

De leden van Provinciale Staten
in de provincie Drenthe
Postbus 122
9400 AC ASSEN

Assen, 22 februari 2008
Ons kenmerk: DPDir/08-U-343/B.7.23
Betreft: Leegstand in Drenthe op de Oude Kaart

Geachte leden van Provinciale Staten,

Tijdens uw bezoek van enkele maanden geleden aan Drents Plateau hebben wij nadrukkelijk met elkaar gesproken over het profiel van onze organisatie. In vervolg op het gesprek van toen zijn wij inmiddels bezig onze communicatie verder handen en voeten te geven. Wij gaan u en de Drentse samenleving vaker informeren over actuele thema's op het gebied van erfgoed en ruimtelijke kwaliteit. Zo treft u bijgevoegd een rapport aan over leegstand van oude en nieuwe panden, een thema dat Drents Plateau verder uit zal werken.

Ieder gemeente heeft in meer of mindere mate te maken met leegstand. Dat doet niet alleen afbreuk aan het gebouw maar ook aan de omgeving; het werkt verrommeling en verloedering in de hand. Daarnaast betekent leegstand voor cultuurhistorisch waardevolle panden ook vaak sloop omdat het verval meestal sneller gaat dan het vinden van een nieuwe bestemming.

Om deze reden heeft de rijksadviseur voor het erfgoed, professor Fons Asselbergs, per provincie een onderzoek laten verrichten naar leegstand. Voor Drenthe heeft Drents Plateau dit onderzoek naar de totale leegstand, dus ook van moderne panden, uitgevoerd.

Graag bieden wij u het verslag van dit onderzoek aan, getiteld De Oude Kaart van Nederland. Uit het onderzoek blijkt dat er in Drenthe geen inzicht is in de (dreigende) leegstand van gebouwen en derhalve ook geen beleid om dit tegen te gaan. De belangrijkste aanbevelingen betreffen dan ook een oproep aan gemeenten en provincie om leegstand serieus te nemen door het in kaart te brengen. Zo kunnen overheden met de eigenaren anticiperen op leegstand door tijdig de mogelijkheden voor herbestemming te verkennen. Daarmee wordt aantasting van de leefomgeving vermeden. Gestimuleerd door dit onderzoek zal Drents Plateau met een voorstel komen om gemeenten en provincie te ondersteunen bij het proces om een passende bestemming te vinden voor met leegstand bedreigde panden.

Met vriendelijke groet,

Olav Reijers
directeur



BEZOEKADRES
Stationsstraat 11

POSTADRES
Postbus 117
9400 AC Assen
T (0592) 305 930
F (0592) 305 940
E info@drentsplateau.nl
I www.drentsplateau.nl

Datum: **Februari 2008**

Betreft: **Aanpak van leegstand en herbestemming – u bent aan zet!**

Geachte heer/mevrouw,

Wij allemaal, maar u in het bijzonder, zijn bij langdurige leegstand in de provincie Drenthe betrokken. Leegstand ontsiert de leef- en woonomgeving, vernietigt kapitaal en lokt maatschappelijke problemen uit. Maar we kunnen er wel iets aan doen.

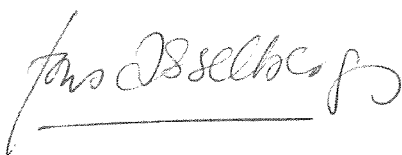
Hierbij ontvangt u een eerste verkenning van leegstand in de provincie Drenthe, de resultaten zijn binnenkort ook te raadplegen op oudekaartnederland.nl. U krijgt hierbij een indruk van de situatie, hoe onvolledig deze ook is. Die onvolledigheid is overigens veelzeggend: het geeft aan dat informatie over leegstand in Drenthe slecht toegankelijk is of soms helemaal niet bestaat, laat staan dat deze informatie actueel is. De diagnose zegt dus niet alleen iets over leegstand, maar ook over kennismanagement met betrekking tot dit onderwerp in uw provincie. Ongetwijfeld kunt u een positieve rol spelen om het thema *leegstand en herbestemming* in uw kring te agenderen.

Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, per 1 juli aanstaande, komt er een gouden gelegenheid om het thema *leegstand en herbestemming* structureel te betrekken bij het actualiseren van bestemmingsplannen. Daarnaast kan deze leegstand ruimte bieden voor het realiseren van bouwprogramma's binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee u tegemoet komt aan het principe van de zogenaamde SER-ladder.

De start van dit onderzoek moet een vervolg krijgen, zodat vraag en aanbod permanent tegen elkaar kunnen worden afgewogen. Er is grote behoefte om alle ruimten die langdurig leegstaan tegen verder verval te behoeden en te hergebruiken en tevens om het gemeentelijk proces van herbestemming te faciliteren. Daartoe is een systematiek en een digitale kaart ontwikkeld, waarmee u zelf de komende jaren uw eigen leegstand kunt bijhouden. U heeft hierin een eigen meldpunt. Dit systeem is gratis te gebruiken.

Ik vertrouw erop dat u zich zal inzetten om *leegstand en herbestemming* te integreren in uw planologisch werkproces en het onderdeel te maken van de herinrichtingsopgave van uw provincie.

Met vriendelijke groet,



Prof. drs. Fons Asselbergs
Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed

Voor meer informatie over het project *De Oude Kaart van Nederland* in de provincie Drenthe, kunt u contact opnemen met Drents Plateau:
tel. 0592 30 59 30 e-mail: info@drentsplateau.nl

De Oude Kaart van Nederland

LEEGSTAND EN HERBESTEMMING

Drenthe



De Oude Kaart van Nederland

leegstand en herbestemming in Drenthe

Assen
Februari 2008

uitvoerder project:

Drents Plateau

Postbus 117

9400 AC Assen

tel. 0592-305930

www.drentsplateau.nl



auteur:

drs. Janet Bosma

kantoor landelijk project:

Dorp, Stad & Land

Postbus 29129

3001 GC Rotterdam

tel. 010 280 9445

www.dorpstadenland.nl



coördinator landelijk project:

dr. GerhardMark van der Waal

secretaris landelijk project:

Hilde Harmsen

uitgevoerd in opdracht van:

Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed, prof. drs. Fons Asselbergs

vormgeving omslag:

Sander Boon

**respondenten en anderen die betrokken waren bij
de verstrekking en verzameling van informatie
worden hierbij hartelijk bedankt voor hun hulp**

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING.....	v
VOORWOORD.....	vii
1. INLEIDING.....	1
1.1 Ruimte en kennis.....	1
1.2 Doel.....	1
1.3 Afbakening.....	2
1.4 Vraagstelling.....	2
1.5 Opdrachtgever en uitvoerenden.....	3
1.6 Uitvoering.....	3
1.6.1 Opzet en methode.....	3
1.6.2 Uitgangspunten.....	4
1.6.3 Kaart.....	5
1.6.4 Beperkingen van de onderzoeksmethodes.....	6
1.7 Leeswijzer.....	7
2. PROVINCIE DRENTHE.....	11
2.1 Methode.....	12
2.2 Beschikbaarheid gegevens.....	12
2.3 Beleid.....	13
2.4 Leegstand.....	17
2.5 Herbestemming.....	18
2.6 Ruimtelijke trends.....	19
2.6.1 Agrarische trends.....	20
2.6.2 Industrie en nijverheid.....	23
2.6.3 Kantoren.....	26
2.6.4 Maatschappelijke trends.....	26
2.6.5 Wonen.....	30
3. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN.....	31
3.1 Conclusie.....	33
3.2 Aanbevelingen.....	34
4. BIJLAGEN.....	35
Bijlage 1. Uitsnit Drenthe uit <i>De Oude Kaart van Nederland</i>	35
Bijlage 2. Invulformulier.....	36
Bijlage 3. Lijst van contactpersonen.....	39
Bijlage 4. Lijst met mogelijke leegstand.....	41
Bijlage 5. Algemene bevindingen over leegstand en herbestemming.....	43
Bijlage 6. Bronnen.....	48

De tekst van het verslag wordt afgewisseld met de volgende voorbeelden (in willekeurige volgorde):

LEEGSTAND IN DRENTHE

Zuivelfabriek te Bunne
Theater De Kolk te Assen
Aardappelmeelfabriek te Coevorden
Kloosterveste te Assen
Kantoren te Assen

HERBESTEMMING IN DRENTHE

Watertoren te Meppel
Voormalig kolonie- en detentiedorp Veenhuizen
Villa Flora te Nieuw-Buinen
Voormalige landbouwbank en graan- en veevoedersilo te Beilen
Turfstrooiselfabriek te Amsterdamscheveld / Erica

SAMENVATTING

Langdurige leegstand lijkt slechts in beperkte mate op te treden in de provincie Drenthe. Dat het aantal van dertig langdurig leegstaande objecten op *De Oude Kaart van Nederland* niet groot is, wil niet per definitie zeggen dat leegstand weinig voorkomt in de provincie.¹ Toch is Drenthe één van de provincies met een zeer geringe leegstand. Hierbij moet de kanttekening geplaatst worden dat het beeld niet volledig is, want concrete informatie over leegstand is soms niet beschikbaar of bekend. Gegevens over leegstand zitten verspreid over en zijn afhankelijk van personen die er mee te maken hebben (gehad). Dit beeld kan echter het gevolg zijn van de geringe kennis, inzicht en beleid die lagere overheden, vastgoedeigenaren en belangenorganisaties hebben over de leegstand in hun werkgebied. Het gebrek aan uitgebreide inventarisaties van leegstand onder onroerend goed in de provincie zorgt er nog eens voor dat het gissen blijft naar de mate waarin leegstand zich voordoet.

In Drenthe is leegstand geen op zichzelf staand onderwerp dat speciale aandacht krijgt in het beleid. De meeste leegstand wordt door overheden, vastgoedmakelaars en belangenorganisaties ervaren als frictieleegstand. Het gebouw of terrein is binnen afzienbare tijd weer ingevuld. Langdurige leegstand is marginaal en veelal is er voor de cultuurhistorische gebouwen wel een nieuwe bestemming. Ook van toekomstige leegstand wordt verwacht dat de invulling niet lang op zich zal laten wachten.

De trend in Drenthe is: niet of nauwelijks anticiperen op leegstand! Dit is verwonderlijk omdat juist in Drenthe de kwaliteit van de ruimte en de zorg ervoor, publieke agendapunten zijn. Al wordt leegstand niet ervaren als urgentie en vooral geschaard onder frictieleegstand, ook dan is anticiperen van belang. Een structureel beleid voor het bestrijden of voorkomen van leegstand ontbreekt echter (nog) bij de gemeenten. Beheer, leegstand en herbestemming wordt door lagere overheden in principe gezien als een verantwoordelijkheid van de particuliere markt. Hoewel de gemeenten wel de intentie tot behoud hebben en ze de voorwaardescheppende factor zijn, beschikken ze eenvoudig niet over de financiële middelen.

De urgentie van de druk op de ruimte in Drenthe om natuur en landschap te behouden, wordt gevoeld als het gaat om nieuwe bedrijventerreinen en woonwijken. Geïnterviewden geven aan dat de huidige leegstand van bedrijfspanden en kantoorgebouwen en de toekomstige leegstand van woningen door de voorspelde bevolkingskrimp, vragen om actie. De al aanwezige en beschikbare ruimte moet eerst benut worden. Een positieve ontwikkeling in Drenthe is de herstructurering of revitalisatie van verouderde bedrijventerreinen. Door de veranderingen in de agrarische sector krijgen veel boerderijen een volledige woonfunctie. In deze categorie is structurele leegstand niet aan de orde. De toenemende leegstand van kerkgebouwen wordt genoemd als een toekomstige trend in Drenthe.

¹ <http://www.oudekaartnederland.nl> deze inventarisatie is indicatief en een momentopname.

Door leegstand te inventariseren en trends te signaleren, blijkt in welke sectoren de nood reëel is en waar ingegrepen dient te worden om te komen tot een duurzame manier van herbestemming. Wachten op initiatieven van de andere partij heeft inefficiënt ruimtegebruik tot gevolg. Vroegtijdig actief beleid van de overheid en het ineen slaan van de handen met markt en de belangenorganisaties voorkomt 'verrommeling'.

VOORWOORD

Verrommeling en verloedering, maar ook 'Mooi Nederland' zijn veelgehoorde termen dezer dagen. Ruimtelijke kwaliteit is een onderwerp dat speelt bij burger en bestuurder. Zeker in Drenthe dat ook in promotioneel opzicht aan de weg timmert met rust en ruimte in een prachtig landschap. Leegstand vormt een belangrijke bedreiging voor deze kwaliteiten. Leegstand van gebouwen en verwaarlozing van terreinen leiden immers vaak tot materiële en sociale schade en achteruitgang van de leefomgeving. Hier wordt dus niet alleen een technisch of economisch probleem geschetst, maar ook een emotioneel probleem. Leegstand raakt ons allemaal!

Hoewel verrommeling hoog op de agenda staat en er in dat kader al veel wordt onderzocht, onderscheidt *De Oude Kaart van Nederland* zich in diverse opzichten.

Ten eerste in zijn brede opzet. Het betreft niet slechts een onderzoek naar één functiecategorie, maar alle typen functies (agrarische en maatschappelijke functies, bedrijventerreine en kantoren) zijn in het onderzoek meegenomen en trends zijn op regionaal, provinciaal en landelijk niveau geanalyseerd. Dit provinciale rapport vormt een belangrijke bouwsteen voor het landelijke onderzoek.

Ten tweede verschilt *De Oude Kaart van Nederland* van gangbaar onderzoek vanwege de aanpak van onderaf. De analyse van het probleem vindt plaats vanuit de spelers in de praktijk en van daaruit zijn ook de suggesties voor een goede aanpak in de toekomst verzameld.

Het beeld dat uit dit onderzoek ontstaat is een indicatieve momentopname van structurele leegstand in de provincie. Op het eerste gezicht lijkt het in Drenthe relatief rustig wat betreft structurele leegstand, gezien de harde definitie van leegstand: alles wat langer dan twee jaar leeg staat en waarvoor geen bestuurlijk geaccordeerde plannen zijn. Schijn bedriegt echter. Het onderzoek lijkt uit te wijzen dat panden die lang leeg dreigen te staan, al binnen twee jaar worden gesloopt zodat op papier de structurele leegstand beperkt lijkt. Bovendien zal er nog veel leeg *komen* te staan, ook cultuurhistorisch waardevolle panden, zodat de volle omvang van het probleem maar langzaam aan het oppervlak komt. Gebrek aan een goed overzicht is één van de bevindingen van dit onderzoek. Randvoorwaarde voor het maken van beleid is dat er voldoende kennis over dit thema wordt ontwikkeld.

Toch kan er ook een positief aspect genoemd worden. Leegstand biedt namelijk ook kansen. Kansen op herbestemming, kansen op hergebruik van ruimte en dus kansen om het waardevolle landschap te sparen onder het motto *behoud door ontwikkeling!*

Drents Plateau is blij met deze positieve gedachte en hoopt dan ook dat alle betrokken partijen deze kansen grijpen. Wij staan klaar om alle partijen met raad en daad terzijde te staan, zodat er gezamenlijk gewerkt kan worden aan een (nog) mooier Drenthe.

Drs. Olav Reijers
directeur Drents Plateau

1. INLEIDING

1.1 Ruimte en kennis

Ruimte is belangrijk in Nederland. De vraag is echter hoe het mogelijk is dat in een land waarin zoveel aandacht is voor ruimtelijke kwaliteit, *verrommeling en verloedering* als gevolg van leegstand om zich heen grijpt. En waarom wordt in een dichtbevolkt land waar ruimte een schaars goed is, de bebouwde omgeving uitgebreid ten koste van het open landschap, terwijl op andere locaties leegstaande gebouwen wachten op een nieuwe gebruiker? Veel Nederlanders maken zich zorgen om het verdwijnen van het rurale landschap ten koste van bijvoorbeeld bedrijventerreinen. Iedereen wil immers in een aantrekkelijke omgeving wonen, werken, leven! Verval als gevolg van langdurige leegstand kan dusdanig pijnlijk bijdragen aan de verrommeling van het landschap, dat sloop soms de beste optie wordt.

Aanleiding voor deze studie is het gebrek aan kennismangement van leegstand en herbestemming. We weten niet wat de huidige stand van zaken is omtrent de aard en omvang van leegstand en herbestemming in Nederland. We weten niet wie wat daarover weet en wat er niet geweten wordt. We weten niet waar die informatie dan wel te vinden is en hoe toegankelijk en actueel deze is. Ruimtelijk beleid is belangrijk, maar het ondersteunende kennissysteem ontbreekt op dit vlak!

1.2 Doel

Het project *De Oude Kaart van Nederland* streeft ernaar een bijdrage te leveren aan de verbetering van de Nederlandse leefomgeving. Het project heeft tot doel het onderwerp leegstand en herbestemming als thema's te agenderen, en in kaart te brengen waar informatie en kennis daarover zich bevindt. Implementatie daarvan in het reguliere ruimtelijk beleid is het streven. Het getuigt van visie om in beleid en bestemmingsplannen te anticiperen op leegstand en herbestemming, om op deze wijze het waardevolle landschap te sparen. De nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening verplicht tot het digitaal actualiseren van bestemmingsplannen en biedt dus een grote kans om de aanbevelingen van dit onderzoek te realiseren. *De Oude Kaart van Nederland* sluit hiermee aan bij de zogenaamde SER-ladder, die onder andere stelt dat ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie, zoveel mogelijk hergebruikt dient te worden alvorens uitbreiding van ruimtelijk gebruik aan de orde is.² Leegstand biedt dus ook kansen! Immers, door beleidsmatig te anticiperen op leegstand met revitaliseringsmethoden als herbestemming, herontwikkeling, herontwerp en hergebruik, kan zuinig met ruimte worden omgegaan en kan verdieping van de bestaande bebouwde omgeving gecreëerd worden. *De Oude Kaart van Nederland* vormt daarmee een tegenhanger van de het project *De Nieuwe Kaart van Nederland*. Terwijl *De Nieuwe Kaart* plannen voor nieuwbouw weergeeft, brengt dit onderzoek de

² De SER-ladder is geïntroduceerd in een advies van 17 december 1999, dat werd uitgebracht als reactie op de nota *Ruimtelijk Economisch Beleid* (REB). Het SER-advies is te vinden op: www.ser.nl/nl/publicaties/adviezen/1990-1999/1999/b18120.aspx.

herbestemmingsmogelijkheden van de reeds bebouwde omgeving in kaart. Vandaar dus de titel van het project.

