag u deze als één bijlage toevoegen indien deze alle gevraagde gegevens bevat.

### *Situatietekening*

De situatietekening moet de volgende gegevens bevatten:

- Omgevingskaart zoals een kadastrale kaart met een duidelijke maatvoering en schaal aanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:1000 waaruit de oriëntatie

van het monument op het perceel en ten opzichte van de omliggende bebouwing en wegen blijkt

- Noordpijl

De situatietekening van het monument moet de bestaande situatie weergeven.

#### *Bestek of werkomschrijving*

Een bestek of werkomschrijving moet per onderdeel de volgende gegevens bevatten:

- Beschrijving van de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden en de daarmee beoogde resultaten
- Beschrijving van de toe te passen constructies, materialen, afwerkingen en kleuren en van de wijze van uitvoering en/of verwerking daarvan

#### *Overzichtsfoto's en detailfoto's*

Dit zijn kleurenfoto's die een duidelijke indruk geven van het monument en/of onderdeel van het monument in relatie tot de voorgenomen werkzaamheden.

#### *Gemotiveerde opgave of de wijziging is afgestemd op kwaliteitseisen of uitvoeringsvoorschriften voor monumenten*

In veel gemeentes zijn voor de uitvoering van werkzaamheden aan beschermde (archeologische) monumenten kwaliteitseisen en/of uitvoeringsvoorschriften vastgesteld. Indien dit het geval is, geef dan gemotiveerd aan of de werkzaamheden hieraan voldoen.

#### *Cultuurhistorische rapporten*

Cultuurhistorische rapporten moet de volgende gegevens bevatten:

- Cultuurhistorische waardestelling van het monument die ten minste de volgende aspecten omvat: cultuurhistorie, architectuurhistorie, bouwhistorie, ensemblewaarde en stedenbouwkundige waarde
- Bronvermelding
- (Historische) afbeeldingen

Het cultuurhistorisch rapport moet zijn opgesteld door een deskundige. Onder cultuurhistorische rapporten worden ook verstaan specifieke rapporten over bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie en/of tuinhistorie.

#### *Technische rapporten*

Onder technische rapporten vallen rapporten over bouwfysische, materiaaltechnische, constructieve en/of preventieve aspecten. Denk hierbij aan problemen die verband houden met vocht of zout (bouwfysische problemen), schimmels, insecten en planten (materiaaltechnische problemen), fundering, scheurvorming en instabiliteit (constructieve problemen) en vocht en graffiti (preventieve behandeling). Een technisch rapport moet de volgende gegevens bevatten:

- Opname van de aard en omvang van de technische problemen
- Advies over de oplossing van de technische problemen

- Constructierapporten bevatten ook berekeningen en tekeningen en zo nodig een stut- en stempelplan

Een technisch rapport moet zijn opgesteld door een deskundige.

#### *Beheerplan voor een tuin of park*

Een beheerplan voor een tuin of park moet de volgende gegevens bevatten:

- Inventarisatie van de cultuurhistorische en tuin- en landschapsarchitectonische waarden
- Beheervisie die aangeeft welke elementen van belang zijn en de wijze waarop deze in stand gehouden moeten worden
- Maatregelenplan voor het beheer

#### *Beschrijving van de technische staat van het monument*

Dit is een gedetailleerde beschrijving van de technische staat van het monument. Deze is bijvoorbeeld vereist bij restauratiewerkzaamheden.

#### *Opnametekeningen van de bestaande toestand en gebreketekeningen*

Deze tekeningen geven de bestaande toestand en de gebreken van het monument weer voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden. Deze zijn bijvoorbeeld vereist bij restauratiewerkzaamheden. Opnametekeningen

kunnen in de vorm van onderstaande documenten worden aangeleverd:

- Situatietekening(en) met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:1000
- Geveltekening(en) algemeen met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:100
- Geveltekening(en) bij ingrijpende wijzigingen met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:20 of 1:50
- Plattegrond(en), doorsnede(n) en dakaanzicht(en) met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:100 die voldoen aan onderstaande vereisten
- Detailtekening(en) met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:2 of 1:5

Plattegronden en doorsneden moeten de volgende historische gegevens bevatten:

- Balklagen zijn gestippeld aangegeven in plattegronden van ruimten onder de balklagen
- Balklagen zijn getekend aangegeven in doorsneden met aanduiding van de afmetingen
- Geornamenteerde (stuc)plafonds zijn gestippeld aangegeven in de plattegronden van de desbetreffende ruimten
- Houtafmetingen, balklagen en kapconstructie zijn aangegeven in de doorsnedetekeningen van de bestaande toestand
- Bijzondere ruimten of bouwdelen zijn aangegeven in de plattegronden indien direct of indirect betrokken bij de voorgenomen activiteit

#### *Plantetekeningen van de nieuwe toestand en de voorgenomen werkzaamheden*

De plantekeningen moeten de volgende gegevens bevatten:

- Voorgenomen werkzaamheden inclusief te vervangen of te veranderen onderdelen en te verhelpen gebreken
- Nieuwe toestand van het monument na uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden inclusief alle wijzigingen ten opzichte van de bestaande toestand

Plantekeningen zijn bijvoorbeeld vereist bij restauratiewerkzaamheden. Plantekeningen kunnen in de vorm van onderstaande documenten worden aangeleverd:

- Situatietekening(en) met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:1000
- Geveltekening(en) algemeen met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:100
- Geveltekening(en) bij ingrijpende wijzigingen met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:20 of 1:50
- Plattegrond(en), doorsnede(n) en dakaanzicht(en) met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:100 die voldoen aan onderstaande vereisten
- Detailtekening(en) met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:2 of 1:5

Plattegronden en doorsneden moeten de volgende historische gegevens bevatten:

- Balklagen zijn gestippeld aangegeven in plattegronden van ruimten onder de balklagen
- Balklagen zijn getekend aangegeven in doorsneden met aanduiding van de afmetingen
- Geornamenteerde (stuc)plafonds zijn gestippeld aangegeven in de plattegronden van de desbetreffende ruimten
- Houtafmetingen, balklagen en kapconstructie zijn aangegeven in de doorsnedetekeningen van de bestaande toestand
- Bijzondere ruimten of bouwdelen zijn aangegeven in de plattegronden indien direct of indirect betrokken bij de voorgenomen activiteit

#### *Aanvullende tekeningen van de bestaande en de nieuwe toestand*

Dit zijn aanvullende tekeningen van de bestaande en de nieuwe toestand, zoals detailtekeningen en doorsnedetekeningen. Aanvullende tekeningen kunnen bijvoorbeeld vereist zijn bij restauratiewerkzaamheden.

Aanvullende tekeningen kunnen in de vorm van onderstaande documenten worden aangeleverd:

- Plattegrond(en), doorsnede(n) en dakaanzicht(en) met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:100 die voldoen aan onderstaande vereisten
- Detailtekening(en) met een duidelijke maatvoering en schaalaaanduiding (aanduiding met maatlijn) van maximaal 1:2 of 1:5

Plattegronden en doorsneden moeten de volgende historische gegevens bevatten:

- Balklagen zijn gestippeld aangegeven in plattegronden van ruimten onder de balklagen
- Balklagen zijn getekend aangegeven in doorsneden met aanduiding van de afmetingen
- Geornamenteerde (stuc)plafonds gestippeld zijn aangegeven in de plattegronden van de desbetreffende ruimten
- Houtafmetingen, balklagen en kapconstructie zijn aangegeven in de doorsnedetekeningen van de bestaande toestand
- Bijzondere ruimten of bouwdelen zijn aangegeven in de plattegronden indien direct of indirect betrokken bij de voorgenomen activiteit



