

Omgevingseffecten van herbestemming

Analyse van acht monumenten die zijn herbestemd naar leisurefuncties



Chris Brughuis



WAGENINGEN UNIVERSITY
WAGENINGEN **UR**

Colofon**Auteur**

Chris Brughuis
Smaragdplein 16
3523 EA Utrecht
06 – 53 846 750

Opleiding

Wageningen University and Research Centre
Masterprogramma Leisure, Tourism and Environment

Msc Thesis Leisure, Tourism and Environment
Vakcode: SAL-80433

Chairgroup: Social-Spatial Analysis

Examinator en begeleider

Dr. Henk de Haan

Tweede beoordelaar

Dr. Martijn Duineveld

Datum

26 mei 2011

Voorwoord

De onderzoeksvraag als basis voor dit onderzoeksrapport is ontstaan door mijn persoonlijke interesse in drie uiteenlopende onderwerpen, maar vooral de combinatie ervan. Vrije tijd benaderd vanuit gebiedsperspectief en historie liggen ten grondslag aan dit onderzoeksrapport. Het behouden van historische gebouwen is 'hot' en vooral leisurefuncties worden als ideale invulling gezien om oude functies te vervangen. Herbestemming van monumenten gebeurt veelvuldig, maar er is nog te weinig aandacht geweest voor de effecten die herbestemming en een nieuwe functie hebben op de leefomgeving. Het is een ideale combinatie die het beste in mijn studieachtergrond combineert, als afsluiting van mijn opleiding Leisure, Tourism and Environment en minor 'Regional Development and Planning' aan de Universiteit van Wageningen.

De resultaten van dit onderzoek zijn interessant voor gebiedsontwikkelaars die binding hebben met een integrale benadering van erfgoed en vrije tijd. Het is een weergave van de effecten op de leefomgeving die optreden na herbestemming van een monument. De leefomgeving is in dit onderzoek weergegeven door middel van 'people, planet and profit'. De effecten zijn geanalyseerd op factoren die mogelijk invloedrijk zijn op de leefomgeving. Dit zijn achtereenvolgens het ambitieniveau en de actoren, de locatie, de functie en de beginsituatie en tijd geweest. De resultaten kunnen gebruikt worden om de keuze voor een leisurefunctie te ondersteunen en ambities vorm te geven om na herbestemming de leefomgeving te ontwikkelen. Daarbij is de rol van locatie onderzocht, zodat per specifieke context gekozen kan worden voor een leisurefunctie en passende ambities opgesteld kunnen worden.

Bij dezen wil ik mijn afstudeerbegeleider dhr. Henk de Haan bedanken die ondersteunend en positief kritisch is geweest om dit onderzoek te versterken. Ook de opdrachtgever en begeleider vanuit Arcadis, dhr. Marius Kiers wil ik bedanken voor zijn tijd, moeite en expertise om mij te begeleiden tijdens mijn onderzoeksoopdracht. Verder wil ik dhr. Jeroen Klooster en dhr. Kees van Lent bedanken voor de mogelijkheid bij hen terecht te kunnen voor uiteenlopende vragen. De experts wil ik bedanken voor hun tijd en mogelijkheid om gebruik te maken van de specifieke kennis die zij bezitten. Tot slot wil ik mijn vriendin bedanken voor haar bijdrage aan de vormgeving van kaarten en foto's.

Chris Brughuis,

Mei 2011

Inhoudsopgave

	Pagina		Pagina
Voorwoord	3	3.3. Stakeholders	30
Samenvatting	6	3.3.1. Private stakeholders	31
1. Inleiding en onderzoeksdoelstelling	8	3.3.2. Publieke stakeholders	32
1.1. Aanleiding voor het onderzoek	9	3.3.3. Overige stakeholders	32
1.1.1. Relevantie	9	3.3.4. Stakeholders beïnvloed door effecten	32
1.2. Doelstelling en onderzoeksvragen	9	3.3.5. De stakeholders en herbestemming	33
1.3. Onderzoeksopzet en leeswijzer	10	3.4. Duurzame leefomgeving	34
2. Context en begripsbepaling	12	3.4.1. Duurzaamheid	34
2.1. Leegstand en Herbestemming	12	3.4.2. Duurzaamheid in abstractieniveaus	35
2.1.1. Leegstand	12	3.4.3. Duurzaamheid in drie kwaliteiten	36
2.1.2. Herbestemming	13	3.4.3.1. Sociaal-culturele kwaliteit	36
2.1.3. Locatie	15	3.4.3.2. Ecologische kwaliteit	36
2.2. Monumenten	15	3.4.3.3. Economische kwaliteit	37
2.2.1. Begripsbepaling	16	3.5. Duurzame leefomgeving operationaliseren	37
2.2.2. Oude gebouwen en nieuwe functies	16	3.6. Duurzaamheidbalans, leisure en herbestemming van monumenten	39
2.2.2.1. Oude functies	17	4. Onderzoeksmethode	41
2.2.2.2. Nieuwe functies	18	4.1. Soort onderzoek	41
2.3. Leisure en herbestemming	19	4.2. Onderzoeksaanpak	42
2.3.1. Begripsbepaling	19	4.3. Semigestructureerde openinterviews	42
2.3.2. Leisurefuncties in monumenten	20	4.4. Experts	43
3. Theoretisch kader	23	4.5. Validiteit	43
3.1. Het belang van herbestemming van monumenten	23	4.6. Casestudies	44
3.2. Leisurefuncties en effecten op de leefomgeving	25	4.7. Casestudies en de context	46
3.2.1. Sociaal-culturele impact	26	4.7.1. Fort aan de Klop, Utrecht (FADK)	47
3.2.2. Ecologische impact	27	4.7.2. Louis Hartlooper Complex, Utrecht (LHC)	48
3.2.3. Economische impact	28	4.7.3. Station Klarendal, Arnhem (SK)	49
3.2.4. Lokale context	29	4.7.4. Hotel Villa Ruimzicht, Doetinchem (HVR)	50
		4.7.5. Landhoeve Zwieseborg, Loozen (LZ)	51
		4.7.6. Havezathe Het Everloo, Rossum (HE)	52
		4.7.7. Steltenbergen de Ruiterkolk, Terwolde (ST)	53
		4.7.8. Het Dijkmagazijn, Beuningen (SD)	54

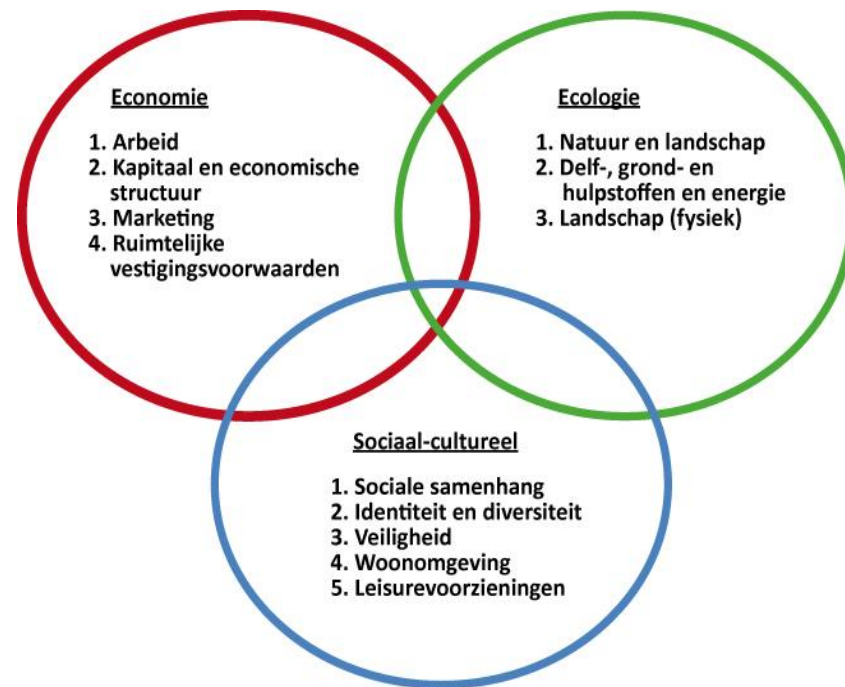
5. De omgevingseffecten ontstaan na herbestemming	55	7. Duurzame ontwikkeling, conclusies en aanbevelingen	83
5.1. Economische impact	56	7.1. Duurzame ontwikkeling van de leefomgeving	83
5.1.1. Werkgelegenheid	56	7.1.1. Fort aan de Klop	84
5.1.2. Lokale economie	57	7.1.2. Louis Hartlooper Complex	84
5.1.3. Marketing	58	7.1.3. Station Klarendal	84
5.1.4. Ruimtelijke vestigingsvoorwaarden	59	7.1.4. Hotel Villa Ruimzicht	85
5.2. Ecologische impact	59	7.1.5. Landhoeve Zwieseborg	85
5.2.1. Natuur en landschap	59	7.1.6. Havezathe Het Everloo	85
5.2.2. Energie en grondstoffen	61	7.1.7. De Ruiterkolk	85
5.2.3. Fysieke landschap	61	7.1.8. Het Dijkmagazijn	86
5.3. Sociaal-culturele impact	63	7.2. Conclusie	86
5.3.1. Sociale samenhang	63	7.3. Aanbevelingen	88
5.3.2. Identiteit	64		
5.3.3. Veiligheid	65	Literatuurlijst	91
5.3.4. Woonomgeving	66		
5.3.5. Leisurevoorzieningen	68	Bijlagen	93
5.4. Het totaaloverzicht en de verschillen	68	Interview	93
6. Effecten op de leefomgeving	71		
6.1. Ambitieniveau en actoren	71		
6.2. Locationele verschillen	73		
6.2.1. Economie	73		
6.2.2. Ecologie	75		
6.2.3. Sociaal-cultureel	75		
6.2.4. Herbestemming in het stedelijk gebied en het landelijk gebied	77		
6.3. Nieuwe functie	78		
6.3.1. Economie	80		
6.3.2. Ecologie	80		
6.3.3. Sociaal-cultureel	81		
6.4. Beginsituatie en periode in ontwikkeling	81		

Samenvatting

Leegstand van gebouwen is een probleem dat van alle tijden is. Gebouwen staan leeg omdat ze 'niet voldoen aan de eisen van potentiële gebruikers'. Een optie is om leegstaande gebouwen te slopen of een andere functie te geven, een gebouw herbestemmen. Bij herbestemming wordt uitgegaan van het behoud van het gebouw, maar met een nieuwe functie die het gebouw 'toekomstwaarde' geeft. In dit onderzoek is dat een leisurefunctie, al dan niet in combinatie met een andere functie. Leisure wordt veelal gezien als een geschikte functie voor met name monumentaal erfgoed. Een van die redenen is dat cultuurtoerisme een steeds groter onderdeel van toerisme is en monumenten een aantrekkingskracht hebben op toeristen. Daarnaast hebben monumenten een beschermde status, waardoor ze in veel gevallen niet gesloopt mogen worden.

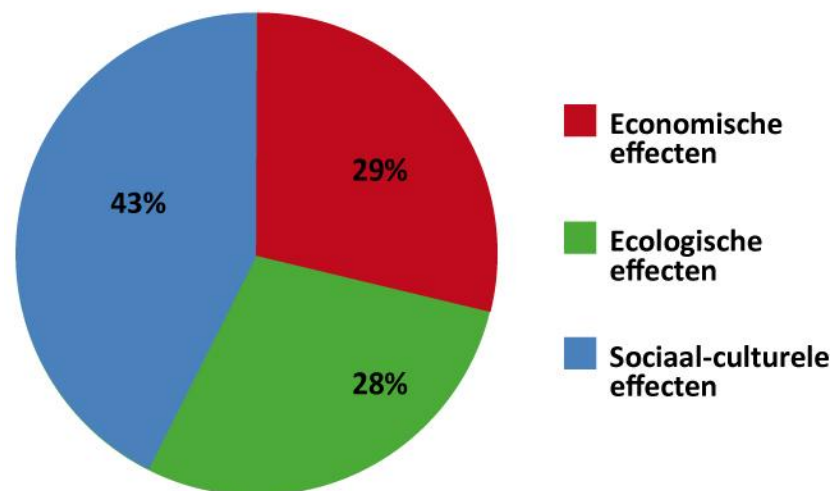
Voor zowel de herbestemming van een monument en de herbestemming naar een leisurefunctie geldt dat beiden een impact hebben op de leefomgeving. Beide hebben invloed op economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten die een leefomgeving vormgeven. Een manier om dit vorm te geven is door middel van duurzaamheid, veelal weergegeven door 'people, planet and profit'. In deze context is de Duurzaamheidbalans van Telos gekozen. De Duurzaamheidbalans is een weergave van de leefomgeving en veel gebruikt in een Nederlandse context. Voor dit onderzoek is de Duurzaamheidbalans aangepast, door de invloed van leisure en monumenten op de leefomgeving in te passen in de Duurzaamheidbalans. Dit heeft geleid tot houvast die de semigestructureerde kwalitatieve interviews hebben vormgegeven.

Het doel met deze weergave is om effecten op de leefomgeving in kaart brengen die ontstaan na herbestemming van een monument naar een leisurefunctie. Het is een exploratief onderzoek, waar 24 interviews bij experts zijn afgenomen, verdeeld over acht herbestemde monumenten. De effecten na herbestemming zijn nog niet vaak in kaart gebracht of vastgelegd, aangezien vooral de procesvorming is onderzocht. De waarde die de herbestemming oplevert wordt nu vastgelegd. Deze waarde, in de vorm van effecten op de leefomgeving, is geanalyseerd op basis van vier factoren die invloed uitoefenen op de effecten. Dit zijn het ambitieniveau van de betrokken actoren, de locatie, de gekozen leisurefunctie en de beginsituatie en het aantal jaren in gebruik.



Uit de resultaten blijkt dat na een herbestemming vooral sociaal-culturele effecten optreden, een totaal van 43%. Tussen de economische en ecologische effecten zit relatief weinig verschil, afgerond een procent.

Relatieve effecten per kapitaal



Wanneer deze relatieve effecten geanalyseerd worden blijkt dat er mogelijk geen balans is in duurzame ontwikkeling na herbestemmingen. Ten eerste zijn de sociaal-culturele effecten overheersend, maar ook zijn er verschillen in effecten die beïnvloed worden door een of meerdere factoren. Zo blijkt dat een hoog ambitieniveau kan leiden tot hogere effecten in de leefomgeving, maar wel wanneer deze concreet zijn geformuleerd en er voldoende sturing is door publieke partijen. Het is dan ook aan te bevelen de ambities concreet vorm te geven en waar nodig als publieke partij bij te dragen aan de realisering van ambities.

De factor locatie is vooral van invloed op het verschil in economische en ecologische effecten. In het stedelijk gebied treden relatief meer economische effecten op, terwijl in het landelijk gebied juist de ecologie beïnvloedbaar is. Ook binnen het stedelijke gebied onderling is verschil te herkennen. In binnenstedelijk gebied treden relatief minder merkbare effecten op, in vergelijking tot stedelijk woongebied. In het landelijk gebied is vooral de ligging ten opzichte van bebouwing van belang.

Een herbestemd monument dat dicht bij (grote) dorpen en/of steden ligt genereert meer effecten op de leefomgeving. Daarbij is ook de functie in het landelijk gebied van belang. Vooral de functies met nevenactiviteiten (zorg en educatie naast recreatie) hebben meer invloed op de leefomgeving dan uitsluitend recreatieve functies. Ook binnen recreatieve functies zit een verschil, het monument met uitsluitend een verblijfsrecreatieve functie zorgt voor de minste effecten. Een zakelijke functie versterkt vooral de economische effecten in een omgeving.

Tot slot is rekening gehouden met de beginsituatie van een leefomgeving en de tijd dat het monument een nieuwe functie bezit. Bij herbestemmingen waar de beginsituatie goed is blijken veel minder effecten op te treden, dan bij herbestemmingen waarvan de beginsituatie slecht is. De factor tijd is minder van belang, aangezien de nieuwe functies die korter in gebruik zijn meer effecten genereren dan nieuwe functies die al langer in gebruik zijn.

De conclusie is dat het noodzakelijk is om een ambitieniveau op te stellen dat passend is bij de locatie van het monument en de lokale beginsituatie. De effecten kunnen echter wel gestuurd worden door betrokkenheid van publieke partijen en de juiste functiekeuze passend bij de ambities. Als uitgangspunt om een passend ambitieniveau op te stellen is een basis voor een afwegingskader opgesteld. Met dit afwegingskader is het mogelijk om op basis van de factoren ambities, locatie, functie en beginsituatie een inschatting te maken van de effecten die de herbestemming kan realiseren.

1. Inleiding

Leegstand van gebouwen is een probleem dat de laatste jaren steeds meer en veelvuldiger in discussies voorkomt. Er rijzen vragen op: Waarom wordt er nog bijgebouwd? Blijft het aantal leegstaande gebouwen toenemen? Wat te doen met leegstaande gebouwen? Deze vragen zijn moeilijk te beantwoorden aangezien deze ontwikkelingen veelal locatiespecifiek zijn. Een ding is zo goed als zeker, met de huidige economische recessie zal leegstand over het algemeen blijven toenemen (Remoy, 2010). Dit geldt voor kantoorpanden en woningen, maar volgens Harmsen (2008) zal ook de leegstand van erfgoed blijven toenemen. De panden hebben vaak hun oude functie verloren of zijn deze aan het verliezen. Een voorbeeld is de ontkerkelijking van Nederland en de schaalvergroting in de landbouw. De vraag voor kerkelijke en agrarische gebouwen daalt, door maatschappelijke en economische verandering. Toch vertegenwoordigd erfgoed een historische en maatschappelijke waarde. In de 21^e eeuw is het gebruikelijk om deze gebouwen te behoeden voor de sloophamer.

Een nieuwe functie in een leegstaand gebouw zorgt ervoor dat elders geen ruimte hoeft worden opgeofferd. Tevens wordt hiermee een deel van het karakter van een gebied bewaard en mogelijk negatieve ontwikkelingen, zoals verloedering in de omgeving, van leegstand tegengegaan. Herbestemming vormt volgens Harmsen (2008) een duurzaam antwoord op de huidige leegstand van gebouwen. Dit sluit aan op de eisen die de overheid stelt aan inbreiding, in plaats van uitbreiding (Ministerie van VROM, 2004). Tussen de 20% en 40% van nieuwe bouwontwikkelingen dient plaats te vinden in bestaand bebouwd gebied. Of dit percentage haalbaar is door middel van herbestemming van leegstaande gebouwen is maar de vraag. De leegstand is op dit moment zo groot dat niet alle gebouwen her te bestemmen zijn.

De locatie van een leegstaand gebouw speelt een rol in de kansen van succesvolle herbestemming. In stedelijk gebied is door de grotere ruimtedruk meer kans dat er sneller nieuwe functies in leegstaande gebouwen komen (Harmsen, 2008). Wel zijn de gebieden vaak groter, duurder en complexer, is leegstand meer zichtbaar en duidt het op achteruitgang van een gebied.

In het landelijk gebied is de ruimtedruk lager, waardoor de partijen in een herbestemmingproces worden gedreven tot creatieve oplossingen. Wel zijn de aanschafprijzen van gebouwen goedkoper. Leegstand en de oplossing voor leegstand is vaak afhankelijk van de context, maar veel informatie is hier niet over bekend. Er is gebrek aan gebiedspecifieke informatie, waardoor niet duidelijk is of mogelijke impulsen van herbestemming per context verschillend zijn.

Een nieuwe functie in een gebouw kan zorgen voor nieuwe impulsen in een gebied, zoals een toevoeging op de economie of verbetering van leefbaarheid. Volgens de Jong (2010) kan recreatie en toerisme een van die functies zijn. Erfgoed wordt gezien als belangrijke inkomstenbron voor toerisme en recreatie, waardoor een oud leegstaand pand aantrekkelijk is voor een ontwikkelaar. Toeristisch-recreatieve functies kunnen daarentegen weer zorgen voor toekomstwaarde van leegstaand erfgoed en de omgeving. Een toeristisch-recreatieve functie in erfgoed kan volgens ondernemer Oostwegel een 'locomotief zijn voor andere ontwikkelingen' (Busscher et al, 2010), zoals de verbetering van infrastructuur of versterking van de economie.

Deze kansen worden echter nog niet genoeg herkend, en het ontbreken van urgentie om leegstand op te lossen is een groot probleem (Harmsen, 2008). Van grote invloed is, volgens Pieters (2009), dat er nog niet genoeg (gebiedspecifieke) informatie over leegstand en herbestemmen is, maar ook dat er te weinig besef van waarde van herbestemming is. Vooral de waarde of 'het succes van herbestemming' is pas achteraf vast te stellen. Investeerdere moet echter wel vooraf beslissen om in een project van herbestemming te investeren.

Een vraag die in mij opkomt en een aanvulling kan zijn op de discussies is: Wat is de waarde van herbestemming voor de omgeving als erfgoed wordt herbestemd naar een leisurefunctie? Beantwoording van deze vraag levert een overzicht van mogelijk effecten van herbestemming op, maar ook een inzicht van welke factoren deze effecten afhankelijk zijn.

1.1. Aanleiding van het onderzoek

1.1.1. Relevantie

De resultaten van het onderzoek zijn van belang voor de partijen die onderdeel uitmaken van het proces rondom herbestemming. In de literatuur is namelijk omschreven dat herbestemming, leisure en behoud van monumenten veel kunnen opleveren (Kerr, 2004; Busscher et al 2010). Echter brengen nieuwe functies in de vorm van leisure ook mogelijk negatieve effecten met zich mee (Godfrey & Clarke, 2007; Holloway & Taylor, 2006; De Jong, 2010). In dit onderzoek worden effecten van een herbestemming aan de hand van praktijkvoorbeelden in kaart zijn gebracht. De effecten worden geanalyseerd op factoren, zodat in de toekomst beter gestuurd kan worden op realisering van effecten en een herbestemmingen verbeterd kunnen worden. De verbetering van herbestemmingen is ook van belang voor de economische, ecologische en sociaal-culturele onderdelen van de leefomgeving die door de herbestemming worden beïnvloed. Inzicht in de effecten kan ervoor zorgen dat herbestemmingen de leefomgeving van de stakeholders in de toekomst positiever beïnvloed.

Voor de wetenschap is dit onderzoek relevant omdat diverse praktijkvoorbeelden en de daarbij opgetreden effecten worden geanalyseerd aan de hand van duurzaamheidcriteria als weergave van de leefomgeving. In het verleden is voornamelijk gekeken naar procesvorming, waarbij volgens Pieters (2009) 'het wiel steeds opnieuw werd uitgevonden'. Met de analyse van de praktijk kunnen (nieuwe) inzichten worden gegeven over het functioneren van erfgoed met een (nieuwe) leisurefunctie. Dit draagt bij aan exploratie rondom de effecten van herbestemming van erfgoed naar een leisurefunctie en tevens de wijze waarop herbestemming naar een leisurefunctie bijdraagt aan ontwikkeling van een leefomgeving. De mogelijke effecten van leisure, erfgoed en herbestemming worden in de literatuur veelal afzonderlijk besproken. In dit onderzoek wordt juist de combinatie van deze drie componenten gebruikt als basis om de effecten in beeld te brengen.

Tot slot wordt geanalyseerd of er factoren zijn die van invloed zijn op het optreden van effecten. Dit vormt een indicatie van de factoren ambitie, locatie, type leisurefunctie en tijd. Uiteindelijk kan het resultaat als basis dienen voor vervolgonderzoek naar effecten van een herbestemming van erfgoed naar leisurefuncties, de factoren waar effecten afhankelijk van zijn en in hoeverre dit bijdraagt aan een duurzame leefomgeving.

1.2. Doelstelling en onderzoeksvragen

Het doel van dit onderzoek is om in kaart te brengen welke effecten op de omgeving na herbestemming van een monument naar een leisurefunctie optreden. Dit is een vergelijking van de situatie in het heden, ten opzichte van de situatie voor de herbestemming. Naast deze vergelijking van twee situaties wordt kwalitatief in kaart gebracht welke factoren van invloed zijn op de effecten. Er zijn volgens Harmsen (2008) en Pieters (2009) namelijk diverse factoren van invloed op de effecten die optreden.

In deze paragraaf wordt door middel van een onderzoeksvraag het hoofddoel van dit onderzoek weergegeven. Deelvragen creëren (sub)onderdelen van de centrale vraag. De resultaten en conclusies van de deelvragen geven het antwoord op de centrale onderzoeksvraag.

De inleiding van dit onderzoek is ingegaan op de ontwikkelingen rond leegstand en herbestemming. Een van de belangrijkste conclusies uit de inleiding is de noodzaak om het 'besef van waarde' in kaart te brengen. Dit kan partijen motiveren te investeren in herbestemmingprojecten en bij te dragen aan een duurzame verbetering van de leefomgeving na herbestemming (Harmsen, 2008). Een duurzame oplossing is, naar mijns inziens, een oplossing die verder reikt dan uitsluitend de besparing van het gebouw. Vooral de bijdrage aan de leefomgeving is van belang, onderzocht vanuit meerdere perspectieven, en dit geeft een herbestemming toekomstwaarde. De effecten van herbestemming op de leefomgeving is het belangrijkste onderdeel in de onderzoeksvraag:

'Wat zijn effecten op de leefomgeving na herbestemming van monumenten naar leisurefuncties en waardoor worden deze beïnvloed?'

Om een antwoord op de onderzoeksvraag te kunnen onderbouwen is het noodzakelijk om de volgende deelvragen te beantwoorden:

1. Hoe ontstaat leegstand, wat biedt herbestemming voor antwoord op leegstand en welke rol speelt locatie?
2. Waarom staan monumenten leeg, welke functies hebben monumenten gehad en hoe worden ze nu gebruikt?
3. Waarom wordt voor herbestemming van monumenten gekozen?

4. Waarom wordt voor herbestemming naar een leisurefunctie gekozen?
5. Welke stakeholders nemen deel in het proces rond herbestemming van een monument naar een leisurefunctie, en wat zijn hun doelstellingen?
6. Welke effecten treden op in de leefomgeving na herbestemming van een monument naar een leisurefunctie?
7. Welke factoren hebben invloed op de effecten die ontstaan na een herbestemming van een monument naar een leisurefunctie?

De onderzoeksvraag en deelvragen zijn specifiek en kort weergegeven. In het hoofdstuk 'context en begripsbepaling' wordt de achtergrond over leegstand, herbestemming, monumenten, locatie en leisure behandeld. De volgende paragraaf zal de opzet van dit onderzoek nader uitwerken en de toepassing van de concepten in het theoretisch kader weergeven.

1.3. Onderzoeksopzet en leeswijzer

Het onderzoek is een verkennende studie waarmee in kaart wordt gebracht welke effecten optreden in de leefomgeving als gevolg van herbestemming van monumenten naar een leisurefunctie. Dit is een beschrijvend onderzoek (Oost & Markenhof, 2005). Het onderzoek is onderverdeeld in een literatuuronderzoek en kwalitatief onderzoek in de vorm van interviews. Allereerst is deskresearch gedaan naar literatuur, waarmee onderzoeksvraag een tot en met vijf wordt beantwoord. Eerst wordt ingegaan op de ontwikkelingen die ten grondslag liggen aan leegstaand, wat herbestemming kan doen aan leegstaand en wat de betekenis van locatie is in relatie tot leegstand en herbestemming. Vervolgens wordt vanuit de literatuur beschreven waarom monumenten leegstaan, welke ontwikkelingen hieraan vooraf gaan, welke functies monumenten kenden en de wijze waarop ze gebruikt kunnen worden. Een van de manieren om een monument te gebruiken is door het inpassen van een leisurefunctie. Een aantal voorbeelden worden omschreven, evenals de betekenis van leisure.

Vervolgens wordt het theoretisch kader gevormd. Er wordt beschreven wat de waarde is van een herbestemming, van het behoud van monumenten en de waarde van een leisurefunctie voor een leefomgeving. De waarde, in dit onderzoek in de vorm van effecten, wordt veelal geschaard onder sociale, economische en ecologische kapitalen (Kerr, 2004; Janssen, 2007; Rypkema, 2006; CSBA Architects, 2009; Meijdam & Klundert, 2006; Godfrey & Clarke, 2007; Holloway & Taylor, 2006). Dit komt overeen met de benadering rond duurzaamheid, in de vorm van 'people, planet and profit' (Godfrey & Clarke, 2007; Kerr, 2004). Deze theorie wordt als basis gebruikt om het interview vorm te geven welke van belang is voor het beantwoorden van vraag zes en zeven. Duurzaamheid kan een weergave vormen van de leefomgeving en is voor dit onderzoek specifiek aangevuld met mogelijke effecten die leisure en herbestemming van monumenten teweeg brengen. Dit vormt een overzicht als basis voor het kwalitatief onderzoek. Tot slot wordt in het theoretisch kader de rol van stakeholders beschreven die kennis hebben van de omgeving en de herbestemming.

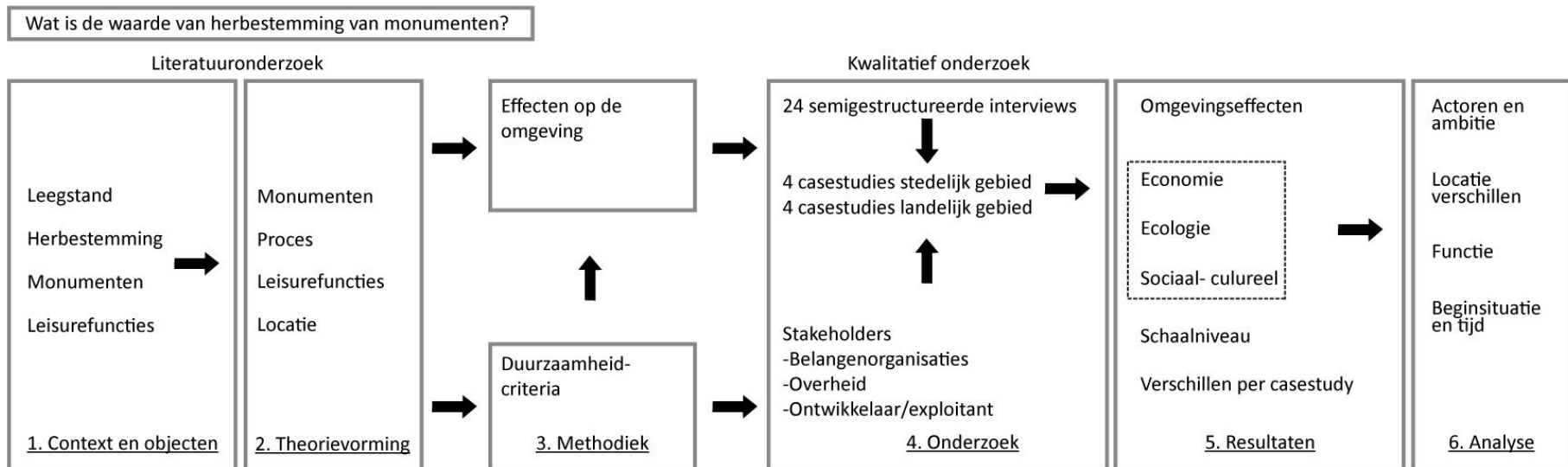
Het tweede onderdeel bestaat uit kwalitatief onderzoek in de vorm van observatie en interviews om voorbeelden van herbestemming naar leisurefuncties te analyseren. De resultaten hiervan vormen de antwoorden op onderzoeksvragen zes en zeven. Door praktijkvoorbeelden te analyseren is het mogelijk om effecten op de leefomgeving in kaart te brengen. In vraag zes wordt beantwoord op welke manier(en) de herbestemming van een monument naar een leisurefunctie heeft bijgedragen aan de ontwikkeling van de leefomgeving. Dit wordt gedaan door experts van de herbestemming en het gebied te interviewen. De volgende stap (vraag zeven) is een analyse van verschillende factoren die van invloed zijn op de ontstane effecten. De mogelijk verschillende resultaten uit vraag zes worden in de analysefase waar mogelijk verklaard.

De hoofdvraag wordt beantwoord in hoofdstuk zeven. Er wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit de resultaten en analysefase. Er wordt beschreven voor welke effecten de cases hebben gezorgd, of dit duurzaam is en welke factoren de effecten beïnvloeden.

Leeswijzer

Hoofdstuk twee bestaat uit de context en begripsbepaling voor de afbakening van het onderzoeksdomein. Dit vormt de afbakening en achtergrondinformatie over de thema's leegstand, herbestemming, locatie, monumenten en leisure. Vervolgens wordt in hoofdstuk drie de theoretische basis gelegd voor het onderzoek, waarbij in wordt gegaan op relatie van monumenten, leisure, locatie en herbestemmingproces met de leefomgeving. De effecten op de leefomgeving worden vanuit duurzaamheidsperspectief benaderd en onderzocht vanuit het perspectief van stakeholders die zowel het herbestemmingproces als de omgeving kennen. Daarom wordt duurzaamheid, in de vorm van economische, ecologische en sociaal-culturele kenmerken ook in het theoretisch kader omschreven evenals de stakeholders.

Hoofdstuk vier gaat in op de methodologie die wordt gebruikt om in kaart te brengen wat de omgevingseffecten van herbestemmingen zijn. Het vormt een kwalitatief onderzoek waarbij 24 experts worden geïnterviewd over de omgevingseffecten na een herbestemming. De uiteindelijke resultaten bestaan uit een overzicht van omgevingseffecten, de schaal van het effect en de verschillen per casestudy weergegeven in hoofdstuk vijf. In hoofdstuk zes wordt vervolgens geanalyseerd welke factoren van invloed zijn op de effecten. Er wordt afgesloten met een overzicht van de duurzame ontwikkeling per case, een algemene conclusie en aanbevelingen gedaan. Tezamen vormt dat hoofdstuk zeven. Een overzicht van de stappen die doorlopen worden is weergegeven onderstaand overzicht.



2. Context en objecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de context van herbestemming van monumenten naar leisurefuncties. Ook worden de begrippen die het onderzoeksdomein vormen afgebakend. Het vormt de beantwoording van de eerste deelvraag:

‘Hoe ontstaat leegstand, wat biedt herbestemming voor antwoord op leegstand en welke rol speelt locatie?’

2.1. Leegstand en herbestemming

Eerst wordt ingegaan op leegstand en de ontwikkelingen die er aan ten grondslag liggen. Vervolgens wordt herbestemming als begrip beschreven, welke rol locatie speelt in relatie tot leegstand en herbestemming en wordt ingegaan op het begrip monumenten en oude en nieuwe functies van monumenten. Tot slot wordt het begrip leisure afgebakend en de relatie met herbestemming van monumenten omschreven.



2.1.1. Leegstand

Het is belangrijk om stil te staan bij de betekenis van het begrip leegstand en de ontwikkelingen die zorgen voor de huidige leegstand. Leegstand van gebouwen is namelijk de aanleiding voor herbestemming, waarbij herbestemming kan dienen als oplossing voor de ontwikkeling die zorgen voor leegstand (Harmsen, 2008).

Gebouwen die leegstaan zijn van alle tijden en leegstand is een begrip dat in velerlei vormen voorkomt. Zo is er altijd een percentage gebouwen dat leegstaat, de frictieleegstand (Remoy, 2010). Dit komt bijvoorbeeld doordat mensen verhuizen en huizen tijdelijk leegstaan, waarbij frictieleegstand ervoor zorgt dat de woningmarkt in beweging blijft. Een derde van de totale leegstand, het grootste deel, wordt volgens Remoy (2010) gekenmerkt als structurele leegstand. Dit percentage staat langer dan drie jaar leeg. Over deze termijn valt te discussiëren, aangezien Harmsen (2008) een minimale leegstand van twee jaar hanteert. Naast frictieleegstand en structurele leegstand zijn er diverse typen en definities van leegstand die Remoy (2010) en Harmsen (2008) aanhalen. Het is van belang om in te zien dat leegstand divers is, maar in dit onderzoek wordt geen onderscheid gemaakt in typen leegstaand. Het komt er op neer dat bij leegstand het gebouw niet voldoet aan de gestelde eisen van de gebruiker(s). Hieronder beschrijf ik in het kort een aantal voorbeelden van economische, sociaal-culturele, ruimtelijke en technische ontwikkelingen (Harmsen, 2008) die van invloed zijn op leegstand van gebouwen.