De uitvoering van *De Oude Kaart van Nederland* is een actiepunt in de meerjarenagenda van de Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed en loopt parallel aan de principes van de beleidsnota *Mooi Nederland*.³

1.3 Afbakening

Het project *De Oude Kaart van Nederland* heeft als uitgangspunt gehad om binnen een tijdsbestek van vier maanden een beeld te schetsen van leegstand en herbestemming in de 12 Nederlandse provincies. Daarnaast heeft ook een onderzoek plaatsgevonden onder landelijke organisaties en overheidsinstellingen. Deze rapporten, met dezelfde aanpak en omvang,⁴ vormen de bouwstenen voor een landelijk rapport. Dit rapport is het resultaat van twee maanden veldwerk in de provincie Drenthe. Middels interviews is geïnventariseerd bij welke overheden, marktpartijen en andere vastgoedprofessionals (commercieel en niet-commercieel) informatie en kennis aanwezig is over leegstand en in hoeverre op basis daarvan beleid ontwikkeld wordt.

Ten behoeve van de helderheid ten opzichte van de respondenten en de zuiverheid van de begrippen is een strakke definitie van leegstand gehanteerd, te weten structurele leegstand, waarbij voor 'structureel' een termijn van 2 jaar of langer gedefinieerd is. Ook begrippen als hergebruik, herontwikkeling en herontwerp zijn relevant, maar deze zijn minder strak gedefinieerd, omdat strikt genomen het onderzoek hier niet over gaat. Waar leegstand en herbestemming aan het begin liggen van een nieuw leven voor een object, komen de eerdergenoemde begrippen pas later in het proces aan de orde. Immers, eerst dient leegstand geïdentificeerd te worden en dient het object opgenomen te worden in een herbestemmingstraject.

1.4 Vraagstelling

Richtinggevend voor het onderzoek is de vraag hoe de overheid kan anticiperen op leegstand en herbestemming kan stimuleren. Deze vraag wordt onderzocht vanuit vijf deelvragen:

1. Welke gegevens met betrekking tot leegstaande complexen, terreinen en gebouwen zijn beschikbaar? In welke vorm zijn deze gegevens beschikbaar? Bij wie zijn deze gegevens beschikbaar? Waar kunnen deze gegevens gemeld worden?
2. Wordt er op basis van de beschikbare informatie beleid gemaakt? Is er sprake van direct of indirect beleid? Is beleid reactief of anticiperend? Op welk niveau wordt welk beleid uitgevoerd?
3. Wat is de omvang van leegstand en in welke sectoren speelt leegstand vooral?
4. Welke successen en knelpunten zijn er bij herbestemming?
5. Welke maatschappelijke trends liggen ten grondslag aan leegstand en hoe zullen deze zich naar verwachting in de toekomst manifesteren?

³ Zie: College van Rijksadviseurs (2006) *Visie Architectuurbeleid 2008+*. Den Haag: Atelier Rijksbouwmeester. [online] beschikbaar via: www.vrom.nl

⁴ Kleine verschillen in de pilotrapporages (Zuid-Holland, Zeeland en Noord-Brabant) daargelaten.

1.5 Opdrachtgever en uitvoerenden

Het project *De Oude Kaart van Nederland* is uitgevoerd in opdracht van de Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed, dhr. Fons Asselbergs.⁵ Het onderzoek is gebaseerd op de eerder uitgevoerde pilotinventarisaties in de provincies Noord-Brabant (winter 2005 - 2006), Zuid-Holland en Zeeland (zomer 2007). In alle overige provincies zijn de inventarisaties uitgevoerd in de periode oktober 2007 – januari 2008. De landelijke projectcoördinatie was daarbij in handen van de Stichting Dorp, Stad & Land, Adviseurs Ruimtelijke Kwaliteit Zuid-Holland en Zeeland. Het coördinatieteam werd aangestuurd door een begeleidingsgroep waarin ook de Rijksadviseur zitting had. Naast de onderzoeken in de provincies is in dezelfde periode een onderzoek gehouden onder bovenprovinciale instanties. Uit de dertien rapporten tezamen ontstaat een momentopname van leegstand en functieverlies in Nederland, welke gerapporteerd wordt in het landelijk eindrapport (een publicatie onder auspiciën van het Atelier van de Rijksbouwmeester). Naast de provinciale rapporten en het landelijke eindrapport is, als derde deelproject, een digitale kaart ontwikkeld waarop leegstand gepresenteerd wordt.⁶

De inventarisatie in de provincie Drenthe is uitgevoerd door Drents Plateau. De auteur van dit rapport is drs. Janet Bosma-Heun.

1.6 Uitvoering

1.6.1 Opzet en methode

Het project *De Oude Kaart van Nederland* is opgebouwd uit vier componenten, te weten inventarisatie, analyse, interpretatie en conclusie en aanbevelingen. Het is een analytisch onderzoek, gebaseerd op een combinatie van kwalitatieve en kwantitatieve methoden. De bestudering van relevante literatuur en berichtgeving in de media en de gevoerde interviews (zowel persoonlijk als telefonisch) vallen in de eerste categorie.⁷ De kwantitatieve methoden zijn met name gebruikt om uit vastgoedlijsten leegstand en herbesteding te identificeren om op deze wijze een cijfermatige indicatie te verkrijgen van de problematiek en mogelijk gekozen oplossingen.

Bewust van de beperkte tijd en middelen die het project ter beschikking stonden, is een kader ontwikkeld voor het identificeren van informatiebronnen op basis van geografische spreiding, organisatietype (overheden, markt- en maatschappelijke partijen) en -omvang. Dit geeft tevens één van de beperkingen van dit onderzoek aan: voor het veldwerk stond een maximale termijn van twee maanden en eenieder die met dergelijk onderzoek bekend is, weet dat dit zeer kort is. Ten tweede gaat dit onderzoek uitdrukkelijk uit van bestaande informatie en zijn er dus geen nieuwe

⁵ Asselbergs, F. (april 2005) *Jaarprogramma 2005-2009 Rijksadviseur CE*, [online] beschikbaar via: www.vrom.nl.

Ministerie van OCW (22 juni 2007) *Kunst van leven, hoofdlijnen cultuurbeleid*, [online] beschikbaar via: www.minocw.nl

⁶ De digitale kaart is te vinden via www.oudekaartnederland.nl

⁷ Deze interviews zijn opgeslagen in een interviewbestand dat voor eventueel verder onderzoek te raadplegen is via de Stichting Dorp, Stad & Land.

onderzoeken opgestart of inventarisaties gemaakt. Bovendien was de medewerking van de instanties op basis van vrijwilligheid.

Ter ondersteuning van de uitvoering is een website ontwikkeld waarop respondenten op snelle en effectieve wijze kwantitatieve data konden invoeren, die vervolgens geautomatiseerd op een Google-maps kaart geprojecteerd zijn. Deze kaart, te vinden via www.oudekaartnederland.nl vormt een integraal onderdeel van dit rapport en geeft de locaties en de kenmerken van leegstaande objecten aan.

Met het oog op optimale benutting van bestaande netwerken zijn regionale welstandsorganisaties (RWO's) de hoofduitvoerenden van het project geweest. Deze RWO's hebben dagelijks contact met gemeenten, aanvragers van bouwvergunningen en beschikken bovendien over de nodige expertise ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Naast het gemak van het netwerk voor het uitvoeren van het onderzoek, biedt een netwerk met contacten op uitvoeringsniveau het project ook de kans het anticiperings- en implementatieaspect te versterken.

Ter vergemakkelijking van de uitvoering van het landelijke project heeft iedere RWO minstens één provincie onder de loep genomen.⁸ Middels deze opzet zijn ruim 325 interviews gehouden. De betrokken uitvoerders werkten binnen een gedetailleerd uitvoeringskader (met templates en handreikingen), uitgezet door de landelijke projectcoördinatie, die ook de betrokkenen van permanente feedback voorzag. Binnen het uitgezette kader zijn de RWO's vrij geweest om de organisatie van de interviews op te zetten. In paragraaf 2.1 wordt de specifieke opzet voor Drenthe beschreven.

1.6.2 Uitgangspunten

Leegstand kan veel oorzaken hebben en hoeft niet per definitie een probleem te zijn. Leegstand van gebouwen en terreinen wordt bijvoorbeeld veroorzaakt door: functieverlies door maatschappelijke ontwikkelingen, functieverlies door verandering van beleid of technische ontwikkelingen, beperkingen door regelgeving, schommelingen in de economische conjunctuur, beperkingen door bereikbaarheid of langdurige processen van herbestemming, herstructurering of sloop. Deze mogelijke categorieën van oorzaken, die allemaal zijn meegenomen in het onderzoek, kunnen verschillende typen leegstand tot gevolg hebben. Zo is er maatschappelijke leegstand, ervaringsleegstand, gevoelsmatige leegstand, juridische leegstand, planologische leegstand (veroorzaakt door vertraagde planvorming), wachtende leegstand, milieutechnische leegstand, bewuste leegstand (om de prijs op te drijven), frictieleegstand (leegstand door het veranderen van gebruiker) en structurele leegstand.⁹

Om de uitvoering hanteerbaar te maken, is de inventarisatie beperkt tot terreinen, complexen en gebouwen die of structureel leegstaan of in de komende tien jaar hun huidige functie verliezen.

⁸ De provincies Groningen, Friesland en Drenthe zijn uitgevoerd door het Drents Plateau, in de eerste twee gevallen namens respectievelijk Hûs en Hiem en Libau. Het Oversticht voerde het onderzoek uit in de provincie Overijssel en Flevoland. Het Gelders Genootschap heeft de provincies Gelderland en Limburg voor haar rekening genomen. De provincie Utrecht is namens Welstand en Monumenten Midden Nederland uitgevoerd door Stichting Dorp, Stad & Land, alwaar ook de onderzoeken voor Noord-Holland, Zuid-Holland en Zeeland zijn uitgevoerd, de digitale kaart is gemaakt, en het landelijk eindrapport is geschreven. De provincie Noord-Brabant is de enige provincie waar geen RWO betrokken was; hier is het project uitgevoerd door onderzoeksbureau De Onderste Steen.

⁹ Bekijk voor meer algemene informatie over leegstand en herbestemming bijlage 5.

Daarbij is leegstand voor meer dan twee jaar als *structureel* gedefinieerd. Deze definitie is afkomstig uit de kantorenmarkt, alwaar deze met name gebruikt wordt om structurele leegstand te onderscheiden van frictieleegstand.¹⁰

Gezien het doel van de kaart, namelijk het anticiperen op herbestemming, zijn terreinen, complexen en gebouwen waarvoor concrete plannen voor herbestemming of sloop bestaan, buiten het onderzoek gehouden. Helaas is de interpretatie van het begrip 'concrete plannen' nog steeds discutabel. In dit onderzoek is de betekenis van 'een concreet plan' opgevat als een plan dat bestuurlijk geaccordeerd is. De verkoop van een leegstaand gebouw is niet beschouwd als herbestemming en is dus als functieverlies opgenomen. Langdurige leegstand door het ontwikkelen van plannen voor herbestemming is afhankelijk van de fase waarin het plan verkeerde *wel* opgenomen! Ook tijdelijk herbestemd vastgoed is opgenomen in het onderzoek en op de kaart. Hoewel tijdelijke herbestemming de leefbaarheid van de omgeving bevordert en het verval van het gebouw enigszins tegen kan gaan, is tijdelijke herbestemming op lange termijn zelden een rendabele oplossing. Ook bij tijdelijke herbestemming dreigt het gevaar van verval. Het opnemen van tijdelijke herbestemming en structurele leegstand in één categorie biedt ook een aanzienlijk voordeel ten aanzien van de weergave op de kaart. Op deze wijze wordt immers de vraag of het gebouw mogelijk gekraakt kan worden, in het midden gelaten.

Dit is ook één van de redenen waarom woningen niet zijn opgenomen op de kaart. Daarbij komt dat er sprake is van krapte op de woningmarkt, de markt over het algemeen goed in de gaten wordt gehouden door commerciële partijen en woningcorporaties en dat woonhuizen zelden veranderen van functie. Waar deze toch structureel leegstaan, wordt meestal overgegaan tot herstructurering en sloop. Daarom is ook tijdens het onderzoek naar trends relatief minder aandacht besteed aan woningen.

Bij de objecten die op de kaart staan, is geen onderscheid gemaakt tussen cultuurhistorisch waardevolle en minder waardevolle gebouwen. De mogelijkheden voor herbestemming zijn immers niet alleen afhankelijk van de cultuurhistorische waarde van een gebouw. Het is aan de gebruiker van de kaart om de mogelijkheden voor herbestemming of sloop af te wegen. Aan de objecten op de kaart kan geen andere waarde toegekend worden dan het feit dat deze gebouwen of langer dan twee jaar leegstaan of hun functie kwijt zullen raken.

1.6.3 Kaart

De tijdens het project ontwikkelde digitale kaart, die de potentie heeft zich tot een interactief beleidsinstrument te ontwikkelen, bestaat uit twee soorten informatie. Enerzijds is dat de

¹⁰ Deze definitie is overgenomen uit het onderzoek van de Stec Groep en uit de brochure *Wonen op de Zaak*. Voor nieuwe kantoren, van na 1990, geldt dat een periode van 3 jaar als structurele leegstand wordt aangemerkt. Dit verschil is binnen ons onderzoek verwaarloosbaar. Overigens definieert de 'Herbestemmingswijzer' een termijn van 3 jaar leegstand als structurele leegstand. Dit ter onderscheid van frictieleegstand en conjuncturele leegstand.

Geuting, E., Voerman E. (juni 2006) *Analyse kantorenmarkt Zuid-Holland, Stec Groep aan Provincie Zuid-Holland* [online] beschikbaar op:

www.zuid-holland.nl/index/overzicht_alle_themas/thema_economie_werk.htm.

Ministerie van VROM (maart 2006) *Wonen op de zaak, transformeren van kantoren in woningen* [online]

Beschikbaar via: www.vrom.nl

Hek, M., Kamstra, J., Geraedts, R. (2004) *Herbestemmingswijzer. Herbestemming van bestaand vast*. Delft: Publikatie Bouwkunde.

objectinformatie: gegevens over een concreet leegstaand gebouw of terrein. Anderzijds is dat meer *kwantitatieve* informatie over te verwachten maatschappelijke ontwikkelingen die leegstand veroorzaken. Beide soorten informatie zijn verkregen van de respondenten.

De respondenten is verzocht informatie over concrete leegstaande objecten in te vullen in een online dataformulier.¹¹ Deze data zijn weergegeven op een digitale kaart in Google Maps: *De Oude Kaart van Nederland*. De complete inventarisatie heeft ruim 800 objecten opgeleverd waarvan bekend is dat ze structureel leegstaan, tijdelijk herbestemd zijn of in de toekomst hun functie verliezen. De objecten zijn verdeeld in overheid, welzijn, wonen en economie, op basis van de typologie van het terrein, complex of gebouw. Waar bekend, is de eventuele monumentale status van het object vermeld evenals het vloeroppervlak. Adresgegevens zijn uit privacyoverwegingen achterwege gelaten. De locatie op de kaart is gebaseerd op de postcode van het object en geeft daarom een indicatie van de plek, waarbij overigens niet tot adresniveau ingezoomd kan worden op de kaart.

Door selectiecriteria aan te geven kan een deel van de objecten op de kaart geselecteerd worden, bijvoorbeeld alleen de rijksmonumenten en / of alleen de leegstaande religieuze gebouwen etc. Door op een object te klikken verschijnt gedetailleerde informatie over dit object. Vervolgens kan doorgedrukt worden naar trendinformatie die op het object van toepassing is. Dit kan achtergrondinformatie zijn over de oorzaken van leegstand die voor de betreffende categorie waarin het object valt van toepassing is, of informatie over het leegstandsbeleid van de gemeente waarin het object ligt.

In eerste instantie geeft de kaart dus in één oogopslag de herbestemmingsopgave in Nederland weer. In tweede instantie wordt ook een indicatie gegeven van de oorzaken die daaraan ten grondslag liggen.

1.6.4 Beperkingen van de onderzoeksmethodes

Zowel de kaart als het rapport zijn gebaseerd op reeds bestaande inventarisaties. Daardoor bestaat het gevaar dat het resultaat van *De Oude Kaart van Nederland* ten onrechte een beeld van volledigheid suggereert; de kaart geeft alleen een indruk van leegstaande gebouwen en niet van de omvang van leegstand. Respondenten is gevraagd de bij hen bekende leegstand in te voeren op een digitaal invoerformulier gekoppeld aan een database.¹² Door de gekozen methode komen juist in het oog springende gebouwen, waar al enige aandacht voor is, op de kaart te staan. Over een gemeente waar weinig inzicht is in leegstand van gebouwen, kan de indruk ontstaan dat er weinig leegstand voorkomt. Het tegendeel is eerder waar: daar waar veel kennis is over leegstaande en leegkomende gebouwen, is de zorg voor de leefomgeving groter. *De Oude Kaart* is daarom niet zonder de toelichting te lezen.

De inventarisatie is mede uitgevoerd vanuit de verwachting dat het voor vastgoedeigenaren voordelig zou zijn om in een vroeg stadium gebruikers voor leegkomend vastgoed te vinden, maar in werkelijkheid zijn er diverse redenen aan te wijzen waarom het openbaar maken van leegstand

¹¹ In bijlage 2 is een weergave van het invulformulier te vinden.

¹² Fouten in de spelling van adressen bij de invoer van data door respondenten kan leiden tot een onjuiste plaatsbepaling van de objecten op de kaart (www.oudekaartnederland.nl). Een foutieve adresinvoer verandert Google automatisch in het meest waarschijnlijke alternatief en dit adres wordt omgezet in een plaatsbepaling op de kaart. Helaas kunnen er bij deze automatische aanpassing van Google fouten ontstaan. Naar onze verwachting zijn deze fouten echter minimaal, temeer omdat alle tijdig ingevoerde objecten gecontroleerd zijn.

de eigenaar geen voordeel *lijkt* te bieden. Om commerciële reden kunnen vastgoedeigenaren zich niet willen uitlaten over aan- of verkoopplannen. Het komt voor dat makelaars langdurige leegstand proberen te verbloemen om waardevermindering van een pand tegen te gaan. Daarnaast spelen religieuze (bij religieuze objecten of complexen) en emotionele motieven mee. Om die reden wordt bijvoorbeeld zeer voorzichtig omgegaan met informatie over de toekomst van de kerk. Een laatste, niet onbelangrijke reden om leegstand niet openbaar te maken, is dat een langdurig leegstaand gebouw het risico loopt gekraakt te worden of doelwit te worden van vandalisme. Uiteraard is tijdens de uitvoering getracht de inventarisatie zo min mogelijk te laten belemmeren door gefundeerde tegenargumenten te gebruiken en, waar het gevoelige kwesties betrof, zorgvuldig om te gaan met de privacy van de betrokkenen. Echter, de basis van vrijwilligheid waarop de medewerking van de respondenten gestoeld was, werd toch soms als een belemmering ervaren.

1.7 Leeswijzer

Deze rapportage vat de resultaten samen van het onderzoek naar kennis en beleid over leegstand en herbestemming, en de maatschappelijke trends die daaraan ten grondslag liggen. De resultaten van de inventarisatie van leegstaande objecten zijn geprojecteerd op een digitale kaart die te vinden is via www.oudekaartnederland.nl. De kaart en deze rapportage vullen elkaar aan, het één kan niet zonder het ander bekeken dan wel gelezen worden.