# LITERATUUR

- Achitectuurbureau Sluijmer en van Leeuwen. (2014a). Akoesticum.  
<http://www.architectuurbureau.nl/projecten/selectie/0/127/akoesticum>
- Achitectuurbureau Sluijmer en van Leeuwen. (2014b). Watertoren Rotsoord.  
[http://www.architectuurbureau.nl/projecten/selectie/0/126/watertoren\\_rotsoord](http://www.architectuurbureau.nl/projecten/selectie/0/126/watertoren_rotsoord)
- ACT2. (2012). Drents Archief 3.0. <http://www.act2.nl/nl/what/museums/drents-archief>
- Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. (2010). *historische analyse kazerneterreinen Veluwe Poort*. Ede: Gemeente Ede.
- Andriessen. (2012). *Besluitenlijst, vergadering burgemeester en wethouders Delft d.d. 20-12-2012*. Delft: Gemeente Delft.
- BAM utiliteitsbouw. (2013). Verbouwing Rijksmonument BACO-gebouw tot hoofdkantoor Wonen Limburg, Roermond.  
<http://www.bamutiliteitsbouw.nl/projecten/verbouwing-rijksmonument-baco-gebouw-tot-hoofdkantoor-wonen-limburg-roermond>
- Beens, Tamara (2014, 05-06-2014). [Verschaffing extra informatie naar aanleiding interview.].
- Berga, Roelof (2014, 28-04). [Vragen Drents Archief, Projectmanager Ministerie van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties].
- BK Visuals. (2012). SOAP.  
<http://www.dearchitect.nl/projecten/2013/interieur/SOAP/SOAP.html>
- Borgh, Har van der, & Dukers, Birgit (2014, 10-04). [Vragenlijst Historisch onderzoek BACO-gebouw].
- Briedé, Daan (2014, 05-05-2014). [Casus 4, Vragen betreft historische onderzoeken].
- BvNB. (2011). Over het Kwaliteitsregister.  
<http://www.bouwhistorici.nl/Kwaliteitsregister/Kwaliteitsregister.htm>
- Caris, Erik (2014, 10-06-2014). [Interview Casus 4 gemeente Roermond].
- Delft op zondag. (2013). Eerst een bierbrouwer, daarna een schuilkerk, toen een blikfabriek en straks tien appartementen. 20(38).  
<http://www.delftopzondag.nl/algemeen/eerst-een-bierbrouwer-daarna-een-schuilkerk-toen-een-blikfabriek-en-straks-tien>
- Dik, Marion, & Beens, Tamara (2014, 03-06-2014). [Interview Casus 2, Gemeente Assen].
- Dukers, B.A.J.T., Denessen, R.H.M., & Borgh, H.J. Van der. (2005). Cultuurhistorische Analyse, Willemsingel II 25, Roermond. Roermond: Centrum voor Ruimtelijke Kwaliteit, Adviesgroep voor Cultuurhistorie en Welstand.
- Erfgoed, Rijksdienst voor het Cultureel. (2013). Aanwijzen en beschermen van rijksmonumenten. <http://www.cultureelerfgoed.nl/monumenten/wetten-en-regelingen/aanwijzing>
- Gabeler, Harold (2013a, 15-04-2014). [Interview Casus 5 Zeepfabriek Bousquet & Casus 6 Brabantse Turfmarkt 76-78, Delft, Hans Gabeler, SG Architecten ].
- Gabeler, Harold. (2013b). Projecten: De Transformatie van de Zeepfabriek Bousquet.  
<http://www.sgarchitecten.nl/projecten/14historie.html>
- Gemeente Delft. (2013). Monumentenwet 1988.  
[http://www.delft.nl/Monumenten/Wetten\\_en\\_regels/Monumentenwet\\_1988](http://www.delft.nl/Monumenten/Wetten_en_regels/Monumentenwet_1988)
- Gemeente Ede. (2007). Ede-West - kazernecomplex (RM).  
<https://http://www.ede.nl/fileadmin/monumentenregister/443.html>