Leegstand van gebouwen hangt nauw samen met de werkgelegenheid in een gebied (Ministerie van BZK, 2009). Wanneer de werkgelegenheid daalt zal de vraag naar ruimte ook dalen. Het gevolg is leegstaande bebouwing, vooral voor ‘commerciële’ ruimten. Een recessie, waarin Nederland de laatste jaren heeft verkeerd (Harmsen, 2008), zorgt voor een dalende vraag naar ruimte en dalende grondprijzen met een stijgende leegstand als gevolg (Kincaid, 2002). Er is ook een stijgende leegstand te herkennen in de landbouw. Door schaalvergroting is het voor boeren vaak niet meer rendabel om in de oorspronkelijke functie door te gaan. Veel boerderijen staan hierdoor leeg en raken in verval.

Een belangrijke oorzaak op sociaal-cultureel gebied is krimp in bepaalde regio's van Nederland. Door de bevolkingsafname is minder vraag naar woningen en/of voorzieningen, waardoor gebouwen leeg komen te staan (Ministerie van BZK, 2009; Allman & Larson, 2007). Dit kan leiden tot effecten als daling van de leefbaarheid, een negatief imago van het gebied en onveiligheidsgevoelens. Deze effecten leiden tot minder instroom van bewoners, waardoor een gebied in een negatieve spiraal terecht kan komen.

Naast de krimp is bijvoorbeeld de kerkgang die zijn stempel drukt op de vraag naar gebouwen met een religieuze achtergrond (Harmsen, 2008). De verminderende kerkgang in Nederland leidt tot meer leegstand van religieus erfgoed. De onderhoudsintensiteit en fusies van Protestantse Kerkgemeenschappen (PKN) hebben ervoor gezorgd dat het huidige aanbod aan kerken te veel is (Harmsen, 2008). Er wordt verwacht dat slechts 1.000 van de 1.800 kerken in Nederland bestaansrecht hebben, leegstand dreigt dus.

Tot slot is ook de techniek en ruimtelijke ontwikkeling van invloed op leegstand. Het begrip ruimte is de laatste jaren veelvuldig aan verandering onderhevig geweest. Ruimte is in de huidige tijd van modernisering en digitalisering (Harmsen, 2008; Kincaid, 2002) een relatief begrip. De snelheid waarmee ontwikkelingen plaatsvinden oefent veel invloed uit op de vraag en gebruik van gebouwen. Thema's als groeiende mobiliteit door informatietechnologie en het nieuwe werken zorgen ervoor dat het huidige aanbod aan gebouwen en ruimte niet voldoet aan de vraag (Allman & Larson, 2007). De ligging en technische staat van het gebouw staan volgens Harmsen (2008) niet op een lijn met de eisen van de gebruiker. Het gevolg is onderwaardering van gebouwen en structurele leegstand (Kincaid, 2002).

Diverse ontwikkeling zorgen voor leegstand van gebouwen. Niet alle leegstaande bebouwing is geschikt voor nieuwe functies, maar sloop dient de allerlaatste optie te zijn. Slopen is niet duurzaam en zorgt volgens Van der Voordt (2007) voor kapitaalvernietiging. Een leegstaand pand moet als kans worden gezien, waarbij herbestemming een serieuze oplossingsvariant is.

2.1.2. Herbestemming

Net als het begrip leegstand hoort herbestemming bij het onderzoeksdomein. Herbestemming is echter geen onderdeel van de te onderzoeken criteria. Wel is het van belang te weten wat mogelijke antwoorden zijn op leegstand, wat herbestemming daar voor rol in speelt en wat het op kan leveren.

Om inzicht te krijgen in het nut van herbestemming van gebouwen is het belangrijk te kijken naar de reden die ten grondslag ligt aan herbestemming. De noodzaak voor herbestemming is door Kincaid (2002) gedefinieerd als: *'The origins of the process of any single case of adaptation lie simply in the existence of a building that is no longer fully needed for the functions it originally performed or was intended to perform.'* Hierbij gaat het vooral om de oorspronkelijke functie van een gebouw dat niet meer rendabel is. Dit ontstaat door ontwikkelingen die in de paragraaf 'leegstaand' zijn omschreven.

Nieuwe functies in leegstaande gebouwen kunnen een optie zijn om een leegstand gebouw toekomstwaarde te geven. Er zijn meerdere mogelijkheden om op leegstand te anticiperen, waarvan herbestemming er een is (Wijnekus, 2009). Toch wordt gekeken naar de mogelijkheden die onder andere Harmsen (2008) en Stichting Nationaal Restauratiefonds (2008) omschrijven. Volgens Harmsen (2008) zijn er diverse manieren om nieuwe functies in leegstaande gebouwen toe te passen, namelijk herontwikkeling, transformatie, herontwerp, hergebruik en herbestemming. Herontwikkeling en transformatie gaan verder dan het behoud van een gebouw, passen het aan en voegen er elementen aan toe. Herontwerp en hergebruik zijn definities die uitgaan van het behoud van een gebouw, maar dan wel in een soortgelijke functie. In dit onderzoek gaat het vooral om de combinatie van behoud of herstel van een gebouw en het inpassen van een nieuwe functie. Dit sluit aan bij de definities van herbestemming gebruikt door bijvoorbeeld Harmsen (2008) en Wijnekus (2009). In tabel 1 staan vier van de bovengenoemde begrippen gedefinieerd. Er wordt door Stichting Nationaal Restauratiefonds geen gebruik gemaakt van transformatie van gebouwen. Het fonds ziet de vier genoemde definities als vier elementen binnen herbestemming, waarvan herbestemmen zelf een begrip op zich is. Het meest essentiële onderdeel van herbestemming is om 'verder te gaan met het oude' en niet 'terug naar het oude' (Stichting Nationaal Restauratiefonds, 2008).

Herbestemmen:	de actie van de planoloog/stedenbouwkundige, op zoek naar een nieuwe functionele drager binnen de bestaande omgeving.
Herontwikkelen:	de actie van de markt, de financier, op zoek naar een nieuw rendement binnen de bestaande omgeving.
Herontwerp:	de actie van de architect, op zoek naar nieuwe functionele vormen, toegevoegd aan het bestaande.
Hergebruik:	de actie van de gebruiker, op zoek naar een nieuw/ander gebruik binnen het bestaande.

Tabel 1: mogelijke antwoorden op leegstand naast sloop (Stichting Nationaal Restauratiefonds, 2008)

Herbestemming wordt door Harmsen (2008, pp. 93) gedefinieerd als ‘een functieverandering van een gebouw met juridische wijziging op gemeentelijk niveau in bestemmingsplan t.o.v. de huidige bestemming’. Er wordt uitgegaan van het behoud van het gebouw, eventueel door aanpassingen. De toekomstwaarde wordt echter gehaald uit een nieuwe functie. In de Engelse literatuur wordt herbestemming aangeduid als ‘adaptive reuse’. De definitie van Kerr (2004) luidt als volgt: *‘Adaptive reuse is a process that changes a disused or ineffective item into a new item that can be used for a different purpose. Sometimes, nothing changes but the item’s use.’* Ook hier wordt uitgegaan van een nieuwe functie in een bestaand gebouw, waarbij het gebouw alleen waar nodig is aangepast. Beide definities komen nagenoeg overeen. Dit vormt de basis van de definitie van herbestemming welke gebruikt wordt in het onderzoek, namelijk: *‘een gebouw dat in zijn oorspronkelijke functie geen bestaansrecht meer heeft, maar door een nieuwe functie toekomstwaarde wordt gegeven’* Een nieuwe functie in een gebouw kan een gebouw weer toekomstwaarde geven en bestaansrecht. Nieuwe functies in gebouwen is van alle tijden, waardoor een gebouw soms meerdere functies heeft gehad. Een gebouw is dan ook geen tijdelijk product, maar een proces volgens Remoy (2010). Er zijn diverse redenen om gebouwen her te bestemmen en ‘het proces van een gebouw’ door te laten gaan. Hieronder worden een aantal van deze redenen geschetst.

Herbestemming van gebouwen kan zorgen voor besparing op de kosten van ontwikkelaars en is een duurzame invulling van ruimte in vergelijking met nieuwbouw. Het casco staat al en voor sommige gebouwen geldt dat ze geschikte ruimte bieden voor andere functies (Kerr, 2004). Er wordt tevens bespaard op afvalstoffen, aankoopkosten en bouwtijd. Dit zijn voor een deel economische redenen, door besparing op de kosten, maar evenzo een besparing op het milieu, door de minimalisering van afvalstoffen en bouwstoffen. Overheden en ontwikkelaars zijn soms ook genoodzaakt om leegstaande gebouwen te gebruiken voor een nieuwe functie. De overheid geeft namelijk inbreiding de voorkeur boven uitbreiding. Er is zelfs een eis gesteld aan gemeenten, waarbij tussen de 20% en 40% van nieuwe (bouw)plannen moet worden ontwikkeld in bestaand bebouwd gebied (Ministerie van VROM, 2004). Dit heeft uiteindelijk tot de ontwikkeling van de SER-ladder geleid (Ministerie van VROM, 2006), een stappenplan dat zorgvuldig na moet worden gelopen:

1. het gebruik van de beschikbare of door herstructurering beschikbaar te maken van ruimte
2. meervoudig ruimtegebruik, zodat er méér functies op één plek kunnen zitten, en
3. uitbreiding van ruimtegebruik buiten het bestaand bebouwd gebied.

Leegstaande gebouwen kunnen voor een deel in ‘deze noodzaak van inbreiding’ voorzien, wanneer ze worden herbestemd naar nieuwe functies. Herbestemming van monumenten kan, gezien de SER-ladder, kansen bieden om gebruik te maken van beschikbare ruimte, maar ook een mogelijkheid zijn voor meervoudig ruimtegebruik. Deze noodzaak van ‘inbreiding’ in plaats van ‘uitbreiding’ biedt dus kansen voor herbestemmingen.

Naast kostenbesparing, besparingen op het milieu en de noodzaak komt herbestemming ook voort uit maatschappelijke behoefte. Volgens van der Voordt (2007) kunnen nieuwe functies in leegstaande gebouwen ontstaan door vraag vanuit de markt. Zo is het 'een trend' om in een oud kerkgebouw of gerenoveerde fabriekshal te wonen. Voor toeristisch-recreatieve functies kan het zelfs een marketingvoordeel zijn om gevestigd te zijn in erfgoed (Remoy, 2010). Harmsen (2008) ziet het als een ontwikkeling van de 21^e eeuw, waarbij het behouden van bijzondere gebouwen voor de sloophamer veelvuldig voorkomt. Het behoud van bijzondere gebouwen biedt mogelijkheden om de geschiedenis en het karakter van een gebied te behouden. De gebouwen maken onderdeel uit van de identiteit van een gebied en vertegenwoordigen emotionele waarde voor mensen. Omwonenden zijn bekend met het gebouw, en de herbestemming kan het gebouw en de omgeving ten goede komen (Voordt, van der 2007). De wijze waarop herbestemming de omgeving ten goede kan komen, wordt in de paragraaf 'het belang van herbestemming van monumenten' omschreven.

De aangehaalde definities die herbestemming weergeven komen nagenoeg overeen met elkaar. De definitie van Harmsen (2008) en Kerr (2004) zijn aangehaald als voorbeeld om herbestemming af te bakenen. De redenen om een gebouw her te bestemmen zijn echter uiteenlopend. In de volgende paragraaf wordt beschreven welke rol locatie speelt in de ontwikkelingen rond leegstand en herbestemming.

2.1.3. Locatie

Exacte cijfers over leegstand zijn niet bekend en schattingen lopen uiteen, op alle schaalniveaus (Pieters, 2009). Volgens Harmsen (2008) kan wel gezegd worden dat leegstand een ontwikkeling is die in heel Nederland plaatsvindt, echter verschillend per regio. Aanvullend is ook herbestemming niet te generaliseren voor alle regio's.

In stedelijk gebied is leegstand meer zichtbaar en voelbaar dan in landelijk gebied, waarbij het in de stad aanduidt dat er een gebiedsprobleem is (Harmsen, 2008). Het kan een voorbeeld zijn van aanstaand verval. Het geeft echter niet direct aan dat leegstand problematischer is in stedelijk dan landelijk gebied. In het landelijk gebied kleven andere nadelen.

Voor een leegstaand gebouw duurt het langer dat er een nieuwe functie in het gebouw komt, waarbij het volgens Harmsen (2008) 'veel creativiteit vergt' om leegstand om te zetten in iets positiefs. In het landelijk gebied is de ruimtedruk lager. Er wordt ook wel gesproken van een Nederland met 'twee snelheden'. Door de hogere ruimtedruk in het stedelijk gebied komen er vaak sneller nieuwe functies in leegstaande gebouwen. Volgens Harmsen (2008) wordt er ook een verdeling gemaakt in groei en krimpregio's, waarbij de Randstad met name groeit en bepaalde (grens)gebieden met krimp te maken krijgen. De groei in de Randstad en de strategische ligging zorgt voor ruimtedruk, waardoor herbestemming vaak sneller gaat (Stichting Nationaal Recreatiefonds: in Nijhoff, 2010). Dit geldt bijvoorbeeld voor leegstaande boerderijen die in en rond de Randstad liggen. Deze zijn sneller voorzien van nieuwe functies dan boerderijen in het noorden, oosten of zuiden (Harmsen, 2008). In deze windstroken liggen vooral de krimpregio's. Door demografische krimp daalt de ruimtedruk nog verder en heeft het ook effecten op de lokale economie, arbeidsmarkt en lokale afzetmarkt voor voorzieningen. Het kan uiteindelijk zorgen voor leegstand van gebouwen, waarvoor het vaak moeilijk is om een (vooral financieel) rendabele functie te vinden (Verwest & van Dam, 2010).

Leegstand en kansen voor herbestemming zijn afhankelijk van de regio waarin het ligt. De oorzaken en oplossingen zijn per gebied verschillend. Het is alleen niet duidelijk of er verschillende effecten na herbestemming in stedelijk en landelijk gebied optreden.

2.2. Monumenten

Ieder leegstaand gebouw is een mogelijk object voor herbestemming. Om tot een afbakening te komen van de te onderzoeken objecten wordt uitsluitend gekeken naar monumenten. Allereerst zal kort worden omschreven wat het begrip erfgoed inhoudt en waarom dit afgebakend is door te kiezen voor monumenten. De tweede subparagraaf gaat over de oude functies en nieuwe functies van monumentaal erfgoed. Deze onderdelen vormen de beantwoording van de tweede deelvraag:

'Waarom staan monumenten leeg, welke functies hebben monumenten gehad en hoe worden ze nu gebruikt?'

2.2.1. Begripsbepaling

De betekenis van erfgoed is moeilijk vast te leggen. Wanneer voor de een 'iets' erfgoed is, hoeft dit niet te beteken dat dit ook voor een ander geldt (Janssen, 2007). Om meer grip op de betekenis van erfgoed te krijgen wordt een definitie van Van Kolen aangehaald (in Stadhouders, 2008): *'Erfgoed is het voortdurende actualiserings- en representatieproces van het verleden binnen de 'Lebenswelt' van moderne samenlevingen. Die actualisering omvat altijd een samenstel van plekken, objecten, verhalen en ideeën. Voorts wordt het proces niet alleen in gang gehouden door de zich transformerende herinnering, maar evengoed door de activiteit van het vergeten.'* Het begrip erfgoed is dus niet statisch, maar juist een begrip dat voortdurend een andere betekenis kan aannemen. Het is niet altijd vast te leggen als materieel object en kan ook immaterieel zijn. Dit blijkt tevens uit de definitie van erfgoed die Erfgoed Nederland (Janssen, 2007) hanteert: *'De door verschillende generaties overgedragen materiële en immateriële cultuuruitingen van een samenleving. De term erfgoed kan betrekking hebben op ieder denkbaar object of onderwerp uit het verleden.'* Janssen (2007) benadrukt net als de definitie uit Stadhouders (2008) dat erfgoed niet tastbaar hoeft te zijn, iets uit het verleden is en veranderlijk. Deze definities maken het eens te meer duidelijk dat erfgoed niet is af te bakenen en dat het subjectief is. Bijna ieder denkbaar object kan deel uitmaken van erfgoed. Het landelijk expertisecentrum van cultuur (Cultuurnetwerk Nederland, 2011) is concreter in de afbakening van erfgoed: *'Sporen uit het verleden in het heden, die zichtbaar en tastbaar aanwezig zijn. Dat kunnen voorwerpen zijn in musea, archeologische vondsten, archieven, monumenten en landschappen. Maar ook de daaraan verbonden gebruiken, verhalen en gewoonten.'* De basis van erfgoed wordt in deze definitie gevormd door een tastbaar en zichtbaar object, onderverdeeld in vijf thema's. Voor herbestemming is voornamelijk een object in de vorm van een landschap of monument relevant. Deze zijn gemaakt of gebouwd, en kunnen na functieverlies een nieuwe functie krijgen. Uit deze twee elementen is de term monument gekozen om te gebruiken in dit onderzoek want het vormt iets tastbaars en is afgebakend.

Monumenten zijn, zoals Cultuurnetwerk Nederland beschrijft in hun definitie, een onderdeel van erfgoed. Monumenten zijn tastbaar, zichtbaar en hebben een status die algemeen erkend wordt, waardoor het begrip duidelijk afgebakend is.

Volgens de Monumentenwet (artikel 1, 1988) is een monument het volgende: *'Alle vóór tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.'* De monumentenwet toetst of een zaak voldoende waarde heeft en daarmee de status 'rijksmonument' krijgt. Hiervoor moeten 'zaken' voldoen aan diverse criteria, waarmee het nationale belang wordt weergegeven. Wanneer aan onvoldoende criteria voldaan wordt, kan een zaak nog wel een monument zijn. Gemeenten hebben ook het recht om zaken een monumentstatus te geven. Het is dan een 'gemeentelijk monument' op basis van plaatselijk en/of regionaal belang. Er zijn ook provinciale monumenten (monumenten.nl, 2011), maar die worden niet door iedere provincie gebruikt, waardoor in dit onderzoek uitsluitend de termen rijksmonument en gemeentelijk monument wordt gehanteerd.

Er is gekozen voor monumenten omdat ze status hebben en belang weergeven, monumenten vormen het 'cultureel kapitaal of het inspirerend vermogen' van mensen en gemeenschappen (Janssen, 2007). Monumenten hebben volgens Harmsen (2008) bij veel mensen 'een hoog aibaarheidsfactor' en behoud wordt als belangrijk ervaren. Hierdoor valt bij de overheid leegstand en verloedering van monumenten vaak als eerst op. Toch is er op dit terrein een betrouwbare inventarisatie over cijfers en het belang zeldzaam (Harmsen, 2008). Wel zijn er diverse publicaties over herbestemmingen van monumenten, maar overzichten van cijfers en de waarde van het behoud blijken niet beschikbaar te zijn (Pieters, 2009).

2.2.2. Oude gebouwen en nieuwe functies

Monumenten hebben een verscheidenheid aan oude functies gehad. De oorspronkelijke functie is vaak niet te handhaven, maar de uitstraling en populariteit zorgen ervoor dat de gebouwen behouden blijven (Stichting Nationaal Restauratiefonds, 2008). Sloop van monumenten is vaak geen optie door de status van het gebouw, ze maken onderdeel uit van het landschap en zijn herkenbaar voor een gebied (Harmsen, 2008).

2.2.2.1. Oude functies

Er zijn diverse oude functies die monumenten hebben gehad. Alle categorieën worden niet behandeld in deze paragraaf, maar een indicatie wordt geschetst van de meest voorkomende soorten monumenten; industrie en handel, agrarische gebouwen en religieuze gebouwen (Harmsen, 2008). De eerst genoemde groep staat niet vermeld in de tabel met monumentencategorieën, terwijl het volgens Harmsen (2008) de grootste groep van monumentaal erfgoed is. De categorie industrieel erfgoed is als aparte categorie (industriële werken) opgenomen in onderstaand overzicht van monumentencategorieën (Investeren in monumenten, 2010):

1. Agrarische gebouwen
2. Industriële werken
3. Gebouwen, woonhuizen
4. Delen van gebouwen, woonhuizen
5. Kerkelijke gebouwen
6. Objecten en delen van kerkelijke gebouwen
7. Kastelen en buitenplaatsen
8. Molens
9. Liefdadigheidsinstellingen
10. Horecagelegenheden
11. Openbare gebouwen
12. Weg- en waterwerken
13. Verdedigingswerken
14. Losse objecten

Industrieel erfgoed is een categorie objecten die niet altijd als populair herbestemmingobject beschreven kan worden. Leegstaand industrieel erfgoed is volgens Harmsen (2008) problematisch. Van Silo's tot maalderijen en kartonfabrieken tot pakhuizen staan leeg. De aan industrie gerelateerde objecten zijn door de overgang naar een dienstensector leeg komen te staan. Daarbij komen in toenemende mate industriële gebieden leeg te staan. Het zijn stationsgebieden, havengebieden en scheepswerven. Herontwikkeling is moeilijk door de grootte en kans op verontreiniging (Boon, 2008). De laatste jaren wordt dit type erfgoed steeds meer op waarde geschat. Naast industrieel erfgoed staan steeds meer panden en complexen leeg die hebben gediend voor bedrijvigheid en handel.

Door de ligging en veranderende eisen in de markt zijn deze gebouwen niet meer gewild en komen ze veelvuldig leeg te staan (Harmsen, 2008). De eisen in relatie tot het gebouw hebben veelal te maken met een gebrek aan flexibiliteit, verkeerde ligging en gebrek aan economisch perspectief. In Nederland worden toch nog bedrijfspanden en kantoren gebouwd, ondanks verwachting van een vraag die veel lager is (Harmsen, 2008). De verwachting is dat meer oude bedrijfspanden hun functie zullen verliezen en organisaties hun intrede doen in nieuwere gebouwen. Het vraagstuk van herbestemming van erfgoed gerelateerd aan industrie en handel zal waarschijnlijk groter worden.

De tweede grote groep uit de monumentencategorie is agrarisch erfgoed. Net als industrieel erfgoed is het voor agrarisch erfgoed moeilijk een nieuwe functie te vinden. De grootte van gebouwen en de ligging tussen andere agrarische bedrijven maken het moeilijk om oude functie te vervangen voor nieuwe (RCE, 2010). Dit komt onder andere door de beperkingen die worden opgelegd met betrekking tot geluid en stank. Daarnaast zijn schuren vaak groot en door de lagere ruimtedruk in het landelijk gebied is het moeilijk een nieuwe functie te vinden, met langdurige leegstand als gevolg. De maatschappelijke belangstelling voor dit erfgoed groeit, waardoor sloop pas een laatste optie is (RCE, 2010). Door de schaalvergroting in de landbouw komen steeds meer agrarische gebouwen leeg te staan. In het westen en midden van het land worden volgens Harmsen (2008) nog snel nieuwe functies gevonden. Voor agrarisch erfgoed in afgelegen gebieden en grensgebieden is dit vaak moeilijker. Door de termijn dat agrarisch erfgoed leegstaat is het mogelijk dat door gebrek aan onderhoud de boerderij aan monumentale kwaliteit inboet (Stichting Nationaal Restauratiefonds, 2008). De verwachting is dat het aantal boerderijen dat leeg komt te staan zal blijven toenemen.

De toename van leegstand wordt ook verwacht bij de op twee na grootste groep erfgoed. Door de ontkerkelijking van de Nederlandse samenleving zal veel religieus erfgoed zijn functie verliezen. Herbestemming gaat vaak moeizaam, aangezien bepaalde functies in religieus erfgoed erg gevoelig ligt. Daarnaast wordt verwacht dat het aantal leegkomend religieus erfgoed zo groot is dat niet alles is her te bestemmen (Harmsen, 2008; Stichting Nationaal Restauratiefonds, 2008).

Door betrokkenen van herbestemmingprocessen worden keuzes gemaakt, aangezien er niet genoeg geld is en kansen zijn om al het religieus erfgoed her te bestemmen. Er wordt daarom steeds vaker gekozen voor oude kerken met een monumentale status. Deze (vaak) vooroorlogse kerken liggen centraal in dorp of stad en het publiek hecht meer waarde aan deze kerken in vergelijking tot naoorlogse kerken. Ook voor kloosters is het moeilijk een nieuwe functie te vinden. Kloosters liggen vaak buiten bebouwd gebied en de complexen zijn vaak erg groot. In totaal wordt ruim een kwart van het religieus erfgoed gesloopt (Bollinger & Stevens, 2009).

Erfgoed geeft een extra lading mee aan gebouwen, waardoor ze niet zomaar gesloopt kunnen worden (Harmsen, 2008; Stichting Nationaal Restauratiefonds, 2008). Mensen hechten waarde aan de oorspronkelijke functies, maar het is vaak niet meer rendabel om de oude functie te behouden. De volgende paragraaf zal weergeven welke nieuwe functies er worden gebruikt in leegstaande panden.

2.2.2.2. Nieuwe functies

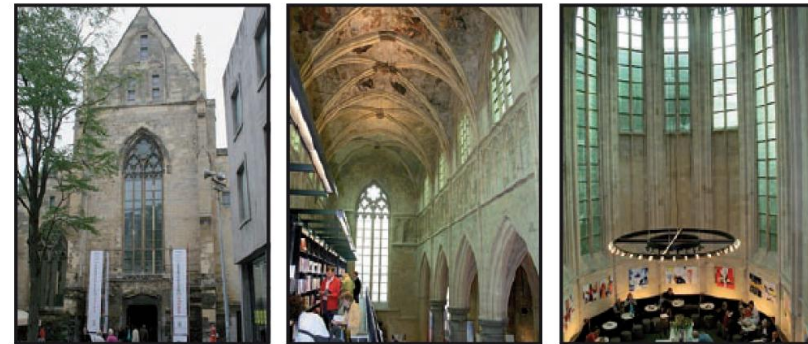
De functies die als invulling kunnen dienen voor leegstaande monumenten zijn divers en worden vaak als combinatie gebruikt. Wijnekus (2009) heeft een overzicht gemaakt (zie tabel 2) van mogelijke functies die als invulling kunnen dienen om leegstand van erfgoed op te vullen. Indicatief zullen een aantal van deze functies worden besproken, waarna in paragraaf 2.3.2. de nadruk wordt gelegd op leisurefuncties.

<u>Maatschappelijk functies:</u>	zorg, onderwijs, culturele instellingen en overheidsgelateerde instellingen
<u>Particuliere functies:</u>	wonen, horeca & leisure, conferentieruimte, bedrijfshuisvesting (kantoren) en detailhandel

Tabel 2: Overzicht van functies onderverdeelt in twee categorieën (Wijnekus, 2009)

Monumentale panden in binnensteden zijn veelal het makkelijkst her te bestemmen. Op deze locaties is vaak vraag naar woon- of bedrijfsruimte (Harmsen, 2008) en tegenwoordig is vooral wonen in een monumentaal pand een trend. Hierdoor komen ontwikkelaars vaak uit bij een nieuwe functie in de vorm woonruimte. Woonruimte kan ervoor zorgen dat herbestemmingprojecten sneller rendabel worden.

De combinatie van woonruimte, de ligging in of nabij het centrum en kans op een snelle binnenkomst van financiën zorgt voor een hogere vastgoedwaarde. Soms wordt een monument compleet herbestemd tot woonruimte, maar het kan ook een onderdeel zijn van functiemenging.



Foto's 1: Dominicanenkerk Maastricht, nu een succesvolle bibliotheek (Harmsen, 2008)

Harmsen (2008) geeft aan dat functiemenging zorgt voor vitaliteit en leefbaarheid van een gebied. Voorbeelden hiervan zijn de Westergasfabriek in Amsterdam en de van Nellefabriek in Rotterdam. Door de grootte en complexiteit heeft functiemenging gezorgd voor een rendabele herbestemming. Nieuwe functies kunnen volgens Harmsen (2008) naast wonen bestaan uit functies gerelateerd aan zorg, recreatie, horeca, toerisme en bedrijven. Dit kunnen op zichzelf staande functies zijn, maar vaak worden er combinaties gemaakt. Bijvoorbeeld bedrijven met woonruimte en zorg met recreatie.

Eerder is aangegeven dat religieus erfgoed lastig her te bestemmen is. Niet alle functies zijn geschikt, aangezien bepaalde functies gevoelig zijn (Wijnekus, 2009). Een van de voorbeelden welke wordt omschreven als succesvol is de herbestemming van de Dominicanenkerk in Maastricht (zie foto's 1). De bestaande bouw is veelal in tact gebleven en er is volop gebruik gemaakt van de ruimte om naast de bibliotheek andere functies in te passen. Het koor dient nu als koffiëcafé, er is een expositieruimte en een podium voor lezingen (Harmsen, 2008). De kerk fungeert door zijn schoonheid en ligging niet alleen als bibliotheek, maar is tevens een toeristische attractie.

Bollinger & Stevens (2009) hebben een overzicht gemaakt met de verschillende nieuwe functies van kerken (tabel ...). Wel blijkt dat het grootste percentage gesloopt wordt. Met 8,1% vormt leisure een functie die op vijf na het meest voorkomt.

Totaal	927	Kerken
Funciegroepen	Aantal	%
Sloop	266	28,7%
Religieus	150	16,2%
Woongebouwen	127	13,7%
Onderwijs, cultuur en wetenschap	94	10,1%
Kantoor en handelsgebouwen	89	9,6%
Restauratie, amusement en recreatie	75	8,1%
Multifunctioneel	36	3,9%
Onbekend	34	3,7%
Gezondheidszorg, sociale verzorging en detentie	30	3,2%
Religieus, meervoudig gebruik	22	2,4%
Gebouwen voor verkeer en industrie	2	0,2%
Overig	2	0,2%
Totaal	927	100,0 %

Tabel 3: sinds 1970 hebben kerken een van deze functies gekregen (Bollinger & Stevens, 2009)

Voor agrarisch erfgoed is het vaak lastig om her te bestemmen (Harmsen, 2008). Boeren zijn huiverig om het woonhuis te verkopen en omliggende agrarische bedrijvigheid kan zorgen voor milieuoverlast en dus beperking voor de keuze van een nieuwe functie. Vandaar dat veelal wordt gekozen om het woonhuis van de boerderij ook als woonobject te behouden. Dit geldt voor 90% van de historische boerderijen die worden herbestemd (RCE, 2010). Ook wordt er agrarisch erfgoed omgezet tot toeristisch-recreatieve functies, al dan niet in combinatie met zorg. Het landelijk gebied heeft door de sterke verstedelijking van de laatste decennia veel aan populariteit gewonnen. Dit biedt kansen voor leegstaand erfgoed in het landelijk gebied om leisurefuncties in te passen.

Al met al vormt dit slechts een kleine indicatie van de oude functies die monumenten hebben gehad en de nieuwe functies die in het pand terugkomen. Er zijn talloze voorbeelden die uiteenlopen van woonfuncties tot zorgfuncties en combinaties van functies. Het geeft de diversiteit weer van mogelijk nieuwe functies. Op het gebied van nieuwe functies wordt in dit onderzoek gekeken naar leisurefuncties. In de volgende paragraaf wordt dieper ingegaan op de betekenis van leisure en voorbeelden gegeven van herbestemmingen van monumenten naar leisurefuncties.

2.3. Leisure en herbestemming

Bij herbestemming van monumenten wordt leisure gezien als mogelijk nieuwe functie; het biedt monumenten toekomstwaarde. Leisure behoort namelijk tot de snelst groeiende sectoren van de wereld, terwijl door globalisering en de 'devaluatie van tijd en ruimte' monumenten steeds waardevoller worden in het (cultuur)toerisme (Meijdam & Klundert, 2006; Busscher et al, 2010). Naast de groei van de leisuresector en de mogelijkheid om een gebouw toekomstwaarde te geven wordt leisure als nieuwe functie geanalyseerd omdat het invloed uitoefent op de leefomgeving. Leisure heeft een aantrekkende werking op bezoekers, terwijl een gebied daar niet altijd op berekend is (Godfrey & Clarke, 2007). Er komen andere activiteiten in een gebied dan vaak reguliere functies als wonen en/of werken (Holloway & Taylor). In hoeverre leisurefuncties impact heeft op de omgeving wordt in hoofdstuk drie verder uitgewerkt. In deze paragraaf wordt ingegaan op het begrip leisure en de relatie met monumenten.

2.3.1. Begripsbepaling

Leisure wordt veelvuldig gebruikt als verzamelnaam voor vrije tijd, en in het bijzonder recreatie en toerisme. Definities rondom recreatie en toerisme zijn dan ook talrijk. Volgens Meijdam & Klundert (2006) is het cluster weinig geïnstitutionaliseerd, dit blijkt wel uit de wisselende definities die het moeilijk maken om de begrippen rond vrije tijd af te bakenen. Definities worden veelal door elkaar gebruikt en naast recreatie en toerisme zijn ook vrije tijd en leisure begrippen die in meer of mindere mate overlap met elkaar vertonen.

Leisure wordt gezien als 'vrije tijd' (Eggink, 2009; Veal, 1992; Holloway & Taylor, 2006) en is daarom een 'kapstokbegrip' waar recreatie en toerisme ook onder vallen. Toerisme is volgens Holloway & Taylor (2006) namelijk *'just one form of activity undertaken during a period of leisure'*. Ditzelfde geldt voor de definities van recreatie. Veal (1992) heeft vanuit encyclopedieën en literatuur een overzicht gepubliceerd met definities van leisure en recreatie. Leisure wordt veelvuldig omschreven als het hebben van 'vrije tijd' waarbij iemand geen verplichtingen heeft, bijvoorbeeld met betrekking tot werk of overleving (eten, drinken en slapen). Deze tijd kan gebruikt worden om te rusten of activiteiten te ontplooiën, vanuit de eigen keuze. De definities van recreatie worden ook gezien als onderdeel van vrije tijd, oftewel 'leisure-time' (Veal, 1992). Het gaat volgens Cushman & Laidler (in Veal, 1992) om *'an activity through which leisure may be experienced'* en *'any activity pursued during leisure, either individual or collective, that is free and pleasurable, having its own immediate appeal, not impelled by a delayed reward beyond itself, or by any immediate necessity'* (door Fairchild in Veal, 1992).

Uit deze definities blijkt dat recreatie en toerisme beiden als onderdeel worden gezien van leisure. Leisure is zoals aangegeven 'vrije tijd' en er zijn diverse activiteiten die worden ondernomen buiten verplichtingen als werken, eten en slapen om. Zo beschrijft Meijdam & Klundert (2006) het als een cluster van activiteiten waartoe de sport en entertainment, de kunst en cultuur en de natuur en recreatie worden gerekend. Daarnaast worden ook leerzame activiteiten in de vorm van educatie steeds vaker gezien als invulling van de vrije tijd (Richards & Wilson, 2007), wanneer dit vanuit de eigen keuze wordt ondernomen. Educatie is een kans voor herbestemming van monumenten, aangezien het bronnen van geschiedenis en informatie zijn.

Het begrip leisure is volgens Eggink (2009) verder onder te verdelen in vraagzijde van leisure en aanbodzijde van leisure. De vraagzijde bestaat uit alle vormen van betaalde vrijetijdsbesteding buitenshuis. In dit onderzoek wordt echter naar de aanbodzijde van leisure gekeken, aangezien het om aanbodfuncties gaat die na een herbestemming in monumenten plaatsvindt. Dit zijn *'alle publieksverzorgende vrijetijdsvoorzieningen waar een vastgoedcomponent en exploitatie in besloten zit'*.

Wat aansluit bij dit onderzoek is dat er (deels) een vastgoedcomponent bij moet zitten. Dit zijn de onderdelen van monumenten die in dit onderzoek centraal staan, waardoor bijvoorbeeld een evenement op een monumentaal landschap af zal vallen. Wanneer dit evenement plaats zou vinden in een monumentaal gebouw op een monumentaal landschap zou dit wel kunnen behoren tot de functies die behoren tot dit onderzoek. Eggink (2009) heeft leisure onderverdeeld in meerdere sectoren en aangesloten voorzieningen.