Met het doel om de verschillende provinciale rapporten in een groter raamwerk te plaatsen, is de inleiding voor alle provinciale rapporten geschreven door het projectbureau *De Oude Kaart van Nederland*.¹³

Hoofdstuk 2 gaat in op de situatie zoals die specifiek voor de provincie Drenthe geldt. Paragraaf 1 behandelt de wijze waarop het onderzoek in deze provincie is uitgevoerd. In de volgende paragraaf wordt weergegeven in hoeverre er in de provincie gegevens beschikbaar zijn over leegstand, van welk type deze zijn en bij welke organisaties deze gevonden kunnen worden.

Vervolgens beschrijft paragraaf 3 in hoeverre er door de verschillende organisaties beleid gevoerd wordt en welke middelen er zijn om leegstand tegen te gaan. Paragrafen 4 en 5 schetsen een beeld van leegstand en herbestemming in de provincie. In paragraaf 6 wordt voor verschillende bestemmingen beschreven welke oorzaken er zijn voor leegstand en worden de trends voor de toekomst geschetst. Deze paragraaf heeft dus een voorspellende waarde. In hoofdstuk 3 worden de conclusies van de belangrijkste bevindingen en de aanbevelingen weergegeven. Tenslotte is in het rapport een groot aantal concrete voorbeelden van leegstand weergegeven, waaruit blijkt 'hoe het niet moet', maar, ter inspiratie, ook een groot aantal voorbeelden van succesvolle herbestemming. Deze zijn verspreid over het rapport opgenomen.

Overigens bevat het rapport ook een aantal bijlagen, in eerste instantie bedoeld voor de opvolging van de resultaten, maar ook om een vollediger beeld van de gevolgde werkwijze te geven.

¹³ De inleiding is geschreven door GerhardMark van der Waal en Hilde Harmsen.



Leegstand in Drenthe

Zuivelfabriek te Bunne

De voormalige zuivelfabriek werd in 1936 gebouwd naar een ontwerp van architect J. Boelens ter vervanging van een zuivelfabriek uit 1896. Het heeft verschillende bouwhoogtes met plat dak en een laadperron aan de voorzijde. Het gebouw heeft een hokkerige indeling, is opgetrokken uit beton en verkeert in een slechte staat van onderhoud. Op dit moment is het gebouw in gebruik als metaalwarenfabriek.

De gemeente heeft gekeken naar mogelijkheden tot herbestemming maar dat wilde niet echt van de grond komen. Gedacht werd aan een architectenbureau. De hoge kosten voor de verbouw is de reden waarom het niet wil lukken. Elders in de gemeente staan melkfabriekjes die wel met succes zijn herbestemd.

Bronnen:

R. Stenvert, e.a., *Monumenten in Nederland. Drenthe*, Zwolle 2001.

Gesprek met de heer R. Schrijvers van de gemeente Tynaarlo op 1 november 2007.



Herbestemming in Drenthe Watertoren te Meppel

De watertoren is gebouwd in 1883 naar een ontwerp in neorenaissance-vormen van architect H. Halbertsma. Bij een verbouwing in 1955 heeft men de toren wit geschilderd en de bekroning werd gewijzigd.

Begin 2004 werd de toren aangekocht door de gemeente Meppel, woningcorporatie Woonconcept en de stichting Het Drentse Landschap voor 120.000 euro met als doel het behoud van de toren. Inmiddels is een herbestemmingsplan gemaakt waarbij de toren als informatiecentrum voor de nog te bouwen wijk Nieuwveense Landen dienst zal doen. Daarnaast zijn een exploitatie als theehuis en een expositieruimte mogelijkheden voor een nieuwe functie van de toren. De verbouwing van de toren, met onder andere een circulaire trap aan de buitenzijde, moet uiteindelijk betaald worden met de opbrengsten van de nieuwe woonwijk.

Bronnen:

R. Stenvert, e.a., *Monumenten in Nederland. Drenthe*, Zwolle 2001.

[http://nl.wikipedia.org/wiki/Watertoren_\(Meppel\)](http://nl.wikipedia.org/wiki/Watertoren_(Meppel))

http://www.watertorens.nl/artman/publish/article_308.shtml

2. PROVINCIE DRENTHÉ

In een provincie waar rust en ruimte heerst is het ook goed wonen en werken. Dát moet het provinciebestuur van Drenthé hebben gedacht toen zij Marketing Drenthé de opdracht gaf de campagne *Da's nou Drenthé!* de komende vier jaar te verbreden.¹⁴ Naast recreatie en toerisme zullen wonen en werken gepromoot worden.¹⁵ De beleving van het landschap, de rust en de ruimte, zijn de kwaliteiten die Drenthé naar de rest van Nederland uitdraagt en die een belangrijk uitgangspunt vormen voor en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Wil men die kwaliteiten kunnen blijven uitdragen dan zal bij een, door de campagne beoogde, toename van de vestiging van inwoners en bedrijven zeer zorgvuldig met de beschikbare ruimte omgegaan moeten worden: spaarzaam gebruik van nieuwe ruimte (*De Nieuwe kaart van Nederland*) en herbestemming van de reeds bebouwde omgeving (*De Oude Kaart van Nederland*). Herbestemming is een duurzame, flexibele manier om in te spelen op de veranderende eisen die de samenleving aan de omgeving stelt. Aan dat laatste beoogt dit onderzoek een belangrijke aanzet en bijdrage te leveren door leegstand te inventariseren en in kaart te brengen (een momentopname) met als doel het stimuleren van en het anticiperen op de herbestemming.

De provincie Drenthé is, met 483.173 inwoners en een oppervlak van 2642 km², één van de dunst bevolkte provincies van Nederland.¹⁶ Drenthé is van oorsprong een landbouwprovincie en hoewel het gebied, met name in de laatste twee eeuwen, een aantal ingrijpende ontwikkelingen doormaakte, heeft het zijn landelijke karakter weten te behouden. Veen en turfwinning hebben voor een deel het gezicht van het landschap bepaald. De ontwikkelingen die verder belangrijk zijn geweest voor de ruimtelijke veranderingen in Drenthé zijn voor een groot deel gerelateerd aan de landbouw. De aardappelmeelindustrie, de zuivelindustrie en de exportslachterijen zijn daar voorbeelden van. Inmiddels heeft de agrarische bedrijfsvoering een schaalvergroting achter de rug die tot gevolg heeft gehad dat een grote hoeveelheid van dit industrieel erfgoed is verdwenen. Er ontstaan nieuwe typen boerderijen, zoals vrijstaande woonhuizen met een of meer grote schuren. De kleinere boerderijen die geen agrarische functie meer hebben, worden benut als woonhuis. De groei van de dienstensector uit zich in de toename van de bedrijventerreinen bij de steden en de grotere dorpen. In het zuidoosten van de provincie wordt glastuinbouw aangetroffen.

In Drenthé is leegstand geen op zichzelf staand onderwerp dat speciale aandacht krijgt. De meeste leegstand wordt door overheden, vastgoedmakelaars en belangenorganisaties ervaren als frictieleegstand. Het vrijgekomen gebouw of terrein is binnen afzienbare tijd weer ingevuld. Hierbij moet aangemerkt worden dat sloop een niet onbelangrijk onderdeel vormt bij de herbestemming. Langdurige leegstand is marginaal en veelal is er voor de cultuurhistorische gebouwen wel een nieuwe bestemming. Ook van toekomstige leegstand wordt verwacht dat de invulling niet lang op zich zal laten wachten. Bovenstaande geeft aan dat de weergave van objecten op *De Oude Kaart*

¹⁴ <http://www.drenthe.nl/actueel>

¹⁵ Zie het promotiecampagneboekje *Da's nou Drenthé* van Marketing Drenthé, <http://www.marketingdrenthe.nl>

¹⁶ <http://www.wikipedia.nl> [bezoekt op 6 december 2007]

van *Nederland* geen grote dichtheid vertoont.¹⁷ Hierbij moet de kanttekening geplaatst worden dat het geen volledigheid weergeeft omdat concrete informatie over leegstand niet altijd bekend of beschikbaar is.

2.1 Methode

Het onderzoek *De Oude Kaart van Nederland* is in Drenthe in de maanden oktober tot en met december 2007 door één onderzoeker uitgevoerd. Overleg met de onderzoekers van de provincies Groningen en Friesland over de werkwijze vond plaats via de regionale welstandsorganisatie Drents Plateau te Assen. Voor een eerste aanzet werd in Drenthe gebruik gemaakt van het netwerk van Drents Plateau. Via een brief met informatie over het onderzoek werden overheden en belangenorganisaties ingelicht. Vervolgens werd met elk van hen telefonisch contact opgenomen om te informeren naar gegevens over leegstand en het maken van afspraken voor interviews. Alle 12 gemeenten en de Provincie zijn benaderd. Daarnaast werd de medewerking gevraagd van 6 belangenorganisaties, 1 architectenbureau, 1 stedenbouwkundig adviesbureau, 3 vastgoedmakelaars, 2 wooncorporaties en 4 vastgoedeigenaren.

In totaal zijn op verschillende wijzen 23 interviews gevoerd. Voor het overgrote deel is, wegens tijdsdruk, gekozen voor gesprekken per telefoon of door beantwoording van vragen via een vragenlijst. In totaal hebben 7 persoonlijke interviews plaatsgevonden, min of meer evenredig verdeeld over de verschillende instanties en het werkveld van de respondenten.¹⁸

Een aantal instanties is voor gegevens benaderd door de onderzoeker van de provincie Groningen. Bij het bisdom, de Protestantse Kerk in Nederland, het Waterschap en Staatsbosbeheer gaat het om regionale spreiding van het beheersgebied en daarom is gekozen om deze instanties in te delen en te benaderen op vestigingsplaats.

Speciaal is aandacht besteed aan het voormalig kolonie- en detentiedorp Veenhuizen waar momenteel, na een lange periode van leegstand van utilitaire gebouwen, een grootscheepse renovatie en herbesteding plaatsvindt.

2.2 Beschikbaarheid gegevens

In Drenthe is geen compleet overzicht met gegevens over leegstand beschikbaar. Deze inventarisatie begon dan ook met een zoektocht naar beschikbare gegevens over leegstaande panden of terreinen bij verschillende instanties. Structurele leegstand is bekend bij de mensen die er in hun werk mee te maken hebben of krijgen. Het gaat niet om grote aantallen. Óf dit representatief is voor de conclusie dat structurele leegstand van onroerend goed in de provincie Drenthe betrekkelijk weinig voorkomt, blijft de vraag. Bij de gemeenten is de beschikbaarheid van gegevens over leegstand een kwestie van wat direct bekend is bij ambtenaren. In de meeste gevallen is leegstand van onroerend goed bekend wanneer plannen tot herbesteding gemaakt worden. Geen van de gemeenten heeft recentelijk een inventarisatie van structurele leegstand

¹⁷ <http://www.oudekaartnederland.nl>

¹⁸ Zie bijlage 3 voor een overzicht van benaderde en geïnterviewde instanties en personen.

uitgevoerd. De gemeente Assen is de enige gemeente die op dit moment bezig is met een inventarisatie van het eigen vastgoed en het gebruik ervan.¹⁹

Belangenorganisaties geven aan geen algemene actuele gegevens beschikbaar te hebben. Zij treffen leegstand in het werkveld aan maar zijn vaak niet op de hoogte van de actuele stand van zaken omtrent de duur van de leegstand of het stadium waarin eventuele plannen zich bevinden. Recent hebben de Stichting Natuur en Milieu en de Provinciale Milieufederaties een onderzoek gepresenteerd naar leegstand op bedrijventerreinen.²⁰ Ook Milieudefensie heeft een rapport laten schrijven over de leegstand op bedrijventerreinen waarin ook gekeken wordt naar de leegstand van kantoren.²¹ Belangenorganisaties die onroerend goed bezitten, kennen volgens dit onderzoek geen leegstand.

Vastgoedeigenaren zijn of niet toeschietelijk in het prijsgeven van informatie omtrent hun vastgoed of ze geven aan actief beleid te voeren op efficiënt gebruik. Het contact met deze instanties levert geen directe gegevens over langdurige leegstand op. Makelaars in vastgoed hebben de gegevens over de leegstand die ze zelf in hun portefeuille hebben direct beschikbaar.

Wanneer er gegevens bekend zijn over langdurige leegstand, wordt vaak als eerste het *type* gebouw genoemd. De *periode* van leegstand en het *adres* worden vervolgens snel achterhaald. Beschikbaar zijn ook de plannen die er geweest zijn of die er op dat moment liggen. Het aantal vierkante meters is meestal onduidelijk.

Dit onderzoek was voor de weergave van leegstandgegevens op *De Oude Kaart van Nederland* voor de provincie Drenthe afhankelijk van de toevallige kennis van respondenten over leegstand in zijn of haar werkgebied. Er is geen feitelijke inventarisatie van leegstand voorhanden. De beschikbaarheid van gegevens en kennis van de leegstand zit verspreid bij verschillende mensen. Of er werkelijk, afgezien van de objecten op *De Oude Kaart*, een verdere aanwezigheid van langdurige leegstand is laat zich eerlijkheidshalve met deze inventarisatie ook niet duiden.

2.3 Beleid

Hoewel leegstand zonder herbestemming door de meeste respondenten als negatief wordt ervaren, is er weinig tot geen concreet afgestemd beleid aangetroffen. Leegstand van een ongebruikt pand of terrein wordt in het algemeen als een probleem gezien. In de provincie Drenthe gaat dat niet helemaal op. Beleid wordt reactief ingezet wanneer er een status van leegstand is of wanneer leegstand op termijn zich aandient. Ook al staat een pand of terrein langer leeg, ook dan wordt het als marginaal aangeduid. De in dit onderzoek gehanteerde termijn van twee jaar voor de definitie van structurele leegstand schaarst men in de provincie Drenthe nog onder frictieleegstand omdat veel onroerend goed uiteindelijk wel weer een (tijdelijke) bestemming krijgt en het aantal moeilijk te herbestemmen objecten gering is.

¹⁹ Interview gemeente Assen, 15 november 2007. De inventarisatie omvat het in beeld brengen van het vastgoed dat in gemeentelijk bezit is. Ten tijde van de inventarisatie van *De Oude Kaart van Nederland* bevond de inventarisatie in Assen zich nog in de beginfase.

²⁰ Stichting Natuur en Milieu en de Provinciale Milieufederaties, *Zuinig op Ruimte? Een provinciale vergelijking van bedrijventerreinen*, Utrecht 2007.

²¹ Dagblad van het Noorden, 'Nieuwe bedrijventerreinen verpauperen', 30 november 2007. Zie voor het volledige rapport van het adviesbureau STOGO voor Milieufederatie, *Voor wie ontwikkelen we nog bedrijventerreinen*, 2007: www.milieudefensie.nl/ruimte/publicaties. [bezoekt op 10 december 2007]

De Provincie heeft geen vastgoed en kent geen leegstand. De Provincie heeft geen directe bemoeienis met leegstand. De gemeenten zijn autonoom in hun beleid op leegstand en herbestemming. De Provincie geeft, indien nodig en mogelijk, ondersteuning in de vorm van subsidie.²²

Een beleid dat in Drenthe wel wordt toegepast, is de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling.²³ De regeling maakt het mogelijk dat in ruil voor het afbreken en opruimen van vrijkomende agrarische gebouwen het recht op een woonhuis op dezelfde plaats of in een dorpsuitbreiding ontstaat. Er verdwijnt zo overbodig geworden bouwmassa in het landelijk gebied, mede ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De kosten voor sloop worden opgebracht door de opbrengst van de uitgifte van de nieuwe bouwrijpe kavels.

Het beleid ten aanzien van beheer, leegstand en herbestemming wordt door lagere overheden in principe gezien als een verantwoordelijkheid van de particuliere markt. De vastgoedeigenaren dragen verantwoordelijkheid voor hun bezit.²⁴ De overheid is in een aantal opzichten de voorwaardescheppende factor. Waar nodig kunnen publiekrechtelijke instrumenten ingezet worden: bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn vastgelegd in de bestemmingsplannen. Sturing vindt plaats door aanwijzing van gemeentelijke monumenten of door objecten op te nemen in de lijsten van 'beeldbepalende objecten/panden' in de welstandsnota. Verder is het mogelijk te anticiperen door te netwerken of te lobbyen en eventueel door financieel te ondersteunen of te stimuleren. In sommige gevallen kan leegstand langdurig worden door een trage planvorming, financiële problemen of sanering van grotere projecten voor (her)bestemming. Voorbeelden hiervan zijn theater De Kolk en Kloosterveste in Assen.

Een beleid op leegstand en herbestemming is niet alleen afhankelijk van een financiële investering maar staat of valt met het initiatief om herbestemming in een vroeg stadium te willen. Om leegstand, verpaupering en kraak tegen te gaan, worden panden en terreinen voor een periode verhuurd of in tijdelijk gebruik gegeven. In de provincie Drenthe bijvoorbeeld, past de gemeente Assen een anti-kraak beleid toe.²⁵ Tijdelijke verhuur moet verpaupering voorkomen.

De vastgoedorganisaties en de belangenorganisaties kennen ook geen structurele leegstand van betekenis. In de meeste gevallen van leegstand worden ook hier op korte termijn plannen gemaakt voor herbestemming of sloop.

De regionale monumentenzorg komt in aanraking met leegstand wanneer het initiatief voor ingrijpen is genomen. Het beleid bestaat uit het meedenken en -doen om leegstand te voorkomen. Daarnaast is het opheffen van leegstand een doel door het ontwikkelen van herbestemmingsprojecten. Er worden veel uren gestoken in de planontwikkeling, want geld is vaak niet voorhanden, de financiële investering komt van derden. Partijen waarmee wordt samengewerkt zijn veelal de plaatselijke overheid in combinatie met de Provincie, het Rijk en soms, de Europese Unie. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de projecten in Veenhuizen. Verder zijn particuliere stichtingen voor behoud van erfgoed, als de Bond Heemschut, Stichting Drents Monument en Stichting Het Drentse Landschap, partner bij de ontwikkeling tot herbestemming.

²² Interview Provincie Drenthe, 20 november 2007.

²³ <http://www.drenthe.nl/wonen/pdf/ruimtevoorruimte06012501.pdf>

²⁴ Gemeenten zijn ook vastgoedeigenaar.

²⁵ In de gemeente Assen loopt op dit moment een inventarisatie van het eigen vastgoed.



Leegstand in Drenthe *Theater De Kolk te Assen*

Op de huidige plek van 'Theater De Kolk' stond vanaf 1851 *Het Concerthuis*. In 1967 werd het door de gemeente Assen aangekocht en verbouwd. Het kreeg toen de naam *Theater De Kolk*. In 1992 werd de functie van bioscoop toegevoegd. Vanaf 2000 kwamen berichten dat *Theater De Kolk* gesloopt zou gaan worden om plaats te maken voor een nieuw theater. Op 31 januari 2006 sloot het theater wegens haar slechte staat de deuren, het pand staat sindsdien leeg.