- Gemeente Leiden. (2014). Verordening op de heffing en invordering van leges 2014.  
[http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Leiden/315038/315038\\_1.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Leiden/315038/315038_1.html)
- Gemeente Rotterdam. (2014). Wat betaalt u voor een omgevingsvergunning?  
<http://www.rotterdam.nl/kostenaanvraagomgevingsvergunning>
- Harst, Gertjan van der (2014a, 24-04-2014). [Vragen Historisch onderzoek Brabantse Turfmarkt 76-78].
- Harst, Gertjan van der (2014b, 29-04-2014). [Vragen Historisch onderzoek Delftse projecten].
- Heering, Arien. (2004). *Rapportage Cultuurhistorie Rotsoord, Industrieel erfgoed en herbestemming langs de Vaartsche Rijn*. Utrecht: Gemeente Utrecht Cultuurhistorie.
- Hendriks, Leo, & Hoeve, Jan van der. (2009). *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek, lezen en analyseren van cultuurhistorisch erfgoed*. Den Haag: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Stichting Bouwhistorie Nederland, Vereniging Nederlandse Gemeenten, Atelier Rijksbouwmeester, Rijksgebouwendienst,.
- Immerseel, Ronald van, & Hendriks, Leo. (2009). *Richtlijnen tuinhistorisch onderzoek, Voor waardestellingen van groen erfgoed*. Den Haag: College van Rijksadviseurs, Rijksadviseur Cultureel Erfgoed.
- Interdepartementale Programmadirectie Eenvoudig Beter. (2013). *Omgevingswet, de belangrijkste veranderingen*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Kellerhuis, Bart. (2012). Drents Archief Assen.
- Kellerhuis, Bart (2014, 04-04). [Interview casus 2 Drents Archief, Bart Kellerhuis, ZECC ].
- Kolman, Chris (2014, 23-04-2014). [Vragen betreft historisch onderzoek Watertoren Rotsoord Utrecht].
- Kusters, Lilian (2013, 17-12). [Praktijkmiddag Herbestemming ].
- Loeff, Karel. (2013). De Grote Monumenten Gemeentetest. *Heemschut, voor de betrokken erfgoedliefhebber*, 90(4).
- Lommen, Pierre (2014, 11-06-2014). [Interview Casus 4, Gemeente Ede].
- Miles, Matthew B., Huberman, A. Michael, & Saldans, Johnny. (2014). *Qualitative Data Analysis*. Thousand Oaks: Sage Publications.
- Nationaal Restauratiefonds. (2013). Ik ga mijn monument restaureren. Retrieved 31-10, 2013, from  
<http://www.restauratiefonds.nl/restaureren/Paginas/default.aspx>
- Omgevingsloket Online. (2013a). *Specificatie Bijlagetypen*: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Omgevingsloket Online. (2013b). Wat is omgevingsloket online. Retrieved 31-10, 2013, from  
<https://http://www.omgevingsloket.nl/Particulier/particulier/home/wat-is-omgevingsloket?init=true>
- overheid.nl. (2014a). Regelgeving omgevingsrecht, hoofdstuk 2 De omgevingsvergunning. Retrieved 27-01, 2014, from  
[http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779/geldigheidsdatum\\_27-01-2014 - Hoofdstuk2](http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779/geldigheidsdatum_27-01-2014-Hoofdstuk2)
- overheid.nl. (2014b). Regelgeving omgevingsrecht, hoofdstuk 3 De reguliere voorbereidingsprocedure. Retrieved 27-01, 2014, from  
[http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779/geldigheidsdatum\\_27-01-2014 - Hoofdstuk3\\_31\\_Artikel32](http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779/geldigheidsdatum_27-01-2014-Hoofdstuk3_31_Artikel32)
- overheid.nl. (2014c). Regelgeving omgevingsrecht, hoofdstuk 5. Indieningsvereisten vanwege activiteiten met betrekking tot een beschermd monument. Retrieved 18-06, 2014, from  
[http://wetten.overheid.nl/BWBR0027471/geldigheidsdatum\\_18-06-2014 - Hoofdstuk5](http://wetten.overheid.nl/BWBR0027471/geldigheidsdatum_18-06-2014-Hoofdstuk5)