Leisuresector	Leisurevoorziening
Horeca	Discotheek, Café, Restaurant
Sport	Fitness, Stadion, Indoor lifestyle center (skihal, klimmuur, kartbaan)
Verblijfsaccommodaties	Hotel
Cultuur	Theater, Poppodium, Museum of Beurs
Wellness	Sauna
Entertainment	Bioscoop, Casino, Attractiepark

Tabel 4: Leisuresector en bijbehorende leisurevoorzieningen (Eggink, 2009)

Tabel 4 vormt het uitgangspunt voor functies die de cases in het onderzoek moeten aannemen. Aan deze lijst wordt educatie toegevoegd, aangezien steeds meer personen dit zien en ervaren als een onderdeel van leisure. Het is van tot slot van belang dat de nieuwe functie een leisure karakter heeft, eventueel aangevuld met andere activiteiten.

2.3.2. Leisurefuncties in monumenten

Leisure kan volgens het MKB Nederland (2006) een goede invulling zijn om leegstand, in ieder geval een deel, op te lossen. Dit blijkt ook uit vele voorbeelden van herbestemmingen van monumenten naar een leisurefunctie. Op dit moment is cultuurtoerisme een belangrijke trend, zoals Busscher et al (2010) aangeven; het is 'hot'. Zo is er een groeiende groep toeristen en recreanten altijd op zoek naar een beleving en authenticiteit. Monumentaal erfgoed kan ze dat bieden. In deze paragraaf worden drie voorbeelden weergegeven van herbestemmingen van erfgoed naar leisurefuncties.

Een van de eerste uitbaters die gebruik maakte van leegstand van erfgoed is Henny van der Most (AA, van der & Tuunter, 2007; Jong, de 2010). Hij heeft gezorgd voor het gebruik van een ziekenhuis als hotel en centrum voor vermaak (Foto 2), de bouw van een binnenspeelparadijs voor kinderen en heeft een verlaten complex met kernreactor omgetoverd tot een attractiepark. Deze zaken behoren tot erfgoed en dit geeft aan dat functieverlies van een gebouw niet hoeft te leiden tot sloop en leisure een uitstekende nieuwe functie is. De leisurevoorzieningen zijn tot op heden nog in gebruik.

Camille Oostwegel is een ondernemer die sinds 1980 al meerdere monumentale gebouwen herbestemde tot leisurefuncties. Het is nu een groep van monumenten in Limburg met leisurefuncties die toonaangevend zijn. Een van de succesvoorbeelden is het Kruisherhotel in Maastricht (Foto 3). Door gebruik te maken van het monumentale karakter is volgens Busscher et al (2010) een unieke belevingswaarde gecreëerd. Het Kruisherhotel wordt naast hotel uitgebaat als bibliotheek, bar en vergadercomplex. Door de menging van functies en toegankelijkheid van het pand is draagvlak gecreëerd bij verschillende partijen en groepen en ingespeeld op omstandigheden in de omgeving. Het draagvlak is essentieel om tot een succesvolle herbestemming te komen. Naast het creëren van draagvlak is het ook van belang rekening te houden met de identiteit van het gebouw, de omgeving en vervolgens wat 'eigentijds' toe te voegen aan een omgeving (Busscher et al, 2010). Met de verschillende leisurefuncties heeft het Kruisherhotel, evenals andere voorbeelden, een toevoeging gedaan aan de omgeving. Door de ontplooiing van leisure activiteiten heeft het herbestemmingproject gediend als 'locomotief' voor andere ontwikkelingen in de omgeving. Zo wordt het omliggende Kommelplein heringericht.

In een stedelijke omgeving, het centrum van Maastricht, heeft de herbestemming gebruik gemaakt van de omgeving, maar gezorgd voor verdere ontwikkeling van de omgeving. Ook de uitbaters van de Panoven in Zevenaar (Foto 4) willen meer gebruik maken van de omgeving. Zo is dit recreatieoord, om economisch gezond te blijven, erg afhankelijk van factoren die het zelf niet in de hand heeft (Steenhuis & van Dijk, 2008). Er wordt namelijk bijgedragen aan de leefomgeving, maar de leisurefunctie in het gebouw is ook afhankelijk van de leefomgeving.



Foto 2: Preston Palace in Almelo is sinds 1985 in gebruik als hotel en evenementencentrum. Het is vroeger in gebruik geweest als ziekenhuis. De ontwikkelaar heeft optimaal gebruik gemaakt van de beschikbaar ruimte die het ziekenhuis bood. Het is een van de eerste herbestemmingen geweest op deze schaal (Jong, de 2010).
Website: www.vvvalmelo.nl



Foto 3: Het Kruisherhotel in Maastricht is een van de succesvolle voorbeelden van een herbestemming naar een leisurefunctie. Deze gotische kerk ligt in de oude binnenstad van Maastricht en doet nu dienst als hotel, espressolounge, vergadercomplex, bibliotheek en wijnbar. Het omliggende Kommelplein wordt heringericht met terrassen, groen en kunst. (Meijdam & Klundert, 2006)

De panoven maakt optimaal gebruik van de ligging nabij een natuurgebied. Hierdoor trok de omgeving veel bezoekers. De nieuwe functie heeft daar profijt van en is deels afhankelijk van de bezoekers die door het natuurgebied wordt aangetrokken. Indirect zal dit dus een reden geweest zijn voor de exploitant om samen met de overheid te investeren in het behoud van de natuurlijke omgeving.

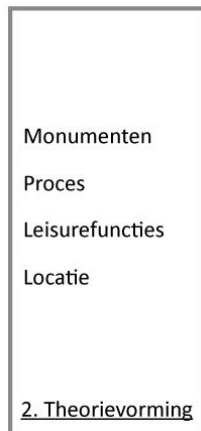


Foto 4: De Panoven in Zevenaar is een erfgoed uit 1860. In 2003 is de panoven in gebruik genomen en heeft het meerdere recreatieve functies. De Panoven is niet op zichzelf staand en sterk afhankelijk van de omgeving, zoals omliggende natuur. (Steenhuis & van Dijk, 2008)

De hiervoor beschreven voorbeelden geven weer dat herbestemmingen van erfgoed naar leisurefuncties goed kunnen functioneren. Het is iets dat van alle tijden is en in Nederland al meerdere keren succesvol is gebleken. Uit de voorbeelden kan worden opgemaakt dat een leisurefunctie afhankelijk kan zijn van de leefomgeving waarin het zich bevindt. Het kan een last zijn door de vele belangen die er spelen, maar ook als 'locomotief' optreden voor andere ontwikkelingen. Hoe om wordt gegaan met de diversiteit aan belangen en mogelijke effecten zorgt voor een groot deel voor de toekomst die een herbestemming heeft. Het volgende hoofdstuk gaat dieper in op de relatie tussen herbestemming van monumenten naar leisurefuncties en effecten op de leefomgeving.

3. Theoretisch kader

Het herbestemmen van een monument naar een leisurefunctie brengt effecten op de omgeving met zich mee. Het is een nieuwe functie in een 'oude en bestaande structuur' van een gebouw en zijn omgeving. Zowel herbestemming van monumenten als een functie in de vorm van leisure kan zorgen voor effecten op economisch, ecologisch en sociaal-cultureel gebied (Kerr, 2004; Godfrey & Clarke, 2007; Janssen, 2007; Zavadskas & Antucheviciene, 2005). Deze driedeling van effecten wordt in de komende paragrafen steeds als uitgangspunt gehanteerd. Eerst in relatie tot herbestemming van monumenten en de inpassing leisurefuncties en vervolgens als weergave van de leefomgeving. Tot slot worden stakeholders die betrokken zijn bij herbestemmingen beschreven en wordt de leefomgeving geoperationaliseerd door middel van duurzaamheid.



3.1. Het belang van herbestemming van monumenten

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de volgende deelvraag:

'Waarom wordt voor herbestemming van monumenten gekozen?'

Er wordt ingegaan op het belang van behoud van monumenten. Na een beschouwing van algemeen belang, wordt aan het einde van de paragraaf een overzicht gevormd van de effecten die monumenten uitoefenen op de leefomgeving na herbestemming. Vooral de economische en financiële kant wordt van belang geacht en daardoor het meest omschreven. Volgens Remoy (2010) komen de maatschappelijke en ecologische kanten ook steeds meer aan bod. Hierdoor wordt naast het economisch belang ook het maatschappelijke en ecologische belang beschreven.

Het zijn uiteenlopende redenen waarom partijen zich inspannen voor het behoud van monumenten. Er zijn zes redenen weergegeven die volgens Stichting Nationaal Restauratiefonds (2008) van belang zijn om monumenten te behouden:

1. Bron voor bezinning, waarbij herbestemming zorgt voor besef van historische waarde
2. Een onvervangbare bron van kennis over het verleden van
3. Bron van plezier, waarbij uitstraling en decor van belang zijn
4. Bron van sociale identiteit, waarbij een monument een streek een eigen karakter geeft
5. Bron van inspiratie voor gebiedsontwikkelaars als basis voor cultuurhistorische kwaliteit
6. De economische waarde: uniek gebouw geliefd als woning, werkomgeving en voor recreatie

Het is zeker niet zo dat deze redenen vanzelfsprekend zijn bij monumenten. Het is belangrijk dat monumenten onderhouden blijven, dat actief beleid wordt gevoerd en wordt samengewerkt door betrokken partijen. Door deze acties uit te voeren, kan ervoor worden gezorgd dat de cultuurhistorische kwaliteit van monumenten wat oplevert. In de cultuurnota van Belvedere (2009) staan materiële en immateriële termen die deze kwaliteiten weergeven:

1. Identiteit en zingeving: eigenheid, herkenbaarheid, extra dimensie voor omgeving/personen
2. Contrapunt voor mondialisering: onderscheidend vermogen, historische continuïteit
3. Informatiebron: onderwijs, onderzoek en waarborging geschiedenis
4. Inspiratiebron: historie gebruiken voor vernieuwing, inspiratie voor gebiedsontwikkelaars
5. Esthetische waarde: genot en plezier, rijkdom en diversiteit
6. Ecologisch belang: elementen dragen bij aan biodiversiteit en ecologische waarde
7. Economisch belang: recreatie en toerisme, hogere marktwaarde gebouwen

Vooraf de economische waarde wordt door de Stichting Nationaal Restauratiefonds aangeschreven als belangrijkste reden om te investeren in herbestemming van monumenten. Het financiële onderdeel is volgens hen, maar ook Harmsen (2008), een extra motivatie om te investeren in monumenten. Monumenten dragen bij aan de waarde van vastgoed, werkgelegenheid in de omgeving en kan bezoekers aantrekken. Er wordt tevens bespaard op kosten voor bouwgrond, materiaal en manuren wanneer een monument wordt herbestemd. Dit wordt echter niet altijd onderkend. Zo schrijven Allman & Larson (2007) dat herbestemming juist duurder is door hoge energiekosten, herstelwerkzaamheden en onderhoudskosten.

Er wordt steeds vaker een afweging gemaakt tussen de opbrengsten en de maatschappelijke waarde die een monument vertegenwoordigt (Harmsen, 2008; Remoy, 2010). Uitsluitend uitgaan van een herbestemming die financieel veel opbrengt kan ervoor zorgen dat de functie niet goed inpasbaar is in de omgeving van het monument. Het is daarom, volgens het Stichting Nationaal Restauratiefonds (2008), net zo goed een sociaal-culturele opgave. De meeste punten die in de twee voorgaande opsommingen zijn omschreven behoren tot de versterking van sociaal-culturele onderdelen. Een monument is namelijk een bron van historie en plezier, het is herkenbaar voor een gebied, kan een inspiratiebron en uiteindelijk een 'extra dimensie' voor personen en omgeving zijn. Het behoud heeft dus op meerdere onderdelen een toegevoegde waarde.

Een van die onderdelen van herbestemming die veelvuldig wordt aangehaald gaat over leefbaarheid in een gebied. Herbestemming van een monument heeft volgens SenterNovem (2008) invloed op de leefbaarheid en de sociale samenhang van een gebied. Wanneer niet snel wordt overgegaan tot herbestemming kan leegstand leiden tot een snelle sociale ontwrichting van een gebied. Onveiligheidsgevoelens en verloedering kunnen ontstaan in een periode van leegstand. Herbestemming kan volgens Harmsen (2008) een impuls geven aan de leefbaarheid van een gebied. Dit geldt niet alleen voor wijken en gebieden in de stad, maar kan voor iedere omgeving gelden.

Naast een impuls voor de leefbaarheid wordt bij herbestemming van monumenten ook veelvuldig de bijdrage aan de identiteit van een gebied beschreven. Aan monumenten worden waarden toegekend die verwijzen naar gebeurtenissen of associaties en roepen herinneringen op (Harmsen, 2008; Pieters, 2009; RCE, 2010). De identiteit is voor omwonenden en bijvoorbeeld bedrijven erg belangrijk. Daarbij is het de identiteit en de uitstraling van monumenten een voordeel voor bijvoorbeeld ontwikkelaars. De identiteit en uitstraling van monumenten kunnen een marketing voordeel (Remoy, 2010) zijn, bijvoorbeeld op gebied van recreatie en toerisme.

De economische en sociaal-culturele meerwaarde van monumenten zijn nu omschreven. Het ecologisch aspect wordt in de eerste tabel nog niet genoemd, maar is volgens SenterNovem (2008) en Nota Belvedere (2009) een kans om bij te dragen aan de verbetering van milieu en landschap. Een monument, dat niet meer in de huidige functie gebruikt wordt, kan uitstekend dienen als ruimte voor functies die elders ruimte in beslag nemen. Aanslagen op landschap worden dus voorkomen (Stichting Nationaal Restauratiefonds, 2008). Volgens Harmsen (2008) wordt hiermee verrommeling van het landschap bespaard. Er wordt ook bespaard op sloopafval, grondstoffen en bouwmaterialen. Daarnaast dragen bijvoorbeeld forten bij aan de biodiversiteit en ecologische waarde in een gebied.

In het huidige tijdperk van herbestemming van monumenten wordt ook steeds meer aandacht gegeven aan de omgeving waarin herbestemming plaatsvindt. Volgens Stichting Nationaal Restauratiefonds (2010) kan dit nog verder verbeterd worden. Er wordt nog teveel gekeken naar uitsluitend het behoud van het gebouw. Wensen en eisen van de huidige samenleving in desbetreffende omgeving zouden een grotere rol moeten spelen. Daarnaast is herbestemming 'duurzaamheid' in optima forma, zowel door behoud van het gebouw, maar kan het ook een duurzame impuls zijn voor de omgeving (Harmsen, 2008; Stichting Nationaal Restauratiefonds, 2008). In de cultuurnota (Belvedere, 2009) zijn zeven punten beschreven die het behoud van monumenten oplevert. Dit valt grotendeels onder de componenten van duurzaamheid 'people, planet and profit' (Godfrey & Clarke, 2007). Het zijn effecten op sociaal-cultureel, ecologisch en economisch gebied.

Een compleet overzicht van al deze effecten benaderd vanuit duurzaamheidsperspectief is echter nog niet beschikbaar. In tabel 5 is een overzicht weergegeven van mogelijke effecten op de omgeving na herbestemming van monumenten die in de geraadpleegde literatuur beschreven zijn. Dit overzicht wordt gebruikt om een weergave te geven van de leefomgeving die past bij de context van dit onderzoek.

Economisch	Sociaal-cultureel	Ecologisch
1. Vastgoedwaarde	1. Herkenbaarheid/identiteit	1. Ruimtebesparing
2. Werkgelegenheid	2. Leefbaarheid	2. Afval besparing
3. Aantrekken bezoekers	3. Sociale samenhang	3. Besparing op grondstoffen en bouw materiaal
4. Kostenbesparing grond en materialen	4. Veiligheid (gevoel)	4. Biodiversiteit
5. Marketing-voordeel	5. 'Verbetering' woonomgeving	

Tabel 5: overzicht van mogelijke effecten op de omgeving door herbestemming van monumenten

Het zijn niet alleen de effecten rond herbestemming van monumenten die de ontwikkeling van een omgeving bepalen. Ook de nieuwe functie die in het monument wordt ontplooid zal effecten op de omgeving hebben. In dit onderzoek ligt de nadruk op leisurefuncties. In de volgende paragraaf wordt omschreven wat effecten op de leefomgeving door leisure kunnen zijn.

3.2. Leisurefuncties en effecten op de leefomgeving

In het theoretisch kader is nu een inzicht gegeven in de effecten die plaats kunnen vinden na een herbestemming van monumenten. Deze paragraaf wordt gebruikt om specifiek in te gaan op effecten die teweeg kunnen worden gebracht door het toevoegen van een nieuwe functie in de vorm van leisure. Het vormt de beantwoording van onderstaande deelvraag:

'Waarom wordt voor herbestemming naar een leisurefunctie gekozen?'

Leisure heeft een aantrekkende werking op mensen en kan verandering in een omgeving teweeg brengen (Holloway & Taylor, 2006). Een omgeving is niet altijd berekend op een leisurefunctie en de bezoekers die de functie aantrekt. Het is in vergelijking tot andere functies, als wonen en werken, een functie die meer beweging van personen met zich meebrengt (Godfrey & Clarke, 2007). Er komen personen in een omgeving die er anders niet komen. Dit kan op diverse manier in effecten uiten, waarvan de volgende subparagrafen een overzicht geven.

Er zijn meerdere auteurs die aangeven dat zowel herbestemming van monumenten (Kerr, 2004; Janssen, 2007; Rypkema, 2006; CSBA Architects, 2009) als leisure (Meijdam & Klundert, 2006; Godfrey & Clarke, 2007; Holloway & Taylor, 2006) bij kunnen dragen aan de leefomgeving. Hierbij wordt vooral uitgegaan van het duurzaamheidconcept 'people, planet and profit' (Godfrey & Clarke, 2007). Dit zijn vrij vertaald sociaal-culturele, milieutechnische en economische onderdelen die de weergave van een leefomgeving vormen. Deze drie onderdelen worden door genoemde auteurs gebruikt als handvatten om de ontwikkelingen rond herbestemming en leisure te beschrijven. In deze paragraaf wordt weergegeven wat voor rol leisure kan spelen in de bijdrage aan de ontwikkeling van een leefomgeving. Het vormt een indicatie om de complexiteit van sociale, economische en milieutechnische ontwikkelingen rond leisure weer te geven.

Economic impact	Socio-cultural impact	Environmental impact
Employment	Quality of life	The built environment
Income	Sense of place	The natural environment
Economic diversification and Regeneration		

Tabel 6: Understanding tourism impacts (Godfrey & Clarke, 2007)

Godfrey & Clarke (2007) hebben de drie componenten specifiek uitgewerkt tot meerdere subonderdelen die tot een van de drie onderdelen behoren (tabel 6). Dit zijn volgens Godfrey & Clarke (2007) de belangrijkste componenten waar invloed op uit wordt geoefend door leisure. Echter zijn dit nog geen concrete ontwikkelingen die waarneembaar zijn als leisure een onderdeel wordt van de omgeving. De volgende drie subparagrafen geven een overzicht weer van mogelijke effecten op de omgeving die op kunnen treden als gevolg van een leisure. De driedeling die veel gehanteerd wordt is ook in de volgende paragrafen aangehouden, waarbij effecten bij een specifieke component zijn ingedeeld. De effecten zijn soms zo breed of overlappend dat het effect ook onder een andere component had kunnen vallen. Daarnaast gebruikt bijvoorbeeld Godfrey & Clarke (2007) een tweedeling in effecten, waarbij een effect negatief of positief kan zijn. Deze tweedeling wordt ook in de beschrijving van de effecten aangehouden. Per subparagraaf wordt afgesloten met een overzicht van de positieve en negatieve effecten die op kunnen treden als gevolg van leisure.

3.2.1. Sociaal-culturele impact

De sociaal-culturele impact van een leisurefunctie draait volgens Godfrey & Clarke (2007) vooral om kwaliteit van leven en identiteit van een omgeving. Deze effecten zijn vaak persoonlijk geïnterpreteerd en moeilijk meetbaar.

Vanuit sociaal-cultureel oogpunt draagt herbestemming bij aan de waardering van een gebouw en zijn historie. Monumenten vormen namelijk een belangrijk onderdeel van de identiteit van een omgeving (Kerr, 2004; Allman & Larson, 2007) en worden veelal gewaardeerd omwonenden. Door behoud van monumenten wordt de sociale structuur gerespecteerd en voor een deel in stand gehouden, mits herbestemd wordt in combinatie met de wensen van lokale stakeholders (Holloway & Taylor, 2006). De herkenbaarheid en uitstraling van een gebied blijft zodoende bewaard. Het zorgt volgens Godfrey & Clarke (2007) voor een verbetering van de aantrekkingskracht van de omgeving op vestiging van nieuwe bewoners en bedrijven. Door reeds gevestigde bedrijven worden juist gestimuleerd om uit te breiden of te investeren in het bedrijf.

Uiteindelijk kan herbestemming ook vandalisme en criminaliteit tegengaan en is het een antwoord op het gevoel van economische recessie. Niet alleen het behoud is van groot belang, maar ook de toegankelijkheid en bruikbaarheid. Door een functie op gebied van leisure wordt een monument bruikbaar en toegankelijk, ook al is dit (soms) tegen betaling. Door deze inkomsten wordt de lokale inkomenspositie versterkt en kan de levensstandaard verbeterd worden (Godfrey & Clarke, 2007). Door de nieuwe functie in de vorm van leisure wordt vaak ook de omgeving verbeterd. Zo kan bijvoorbeeld de infrastructuur en de inrichting van het landschap worden verbeterd door de inkomsten uit de leisurefunctie. Dit is van invloed op het leefgenot van de omwonenden. Zij profiteren eveneens van deze verbeteringen. De inkomsten kunnen er tevens voor zorgen dat lokale winkels extra inkomsten genereren. Soms maken deze inkomsten het verschil in de mogelijkheid om voort te kunnen bestaan of niet. Daarbij kan de toevoeging van de leisurefunctie bijdragen aan de diversiteit van functies in het gebied, wat de leefbaarheid ten goed kan komen.

Door al deze verbeteringen van de sociaal-culturele structuur, de leefomgeving en de inpassing van de nieuwe functie kan ook de uitstraling richting toeristen verbeteren (Godfrey & Clarke, 2007). Zo kan van invloed zijn op de lengte van het verblijf van bezoekers in een gebied of bezoekers juist vaker terug laat komen.

- Bijdrage aan de waardering van de omgeving door lokale stakeholders
- Bijdrage aan de herkenbaarheid en uitstraling van de omgeving
- Bijdrage aan de aantrekkingskracht van de omgeving op bedrijven en bezoekers
- Stimulans voor investering en uitbreiding van bedrijven
- Invloed op vandalisme en criminaliteit
- Invloed op lokale inkomenspositie en levensstandaard van mensen en bedrijven
- Investerings in de fysieke omgeving en het landschap
- Bijdrage aan de diversiteit van voorzieningen in de omgeving

Door het aantrekken van toeristen wordt meer levendigheid gecreëerd (Janssen, 2007), maar kan het tevens zorgen conflicten tussen lokale bewoners en de toeristen (Godfrey & Clarke, 2007). Door het aantrekken van toeristen wordt druk uitgeoefend op de manier van leven van bewoners in de omgeving. In het begin worden vaak de positieve kanten ervaren, terwijl op termijn negatieve ontwikkelingen worden ervaren, ook wel de 'Irridex of Doxey' (Godfrey & Clarke, 2007) genoemd. In de ontwikkelingsfase van leisurefuncties zien de lokale stakeholders voordelen in de vorm van inkomsten. Naar verloop van tijd kan de leisurefunctie en toeristen voor negatieve ontwikkelingen zorgen. De lokale stakeholders kunnen zich dan afzetten tegen de leisurefunctie en de personen die het aantrekt. Dit is echter verschillend per omgeving en per stakeholder. De negatieve ontwikkelingen die kunnen zorgen voor de afkeer worden hieronder beschreven.

Een van de veel voorkomende conflicten ontstaat op het gebied van verkeer en drukte. Dit zijn veranderingen die niet altijd door bewoners worden gewaardeerd (Godfrey & Clarke, 2007). Door de aantrekking van toeristen kan het drukker worden in de publieke ruimte, waaronder in het verkeer en kunnen wachtrijen ontstaan bij winkels en faciliteiten. Dit zijn effecten die de leefkwaliteit van de omwonenden beïnvloedt. Dit is ook het geval bij een mogelijke aantrekking van criminaliteit. Leisurefuncties trekken personen aan die veelal niet bekend zijn in een gebied en geld bij zich hebben. Voor criminelen kan dit een 'gewilde' doelgroep zijn.

Het zijn soms ook de verschillende belangen die niet met elkaar stroken. Het kan zijn dat belangengroepen en bewoners het niet eens zijn met de herbestemming naar een leisure functie. De Jong (2010) geeft aan dat dit een onderwaardering van een monument is en een vercommercialisering van het monument, evenals de omgeving (Godfrey & Clarke, 2007). Er wordt te weinig met de geschiedenis van een gebied rekening gehouden dat zo wordt gewaardeerd door bewoners en belangengroepen. Het wordt een attractie, waarbij de nieuwe belevingswaarde voor toeristen centraal staat (Jong, de, 2010; Teo & Yeoh, 1997). Sommige leisurefuncties hadden bijvoorbeeld ook in een andere omgeving ontwikkeld kunnen worden. Uit dit overzicht blijkt dat herbestemming en leisure bij kan dragen aan een duurzame sociaal-culturele ontwikkeling, maar dat dit niet vanzelfsprekend is. Diverse perspectieven van stakeholders spelen hierbij een belangrijke rol, aangezien de sociaal-culturele ontwikkeling subjectief is.

Het is uiteindelijk van belang dat de leisurefunctie rekening houdt met de uniciteit van een omgeving om zowel bij te dragen aan de kwaliteit van leven van bewoners als de aantrekkingskracht op toeristen.

- Toename van druk in het verkeer en bij faciliteiten
- Aantrekking van criminaliteit
- De leisurefunctie past niet in de omgeving
- Vercommercialisering: afbreuk aan de identiteit en kenmerkendheid van de omgeving

3.2.2. Ecologische impact

Het tweede onderdeel van duurzaamheid, zoals deze door de auteurs wordt omschreven is 'planet', oftewel ecologische impact. Het is het onderdeel waar veelal de meeste emoties mee gepaard gaan (Harmsen, 2008). Leisure kan zorgen voor een verbetering van het land en landschap in de gebouwde en natuurlijke omgeving, maar er ook een negatieve invloed op uitoefenen (Godfrey & Clarke, 2007). De ecologie is een van belangrijkste redenen voor toeristen om een omgeving of leisurefunctie te bezoeken, waar ecologie ook erg belangrijk is voor de omwonenden.

Met betrekking tot de onderdelen van milieu kan herbestemming bijdragen aan behoud van energie, grondstoffen en materialen (Kerr, 2004). Het casco is namelijk al aanwezig, waardoor op laatstgenoemde onderdelen bespaard kan worden. Ook zorgt het ervoor dat een nieuwe functie plaats kan nemen in het monument, waardoor deze functie niet elders gebouwd hoeft te worden (Harmsen, 2008). Dit zijn vooral positieve ontwikkeling die tijdens en kort na het proces van toepassing zijn. Wanneer er een nieuwe functie in de vorm van leisure komt, zorgt dit voor een aantrekkende werking van een monument en omgeving. Er worden inkomsten gegenereerd die ervoor zorgen dat het monument behouden blijft en niet in verval raakt. Dit kan ook gelden voor de omgeving van het monument. Sommige monumenten en omgevingen zijn in verval geweest tijdens leegstand en door de inpassing van een leisurefunctie weer opnieuw ingericht (Godfrey & Clarke, 2007). Dit kan dus bijdragen aan behoud en verbetering van de gebouwde en natuurlijke omgeving.

- Besparing op energie, grondstoffen en materialen
- Onderhoud van monument en omgeving
- Herinrichting en verbetering van gebouwde en natuurlijke omgeving

Aan de andere kant trekt een leisurefunctie ook ontwikkelingen aan die negatief uitpakken op het gebied van de gebouwde en natuurlijke omgeving (Godfrey & Clarke, 2007; Holloway & Taylor, 2006). De ontwikkelingen rondom leisure zijn moeilijk te controleren en door de toename van mensen in de omgeving neemt ook druk op de ruimte en ecologie toe. Dit geldt vooral voor gebieden met erfgoed. Volgens Godfrey & Clarke (2007) hebben deze gebieden oude structuren die niet berekend zijn op de inpassing van leisure. Het kan zorgen voor problemen door geluidsoverlast, verkeerscongestie, parkeerproblemen en vervuiling door rondslingerend afval. Dit heeft zijn invloed op de natuurlijke en bebouwde omgeving. Dit is echter afhankelijk per ontwikkeling en lokale structuur. Zo is in het landelijk gebied meer invloed op de natuurlijke omgeving en ecologie. Door de drukte die een leisurefunctie aan kan trekken wordt er invloed uitgeoefend op de vegetatie, biodiversiteit en kan de natuurlijke omgeving vervuild raken. Daarnaast kan de ontwikkeling van herbestemming ook zorgen dat bijvoorbeeld parkeerplekken worden gebouwd, waardoor natuur of grasland moet worden opgeofferd.

Bovenstaande negatieve effecten zijn gericht op de omgeving. Het monument zelf wordt ook beïnvloed door de aantrekking van bezoekers en oefent vervolgens invloed uit op de omgevingskwaliteit (Holloway & Taylor, 2006). Het gebouw kan aan kwaliteit en schoonheid inboeten door vervuiling door toeristen. Zo zorgen de vervoersmiddelen van toeristen voor vervuiling van de lucht en kan dit het monument en de omgeving beschadigen. Daarnaast moet er volgens Godfrey & Clarke (2007) rekening mee worden gehouden dat toerisme ook vandalisme en vervuiling aan kan trekken. Uiteindelijk kunnen deze effecten leiden tot een daling van de kwaliteit van het monument en tevens het uitzicht op het landschap vervuilen. Er zijn vele effecten op de omgeving die op kunnen treden na het inpassen van een leisurefunctie. Dit oefent invloed uit op de aantrekkingskracht van een omgeving (Godfrey & Clarke, 2007; Holloway & Taylor, 2006). Uiteindelijk kan dit leiden tot een daling van het aantal bezoekers en ten koste gaan van de inkomsten.

- Toename van druk op de ruimte en ecologische bronnen
- Bestaande structuur is niet berekend op toename bezoekers
- Toename van geluidsbelasting
- Toename verkeersdrukte en parkeerproblemen
- Vervuiling en vandalisme de natuurlijke en bebouwde omgeving (ook monument)
- Opoffering van ruimte voor ondersteunende faciliteiten van leisurefunctie

3.2.3. Economische impact

Economische effecten zijn tijdens het herbestemmingproces in eerste instantie vooral de besparing op tijd en bouwmaterialen. Naderhand kan herbestemming van monumenten bijdragen aan het imago van een gebied, de waarde van het vastgoed, maar ook het vestigingsklimaat positief beïnvloeden en toeristen aantrekken (Harmsen, 2008; Janssen, 2007). De economische ontwikkelingen rond herbestemming zijn zeker in combinatie met leisure talrijk. Het cultuurtoerisme is namelijk sterk in opkomst. Daar waar erfgoed beleefd kan worden zijn volgens Janssen (2007) toeristen te vinden. Leisure heeft daarom een groot economisch potentieel en is een concurrentievoordeel op gebied van marketing. Het creëert werkgelegenheid en zorgt voor inkomsten. Zo zijn de banen die gecreëerd worden vaak op 'instapniveau', die in worden gevuld door lokale bevolking zonder dat er een hoog opleidingsniveau voor nodig is (Godfrey & Clarke, 2007).

De leisurefunctie kan ook dienen als 'locomotief voor nieuwe ontwikkelingen'. Volgens Busscher et al (2010) zijn het Kruisherhotel in Maastricht en hotel St. Gerlach voorbeelden van herbestemmingprojecten die aan de basis stonden voor nieuwe ontwikkelingen rondom het hotel. Een leisurefunctie kan zorgen voor verdere economische ontwikkelingen in het gebied. Als voorbeeld haalt Holloway & Taylor (2006) het volgende aan: wanneer een museum of hotel zich ergens vestigt ontwikkelen andere aanvullende functies zich, zoals een restaurant of broodjeszaak.

Daarnaast zorgt de leisurefunctie ook voor een indirecte economische impact. Volgens Godfrey & Clarke (2007) wordt werkgelegenheid gecreëerd in andere sectoren die de leisurefunctie bedienen. Dit kan de transportsector zijn, maar ook lokale restaurants en/of winkeliers. Deze inkomsten zijn veelal gunstig voor de private sector. Maar ook de publieke sector kan profiteren van de leisurefunctie. Zo kan het zijn dat er toeristenbelasting wordt betaald aan de overheid die het vervolgens investeert in onderhoud en promotie van de omgeving (Godfrey & Clarke, 2007). De economische impact in zijn totaliteit is vooral afhankelijk van de hoeveelheid lokale diensten gebruik wordt gemaakt.

- Verbetering van het imago van het gebied
- Zorgen voor stijging van de vastgoedwaarde
- Positief beïnvloeden van het vestigingsklimaat voor bedrijven
- Aantrekken van bezoekers
- Concurrentievoordeel op gebied van marketing
- Creëert werkgelegenheid
- Een trekker voor verdere economische ontwikkeling
- Zorgt voor inkomsten bij gerelateerde bedrijven
- Door (toeristen)belasting investeert de overheid in onderhoud van de omgeving

Evenals de sociaal-culturele en ecologische effecten, zijn ook de economische onderdelen niet louter positief. De banen die gecreëerd worden zijn vaak seizoensgebonden, parttime en slecht betaald (Godfrey & Clarke, 2007). De seizoensgebondenheid kan zorgen voor een omgeving dat buiten het toeristenseizoen verlaten is, wat niet ten goede komt van de leefbaarheid. Ook kan herbestemming naar een leisurefunctie zorgen voor prijsstijgingen van huizen (zowel positief als negatief te interpreteren) en lokale inflatie. Deze prijsstijging is niet vanzelfsprekend, aangezien de omgeving wordt beïnvloed door toeristen. Het kan zorgen voor een druk op de openbare ruimte, parkeerproblemen en de publieke veiligheid beïnvloeden.

- Veelal parttime, seizoensgebonden en slecht betaalde werkgelegenheid
- Leisure zorgt voor prijsstijgingen in de omgeving
- Leisure zorgt voor een hoge waarde van woningen

Al met al kan geconcludeerd worden dat een leisurefunctie zorgt voor verandering op meerdere vlakken. Deze verandering, impact in de vorm van effecten, worden gekoppeld aan het duurzaamheidsconcept 'people, planet and profit'. Net als herbestemming van monumenten kan leisure bijdragen aan de ontwikkeling van de leefomgeving, maar verschilt dit per situatie. De combinatie van herbestemming en leisure, en de daaropvolgende effecten, zijn nog niet vaak vastgelegd. Herbestemming en leisure worden beiden naast elkaar gebruikt, terwijl juist de combinatie een duurzaam effect kan versterken. Duurzaamheid is een onderwerp dat een discussie op zich waard kan zijn, en op diverse manieren te hanteren en te toetsen is. In dit onderzoek ligt de nadruk op de duurzaamheidsdriehoek 'people, planet and profit', waarbij de effecten na een herbestemming van belang zijn. Duurzaamheidscriteria worden gebruikt om de effecten te analyseren, waarbij de nadruk ligt op effecten die op kunnen treden na herbestemming en de inpassing van een leisurefunctie. Dit wordt afgezet tegen de situatie die het tijdens de leegstand is geweest. De effecten zullen echter per situatie verschillend zijn, want iedere omgeving is verschillend en anders gestructureerd. De effecten hangen grotendeels af van de lokale context en in hoeverre er door middel van planning rekening is gehouden met de effecten (Harmsen, 2008; Holloway & Taylor, 2006).