Aan de kop van de Vaart gaan de gemeente Assen en de SWA een Cultureel Kwartier bouwen waarvoor de ontwikkelingen zich in een voorbereidende fase bevinden. Inmiddels zijn drie van de zes aangemelde architecten en aannemercombinaties geselecteerd en uitgenodigd om in te schrijven op het ontwerpen en bouwen van het Cultureel Kwartier. Dit zijn De Zwarte Hond en BAM utiliteitsbouw, Architectuurstudio Herman Hertzberger en Heijmans Vastgoed en Kraaijvanger Urbis met Trebbe Bouw. Naast een culturele invulling van theater, bibliotheek en bioscoop krijgen woningen, horeca en een ondergrondse parkeergarage een plek.

Verwacht wordt dat de bouw in 2008 kan starten waarna het nieuwe theater in 2010 haar deuren eindelijk kan openen.

Bronnen:

<http://www.encyclopediedrenthe.nl>

<http://www.assen.nl>

<http://www.bioscoopgeschiedenis.nl>

<http://www.ondernemersbelang.nl/drenthe/>



Herbestemming in Drenthe Voormalig kolonie- en detentiedorp Veenhuizen

Als voorbeeld van herbestemming van cultureel en industrieel erfgoed moet Veenhuizen genoemd worden. Het omvangrijke Belvédère-project wordt onder andere door het Rijk gesubsidieerd. Herbestemming van het gehele project wordt gezocht in zaken die gerelateerd zijn aan zorg, cultuur, landbouw en toerisme. Verder moeten andere investeerders en initiatiefnemers een verbinding aangaan met het gebied en op die manier een bijdrage leveren aan de ontwikkeling. Naast de renovatie van het ambachtscluster wordt op dit moment het hospitaalcomplex gerenoveerd en krijgen de panden *Vertrouw op God* (1893), *Bitter en Zoet* (voormalige apotheek), *Toewijding* en *Plichtgevoel* (dienstwoningen) opnieuw een zorgfunctie. Het complex wordt een hotel voor toeristen. Het oude hospitaal en quarantainegebouw krijgen een functie als herstelcentrum en gezondheidsacademie. De ziekenzalen worden omgebouwd tot twaalf appartementen voor gasten die zorg nodig hebben. Verder komen er vijftien hotelkamers en een restaurant met een exclusieve kaart.

Bronnen:

R. Stenvert, e.a., *Monumenten in Nederland. Drenthe*, Zwolle 2001.

R. de Jong, 'Hospitaalcomplex wordt hotel met zorgfunctie. Vervallen gebouwen in Veenhuizen opgeknapt', in: *Dagblad van het Noorden*, 20 november 2007.

A. Naber, 'Ruimte voor goede ideeën!', folder campagne *Zuinig op ruimte* van De Provinciale Milieufederatie, februari 2007.

Stichting Dorp en Bedrijf Fryslân (DBF) is werkzaam in Noord-Nederland. De stichting werkt op projectbasis aan het versterken van de leefbaarheid en de economische ontwikkeling van het platteland en concentreert zich vooral op bedrijfsontwikkeling. Men probeert juist leegstand van bedrijfsgebouwen te voorkomen door deze gebouwen te kopen, op te knappen of te restaureren en voor een redelijke huur beschikbaar te stellen aan bij voorkeur startende ondernemers. Het gaat daarbij om relatief kleine projecten die op het eerste gezicht kwetsbaar zijn maar waar kansen tot een nieuw leven wel degelijk aanwezig blijken te zijn.²⁶ De Stichting DBF heeft in Drenthe drie projecten herbestemd waaronder de voormalige turfstrooiselfabriek in Erica.

2.4 Leegstand

Uit de geringe opbrengst van het aantal objecten op *De Oude Kaart van Nederland* kan een aantal zaken worden afgeleid. Met een dertigtal objecten is Drenthe, vergeleken met de rest van Nederland, een provincie met een geringe leegstand. Hierbij moet de kanttekening geplaatst worden dat het geen volledigheid weergeeft omdat concrete informatie over leegstand niet altijd bekend of beschikbaar is.

Uit de gesprekken met gemeenten, vastgoedeigenaren en belangenorganisaties blijkt dat het thema 'leegstand van onroerend goed' niet leeft. Leegstand speelt een beperkte rol in de urgentiebeleving. Een reden hiervoor zou kunnen liggen in de druk op de ruimte, die in Drenthe, in tegenstelling tot andere en zeker de dichtbevolkte provincies, in mindere mate wordt gevoeld. Verder kan de conclusie getrokken worden dat er ook werkelijk (bijna) geen langdurige leegstand is. Uit interviews is gebleken dat sloop een wezenlijk deel uitmaakt van het proces van leegstand en herbestemming. Hieruit is een wezenlijke conclusie te trekken, namelijk dat leegstand geen kans krijgt gevoeld te worden.

Over het geheel genomen speelt leegstand, en dan met name de structurele, dus langdurige, leegstand in de provincie Drenthe een marginale rol. Van de objecten die op *De Oude Kaart* staan en waar geen concrete plannen voor zijn, staan er vier 10 jaar of langer leeg. Dit zijn de gasbol en de Danlonfabriek in Emmen, de voormalige zuivelfabriek in Exloo en de aardappelmeelfabriek te Coevorden. Verwachte langdurige leegstand van gebouwen of terreinen met functieverlies binnen 10 jaar in Drenthe is een vraag die moeilijk te beantwoorden is. Dit onderzoek heeft om deze redenen weinig resultaten opgeleverd. Voor de meeste leegstaande objecten en terreinen zijn uiteindelijk plannen, hetzij herbestemming, hetzij sloop en nieuwbouw.

Leegstand kan een bewustwording op gang brengen. Het positieve van leegstand kan zijn dat gebouwen of terreinen in originele staat blijven en er dus weinig verlies van cultuurhistorische waarden is. Het gegroeide karakter, met name van pand mét omgeving, toont dan soms juist door de rust zijn bedaagde leeftijd. Maar door verval daalt de waarde, "het ziet er niet uit" en teloorgang treedt in. Uiteindelijk wordt een gebouw gesloopt en een concreet deel van de cultuurhistorie is verloren gegaan. Tevens wordt leegstand, verval en sloop als een bedreiging en een belasting voor het milieu gezien.²⁷ Er gaan oude materialen verloren en voor herbouw worden weer nieuwe materialen gebruikt. Bij herbestemming is meestal sprake van verandering waardoor bijna altijd

²⁶ Interview van Peter Karstkarel met Stichting DBF.

²⁷ Interview Milieufederatie Drenthe, 30 oktober 2007.

bepaalde karaktertrekken verloren gaan of de zichtbaarheid van de oude functionaliteit verdwijnt. Vaak wordt de betekenis van een gebouw of terrein meer ééndimensionaal omdat er wordt gekozen voor een bepaalde betekenis of periode waarbij de rest wordt weggepoetst.²⁸ De bewustwording hierover draagt bij tot nadenken en tot het ondernemen van actie. Meer aandacht is er voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en complexen die leegstaan. Gemeenten en belangenorganisaties streven naar herbestemming maar omdat een nieuwe functie lastiger is te realiseren en het aanpassingsproces vaak moeizamer verloopt, is de dreiging van verlies erg groot. Leegstand van industrieel erfgoed komt het meest voor. Hoewel de gemeenten wel de intentie tot behoud hebben, gaat men volgens dit onderzoek niet actief op zoek naar nieuwe functies voor oude bedrijfsgebouwen en terreinen. Als reden voor deze passieve houding wordt opgegeven dat men gewoonweg de mogelijkheden niet heeft om ze te herbestemmen. Omdat sturen op behoud erg moeilijk is, spreekt men de hoop uit dat er een investeerder komt die de waarde van behoud en herbestemming van een complex voor de omgeving inziet.

2.5 Herbestemming

Hoewel een duidelijke actieve houding richting langdurige leegstand ontbreekt staan overheid en instanties niet afwijzend tegenover herbestemming. Wanneer zich een (financiële) investeerder aandient en initiatieven toont die tot herbestemming kunnen leiden, zijn andere partijen bereid tot samenwerking. Herbestemming is geen onmogelijke opgave en in veel gevallen lukt het om een nieuwe functie te vinden.

Gemeenten houden zich vaak pas bezig met herbestemming wanneer zij door particulieren of woningbouwcorporaties benaderd worden. Enkele gemeenten proberen een zinvolle bestemming voor gebouwen, complexen of terreinen te vinden wanneer het hun eigen onroerend goed betreft. Beleid dat er op gericht is de herbestemming van incurant geworden vastgoed aan te pakken, ontbreekt echter. Tevens zijn er weinig middelen bij gemeenten beschikbaar die herbestemming kunnen stimuleren. Herbestemmingen worden daarom ad-hoc ondersteund door gemeenten, het initiatief ligt over het algemeen bij particulieren en marktpartijen (voornamelijk projectontwikkelaars). Een gebouwencomplex kan door zijn complexiteit wel erg moeilijk te herbestemmen zijn, zoals aardappelmeelfabriek *De Centrale* in Coevorden, die al zo'n 40 jaar leeg staat. De gemeente wil het gebouw behouden maar tot nu toe is herbestemmen niet gelukt. Het wachten is op een investeerder die risico durft te nemen. Maar waar niet geanticipeerd wordt op leegstand en een afwachtende houding gemeengoed is, ligt sloop op de loer.

Wanneer een gebouw in handen komt van de markt wil dat nog niet zeggen dat sloop volgt. Een enkele woningcorporatie is actief in het herbestemmen van bestaande panden. Samenwerking van gemeenten met woningcorporaties heeft een gunstige invloed op herbestemming. Daarnaast zijn in Drenthe architectenbureaus actief als het gaat om bewust omgaan met de ruimte. Zij ontwikkelen ideeën over duurzaamheid en herbestemming. Een mooi voorbeeld is de huisvesting van een architectenbureau in een voormalige landbouwbank in Beilen.

De intentie van enkele gemeenten om een inventarisatie van wederopbouwarchitectuur te maken, is een manier om meer zicht te krijgen op de karakteristieke waarde. Het kan tevens de

²⁸ Interviews Drents Plateau

bewustwording tot behoud en herbestemming stimuleren. Nu zijn gemeenten vaak onvoldoende op de hoogte van de waarde van gebouwen. Hierdoor genieten karakteristieke bouwwerken onvoldoende bescherming. Gemeenten kunnen beeldbepalende gebouwen opnemen in het bestemmingsplan als karakteristieke bouwwerken. Wanneer de waarde en waardering van beeldbepalende gebouwen en hun ruimtelijke omgeving door gemeenten geïnventariseerd wordt, kan dit worden meegenomen in de ontwikkelingsplannen.

Herbestemming van boerderijen komt in Drenthe het meeste voor. Deze zijn, afhankelijk van de ligging en grootte, betrekkelijk eenvoudig te herbestemmen als woonhuis. Daarnaast wordt herbestemming van industrieel erfgoed, hoewel niet eenvoudig, toch ook vaak aangehaald door respondenten. Het herbestemmingproject dat gaande is in voormalig koloniedorp Veenhuizen wordt meerdere keren genoemd als voorbeeld van langdurige leegstand en herbestemming.

2.6 Ruimtelijke trends

'De toekomst is fundamenteel onzeker. Toch moeten er nu al belangrijke keuzen worden gemaakt die tot in de verre toekomst doorwerken. Dergelijke strategische keuzen vragen om een combinatie van forecasting (het voorspellen van de toekomst) en backcasting (het ontwerpen van toekomstbeelden en het verkennen van wegen om deze te realiseren). Het gaat daarbij om het verkennen van mogelijke en van wenselijke trendbreuken. Een toekomstgericht ruimtelijk-economisch beleid houdt rekening met de mogelijkheid van trendbreuken en schept voorwaarden voor het optreden van maatschappelijk gewenste trendbreuken.'²⁹

Naast een inventarisatie van langdurige leegstand is het doel van dit onderzoek het naar boven halen van trends die zich afspelen in de provincie Drenthe met betrekking tot de omgang met de beschikbare ruimte. Een trend kan kortweg worden aangeduid als een beweging of een verandering: uitgebreider komt het neer op een richting waarin een verschijnsel zich ontwikkelt. Een opvallende verandering in de provincie Drenthe is de schaalvergroting in de landbouw. Wil een agrariër zich economisch gezien kunnen handhaven dan moet hij zijn bedrijf uitbreiden en vergroten. Dit heeft consequenties voor zowel de vorm van zijn boerderij als het ruimtegebruik. Het effect is dat het platteland er heel anders uit komt te zien. Deze schaalvergroting heeft ook gevolgen voor de boeren die het niet zien zitten om hun bedrijf uit te breiden, zij stoppen met het boerenbedrijf waardoor de boerderij zijn agrarische functie verliest en woonboerderij wordt. In de twintigste eeuw verloor de overgrote meerderheid van aan de landbouw gerelateerde industrieën haar functie. Veel gebouwen werden overbodig en gesloopt. Op dit moment is een (lichte) trend om het overgebleven industrieel erfgoed te behouden.

In Drenthe wordt wel de urgentie van de druk op de ruimte om natuur en landschap te behouden gevoeld als het gaat om nieuwe bedrijventerreinen en woonwijken. Geïnterviewden geven aan dat de bouw van nieuwe bedrijventerreinen en kantoorgebouwen voor de markt, en de leegstand van oude bedrijventerreinen in het licht van de bevolkingskrimp die voorspeld wordt, vragen om actie. Niet alleen de afname van de bevolking maar ook andere demografische ontwikkelingen,

²⁹ Citaat: <http://www.ser.nl/nl/publicaties/adviezen/1990-1999/1999/b18120.aspx>

milieuaspecten en klimaatverandering zullen in de toekomst aanpassingen vergen in het ruimtegebruik.

Vanwege de stop op de uitbreiding moeten in dorpen eerst de beschikbare ruimtes binnen de dorpsranden opgevuld worden. In en rond centra van dorpen wordt in veel gevallen gekozen voor efficiënt grondgebruik wat leidt tot de bouw van appartementencomplexen met winkelruimte op de begane grond. Zo op het eerste gezicht lijkt er een overschot aan winkelruimte te ontstaan.

De huidige ontkerkelijking en samenwerking van kerken (met name binnen de Protestantse Kerk Nederland) is een trend die consequenties zal hebben voor (het gebruik van) de kerkgebouwen in de provincie.

Wanneer trends die een claim op ruimtegebruik leggen, zichtbaar gemaakt zijn, kan vroegtijdig geanticipeerd worden en zullen de gevolgen van leegstand en functieverlies beperkt blijven.

Daarnaast zal zowel binnenstedelijk als in de buitengebieden het gebruik van ruimte efficiënt en duurzaam moeten zijn, waarbij een combinatie van functies, of wel meervoudig ruimtegebruik een vorm is van actief anticiperen op veranderingen.

2.6.1 Agrarische trends

Door de schaalvergroting in de landbouwsector hebben veel boerderijen hun agrarische functie verloren. Kleine boerderijen krijgen voor een groot deel een volledige woonbestemming. De ligging van de boerderijen speelt een grote rol bij de mogelijkheden voor een nieuw gebruik. De boerderijen die zich op een niet al te grote afstand van kernen bevinden, zijn relatief goed te herbestemmen. Soms wordt er een kantoor of bedrijf in gevestigd. Hoe verder van de bebouwde omgeving hoe moeilijker het wordt. In het zuidoosten van de provincie, in de veenkoloniale gebieden gaat herbestemming van de grotere boerderijen moeizamer.³⁰ Sowieso is onderhoud van deze boerderijen geen sinecure en door achterstallig onderhoud gaat verpaupering snel. De gemeente Emmen geeft aan zich zorgen te maken over de achteruitgang van deze lintvormige gebieden met hun ensemble van boerderijen die belangrijke cultuurhistorische kenmerken van dit gebied vertegenwoordigen. Met name in Roswinkel en de streek tussen Schoonebeek en Nieuw-Schoonebeek zullen uiteindelijk boerderijen verdwijnen. Om dit te voorkomen zou de rijksoverheid deze gebieden een vorm van ondersteuning moeten bieden.³¹

In de gemeente Borger-Odoorn zijn twee boerderijen succesvol herbestemd. Beide boerderijen zijn rijksmonument. *Villa Flora* in Nieuw-Buinen is nu een dagbesteding en logeerboerderij voor volwassenen en kinderen met psychiatrische of psychosociale problemen. De boerderij in Valthermond is omgevormd tot muziekboerderij waar concerten worden gegeven.

De vrijgekomen bijgebouwen, zoals schuren en loodsen, zijn naar gelang de afgelegen ligging, moeilijker te herbestemmen. In veel gevallen dienen ze nog als opslag, maar wanneer functieverval optreedt zullen ze vrijkomen en niet te herbestemmen zijn, doordat dat er praktisch geen functie te bedenken valt voor een schuur op de afgelegen plek. Met het verdwijnen van de agrarische functie verdwijnt ook de bij de boerderij behorende erfinrichting. Hoe zwaarder het programma voor een nieuwe functie, hoe sterker de transformatie van het erf.

³⁰ Interview gemeente Borger-Odoorn op 31 oktober 2007.

³¹ Gesprek gemeente Emmen op 11 december 2007.



Leegstand in Drenthe

Aardappelmeelfabriek te Coevorden

In 1908 werd aan de Gramsbergerstraat de coöperatieve aardappelmeelfabriek *De Centrale* gevestigd aan het Coevorden-Vechtkanaal. De fabrieksgebouwen werden ontworpen door de gebroeders Wierenga, architecten uit Coevorden. In 1944 werd de voorgevel getroffen door een bombardement van de geallieerden waarbij drie arbeiders omkwamen. Na de oorlog werd dit deel van de fabriek weer opgebouwd en een gedenksteen in de voorgevel herinnert aan de slachtoffers. In 1964 verloor de fabriek zijn functie en sindsdien staat het, nu 43 jaar, leeg. Door verval is het een ruïne geworden. In 1996 werd de schoorsteen deels gesloopt.

De gemeente heeft als insteek dat het behouden moet blijven. Het ligt dicht bij het stadscentrum en enige tijd geleden is er een initiatief geweest van een particulier die plannen had voor verbouw tot gebouwencomplex met appartementen. De plannen zijn niet doorggegaan omdat het financieel niet haalbaar bleek.

Inmiddels zijn er weer plannen in de maak, maar vanwege het prille stadium worden hierover nog geen concrete mededelingen gedaan.

Bronnen:

<http://www.railtrash.fotopic.net/p13006411.html>

<http://www.skyscrapercity.com>

R. Stenvert, e.a., Monumenten in Nederland. Drenthe, Zwolle 2001.



Herbestemming in Drenthe *Villa Flora* te Nieuw-Buinen

De meest opvallende boerderij van Nieuw-Buinen is een monument, gebouwd in 1877-79, ten tijde van de verval van dit gebied, in opdracht van de zoon van glasfabrikant J.C.A Thöne. De boerderij ontleent haar naam aan een gietijzeren beeld in de voorgevel van de godin van de lente, Flora. De boerderij werd in 2000 gerestaureerd. Het bestaat uit een wit gepleisterd voorhuis en een achterliggende schuur.