- Plasterk, Ronald. (2009). *Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg* Amersfoort: Rijksdienst voor cultureel erfgoed Retrieved from <http://www.cultureelerfgoed.nl/sites/default/files/u6/Beleidsbrief momo.pdf>.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2009). *Brochure Bouwhistorisch onderzoek, Bouwhistorisch onderzoek geeft houvast bij verbouwingen*. Den Haag: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Stichting Bouwhistorie Nederland, Vereniging Nederlandse Gemeenten, Atelier Rijksbouwmeester, Rijksgebouwendienst.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2011a). *Bouwhistorisch onderzoek werkt! Geef bouwhistorie een plaats in het gemeentelijk erfgoedbeleid*. Amersfoort: Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2011b). *Informatieblad: Monumenten en beschermde gezichten, Vergunningvrije werkzaamheden*. Amersfoort: Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2011c). Minder vergunningen voor monumenten vanaf 2012. Retrieved 30-10, 2013, from <http://www.cultureelerfgoed.nl/actueel/nieuws/minder-vergunningen-voor-monumenten-vanaf-2012/>
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2012). *Informatieblad Rijksmonumenten in de omgevingsvergunning, handleiding voor de gemeente*. Amersfoort: Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2013a). Monumentenregister. Retrieved 08-01, 2014, from <http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/php/main.php>
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2013b). Vergunningen. Retrieved 30-10, 2013, from <http://www.cultureelerfgoed.nl/direct-naar/vergunningen>
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2014a). Monumentnummer: 469357, Brink 4 9401 HS te Assen. [http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/php/main.php?cAction=show&cOffset=1&cLimit=25&cOBJnr=469357&oOrder=ASC&cLast=2&oField=OBJ\\_RIJKSNUMMER&sCompMonNr=&sCompMonName=&sStatus=&sProvincie=Drenthe&sGemeente=Assen&sPlaats=&sStraat=brink&sHuisnummer=4&sPostcode=&sFunctie=&sHoofdcategorie=&sSubcategorie=&sOmschrijving=&ID=0&oField=OBJ\\_RIJKSNUMMER](http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/php/main.php?cAction=show&cOffset=1&cLimit=25&cOBJnr=469357&oOrder=ASC&cLast=2&oField=OBJ_RIJKSNUMMER&sCompMonNr=&sCompMonName=&sStatus=&sProvincie=Drenthe&sGemeente=Assen&sPlaats=&sStraat=brink&sHuisnummer=4&sPostcode=&sFunctie=&sHoofdcategorie=&sSubcategorie=&sOmschrijving=&ID=0&oField=OBJ_RIJKSNUMMER)
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2014b). Monumentnummer: 525300 Complexomschrijving Voorstraat 92 2611 JT te Delft. [http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/php/main.php?cAction=show&cOffset=0&cLimit=25&cOBJnr=1016874&oOrder=ASC&cLast=1&oField=OBJ\\_RIJKSNUMMER&sCompMonNr=&sCompMonName=&sStatus=&sProvincie=&sGemeente=Delft&sPlaats=&sStraat=voorstraat&sHuisnummer=90&sPostcode=&sFunctie=&sHoofdcategorie=&sSubcategorie=&sOmschrijving=&ID=0&oField=OBJ\\_RIJKSNUMMER](http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/php/main.php?cAction=show&cOffset=0&cLimit=25&cOBJnr=1016874&oOrder=ASC&cLast=1&oField=OBJ_RIJKSNUMMER&sCompMonNr=&sCompMonName=&sStatus=&sProvincie=&sGemeente=Delft&sPlaats=&sStraat=voorstraat&sHuisnummer=90&sPostcode=&sFunctie=&sHoofdcategorie=&sSubcategorie=&sOmschrijving=&ID=0&oField=OBJ_RIJKSNUMMER)
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2014c). Monumentnummer: 525301 Voorstraat 90 2611 JT te Delft. [http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/php/main.php?cAction=show&cOffset=0&cLimit=25&cOBJnr=1016874&oOrder=ASC&cLast=1&oField=OBJ\\_RIJKSNUMMER&sCompMonNr=&sCompMonName=&sStatus=&sProvincie=&sGemeente=Delft&sPlaats=&sStraat=voorstraat&sHuisnummer=90&sPostcode=&sFunctie=&sHoofdcategorie=&sSubcategorie=&sOmschrijving=&ID=0&oField=OBJ\\_RIJKSNUMMER](http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/php/main.php?cAction=show&cOffset=0&cLimit=25&cOBJnr=1016874&oOrder=ASC&cLast=1&oField=OBJ_RIJKSNUMMER&sCompMonNr=&sCompMonName=&sStatus=&sProvincie=&sGemeente=Delft&sPlaats=&sStraat=voorstraat&sHuisnummer=90&sPostcode=&sFunctie=&sHoofdcategorie=&sSubcategorie=&sOmschrijving=&ID=0&oField=OBJ_RIJKSNUMMER)
- Rijksgebouwendienst. (2014a). Begeleiding Bouwhistorisch onderzoek Drents Archief, Assen. <http://rgd.nl/onderwerpen/themas/monumenten/begeleiding-bouwhistorisch-onderzoek/drents-archief-assen/>
- Rijksgebouwendienst. (2014b). Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek. <http://www.rgd.nl/actueel/publicaties/richtlijnen-bouwhistorisch-onderzoek/>
- Rijneveld, Ilse (2014, 17-06-2014). [Aanvullende vragen bouwhistorisch onderzoek].