3.2.4. De lokale context

Godfrey & Clarke (2007) omschrijven leisure als een complexe mix van economie in combinatie met sociale activiteiten. De effecten die hieruit voorkomen zijn volgens Harmsen (2008) verschillend per omgeving en afhankelijk van de context waarin ze plaats vinden. Zo kan het ene effect voorkomen in de plaats X, terwijl dit op plaats Y nooit is voorgekomen. Er kan simpelweg niet gesproken worden over een oorzaak en gevolg relatie die ontstaat in een omgeving. Daarnaast kan volgens Holloway & Taylor (2007) ook het type bezoeker van invloed zijn op de effecten. De effecten zijn locatiespecifiek, maar toch zijn er vijf punten die volgens (Godfrey & Clarke, 2007) invloed uitoefen op de effecten:

- Lokale morfologie (inclusief politieke, sociale en economische structuur)
- Lokale ecologie and landschappelijke kwaliteit

- De leisureactiviteit en het aantal bezoekers
- Het verschil in sociale kenmerken van lokalen en bezoekers
- De interactie die plaatsvindt tussen bezoekers en lokalen

De factoren zijn elementen van enerzijds het aanbod (omgevingskenmerken) en de interactie met de vraag (bezoekers). Het is echter de combinatie van beiden die volgens Godfrey & Clarke (2007) zorgt voor een omgeving die leisure kan absorberen en positief bijdraagt aan de ecologische, de sociaal-culturele en economische kwaliteit.

De effecten zijn kunnen, zoals hierboven is aangetoond, beïnvloed worden door herbestemming van het monument en de leisurefunctie die het krijgt. Een andere factor die bepalend kan is, zijn de stakeholders die actief zijn in de omgeving. Dit wordt in de volgende paragraaf beschreven.

3.3. Stakeholders

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn altijd diverse belanghebbenden betrokken die een bepaald belang hebben. Om inzichtelijk te maken welke belanghebbenden dit zijn wordt in deze paragraaf een antwoord gegeven op de volgende deelvraag:

‘Welke stakeholders nemen deel in het proces rond herbestemming van een monument naar een leisurefunctie, en wat zijn hun doelstellingen?’

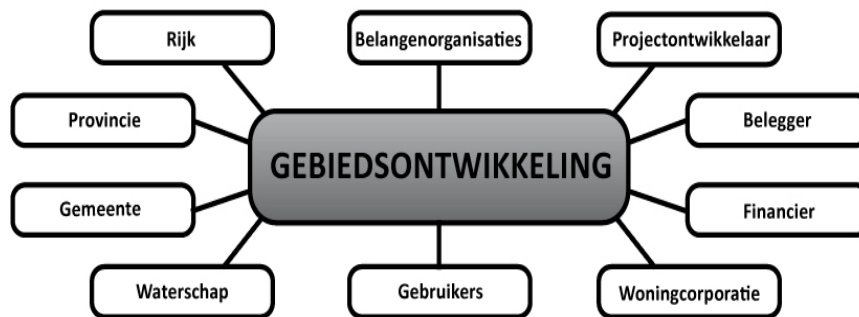
Het is voor belanghebbenden bij herbestemmingen voortdurend keuzes maken en een lastige opgave op de lange termijn, waarvan resultaten niet direct zichtbaar zijn. De belanghebbenden bij deze keuzes worden ook wel stakeholders genoemd. Dit zijn volgens Clarkson (in: Wijnekus, 2009, pp. 47): *‘personen of groepen die eigendom, rechten of interesse in een bepaald rechtspersoon hebben of deze claimen in het verleden, heden of toekomst.’* Hierbij wordt volgens Wijnekus (2009) wel onderscheid gemaakt tussen personen die financieel betrokken zijn bij het project (primaire stakeholders) en personen die niet direct onmisbaar zijn voor het project (secundaire stakeholders). Maar het betekent niet dat de ene groep stakeholders belangrijker is dan de ander. Beide groepen kunnen een ontwikkeling ‘maken of breken’. Alle stakeholders hebben belangen en in het perspectief van dat belang jagen ze doelen na, door gebruik te maken van de middelen die ze hebben.

Alle stakeholders zijn van belang in het krachtenveld van herbestemmingprocessen, met diverse rollen, belangen en doelen (Kincaid, 2002; Boon, 2008). Kincaid (2002) onderscheidt in zijn theorie zes groepen als ‘decision agents’ (tabel 7). Deze groepen zijn betrokken bij de belangrijkste beslissingen in het proces van herbestemming. Dit kan per proces in een verschillende samenstelling zijn. Uiteindelijk zijn deze stakeholders niet de personen waarvan de leefomgeving beïnvloed wordt na de herbestemming, maar zorgen zij door keuzes te maken wel voor effecten. Allereerst wordt ingegaan op stakeholders in het algemeen, waarna vervolgens beschreven wordt welke stakeholders de consequenties van de nieuwe functie ondervinden.

Decision agents	Description and professional affiliations
Investors	Pension funds, Insurance companies, banks, independent investors, professionals who find capital to fund and potentially purchase a building
Producers	Architects, consulting engineers, surveyors, contractors, specialist suppliers, professionals who develop the specification, cost the specification and implement the changes
Marketeers	Surveyors, agents, professionals who find users for buildings
Regulators	Local and heritage authorities, professionals who review the statutory requirements for changes to a building
Corporate users	Large institutional owners and users of buildings
Residential users	Individual users of buildings
Developers	Organisations that seek to combine investment, production and marketing in whole or in part, professionals who derive from any of the above-listed agents

Tabel 7: zes ‘decision agents’ in het proces rond herbestemming (Kincaid, 2002)

De keuzes van 'decision agents' gaan voornamelijk om het voortraject in het proces en de ingebruikname van het gebouw door een nieuwe functie. Het proces van de herbestemming is niet simpel te definiëren in logische stappen. Dit is veelal afhankelijk van verschillende factoren die ook door de verschillende partijen anders beoordeeld kunnen worden. De stakeholders hebben (veelal) verschillende opvattingen over deze factoren en de uiteindelijke opbrengsten. De factoren bestaan bijvoorbeeld uit de keuze voor hergebruik of sloop, ambitie en keuze van nieuwe functie. Dit zijn allemaal keuzes die voor de uiteindelijke ingebruikname plaatsvinden. Volgens Wijnekus (2009) komt het uiteindelijke resultaat voort uit communicatie, onderhandeling en beslissingen. Het herbestemmingproces is net als gebiedsontwikkeling een proces dat zich voortdurend in het spanningsveld tussen verschillende stakeholders en hun belangen begeeft (Nijhoff, 2010). In figuur 1 zijn deze stakeholders weergegeven.



Figuur 1: Belangrijkste stakeholders in gebiedsontwikkeling (Nijhoff, 2010)

Nijhoff (2010) onderscheidt echter wel drie subgroepen binnen deze stakeholders. Ze bestaan uit publieke partijen, private partijen en overige partijen:

1. Publieke stakeholders: rijk, provincie, gemeente en waterschap.
2. Private stakeholders: projectontwikkelaar, belegger, financier en woningcorporatie.
3. Overige stakeholders: gebruikers en belangenorganisaties.

Het onderscheid wordt gemaakt op basis van de verschillende rollen en doelen die de drie groepen drijft. Boon (2008) beschrijft de stakeholders vooral vanuit de doelstellingen die ze hebben en criteria die ze stellen aan een succesvolle herbestemming. Vooral de uiteindelijke baten zijn bij deze benadering van belang. Net als Nijhoff (2010) gebruikt Boon (2008) drie groepen om de hoeveelheid van mogelijke stakeholders te clusteren. Boon (2008) gebruikt een onderverdeling tussen de gebruiker, de investeerder en de overheid. Deze benadering toont veel gelijkenissen met de onderverdeling van Nijhoff (2010). In het theoretisch kader wordt de verdeling van Nijhoff (2010) gebruikt, omdat deze completer is en hierdoor de complexiteit beter weergeeft. Het is echter per herbestemmingproject afhankelijk welke stakeholders betrokken zijn.

3.3.1. Publieke partijen

Herbestemming van gebieden of gebouwen wordt vaak geïnitieerd door publieke partijen (Nijhoff, 2010; Boon, 2008). Deze partijen geven aan of het noodzakelijk is om een gebied nieuw leven in te blazen, of in dit onderzoek een leegstaand monument. De tot deze groep behorende stakeholders zijn namelijk verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening in Nederland.

Publieke partijen behartigen diverse belangen en hebben een visie voor de lange termijn (Ministerie van VROM, 2004). De overheid stelt diverse doelen om te kunnen concluderen dat een ruimtelijke ingreep of herbestemming succesvol is. De doelstellingen zijn door Sas en Schouwenaars (2003) in Boon (2008) weergegeven:

- Creëren van een economische impuls: door de ontwikkeling van een aantrekkelijke omgeving, wordt een gebied ook als werklocatie aantrekkelijk. Dit biedt de wijk of stad een economische impuls.
- Efficiënter gebruik van ruimte: door functies te stapelen en voorzieningen te laten delen (bv. Parkeren) kunnen op een beperkt oppervlak meer functies worden gehuisvest.

- Bevorderen van leefbaarheid en levendigheid: door functies te mengen ontstaat een grotere aanwezigheid van mensen, ook in de avonduren. Hiermee ontstaat een levendige wijk en een groter gevoel van veiligheid.
- Reduceren van de mobiliteitsbehoefte: Door het huisvesten van voorzieningen en arbeidsplaatsen in de directe woonomgeving wordt de verplaatsingsbehoefte van consumenten geacht af te nemen.
- Herbestemmen van lastige locaties en gebouwen en bijdragen aan een duurzame fysieke omgeving: Door op lastige locaties bijvoorbeeld woon-werkcombinaties te realiseren, kan een duurzame bijdrage aan de fysieke omgeving worden geleverd. Daarnaast worden dergelijke combinaties vaak gebruikt als broedplaatsen voor startende ondernemers, die weer een extra economische impuls voor het gebied kunnen genereren.

Voor de publieke partijen is een herbestemming van groot belang, aangezien herbestemming bij kan dragen aan de economie, als oplossing voor de schaarse ruimte en het verbeteren van sociale componenten.

3.3.2. Private stakeholders

Private stakeholders spelen een grote rol in de uitvoering van herbestemmingprojecten, zij zijn namelijk belangrijk voor financiering van het proces. Boon (2008) stelt de vraag waarom investeerders geïnteresseerd zijn in deze projecten. De private stakeholders hebben voornamelijk belang bij het financiële rendement van een herbestemming. Deze wordt bepaald door de snelheid van handelen. Daarbij speelt de markt (vraag) een belangrijke rol, alsmede de beheersing van risico's die het desbetreffende project met zich meebrengt. Van groot belang is vooral het financieel rendement voor de investeerder op korte en middellange termijn (Ministerie van VROM, 2004). Behalve financieel participeren kunnen private stakeholders, wanneer ze vroegtijdig betrokken worden bij ontwikkelingen, bijdragen aan een hogere kwaliteit in realisatie (Nijhoff, 2010). De rol van investeerder of ontwikkelaar kan ook op zich worden genomen door semi-publieke/private partijen. Zo zijn bepaalde publieke partijen betrokken met subsidies, evenals met het onderhouden en het begeleiden van herbestemmingprocessen.

3.3.3. Overige stakeholders

Naast de publieke en private stakeholders zijn er volgens Nijhoff (2010) ook nog overige stakeholders, in de vorm van gebruikers, bewoners en/of belangenorganisaties. De groep aan overige stakeholders is sterk afhankelijk van het type en de grootte van een gebiedsontwikkeling. Boon (2008) beschrijft de gebruiker als een van de belangrijkste groepen binnen een proces van herbestemming. De toekomstige gebruiker beslist of een leegstaand gebouw geschikt is om zich er in te vestigen of het te gebruiken. Dit kan de locatiekeuze van een bedrijf zijn, de woonwensen van een consument of de recreatiemotieven van een recreant. Een investeerder, als private stakeholder, zal vooraf een beslissing maken op basis van de wensen van de gebruiker en de bereidheid om er maximaal voor te betalen. Wensen van bewoners zijn vooral de leefkwaliteit, sociale veiligheid en het voorzieningenniveau. Gebruikers en bewoners verwachten een visie voor de lange termijn, terwijl ook resultaten op korte termijn verwacht worden (Ministerie van VROM, 2004). Vooral de bewoners hebben een belang op termijn, aangezien hun woongenot wordt bepaald door de ontwikkeling (Nijhoff, 2010). De verandering in het gebied kan daarbij zowel positieve als negatieve ontwikkelingen met zich meebrengen. Het is essentieel om deze groep, evenals de gebruiker, te betrekken tijdens het proces. Zij bepalen aan het einde van een ontwikkeling of een herbestemming na oplevering een succes is geworden.

3.3.4. Stakeholders beïnvloedt door de effecten

In dit onderzoek wordt gekeken naar welke effecten optreden na herbestemming van een monument naar een leisurefunctie. Het is als het ware hoe de omgeving zich ontwikkelt na de ingebruikname van een monument door een leisurefunctie. Allereerst heeft het proces veel invloed op de uiteindelijke ontwikkeling van een omgeving als de herbestemming heeft plaatsgevonden. Veel van de actoren zijn, zoals in de vorige paragraaf omschreven, actief in het proces van herbestemming en hebben doelen op de korte en/of lange termijn. De private actoren zijn voornamelijk geïnteresseerd in het financiële gewin op korte termijn, terwijl de publieke en overige stakeholders de herbestemming beoordelen op hoe het gebied zich op lange termijn ontwikkelt.

Zij worden direct of indirect beïnvloed door de effecten die na de ingebruikname optreden. Een publieke stakeholder hoopt dat er positieve effecten optreden op sociaal-cultureel, ecologisch en economisch gebied, terwijl de omwonenden hun woongenot in de leefomgeving willen behouden of verbeteren. Financieel gezien zijn herbestemmingen niet altijd winstgevend, maar ook de sociaal-culturele en ecologische baten spelen een rol. Publieke en overige stakeholders oefenen vanuit de lange termijn doelen invloed uit op het proces en kunnen het proces 'maken of breken'. Vooral de overige stakeholders in de vorm van omwonenden of bedrijven in de omgeving worden direct beïnvloed door de effecten van de herbestemming, terwijl zij niet altijd direct betrokken zijn bij het proces voor de ingebruikname van het monument. Publieke actoren en belangenorganisaties treden vaak op als vertegenwoordigers van belangen van de omwonenden. Al worden de ontwikkeling steeds vaker integraal benadert (Nijhoff, 2010), de omwonenden zijn niet degene die uiteindelijk beslissingen nemen. Toch wordt juist hun leefomgeving veranderd.

De stakeholder, de gebruiker in de vorm van leisure en de recreanten, zorgen er ook voor dat diverse effecten kunnen optreden. Zij beïnvloeden de omgeving van stakeholders die in het gebied wonen of op een andere manier gebruiken. De actor-netwerktheorie (ANT) beschrijft dat alle stakeholders elkaar beïnvloeden (Lodewick 2003). De ANT is een theorie die zich richt op de netwerken van relaties en interacties die elkaar onderling beïnvloeden. Dit zijn 'menselijke en niet-menselijke entiteiten' die samen een netwerk vormen en door gebeurtenissen kunnen veranderen. Een entiteit kan van alles zijn, uiteenlopend van geld tot een auto en een mens tot een bedrijf. Dit sluit goed aan bij de benadering vanuit duurzaamheid, die niet alleen uitgaat van menselijke zaken, maar ook kijkt naar bijvoorbeeld het landschap, milieuzaken en stromen van geld. De entiteiten hebben geen op zichzelf staande betekenis, maar krijgen hun betekenis door interactie met andere entiteiten en vormen samen de leefomgeving (Lodewick, 2003). Zo zorgt de nieuwe functie in een monumenten voor andere entiteiten in een omgeving die de omgeving vervolgens beïnvloeden. Het beïnvloedt niet alleen de omwonenden, maar ook het landschap en het milieu. De recreanten die de leisurefunctie bezoeken zijn niet de enige entiteiten die de omgeving beïnvloeden.

Zo brengen zij andere entiteiten met zich mee (geld, vervoer, geluid etc.) die uiteindelijk een nieuw netwerk vormen waarin een omgeving zich ontwikkelt. De effecten van de nieuwe entiteiten op de omgeving worden in dit onderzoek benaderd. Dit wordt gedaan vanuit duurzaamheidsperspectief, aangezien dit perspectief uitgaat van een opbouw van 'menselijke- en niet menselijke entiteiten' (Telos, 2006).

3.3.5. De stakeholders en herbestemming

Het perspectief vanuit het overheidswezen is, zoals bovenstaande doelstellingen weergeven, door de herbestemming het gebied een sociale of economische impuls te geven (Stichting Nationaal Restauratiefonds, 2008). De effecten die door herbestemming worden ontwikkeld kunnen aansluiten bij sociale en economische duurzaamheid, maar ook met respect voor ecologie. De overheid heeft een visie die gericht is op de lange termijn, evenals de gebruiker/bewoner. Voor deze groepen moet 'toekomstwaarde' worden gecreëerd en duurzaam zijn. De investeerder kijkt vooral naar het financieel rendement op korte termijn, waardoor omgevingseffecten in de toekomst minder van belang zijn. Wel kunnen deze private partijen bijdragen in een hogere kwaliteit aan realisatie. Daarnaast zijn er ook steeds meer (semi)private stakeholders die vanuit maatschappelijk oogpunt financieel of als trekker van processen participeren.

Volgens Nijhoff (2010) en Harmsen (2008) wordt er steeds vaker vanuit een breder perspectief ontwikkeld. Het eigen belang is niet het enige meer dat telt. Dit is een verdienste van de jarenlange discussies die zijn gevoerd op gebied van ruimtelijke kwaliteit en met name duurzaamheid. Zoals al eerder aangegeven wordt herbestemming van monumenten gezien als 'duurzaamheid in optima-forma'. Maar voor veel stakeholders kan duurzaamheid een uiteenlopende betekenis hebben. Duurzaamheid wordt namelijk door stakeholders subjectief beoordeelt (Nijhoff, 2010). Wanneer omgevingseffecten van een herbestemming vanuit het duurzaamheidsperspectief wordt onderzocht, zullen er mogelijk verschillende antwoorden komen. Het onderzoek naar de bijdrage aan een duurzame leefomgeving zal dan ook worden onderzocht vanuit diverse perspectieven. Een duurzame leefomgeving wordt in de volgende paragrafen verder uitgewerkt tot een hanteerbaar geheel voor onderzoek.

3.4. Duurzame leefomgeving

Zoals aangegeven wordt in dit onderzoek de nadruk gelegd op de effecten die een herbestemming van monumenten heeft op de leefomgeving. Hierbij gaat het vooral om de leefomgeving, en de manier waarop duurzaamheid dit weer kan geven. Allereerst zal in worden gegaan op het complexe begrip duurzaamheid, vervolgens wordt duurzaamheid onderverdeeld in 'people, planet and profit' en tot slot hoe deze onderdelen worden geoperationaliseerd.



3.4.1. Duurzaamheid

In het onderzoeksveld is duurzaamheid een begrip dat veelvuldig onderzocht is. Er zijn volgens Telos (2006) vele definities over de betekenis van duurzame ontwikkeling. Een veel gebruikte en algemene definitie is die van de commissie Brundtland, the World Commission on Environment and Development. Deze definitie luidt als volgt: *'Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de mogelijkheden van toekomstige generaties om in haar behoeften te kunnen voorzien te beperken'* (World Commission on Environment and Development 1988, in: Telos, 2006, pp. 5). Een vergelijkbare definitie van duurzaamheid wordt ook door Rypkema (2006) gebruikt: *'the ability to meet our own needs without prejudicing the ability of future generations to meet their own needs.'* Deze definities zijn breed opgezet, waardoor er nog weinig concrete componenten uit afgelezen worden. Wel is duidelijk dat hierin de mens centraal staat, en vooral de behoeften van de mens.

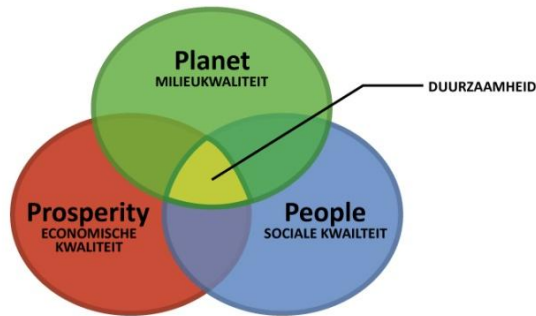
Deze behoefte van de mens is groot en daarmee is gelijk het punt weergegeven waardoor duurzaamheid is ontstaan. Het gaat hierbij om de grote behoefte van de mens en de invloed ervan op de wereld. Door techniek, kapitaalgroei, consumptie en productie is de draagkracht van de wereld aangetast (Kerr, 2004). Hierdoor is de gedachte ontstaan dat 'het zo niet langer kan voortduren' (Cörvers, in: Nijhoff, 2010). Deze inbreng van tijd maakt de concretisering van duurzaamheid nog lastiger. Zo wordt ook veelvuldig gebruik gemaakt van 'durability'. Dit heeft betrekking op de fysieke levensduur van bijvoorbeeld gebouwen (Nijhoff, 2010). Dit is echter een onderdeel van duurzaamheid, aangezien dan naast de fysieke levensduur wordt gestreefd naar economische, ecologische en sociale ontwikkelingen op de lange termijn.

Om nog verder bij te dragen aan de vele definities en de complexiteit van duurzame ontwikkeling wordt de visie van Rotmans (2001) (in: Telos, 2006, pp. 5) aangehaald: *'De [Brundtland] definitie is normatief omdat er wordt gesteld dat toekomstige generaties minstens dezelfde mogelijkheden moeten hebben om in hun behoefte te voorzien, iets wat overigens niet vanzelfsprekend hoeft te zijn. Ook is de definitie subjectief of waardegebonden omdat een inschatting gegeven moeten worden van wat de behoeften zijn, en hoe kan worden voorzien in de behoeften van toekomstige generaties. De definitie is tevens ambigu, omdat de toekomstige behoeften worden bepaald door zowel sociaal-culturele, economische als ecologische ontwikkelingen die op verschillende manieren kunnen worden gewogen.'* De subjectiviteit en tevens het feit dat het normatief is, maakt het volgens Telos (2006) onmogelijk om het wetenschappelijk objectief vast te stellen. Om toch tot een operationalisering te kunnen komen van de term duurzame ontwikkeling wordt veelvuldig de 'duurzaamheidddriehoek' gebruikt, zie figuur 2.



Figuur 2: de duurzaamheidddriehoek (Telos, 2006)

De duurzaamheidsdriehoek wordt in de wetenschap veelvuldig gebruikt en geaccepteerd (Kerr, 2004; Waagmeester, 2001; Rypkema, 2006; Holloway & Taylor, 2006). Het wordt ook wel omschreven als de 'triple bottom line' of de drie P's: People, Planet en Prosperity. De laatste van de drie p's is volgens Nijhoff (2010) in 2002 tijdens de WSDD in Johannesburg omgedoopt van profit (winst) naar prosperity (welvaart). Dit is gedaan om aan te geven dat het niet uitsluitend gaat om de economische winst, maar daarnaast ook de maatschappelijke winst. Deze drie aspecten moeten met elkaar in balans worden gebracht om te kunnen spreken van duurzame ontwikkeling (Nijhoff, 2010; Telos, 2006). Als deze balans aanwezig is wordt gesproken van duurzaamheid. In het Nederlands gaat het om een balans tussen de milieukwaliteit, economische kwaliteit en sociale kwaliteit (figuur 3).



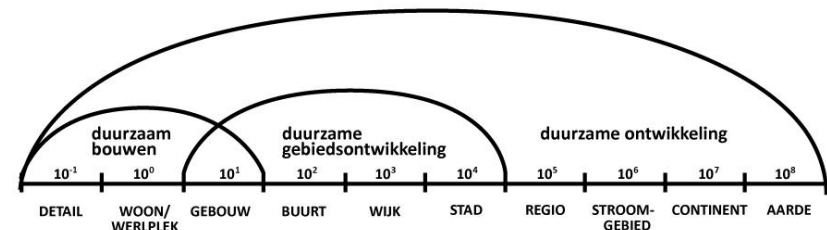
Figuur 3: Duurzame ontwikkeling (SFSO, 2002; Elkington, 1994 in: Nijhoff 2010)

Het is algemeen bekend dat duurzaamheid diverse definities kent en het begrip complex en veranderlijk is. Zo is 'profit' omgedoopt tot de term 'prosperity' om de nadruk wat meer op de maatschappelijke waarde te leggen. Daarnaast wordt door bijvoorbeeld Duijvestein (2005) en Dorrenstein (in: Nijhoff, 2010) een extra dimensie aan duurzame ontwikkeling toegevoegd. Dit betreft de term project, oftewel ruimtelijke kwaliteit. Deze term is gebaseerd op de drie pijlers 'people, planet and profit'. Er zijn dus meerdere mogelijkheden om tot een verdere operationalisatie van duurzaamheid als weergave van een leefomgeving te komen.

In dit onderzoek zal verder worden gegaan met de basis van duurzame ontwikkeling 'people, planet and profit'. Deze keuze is gemaakt omdat de theorie van Duijvestein (2005) nog minder ver is doorontwikkeld en de term project gebaseerd is op de andere drie p's en veel overlap vertoont. Daarnaast is het uitermate moeilijk om de term ruimte af te bakenen, te onderscheiden van de andere elementen en is het onmogelijk er een werkbare uitdrukking aan te geven (Telos, 2006).

3.4.2. Duurzaamheid in abstractieniveaus

In dit onderzoek wordt specifiek gekeken naar een omgeving die zich ontwikkelt naar aanleiding van een herbestemming van een monument naar een leisurfunctie. Duijvestein (2005) en Nijhoff (2010) hebben hiervoor een onderverdeling gemaakt van diverse niveaus van duurzaamheid. Deze benadering van abstractieniveaus in duurzaamheid sluit goed aan bij de gedachte van Schumacher (in: Duijvestein, 2005) 'think global, act local'. Vanuit deze gedachte wordt duurzame ontwikkeling in een groter geheel geplaatst, maar dat het uiteindelijk draait om de ontwikkelingen die plaatsvinden op gebied van detail tot stadsniveau. Het moet controleerbaar zijn en daarnaast moet duurzaamheid dagelijkse praktijk worden om de complexiteit te kunnen begrijpen en controleren.



Figuur 4: abstractieniveau van duurzame ontwikkeling (Duijvestein, 2005; Nijhoff, 2010)

Een overzicht van de verschillende abstractieniveaus wordt weergegeven in figuur 4. Deze abstractieniveaus zijn opgesplitst in duurzaam bouwen, duurzame gebiedsontwikkeling en duurzame ontwikkeling, waarvan het laatste niveau ook het overkoepelende begrip is. Dit niveau heeft betrekking op alle duurzame ontwikkelingen op elk abstractieniveau. Het kleinste niveau is duurzaam bouwen, wat gaat over details, woon- of werkplek en gebouw. Het daaropvolgende niveau heeft betrekking op duurzame gebiedsontwikkeling. Dit start op het gebied van gebouw, gevolgd door buurt, wijk en stad. Vanaf regio en groter valt onder de algemene term, duurzame ontwikkeling.

In dit onderzoek wordt gekeken naar de effecten op de leefomgeving van mensen. De leefomgeving van mensen overstijgt het niveau van duurzaam bouwen, uitgezonderd van het niveau gebouw. Daarentegen zijn de verwachte effecten van de casestudies niet in die mate dat wordt gesproken over een effect op de duurzame ontwikkeling van een regio of groter. De effecten van de leefomgeving wordt gezien als mogelijk invloedrijk op het gebouw, de buurt, wijk of stad.

3.4.3. Duurzaamheid in drie kwaliteiten

Zoals aangegeven is duurzaamheid, of duurzame gebiedsontwikkeling, een evenwichtige ontwikkeling van ecologische, economische en sociaal-culturele aspecten (Kerr, 2004; Nijhoff, 2010). Wat valt nu precies onder sociaal-culturele, ecologische en economische duurzaamheid als weergave van de leefomgeving? Om in dit onderzoek uitspraken te kunnen doen over de leefomgeving is het van belang om dit te concretiseren en uiteindelijk te operationaliseren. Er wordt eerst beschreven wat de drie p's zijn, in het Nederlands herleid naar het voorbeeld van SFSO (2002) en Elkington (1994, in: Nijhoff, 2010): sociaal-culturele kwaliteit, ecologische kwaliteit, economische kwaliteit.

3.4.3.1. Sociale-culturele kwaliteit

Vanuit het sociale oogpunt is duurzaamheid een proces dat continue aan verandering onderhevig is. Het kan volgens Telos (2006) bijna niet anders dan sociaal-culturele kwaliteit kwalitatief te benaderen. Een groot onderdeel hierin is het fysieke en geestelijk welzijn van mensen.

Het welzijn staat in nauw verband met de ecologische en economische kwaliteit van een gebied. Deze kwaliteiten bestaan wereldwijd uit grote verschillen (Nijhoff, 2010), denk maar aan economische kansen, waardoor meer gelijkheid bij kan dragen aan sociaal-culturele duurzame ontwikkeling.

Verdere onderverdeling van sociaal-culturele kwaliteit is vooral gericht op gelijke kansen en ontwikkelingsmogelijkheden (Harris, 2000). Hierbij moet gedacht worden aan gelijke kansen op onderwijs, gezondheidszorg, gelijke mensenrechten, politieke betrekkingen en deelname in het sociaal-maatschappelijke leven. Sociaal-culturele duurzaamheid staat ook voor het ontwikkelen met respect voor lokale condities. Hierbij moet rekening worden gehouden met de wensen van direct omwonenden in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. Een voorbeeld hiervan kan zijn dat de herbestemming van monumenten bijdraagt aan de lokale omgeving door een goed inpasbare functie te gebruiken.

3.4.3.2. Ecologische kwaliteit

Het voortbestaan van de natuurlijk omgeving en de gebruiksfunctie van het milieu zijn in essentie de belangrijkste onderdelen van de ecologische kwaliteit. Hierbij is op het gebied van natuurlijke omgeving vooral een evenwichtige groei van de kwantiteit en kwaliteit van de natuur van belang (Telos, 2006). Met betrekking tot het milieu draagt duurzame ontwikkeling bij aan behoud van onder andere energie, grondstoffen en (bouw)materialen (Kerr, 2004). Hierbij zijn volgens Duijvestein (2005), aanvullend op Kerr, ook water en mobiliteit belangrijke thema's. Dit laatste thema is onderverdeeld in openbaar vervoer en langzaam verkeer. Deze onderdelen die betrekking hebben op de ecologische kwaliteit geven weer dat milieu ook in relatie staat tot sociale en economische kwaliteit. De keuze voor vervoer kan voorkomen uit het menselijk handelen (sociaal) en tevens vanuit financiële overwegingen (economie), volgens Telos (2006). Deze relatie is ook duidelijk bij het onderdeel natuur, waar de mens veel invloed op uitoefent. Ongerepte natuur is niet meer aanwezig in Nederland en alle natuurgebieden zijn aangetast en worden onderhouden door menselijk handelen.

Op gebied van duurzaamheid in relatie tot natuur en milieu zijn twee visies die centraal staan, namelijk de antropocentrische visie en ecocentrische visie (Nijhoff, 2010). De antropocentrische visie gaat uit van het behoud van de milieukwaliteit ten behoeve van het menselijk handelen en behoeften. De ecocentrische visie gaat uit van behoud ten behoeve van de mens, maar vooral van de natuur, waarbij het behoud los staat van enig nut voor de mens. Vooral de eerste visie overheerst in het debat rond duurzaamheid, waardoor vanuit deze visie ook de criteria grotendeels zijn samengesteld rondom ecologische kwaliteit. Een voorbeeld hiervan is het gebruik van milieukwaliteit door Harris (2000). Volgens Harris is het gebruik van ‘ecologische voorraden’, in de vorm van (ongerepte) natuur en milieu, duurzaam wanneer er geen sprake is van een overmatige consumptie door de mens. Wederom staat het behoud ten behoeve van toekomstige generaties centraal.

3.4.3.3. Economische kwaliteit

De oorzaken die in verband staan met de duurzame ontwikkeling van ecologie worden in bepaalde mate toegeschreven aan het economisch systeem (Nijhoff, 2010). Er wordt namelijk bij veel economische zaken gedacht aan de eigen belangen, waarbij productiefactoren arbeid, kapitaal en natuurlijke hulpbronnen een rol spelen. De productiefactor natuurlijke hulpbronnen zijn vaak maar een keer aan te wenden, waardoor een schaarste kan ontstaan.

Maar de economische kwaliteit past niet alleen bij zaken rond bedrijvigheid en economie. Het is namelijk ook van belang dat gebruikers van ruimte en bewoners een rol spelen. De maatschappelijk economische waarde is van belang. Dit is tot uitdrukking gekomen tijdens de wereldtop voor duurzame ontwikkeling in Johannesburg. De P van Profit is veranderd in de P van Prosperity: van winst naar welvaart (Duijvestein, 2005). Hierbij is het vooral van belang dat er een balans is tussen winst van bedrijven en inkomsten voor de lokale omgeving (Harris, 2000).

3.5. Duurzaamheid operationaliseren

Om duurzaamheid als weergave te gebruiken van de leefomgeving is gekozen voor de Duurzaamheidbalans van Telos. De Telosmethode gaat uit van duurzame ontwikkeling als ontwikkelingsproces gericht op het bevorderen van een evenwichtige groei van het ecologische, sociaal-culturele en economische kapitaal (Telos, 2006). Deze methode gebruikt een breed perspectief om duurzame ontwikkeling te onderzoeken en een leefomgeving weer te geven. Hierbij wordt uitgegaan van het drie kapitalenmodel, ook wel PPP, de drie domeinen of drie pilaren van duurzame ontwikkeling. Dit is door Telos als een duurzaamheidbalans, waarbij het kapitaal is uitgewerkt tot voorraden, eisen, indicatoren en normen (tabel 8). De duurzaamheidbalans van Telos is veelvuldig gebruikt in Nederland, waardoor dit goed aansluit op de context van dit onderzoek. Het zijn namelijk voorbeelden van herbestemmingen die in Nederland plaats hebben gevonden.

Begrip	Omschrijving
Kapitaal	De drie essentiële delen, subsystemen van het totale maatschappelijke systeem: ecologie, sociaal-cultureel en economie.
Voorraad	De essentiële elementen die de kwaliteit en kwantiteit van het kapitaal bepalen.
Eisen	De lange termijn doelen geformuleerd door ontwikkeling van een voorraad.
Indicatoren	Graadmeters waarmee de eisen kunnen worden geoperationaliseerd.
Normen	Normatief vastgestelde maatstaven met behulp waarvan we de scores van beoordelen. Deze maatstaven variëren tussen een nul- en streefwaarde

Tabel 8: relevante begrippen uit de Telos duurzaamheidbalans (Telos, 2006)

De kapitalen zijn onderverdeeld in drie subsystemen van het ‘totale maatschappelijke systeem’. Deze subsystemen verwijzen naar een niet in de realiteit bestaand onderscheid tussen deze kapitalen (Telos, 2006). Bepaalde voorraden die onder een specifiek kapitaal vallen zouden ook gerelateerd kunnen worden aan een ander kapitaal en oefenen invloed op elkaar uit. Zo hebben delfstoffen een ecologische en economische waarde en landschap sociaal-culturele waarde en ecologische waarde. Ze moeten echter bij een kapitaal worden geplaatst om mee te nemen in de weergave van duurzaamheid en leefomgeving.

Vorraden

Telos (2006) ziet, zoals aangegeven, duurzaamheid als een onderverdeling in een drie kapitalenmodel (tabel 9). Dit geeft duurzaamheid weer en de kapitalen zijn uitgediept met voorraden waaruit het desbetreffende kapitaal bestaat. De voorraden zijn essentiële elementen die samen de kapitalen, en zodoende de leefomgeving vormgeven. Deze zijn bepaald aan de hand van wetenschappelijke theoretische overwegingen (Telos, 2006). Ook worden de voorraden waar nodig aangepast aan nieuwe maatschappelijke en wetenschappelijke inzichten.