Voor boerderijen van dit formaat is herbestemming niet gemakkelijk. Vaak wordt bij een nieuwe functie gedacht aan (een combinatie van) sectoren als de zorg, recreatie, horeca, toerisme. *Villa Flora* doet nu dienst als (logeer)opvang en dagbesteding voor volwassenen en kinderen met psychiatrische of psychosociale problemen en is een van de locaties van *ADHD-noord*.

Bronnen:

R. Stenvert, e.a., *Monumenten in Nederland. Drenthe*, Zwolle 2001.

Interview met loco-burgemeester en wethouder van de gemeente Borger-Odoorn, de heer J. Bruintjes op 31 oktober 2007

<http://www.adhdnoord.nl>

<http://www.encyclopediedrenthe.nl>

Toegankelijkheid en parkeereisen wegen zwaar bij een herbestemming tot zorgboerderij of appartementencomplex. De inrichting van het erf bepaalt in dat opzicht voor een groot deel het karakterverlies, meer dan het ge- of verbouwde object.³²

De trend in de landbouwsector is niet de leegstand van boerderijen maar het verander(en)de gebruik van boerderijen met als gevolg het verlies van cultuurhistorische kenmerken.

2.6.2 Industrie en nijverheid

In Drenthe is een toenemende aandacht voor hergebruik en herstructurering waar te nemen. Dat geldt overigens niet alleen voor langdurige leegstand. Er is langzamerhand een groeiende waardering voor oude bedrijfsgebouwen. Daardoor nemen kansen voor hergebruik toe. Deze ontwikkeling wordt mede gevoed doordat uitbreiden van dorpen en steden steeds kritischer ligt.³³ Landbouwbanken, melkfabrieken, turfstrooiselfabrieken, graanopslag en drogerijen, gasfabrieken en voor een deel de aardappelmeelfabrieken, behoren inmiddels tot industrieel erfgoed dat de oorspronkelijke functie heeft verloren. Helaas zijn al veel van deze gebouwen verloren gegaan door sloop. Deze gebouwen zijn voor specifieke doeleinden gebouwd waardoor hergebruik en herbestemming moeilijk is. Langzamerhand ontstaat het besef dat de meeste gebouwen na functieverlies toch voor iets anders te gebruiken zijn en kan toenemend hergebruik van cultuurhistorische industriële gebouwen als een (nu nog lichte) trend in Drenthe worden gezien. Hiervan is een aantal voorbeelden te noemen. De al eerder genoemde turfstrooiselfabriek in Erica is er een van. Melkfabriek *De Venen* in Kolderveen wordt momenteel gebruikt door een kunstenaarscollectief. Het behoud van de zuivelfabriek is inmiddels zeker gesteld. Het complex is overgenomen door de stichting BOEi, de Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed. Hierdoor kan de kunstzinnige functie van het gebouw worden voortgezet en uitgebreid. Waar vroeger melk werd verwerkt zijn nu diverse woon- en werkateliers en een expositieruimte met de naam *De Kaashal* ingericht.³⁴ In Meppel wordt de oude gasfabriek (zonder monumentale status) na jaren leegstand behouden en herbestemd tot onder andere een architectenbureau. Het gebied heeft mede hierdoor een impuls gekregen waarbij zelfs besloten is om de naastliggende gedempte gracht weer open te graven. Inmiddels krijgt ook de watertoren met de waterkelders (eigendom gemeente en Woonconcept) een herbestemming. De toren gaat gebruikt worden voor exposities en als horecagelegenheid en infobureau voor de te ontwikkelen wijk *Nieuwveense Landen*.³⁵

De trend tot herbestemming staat nu nog in een schril contrast met de afwachtende houding van overheden die de oplossing aan de markt over laten. De beslissing tot herbestemming en een actieve houding in een zoektocht naar samenwerking vergroten de mogelijkheden voor een nieuwe functie. Hoe langer dit proces duurt des te groter de kans dat sloop als de enige oplossing wordt gezien en daarmee verdwijnt het resterende industrieel erfgoed.

Tijdelijk gebruik of herbestemming kan die dreiging enigszins afwenden maar een oplossing is het niet. Vaak zijn de functie en de manier waarop het gebouw of het terrein gebruikt wordt niet op elkaar afgestemd. Hier zou je kunnen spreken van 'geestelijke' leegstand: het gebouw verliest zijn

³² Interviews Drents Plateau.

³³ Interview Bügelhajema Adviseurs, 30 november 2007.

³⁴ Kabelkrant Drenthe, 4 december 2007, p. 109.

³⁵ Interview gemeente Meppel, 15 november 2007.

identiteit maar het staat niet leeg. Een voorbeeld hiervan is de melkfabriek in Dwingelo die dienst doet als opslagruimte voor een winkel.³⁶

In de trend van herbestemming van cultureel en industrieel erfgoed mag Veenhuizen niet ongenoemd blijven. Door de omvang van het project is een ontwikkelingsbureau geïnstalleerd die als een schakel tussen de verschillende partijen fungeert. Vooral in het begin was het een moeizaam proces. Met de doelstelling om van het verleden de toekomst te maken, werd geprobeerd economisch aantrekkelijke projecten aan te trekken om een vitale toekomst te garanderen. De vraag was alleen welke projecten of bedrijvigheid een bijdrage konden leveren en op welke manier een verbinding met het gebied zou kunnen worden bewerkstelligd. Al doende bleek dat herbestemming gezocht moest worden in zaken die gerelateerd zijn aan zorg, cultuur, landbouw en toerisme. Het belangrijkste aspect is de voorwaarde dat nieuwe initiatieven iets toevoegen aan het gebied.

Inmiddels zijn voor alle bedrijfsmatige gebouwen gegadigden in Veenhuizen gevonden. In wat voorheen het *Tweede Gesticht* was, huist tegenwoordig het *Landelijke Gevangenis*museum. In het directiehotel is een bedrijf gevestigd dat wereldwijd bladmuziek verkoopt voor muziekkorpsen. De ondernemers organiseren muziekconcerten in de kerken van het dorp. Een aantal bedrijfsmatige gebouwen krijgt een bestemming die gerelateerd is aan de voormalige functie. Zo wordt het voormalige hospitaal een hotel met een zorgfunctie. De oude timmerwerkplaats, die valt onder het ambachtscluster *De Werf*, gaat dienst doen als opleidingsplaats voor restauratiewerkzaamheden. Dit cluster gaat als 'Erfgoedcentrum' voor educatie en informatie van oude bouwtechnieken voor Monumentenzorg dienst doen. Bewoners die hun woning willen renoveren kunnen een beroep doen op de nieuwe timmerwerkplaats. Het *Verenigingsgebouw* bleef als café-theater-restaurant beschikbaar voor de inwoners van het dorp. Het uitgebreide *Maallustcomplex* staat er nu nog treurig bij maar ook hiervoor is een herbestemming als bierbrouwerij en kaasmakerij in zicht. De stoomkatoenspinnerij is gerestaureerd en is nu ingericht als *Erfgoedlogies Oud Bergveen*. Hoewel het schaalniveau verschilt van de meeste herbestemmingprojecten, is Veenhuizen toch een mooi voorbeeldproject van hoe door herbestemming gebouwen een tweede leven krijgen.

Leegstand op de oudere bedrijfsterreinen die dicht bij het centrum van de stad liggen, is een volgende trend. Soms gaat het om grotere terreinen met gebouwen die hun functie hebben verloren door maatschappelijke veranderingen waarna voor de gebouwen sloop volgt. Deze oude gebieden worden na verloop van tijd in de meeste gevallen herontwikkeld met een nieuw (woon-, winkel- en kantoren)programma in samenwerking met commerciële partijen. Industriële gebouwen hebben een hoge afschrijvingsfactor. Na ongeveer 30 jaar zijn ze verouderd. Men gaat over tot nieuwbouw, het bedrijf verplaatst de productie naar lagere-lonen-landen of het verhuist naar een nieuw bedrijventerrein. Zo verplaatst het bedrijf *Cordis* in Roden in de nabije toekomst de productie naar het buitenland. Wanneer er geen kans is op een mogelijke vorm van doorstart, komt dit grote terrein met bedrijfsgebouwen leeg te staan. Verwacht wordt dat het dan door de grootte van het terrein moeilijk te herbestemmen is.³⁷

³⁶ Interview Milieufederatie Drenthe, 30 oktober 2007.

³⁷ Interview gemeente Noordenveld, 19 november 2007.

Het is al eerder gezegd, in Drenthe wordt de leegstand van deze bedrijventerreinen niet als structurele leegstand maar meer als frictieleegstand gezien. Bij objecten met een gunstige (centrale) ligging komt er vroeg of laat een nieuwe bestemming. Een trend die zich in Drenthe in relatie tot leegstand van bedrijventerreinen en kantoorlocaties voltrekt, is de uitgifte en aanleg van nieuwe terreinen die groter is dan de totale verwachte vraag. Hierdoor dreigt een overschot aan bedrijventerreinen en daarmee een verdere toename van de leegstand en vroegtijdige veroudering van de bestaande terreinen. Hoewel het overschot in de plannen van Drenthe, in relatie tot de andere provincies, het laagst is, getuigt het van een onzuinig ruimtegebruik. Tevens zijn nieuwe terreinen eenzijdig qua gebruik en neemt functiemenging af.³⁸ Hierbij past wellicht de overweging dat gemeenten zouden moeten afstappen van hun onderlinge concurrentie-ijver, zij staan de bouw van bedrijfs- en kantoorgebouwen toe omdat bedrijven anders naar een andere gemeente gaan om zich te vestigen.³⁹ Afstemming is van belang want de vraag is wat de meerwaarde is van een bedrijventerrein in elke gemeente.

Herstructurering of revitalisatie van verouderde bedrijventerreinen in Drenthe is eveneens een trend. In vergelijking met andere provincies wordt in Drenthe het hoogste aandeel van de verouderde terreinen geherstructureerd. Naar verwachting is dit echter onvoldoende om een verdere toename van leegstand en veroudering tegen te gaan.⁴⁰ De oude bedrijventerreinen zitten in een neerwaartse spiraal en heel vaak ontbreekt het aan een visie of sturing. Een oplossing zou kunnen zijn dat een deel van het geld dat wordt verdiend met de nieuwe ruimte ten goede komt aan het oude gebied.⁴¹

Gemeenten revitaliseren bedrijventerreinen door bijvoorbeeld de bereikbaarheid te verbeteren en de bestrating en verlichting te moderniseren, om zo de aantrekking op beleggers te vergroten. Beleggers kopen de oude gebouwen op om ze te verbouwen tot bedrijfsverzamelgebouwen en ze daarna te verhuren. Daarnaast is er de mogelijkheid om de huurprijs lager te houden om kleinere bedrijfjes een kans te geven. Met de herstructurering verandert de functie van de gebouwen en het heeft een andere toeloop tot gevolg.⁴² Voorbeelden van herstructurering zijn *Bargermeer* in de gemeente Emmen en *De Holwert* in de gemeente Coevorden.

Hoewel het nog geen trend is, dreigt leegstand van winkels in Drenthe. Door een te grote bouwcapaciteit en het voor de vraag uit blijven bouwen, ontstaat een te groot winkelbestand. Projectontwikkelaars en gemeenten, die aan een overschot in beschikbaar bouwvolume bijdragen, werken zelf de leegstand van winkels in de hand. Veelal is dit winkelareaal gekoppeld aan appartementencomplexen in centra van dorpen en steden. Door te snel te bouwen ontstaat stedenbouwkundige scheefgroei en winkels komen op plaatsen die niet logisch gesitueerd zijn.⁴³ Daarnaast ontstaat een overbewinkeling die niet nodig is omdat de behoefte aan winkeloppervlakte goed is in te schatten. In de gemeente Noordenveld bijvoorbeeld, staan door overbewinkeling een

³⁸ Stichting Natuur en Milieu en de Provinciale Milieufederaties, *Zuinig op Ruimte? Een provinciale vergelijking van bedrijventerreinen*, Utrecht 2007.

³⁹ Interview vastgoedmakelaar Assen 29 oktober 2007.

⁴⁰ *Zuinig op Ruimte? Een provinciale vergelijking van bedrijventerreinen*, Utrecht 2007.

⁴¹ Interview Milieufederatie Drenthe, 30 oktober 2007.

⁴² Interview vastgoedmakelaar Assen, 29 oktober 2007.

⁴³ Interview architect, lid Provinciale Welstandscommissie en secretaris BNA Kring Drenthe, 22 november 2007.

tweetal winkelpanden in Roden langer dan twee jaar leeg. Hier gaat het om nieuwbouw in het centrum van het dorp. Hetzelfde is het geval in de gemeente Aa en Hunze. In het dorp Gieten zijn plannen voor een appartementencomplex met winkels terwijl aan de overkant van de straat na 2 jaar nog niet alle winkelruimte is verhuurd.

2.6.3 Kantoren

In relatie tot de uitgifte van bedrijventerreinen zijn ook de kantoren genoemd. Veel kantoren in Nederland zijn op snelweglocaties gebouwd. Een zichtlocatie wordt belangrijk gevonden en de bereikbaarheid speelt een rol bij de vestigingskeuze. Hoewel in Drenthe de leegstand in de kantorensector op dit moment afneemt en de verhuur weer in de lift zit, werd ook hier gebouwd naar aanleiding van een fictieve vraag waardoor een bewuste leegstand ontstond.⁴⁴ Voor kantoorpanden geldt ook dat zowel de bouw als de verhuur afgestemd moet worden op de behoefte, bijvoorbeeld door verhuur per etage. Voorkomen moet worden dat kantoorgebouwen langer leeg staan omdat een verhuurder het pand bij voorkeur in zijn geheel verhuurt. Tevens wordt de bouw van kantoren op snelweglocaties, en daarmee het innemen van nieuwe ruimte door deze sector, door een van de respondenten een historische vergissing genoemd.⁴⁵ Het centrum is nog altijd de beste plek als vestigingsplaats voor kantoren en tevens gewild vanwege de aanloop, ook al is parkeerruimte er schaars.

Hoewel op een aantal plaatsen in Drenthe kantoren en bedrijven bij auto- en snelwegen zijn gebouwd, is een excessieve bouw van kantoren uitgebleven. Wel staat in Assen, waar aan de Transportweg zes jaar geleden een cluster van vier kantoorgebouwen werd gebouwd, sinds de oplevering een gebouw leeg. Als reactie op de bebouwde snelweglocaties gaan er stemmen op de zogenoemde 'verrommeling van het landschap' in Drenthe een halt toe te roepen. In het themanummer *De Smaak van Drenthe* van de Stichting Het Drentse Landschap en de Milieufederatie Drenthe doen beide partijen tien voorzetten om werk te maken van de kwaliteit van het Drentse landschap.⁴⁶

2.6.4 Maatschappelijke trends

De leegstand van kerkgebouwen wordt genoemd als een toekomstige trend in Drenthe. Instandhouding van de gebouwen is voor veel kerkelijke gemeenten nu al een probleem. Bij de kerken zorgen dalende inkomsten en stijgende onkosten voor grote problemen. Oorzaken zijn de algemene ontkerkelijkingstrend, een vergrijzing van de kerkleden en een terugloop van het aantal jongeren. Verder zijn door het Samen op Weg- project een drietal kerkgenootschappen een samenwerking aangegaan middels de Protestantse Kerk in Nederland (PKN). De kerkgemeenten hadden ieder eigen kerkgebouwen, maar door het samengaan raakt een aantal gebouwen overbodig.

⁴⁴ Interview vastgoedmakelaar Assen, 29 oktober 2007.

⁴⁵ Interview vastgoedmakelaar Assen, 29 oktober 2007.

⁴⁶ Stichting Het Drentse Landschap en de Milieufederatie Drenthe, *De smaak van Drenthe*, Assen 2006, p. 44. *De smaak van Drenthe* is het themanummer van de landschapscampagne *Kiek op Drenthe*. Deze campagne had tot doel het meedenken van inwoners van Drenthe (middels een enquête) over de kwaliteit van Drenthe. Daarnaast beoogde het een gesprek met bestuurders en ontwerpers op gang te brengen over een goede landschappelijke inpassing van bebouwing, beeldkwaliteit en een bij Drenthe passende architectuur.



Leegstand in Drenthe *Kloosterveste te Assen*

In de nieuwe wijk Kloosterveen ligt een cirkelvormig braakliggend terrein met een doorsnee van 400 meter met daarop een informatiecentrum en een aantal tijdelijke winkelvoorzieningen. Voor deze toekomstige centrumvoorziening werd door de gemeente Assen met BAM Vastgoed in 2005 een overeenkomst gesloten. In het centrum van de woonwijk zouden zevenhonderd woningen en diverse sociale, culturele en medische voorzieningen komen met een bebouwing die de sfeer zou uitstralen van een oud vestingstadje. BAM had het recht winkels en woningen te ontwikkelen en te verkopen, op voorwaarde dat de ontwikkelaar ook voor de overige voorzieningen zou zorgen. Sinds de overeenkomst is er nog niets gebeurd en lagen de partijen met elkaar overhoop over de kwaliteit en de planning van het project. Er werden twee mediators ingeschakeld maar ook die bemiddeling mislukte. Assen was met handen en voeten gebonden aan BAM. Volgens de gemeente lag er een waterdicht contract. BAM was eigenaar van de grond en als BAM niks wilde, moest de grond onteigend worden en zou Assen terug bij af zijn.

Om uit de impasse te komen stuurde de gemeente BAM medio 2007 een brief en kondigde zij aan naar de rechter te stappen. In het kort geding dat gepland stond in augustus, vroeg de gemeente het project en de ontwikkelde plannen terug. Zover kwam het niet. In oktober werden, na verschillende malen overleg, de vertegenwoordigers van BAM Vastgoed en de gemeente het eens op de meeste punten. *Sinds kort is er, na enkele wijzigingen van de plannen, een begin gemaakt met de ontwikkeling van Kloosterveste.*

Bronnen:

<http://www.kloosterveste.info> , <http://www.assen.nl>
Dagblad van het Noorden, <http://www.engineering360.nl>



Herbestemming in Drenthe Voormalige landbouwbank en graan- en veevoedersilo te Beilen

De voormalige Coöperatieve Landbouwbank is gebouwd in 1956 en bestaat uit een tweelaags kantoorgedeelte met platdak. Daarachter ligt het fabrieksgebouw deels met zadeldak en een hoger opgetrokken, gepleisterde middenpartij en een laadperron met luifel.

Het gebouw is tijdelijk in gebruik geweest als Welkoop-winkel.

Sinds 2003 is het eigendom van DAAD architecten B.V. en is het aangepast aan de horizontale werkwijze van het bureau. Tussenuitgangen werden verwijderd waardoor open ruimtes ontstonden en direct contact tussen de verschillende disciplines mogelijk is.