- Rijneveld, Ilse, & Harst, Gertjan van der (2014, 02-04-2014). [Interview Gemeente Delft, Afd. Monumenten].
- Rots-Vast. (2014). Appartement, Brabantse Turfmarkt, Delft.  
<http://www.rotsvast.nl/nl/huurobject/te-huur-in-delft-appartement-60157>
- Santen, Bettina van (2014, 24-04). [Interview Monumentencommissie Gemeente Utrecht].
- SATIJNplus Architecten. (2014). WonenLimburgHuis. Retrieved 29-06-2014, 2014, from <http://www.satijnplus.nl/page.aspx?id=136>
- Scheltens, Anouk, Voordt, Theo van der, & Koppels, Philip. (2009). *Key issues in successful transformations of industrial heritage*. Delft: SASBE.
- Schunselaar, Timme. (2009). *Transformatie van beschermde monumenten*. Delft University of Technology, Delft.
- Sector Bouwen Wonen. (2009). *Programma van Eisen Kwaliteit Monumenten*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, afdeling Ruimtelijk Beleid.
- Siebinga, Pieter. (2013). De Grote Monumenten Gemeentetest. *Heemschut, voor de betrokken erfgoedliefhebber*, 90(4).
- Silvester, Mario. (2013). Meeste gemeenten vergeten eigenaren van monumenten. *Cobouw*.
- Sluijmer, Hans. (2014a). *De toren van*. Utrecht: Architectuurbureau Sluijmer en van Leeuwen, ism. van der Weerd Horecamakelaardij en Rossence Properties. .
- Sluijmer, Hans (2014b, 07-04). [Interview casus 3 Watertoren Rotsoord Utrecht Hans Sluijmer, Sluijmer en van Leeuwen Architectuurbureau].
- Sluijmer, Hans (2014c, 24-04). [Interview casus 4 Akoesticum Ede Hans Sluijmer, Sluijmer en van Leeuwen Architectuurbureau].
- Stake, R. E. (1995). *The art of case study research*. Thousand Oaks: Sage publisher.
- Stenvert, R., & Ginkel-Meester, S. van. (2008). *Bouwhistorische Verkenning en Waardestelling, Heuveloord, De Watertoren en Heuveloord 17 en 27*. Utrecht: Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis.
- Stooker, W., Thoomes, W., Bardet, C.J., & Groll, C.L. Temminck. (1973). *Vijftig jaar monumentenzorg in stad en provincie Utrecht*. Utrecht.
- Tillema, J.A.C. (1975). *Schetsen uit de geschiedenis van de monumentenzorg in Nederland*. Den Haag: Staatsuitgeverij.
- Veer, Robin de. (2013). Doemscenario's over kerksloop vallen reuze mee. *Trouw*.
- Veerman, John (2013, 23-11). [voor Remy Heijer, TU Delft, afstudeerproject, kosten van het voorbereidende onderzoek in geval van transformatie van monumenten.].
- Vehof, Frank (2014, 22-01-2014). [Wabo uitgebreide procedure].
- Voorde, Jan van de. (2013). De Grote Monumenten Gemeentetest. *Heemschut, voor de betrokken erfgoedliefhebber*, 90(4).
- Voordt, Theo van der, Geraerds, Rob, Remøy, Hilde, & Oudijk, Collin. (2007). *Transformatie van kantoorgebouwen, thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Vos, Noor, Weerd, Nienke de, & Mosterman, Renate. (2011a). Gemeentelijk monument. Retrieved 08-01, 2014, from <http://www.monumenten.nl/kennisbank/welke-soorten-monumenten-zijn-er/provinciaal-monument>
- Vos, Noor, Weerd, Nienke de, & Mosterman, Renate. (2011b). Provinciale monumentenlijst. Retrieved 08-01, 2014, from <http://www.monumenten.nl/kennisbank/welke-soorten-monumenten-zijn-er/provinciaal-monument>
- Vries, Dirk de (2014, 30-04-2014). [Vragen Historisch onderzoek Brabantse Turfmarkt 76-78].
- Weijs, C. (2012). *Kleurhistorische verkenning, Hofstraat 5 Dordrecht, De Statenschool* Dordrecht: Monumentenzorg en archeologie Gemeente Dordrecht, Ingenieursbureau Dichtsteden.

- Werné, Ron (2014, 28-03). [Interview casus 1 BACO-gebouw Ron Werné SATIJNplus Architecten].
- Wiel, Kees van der, & Weve, Wim. (2014). Brabantse Turfmarkt 76-78, Ossenhooft, een van de grootste en oudste huizen in Delft.  
[http://www.achterdegevelsvandelft.nl/huizen/Brabantse Turfmarkt 76-78.html](http://www.achterdegevelsvandelft.nl/huizen/Brabantse_Turfmarkt_76-78.html)
- Wonen Limburg. (2014). Van Baco tot Wonen Limburg Huis.  
<http://www.wonenlimburg.nl/1/welkom/Welkom-bij-Wonen-Limburg/Welkom-bij-Wonen-Limburg-Wonen-Limburg-Huis/Van-Baco-tot-Wonen-Limburg-Huis.html?highlight=baco>
- Yin, R. K. (2003). *Case study research: Design and methods*. Thousand Oaks: Sage publications.
- ZECC Architecten. (2012). Drents Archief Assen Projectsheets.