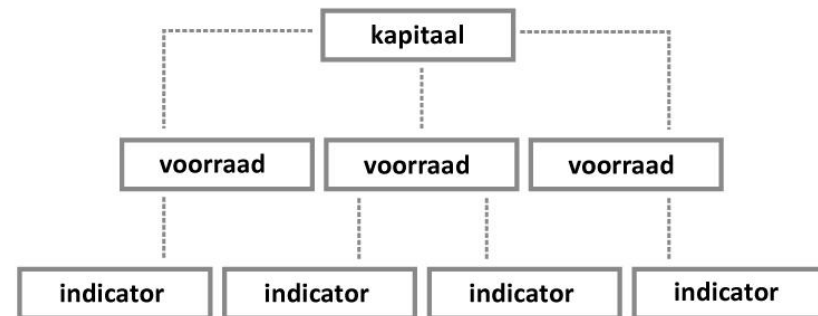
Sociaal-cultureel	Ecologie	Economie
1. Gezondheid	1. Natuur	1. Arbeid
2. Solidariteit	2. Bodem	2. Kapitaalgoederen
3. Identiteit en diversiteit	3. Grondwater	3. Kennis
4. Kunst en cultureel erfgoed	4. Lucht	4. Ruimtelijke vestigingsvoorwaarden
5. Burgerschap	5. Oppervlaktewater	5. Economische structuur
6. Onderwijs	6. Delfstoffen	6. Grond- en hulpstoffen
7. Woonomgeving	7. Landschap	
8. Veiligheid		

Tabel 9: drie kapitalenmodel met voorraden (Telos, 2006)

Om de beoordeling van duurzaamheid te concretiseren zijn de voorraden geoperationaliseerd aan de hand van diverse indicatoren. De eisen geven weer waaraan een bepaalde voorwaarde moet voldoen.

Dit zijn per definitie normatieve uitspraken, zijn tevens veranderlijk en worden sterk bepaald door de context waarin onderzoek wordt gedaan. Uiteindelijk worden de voorraden uitgediept tot indicatoren die samen een voorraad weergeven. Ook voor de indicatoren geldt dat de context veelal bepalend is voor de samenstelling van indicatoren (Telos, 2006).

De methodiek van de duurzaamheidbalans is weergegeven in figuur 5. Het kapitaal bestaat uit voorraden, gebaseerd op wetenschappelijke literatuur en maatschappelijk inzichten. De voorraden worden vervolgens bepaald door verschillende indicatoren die tot een voorraad kunnen behoren.

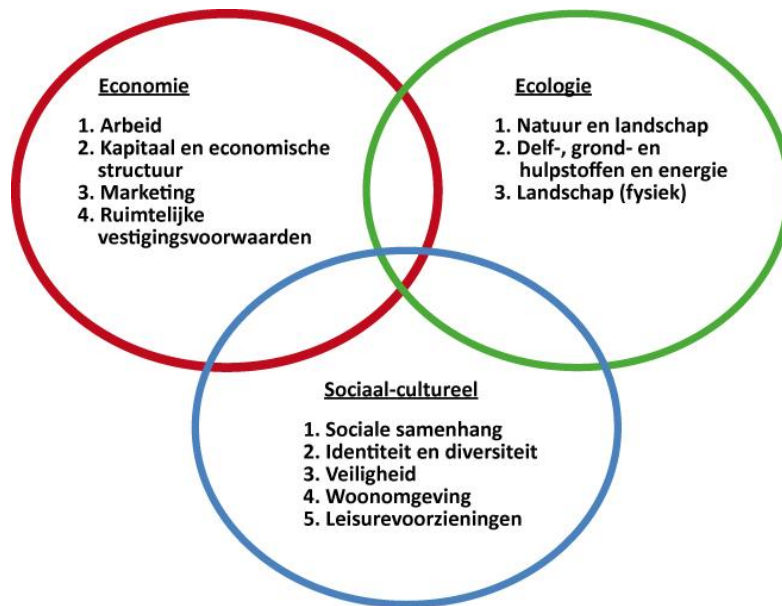


Figuur 5: de samenhang tussen kapitaal, voorraden en indicatoren (Telos, 2006)

Zoals aangegeven is de context waarin een ontwikkeling van belang voor de opzet van de duurzaamheidbalans. In dit onderzoek wordt uitgegaan van een context die bepaald wordt door de herbestemming van een monument en de leisurefunctie die het nu heeft. De invloed van deze twee factoren zorgt voor een specifieke setting die invloed uitoefenen op de voorraden en indicatoren. In de volgende paragraaf wordt beschreven welke voorraden zijn aangepast om ze bruikbaar te maken voor dit onderzoek.

3.6. Duurzaamheidbalans, leisure en herbestemming van monumenten

De drie kapitalen van de duurzaamheidbalans zijn een algemene weergave en opbouw van een omgeving. De voorraden die de kapitalen vormgeven zijn door de invloed van leisure en de herbestemming van monumenten echter specifiek in dit onderzoek. Daarbij zijn indicatoren overlappend en niet alle indicatoren van toepassing in deze context. Dit heeft geleid tot een vereenvoudigde weergave van de leefomgeving (Figuur 6), die specifiek van belang zijn bij de invoeging van een leisurefunctie. Deze paragraaf gaat in op de keuze voor voorraden.



Figuur 6: Duurzaamheidbalans, na invoeging van invloed door leisure en monumenten op de leefomgeving

Economie

Bij het economische kapitaal is gekozen om de voorraad marketing toe te voegen. Leisure wordt veelvuldig gezien en gebruikt als mogelijkheid om de omgeving te vermarkten. Een leisurefunctie, zeker in combinatie met een monument, kan bezoekers aantrekken, evenals bedrijven, en zorgen voor een concurrentievoordeel op gebied van marketing (Godfrey & Clarke, 2007; Remoy, 2010).

De voorraad kapitaal en economische structuur is in dit geval samengevoegd. Dit is gedaan omdat de twee voorraden vooral gebaseerd zijn op inkomsten en investeringen van de lokale economie (Telos, 2006). Een leisurefunctie kan de lokale economische structuur veranderen en geldstromen op gang brengen (Holloway & Taylor, 2006). Het kan een zelfstandige trekker van veel bezoekers naar een gebied zijn, maar ook zorgen voor indirecte economische impact bij andere sectoren.

Kennis is als voorraad eruit gehaald, maar wel als mogelijke indicator van arbeid gebruikt. Herbestemming van een monument en de functie leisure kan namelijk zorgen voor 'verjonging' van een omgeving en hoogopgeleiden aantrekken (Holloway & Taylor, 2006). Hierdoor verandert het kennisniveau in de omgeving, en zodoende ook het arbeidspotentieel. Leisure kan ook zorgen voor (meer) arbeid in de omgeving.

Tot slot bestaat het economisch kapitaal uit de voorraad ruimtelijke vestigingsvoorwaarden. Deze heeft een bredere scope dan het gebouw zelf. Door de herbestemming van een monument en de inpassing van leisure is het mogelijk dat ook de omgeving kan veranderen met betrekking tot bijvoorbeeld infrastructuur of het openbaar vervoer (Godfrey & Clarke, 2007). Het kan de voorwaarden voor bedrijven om zich te vestigen in het gebied veranderen.

Ecologie

Het ecologische kapitaal van de duurzaamheidbalans is ook specifiek toepasbaar gemaakt voor dit onderzoek. Zo is gekozen voor de samenvoeging van bodem, lucht en grond- en oppervlaktewater aan de voorraden natuur en landschap. De voorraden zijn gekwantificeerd door Telos, wat in dit onderzoek niet aan de orde is. Daarbij is de schaal van de cases niet in die mate dat een zelfstandige voorraad noodzakelijk is. Godfrey & Clarke (2007) onderkennen dat leisure invloed uitoefent op de voorraden, maar dat dit erg afhankelijk is van de context. Op den duur kan invloed uitgeoefend worden op de reinheid van bodem, lucht en water, waardoor deze onderdelen wel mee worden genomen als indicator van natuur en landschap. Natuur en landschap fungeert echter als overkoepelende voorraad (Telos, 2006; Kerr, 2004).

Het ecologisch kapitaal bestaat ook uit de voorraad delf-, grond- en hulpstoffen en energie. Een herbestemming kan namelijk zorgen voor besparing van ruimte en stoffen die nodig zijn voor de bouw van een functie elders. Daarnaast kan de nieuwe functie zorgen voor een toename van energiegebruik (Allman & Larson, 2007) of eventueel zorgen voor investering in besparing op energie (Harmsen, 2008). Grond- en hulpstoffen zijn vanuit het economische kapitaal bij het kapitaal ecologie ondergebracht, aangezien de voorraad veel overlap vertoont met delfstoffen. In dit onderzoek wordt door het kleinschalige karakter minimaal invloed uitgeoefend op de productiefactor van grond- en hulpstoffen, maar wel invloed uitgeoefend op de ecologische waarde van delf-, grond- en hulpstoffen.

De natuur en landschap richt zich vooral op de flora en fauna en daaraan gerelateerde onderdelen. De laatste voorraad is het fysieke en bebouwde landschap. Investering in het fysieke landschap hangen nauw samen met de ruimtelijke vestigingsvoorwaarden (Telos, 2006), maar zijn kleinschaliger. Deze voorraad wordt beïnvloed omdat er een andere mate van druk op de bebouwde ruimte is (Godfrey & Clarke, 2007). Door de toeristen zijn meer mensen in de omgeving, waar de lokale fysieke structuur niet altijd op berekend is. Soms treden hierdoor veranderingen op of worden aanpassingen gedaan om de bezoekersstroom te begeleiden. Ook de investering in het monument, als gebouw, maakt onderdeel uit van deze voorraad. Herbestemming kan namelijk invloed uitoefenen op de kwaliteit van het monument (Harmsen, 2008).

Sociaal-cultureel

Tot slot is het sociaal-culturele kapitaal ook aangepast. Zo is leisuurevoorzieningen als voorraad in de plaats gekomen voor kunst en cultureel erfgoed. Kunst en cultureel erfgoed kan namelijk een onderdeel zijn van leisure en wordt daarom ook zo benaderd (Eggink, 2009). In een leefomgeving is het namelijk van belang dat mensen kunnen recreëren (Holloway & Taylor, 2006), waardoor dit een zelfstandige voorraad is in de aangepaste duurzaamheidbalans.

Burgerschap, wat specifiek gericht is op politieke betrokkenheid, is komen te vervallen, aangezien niet aannemelijk is dat een leisurefunctie de politieke betrokkenheid verandert. Indirect komt het echter wel naar voren, omdat herbestemming kan leiden tot vereniging van bewoners. Het is een indicator dat onderdeel uitmaakt van de sociale samenhang. Sociale samenhang is een voorraad die kan worden beïnvloed door een nieuwe functie en door herbestemming. Een leisurefunctie kan fungeren als ontmoetingsplek voor de buurt en de onderlinge contacten veranderen (Senternovem, 2008; Harmsen, 2008).

Ook is de voorraad onderwijs uit de Duurzaamheidbalans verwijderd. Dit onderdeel focust zich vooral op de mogelijkheden om gebruik te maken van onderwijs. Het educatieve element kan bij een herbestemming van een monument bijdragen aan 'onderwijs' van personen (Belvedere, 2009), maar vormt niet een op zichzelf staande voorraad. Het vormt wel een indicator van bijvoorbeeld identiteit en diversiteit of als onderdeel van leisuurevoorzieningen.

Daarnaast kan herbestemming naar een leisurefunctie verandering teweeg brengen op gebied van identiteit en diversiteit. Een nieuwe functie kan de identiteit versterken, maar ook afbreuk doen aan de geschiedenis en herkenbaarheid van een monument en de omgeving (Jong, J. de 2010).

De nieuwe functie kan ook veranderingen teweeg brengen op gebied van de woonomgeving. Waardering voor de functie en de manier waarop deze nu onderdeel uitmaakt van de omgeving zijn hierin van belang (Godfrey & Clarke, 2007). Door de toevoeging van een nieuwe functie verandert de activiteit van mensen in een gebied. Bezoekers oefenen invloed uit op de veiligheid doordat menselijke activiteiten toenemen, waarbij eventueel ook de fysieke veiligheid verandert (Godfrey & Clarke, 2007).

4. Omgevingseffecten kwalitatief benaderd

Het eerste deel van het onderzoek is nu afgesloten. Uit literatuuronderzoek is alle relevante informatie naar voren gekomen met betrekking tot herbestemming van monumenten, leisure en de vormgeving van leefomgeving. Hieruit zijn voorraden weergegeven die de basis vormen voor het verdere onderzoek. De wijze waarop dit verdere onderzoek wordt vormgegeven zal in dit hoofdstuk worden beschreven.

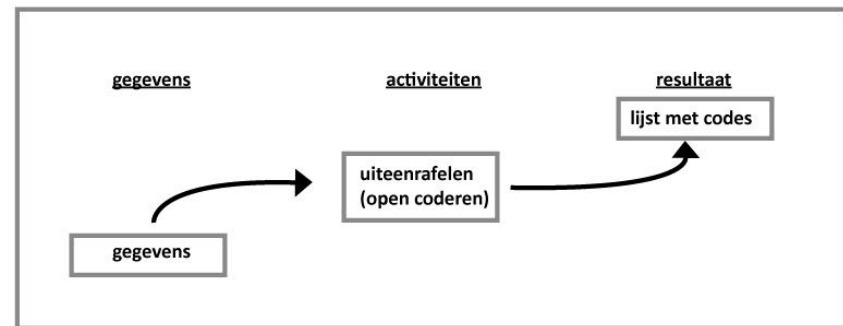


4.1. Soort onderzoek

Het tweede deel van dit onderzoek heeft ten eerste een exploratief karakter. Er worden meerdere praktijkvoorbeelden geanalyseerd om effecten op de leefomgeving in kaart te brengen die ontstaan na een herbestemming. Vervolgens worden de effecten geanalyseerd en verklaard aan de hand van factoren die worden beschreven in hoofdstuk 6. Er wordt gebruik gemaakt van kwalitatief onderzoek. De definitie die door Reulink & Lindeman (2005) wordt gehanteerd om kwalitatief onderzoek te omschrijven:

'Kwalitatief onderzoek is een vorm van empirisch onderzoek waarbij overwegend gebruik gemaakt wordt van gegevens van kwalitatieve aard en dat als doel heeft onderzoeksproblemen in of van situaties, gebeurtenissen en personen te beschrijven en te interpreteren.'

Kwalitatief onderzoek is uitermate geschikt om de effecten van een herbestemming kwalitatief weer te geven. Veel van de voorraden zoals omschreven in het theoretisch kader zijn nu eenmaal niet kwantitatief uit te drukken. Wanneer dit wel kwantitatief weer wordt gegeven zijn deze cijfers discutabel en afhankelijk van de context. Daarnaast is de benadering vanuit 'de Duurzaamheidbalans' complex en is het doel om, waar mogelijk, met de resultaten bij te dragen aan verbetering van herbestemmingen van monumenten naar leisurefuncties. Met kwalitatief onderzoek kan goed om worden gegaan met dit complexe onderwerp en zorgen voor resultaten die bijdragen aan verbetering in de toekomst (Reulink & Lindeman, 2005).



Figuur 7: het analyseren van kwalitatief onderzoek (Boeije, 2005)

Aangezien het onderzoek deels gestructureerd is en wordt aangevuld met kwalitatieve antwoorden is het van belang om deze antwoorden te coderen. In figuur 7 staat het stappenplan hiervoor weergegeven. De gegevens komen uit de interviews naar voren, waarna deze kwalitatieve gegevens uiteen worden gerafeld tot een lijst met codes. Het is een vorm van analyseren van de onderzoeksresultaten om structuur aan te brengen, volgens Boeije (2005) een van de meest moeilijke onderdelen in onderzoek. Dit onderdeel is nodig om de uiteenlopende antwoorden hanteerbaar te maken (Boeije, 2005). Van hieruit is het mogelijk om gericht uitspraken te doen over de onderzoeksvraag.

4.2. Onderzoeksaanpak

Om de effecten op de omgeving na een herbestemming van een monument naar een leisurefunctie te onderzoeken is gekozen om de theorie van de Duurzaamheidbalans (Telos, 2006) als basis te gebruiken. De indicatoren die behoren tot de voorraden en kapitalen zijn als basis gebruikt om het interview vast te stellen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een basisinterview met meerdere open vragen en vragen die gebruikt kunnen worden om door te vragen (zie bijlage 1). Hierbij wordt de situatie zoals deze in het heden is vergeleken met de situatie voor de herbestemming. De indicatoren uit de duurzaamheidbalans zijn geanalyseerd en vervolgens aangepast om toepasbaar te maken voor dit onderzoek. Vanuit de geraadpleegde literatuur over effecten van herbestemming en leisurefuncties zijn de indicatoren van de duurzaamheidbalans aangepast en aangevuld. In het literatuuronderzoek is weergegeven welke onderdelen zijn samengevoegd of aangepast. Hierdoor is de algemeenheid van de duurzaamheidbalans verdwenen en geschikt gemaakt voor dit onderzoek naar effecten op de omgeving door een herbestemming naar een leisurefunctie.

Om door te kunnen vragen over de indicatoren wordt gebruik gemaakt van voorkennis over de specifieke locatie en de mogelijke effecten van leisure. Hierbij spelen observatie en achtergrondinformatie over de specifieke cases een rol. Dit is gedaan om goed geïnformeerd te zijn over de herbestemming en de omgeving waarin het zich bevindt. Daarnaast is het als onderzoeker bruikbaar om de gegeven antwoorden van de informant, waar mogelijk, te toetsen en te beoordelen. De observatie wordt tevens gebruikt om een goed beeld te krijgen van de omgeving waarin het monument zich bevindt. Deze informatie wordt gebruikt in paragraaf 4.7. en tevens gebruikt in hoofdstuk 6, de analysefase.

4.3. Semigestructureerde open interviews

Interviews worden in dit onderzoek gebruikt om informatie te verzamelen en hierdoor onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden. In dit geval zijn dat semigestructureerde open interviews. Met deze methode wordt gebruik gemaakt van de basis die is gecreëerd in het theoretisch kader. Deze basis bestaat uit de voorraden aangesloten bij de kapitalen 'people, planet and profit'.

De voorraden van de kapitalen zijn de richtlijnen die het interview structuur geven en waar invulling aan wordt gegeven door de te interviewen experts. De weergave van een leefomgeving door duurzaamheid is op vele manieren te realiseren. In dit onderzoek is gekozen voor de Duurzaamheidbalans (Telos, 2006). Deze weergave is aangepast naar de context waarin deze gebruikt wordt, namelijk een leefomgeving waarbij de herbestemming van monumenten naar een leisurefunctie bepalend is. Hierdoor zijn een aantal voorraden gewijzigd. Door de openheid van een deel van de vragen blijft het mogelijk om voorraden, waar nodig, aan te vullen. Zodoende vormt de aangepaste duurzaamheidbalans de basis, waarbij de respondenten de kans krijgen deze vanuit de eigen beleving en context te gebruiken om de aangepaste Duurzaamheidbalans in te vullen. Zodoende worden geen onderdelen van de leefomgeving overgeslagen.

Er zijn ook mogelijkheden ingepast om door te vragen over de voorraden. Zo is het van belang om te weten of het effect correspondeert met de vooraf gestelde doelstelling en hoe zich dit uit in tevredenheid. Verder wordt gevraagd uit welke concrete voorbeelden blijkt dat het effect is opgetreden en hoe dit gerealiseerd is. De vragen zullen in een vaste volgorde worden voorgesteld, deels gesloten zijn, maar verder worden uitgediept met open vragen, zoals hierboven beschreven. Door deze opzet van het interview wordt gesproken van een semigestructureerd (open) interview (Reulink & Lindeman, 2005).

De te interviewen personen worden telefonisch benaderd om mee te werken aan een interview. Er is contact gezocht met provincies en gemeenten om te achterhalen welke stakeholders actief zijn geweest bij het proces en vooral kennis hebben van het gebied. De stakeholders worden in een persoonlijk gesprek geïnterviewd. Op deze manier is het makkelijker om door te vragen over het onderwerp. Deze manier van interviewen zorgt ervoor dat er een persoonlijke sfeer ontstaat, waardoor meer informatie uit een interview te halen valt (Rijksuniversiteit Groningen, 2005). Het directe contact maakt het ook makkelijker vragen te beantwoorden over het onderwerp, omdat duurzaamheid en de omgevingseffecten complexe en subjectieve onderwerpen zijn.

4.4. Experts

Het is van belang de effecten op de leefomgeving vanuit verschillende perspectieven te belichten aangezien de criteria normatief en subjectief zijn. Door drie stakeholders per praktijkvoorbeeld te interviewen kunnen mogelijke omgevingseffecten vanuit meerdere perspectieven worden belicht. Dit draagt bij aan de validiteit van de resultaten.

Er is gekozen voor personen die werkzaam zijn in de omgeving van het monument en goed geïnformeerd zijn in de leefomgeving. Het is van belang dat de persoon het proces van de herbestemming kent of namens een partij direct betrokken is geweest bij het proces van herbestemming. De rol die ze gehad hebben in het proces en op welke manier ze in het gebied actief wordt weergegeven in tabel 10.

Er zijn stakeholders geïnterviewd die zoveel mogelijk een verschillend perspectief hebben of namens verschillende partijen in het gebied actief zijn. Het is echter wel afhankelijk van beschikbaarheid van stakeholders, waardoor het mogelijk is dat niet iedere case vanuit diverse invalshoeken kan worden benaderd. Om de kwaliteit van de resultaten te waarborgen is er voor gekozen om stakeholders in de vorm van experts te interviewen.

Experts zijn personen die 'vooraanstaand' zijn en goed geïnformeerd, wat bijdraagt aan de kwaliteit van de resultaten in dit complexe onderwerp (Rijksuniversiteit Groningen, 2005). Hierbij kunnen de experts volgens Reulink & Lindeman (2005) een totaalbeeld schetsen van de situatie. Dit is mogelijk omdat de experts vaak goed geïnformeerd zijn over bepaalde kwesties en/of goed gesocialiseerd zijn in bepaalde gebieden en/of sociale situaties. In dit onderzoek is het van belang om de lokale situatie te kennen en een totaalbeeld te kunnen schetsen, aangezien het om sociaal-culturele, ecologische en economische effecten op de leefomgeving gaat. Het zijn omwonenden, personen die direct in het gebied actief zijn en overige actoren in de leefomgeving die beïnvloedt worden door de effecten van de herbestemming naar een leisurefunctie. Echter worden zij niet direct betrokken bij het onderzoek. De experts worden gebruikt om als informant op te treden om de effecten op de leefomgeving weer te geven voor de omwonenden/gebruikers.

Experts weten ook veel over recente ontwikkelingen, die veelal nog niet te vinden zijn in literatuur of onderzoeken (Rijksuniversiteit Groningen, 2005). De personen die kunnen behoren tot experts zijn wetenschappers, beleidsmakers, opdrachtgevers, ontwikkelaars en vertegenwoordigers van belangenorganisaties. Deze personen treden vaak op als vertegenwoordigers van belangen van de omwonenden (Nijhof, 2010).

4.5. Validiteit

De omgevingseffecten van herbestemmingen worden achterhaald door experts te interviewen. De interviews zijn samengesteld uit theorie over de Duurzaamheidbalans, aangevuld met effecten die op kunnen treden wanneer een leisurefunctie wordt ingepast. De resultaten uit het onderzoek zijn echter een momentopname van de effecten, terwijl bij duurzaamheid wordt gesproken over het behoud van de leefomgeving ten behoeve van toekomstige generaties. Hierdoor is duurzaamheid 'nooit af' en kan in dit onderzoek uitsluitend gesproken worden over het moment van interviewen en het tijdspad ervoor. Door de benadering van de effecten op de leefomgeving vanuit diverse perspectieven wordt geprobeerd om een zo compleet mogelijk beeld te vormen van de effecten die zijn opgetreden in de leefomgeving. Daarnaast wordt door middel van het interviewen van experts de meest recente informatie opgehaald, evenals informatie die van hoge kwaliteit is (Rijksuniversiteit Groningen, 2005). Experts kunnen een totaalbeeld schetsen en hebben kennis van de lokale situatie, waardoor zij in kunnen schatten welke sociaal-culturele, economische en ecologische effecten zijn opgetreden. Tot slot wordt er gebruik gemaakt van meerdere praktijkvoorbeelden, waardoor bij wordt gedragen aan een hogere validiteit.

4.6. Casestudies

Een casestudy is een type strategie van onderzoek, waarbij praktijkvoorbeelden worden gebruikt als 'experiment' om een 'fenomeen' te verklaren, beschrijven of ontdekken (Yin, 2003). Er worden voorbeelden geanalyseerd door middel van de toepassing van een theorie. Casestudies onderscheiden zich van andere onderzoeksstrategieën door het feit dat het iets wil verklaren. In dit geval is de strategie om, naast het in kaart brengen van omgevingseffecten, te verklaren welke factoren van invloed zijn op de effecten en waarom een effect bij cases optreden en bij anderen niet.

Voor het beschrijven van de effecten op de leefomgeving door de herbestemming van monumenten zijn meerdere casestudies gekozen. Er zijn criteria gesteld aan de keuze voor casestudies, waardoor niet ieder erfgoed gekozen kon worden:

- Het voorbeeld heeft (deels) een monumentale status
- Het voorbeeld heeft (deels) een leisurefunctie
- Het voorbeeld heeft een vastgoedcomponent
- Over het voorbeeld kan door meerdere experts beoordeeld worden wat de effecten zijn in vergelijking met de situatie voor de inpassing van de nieuwe functie
- Locatie: stedelijk en landelijk in verschillende contexten
- Functies: diversiteit aan leisurevoorzieningen
- Tijd: verschillende beginsituaties en tijd in gebruik

Er is gekozen voor cases met een monumentale status, aangezien monumenten een status hebben die algemeen onderkend wordt. Daarnaast is het van belang dat een monument (deels) een leisurefunctie heeft gekregen. Leisure heeft een aantrekkende werking, waardoor meer bezoekers in een gebied komen die invloed uitoefenen op bestaand structuren. Een deel van de leisurefunctie dient plaats te vinden in een vastgoedcomponent, aangezien het gaat om herbestemming van gebouwen. Tot slot is het van belang dat meerdere experts kunnen beoordelen wat de effecten zijn. Diversiteit in perspectieven is hierbij van belang. Verder is tijd nodig om als leisurefunctie effecten te realiseren. Om een vergelijking te kunnen maken is het wel van belang dat de situatie voor de herbestemming nog in beeld dient te zijn bij de experts.

Er is een verdeling gemaakt van vier casestudies in het stedelijk en vier casestudies in het landelijk gebied. Binnen dit criterium is voor diversiteit gekozen, omdat structuur binnen stedelijk en landelijk gebied verschillend kunnen zijn. Naast de locatiekeuze is ook voor diversiteit aan functies gekozen, zodat inzichtelijk kan worden gemaakt of dit invloed heeft op de effecten. Tot slot wordt geanalyseerd op beginsituatie en tijd in gebruik. Sommige gebieden waren voorafgaand aan de herbestemming beter ontwikkeld op economische, ecologische en sociaal-cultureel gebied dan anderen. Ook geldt dat nieuwe functies al verschillende periodes in gebruik zijn. Het aantal jaren dat een functie in gebruik is, kan van invloed zijn op de ontwikkeling van effecten in een leefomgeving. Door diversiteit aan te brengen in locatie, functie en tijd en beginsituatie wordt de mogelijkheid gecreëerd om te analyseren of effecten verschillend zijn per factor. Er wordt ook geanalyseerd op basis van ambitieniveau, maar dit is geen uitgangspunt geweest bij de keuze van casestudies. In hoofdstuk zes wordt verder ingegaan op de keuze voor, ambitieniveau, locatie, functie en tijd.

De acht cases (zie tabel 10) zijn gekozen op basis van de zeven bovengenoemde criteria en in contact met overheden en een specialist recreatie & toerisme van Arcadis. Door gebruik te maken van eigen kennis, aangevuld met de expertise van de contactpersonen van Arcadis en overheden is inzicht gekregen in geschikte casestudies. Er is contact geweest met de volgende personen om uiteindelijk een keuze te maken:

- Arcadis: Dhr. K. van Lent, Senior specialist Recreatie & Toerisme
- Provincie Overijssel: Dhr. H. Klinker, Beleidsmedewerker zorg en cultuur
- Provincie Gelderland: Dhr. E. van der Linden, Programmamanager ruimtelijke kwaliteit
- Provincie Utrecht: Mevr. I. Huisinga, Beleidsmedewerker cultureel erfgoed
- Gemeente Utrecht: Dhr. H. Jansen, Adviseur monumenten en cultuurhistorie

Stedelijk gebied	Experts + kennis van proces en omgeving	Landelijk gebied	Experts + kennis van proces en omgeving
1. Fort aan de Klop, Utrecht (2007) Bed & Breakfast, theehuis, restaurant en camping	A. van der Schot, proces: (mede)ontwikkelaar plan Omgeving: Exploitant Fort aan de Klop A. van Emst, proces: projectmanager herbestemming Omgeving: Adviseur fort en gemeente Utrecht M. Hueber, proces: achtergrondkennis Omgeving: Wijkmanager Overvecht gemeente Utrecht	1. Havezathe Het Everloo, Rossum (2006) Restaurant, feesten, kookworkshops, vergaderen, theater	T. Meupelenberg, proces: ontwikkelaar plan Omgeving: Exploitant Havezathe Het Everloo G. Davina, proces: actief betrokken namens gemeente Dinkelland Omgeving: Beleidsmedewerker groen en landschap J. Brard, proces: actief betrokken namens Natuurmonumenten Omgeving: Gebiedsbeheerder NO-Twente Natuurmonumenten
2. Postdistributiekantoor, Arnhem (2008) Restaurant, vergaderruimtes en expositieruimtes	B. Kessels, proces: actief betrokken namens Woningcorporatie Omgeving: Manager Wonen woningcorporatie Volkshuisvesting C. Thomassen, proces: actief betrokken namens gemeente Omgeving: Programmamanager wijkaanpak gemeente Arnhem R. Klingen, proces: actief betrokken namens Rijnstad Omgeving: Opbouwwerker Welzijnsorganisatie Rijnstad	2. Landhoeve Zwieseborg, Loozen (2006) Appartementen, kinderboerderij, eetgelegenheden	J. Timmerman, proces: ex-eigenaar en namens Stichting betrokken Omgeving: Bestuurslid Stichting Zwieseborg P. Liebrechts, proces: ontwikkelaar plan Omgeving: Manager maatschappelijk ondernemen Baalderborg groep W. Laarman, proces: namens waterschap betrokken Omgeving: Medewerker Waterschap Velt en Vecht
3. Villa Ruimzicht, Doetinchem (2007) Hotel, restaurant, vergaderen en partijen	K. Hensen, proces: ontwikkelaar plan Omgeving: Exploitant Hotel Villa Ruimzicht S. Grit, proces: op achtergrond betrokken geweest Omgeving: Directeur Staring Instituut (streekelijke Achterhoek) N. Everdij, proces: projectleider/adviseur gemeente Omgeving: Projectmanager gemeente Doetinchem	3. Dijkmagazijn, dijk 41 Beuningen (1996) Educatie, bezoekerscentrum, buitenactiviteiten koffie/theefaciliteiten	W. van Zon, proces: actief betrokken namens waterschap Omgeving: Gebiedsbeheerder Waterschap Rivierenland W. van den Akker, proces: op achtergrond betrokken Omgeving: Coördinatie educatie Stichting Dijkmagazijn F. Gruwel, proces: ontwikkelaar plan Omgeving: Bestuurslid Vrijwillig Landschapsbeheer Beuningen en ex-voorzitter Stichting Dijkmagazijn
4. Louis Hartloopercomplex, Utrecht (2004) Filmhuis, café-restaurant en cultureel centrum	E. Leicher, proces: actief betrokken namens gemeente Omgeving: Wijkmanager binnenstad gemeente Utrecht B. van Santen, proces: actief betrokken namens gemeente Omgeving: Adviseur monumentenzorg en architectuurhistorie gemeente Utrecht K. Vosjan, proces: achtergrondkennis Omgeving: Accountmanager binnenstad economische zaken gemeente Utrecht	4. De Ruiterkolk, Terwolde (2007) Vakantiewoningen (en buitenactiviteiten)	B. van der Horst, proces: ontwikkelaar plan Omgeving: Exploitant De Ruiterkolk Terwolde B. Harmsen, proces: projectleider tijdens herbestemming Omgeving: Beleidsmedewerker monumentenzorg en cultuurhistorie gemeente Voorst B. Roeterd, proces: op achtergrond betrokken Omgeving: Beleidsmedewerker groen, natuur en landschap gemeente Voorst

Tabel 10: casestudies met nieuwe functie(s) en de geraadpleegde experts

4.7 Casestudies en de context

Voordat de resultaten worden gepresenteerd en geanalyseerd, worden eerst alle cases besproken die gebruikt zijn in het onderzoek. Eerst wordt kort de oude functie besproken. Vervolgens wordt ingegaan op de keuze voor de case, uitgaande van de criteria locatie, functie en tijd, en de ambities beschreven. De ambities worden in hoofdstuk zes gebruikt om te analyseren of ze gerealiseerd zijn en het ambitieniveau bijdraagt aan het ontstaan van omgevingseffecten. De respondenten in de interviews is gevraagd wat de ambities voor aanvang van de herbestemming waren. Dit is gedaan omdat niet voor iedere herbestemming een programma van eisen, doelstellingen en/of ambities schriftelijk zijn vastgelegd. De respondenten zijn als bron gebruikt, omdat zij weten welke ambities en doelstellingen zijn vastgesteld tijdens het proces. Bij iedere case is een foto ingevoegd van de oude situatie, een eigen gemaakte foto van de huidige situatie en een kaart met de ligging en structuur van de omgeving. De ligging en structuur is bij benadering, en vormt een indicatie om aan te tonen wat de ligging is ten opzichte van dorpen en wat kenmerkendheden in de structuur van de omgeving zijn. Foto 5 is een weergave van de ligging van de casestudies in Nederland.

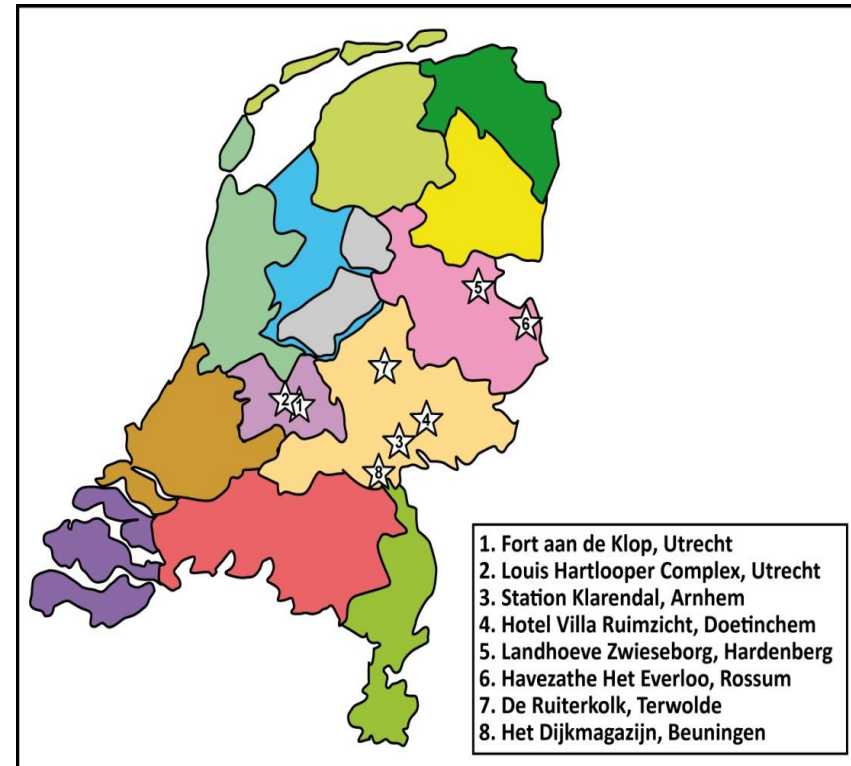


Foto 5: De ligging van de casestudies in Nederland

4.7.1. Fort aan de Klop, Utrecht

Het Fort aan de Klop is oorspronkelijk gebouwd als verdedigingswerk voor de stad Utrecht en is onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Tot de tweede wereldoorlog is het in functie gebleven en vervolgens als opslag voor defensie gebruikt. Na 1960 is de opslag minder geworden, evenals het onderhoud van het fort en de omgeving. Het pand is vervolgens in 1997 aangekocht door de Gemeente Utrecht met als doel het fort een toeristisch-recreatieve functie te geven. In 2004 is begonnen met het restaureren van het fort en de omgeving.