Bronnen:

R. Stenvert, e.a., *Monumenten in Nederland. Drenthe*, Zwolle 2001.

D. van Ginkel, 'Het gefluister van de plek', in: *Aspects, nieuws van Ahrend*, 2 (2007), nr. 3.

Veel kerkbesturen hebben niet de financiële middelen meer om de kerken te onderhouden of waar nodig te restaureren. Ook de rooms-katholieke kerk heeft met een terugloop van het aantal actieve leden te maken.

De PKN-kerken zijn vrij autonoom. Wanneer kerken de instandhouding van de kerkgebouwen niet meer kunnen volbrengen, beslissen de kerkelijke gemeenten zelf of ze dit kenbaar maken.

Onderwerpen als de teruggang van het aantal leden en eventueel optredende leegstand van kerkgebouwen liggen erg gevoelig bij de kerkelijke gemeenten en hierover is weinig bekend.

Gemeenten zijn ook nauwelijks op de hoogte van de ontwikkelingen die kerkelijke gemeenten bedreigen en weten niet wanneer leegstand op gaat treden. Wanneer lokale overheden wel inzicht in de financiële situatie van de kerkelijke gemeenten zouden hebben, dan zou gemakkelijk voorspeld kunnen worden welke kerkgebouwen de komende tien jaar waarschijnlijk leeg komen te staan.

Een verlaten kerkgebouw blijft dikwijls lang leegstaan. De mate waarin kerkbesturen bereid zijn aan herbestemming mee te werken verschilt per geloofsgemeenschap. Het gebruik van kerkgebouwen voor andere functies dan religieuze bijeenkomsten ligt echter heel gevoelig. Herbestemming van de rooms-katholieke kerkgebouwen levert vooral problemen op. Het kerkgebouw is een gewijde plaats en de gebouwen hebben vaak een indrukwekkende omvang. Sloop van kerkgebouwen is vaak niet gewenst. Om stedenbouwkundige en cultuurhistorische redenen zijn het interessante gebouwen voor herbestemming. Landelijk ondergaat het herbestemmen van kerken een opmars.⁴⁷ Intussen is er een landelijke groei van de evangelische gemeenten. De huisvestingsvraag van de evangelische gemeenten kan misschien een kans bieden om herbestemming van leegstaande kerkgebouwen mogelijk te maken.

In Drenthe zijn de problemen met leegstand en herbestemming van kerkgebouwen nog niet zo groot als in de rest van Nederland. Er zijn kerkgebouwen herbestemd tot woonhuis, verenigingsgebouw of tentoonstellingsruimte. Het kerkgebouw *Valthermond no. 11* is met particulier initiatief in hergebruik genomen als verenigingsgebouw. De kerk in Odoorn is nog wel in gebruik maar de instandhouding van het gebouw is moeizaam. In zuidoost Drenthe, het gebied langs de Duitse grens, staat een voormalig nonnenklooster waarin nu nog de pastoor woont. Bij dit gebouw staat een oud schoolgebouw dat niet meer in gebruik is.⁴⁸ Kortgeleden is de *Ontmoetingskerk* in Vries gesloopt. Deze kerk uit de wederopbouwperiode was overbodig geworden door het samengaan van kerkgemeenten. Dit wetende is het zaak om nu te anticiperen op de leegkomende kerken zodat leegstand van kerken in Drenthe geen trend wordt.

De leegstand van schoolgebouwen lijkt nauwelijks op te treden in Drenthe. Gemeenten signaleren geen leegstand in deze categorie gebouwen. Op dit moment is het multifunctioneel gebruik van gebouwen een trend.⁴⁹ In dergelijke multifunctionele accommodaties (MFA) krijgen ook veel scholen een plek. Het combineren van functies, wonen, leren, opvang, kerk en zorg is nodig om zaken rendabel te maken en te houden. Ook een trend is de bouw van de zogenaamde 'brede scholen' waar meerdere scholen een plek krijgen op een nieuwe locatie.

⁴⁷ Zie bijvoorbeeld Reliplan, een landelijk adviesbureau voor incurant onroerend goed. Dit bureau heeft veel ervaring met het herbestemmen van kerken; <http://www.reliplan.nl/>.

⁴⁸ Interview Drents Plateau, 20 november 2007.

⁴⁹ Interview gemeente Meppel, 15 november 2007.

De oude schoolgebouwen die veelal centraal op een inbreidingslocatie liggen worden gesloopt waarna overgegaan wordt tot woningbouw.

2.6.5 Wonen

Hoewel het onderwerp woningen buiten de inventarisatie valt, moet het hier toch worden genoemd. Er is reeds eerder op gewezen dat er een overschatting is van de behoefte aan woningen.⁵⁰ De behoefte zal afnemen al naar gelang de bevolkingskrimp die is voorspeld. Hoewel er een kentering te bespeuren valt, gaat men echter nog steeds uit van groei. De voorspelling is dat er eerst leegloop en daarna leegstand ontstaat in de oude wijken. De uitdaging ligt niet in meer woningbouwvolume maar in meer woondifferentiatie. De trend zal moeten zijn dat er meer gekeken wordt naar wat de woonbehoeftes zijn, die zullen dieper dan nu, aangeboord moeten worden om de ruimte beter te benutten.⁵¹ Vanuit de Bond van Nederlandse Architecten (BNA) werd al benadrukt de bestaande ruimte beter te benutten, ook wel bouwen voor de (bevolkings)krimp genoemd. Een trend was (een snelle opkomst van) de bouw van appartementengebouwen maar die lijkt nu weer wat af te nemen. Inmiddels is er meer aandacht voor sociale huur- en koopwoningen, ook in de dorpen, om de vitaliteit, de jonge mensen, te behouden.⁵² Een andere trend in Drenthe is de verpaupering en het verdwijnen van de kleine 'keuterijtjes' in het landelijk gebied. Drents Plateau voert op dit moment een inventarisatie uit van de nog aanwezige keuterboerderijtjes in Drenthe. Deze verdwijnen geleidelijk omdat ze worden verbouwd of gesloopt waarna nieuwbouw volgt. Ze liggen achteraf, zijn klein en voldoen niet aan de huidige eisen van comfort. Hierbij is het criterium dat het kleine woningen met een deel zijn. De keuterboerderijtjes hebben echter al lang geleden hun agrarische functie verloren en vallen voor dit onderzoek naar leegstand onder de categorie woonhuizen. Langdurige leegstand is tot nu toe niet aangetroffen. Het doel van de inventarisatie is om de keuterboerderij te behouden en alternatieven aan te dragen voor ver-, aan- of nieuwbouw.⁵³

⁵⁰ Stichting Het Drentse Landschap en de Milieufederatie Drenthe, *De smaak van Drenthe*, Assen 2006, p. 26

⁵¹ Interview Milieufederatie Drenthe, 30 oktober 2007.

⁵² Interview architect, lid Provinciale Welstandscommissie en secretaris BNA Kring Drenthe, 22 november 2007.

⁵³ Interview Drents Plateau en Bond Heemschut, 20 november 2007.



Leegstand in Drenthe Kantoren te Assen

Van de provincie Drenthe heeft Assen de meeste kantoren. Hoewel de kantorenverhuur weer aantrekt was er een grote leegstand sinds de eeuwwisseling. Er is in de afgelopen jaren (teveel) gebouwd voor de markt (en niet voor de vraag) en een overschot was het gevolg. De leegstand in Assen is echter vergeleken met de landelijke cijfers nog laag te noemen.

Een voorbeeld is het kantorencluster van vier gelijksoortige nieuwe kantoorgebouwen die aan de Transportweg staan. Een daarvan, aangeduid als professioneel bedrijfsverzamelgebouw, staat leeg sinds de oplevering 6 jaar geleden.

Ondanks de leegstand blijft men kantoren bouwen. In 2005 werd langs de A28 het pand De Kolonel, met een oppervlak van zo'n 4.000 m², opgeleverd. Toekomstige kantorenontwikkeling is gepland op bedrijventerrein Huize Nassau, Coveco en de Tappellocatie. Hierdoor zal de omvang met ruim 20.000 m² kunnen toenemen.

Bronnen:

Boelens Jorritsma Bedrijfsmakelaars, 'Object, magazine voor commercieel onroerend goed', 11(2007), nr. 2. http://www.groningen.nl/assets/pdf/eindversie_kantorenmonitor_2005.pdf.



(foto: website Bureau Siemer)

Herbestemming in Drenthe Turfstrooiselfabriek te Amsterdamscheveld/Erica

Aan het Dommerskanaal bij Amsterdamscheveld (ten zuiden van Erica) ligt de fijnstrooiselfabriek die als enige van twee turfstrooiselfabrieken is overgebleven. De Griendtsveen Drentsche Landontginning Maatschappij B.V. liet tussen 1909 en 1914 twee fabrieken, een elektriciteitscentrale, diverse dienstwoningen en een locomotievenloods bouwen. Op het fabrieksterrein werd via een uitgebreid smalspoornet de turf aangevoerd. De grofstrooiselfabriek werd in 1986 gesloopt. Vanaf 1984 exploiteerde het Nederlands Smalspoormuseum de fijnstrooiselfabriek als eenvoudig museum om op educatieve wijze het productieproces te tonen. In 2004 werd in opdracht van Stichting DBF de restauratie en verbouw van de turfstrooiselfabriek uitgevoerd. De fabriek is deels museum gebleven en het resterende deel werd verbouwd tot zalencentrum. Het interieur onderging wijzigingen wegens aanpassing aan het programma. Het exterieur is zoveel mogelijk in oorspronkelijke vorm hersteld. De houten transportbrug, waar vroeger het turfstrooisel op de schepen werd overgeladen, werd volledig gerestaureerd.

Bronnen:

R. Stenvert, e.a., Monumenten in Nederland. Drenthe, Zwolle 2001

<http://www.bureau-siemer.nl/33/home> http://www.sien-n.nl/monument/drenthe/erica_turfstrooiselfabriek.html

3. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

3.1 Conclusie

Langdurige leegstand lijkt slechts in beperkte mate op te treden in de provincie Drenthe. Dat het aantal langdurig leegstaande objecten op *De Oude Kaart van Nederland* niet groot is wil niet per definitie zeggen dat leegstand weinig voorkomt in Drenthe.⁵⁴ De informatie over leegstand die bekend is, zit verspreid over en is afhankelijk van personen die er mee te maken hebben (gehad). Dit beeld kan echter het gevolg zijn van de geringe kennis die lagere overheden, vastgoedeigenaren en belangenorganisaties hebben over de leegstand in hun werkgebied. Het gebrek aan uitgebreide inventarisaties van leegstand onder onroerend goed in de provincie zorgt er nog eens voor dat het gissen blijft naar de mate waarin leegstand zich voordoet. Er is weinig tot geen vastgesteld beleid op leegstand. De herbestemming van in onbruik geraakte gebouwen is erg afhankelijk van het reactief gedrag van de lagere overheden en belangenorganisaties. Er wordt gewacht op marktpartijen, of op woningcorporaties die het initiatief nemen tot de herbestemming van gebouwen of particulieren die gebouwen, complexen of terreinen onder de aandacht brengen.

Een belangrijke maatschappelijke trend in Drenthe is: niet anticiperen op leegstand! Dit is verwonderlijk omdat juist in Drenthe de kwaliteit van de ruimte en de zorg ervoor, publieke agendapunten zijn. Al wordt leegstand niet ervaren als urgentie en vooral geschaard onder frictieleegstand, ook dan is anticiperen van belang. In Drenthe is veel cultuurhistorisch industrieel erfgoed verdwenen. Ongewilde trends beïnvloeden het ruimtegebruik. Milieuaspecten, klimaat- en demografische veranderingen hebben een effect op dat laatste. Door leegstand te inventariseren en trends te signaleren, blijkt in welke sectoren de nood reëel is en waar ingegrepen dient te worden om te komen tot een duurzame manier van herbestemming. Wachten op initiatieven van de andere partij heeft inefficiënt ruimtegebruik tot gevolg. Vroegtijdig actief beleid van de overheid en het ineenslaan van de handen met markt en de belangenorganisaties voorkomt 'verrommeling'. Volgens Rijksadviseur voor Cultureel Erfgoed Fons Asselbergs is de, op dit moment actuele, 'verrommeling' geen autonome ontwikkeling. Verrommeling ontstaat wanneer er geen continuïteit is in bestuur of beeld. Bestuurlijk gezien is er teveel fragmentatie, teveel mensen werken aan te kleine stukjes. Uit het onderhavige onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat informatie over leegstand van onroerend goed niet bij een sector te vinden is maar bij de verschillende gemeentelijke afdelingen. Daardoor is afstemming niet alleen lastig maar vooral ook tijdrovend. Door fragmentatie gaat er onderweg teveel verkeerd waardoor kwaliteit achteruitgaat en 'verrommeling' optreedt. Verrommeling is dus een probleem van het bestuurlijke systeem en niet die van het landschap. Daarnaast ontbreekt de continuïteit door de bestuurlijke (verkiezings)periodes. Om dit te voorkomen zou het leidende principe cultuurgericht moeten zijn. Cultuur moet leidend zijn en geen aparte plek innemen in onze samenleving. Onze cultuur, cultuurhistorie en het landschap bepalen economisch handelen en niet andersom. Consequent en op lange termijn een beleid uitvoeren naar een eindbeeld met economie daarbij als drager. Ingebed in het beleid maakt cultuur het gewone

⁵⁴ <http://www.oudekaartnederland.nl>; deze inventarisatie is indicatief en een momentopname.

buitengewoon en het buitengewone gewoon. Dan hoeven culturele en economische argumenten niet meer tegen elkaar uitgespeeld te worden en hoeft de overheid alleen maar te sturen op kwaliteit met een eindbeeld als uitgangspunt voor het handelen.⁵⁵

3.2 Aanbevelingen

In de ambitie om toe te werken naar een wensbeeld ligt de verantwoordelijkheid en betrokkenheid om de bestaande ruimte efficiënt te benutten. Dit betekent anticiperen op toekomstige leegstand. Het mag helder zijn dat toekomstige ontwikkelingen als leegstand zich niet eenvoudig laten duiden. Dat tijdig nadenken en inventariseren lonend is, daarvan getuigt het lijstje dat driekwart jaar geleden door Drents Plateau werd opgesteld.⁵⁶ Daarbij werd de vraag gesteld wat de toekomst is van complexen die op het ruimtegebruik van Drenthe grote invloed hebben. Van het *Noorderdierenpark* te Emmen is inmiddels duidelijk dat het op relatief korte termijn verhuist naar de westelijke es en een leeg terrein achterlaat in het centrum. Er wordt druk gespeculeerd over de verschillende mogelijkheden tot herbestemming van de ruimte. Het Kantongerechtsgebouw in Meppel verliest zijn functie want vanaf januari wordt de rechtspraak verplaatst naar het kantongerecht in Assen en Emmen. Wat er met het gebouw gaat gebeuren is nog onduidelijk.

Aanbevelingen om de ruimte efficiënt te benutten zijn:

- Maak een inventarisatie van langdurig leegstaande gebouwen en terreinen en houd deze database actueel.
- Anticipeer op (toekomstige) leegstand. Denk na over wat er in de gemeente en de regio staat te gebeuren aan veranderingen op het gebied van leegstand.
- Geef leegstand een volwaardige plek binnen het stedenbouwkundig beheer en de planologie, zodat het wordt verankerd in planologische processen en beleid. Leegstand is op die manier een onderdeel van de planologische strategie maar kan ook zelf een planologische strategie zijn.
- Kies voor een omgangsvorm waarin cultuur het leidende principe is. Onafhankelijke en deskundige advisering over ruimtelijke kwaliteit staat centraal in een eindbeeld en in de bewaking van de cultuurhistorie.
- Gemeenten kunnen door onderlinge samenwerking leren van elkaar en ook op provinciaal niveau zorgen voor eenduidigheid. Op die manier is het ook voor belangenorganisaties, marktpartijen, woningcorporaties en particulieren duidelijk waar men rekening mee moet houden en kunnen ook zij meedenken over en inspelen op de ruimtelijke ontwikkelingen.

Januari 2008

drs. Janet Bosma

⁵⁵ Betoog rijksadviseur F. Asselbergs, Bouma-lezing Groningen, 25 oktober 2007.

⁵⁶ Zie bijlage 4 voor lijstje met complexen.

4. BIJLAGEN

Bijlage 1. Uitsnit Drenthe uit *De Oude Kaart van Nederland*



Bijlage 2. Invulformulier



De Oude Kaart van Nederland

Welkom!

U bent hier om het invoerformulier van het project De Oude Kaart van Nederland in te vullen. Het invullen kost u hooguit 3 minuten per object.

Doel van het project is het in beeld brengen van leegstaande gebouwen, complexen en terreinen in Nederland. Een rapport van de pilots in Zuid-Holland en Zeeland kunt u vinden door op onderstaande link te klikken: [Rapportage 28 september 2007 De Oude Kaart Nederland](#)

Instructies:
Gelieve per gebied, terrein, complex of gebouw de volgende gegevens in te vullen.
De vragen bij punt 1 en 2 zijn alleen voor onze eigen administratie en worden **niet** openbaar gemaakt.

Deze inventarisatie betreft alle terreinen, complexen en gebouwen tot nu toe die **óf**:

1. structureel leegstaan, dat wil zeggen langer dan twee jaar leegstaan, of tijdelijk zijn herbestemd en waarvoor er nog geen concrete plannen voor herbestemming zijn, **óf**,
2. binnen 10 jaar hun huidige functie verliezen en waarvoor er nog geen concrete plannen voor herbestemming zijn.

Terreinen, complexen en gebouwen waar wel plannen voor ontwikkeld worden, en gevallen van herstructurering, sloop of herbestemming, nemen we niet op.
Ook laten we individuele woonhuizen buiten beschouwing, tenzij het om een gebied met een groot aantal woningen gaat (bijvoorbeeld woningen boven winkels in het centrum).

Waar nodig kunt u in plaats van individuele gebouwen, *gebieden* op de kaart zetten: bijvoorbeeld een stadscentrum of een industrieterrein.

Bedankt voor uw medewerking!

projectteam 'De Oude Kaart van Nederland'
contact: [Hilde Harmsen](#) of [Mayke Haaksman](#)

Contactpersoon voor Friesland: karstkarel@gmx.net

1.	Naam respondent (*)	<input style="width: 95%;" type="text"/>
	Email adres (*)	<input style="width: 95%;" type="text"/>
	Organisatie	<input style="width: 95%;" type="text"/>

2a	Contactpersoon/makelaar van het betreffende terrein/complex/gebouw:	<input style="width: 95%;" type="text"/>
----	---	--

3. Adresgegevens van het betreffende terrein/complex/gebouw:

Adres: (*)

Huisnummer: (*)

Postcode:

Plaats: (*)

Provincie:

Indien het een gebied betreft zonder adresgegevens kunt u in plaats van de adresgegevens, de naam van het gebied invullen:

Druk op de knop hiernaast om met de bovenstaande gegevens het object op de kaart te projecteren. U kunt het locatiesymbool (ballonnetje) verschuiven tot het op de juiste plek staat. Daarna kunt u doorgaan met het invullen van het formulier. De juiste lokatie wordt dan direct opgeslagen in de database.