Deze casestudie is gekozen omdat het om stedelijk woongebied gaat, met in de omgeving een park en een bedrijventerrein. De wijk is multicultureel en economisch en sociaal-cultureel onderontwikkeld in vergelijking tot andere wijken in Utrecht. Fort aan de Klop is een mix van functies, aangezien er kan worden overnacht, vergadert en gegeten. In juli 2007 is het fort opnieuw opengestaan, waar het fort voorheen afgesloten was voor publiek. Er waren geen recreatieve voorzieningen in de omgeving en het gebied deed sociaal onveilig aan. Voorafgaand aan de herbestemming zijn volgens de respondenten de volgende ambities gesteld:

- Openbaar toegankelijk voor bezoekers
- Vergroting diversiteit van leisurevoorzieningen in de gemeente Utrecht
- Sociaal-maatschappelijk relevant
- Kleinschalig karakter
- Behoud van ecologische waarden

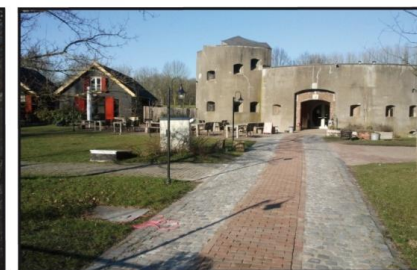
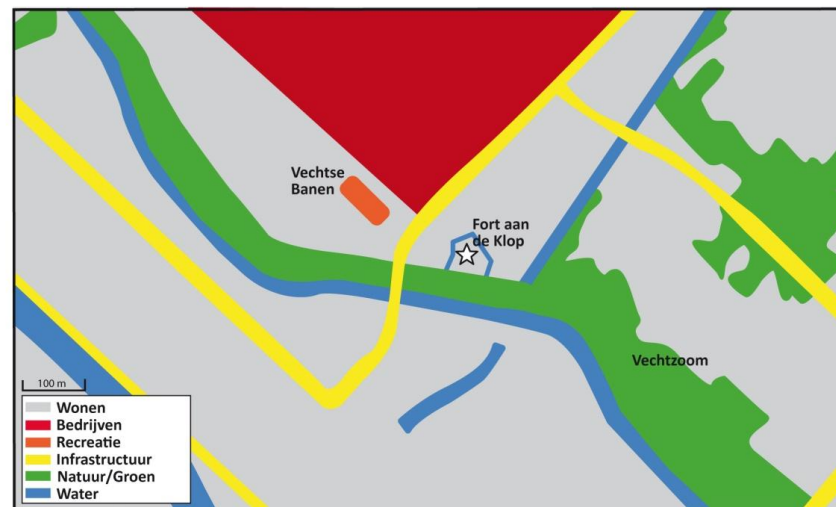


Foto 6: oude situatie Fort a/d Klop Foto 7: Fort a/d Klop, 07-03-11
Website: <http://www.fortaandeklop.nl>

4.7.2. Louis Hartlooper Complex, Utrecht

Dit rijksmonument heeft tot 1999 als politiebureau en locatie voor stadstoezicht gediend en stond vervolgens tot 2003 leeg. Het heeft tot 2001 geduurd, voordat duidelijk werd dat de culturele functie er in zou komen.

In het onderzoek is het Louis Hartlooper Complex de enige locatie in een binnenstad. Tegenover het complex zijn twee (eet)cafés gevestigd en het complex ligt aan het begin van de Twijnstraat met veel winkels. Over het algemeen is in de omgeving een combinatie van wonen en winkels te vinden en ligt het dichtbij water en een park. In het pand worden nu art-films gedraaid, dient het als café-restaurant en is er een zaal voor festiviteiten of vergaderingen. De omgeving was grotendeels al ontwikkeld, waar het Louis Hartlooper Complex van kon profiteren. Sinds de herbestemming in 2004 heeft het gebied zich echter wel economisch verder ontwikkeld en wordt de omgeving de komende jaren nog verder ontwikkeld. Voor de herbestemming van het monumenten werden de volgende ambities weergegeven door de respondenten, als onderdeel van een groter plan 'Museumkwartier':

- Behoud van het monument
- Versterken toerisme
- Verbeteren woonkwaliteit en woonomgeving
- Verhogen kwaliteit openbare ruimte



Foto 8: Oude situatie

Foto 9: Louis Hartlooper Complex, 24-03-11

Website: <http://www.hetutrechtsarchief.nl>

4.7.3. Station Klarendal, Arnhem

Het monument heeft vroeger als stationspostkantoor gediend. Het oude postdistributiekantoor moest wijken voor de uitbreiding van het stationsgebied in Arnhem. Om het monument toch te behouden is er voor gekozen het monument te verplaatsen naar de wijk Klarendal.

Deze case is gekozen omdat de herbestemming van het monument specifiek is gebruikt om de omgeving een impuls te geven. Daarnaast ligt Station Klarendal in woongebied met winkels, net buiten de binnenstad van Arnhem. Het is nu een restaurant, met twee appartementen en daarboven een kunstatelier wat fungeert als productieruimte voor lokale modeontwerpers. De wijk was, voordat Station Klarendal is herbestemd, slecht ontwikkeld en toeristisch onaantrekkelijk maar er waren al volop initiatieven om de wijk te verbeteren. Station Klarendal is nu drie jaar in gebruik en heeft het gebied een impuls gegeven, maar er zijn nog meerdere ontwikkelingen die nog niet afgerond zijn. De ambities van deze herbestemming zijn specifiek gericht op de verbetering van de economische en sociaal-culturele positie van de wijk Klarendal:

- Verbetering lokale economische positie van de wijk Klarendal
- Verbetering uitstraling van de wijk Klarendal
- Verbetering leefbaarheid van de wijk Klarendal
- Verbeteringen veiligheid in de wijk Klarendal
- Verbetering aantrekkingskracht van de wijk Klarendal

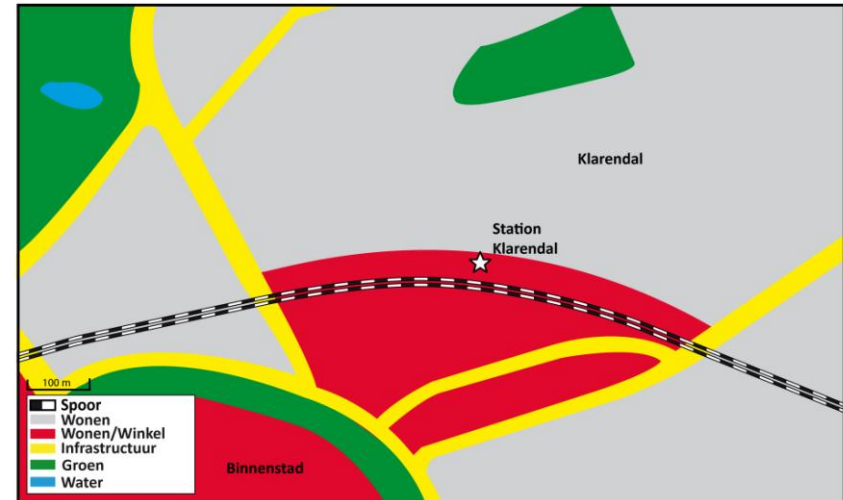


Foto 10: oude situatie Klarendal
Website: <http://www.arneym.nl>



Foto 11: Station Klarendal 16-03-11

4.7.4. Hotel Villa Ruimzicht, Doetinchem

Villa Ruimzicht was tot 1853 een landhuis aan de rand van Doetinchem. Het gebouw is aangekocht door Dominee van Dijk die het liet inrichten tot een internaat. Het pand werd uiteindelijk te klein en is uitgebreid tot ongeveer de vorm waarin het nu verkeert. Ook de directe omgeving is deels monumentaal. Het park is ingericht als arboretum, een bomentuin, en ook de theekoepel behoort tot het monument.

Deze case is onder andere gekozen door de locatie, omdat het tussen de rand van de stad en het centrum ligt in een woongebied. Villa Ruimzicht bestaat nu uit een luxe hotel-restaurant met mogelijkheden voor feesten en de zakelijke markt, waaronder een congres- en vergaderruimte. Voorheen was in de omgeving geen recreatieve ontwikkeling maar een goed bekend staande woonwijk. Nu is het vier jaar in gebruik en wordt de omgeving recreatief meer gebruikt, maar het blijft voornamelijk woongebied. Ten tijde van dit onderzoek wordt een weg aangelegd en zijn er tevens plannen om de omgeving van Hotel Villa Ruimzicht meer te betrekken bij het centrum van Doetinchem. Voor de herbestemming begon zijn de volgende ambities gesteld:

- Openbare toegankelijkheid voor bezoekers
- Behoud van het monument
- Onderhoud van het monument

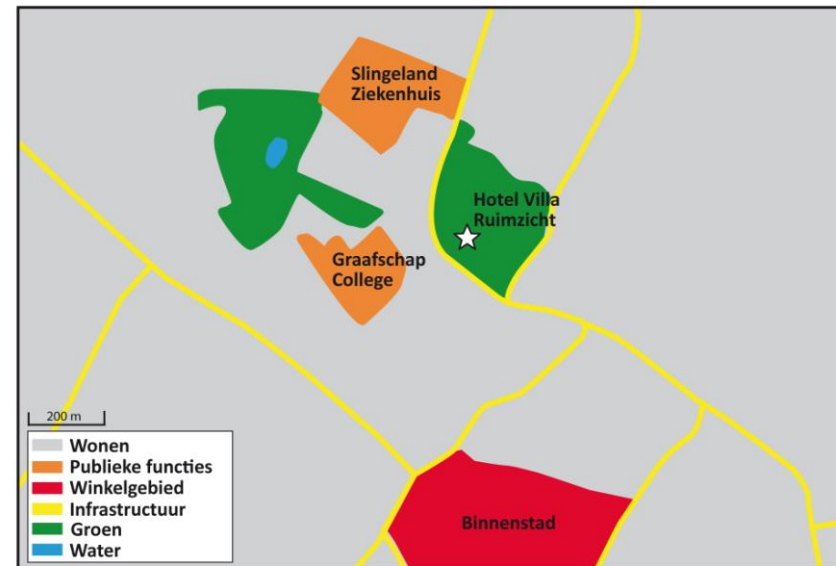


Foto 12: oude situatie

Foto 13: Hotel Villa Ruimzicht, 28-03-11

Website: <http://www.landvanwehl.nl>

4.7.5. Landhoeve Zwieseborg, Loozen/Hardenberg

Landhoeve de Zwieseborg is een voormalige boerderij, maar heeft door de schaalvergroting en gebrek aan onderhoud zijn functie verloren. De schuren waren slecht onderhouden, waardoor de landhoeve aan aanzien verloor. Door de nieuwe functie is geïnvesteerd in de monumentale en niet-monumentale gebouwen en heeft het weer allure als vroeger.

Deze casestudie is gekozen omdat het in het landelijk gebied ligt, met in de omgeving agrarische activiteiten en sinds de herbestemming ook natuur. Landhoeve Zwieseborg ligt tussen de stad Hardenberg en het dorp Gramsbergen in. Er vinden diverse dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten plaats, in combinatie met zorg. De omgeving was uitsluitend voor agrarisch gebruik, maar sinds de herbestemming in 2007 is het ook recreatief en natuurlijk ontwikkeld. De respondenten gaven de volgende ambities van het plan weer:

- Openbare toegankelijkheid
- Landschappelijk inpasbaar
- Arbeidsplaatsen voor mensen met een beperking

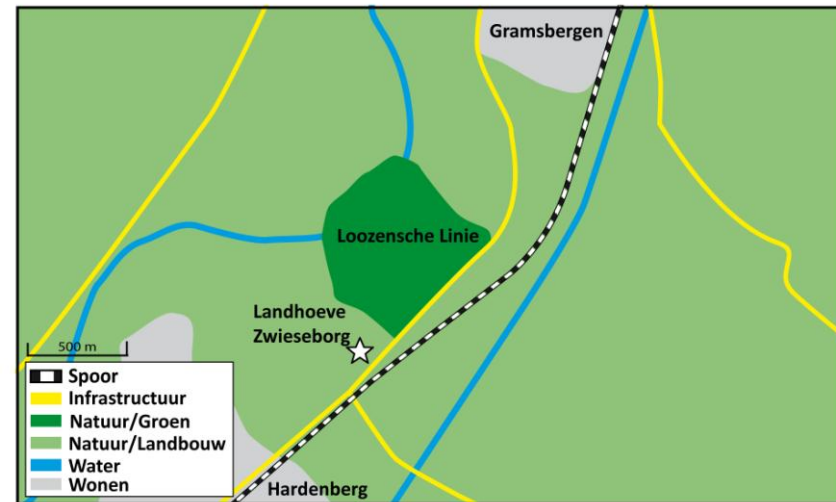


Foto 14: tijdens herbestemming Foto 15: Landhoeve Zwieseborg, 14-03-11
Website: <http://www.overijssel.nl/>

4.7.6. Havezathe Het Everloo, Rossum

Een havezathe is een versterkte boerderij of burcht. De havezathe is inmiddels gesloopt, maar het monumentale woonhuis uit 1707 is nu een rijksmonument en staat nog steeds overeind. Het heeft door de jaren heen ook voornamelijk als woonhuis voor herenboeren gediend, waar ook een kleinschalige restaurantfunctie bij betrokken was. Uiteindelijk is deze functie gestopt in het jaar 2000. Tot en met het jaar 2005 is er helemaal geen publiek meer ontvangen.

Havezathe het Everloo is verscholen tussen agrarisch en natuurlijk gebied, zonder bewoning in de directe omgeving, waardoor deze case passend in dit onderzoek is. Wel ligt het dorpje Rossum op ongeveer een kilometer van Het Everloo. Het is een combinatie van dagrecreatieve functies, waaronder een restaurant, theater, buitenactiviteiten en trouwlocatie. De omgeving was recreatief nog niet sterk ontwikkeld, maar kende al wel recreatieve infrastructuur als wandel- en fietspaden in de omgeving. Sinds de herbestemming in 2006 fungeert de nieuwe functie in het monument als start- en stoppunt voor recreanten. Om dat te realiseren zijn de volgende ambities opgesteld door de betrokken partijen:

- Aantrekkingskracht op recreanten vergroten
- Openbare toegankelijkheid

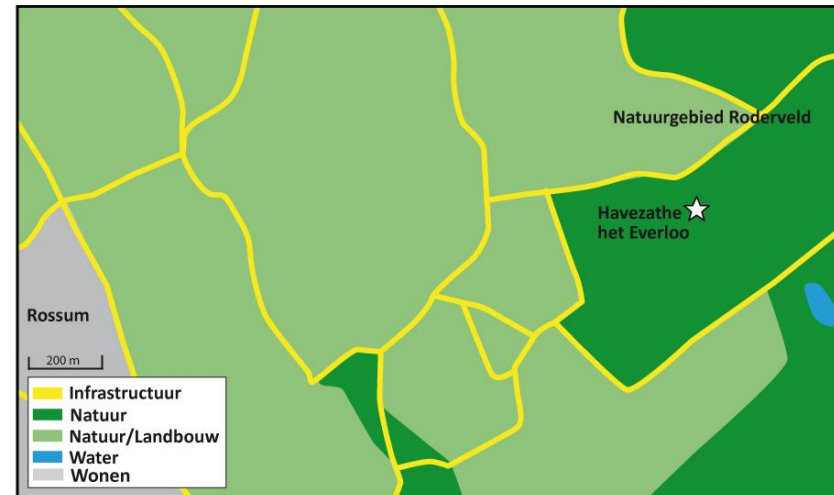


Foto 16: oude situatie



Foto 17: Havezathe Het Everloo, 21-04-11

Website: <http://www.kasteleninoverijssel.nl>

4.7.7. Steltenbergen de Ruiterkolk, Terwolde

Twee authentieke steltenbergen in Terwolde waren bijna verloren gegaan toen ze in zo'n slechte staat waren dat sloop bijna de enige optie bleek. Aangezien de steltenbergen zo kenmerkend waren kregen ze na herbestemming de monumentale status, en konden weer worden hersteld in oude staat en een nieuwe functie krijgen.

Deze case is gekozen omdat het in een gebied ligt met uitsluitend agrarische activiteiten en, buiten wat boerderijen om, geen bebouwing kent in de omgeving. De functie is uitsluitend verblijfsrecreatief, wat de enige case is met uitsluitend dit type functie. De beginsituatie was dat de omgeving recreatief niet was ontwikkeld. Sinds de herbestemming in 2007 heeft de nieuwe functie wel bijgedragen aan de ambitie om het gebied recreatief te ontwikkelen. In totaal hebben de respondent vier ambities benoemd die van te voren zijn opgesteld:

- Landschappelijk inpasbaar
- Versterking van recreatief middengebied gemeente Voorst
- Kleinschalige ontwikkeling
- Nieuwe drager van de plattelandseconomie

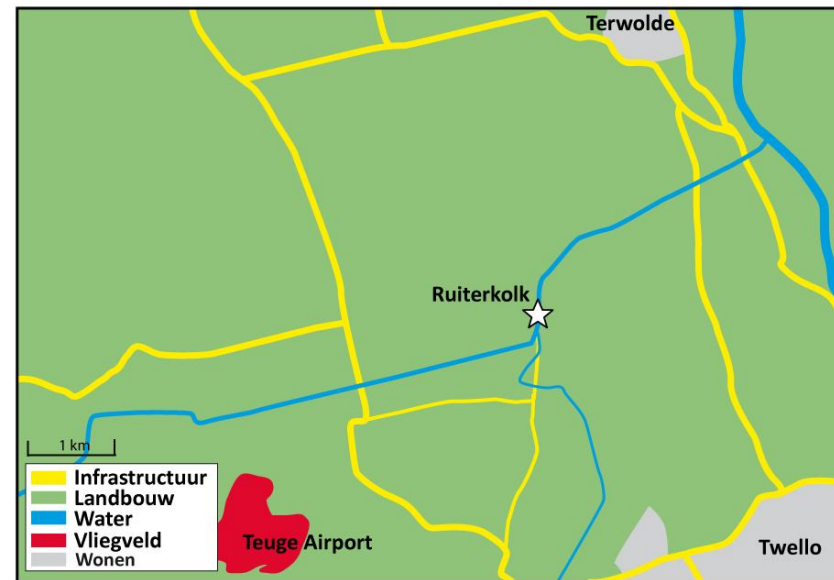


Foto 18: oude situatie
Website: <http://www.ruiterkolk.nl>



Foto 19: De Ruiterkolk, 15-03-11

4.7.8. Het Dijkmagazijn, Beuningen

Het Dijkmagazijn in Beuningen is een oud waterwerk dat diende als opslag voor materialen die bescherming boden tegen het water. Door modernisering binnen de waterschappen was de functie van Het Dijkmagazijn overbodig en raakte het gebouw in verval.

Deze casestudie is gekozen omdat het net als Havezathe Het Everloo een locatie in het landelijk gebied is met natuurlijke waarden en agrarische activiteiten. De nieuwe functie bestaat uit dagrecreatieve activiteiten, waarbij optimaal van de natuur en het water (De Waal) gebruik wordt gemaakt. Daarnaast speelt educatie en groenonderhoud een grote rol. Voor de herbestemming was het gebied vooral gericht op land- en tuinbouw, maar heeft zich sinds de herbestemming aan het eind van de 20^e eeuw meer gericht op recreatie. Daarnaast is gedurende de periode na de herbestemming steeds meer geïnvesteerd in de ontwikkeling van natuur. Voor de herbestemming zijn de volgende ambities opgesteld door de betrokken partijen:

- Vergroting educatief aanbod in de gemeente Beuningen
- Versterking van het recreatief aanbod in de gemeente Beuningen
- Behouden van het monument

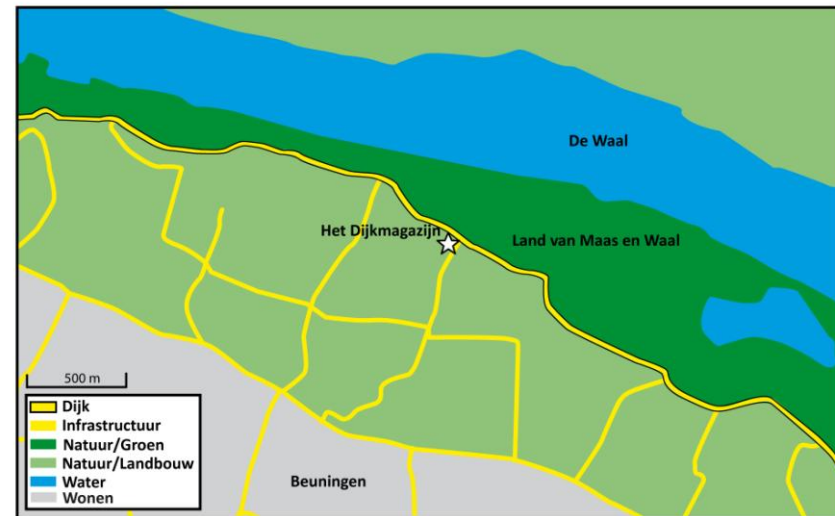


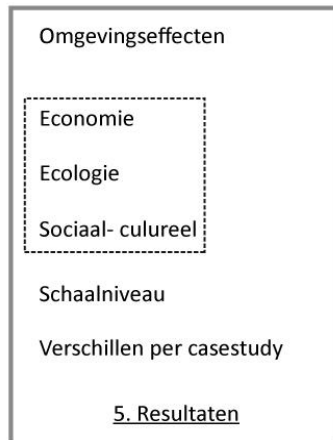
Foto 19: Oude situatie binnen
Bron: Eigen gebruik



Foto 20: Het Dijkmagazijn, 17-03-11

5. De omgevingseffecten na herbestemming

In dit hoofdstuk worden de resultaten uit de interviews beschreven. De resultaten worden vervolgens in hoofdstuk zes als basis gebruikt om te kunnen analyseren of er factoren van invloed zijn geweest op de omgevingseffecten. In deze inleiding wordt eerst omschreven hoe de interviews zijn verlopen, waarna wordt omschreven hoe de resultaten zijn verwerkt en gewaardeerd.



Terugkijkend op het verloop van de interviews hebben alle interviews veel informatie opgeleverd van hoge kwaliteit. De informanten waren goed geïnformeerd over de omgeving rond het herbestemde monument en kenden het proces. Ook is het verloop van de interviews goed gegaan. De informanten zijn per email op de hoogte gesteld over de onderwerpen die zouden worden behandeld, waardoor alvast nagedacht kon worden over de opgetreden effecten. Voor sommige informanten bleken uiteenlopende vragen moeilijk te beantwoorden. Door meerdere personen per voorbeeld te interviewen is toch een totaalbeeld gecreëerd, omdat informatie elkaar complementeerde. Tot slot was de intentie om cijfermatig weer te geven wat de tevredenheid per ambitie van een voorraad zou zijn. Uiteindelijk bleek dit niet haalbaar, omdat er niet bij iedere voorraad een ambitie was uitgesproken. Er was, volgens veel informanten, geen informatie om een cijfer weer te geven voor tevredenheid. Uiteindelijk is kwalitatief weergegeven wat de tevredenheid is over de wel gestelde ambities van de herbestemming. Deze ambities zijn in paragraaf 4.7 weergegeven en worden in hoofdstuk zes in combinatie met de effecten geanalyseerd.

Het uitgangspunt van dit hoofdstuk is om antwoord te geven op onderstaande deelvraag:

‘Welke effecten treden op in de omgeving na herbestemming van een monument naar een leisurefunctie?’

De interviews hebben uiteenlopende antwoorden opgeleverd over de effecten die zijn opgetreden na herbestemming van het monument. De interviews zijn uitgewerkt en de antwoorden zijn uiteengehaald in codes. Vervolgens zijn de codes beschreven als effecten en per voorraad weergegeven. In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de economische, ecologisch en sociaal-culturele effecten beschreven. In tabellen, per voorraad opgesteld, wordt weergegeven welke effecten zijn opgetreden per herbestemming en in welke mate dit effect is opgetreden. Hierbij wordt uitgegaan van een persoonlijk erkende score die weergeeft in welke mate het effect een bijdrage heeft geleverd aan de leefomgeving:

0: er is geen effect opgetreden

1: er is een effect op kleine schaal opgetreden

2: er is een effect op gemiddelde schaal opgetreden

3: er is een effect op grote schaal opgetreden

Deze cijfers zijn gebaseerd op de interviews en vormen een indicatie van de schaal waarop het effect is opgetreden. De totaalscore per voorraad geeft weer op welke schaal de herbestemming invloed heeft gehad op de voorraad van de leefomgeving. Wanneer bij een effect geen duidelijke schaal weer te geven is, maar het effect wel of niet op kan treden is gekozen om bij ‘wel’ een score van 2 toe te kennen en bij ‘niet’ 0. De score is een indicatie die gebaseerd is op informatie van de respondenten over het effect. Daarbij is rekening gehouden met de achtergrond van de respondenten, de toonzetting en informatie verkregen uit observatie van het monument en de omgeving. De antwoorden van de respondenten van een case zijn vergeleken met elkaar om tot een ‘conclusie’, de schaal van het effect, te komen. Daarnaast zijn ook de antwoorden van de cases met elkaar vergeleken om de juiste verhoudingen in schaal weer te kunnen geven.

5.1. Economische impact

Veel monumenten zijn herbestemd omdat ze geen toekomst meer hadden in hun oorspronkelijke functie. Het economisch perspectief was weg. Met een nieuwe functie komen er nieuwe economische impulsen in het gebied. Dit is in diverse mate en per herbestemming verschillend. In deze paragraaf wordt de werkgelegenheid, lokale economie, marketing en ruimtelijke vestigingsvoorwaarden besproken. Werkgelegenheid bevat alle genoemde effecten die betrekking hebben of gerelateerd kunnen worden aan arbeid. De lokale economie bestaat uit effecten die te maken hebben met kapitaal en bedrijvigheid. Marketing omvat de effecten die gerelateerd worden aan promotie van de omgeving, de herkenbaarheid en aantrekkingskracht. Tot slot is de voorraad ruimtelijke vestigingsvoorwaarden een weergave van de fysieke aantrekkelijkheid op bedrijvigheid.

5.1.1. Werkgelegenheid en arbeid

Door de recreatieve functie worden vaak banen gecreëerd om gasten te kunnen bedienen. Alleen voor de Ruiterkolk is de nieuwe functie uitsluitend aanvullende werkgelegenheid, en zijn geen mensen in dienst genomen.

In de helft van de gevallen zorgt de herbestemming ook voor extra onderhoud door overheden en bij de overheidsinstantie meer werkgelegenheid. Voor de zeven voorbeelden die gezorgd hebben voor meer werkgelegenheid wordt dit veelvuldig lokaal ingevuld. De meer specialistische beroepen (kok en managers) worden soms ook van buiten de gemeente aangetrokken. Werkgelegenheid is echter niet altijd jaarrond in dezelfde mate. Vier van de acht voorbeelden zorgen jaarrond voor structurele werkgelegenheid.

Naast de interne werkgelegenheid werd bij Station Klarendal opgemerkt dat de nieuwe functie heeft bijgedragen aan meer werkgelegenheid extern (zie kader 1). Dit geldt in dat geval voor lokale kunstenaars die nu een winkel openen in de omgeving. Naast de extra werkgelegenheid extern, wordt evenals bij het Louis Hartlooper Complex, de lokale arbeidsmarkt versterkt door de komst van meer hoogopgeleiden (zie kader 2). Aan de andere kant wordt in vier voorbeelden ook de positie van mensen met een achterstand versterkt. Er worden arbeidsplaatsen geboden voor mensen met een fysieke of geestelijke beperking, evenals voor mensen die met justitie in aanraking zijn gekomen of op een andere manier moeilijk in de arbeidsmarkt kunnen stromen.

Werkgelegenheid en arbeid	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Toename werkgelegenheid intern	2	2	2	3	2	2	0	1
Aanvullende werkgelegenheid exploitant	0	0	0	0	0	0	2	0
Toename werkgelegenheid extern	0	0	2	0	0	0	0	0
Jaarrond werkgelegenheid	0	3	3	3	0	1	0	0
Mensen met achterstand krijgen werkgelegenheid	1	0	2	0	3	0	0	3
Werkgelegenheid voor overheden (onderhoud)	2	0	2	3	0	0	0	2
Lokale werknemers in dienst	3	2	3	2	3	3	0	3
Meer hoogopgeleiden in de omgeving	0	2	2	0	0	0	0	0
Totaal	8	9	16	11	8	6	2	9

Kader 1: Station Klarendal heeft volgens respondenten een aantrekkende werking op bedrijvigheid: 'met de aantrekkende werking op toeristen liften ook ondernemers mee op het succes' en 'met het kunstatelier erbij is het voor lokale kunstenaars economisch gezien gunstig om zelfstandig (en met personeel) een winkel te openen'.

Kader 2: Het Louis Hartlooper Complex is door de specifieke functie die het vervuld een trekker van hoogopgeleiden: 'door de aanvulling van een filmhuis aan de bestaande horeca kan de omgeving zich onderscheiden van de rest van de binnenstad en worden creatieve hoogopgeleiden getrokken die net wat anders willen'.

5.1.2. Kapitaal en economische structuur/ Lokale economie

Volgens de respondenten is het moeilijk meetbaar wat de directe impact is op de lokale economie. Uit de resultaten blijkt in ieder geval dat de aantrekkende werking op bezoekers voor inkomsten zorgt bij bedrijvigheid in de directe omgeving, maar ook de gehele gemeente. Daarnaast zorgt de functie zelf voor een versterking van de lokale economie door, veelal lokaal, producten in te kopen (zie kader 3).

Deze eerste twee effecten zorgen voor het ontstaan van nieuwe bedrijvigheid in de omgeving van vijf herbestemmingen. Dit kan de vestiging zijn geweest van nieuwe bedrijven, maar ook de ontplooiing van nevenactiviteiten door reeds gevestigde bedrijven (zie kader 4).

Bij vier herbestemmingen wordt aangegeven dat het een ontmoetingsplek is voor bedrijvigheid. Dit loopt uiteen van netwerkborrels tot aan markten waar bedrijven producten kunnen verkopen en/of promoten. In twee gevallen is er ook een specifieke focus op het aantrekken van de zakelijke markt voor congressen of vergaderingen (zie kader 5). Wat ook in twee gevallen wordt beschreven als effect is de creatie van een hotspot. Zowel voor het Louis Hartloopercomplex als Station Klarendal wordt aangegeven dat het een plek is dat bedrijvigheid heeft aangetrokken en dat dit nog steeds gebeurt.

De andere effecten die genoemd worden komen minder vaak merkbaar voor. In twee gevallen wordt aangegeven dat de vastgoedwaarde van huizen is gestegen. Bij Station Klarendal is dit afgezet tegen prijzen van andere wijken, terwijl dit bij het Fort aan de Klop niet direct blijkt uit cijfers.

Kapitaal en economische structuur/Lokale economie	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Inkomstenbron voor andere bedrijvigheid door bezoekers	1	3	3	1	2	1	1	1
Nieuwe bedrijvigheid ontplooid zich in omgeving	0	2	3	0	2	0	1	2
Aanvulling lokale economie door inkoop producten	2	3	2	2	2	1	0	1
Versterking vastgoedwaarde huizen	1	0	2	0	0	0	0	0
Creatie van een recreatieve/creatieve hotspot	0	3	2	0	0	0	0	0
Verhoging huur bedrijfspanden	0	2	0	0	0	0	0	0
Producten zijn duur	0	0	2	0	0	0	0	0
Ontmoetingsplek voor bedrijven	3	0	0	3	2	2	0	0
Huurinkomsten overheid	2	0	0	0	0	2	0	0
Vergaderruimte/werkruimte zakelijke markt	3	0	0	3	0	0	0	0
Totaal	12	13	14	9	8	6	2	4

Bij het voorbeeld van het Louis Hartloopercomplex is opgemerkt dat de huurprijzen van winkels in de omgeving gestegen zijn sinds de herbestemming. Andere effecten met betrekking tot huren komen door de huurinkomsten die overheden ontvangen, aangezien zij nog eigenaar zijn van het monument. Naast de stijging van vastgoedwaarde, huurprijzen en huurinkomsten is het ook mogelijk dat prijzen van lokale producten stijgen. Bij Station Klarendal wordt aangegeven dat de nieuwe functie, maar ook andere bedrijven, dure producten verkopen die niet direct aansluiten bij de inkomsten van het publiek dat in de omgeving woont.

Kader 3: Hotel Villa Ruimzicht ‘werkt vooral met streekproducten en koopt deze lokaal in, zodoende versterken wij de lokale bedrijvigheid’.

Kader 5: Het Fort aan de Klop ‘promoot zichzelf als congreslocatie en trekt bedrijven aan, uiteenlopend van Rabobank en ASR tot de gemeente Utrecht’.

Kader 4: In de omgeving van Landhoeve Zwieseborg is door een agrariër een rondvaartboot gekocht: ‘De buurman heeft door de komst van vele recreanten een boot gekocht om op de Vecht te varen. Hij exploiteert dit zelf en doet zijn voordeel met de aantrekkende werking van ons op recreanten’.

5.1.3. Marketing

Recreatieve functies en monumenten zijn vaak elementen die gebruikt worden als ‘product’ om te vermarkten. In vijf gevallen wordt de recreatieve functie en monument gebruikt door gemeente of VVV om de omgeving te promoten. Ook bewoners in de omgeving gebruiken de twee componenten als element om de omgeving te promoten voor de verkoop van hun huis (zie kader 6). Daarnaast geven de respondenten van vier voorbeelden aan dat de herbestemming naar de nieuwe functie een reden is voor de koop van een huis in de omgeving.

In alle gevallen wordt aangegeven dat de herbestemming heeft geleid tot meer bezoekers naar de omgeving. Voor zeven van de acht herbestemmingen komt dit door de toegenomen aantrekkingskracht van de omgeving. Wat voor alle acht de herbestemmingen geldt is dat de herkenbaarheid van de directe omgeving is toegenomen. Enerzijds komt dit door de herkenbaarheid van het monument, anderzijds door de nieuwe functie die herkenbaar is voor de omgeving. In vijf van de acht gevallen wordt aangegeven dat zelfs de herkenbaarheid van de stad of gemeente toe is genomen (zie kader 7). Tot slot wordt in de helft van de voorbeelden aangegeven dat de omgeving zich beter kan onderscheiden ten opzichte van andere gebieden.

Marketing	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Instrument voor verkoop huis	2	0	2	0	0	0	0	0
Reden voor koop huis	1	1	2	1	0	0	0	0
Aantrekkingskracht omgeving verbeterd	3	2	3	2	2	2	0	3
Herkenbaarheid directe omgeving verbeterd	3	2	3	3	3	2	2	3
Herkenbaarheid stad/gemeente verbeterd	2	0	2	2	0	1	1	0
Onderscheidend vermogen is toegenomen	0	0	3	3	3	0	0	2
Meer bezoekers naar de omgeving	3	2	3	3	3	2	1	2
Gebruik als marketing item	2	0	3	0	2	2	3	0
Totaal	16	7	21	14	13	9	7	10

Kader 6: Fort aan de Klop 'wordt door bewoners in de direct omgeving vermeld als attractiepunt bij de verkoop van een huis op funda.nl, zij zien het als mogelijke trekker van potentiële kopers'. Bij Station Klarendal kwam de reden tot koop van een huis sterk naar voren: 'de oude situatie ademde een negatieve sfeer uit, met de komst van Station Klarendal trekken ook weer kopers van woningen naar de wijk'.

Kader 7: Hotel Villa Ruimzicht heeft volgens de exploitant in combinatie met de schouwburg gezorgd voor 'een herkenbaarder en aantrekkelijker Doetinchem-Noord'. 'Zeker op zakelijk gebied heeft de nieuwe functie bijgedragen aan de herkenbaarheid van de stad Doetinchem op de zakelijke markt'.