Toon op kaart



4. Bouwjaar / jaar van aanleg

5. Terrein, complex of gebouwtype (oorspronkelijke functie) (*)

- a. overheid, bestuursorgaan, justitie
- b. verdediging
- c. religie
- d. zorg
- e. cultuur, recreatie en sport
- f. onderwijs en wetenschap
- g. agrarische biotoop (ook erf met opstallen)
- h. molenbiotoop
- i. handel (ook bank en kantoor)
- j. industrie en nijverheid (ook transport en bedrijventerrein)
- k. detailhandel, winkelcentrum
- l. kasteel, buitenplaats, landgoed
- m. wonen (ook wonen in stadscentrum en wooncomplex)
- n. overige, namelijk:

6. Risico's en kansen (zie inleiding) (*)

- a. structurele leegstand of tijdelijke herbestemming
 - b. verwacht functieverlies binnen 10 jaar
- Functieverlies binnen:
- a. 0 - 2 jaar
 - b. 2 - 5 jaar
 - c. 5 - 10 jaar
 - d. onbekend

7. Monumentstatus (*)

- a. rijksmonument
- b. provinciaal monument
- c. gemeentelijk monument
- d. cultuurhistorisch/interessant
- e. overig/geen/onbekend
- Gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht

8. Vloeroppervlakte gebouw/terrein m²

Invoeren

Bijlage 3. Lijst van contactpersonen

Overheid Drenthe:

	Respondent	Afdeling	Datum	Rapporten	(N)
Gemeente Aa en Hunze	Dhr. C. Houx	Afdeling VROM		divers	2
Gemeente Assen	Dhr. P. van Schie	Beleidsmedewerker vastgoed	15-11-2007	telefoongesprek	2
Gemeente Assen	Dhr. J. Hehenkamp	Beleidsmedewerker onderwijshuisvesting	15-11-2007	telefoongesprek	0
Gemeente Borger-Odoorn	Dhr. J. Bruintjes	Loco-burgemeester en wethouder	31-10-2007	interview	0
Gemeente Borger-Odoorn	Dhr. Hermes	Afdeling RO	5-12-2007	telefoongesprek	1
Gemeente Coevorden	Dhr. J. Meijerink		29-11-2007	telefoongesprek	1
Gemeente Emmen	Dhr. H. de Jong		11-12-2007	telefoongesprek	6
Gemeente De Wolden	Dhr. J. Klooster	Hoofd afdeling VROM	19-11-2007	info via email	1
Gemeente Hogeveen	Dhr. J. Andela		5-11-2007	telefoongesprek	2
Gemeente Meppel	Dhr. W. Swartjes	Coördinator vergunningen	15-11-2007	info via email	2
Gemeente Midden-Drenthe	Dhr. R. Engbers		29-11-2007	Mail/telefoon	1
Gemeente Noorderneveld	Dhr. H. Tappel	Afdeling RO	19-11- 2007	telefoongesprek	4
Gemeente Tynaarlo	Dhr. R. Schrijvers	Ambtenaar cultuurhistorie	1-11-2007	telefoongesprek	1
Gemeente Westerveld	Dhr. A. Postuma		29-11-2007	telefoongesprek	1
Ontwikkelingsbureau Veenhuizen	Mw. E. Hepping	projectleider	27-11-2007	interview	0
Provincie Drenthe	Dhr. Roemers	Afdeling economie	20-11-2007	telefoongesprek	0
Staatsbosbeheer regio noord	Mw. T. Bok		28-11-2007	telefoongesprek met Cynthia The	0

Belangenorganisaties Drenthe:

	Respondent	Afdeling	Datum	Rapporten	(N)
Drents Plateau	W. Vletter	adviseur ruimtelijke kwaliteit	20-11-2007	interview	0
Drents Plateau/Bond Heemschut Drenthe	H. Ladrak	bouwhistoricus	20-11-2007	interview	0
Drents Plateau	Mw. S. van Dijk	cultuurhistoricus	23-10- 2007	info via email	0
Drents Plateau	Dhr. J. Langeland	adviseur monumentenzorg	23-10-2007/20-11-2007	info via email/interview	0
Drents Plateau	Dhr. S. Dijkstra	adviseur monumentenzorg	20-11-2007	interview	0
Stichting Het Drentse Landschap	Dhr. E. van der Bilt	directeur	23-10-2007	telefoongesprek	0
Milieufederatie Drenthe	Dhr. P. Kiers	Adviseur duurzaam bouwen	30-11-2007	interview	0
BNA Kring/Welstand/B+O architecten	Dhr. P. Brink	Architect/secretaris BNA Kring Drenthe	22-11- 2007	interview	0

Vastgoed Drenthe:

	Respondent	Afdeling	Datum	Rapporten	(N)
BoelensJorritsma Bedrijfsmakelaars te Assen	Dhr. M. Lameijer	bedrijfs- en beleggingsmakelaar	29-10-2007	interview	4
BoelensJorritsma Bedrijfsmakelaars Emmen	Dhr. M. Spaan	bedrijfs- en beleggingsmakelaar	29-10-2007	telefoongesprek	0
DBF	Dhr. A. van der Broek		30-10-2007	interview met Peter Karstkarel	0

Waterschap Hunze en AA's	Dhr. R. Popken		29-11-2007	telefoongesprek met Cynthia The	0
WMD, Waterleiding Maatschappij Drenthe	Dhr. I. Bosma	proces-technicus	14-11-2007	interview	0

Overig Drenthe:

	Respondent	Afdeling	Datum	Rapporten	(N)
Bügelhajema Adviseurs	Dhr. J. Kruiger	architectuurhistoricus / adviseur ruimtelijke ontwikkeling	30-11-2007	info via email	0

Geen medewerking:

Organisatie	Contactpersoon	Reden geen medewerking
Interveste	Mw. Brouwer	Geen relevantie/te tijdrovend

Bijlage 4. Lijst met mogelijke leegstand

Deze lijst met mogelijke leegstand is opgesteld door het Drents Plateau.

Zorg:

-Dennenoord	Zuidlaren
-Van Boeyenoord/Licht en Kracht	Assen
-Beileroord	Beilen
-Mariënkamp	Rolde
-Papenvoort	Grolloo

Defensie:

-Kazerne	Assen
-Kazerne Joh Post	Havelte
-Kazerne	Havelterberg
-Munitieopslag	Gijsselte
-Munitieopslag	Noordsche Veld
-Munitieopslag	Zeegse

Industrie:

-Agrifirm	Meppel
-Koopmans meel (??)	Rogat
-Scheepswerf Worst	Meppel
-Scheepswerf De Kaap	Meppel
-Avebe	G'nijveen
-Kappa	Coevorden

Domeinen:

-Diversen	Veenhuizen
-Kantongerecht	Meppel
-Kantongerecht	Emmen

Particulier:

-Oldengaerde	Dwingeloo
-Overcinge	Havelte

Kerken:

-Passim

Boerderijen:

-Schipborg	Schipborg
-Bezit van Margreet Moret- Wessels Boer	Schiphorst

Kastelen:

Kasteel	Coevorden
---------	-----------

Diversen:

-Pompstation WMD	Dalen
-HBS	Meppel
-Mavo	Meppel
-Glasmuseum	Hoogeveen
-Norgerdennen recreatie	Norg
-Havenkanaal (silo)	Assen
-Linthorst Homan Kanaal	Hoogeveen/ Beilen
-Beilervaart	Beilen/ Smilde
-Kanaal Zwinderen-Coevorden	Zwinderen
-Dommerskanaal	Nieuw-Amsterdam
-Emmen Zoo	Emmen
-De Bôo (NAM)	Schoonebeek

Bijlage 5. Algemene bevindingen over leegstand en herbestemming

**Auteurs: Dolf van Muijen en Ilse Rijnveld
September 2007, Dorp, Stad & Land te Rotterdam**

1. Leegstand en tijdelijke herbestemming

Leegstand kan veel oorzaken hebben en hoeft niet per definitie een probleem te zijn. In dit onderzoek zijn gebouwen geïnventariseerd die van functie moeten veranderen of gebouwen die langer dan twee jaar leegstaan. De termijn van twee jaar leegstand wordt aangemerkt als structurele leegstand.⁵⁷ Leegstand van gebouwen kan diverse oorzaken hebben: functieverlies door maatschappelijke ontwikkelingen, functieverlies door verandering van beleid of technische ontwikkelingen, beperkingen door regelgeving, schommelingen in de economische conjunctuur, beperkingen door bereikbaarheid of langdurige processen van herbestemming, herstructurering of sloop.

Leegstand door functieverlies gaat vaak samen met veroudering van het gebouw; het gebouw is niet langer voor de originele functie geschikt. Deze veroudering kan de technische aard van het gebouw betreffen en/of de schaalvergroting van het bedrijfsproces. Voorbeelden van gebouwen waar dit een rol speelt zijn: bedrijven, ziekenhuizen, zorginstellingen, scholen, kantoren en winkels. Kerken zijn een speciaal geval van functieverlies: de veranderende opvattingen in de samenleving maken dit type gebouw overtalig. Situaties waarin de leegstand van gebouwen aan regelgeving toe te schrijven is, doen zich voor. Een voorbeeld daarvan is leegstand door beperkingen van de monumentale status van gebouwen, oude watertorens, of leegstand door milieuregelgeving. Onder milieuregelgeving kunnen diverse maatregelen vallen; gebieden met verhoogd veiligheidsrisico, waterwingebieden of bedrijventerreinen in de zwaardere milieucategorieën.

Er is een sterke relatie tussen de economische conjunctuur en leegstand, met name bij de vraag naar bedrijfs- en kantoorruimte. Na de laagconjunctuur van de afgelopen jaren is leegstand van kantoren en bedrijven weer opnieuw onder de aandacht gekomen. De provincie Zuid-Holland laat momenteel een inventarisatie van de ruimtevraag en het beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen uitvoeren.⁵⁸ Het onderzoek naar de kantorenmarkt is reeds afgerond. Een zeker percentage leegstand, vijf à zes procent, van kantoren en bedrijventerreinen wordt veroorzaakt door het verhuizen van gebruikers: frictieleegstand. Daarnaast is een klein percentage leegstand noodzakelijk om flexibel met de ruimtevraag om te kunnen gaan. Wanneer vastgoed langdurig leeg blijft staan, neemt de kans op het vinden van nieuwe gebruikers af. Het zijn met name de verouderde gebouwen die waarschijnlijk geen nieuwe gebruikers meer trekken.

Daar waar eigenaren van gebouwen baat hebben bij de sloop van een monumentaal pand, dreigt het risico van leegstand en verval door speculatie. In principe heeft de eigenaar van een gebouw onderhoudsplicht, maar in praktijk zijn er weinig gemeenten die de naleving van de onderhoudsplicht controleren.⁵⁹ In oude binnensteden is de bereikbaarheid van gebouwen nog wel eens een probleem. Om het winkeloppervlak te vergroten wordt de opgang naar de bovenliggende woning vaak verwijderd. Het resultaat daarvan is dat veel woningen boven winkels leeg staan.⁶⁰ Verouderde bedrijventerreinen zijn vaak ingekapseld door stedelijke activiteiten en om die reden als bedrijventerrein steeds minder bruikbaar. De herbestemming van dergelijke terreinen gaat dikwijls gepaard met een kostbare sanering van de grond.

Zeker bij grote, complexe ruimtelijke ingrepen komt het voor dat gebouwen tijdens de uitvoering van het project lange tijd leeg staan en in verval raken. Herbestemming is dikwijls een proces waar veel partijen bij betrokken zijn, zoals overheden, projectontwikkelaars, vastgoedeigenaren, omwonenden. Bij dergelijke projecten kan het voorkomen dat de bestuurlijke daadkracht ontbreekt.⁶¹ Uit de interviews bij gemeenten is naar voren gekomen dat de afdelingen monumentenzorg en vastgoed vanuit verschillende invalshoeken kunnen handelen en verschillende waarden toekennen aan de sloop of het behoud van het gebouw.

⁵⁷ Zie paragraaf 2.2 De methode.

⁵⁸ Interview Provincie Zuid-Holland, afdeling economie, 5 juli 2007.

⁵⁹ Interview SCEZ, Zeeland, 31 mei 2007.

⁶⁰ Kas, A. (2007) Wonen boven de winkel *NRC Handelsblad* (24 april 2007).

⁶¹ Interview gemeente Leiden, 20 juni 2007 en gemeente Vlaardingen, 5 juni 2007, Zuid-Holland.

Behalve bestuurlijke onenigheid kan ook het transformatieproces van de omgeving leiden tot leegstand. Wanneer gebouweigenaren weten dat een pand zijn huidige functie kwijt zal raken, worden vaak geen investeringen meer gedaan in het onderhoud van het pand. Tijdens het proces van transformatie is de nieuwe eigenaar van het pand vaak nog niet bekend; ook in die periode raakt het gebouw verder in verval, zoals bijvoorbeeld de boerderijen bij de herontwikkeling van Tiengemeten.⁶²

Lang leegstaande panden lopen het risico gekraakt te worden of door vandalisme beschadigd te raken. Bovendien hebben leegstaande panden een negatieve uitwerking op de leefomgeving. Om deze reden kunnen gebouweigenaren gebruik maken van tijdelijk hergebruik van gebouwen of anti-kraakwachten. Daarnaast kan tijdelijke herbestemming van een gebouw ook een manier zijn om broedplaatsen te creëren, om creatieve ondernemers goedkoop te huisvesten en de leefbaarheid van de omgeving een nieuwe impuls geven. Tijdelijke herbestemming van gebouwen is vaak niet rendabel genoeg om het onderhoud van het gebouw op de lange termijn te kunnen garanderen. Toch kan leegstand of tijdelijke herbestemming ook nieuwe kansen bieden. Voor grote monumentale complexen blijkt het nogal eens lastig een nieuwe bestemming te vinden. Door deze gebouwen enige tijd leeg te laten staan (of een tijdelijke bestemming te geven) in plaats van meteen te slopen, kan tijd gevonden worden om de mogelijkheid voor herbestemming te onderzoeken.⁶³

2. Herbestemming

Hoe vanzelfsprekend herbestemming ook lijkt, het proces van het afstoten van een terrein, complex of gebouw en het in gebruik nemen door de nieuwe eigenaar is zelden eenvoudig. Helaas is slopen voor veel eigenaren dan ook de eenvoudigste oplossing. Maar het is maar zeer de vraag in hoeverre deze oplossing ook de beste is. Bij het beantwoorden van deze vraag komen aspecten kijken als de gebruiksmogelijkheden en -beperkingen van het gebouw, de situatie, de kosten, de cultuurhistorische waarde van het gebouw en de (ecologische) duurzaamheid. Herbestemming vraagt altijd om creatieve oplossingen. Gezien de toenemende waarde die gebruikers hechten aan de kwaliteit van de omgeving, draagt herbestemming bij aan een duurzame leefomgeving.

De mogelijkheden voor herbestemming worden in eerste instantie bepaald door het gebouw en zijn omgeving. Herbestemming moet zorgvuldig ingepast worden; bijvoorbeeld in natuurgebieden zijn de mogelijkheden voor aanpassingen als parkeerplaatsen en infrastructuur zeer beperkt. Ook bij hergebruik van agrarische erven spelen milieufactoren een rol. Wanneer de mogelijkheden voor herbestemming in kaart gebracht zijn, moet een nieuwe gebruiker gevonden worden. Het vinden van een gebruiker of ontwikkelaar is in veel gevallen één van de grote knelpunten in het proces.

Het investeringsrisico op herbestemmingsprojecten is vaak hoger dan op gewone nieuwbouwprojecten. Zowel in gebieden waar de grondprijs laag is, als in gebieden waar de grond veel waard is, wordt sloop/nieuwbouw als een goedkopere optie gezien. Toch zijn er projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties die wel ervaring hebben met complexe processen en projecten met een laag rendement. Om het verschil aan te geven met het gewone vastgoed: herbestemming valt dikwijls in de categorie 'maatschappelijk vastgoed'.⁶⁴ In de paragraaf *Rol van de actoren* wordt hier verder op ingegaan.

Herbestemming van terreinen, complexen en gebouwen kan een belangrijke impuls geven voor de herontwikkeling van een groter gebied. Functieverandering gaat daarin eerst samen met een periode van verval, 'Verelendung'. Door de waardedaling van het vastgoed worden nieuwe functies mogelijk. Het is altijd weer de vraag in hoeverre de overheid daar controle over moet uitoefenen. Het openbaar maken van plannen voor herstructurering van een gebied kan leiden tot prijsopdrijving of tot afname van investering in het onderhoud. Vaak heeft het bewaken van de openbare veiligheid voor de overheid meer prioriteit dan het tegengaan van verrommeling.⁶⁵

De complexiteit van het herbestemmingsproces wordt mede bepaald door de mogelijkheden en beperkingen die in het bestemmingsplan vastgelegd zijn. Het toekennen van een nieuwe

⁶² Zie: Voorbeelden herbestemming: Tiengemeten.

⁶³ Nellissen, N.J.M. e.a. (1999) *Herbestemming van grote monumenten: een uitdaging!* Nijmegen: Stichting Pandenbank Noord-Brabant.

⁶⁴ Zie: Leent, M. van (15 mei 2007) *De kopgroep* [online] beschikbaar via: www.dekopgroep.nl.

⁶⁵ Interview gemeente Rotterdam OBR, Zuid-Holland, 27 juni 2007.

bestemming leidt meestal tot een artikel 19-procedure⁶⁶ om een wijziging in het bestemmingsplan mogelijk te maken.⁶⁷ In zijn huidige vorm kan deze procedure veel tijd in beslag nemen: gemeente, provincie, belanghebbenden en omwonenden hebben inspraak. Een normale procedure duurt al snel zes maanden; wanneer betrokkenen bezwaar maken, om schorsing vragen en in beroep gaan, kan de procedure nog langer duren. Overigens is dit lang niet altijd het geval. Vaak hebben overheden en inwoners belang bij herbesteding van leegstaande gebouwen.