5.1.4. Ruimtelijke vestigingsvoorwaarden

Op het gebied van ruimtelijke vestigingsvoorwaarden is volgens de respondenten weinig veranderd. Veel van de ingrepen zijn van toepassing op het fysieke landschap en in mindere mate als verandering van de ruimtelijke vestigingsvoorwaarden. Zo zijn bij Station Klarendal de verkeersroutes aangepast om de wijk beter toegankelijk te maken. Verder zijn volgens de respondenten veel woningen en bedrijfspanden die in slechte staat waren opgeknapt. Enerzijds door de woningcorporatie, anderzijds door particulieren. Tot slot zijn bij Station Klarendal en Hotel Villa Ruimzicht grote infrastructurele aanpassingen gedaan. Deze aanpassingen zijn wel onderdeel van een grotere ontwikkeling, maar hebben de herbestemmingen wel invloed uitgeoefend. Uitsluitend bij Station Klarendal gaven de respondenten aan dat voorwaarden voor bedrijvigheid om zich te vestigen in de omgeving zijn verbeterd.

Ruimtelijke vestigingsvoorwaarden	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Aanpassing verkeersroutes	0	0	2	0	0	0	0	0
Woningen/bedrijven zijn opgeknapt	0	0	3	0	0	0	0	0
Infrastructuur is verbeterd	0	0	2	1	0	0	0	0
Totaal	0	0	7	1	0	0	0	0

5.2. Ecologische impact

De term ecologie omvat in dit onderzoek naast natuur en landschap, ook de voorraden energie en grondstof en fysiek landschap. Bij herbestemmingen wordt niet geïnvesteerd in het monument alleen, maar vormt het een onderdeel van grotere ontwikkelingen in de omgeving of fungeert het als spin-off om ook de omgeving integraal te ontwikkelen. De effecten op natuur en landschap gaan voornamelijk over de flora en fauna in een omgeving en groenvoorzieningen. De tweede voorraad bestaat uit grondstoffen en energie. Bij dit onderdeel staan duurzame investeringen in het gebouw centraal. Tot slot behoort het fysieke landschap tot het ecologische kapitaal, waarmee effecten op gebouwen, wegen en ruimtelijke druk centraal staan.

5.2.1. Natuur en landschap

Door de herbestemmingen hebben diverse veranderingen plaatsgevonden op het gebied van natuur en landschap. Drie veranderingen worden het meest genoemd als effect. Zo is tijdens zes herbestemmingen meer natuur of groen in de omgeving gekomen. Volgens de respondenten is dat gerealiseerd doordat er 'agrarisch landschap is omgezet naar natuur of dat er meer groen in de stedelijke omgeving is ingepast'. Daarnaast is er ook het effect dat de natuur en het groen verbeterd is in vergelijking tot de beginsituatie en dat het beter wordt onderhouden (zie kader 8). Bij vier herbestemmingen is aangegeven dat de verandering in de omgeving niet heeft gezorgd voor een afname van groen of natuur in de omgeving. In twee gevallen heeft het zelfs geleid tot een verbetering van de flora en fauna. In de omgeving van Landhoeve Zwieseborg zijn 'nieuwe nesten van vogels gesignaleerd'.

Natuur en landschap	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Onderhoud van groen in omgeving	3	0	1	3	3	2	2	3
Verbetering natuurlijke omgeving	2	0	0	2	3	2	2	3
Meer groen in omgeving	1	0	1	1	2	0	1	2
Inpassen historische begroeiing	2	0	0	0	2	3	2	0
Geen afname flora en fauna	2	0	0	2	0	2	2	0
Toename flora en fauna	0	0	0	0	2	0	0	3
Sanering vervuilde grond	2	0	0	0	0	0	0	0
Verbetering water	2	0	0	0	1	2	0	0
Toegenomen geluidsbelasting	0	1	0	2	0	0	0	0
Natuur is toegankelijker	2	0	0	2	3	2	1	3
Educatieve rol groen en omgeving	0	0	0	1	2	0	0	3
Totaal	16	1	2	13	18	13	10	17

Kader 8: Voor zowel Landhoeve Zwieseborg als Het Dijkmagazijn heeft de herbestemming gezorgd voor een verbetering van de natuur in de omgeving: 'landbouwgrond is teruggegeven aan de natuur'. De natuurlijke omgeving wordt (deels) door Landhoeve Zwieseborg onderhouden, terwijl de natuurlijke omgeving van het Dijkmagazijn wordt onderhouden door Vrijwillig Landschapsbeheer Beuningen, die ook gebruik maken van de ruimte in het Dijkmagazijn.

Door de herbestemming is het in vier van de acht herbestemming een reden voor het herstellen van historische begroeiing. Er wordt rekening gehouden met de historisch kenmerkende groenstructuur van een omgeving. Bij de Ruiterkolk is bijvoorbeeld hoogstamfruit gepland, aangezien 'hoogstamfruit kenmerkend is in rivierengebied', terwijl bij Havezathe Het Everloo de oude laan structuur is hersteld. De toegankelijkheid van natuur en groen is bij zes herbestemmingen ook verbeterd.

De inpassing van wandelpaden, bewegwijzering of het toevoegen van parkeerplekken zijn als voornaamste redenen genoemd. Effecten die in mindere mate voorkomen zijn de sanering van grond en de verbetering van water in de omgeving. Bij Fort aan de Klop is vervuilde grond gesaneerd, terwijl bij drie herbestemmingen water is gezuiverd of in een geval de structuur van de rivier is verbeterd. Naast dit effect is ook de educatieve rol van groen verandert. In twee gevallen is bebording geplaatst met educatieve teksten over het groen, terwijl bij Het Dijkmagazijn 'vanuit activiteiten veel wordt verteld over de natuurlijke omgeving'.

Bovengenoemde effecten zijn veelal positief te interpreteren. Wel is in sommige gevallen de geluidsbelasting toegenomen. Dit effect is niet direct van invloed op de flora en fauna, maar wordt wel als negatief ervaren door bewoners in de omgeving.

5.2.2. Energie en grondstoffen

Een van opvallendheden is dat respondenten aangaven dat binnen deze voorraad weinig effecten zijn opgetreden. 'Het item was nog weinig aan de orde tijdens het proces, het was te duur of de regels van monumentenzorg zijn te strikt' zijn veelvuldig gegeven antwoorden. Wat daar tegenover stond is dat de respondenten aangaven meer te willen doen met dit onderwerp, gezien de doorontwikkeling van bepaalde producten en wanneer de regels minder strikt zijn.

Uiteindelijk zijn er zes verschillende effecten genoemd die te maken hebben met dit onderwerp. Zo wordt in drie van de acht herbestemming geïsoleerd voor warmtebehoud. Isolatie is daarnaast in een geval toegepast om geluidsbelasting te verminderen, dit was voor het 'Louis Hartlooper Complex noodzakelijk gezien de bioscoopfunctie'. Wat een keer voor is gekomen, is de inpassing van hoogrendementsglas, tevens voor behoud van warmte. In twee gevallen is er sprake geweest om warmte te reguleren door middel van aardwarmte. Bovenstaande zijn effecten die bijdragen aan behoud van energie en warmte.

In drie van de acht voorbeelden is de herbestemming de reden geweest om sloop tegen te gaan. Bij 'Station Klarendal moest het monument wijken voor stationsuitbreiding, de steltenbergen van de Ruiterkolk stonden op instorten en het Dijkmagazijn was al jaren buiten gebruik en in zeer slechte staat'.

Tot slot heeft een van de herbestemmingen geleid tot het inpassen van duurzaam ondernemen. Bij Hotel Villa Ruimzicht werkt men volgens het 'green key' principe, waartoe bijvoorbeeld het gebruik van waterbesparende douchekoppen behoort.

5.2.3. Fysieke landschap

Over het fysieke landschap zijn de meeste effecten benoemd door de respondenten. Het gaat hierbij om het monument zelf en de directe omgeving ervan. Ten eerste is in alle gevallen geïnvesteerd in het monument en wordt de investering gezien als verbetering ten opzichte van de situatie voor de herbestemming (zie kader 9). Bij drie herbestemmingen is er ook budget vrijgemaakt om niet-monumentale gebouwen te restaureren. Daarnaast wordt het monument in zes gevallen zo onderhouden dat de kwaliteit hetzelfde blijft. In twee gevallen is aangegeven dat de kwaliteit niet meer hetzelfde is. Bij het Louis Hartlooper Complex is sprake van een gedeelte 'waar veel opslag van vuil plaats vind en zijn uitingen van promotie aan de buitenzijde te zien', volgens de respondent 'dragen deze effecten niet bij aan de uitstraling van het monument en doet het de monumentale waarde tekort'. Daarnaast wordt bij Havezathe het Everloo het pand niet voldoende onderhouden, volgens een respondent. De reden hiervoor is dat de exploitanten niet volledig eigenaar zijn, maar huren.

Energie en grondstoffen	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Duurzaam ondernemen	0	0	0	3	0	0	0	0
Aardwarmte	2	0	0	0	2	0	0	0
Voorkomen van sloop	0	0	2	0	0	0	2	2
Isolatie voor geluid	0	2	0	0	0	0	0	0
Isolatie voor warmtebehoud	0	0	0	2	0	0	2	2
Inpassing van hoogrendementsglas	0	0	0	0	0	0	2	0
Totaal	2	2	2	5	2	0	6	4

Fysieke landschap	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Bewegwijzering verbeterd	1	0	3	0	2	1	0	3
Parkeerplaatsen toegevoegd	3	1	2	2	3	3	0	0
Parkeerproblematiek	2	2	1	0	1	0	0	0
Verkeersdrukte	0	2	2	1	2	0	0	0
Verkeersaanpassing gedaan	0	0	2	1	2	0	0	0
Verbetering monument	3	2	2	3	3	1	3	1
Verbetering niet-monumentale bijgebouwen	2	0	0	0	3	2	0	0
Toevoeging faciliteiten bezoekers	2	0	0	0	0	0	0	2
Toevoeging verlichting	2	0	2	2	0	2	0	0
Onderhoud van monument	3	0	3	3	3	0	3	2
Kwaliteit monument vermindert	0	2	0	0	0	1	0	0
Onderhoud van fysieke omgeving	2	0	3	1	2	1	1	0
Fysieke toegankelijkheid omgeving verbeterd	3	1	2	2	2	2	1	2
Totaal	23	10	22	15	23	13	8	10

Kader 9: Hotel Villa Ruimzicht is ‘compleet gerestaureerd en veel elementen zijn in originele staat hersteld’. Voor De Ruiterkolk ‘heeft de herbestemming en restauratie ervoor gezorgd dat beide gebouwen de monumentale status hebben gekregen’.

Ook de fysieke omgeving is in meerdere gevallen veranderd. Zo is de fysieke toegankelijkheid in alle verbeterd. De monumenten waren niet meer te bereiken of toegankelijk voor publiek, maar dit is nu wel het geval (zie kader 10). Bij vijf herbestemmingen heeft de ontwikkeling ook in extra onderhoud geresulteerd van de fysieke omgeving door gemeente en/of exploitanten. Andere effecten die gerealiseerd zijn door de herbestemming is meer verlichting in de omgeving, in de helft van de gevallen, en het toevoegen van faciliteiten voor bezoekers, zoals prullenbakken of bankjes. Bij vijf herbestemmingen is ook de bewegwijzering verbeterd en is bij zes herbestemming geïnvesteerd in extra parkeervoorzieningen.

Dit is echter nog niet in alle gevallen voldoende geweest, aangezien er in de helft van de gevallen parkeerproblematiek is. Dit heeft veelal te maken met de verkeersaantrekkende werking van recreatieve functies. Bij vier gevallen heeft dit geleid tot toenemende verkeersdrukte, soms veelvuldig en soms tijdens piekmomenten. In een geval heeft dit tijdelijk invloed gehad op de verkeersveiligheid. Er zijn echter verkeersaanpassingen, in de vorm van een vluchtheuvel, gedaan om dit tegen te gaan. Bij twee andere herbestemmingen zijn ook verkeersaanpassingen gedaan zonder dat dit met de veiligheid te maken had.

Kader 10: Het Fort aan de Klop en de omgeving was ‘voor de herbestemming afgesloten voor publiek en door de openbare functie kan iedereen er gebruik van maken’. Voor Havezathe Het Everloo gold dat het privébezit was: ‘Door de openstelling kunnen mensen het monument en de omgeving vrij bezoeken’.

5.3. Sociaal-culturele impact

De sociaal-culturele impact bestaat uit de voorraden sociale samenhang, identiteit en diversiteit, veiligheid, woonomgeving en leisurevoorzieningen. De sociale samenhang is een voorraad die vooral gericht is op bewoners in de omgeving. Daarbij speelt betrokkenheid met de omgeving een rol, maar ook de betrokkenheid onderling. De identiteit en diversiteit gaat uit van effecten op het eigene van de omgeving. De derde voorraad is veiligheid, waarbij uit wordt gegaan van sociale veiligheid (mensgericht), maar ook veranderingen op gebied van fysieke veiligheid (omgevingsgericht). De woonomgeving is een voorraad waar gekeken wordt naar de rol van het monument en de nieuwe functie in de omgeving. In hoeverre sluit het aan op de sociale structuur van de omgeving en hoe wordt door bewoners tegen het herbestemde monument aangekeken. Tot slot worden de effecten op leisurevoorzieningen beschreven. Het gaat vooral op de verandering van het bezoek door recreanten en het aanbod van leisurevoorzieningen in de omgeving.

5.3.1. Sociale samenhang

De sociale samenhang van een gebied kan op meerdere manieren een impuls krijgen.

In alle gevallen, behalve de Ruiterkolk, is dit ook zo. Het is in tegenstelling tot de andere herbestemmingen niet direct toegankelijker geworden, aangezien 'de functie op privégrond ligt en uitsluitend voor verblijfgasten toegankelijk is'. De andere functies ontplooiën (ook) dagrecreatieve activiteiten die allemaal openbaar toegankelijk zijn voor bezoekers.

Naast de openbare toegankelijkheid is de nieuwe functie in vijf gevallen een ontmoetingsplek voor gelijkgezinden geworden. Dit loopt uiteen van mensen die interesse hebben in natuur, bij Het Dijkmagazijn, tot mensen die als kunstenaar of kledingontwerper actief zijn, bij Station Klarendal. De functie kan ook zorgen voor de verbetering van contact tussen mensen uit de directe omgeving. Bij Fort aan de Klop worden activiteiten georganiseerd voor omwonenden, bij Station Klarendal komen omwonenden veel op het terras, terwijl Het Dijkmagazijn en de omgeving nu een ontmoetingsplek is geworden voor bewoners. De activiteiten bij Fort aan de Klop worden ook georganiseerd om integratie te bevorderen tussen bewoners met diverse etnische achtergronden (zie kader 11). De verbetering van integratie geldt ook voor Landhoeve Zwieseborg. Zij hebben als doelstelling de integratie tussen mensen met en zonder beperking te verbeteren en bieden daarvoor werkplekken en recreatiemogelijkheden voor mensen met en zonder beperking.

Sociale samenhang	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Openbare toegankelijkheid verbeterd	2	2	2	2	2	2	0	2
Contact tussen mensen in de directe omgeving verbeterd	2	0	1	0	0	0	0	1
Ontmoetingsplek voor gelijkgezinden	0	2	2	2	3	0	0	3
Verbetering integratie	3	0	0	0	3	0	0	0
Maatschappelijke betrokkenheid	2	0	0	0	2	0	0	0
Verbetering leefbaarheid	2	0	3	0	0	0	0	0
Meer onderhoud van de omgeving door lokale bewoners of vrijwilligers	0	0	2	0	0	0	0	2
Meer diversiteit aan bewoners	0	0	2	0	0	0	0	0
Totaal	11	4	12	4	10	2	0	8

Kader 11: Fort aan de Klop 'probeert met de activiteiten een brug te slaan tussen de omgeving en het fort, daarbij richten ze zich op activiteiten om integratie van mensen met diverse etnische achtergronden te bevorderen'.

Bij twee herbestemmingen wordt aangegeven dat het een zichtbaar effect heeft gehad op de leefbaarheid in de omgeving. Mensen zijn door de herbestemming meer betrokken bij elkaar. Dit komt door de activiteiten die worden georganiseerd, zoals culturele activiteiten voor de jeugd bij Fort aan de Klop of activiteiten voor mensen met en zonder beperking bij Landhoeve Zwieseborg. De verbetering van de sociale samenhang uit zich in twee gevallen ook tot een betere betrokkenheid tot de omgeving. Zo wordt bij Station Klarendal in de omgeving meer onderhouden door omwonenden, terwijl bij Het Dijkmagazijn veel onderhoud wordt verricht door vrijwilligers.

Tot slot heeft de herbestemming in een geval geleid tot merkbare vergroting van de diversiteit aan bewoners. In de omgeving van Station Klarendal zijn nu meer hoger opgeleiden, studenten en creatievelingen woonachtig.

5.3.2. Identiteit en diversiteit

Het meest voorkomende effect dat wordt herkend door de respondenten is dat de herbestemming heeft bijgedragen aan de herkenbaarheid van de identiteit van de omgeving (zie kader 12).

Zowel het behoud van het monument en de toegankelijkheid draagt hieraan bij geven de respondent aan. In de helft van de gevallen is het ook daadwerkelijk een versterking van de identiteit van de omgeving door behoud van het monument. Voor Station Klarendal is het een versterking van de identiteit van mode die tot de stad Arnhem behoort. Dit komt specifiek door het kunstatelier dat in het monument zit. Daarnaast is het ook een creatie van een nieuwe identiteit, aangezien een respondent aangeeft dat 'het concept bij Station Klarendal passend is bij de identiteit van de wijk, maar toch wat nieuws toevoegt'.

Kader 12: Door de herbestemming van Fort aan de Klop 'is bijgedragen aan de herkenbaarheid van de identiteit van de Hollandse Waterlinie. Dit fort is een functie op zich, maar de laatste jaren vormen de forten meer een geheel en zijn de forten toegankelijker geworden.'

De identiteit wordt in drie gevallen ook versterkt door de betere beleefbaarheid van de omgeving en het monument. Door de verbeterde toegankelijkheid en educatieve elementen is dit in drie gevallen aangegeven als effect. Tot slot wordt de omgeving gepromoot door drie nieuwe functies. Zo promoot Hotel Villa Ruimzicht de regio Achterhoek en organiseren Landhoeve Zwieseborg en Havezathe het Everloo activiteiten (zie kader 13) voor bedrijvigheid om producten uit de omgeving te verkopen.

Identiteit en diversiteit	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Beleefbare omgeving	2	0	0	0	3	0	0	3
Verbetering herkenbaarheid identiteit	3	1	1	2	1	2	3	2
Versterking identiteit omgeving	2	0	2	0	2	0	3	3
Creëren van nieuwe identiteit	0	0	2	0	0	0	0	0
Promotie van omgeving	0	0	0	3	3	3	0	0
Biologische/streekproducten	1	0	0	2	3	3	0	2
Totaal	8	1	5	7	12	8	6	8

Kader 13: Havezathe het Everloo 'organiseert karakteristieke schaapscheerdersdagen, maar ook markten speciaal voor de verkoop en promotie van streekproducten. Dit wordt vooral gedaan om gebruik te maken van de kenmerken van regio Twente, maar ook om dit te versterken.'

5.3.3. Veiligheid

Veiligheid is een onderdeel dat bij niet bij alle herbestemmingen tot effecten heeft geleid. Bij het Louis Hartlooper Complex en Het Dijkmagazijn is niets opgemerkt als effect. Het meest voorkomende effect, in drie gevallen, is dat het veiligheidsgevoel is toegenomen (zie kader 14). Door meer levendigheid rondom het monument zijn onveilige praktijken minder voelbaar. Aan de andere kant heeft dit bij het Fort aan de Klop ook gezorgd voor meer criminaliteit rondom de parkeerplekken van bezoekers. De herbestemming heeft bij Hotel Villa Ruimzicht gezorgd voor meer toezicht op de omgeving. Daar is dag en nacht personeel aanwezig, terwijl het eerder een donkere hoek was dat sociaal onveilig aandeed.

Kader 14: 'In de omgeving waar Station Klarendal nu staat hing een sociaal onveilige sfeer, waardoor bezoekers niet graag in de wijk kwamen. Door de komst van Station Klarendal en de verbetering van de openbare ruimte voelen mensen zich er weer veilig.'

Met betrekking tot fysieke veiligheid is vooral het veiliger maken van het monument en de sloop van onveilige gebouwen tot twee keer toe opgemerkt als effect. Het Fort aan de Klop en Hotel Villa Ruimzicht waren beiden slecht onderhouden en de monumenten waren niet geheel veilig om in en rondom te lopen (zie kader 15). Daarnaast zijn bij Station Klarendal oude gebouwen gesloopt om plaats te maken voor het monument, terwijl bij de Ruiterkolk de steltenbergen zijn heropgebouwd.

Een effect dat slechts een keer voorkomt is verkeersveiligheid. Rondom Landhoeve Zwieseborg is het een periode onveilig geweest met betrekking tot het verkeer. Hier zijn inmiddels aanpassingen voor gedaan om dit tegen te gaan. Er zijn ook aanpassingen gedaan voor de veiligheid van bezoekers bij Landhoeve Zwieseborg, waar zowel in de gebouwen als de omgeving de veiligheid en toegankelijkheid is geoptimaliseerd voor bezoekers met een beperking, terwijl bij de Ruiterkolk aanpassingen zijn gedaan om bezoekers te beschermen tegen het water.

Kader 15: 'Tijdens de open monumenten dag heb ik Villa Ruimzicht bezocht. Het gebouw was oud en op sommige plekken in het gebouw mocht je niet lopen, omdat er een kans bestond dat je door de vloer zou zakken. Door de restauratie is alles weer te bezoeken' gaf een respondent aan.

Veiligheid	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Veiligheidsgevoel is toegenomen	3	0	3	2	0	0	0	0
Aanzuigende werking criminaliteit	2	0	0	0	0	0	0	0
Monument weer veilig toegankelijk	2	0	0	3	0	0	0	0
Onveilige bebouwing is gesloopt	0	0	2	0	0	0	2	0
24 uur toezicht op omgeving	0	0	0	2	0	0	0	0
Verkeersveiligheid	0	0	0	0	2	0	0	0
Veiligheidsaanpassing gedaan t.b.v. bezoekers	0	0	0	0	2	1	2	0
Totaal	7	0	5	7	4	1	4	0

5.3.4. Woonomgeving

Op het gebied van de woonomgeving zijn drie effecten die bij zeven van de acht herbestemmingen voorkomen. De woonomgeving wordt meer gewaardeerd door de komst van de nieuwe functie in het monument. Bij Station Klarendal blijkt dit daadwerkelijk uit een monitor van cijfers, terwijl dit bij de andere herbestemmingen kwalitatief is waargenomen. De nieuwe functie in het monument is in zeven gevallen ook een toevoeging geweest aan de gebruikswaarde van de woonomgeving. Soms was het monument en de omgeving niet meer toegankelijk, maar sinds de herbestemming kunnen mensen het weer gebruiken. Tot slot maakt het monument weer echt fysiek onderdeel uit van de omgeving, door de herbestemming sluit het monument qua uitstraling weer aan op de omgeving (zie kader 16). Dit geldt tevens voor Station Klarendal, het monument dat verplaatst is. Volgens de respondenten kwam de bouwstijl overeen met die van de wijk en 'lijkt het alsof het monument er altijd heeft gestaan'.

Ondanks dat Station Klarendal niet altijd in de wijk Klarendal heeft gestaan hebben bewoners wel een band met het gebouw, 'het monument creëert trots bij bewoners'. Het is echter niet alleen positief bij Station Klarendal. De nieuwe functie is voor sommige bewoners ook een last, evenals bij het Louis Hartloopercomplex en Fort aan de Klop. 'Over het algemeen valt dat mee' zeggen de respondenten, maar er wordt willekeurig geklaagd over parkeerproblemen, geluidsoverlast of afval. Voor de wijk Klarendal is de herbestemming van Station Klarendal een verbetering van het imago geweest. Dit geldt tevens voor Fort aan de Klop dat het imago van de wijk Overvecht een impuls heeft gegeven, 'zo mooi kan Overvecht ook zijn' is een van de veel gehoorde uitspraken volgens de respondenten. Daarnaast heeft de herbestemming in zes gevallen een positieve bijdrage geleverd aan de uitstraling van de omgeving. Volgens de respondenten maakt het gerestaureerde monument en de nieuwe functie 'de omgeving een stukje mooier'.

Woonomgeving	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Voor omgeving punt om naartoe te lopen	3	0	2	0	2	0	0	3
Waardering door woonomgeving verbeterd	3	2	3	2	2	0	1	2
Last voor directe woonomgeving	1	1	1	0	0	0	0	0
Gekozen vanuit behoefte directe omgeving	2	0	2	0	0	0	0	0
Gekozen vanuit behoefte gemeente	0	2	0	2	0	0	0	3
Verbetering imago omgeving	2	0	3	0	0	0	0	0
Uitstraling omgeving verbeterd	3	2	3	2	0	0	2	1
Faciliteren van ontmoeting	2	3	0	1	2	2	0	2
Bewoners zijn trots op het monument	0	0	1	0	0	0	0	0
Maakt fysiek onderdeel uit van woonomgeving	0	2	1	1	2	2	3	3
Maakt sociaal onderdeel uit van woonomgeving	2	2	0	1	2	0	0	0
Gebruikswaarde omgeving is toegenomen	3	0	2	3	3	3	1	3
Totaal	21	14	18	12	13	7	7	17

Kader 16: ‘De steltenbergen van de Ruiterkolk waren in slechte staat van onderhoud en ze waren niet te herkennen als de kenmerkende hooischuren. Na de restauratie maken ze onderdeel uit van het agrarische landschap in de omgeving.’

Voor Station Klarendal geldt dat de functie niet direct aansluit op de sociale structuur in de omgeving. Een van de respondenten gaf aan: ‘de activiteiten en het concept zijn voor bepaalde bewoners erg interessant, terwijl het voor anderen te duur is en niet passend bij de volkscultuur’. Voor Fort aan de Klop en het Louis Hartloopercomplex geldt wel dat ze sociaal ook onderdeel uitmaken van de woonomgeving (zie kader 17). Hotel Villa Ruimzicht sluit door bepaalde activiteiten wel aan op de sociale woonomgeving, terwijl een van de respondenten aangeeft dat het met deze functie ‘een stand-alone is’. Voor twee van de herbestemmingen is specifiek gekeken naar de behoefte in de directe omgeving. Fort aan de Klop kwam op een plek waar geen horeca in de omgeving zat en de wijk Klarendal mistte een aantrekkingspunt zoals Station Klarendal nu is. Voor drie herbestemmingen is specifiek gekeken naar een bredere context.

Het Louis Hartloopercomplex is herbestemd omdat er in Utrecht nog plek was voor een filmhuis en als trekker van creatieve mensen, Doetinchem mistte een hotel met een zakelijke invalshoek en Het Dijkmagazijn moest de educatieve en recreatieve ambities van de gemeente vormgeven. Tot slot is de herbestemming een reden voor de omgeving om naartoe te lopen. Het zijn volgens de respondenten ‘trekkers van mensen om eruit te komen’. Dit geldt bijvoorbeeld voor Fort aan de Klop waar veel mensen vanuit een verzorgingstehuis in de omgeving naar het fort wandelen. Daarnaast is het in zes gevallen een functie die ontmoeting van bewoners faciliteert. Bijvoorbeeld bij Het Dijkmagazijn: ‘mensen komen graag naar Het Dijkmagazijn en het bankje om even te praten met bekenden en onbekenden’.

Kader 17: ‘Fort aan de Klop is door de activiteiten die het ontplooit een functie geworden die een sociale rol vervult in de wijk’.

Leisurevoorzieningen	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Herhalingsbezoek bezoekers	3	3	3	3	3	2	3	2
Herhalingsbezoek zakelijke gasten	2	0	0	3	0	0	0	0
Bezoekers blijven langer in de stad/omgeving	3	1	2	3	3	0	3	2
Educatieve rol	1	0	0	2	0	0	0	3
Vergroting diversiteit directe omgeving	3	2	3	3	3	3	2	3
Vergroting diversiteit stad/gemeente	3	1	2	3	3	2	1	3
Vergroting diversiteit landelijk	0	0	0	0	3	0	0	0
Activiteitenknooppunt geworden	2	3	1	0	3	2	0	0
Samenwerking met andere leisurevoorzieningen	0	0	0	2	2	3	1	3
Totaal	17	10	11	19	20	12	10	16

5.3.5. Leisurevoorzieningen

De diversiteit aan leisurevoorzieningen in de directe omgeving van het monument wordt door de nieuwe functie vergroot geven alle respondenten aan. Het is zelfs een vergroting van de diversiteit gemeentelijk gezien. In het geval van het Louis Hartloopercomplex zijn de meningen echter verdeeld, waarbij een respondent aangeeft: 'een soortgelijk concept was al aanwezig in Utrecht'. De andere twee respondenten gaven aan dat de functie licht vernieuwend was ten opzichte van de al aanwezige functie. Tot slot is in het geval van Landhoeve Zwieseborg zelfs een toevoeging gedaan aan de landelijke diversiteit: 'dit concept is uniek in Nederland, waarbij de Zwieseborg alles faciliteert waar anderen alleen onderdelen ervan aanbieden'.

Respondenten van alle herbestemmingen geven aan dat de toegankelijkheid van het monument en de recreatieve functie zorgen voor herhalingsbezoek naar het monument en daarnaast ook de omgeving. Dit geldt niet alleen voor recreatieve gasten maar in twee gevallen ook voor zakelijke gasten. In zeven van de acht herbestemmingen geven respondenten aan dat door de herbestemming bezoekers langer in de omgeving verblijven (zie kader 18).

Kader 18: 'Havezathe Het Everloo' maakt veel gebruik van andere mogelijkheden op gebied van vrije tijd. Zo zijn ze zelf onderdeel van bustochten en promoten ze overnachtingsmogelijkheden aan in de omgeving. Mede hierdoor blijven bezoekers langer in het gebied.'

Een van de redenen hiervan is dat door de herbestemming een activiteitenknooppunt is gecreëerd. Door vijf van de acht herbestemmingen zijn diverse activiteiten samengekomen in de directe omgeving van het monument. Een ander effect is dat de nieuwe functie zorgt voor meer samenwerkingsverbanden tussen andere leisurevoorzieningen. Er worden arrangementen samengesteld en volgens respondenten 'versterkt de nieuwe functie de lokale vrijetijdssector'. Tot slot wordt in drie gevallen de nieuwe functie gebruikt om educatief bij te dragen.

5.4. Het totaaloverzicht en de verschillen

In deze paragraaf is de totaalscore aan effecten in het algemeen weergegeven en per kapitaal. De totaalscore geeft de mate van effect weer van de herbestemming van het monument op de totale leefomgeving. Uit deze totaalscore blijkt dat het Fort aan de Klop het meest effect heeft gehad op de leefomgeving, gevolgd door Station Klarendal en Landhoeve Zwieseborg. De Ruiterkolk, het Louis Hartlooper Complex en Havezathe Het Everloo hebben gezorgd voor de minste effecten op de leefomgeving.

Onderstaand is weergegeven wat de mate van effect is per voorraad. Op het gebied van economische impact heeft Station Klarendal het meeste effect op de leefomgeving. Station Klarendal wordt gevolgd door Fort aan de Klop en Hotel Villa Ruimzicht. Havezathe Het Everloo en de Ruiterkolk hebben het minst effect gehad op de economie in de omgeving.

Het meeste effect op de ecologie in de omgeving is gerealiseerd door de herbestemming van Landhoeve Zwieseborg. Met een score van twee punten minder komt Fort aan de Klop op de tweede plek. Op deze twee herbestemmingen na heeft Hotel Villa Ruimzicht het meest invloed gehad op de ecologische omgeving. Het Louis Hartlooper Complex heeft het minst invloed gehad op de ecologische omgeving, net voorgegaan door Havezathe Het Everloo wat negen punten meer heeft gekregen.

Fort aan de Klop is de herbestemming die het meest effect heeft uitgeoefend op de sociaal-culturele leefomgeving, gevolgd door Landhoeve Zwieseborg met een score van vijf punten minder. Op plek drie qua sociaal-culturele impact staat Station Klarendal. Hotel Villa Ruimzicht en Het Dijkmagazijn scoren allebei evenveel, een score van 49. Op plek zes, zeven en acht staan respectievelijk Het Louis Hartlooper Complex, Ruiterkolk en Havezathe Het Everloo.

Totaalscore effecten

Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
141	71	135	117	131	75	62	103

Economische impact

	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Werkgelegenheid en arbeid	8	9	16	11	8	6	2	9
Lokale economie	12	13	14	9	8	6	2	4
Marketing	16	7	21	14	13	9	7	10
Ruimtelijke vestigingsvoorwaarden	0	0	7	1	0	0	0	0
Totaal	36	29	58	35	29	21	11	23

Ecologische impact

	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Natuur en landschap	16	1	2	13	18	13	10	17
Grondstoffen en energie	2	2	2	5	2	0	6	4
Fysiek landschap	23	10	22	15	23	13	8	10
Totaal	41	13	26	33	43	26	24	31

Sociaal-culturele impact

	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Sociale samenhang	11	4	12	4	10	2	0	8
Identiteit en diversiteit	8	1	5	7	12	8	6	8
Veiligheid	7	0	5	7	4	1	4	0
Woonomgeving	21	14	18	12	13	7	7	17
Leisurevoorzieningen	17	10	11	19	20	12	9	16
Totaal	64	29	51	49	59	30	27	49

Zoals de cijfers in de tabellen weergeven zijn de resultaten in effecten per herbestemming verschillend. Het is nu de vraag of de gekozen factoren een verklaring kunnen geven voor de verschillende resultaten. Uit de resultaten en de gesprekken met experts blijkt dat locatie, functie en beginsituatie en tijd invloed uit kunnen oefenen op de effecten. Dit is een bevestiging dat de diversiteit in cases op basis van genoemde factoren voor nieuwe inzichten kan zorgen over de mate van invloed.

Zo blijkt dat vanuit de ambitie van betrokken actoren bij Station Klarendal dat er een economische impuls moest zijn op de omgeving. Uit de resultaten blijkt dat deze herbestemming het hoogst scoort op economische effecten. Het is dus de vraag of het ambitieniveau van de herbestemmingen is gerealiseerd, maar ook of dit effect heeft gehad op de mate van effecten. Daarnaast blijkt uit de resultaten dat de stedelijke herbestemmingen gemiddeld een hogere score hebben voor de schaal van effecten, waardoor mogelijk ook de locatie een rol kan spelen op de effecten. Per functie zijn uiteenlopende scores blijkt uit de resultaten. Het kan zijn dat bepaalde functietypen hoger scoren dan andere, wat na verwachting zal zijn. Daarnaast is het mogelijk dat de factor tijd een rol speelt. Sommige monumenten zijn al langer in hun nieuwe functie in gebruik (Het Dijkmagazijn al ruim 14 jaar), terwijl een andere (Station Klarendal) pas drie jaar in gebruik is. Het levert een vraag op of op de factor tijd een rol speelt in de ontwikkeling en schaal van effecten.

In het volgende hoofdstuk wordt geanalyseerd of deze factoren van invloed zijn op de effecten. Zoals aangegeven in paragraaf 4.7. is de keuze van cases gebaseerd op diversiteit aan locaties, functies en verschillende beginsituaties en tijd dat de nieuwe functie in gebruik is. Daarnaast is ervoor gekozen om het ambitieniveau van de herbestemming weer te geven.

6. Effecten op de leefomgeving

In dit hoofdstuk worden de resultaten uit het voorgaande hoofdstuk geanalyseerd en waar mogelijk verklaard aan de hand van vier factoren. Er zijn zoals aangegeven verschillen in de mate van effecten die herbestemmingen hebben veroorzaakt op de leefomgeving. Het doel van dit hoofdstuk is om de volgende deelvraag te beantwoorden:

‘Welke factoren hebben invloed op de verschillende effecten die ontstaan na een herbestemming van een monument naar een leisurefunctie?’