Uit de herbesteding van kantoren tot woningen blijkt dat flexibiliteit in het bestemmingsplan de herbestedingsprocedure kan vereenvoudigen. Een goed voorbeeld is *De Stadhouder*, een kantoor in Alphen aan den Rijn dat op initiatief van de eigenaar is verbouwd tot starterswoningen. Dankzij een verouderd bestemmingsplan had het kantoor de bestemming wonen en kon de transformatie in korte tijd worden gerealiseerd. De snelle uitvoering van het project leverde een belangrijke bijdrage aan de financiële haalbaarheid ervan.⁶⁸ Naast de bestemmingsplanwijziging zijn er nog diverse fiscale maatregelen die een hindernis vormen bij het herbesteden van gebouwen. Bij het herbesteden van leegstaande kantoren tot woningen vormt de vermindering van boekwaarde een grote drempel. Met de vermindering van de boekwaarde wordt de waardevermindering van de belegging een feit. Bovendien moet er op herbesteding 6% overdrachtsbelasting of 19% BTW worden betaald.⁶⁹

3. Rol van actoren

3.1. Overheid

Bij gemeenten en overheidsinstanties⁷⁰ is er een toenemende belangstelling voor het beheer van het eigen vastgoed. Het vastgoedbedrijf beslist over de aan- en verkoop en verhuur van gemeentelijk vastgoed. De afdelingen bouw- en woningtoezicht en ruimtelijke ordening spelen een grote rol bij het verlenen van sloop- of bouwvergunningen en de toetsing aan het bestemmingsplan.

Het komt de planvorming rond herbesteding ten goede wanneer de gemeente in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken wordt. Het meewerken en meedenken met vaak complexe plannen voor herbesteding kan het proces vereenvoudigen. Per situatie zijn de belangen van de overheid bij herbesteding verschillend. Enerzijds is de rentabiliteit van herbesteding gebaat bij een snelle procedure, anderzijds kan betrokkenheid van de gemeente het behoud van cultuurhistorisch erfgoed vergroten. Overigens verschilt de aandacht voor de cultuurhistorische waarde van gebouwen per gemeente en per wethouder.

Het bestemmingsplan speelt een belangrijke rol bij herbesteding of sloop van gebouwen. Wanneer de monumentale waarde van het gebouw is vastgelegd, heeft de gemeente argumenten om sloop van het pand aan te houden. Een ruim bestemmingsplan biedt veel mogelijkheden tot functieverandering, maar geeft niet altijd voldoende bescherming aan de cultuurhistorische waarden van het pand. Wanneer functieverandering in de toekomst een feit is, kan dit letterlijk worden meegenomen in het bestemmingsplan.⁷¹ Om praktische redenen, de toekomst is zelden zeker, wordt daar in praktijk nooit gebruik van gemaakt. Toch vraagt de toenemende noodzaak van herbesteding om een flexibeler benadering van het bestemmingsplan. Om de omzetting van kantoren naar woningen te bevorderen is het denkbaar in bestemmingsplannen een mix van wonen

⁶⁶ Artikel 19 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Een wijziging is ook mogelijk via het wijzigen van het bestemmingsplan. In de huidige wet staat daar 43 tot 62 weken voor. In het voorstel voor de nieuwe wet Ruimtelijke Ordening wordt de wijzigingstijd voor het bestemmingsplan teruggebracht naar 24 tot 26 weken, even lang als de huidige artikel 19 procedure. Bron: Brouwer (2006) Het bestemmingsplan komt sterk terug in: *Binnenlands bestuur* aflevering 42 pagina 19, 20 oktober 2006.

⁶⁷ SAB Adviseurs in ruimtelijke ordening, *Artikel 19* [online] beschikbaar via: www.bestemmingsplan.nl [bezocht op 8 mei 2007].

⁶⁸ Voordt T. van der red. (2007) *Transformatie van kantoorgebouwen*, Thema's, actoren, instrumenten en projecten, Rotterdam: Uitgeverij 010, pp 32-38.

⁶⁹ Ministerie van VROM (maart 2006) *Wonen op de zaak, transformereren van kantoren in woningen* [online]. Beschikbaar via: www.vrom.nl.

Voordt T. van der red. (2007).

⁷⁰ Een interessant rapport in dit kader is: Oosterwijk, J. W. voorz. *Toekomstvast vastgoed, IBO Organisatie beheerfuncties Vastgoed Rijk, Interdepartementaal beleidsonderzoek, 2005-2006 nr.4* [online] www.minfin.nl/nl/actueel/kamerstukken_en_besluiten,2006/09/IRF06-01316.html

⁷¹ SAB Adviseurs in ruimtelijke ordening, *Het uitwerkingsplan en het wijzigingsplan* [online] beschikbaar op www.bestemmingsplan.nl [bezocht op 8 mei 2007].

en werken aan te wijzen. In deze wijken zou wonen en werken dan gemengd kunnen worden, waarbij kantoren makkelijk zijn om te bouwen tot woningen en omgedraaid. In dergelijke wijken hoeft geen plek te zijn voor bedrijven in de zwaardere milieuklassen, maar wel voor dienstenfuncties en creatieve bedrijvigheid.⁷² De gemeente Den Haag heeft in haar bestemmingsplan reeds gebieden opgenomen met een dubbele woon-werkbestemming. Het betreft gebieden met potentiële leegstand in kantoren die door sloop, transformatie of herbestemming een bijdrage kunnen leveren aan het vergroten van de woningproductie in de stad.⁷³ In de publicatie *Stimuleren hergebruik en herbestemming lang leegstaand commercieel vastgoed* wordt aangegeven welke wettelijke mogelijkheden de gemeente verder heeft om de herbestemming van commercieel vastgoed te stimuleren.⁷⁴ Het is opmerkelijk dat de duurzaamheidsaspecten van herbestemming niet opwegen tegen de financiële kosten van herbestemming. Mogelijk kan de besluitvorming rond herbestemming beter inzichtelijk worden gemaakt als een Milieu Effect Rapportage deel uit zou maken van de besluitvorming.⁷⁵

Behalve het meewerken aan de procedures, kan de gemeente ook een actieve bijdrage leveren door het inbrengen van kennis en informatie. Bij de herbestemming van het Dr. Neherlaboratorium in Leidschendam-Voorburg bijvoorbeeld, heeft de gemeente onderzoek laten uitvoeren naar de monumentale waarde van het pand en is de gemeente actief op zoek gegaan naar een nieuwe gebruiker voor het complex. Door informatie over het gebouw te verspreiden en de buurt te informeren is uiteindelijk een ontwikkelaar gevonden die een woonzorgcentrum gaat realiseren.⁷⁶ Voor lokale overheden blijft het lastig om vraag en aanbod van monumentale panden te overzien. In sommige gemeenten wordt deze vraag via periodieke overleggen, of ad hoc, opgelost. Het direct afstemmen van vraag en aanbod is voor de afdeling vastgoed van de gemeente Dordrecht een reden om contact te onderhouden met het plaatselijke ondernemersloket.

Er zijn diverse constructies voor gemeenten om bij te dragen aan het realiseren van herbestedingsprojecten, bijvoorbeeld via een privaatpublieke samenwerking, via een wijkontwikkelingsmaatschappij of via een stichting (in geval van restauratie). Ook kunnen gemeenten vastgoed strategisch aankopen om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Uit interviews met de vastgoedafdelingen van de gemeenten blijkt dat gemeenten niet de optimale commerciële ontwikkelaars zijn. De besluitvorming verloopt traag en de politieke wisselingen komen complexe ontwikkelingsopgaven niet altijd ten goede. Een tijdrovend obstakel in de uitvoering van herontwikkeling is de onteigeningsprocedure. Per gemeente verschillen de regels voor uitvoering van deze procedure. Tijdrovende onteigeningsprocedures kunnen tot vertraging en ongewenste stijging van de onkosten leiden.⁷⁷ Tegen leegstand specifiek doen gemeenten weinig. Leegstand zou een probleem van 'de markt' zijn. Maar meestal is leegstand meer een sociaal dan een financieel probleem. Daarom, om de leefbaarheid van grotere gebieden te verbeteren, is een gebiedsgerichte aanpak een doelmatige oplossing.

Uit de inventarisatie blijkt dat er een groot verschil bestaat tussen de geraamde leegstand van vastgoed en de concrete informatie die bij de overheidsinstanties bekend is. Bovendien is er een groot verschil in de manier waarop leegstand bijgehouden wordt, als leegstand al geïnventariseerd is.⁷⁸ Om herbesteding van leegstaande panden te stimuleren, maar ook om nieuwbouwplannen op provinciaal niveau te kunnen afstemmen, is het noodzakelijk meer uniformiteit aan te brengen in het monitoren van leegstand, als basis voor een toekomstig beleid, om interregionale afstemming mogelijk te maken en als tussentijdse monitoring van lange termijn plannen.⁷⁹

⁷² Ministerie van VROM (maart 2006).

⁷³ Voordt T. van der red. (2007) pp 369.

⁷⁴ Decisio bv (2006) *Stimuleren hergebruik en herbesteding lang leegstaand commercieel vastgoed. Een handreiking voor gemeenten*. Den Haag: Sdu uitgevers. [online] beschikbaar via: www.vrom.nl, Zie ook: Ploeger, H. e.a., Stimulansen vanuit de gemeente, in: Voordt T. van der red. (2007) pp 364-372.

⁷⁵ Voordt T. van der red. (2007) pp 153.

⁷⁶ Zie voorbeeld herbesteding Dr. Neherlaboratorium Leidschendam-Voorburg.

⁷⁷ Interview gemeente Leiden, Zuid-Holland, 20 juni 2007.

⁷⁸ Illustratief is het verschil tussen informatie van leegstand van stadsregio Rotterdam en stadsgewest Haaglanden. Alleen bij stadsgewest Haaglanden was bekend welke gebouwen structureel leegstonden, stadsregio Rotterdam hield alleen het leegstaande bruto vloeroppervlak bij. Alleen de informatie van stadsgewest Haaglanden was bruikbaar voor *De Oude Kaart van Nederland*.

⁷⁹ Deze conclusie wordt ondersteund door de conclusies uit het onderzoek naar de kantorenmarkt in Zuid-Holland: Geuting, E., Voerman E. (juni 2006).

3.2 Vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars, makelaars⁸⁰

Ongeacht de monumentale status van een gebouw is herbestedding een mogelijkheid om afgeschreven vastgoed een tweede leven te geven. Tot nu toe redeneren vastgoedeigenaren eerder andersom: van afgeschreven vastgoed wordt 'de grond verkocht' en de monumentale status van een gebouw wordt als een belemmering beschouwd.⁸¹ Omdat het bij herbestedding tijd kost om een nieuwe gebruiker te vinden, kunnen eigenaren daar een actieve rol in spelen. Bij het ontwikkelen van plannen voor herbestedding is de medewerking van de gemeente al in een vroeg stadium van belang.

Herbestedding is complex, maar er zijn veel argumenten die voor herbestedding pleiten: duurzaamheidsaspecten, een korte bouw- en ontwikkeltijd en de specifieke kwaliteiten van bestaande gebouwen, die de standaard bouwvoorschriften te boven gaan. Bovendien draagt herbestedding bij aan de historische waarde en diversiteit van de leefomgeving. Elk herbesteddingsproject is anders. In het algemeen is de winstverwachting op korte termijn lager dan bij nieuwbouwprojecten. Daarom zijn er specifieke projectontwikkelaars die ervaring hebben met herbesteddings- en herstructureringsprojecten. Met name woningbouwcorporaties hebben vaak meer mogelijkheden om te investeren in 'maatschappelijk vastgoed'.⁸² Daarnaast zijn er makelaars en ontwikkelaars, die gespecialiseerd zijn in de verkoop en ontwikkeling van monumenten: Reliplan, voor de verkoop van kerken, Redres erfgoedmakelaar, voor de verkoop van monumenten en BOEi, de nationale maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van industrieel erfgoed.⁸³

Voor de omgeving is het van groot belang dat een gebouw ook bij leegstand veilig blijft en niet verloedert. Mocht leegstand onvermijdelijk zijn, dan kan tijdelijke herbestedding van een gebouw de schade enigszins verzachten en het risico op kraak vermijden. Wanneer een gebouw niet meer bewoonbaar is, zou beveiliging brandstichting en vernieling kunnen voorkomen. Voor eigenaren die zelf initiatief tot herbestedding nemen, zijn er diverse quickscans en transformatiepotentiometers ontwikkeld, die een snel of een meer gedetailleerd beeld geven van de mogelijkheden van herbestedding.⁸⁴

3.3 Cultuurhistorische belangenorganisaties

Hoewel zorg voor cultuurhistorie een taak is van de gemeente, zijn de ambtenaren belast met deze taak niet altijd toegerust met de tijd, de kennis en de middelen om een goed beleid te kunnen voeren. Vaak beperkt het werk van de overheid zich tot het beoordelen van reeds gemaakte plannen en het uitvoeren van de benodigde procedures. Bovendien is er een groot verschil tussen de feitelijke leegstand en de bij de overheid bekende informatie. Daarom is het inbrengen van kennis over leegstaande objecten of kennis van de cultuurhistorische waarde van gebouwen een bijdrage aan de bewustwording van de noodzaak van behoud. De cultuurhistorische waarde is een belangrijk argument om sloop te verhinderen. Soms is het behoud van een gebouw of complex mogelijk dankzij initiatief van bewoners of omwonenden.⁸⁵

⁸⁰ Onder de categorie vastgoedeigenaar, valt ook de belegger. In dit onderzoek is bijna geen aandacht besteed aan de invloed van de belegger op herbestedding. Voor meer informatie over dit onderwerp: Sprakel, E. en Vink, B. *Transformatie vanuit beleggersperspectief*, in: Voordt T. van der red. (2007) pp 336-344.

⁸¹ Zie bijvoorbeeld interviews Zuid-Holland: het Protestants dienstencentrum, 23 mei 2007.

⁸² Zie voorbeelden herbestedding Pius X, de rol van Vestia / Ceres projecten bij de herbestedding.

⁸³ Meijer, A. Th. (2007) *BOEi 2007, projectenoverzicht*, Hoevelaken.

Redres erfgoedmakelaar [online] beschikbaar via: www.redres.nl, reliplan [online] beschikbaar op: www.reliplan.nl.

⁸⁴ Voordt T. van der red. (2007) pp 374-469.

⁸⁵ Zie: bijvoorbeeld herbestedding Grote Pyr, Boelee, R. (2007) *Bouwen en openbare ruimte Den Haag 05/06* Gemeente Den Haag, pp 111.

Bijlage 6. Bronnen

<http://www.aaenhunze.nl>

<http://www.assen.nl>

<http://www.borger-odoorn.nl>

<http://www.coevorden.nl>

<http://www.dewolden.nl>

<http://www.emmen.nl>

<http://www.hoogeveen.nl>

<http://www.meppel.nl>

<http://www.middendrenthe.nl>

<http://www.gemeentenoordenveld.nl>

<http://www.tynaarlo.nl>

<http://www.gemeentewesterveld.nl>

<http://www.bureau-siemer.nl/33/home>

<http://www.drenthe.nl>

<http://www.encyclopediedrenthe.nl>

<http://www.historisch-emmen.nl>

<http://www.milieudedefensie.nl/ruimte/publicaties>.

<http://www.ser.nl/nl/publicaties/adviezen/1990-1999/1999/b18120.aspx>.

http://www.sien-n.nl/monument/drenthe/erica_turfstrooiselfabriek.html

<http://www.openmonumentendag.nl/monumenten/399/monument-van-ontspanning/industrieel-smalspoormuseum>

<http://www.railtrash.fotopic.net/p13006411.html>

<http://www.reliplan.nl>

<http://www.smalspoorcentrum.nl>

<http://www.stichtingdbf.nl>

<http://www.vrom.nl>

<http://www.zuivelhistorienederland.nl>

Alma, C., 'Provincie, pas op uw landschap!', in: *Noorderbreedte*, 31 (2007), 6 (nov-dec), p. 44-46.

Hermans, E.W., & G. de Roo, *LILA en de Planologie van de Contramal. De ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Nederland krijgt een eigen kleur*, Lochem 2006.

Ministerie van VROM, *Een dorp als gevangenis. De geschiedenis van detentiedorp Veenhuizen*, Den Haag, augustus 2007.

Ministerie van VROM, *Nota Ruimte*, Den Haag 2004.

Toorn, W. van, *Project Nederland*, Amsterdam 2007.

Redactie economie, 'Nieuwe bedrijventerreinen verpauperen', in: *Dagblad van het Noorden*, 30 november 2007.

Stenvert, R., e.a., *Monumenten in Nederland. Drenthe*, Zwolle 2001.

Stichting Natuur en Milieu en de Provinciale Milieufederaties, *Zuinig op Ruimte? Een provinciale vergelijking van bedrijventerreinen*, Utrecht 2007.

Stichting Het Drentse Landschap en de Milieufederatie Drenthe, *De smaak van Drenthe*, Assen 2006.

STOGO voor Milieufederatie, *Voor wie ontwikkelen we nog bedrijventerreinen*, 2007.

HET SAMENWERKINGSVERBAND

Dit rapport vormt een deel van twaalf provinciale rapporten, die samen met het landelijk eindrapport en de digitale kaart het resultaat vormen van een landelijk onderzoek: *De Oude Kaart van Nederland*. Het zijn momentopnames van leegstand en herbestemming in de provincies. Ze zijn eerder bedoeld om een signaal over de situatie en de trend af te geven, dan om naar volledigheid te streven.

De twaalf provinciale onderzoeken zijn gekoppeld aan de regionale welstandsorganisaties (RWO's) die advies over welstand, monumenten en ruimtelijke kwaliteit aan de meeste Nederlandse gemeenten leveren. De uitvoering van het project vond in onderlinge samenwerking tussen de RWO's plaats. Eén van de RWO's (Dorp, Stad & Land) werd als coördinator aangewezen.

Voor het project vervulden de RWO's een bijzondere rol: ten eerste bij de aanvang door hun uitgebreide netwerk onder gemeenten en vastgoedeigenaren en tevens door hun inzicht in de problematiek van leegstand en herbestemming. Ten tweede kregen de RWO's de gelegenheid om zelf een rol te spelen in de inzameling en interpretatie van de informatie. En ten derde waren de RWO's verantwoordelijk voor de lancering en distributie van de provinciale rapporten en de communicatie die er mee samenging.



HET OVERSTICHT

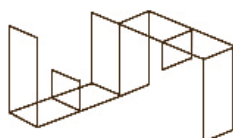


hûsenhiem



Libau

WzNB
Welstandszorg Noord-Brabant
Koningsweg-60 's-Hertogenbosch



Welstand en Monumenten
Midden Nederland

WZNH
adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit

Ruimte is belangrijk in Nederland – hoe is het dan mogelijk dat verrommeling en verloedering als gevolg van leegstand om zich heen grijpt? Dat komt omdat we weinig weten over de leegstand en herbestemming van gebouwen, complexen en terreinen. Onze kennis hierover is beperkt, moeilijk toegankelijk en versnipperd.

Dit kortlopend onderzoek spoorde een kleine 900 bekende locaties op in heel Nederland, waar nu al leegstand is of in de toekomst wordt verwacht. In 12 provinciale en één landelijk eindrapport worden de huidige kennis en het beleid over leegstand inzichtelijk gemaakt. Welke trends geven aanleiding tot functieverlies en hoe kunnen we in de toekomst ons beleid inrichten om te anticiperen op leegstand?

Dit initiatief van de Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed kwam tot stand in samenwerking met de regionale welstandsorganisaties.