Er wordt in dit onderzoek uitgegaan van meerdere factoren die mogelijk zorgen voor verschillen in effecten op de omgeving. Deze zijn naar voren gekomen uit het literatuuronderzoek en de gesprekken met experts. De factoren zijn tevens gekozen aan de hand van diversiteit in cases. Er zijn vier subvragen geformuleerd naar aanleiding van het vorige hoofdstuk die in dit hoofdstuk per paragraaf worden beantwoordt:

- Wat voor invloed heeft het ambitieniveau van de betrokken actoren bij de herbestemming op de uiteindelijke effecten?
- Wat voor invloed heeft de locatie op de uiteindelijke effecten?
- Wat voor invloed heeft de gekozen leisurefunctie op de uiteindelijke effecten?
- Wat voor invloed heeft de beginsituatie van de omgeving en het aantal jaren dat de nieuwe functie in gebruik is op de uiteindelijke effecten?

In de eerste paragraaf wordt ingegaan op het ambitieniveau van de betrokken actoren en de invloed daarvan op de effecten. In de tweede paragraaf wordt ingegaan op de invloed van locatie bij de realisering van effecten. Vervolgens wordt geanalyseerd in hoeverre de gekozen functie invloed uitoefent op de effecten. Tot slot wordt de factor tijd geanalyseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale beginsituatie. Per paragraaf wordt beschreven waarom de factoren zijn gekozen om de verschillen in effecten te analyseren. In de conclusie worden de subvragen beantwoordt.

6.1. Ambitieniveau en actoren

Bij de herbestemmingen zijn meerdere actoren actief geweest, per herbestemming verschillend. Al deze actoren hebben (verschillende) rollen en ambities in een herbestemmingproces (Boon, 2008; Kincaid, 2002). Volgens Wijnekus (2009) komt het uiteindelijke resultaat voort uit communicatie, onderhandeling en beslissingen. Ook over de ambities wordt eerst onderhandeld. Vervolgens wordt herbestemd om deze ambities te realiseren. De keuze en hoogte voor ambities kan een rol spelen in de realisering van effecten, wat onderkent wordt door experts. ‘Wanneer er ambitie is om uitsluitend het monument te behouden zal het effect waarschijnlijk minder zijn in vergelijking tot de ambitie om het gebied toeristisch te versterken of de omgeving economisch een impuls te geven’. Of de ambities daadwerkelijk invloed hebben op de effecten zal in deze paragraaf geanalyseerd worden.

Het eerste dat opvallend is bij de onderzochte cases, is dat ambities volgens de respondenten niet altijd op de omgeving gericht zijn. Gemiddeld genomen wordt gesproken over een laag ambitieniveau om bij te dragen aan de ontwikkeling van de omgeving. Het behoud van het monument, de openbare toegankelijkheid en de functie financieel winstgevend maken staan vaak voorop. Dit is in alle gevallen ook gerealiseerd, aangezien de monumenten nog in gebruik zijn door middel van de nieuwe functie. Dat deze nieuwe functie ook openbaar toegankelijk moest zijn voor bezoekers speelde een rol in bijna alle ambities:

‘Monumenten moeten beleefbaar zijn voor bezoekers, omdat ze bijzonder en karakteristiek zijn. Een recreatieve functie is dan ideaal’.

Station Klarendal is de enige herbestemming waarbij is herbestemd om specifiek de omgeving een impuls te geven, op met name economisch en sociaal-cultureel gebied. Het ambitieniveau was hoog, maar uiteindelijk blijkt ook dat deze ambities gerealiseerd zijn. Zo is de economische positie versterkt, is de wijk leefbaarder geworden, is de aantrekkingskracht en uitstraling verbeterd en is het veiliger. Ondanks dit hoge ambitieniveau zijn de respondenten heel tevreden over hetgeen wat bereikt is:

‘Station Klarendal fungeert als de trekker zoals we dat voor ogen hadden; het trekt veel bezoekers aan, de entree van de wijk straalt levendigheid uit en bedrijvigheid wil zich in de omgeving van Station Klarendal vestigen’.

Het is volgens de respondenten nog wel zaak om sturing te geven aan de omgeving van Station Klarendal: ‘de sturing van de omgeving mogen we niet loslaten, anders zal het op den duur weer in verval raken’. De sturing van de gemeente, de woningcorporatie en opbouwwerkers heeft een belangrijke rol gespeeld in de realisering van de ambities en het creëren van effecten: ‘zonder de investering in zowel tijd als geld zou de wijk nooit staan waar het nu staat’. Bij de herbestemming van Station Klarendal hebben de hoge ambities en sturing van betrokken partijen gezorgd voor de uiteindelijke effecten.

Het ambitieniveau was bij andere herbestemming niet zo hoog en specifiek gericht op de ontwikkeling van de omgeving. Wel is door Fort aan de Klop in totaal een hoger effect op de omgeving gerealiseerd. De ambitie was voor de gemeente om meer diversiteit aan vrijetijdsvoorzieningen te creëren en behoud van flora en fauna. Sturing vanuit gemeente op de omgeving was echter minimaal en uitsluitend deze twee eisen zijn gesteld voorafgaand aan de herbestemming. Vervolgens heeft de huidige exploitant dit het beste ingevuld, waarbij ze zelf ‘sociaal-maatschappelijke relevantie’ als ambitie erbij opstelden. Dit heeft geleid tot de hoogste effecten op sociaal-cultureel vlak. Dit is gerealiseerd zonder de sturing van andere partijen, maar juist door de activiteiten die worden ontplooid. Door de gemeente is wel gestuurd op de ontwikkeling van de natuurlijke en fysieke omgeving:

‘De ontwikkeling van het Fort aan de Klop heeft de gemeente doen realiseren dat ook de omgeving van het fort moet worden heringericht’

De ambitie om de omgeving te ontwikkelen kwamen pas later. Zeker nadat het Fort aan de Klop goed functioneerde, en het complex er goed uitzag: ‘stedenbouwkundig wordt het nu als een geheel met de omgeving gezien en dat komt het landschap ten goede’. Bij de herbestemming van Fort aan de Klop zijn in het begin uitsluitend randvoorwaarden gecreëerd door de gemeente. Door het succes wordt in de omgeving meer gestuurd door de gemeente om het succes verder uit te laten stralen op de omgeving.

De ambities die gesteld zijn voor het Louis Hartlooper Complex, als onderdeel van ‘plan Museumkwartier’ hebben niet geleid tot extra effecten. Voor het Louis Hartlooper Complex gold de ambitie om de openbare ruimte te verbeteren. Uiteindelijk zijn op het gebied van ecologie de minste effecten gerealiseerd. Het betekent dus dat ambities niet hoeft te leiden tot hoge effecten. Ditzelfde geldt voor de ambitie om de woonkwaliteit en woonomgeving te verbeteren en het toerisme te versterken. Ook voor deze ambities geldt dat het niet het geleid tot meer effecten dan andere herbestemming op sociaal-cultureel gebied. Een van de redenen kan zijn dat de sturing van de gemeente ten tijde van de herbestemming niet heel groot was in de omgeving en de ligging in de al ontwikkelde binnenstad:

‘De gemeente had al veel gerealiseerd in de omgeving, de omgeving was al relatief goed ontwikkeld en de exploitant heeft grotendeels zelf zorg gedragen voor de ontwikkeling van het plan en de financiering’.

Ook voor Hotel Villa Ruimzicht was een lage ambitie om effecten te realiseren in de omgeving. Volgens de respondenten stond behoud van het gebouw voorop en het onderhoud van het monument en de directe (monumentale) omgeving. Opvallend is dat naast Hotel Villa Ruimzicht ook voor Havezathe Het Everloo, Het Dijkmagazijn en de Ruiterkolk geldt dat er geen hoge ambities zijn gesteld om de omgeving een impuls te geven.

Toch geldt voor Hotel Villa Ruimzicht en Het Dijkmagazijn dat ze een score hebben van meer dan honderd op gebied van effecten, terwijl Havezathe Het Everloo en de Ruiterkolk een score van maximaal 75 hebben. De sturing van de overheid en/of andere partijen is echter ook niet dusdanig aanwezig en de plannen zijn allemaal zelf ontwikkeld. Op gebied van actoren is ook geen verklaring te vinden voor de verschillen in score.

Tot slot heeft Landhoeve Zwieseborg niet direct de ambitie gehad om de omgeving een impuls te geven. Er moesten arbeidsplaatsen worden gecreëerd voor mensen met een beperking, en de functie moest landschappelijk inpasbaar zijn en openbaar toegankelijk zijn. Toch is er na Station Klarendal en Fort aan de Klop het meest aan effecten gerealiseerd. Vooral de nauwe samenwerking tussen Landhoeve Zwieseborg, de gemeente Hardenberg en het Waterschap heeft bijgedragen aan de effecten in de omgeving.

Op gebied van ambities en actoren kan geconcludeerd worden dat de ambities vooral gericht zijn op de instandhouding van het gebouw en niet uitsluitend om de omgeving een impuls te geven. Daarnaast heerst er een hoge mate van tevredenheid over de realisering van de vooraf gestelde ambities. Het blijkt dat hoge ambities, een sterke samenwerking en sturing door betrokken publieke partijen kan ervoor zorgen dat effecten extra gestimuleerd worden. Bij de ontwikkeling van Station Klarendal zijn veel effecten gerealiseerd, zeker op de gebieden waar ambities zijn gesteld. Daarnaast zijn partijen als de gemeente Arnhem, woningcorporatie Volkshuisvesting en opbouwwerkers van Rijnstad nog direct betrokken bij de ontwikkeling van de omgeving van Station Klarendal. De betrokkenheid van partijen als de gemeente speelt ook bij Fort aan de Klop een rol. Door het succes van het fort wordt steeds meer geïnvesteerd in de omgeving en effecten gerealiseerd. Die betrokkenheid is ook aanwezig bij Landhoeve Zwieseborg, waardoor een hoge score van effecten in de omgeving gerealiseerd worden.

Aan de andere kant hebben de ambities van Het Louis Hartlooper Complex niet geleid tot hoge effecten in de leefomgeving. Een reden kan zijn dat deze ambities gelden voor een algemeen plan, terwijl de gemeente de herbestemming minimaal heeft gestuurd en geen specifieke ambities zijn opgesteld voor de herbestemming zelf. Daarnaast ligt het monument in de goed ontwikkelde binnenstad van Utrecht.

Voor vier herbestemmingen gold dat de ambities laag waren, maar dat er wel verschillende uitkomsten waren in score van effecten. Het ambitieniveau was nagenoeg hetzelfde en ook de sturing en betrokkenheid van partijen was in alle gevallen nagenoeg hetzelfde, waardoor geen verklaring te vinden is op gebied van ambitie en actoren.

6.2. Locatie verschillen

Volgens Harmsen (2008) zorgt de lokale structuur voor verschillende reacties op ontwikkelingen. Ten eerste is in stedelijk gebied leegstand meer voelbaar dan in het landelijk gebied. Daarentegen krijgt leegstand wel sneller een nieuwe bestemming in het stedelijk gebied, door de hoge ruimtedruk. In het landelijk gebied gaat het vinden van een nieuwe bestemming moeizamer. Er wordt dan ook wel eens gesproken over het Nederland van twee snelheden. Het stedelijk gebied en landelijk gebied verschillen in de reactie op leegstand en herbestemming. Dit komt door de lokale kenmerken die verschillen. Zo zijn de sociale kenmerken, ecologie en landschappelijke kwaliteit, maar ook de lokale morfologie (inclusief politieke, sociale en economische structuur), verschillend per locatie (Godfrey & Clarke, 2007). De interactie tussen de herbestemming en de omgeving zal verschillen, en zo ook de uiteindelijke effecten. In deze paragraaf wordt verklaard in hoeverre de effecten verschillen tussen stedelijk en het landelijk gebied. Vervolgens wordt geanalyseerd of de vier stedelijke herbestemmingen en vier herbestemmingen in landelijk gebied onderling verschillen.

6.2.1. Economie

Economie	Stad	Land
1. Arbeid	44	25
2. Lokale economie	48	20
3. Marketing	58	39
4. Ruimtelijke vestigingsvoorwaarden	8	0
Totaal	158	84

Op het gebied van economie zijn in de stedelijke herbestemmingen op de grootste schaal economische effecten waargenomen. Dit geldt voor alle voorraden die tot het onderdeel economie behoren.

Werkgelegenheid en arbeid

In het stedelijk gebied wordt vaker jaarrond werkgelegenheid aangeboden. Met de activiteiten die landelijke herbestemmingen ontplooiën zijn ze vaker afhankelijk van weersomstandigheden en de omstandigheden in de omgeving. In stedelijk gebied worden ook vaker meer hoogopgeleiden naar de omgeving getrokken, dit is niet voorkomend in landelijk gebied. Door de aantrekkingskracht wordt het arbeidspotentieel in de stedelijke omgeving vergroot. Daarnaast is vooral in de stedelijk omgeving onderhoud door overheden vergroot, wat indirect meer werkgelegenheid oplevert.

Lokale economie

In het stedelijk gebied is de vastgoedwaarde na sommige herbestemmingen verhoogd en in een geval heeft het geleid tot meer inkomsten door verhuur van winkelpanden. In het landelijk gebied zijn beide effecten niet voorgekomen. Een van de respondenten gaf aan:

‘In het landelijk gebied veranderen de woningprijzen niet zo snel, ook niet door de komst van een nieuwe functie.’

In stedelijk gebied profiteren bedrijven sneller mee van de aantrekkingskracht op bezoekers. De dichtheid van bedrijven in de omgeving van de nieuwe functie kan er een oorzaak van zijn. Daarnaast komt het in het stedelijk gebied vaker voor dat de herbestemming zorgt voor creatie van een recreatieve/creatieve hotspot, waar bedrijven zich graag vestigen. Deze hotspot wordt in combinatie met andere (recreatieve) bedrijvigheid gerealiseerd. Stedelijk gebied heeft ook in sterke mate een aantrekkende werking gehad op de zakelijke markt, door na de herbestemming vaker te voorzien in vergader- en/of werkruimte. Wat wel vaker voorkomt in het landelijk gebied is de ontplooiing van nieuwe bedrijvigheid in de omgeving:

‘In dit landelijk gebied was alleen agrarische activiteit en nu ook recreatieve, waardoor ook omwonenden nieuwe recreatieve initiatieven ontplooiën.’

Marketing

Het verschil in totaalscore op marketing komt vooral door de effecten ‘reden voor koop van een huis’ en ‘instrument voor verkoop huis’. Dit komt alleen in stedelijk gebied voor. Door de dichtheid van bebouwing oefent de functie meer directe invloed uit op woningen dan in het landelijk gebied. De reden voor koop van een huis wordt in alle gevallen van stedelijke herbestemming aangegeven, terwijl bij twee stedelijke herbestemmingen wordt aangegeven dat met het monument en de nieuwe functie gebruikt wordt als ‘instrument voor de verkoop van een huis’.

Het effect op aantrekkingskracht van de omgeving is in stedelijk gebied hoger dan het landelijk gebied. In hoofdstuk drie is ook al aangegeven dat de aantrekkelijkheid van stedelijk gebied sneller daalt na leegstand dan in het landelijk gebied (Harmsen, 2008). Het kan dus ook betekenen dat het nadien ook weer sneller aan aantrekkingskracht wint. Tot slot is in stedelijk gebied een hoger effect op de herkenbaarheid van stad of gemeente merkbaar.

In het algemeen kan het zo zijn dat door de ligging in bebouwd gebied de herbestemming sneller invloed uitoefent op de omgeving. In het landelijk gebied is volgens een van de respondenten ‘de structuur veel grover opgezet, waarbij de invloed van de herbestemming niet direct overslaat op de omgeving’.

Ruimtelijke vestigingsvoorwaarden

Over het algemeen blijkt dat herbestemmingen een minimale impact hebben op de ruimtelijke vestigingsvoorwaarden. Na twee herbestemmingen in het stedelijk gebied is dit waargenomen als effect, waarbij wordt aangegeven dat ze onderdeel uitmaken van een grotere gebiedsontwikkeling. Wel heeft de herbestemming een rol gespeeld bij de realisatie ervan.

6.2.2. Ecologie

Ecologie	Stad	Land
1. Natuur en landschap	32	58
2. Energie en grondstoffen	11	12
3. Fysiek landschap	70	54
Totaal	113	124

Zoals de cijfers weergeven komen de vier herbestemmingen in zowel het stedelijk als landelijk gebied tot een bijna gelijk aantal effecten. Er zijn echter wel verschillen per voorraad. Zo blijkt dat de effecten op gebied van natuur en landschap vaker voorkomen in het landelijk gebied, terwijl in het stedelijk gebied meer impact is op het fysieke landschap.

Natuur en landschap

Vooraf in het landelijk gebied zijn effecten op de natuur, groen en het landschap waargenomen. Zo heeft een landelijke herbestemming tot twee keer toe geleid tot een toename van flora en fauna, wat niet in stedelijk gebied is voorgekomen. Daarnaast heeft het in het landelijk gebied vaker geleid tot een verbetering van de natuurlijke omgeving en wordt de natuur toegankelijker gemaakt als gevolg van de herbestemming. Zo gaven twee respondenten het volgende aan:

‘In het landelijk gebied ben je afhankelijk van de omgeving en is er veel interactie tussen het monument en de omgeving. Zo profiteer je van natuur in de omgeving en wordt er ook sneller geïnvesteerd’ en ‘in het stedelijk gebied heeft groen niet de prioriteit gekregen, maar vormt het wel een aandachtspunt voor in de toekomst.’

Het verschil tussen stedelijk en landelijk gebied komt ook omdat in landelijk gebied meer geïnvesteerd wordt in historische begroeiing. Er wordt met respect gekeken naar de geschiedenis van de natuur, waarbij ook educatie over de natuur in het landelijk gebied een rol speelt. Kortom, er kan gezegd worden dat natuur een belangrijkere rol speelt bij herbestemmingen in het landelijk gebied en dat het zorgt voor meer effecten.

Energie en grondstoffen

Op gebied van energie en grondstoffen is weinig verschil merkbaar. Deze voorraad is vaak gericht op het gebouw en niet op de omgeving. Wel is bijvoorbeeld bij het Louis Hartlooper Complex rekening gehouden met de stedelijke omgeving en heeft daarom de isolatie verbeterd.

Fysiek landschap

In stedelijk gebied heeft de herbestemming meer effect op het fysieke landschap. Zo wordt in het stedelijk gebied meer geïnvesteerd in parkeerplekken, aangezien het ook vaker een sterkere aantrekking heeft op verkeer. De herbestemming in het stedelijk gebied is ook vaker een reden om de verlichting toe te voegen in de omgeving: ‘vooral de veiligheid in de directe omgeving is van belang om mensen aan trekken’. In alle gevallen is het onderhoud van de fysieke omgeving verbeterd, waarbij in de stedelijke omgeving meer onderhoud wordt gepleegd naar aanleiding van de herbestemming. Uiteindelijk kan geconcludeerd worden dat in de stedelijke omgeving meer druk op de fysieke ruimte wordt gecreëerd, maar dat er tevens meer wordt geïnvesteerd in de fysieke omgeving.

6.2.3. Sociaal-cultureel

Sociaal-cultureel	Stad	Land
1. Sociale samenhang	31	20
2. Identiteit	21	34
3. Veiligheid	19	9
4. Woonomgeving	65	44
5. Leisurevoorzieningen	57	57
Totaal	193	161

Sociale samenhang

De sociale samenhang is vooral in het stedelijk gebied verbeterd. Het contact tussen mensen in de directe omgeving is vaker in het stedelijk gebied verbeterd, ‘het vormt een ontmoetingspunt voor omwonenden’. In het landelijk gebied wordt vaak aangegeven dat:

‘Het onderlinge contact tussen bewoners vaak zeer goed is in het landelijk gebied, terwijl de leefbaarheid ook goed is door een sterk en boeiend verenigingsleven.’

Aangezien het onderlinge contact tussen mensen en de leefbaarheid vaak als goed wordt gezien in het landelijk gebied is het moeilijker om effecten op te merken. In het stedelijk gebied is het vooral de leefbaarheid die wordt verbeterd door de toevoeging van de nieuwe functie.

Identiteit en diversiteit

In het landelijk gebied is meer effect op de identiteit van de omgeving. Door de herbestemming is de omgeving beter beleefbaar geworden en wordt de identiteit van de omgeving versterkt. Deze versterking van de identiteit en beleefbaarheid wordt ook veelvuldig gebruikt in de promotie van de omgeving. In het landelijk gebied is zowel het monument als de nieuwe functie een reden om het gebied te promoten. Daarnaast wordt door de herbestemming ook meer gebruik gemaakt van streekproducten in het landelijk gebied. Een van de respondenten, betrokken bij een stedelijke herbestemming, gaf het gebrek aan effecten weer als volgt:

‘In het stedelijk woongebied is slechts een beperkte identiteit in de omgeving aanwezig. De nieuwe functie in het monument kan wel bijdragen aan de ontwikkeling van (nieuwe) identiteit’.

In het landelijk gebied worden sneller effecten gecreëerd op gebied van identiteit van de omgeving. De dichtheid van monumenten is er waarschijnlijk lager, waardoor monumenten sneller opvallen dan in het stedelijk gebied. Daarbij zijn de functies in het landelijk gebied meer afhankelijk van de kenmerkendheden en geschiedenis van de omgeving en dragen er dus ook aan bij.

Veiligheid

Op het gebied van veiligheid zijn in het stedelijk gebied twee keer zoveel effecten merkbaar. Dit komt vooral door een verbetering van het veiligheidsgevoel na de herbestemming. In de stedelijke omgeving heeft een leegstand pand sneller invloed op verloedering van de omgeving, gevoel van onveiligheid en de aantrekking op criminaliteit (Harmsen, 2008).

‘Door de aanwezigheid van mensen is het weer leefbaarder en komen meer mensen in de omgeving, waardoor het niet meer sociaal onveilig aandoet en er meer controle op criminaliteit is’.

In het landelijk gebied is onveiligheidsgevoel veel minder aan de orde, waardoor het moeilijker is om verbetering te realiseren na een herbestemming. Op gebied van fysieke veiligheid is juist in het landelijk gebied geïnvesteerd om de veiligheid van bezoekers te garanderen. De activiteiten daar zijn meer gericht op de omgeving, waardoor in de omgeving aanpassingen zijn gedaan.

Woonomgeving

De effecten op gebied van woonomgeving zijn op de grootste schaal waarneembaar in het stedelijk gebied. Dit is niet uitsluitend positief, aangezien in het stedelijk gebied de nieuwe functie als last kan worden ervaren. Aan de andere kant zorgt het juist in alle gevallen van het stedelijk gebied tot een verbetering van de uitstraling van de omgeving. Aangezien het verval na leegstand in het stedelijk snel zichtbaar is, kan het dus ook het tegenovergestelde veroorzaken: ‘na de herbestemming van Station Klarendal veranderde de uitstraling al snel in positief’. Dit heeft ook bijgedragen aan de verbetering van het imago in de stedelijke omgeving. In het stedelijk gebied wordt ook meer naar de behoefte vanuit de woonomgeving en gemeente een functie gekozen. Hiermee wordt de woonomgeving meer versterkt dan in het landelijk gebied.

Over het algemeen is de herbestemming in het stedelijk gebied meer een versterking van de woonomgeving. Vooral de verbetering van de uitstraling komt sterker voor in het stedelijk gebied, terwijl na stedelijke herbestemmingen ook meer gekeken wordt naar de behoefte van de woonomgeving en/of gemeente.

Leisurevoorzieningen

De mate van effect op leisurevoorzieningen na herbestemming is voor zowel stedelijk als landelijk gebied even hoog, toch zijn er verschillen waargenomen.

Zo is in het stedelijk gebied vaker aan de orde dat er herhalingsbezoek is van zakelijke gasten. De stad kan een grotere aantrekkende werking hebben op de zakelijke gasten. Voor het landelijke gebied geldt daarentegen dat er vaker samenwerkingsverbanden ontstaan tussen bestaande leisurefuncties en de functie na de herbestemming. Een van de respondenten geeft aan dat:

‘de leisuresector sterker is geworden door de herbestemming, aangezien het andere leisurefuncties aanvult en natuurlijk zelf profiteert van samenwerkingsverbanden.’

Per voorraad is nu weergegeven in hoeverre de omgevingseffecten verschillen per voorraad. Het blijkt dat na herbestemmingen in het stedelijk gebied vooral economische en sociaal-culturele effecten optreden, terwijl in het landelijk gebied meer effect is op de ecologie.

6.2.4. Herbestemming in het stedelijk gebied en het landelijk gebied

Uit de analyse in voorgaande paragrafen blijkt dat er verschillen zijn in effecten in het stedelijk en landelijk gebied. In deze paragraaf wordt geanalyseerd of ook binnen het stedelijk gebied en het landelijk gebied verschillende effecten waarneembaar zijn.

Economie

Het Louis Hartlooper Complex heeft het minst effect gehad op de economische voorraad. Als verklaring hiervoor kan worden gegeven dat het aan de rand van, maar binnen, het binnenstedelijk gebied ligt. In de omgeving waren voorheen al meerder economische activiteiten in vergelijking tot de andere stedelijke herbestemmingen.

Hotel Villa Ruimzicht en Fort aan de Klop hebben beiden gezorgd voor meer effecten op de economie in de omgeving. Deze locaties liggen in woongebied. Hier waren minder economische activiteiten aanwezig, waardoor effecten op economisch gebied eerder waarneembaar kunnen zijn. Station Klarendal scoort vooral sterk op de bijdrage werkgelegenheid en arbeid en ruimtelijke vestigingsvoorwaarden.

Een van de redenen hiervan kan zijn dat de omgeving van Station Klarendal voornamelijk bestaat uit woongebied, aangevuld met winkels in en direct buiten de wijk. Daarnaast heeft de hele wijk Klarendal een impuls gehad, waarbij meerdere investeringen zijn gedaan naast de herbestemming van Station Klarendal.

Landhoeve Zwieseborg heeft economisch gezien het meest impact op de leefomgeving in het landelijk gebied. De ligging ten tussen een stad en een dorp kan hier de oorzaak van zijn. Op de tweede plek staat Het Dijkmagazijn. Ook deze locatie ligt ‘gunstig’ ten opzichte van Nijmegen en de plaats Beuningen. De locatie ten opzichte van dorpen en steden kan op economisch vlak een rol spelen. Dat de omgeving veelal agrarische functies dient kan ook van belang zijn. In de omgeving van Landhoeve Zwieseborg, Havezathe Het Everloo en Het Dijkmagazijn ligt bijvoorbeeld een combinatie van landbouw en natuur, terwijl in de omgeving van de Ruiterkolk bijna uitsluitend agrarische activiteiten worden ontplooid. De economische effecten zijn bij laatstgenoemde herbestemming lager.

Ecologie

Hotel Villa Ruimzicht en Fort aan de Klop hebben beide groenvoorzieningen in de omgeving. Dat is een mogelijke reden dat op gebied van ecologische effecten hoger wordt gescoord, vooral op gebied van natuur en landschap. Ze liggen beiden in woongebied met in de directe omgeving een park.

Ook bij het Louis Hartlooper Complex ligt een groenvoorziening in de directe omgeving, maar de herbestemming heeft op gebied van ecologie gezorgd voor de minste effecten. Een van de redenen hiervoor wordt als volgt door een van de respondenten beschreven: ‘Het Louis Hartlooper Complex kon optimaal profiteren van de investering in het landschap die daarvoor al gedaan waren’.

Ditzelfde geldt voor Station Klarendal, waar veel effect is geweest op het fysieke landschap. Veel van deze investeringen staan in relatie tot Station Klarendal, maar vormen ook onderdeel van een grotere herontwikkeling van de wijk Klarendal. Een van de respondenten geeft dan ook het volgende aan: ‘De herbestemming van Station Klarendal is onderdeel van de grotere herontwikkeling van de wijk, maar zonder dit herbestemmingproject zouden de investering lang niet zo groot zijn’.

Tussen de landelijke herbestemmingen zijn ook verschillen waarneembaar. Zo scoort vooral Landhoeve Zwieseborg hoger dan de andere herbestemmingen. De locatie was overwegend agrarisch en nu meer natuurlijk, waardoor de omgeving hoog scoort op ecologische effecten. Ook bij Het Dijkmagazijn is gaandeweg veel landbouwgrond herontwikkeld tot natuurgebied. Bij Havezathe Het Everloo was al natuurgebied in de omgeving aanwezig, terwijl de omgeving van de Ruiterkolk nog overwegend agrarisch is.

Sociaal-cultureel

Fort aan de Klop en Station Klarendal scoren beiden het hoogst op sociaal-culturele effecten. Een van de redenen kan zijn dat beide omgevingen vooral woongebied zijn en dat de wijken volgens de respondenten bekend stonden als 'Krachtwijken'. Door de herbestemming is vooral effect bereikt op de sociale samenhang in het gebied en heeft het effect op de woonomgeving. Ook Hotel Villa Ruimzicht ligt in een stedelijk woongebied, maar daar zijn laatstgenoemde effecten minder. Wel heeft de toevoeging veel effect op de leisurevoorzieningen in vergelijking tot de andere herbestemmingen in stedelijk gebied. In de directe omgeving waren voorheen geen leisurevoorzieningen aanwezig. In binnenstedelijk gebied is het moeilijker om sociaal-culturele effecten te realiseren. De effecten worden op sociaal-cultureel gebied minder snel opgemerkt, omdat er een sterke combinatie is van wonen, werken en horeca en 'dat in zoverre na de herbestemming niet veel is veranderd in samenstelling'. Het is een versterking van de functie horeca, terwijl voor de woongebieden het een toevoeging is aan het huidige aanbod.

Voor de herbestemmingen in het landelijk gebied is een tweedeling te zien in score. Zo hebben Het Dijkmagazijn en Landhoeve Zwieseborg meer invloed op de sociaal-culturele onderdelen van de leefomgeving. De ligging ten opzichte van bebouwing is hier relatief dichterbij dan de twee andere herbestemmingen in het landelijk gebied. Dit uit zich vooral in het verschil in effect op de sociale samenhang en de woonomgeving, wat vooral is waargenomen bij de twee genoemde herbestemmingen.

In het stedelijk woongebied zijn de meeste impulsen opgetreden op alle kapitalen. Er is echter wel een verschil in mate van effect. De minste effecten zijn waarneembaar in de binnenstedelijke herbestemming op zowel economisch, ecologisch als sociaal-cultureel gebied. Het kan dus betekenen dat in woongebieden de effecten makkelijker waarneembaar zijn en daarnaast dat het moeilijker is om in een binnenstedelijke situatie impulsen te geven door middel van een herbestemming. Het gebied is vaak al verder doorontwikkeld.

In het landelijk gebied geldt dat twee herbestemmingen het meest effect hebben gehad op economisch gebied, deze monumenten liggen namelijk gunstig ten opzichte van dorpen en/of steden. Op het gebied van ecologie realiseren vooral Het Dijkmagazijn en Landhoeve Zwieseborg effecten. De locatie is niet direct bepalend, maar wel het feit dat sinds de herbestemming landbouwgrond is teruggegeven aan de natuur. Sociaal-culturele effecten komen net als economische effecten in het landelijk gebied het meest voor bij de monumenten die een relatief dicht bij dorpen en/of steden liggen. De ligging in het landelijk gebied ten opzichte van dorpen en steden speelt dus een rol.

6.3. Nieuwe functie

In deze paragraaf wordt de diversiteit aan nieuwe functies en de score op effecten geanalyseerd. Eggink (2009) geeft aan dat er veel verschillende leisurevoorzieningen zijn, maar dat de mate van impact op de omgeving verschilt per leisurevoorziening. Er wordt in dit onderzoek verondersteld dat het type functie van invloed is op de gerealiseerde effecten in de omgeving. Per leisurefunctie is er verschil in aantrekkingskracht op (type) bezoekers en interactie met de omgeving (Godfrey & Clarke, 2007). Zo heeft een verblijfsrecreatieve functie minder verloop van mensen dan dagrecreatieve functies. Ook binnen dagrecreatieve functies zit weer verschil. Als de activiteiten uitsluitend binnen zijn dan zal het effect op het landschap minder groot zijn, in vergelijking met een functie die vooral buiten wordt uitgevoerd.

In deze paragraaf wordt per functie beschreven wat de meest voorkomende en opvallende effecten zijn. Dit wordt gedaan vanuit het perspectief van de functie die het gekregen heeft. Allereerst wordt in een tabel weergegeven welke functie(s) het monument heeft gekregen. Vervolgens wordt geanalyseerd of de functie die een monument bezit invloed heeft op de effecten op de omgeving.

De tabel op deze pagina is een overzicht van de belangrijkste functies die de monumenten nu bezitten. In veel gevallen is er gekozen voor een combinatie van functies, waar bij zes monumenten een horecafaciliteit inzit. Dit is een café en/of restaurant. Het Louis Hartlooper Complex onderscheidt zich door als enige een functie te vervullen als filmhuis. Onder 'dagrecreatie' buiten vallen functies die veel activiteiten organiseren die zich buiten de gebouwen afspelen. Verblijf betekent dat de nieuwe functie overnachtingsmogelijkheden bezit. Bij drie herbestemmingen spelen zakelijke faciliteiten een belangrijke rol. Bij Hotel Villa Ruimzicht is een apart congreszaal gebouwd en Fort aan de Klop verhuurt de barakken als vergaderzalen aan bedrijven. De zakelijke faciliteit bij Station Klarendal is het atelier dat een rol speelt voor bedrijven in de omgeving. Dit atelier is van groot belang voor de modebedrijvigheid in de omgeving. De nevenactiviteiten bestaan uit activiteiten die naast recreatie erg bepalend zijn voor de nieuwe functie. Bij Het Dijkmagazijn wordt vanuit het monument educatieve activiteiten ondernomen en wordt de natuur onderhouden door de uitbaters van het monument. Tot slot is Landhoeve Zwieseborg een combinatie van recreatie en zorg.

Locatie	Nieuwe leisurefunctie					
	Horeca	Filmhuis	Dagrecreatie buiten	Verblijf	Zakelijke faciliteit	Neven- activiteit
Fort aan de Klop	X		X	X	X	
Louis Hartlooper Complex	X	X				
Station Klarendal	X				X	
Hotel Villa Ruimzicht	X			X	X	
Landhoeve Zwieseborg	X		X	X		X
Havezathe Het Everloo	X		X			
De Ruiterkolk				X		
Het Dijkmagazijn			X			X

6.3.1. Economie

Station Klarendal heeft het hoogste economische effect bereikt. Met de functie die het vervult trekt het volgens de respondenten veel publiek aan; het horecaconcept is vernieuwend en daardoor aantrekkelijk voor een breed publiek. De zakelijke faciliteit die specifiek gericht is op bedrijvigheid in de omgeving versterkt met name de werkgelegenheid en lokale economie. Naast Station Klarendal bezitten ook Hotel Villa Ruimzicht en Fort aan de Klop een zakelijke functie. Dit is een mogelijke verklaring voor de hoge scores die deze herbestemming hebben voor economische effecten. De aanwezigheid van een zakelijke faciliteit kan invloed uitoefenen op de economische effecten.

Daarnaast hebben over het algemeen de monumenten die nu een horecafunctie bezitten de hoogste scores op gebied van economie. Dit uit zich vooral in de effecten op de lokale economie, waar de functies zonder horeca het minst effect op blijken te hebben. De twee functies zonder horeca, scoren met de laatste en twee na laatste plaats op gebied van effecten het minst op de totale economische effecten.

Met betrekking tot het verblijf valt op dat de functie met uitsluitend een verblijfsrecreatieve functie het minst effect heeft veroorzaakt op de economie in de omgeving. Dit geldt voor alle voorraden behorende tot economie. Waar wel rekening mee moet worden gehouden is dat de functie kleinschaliger is dan de overige functies. Echter is er wel een bewuste keuze gemaakt om uitsluitend verblijf aan te bieden in de twee gebouwen.

6.3.2. Ecologie

De ecologie kan net als economie gestimuleerd worden door de functiekeuze. Zo scoort de functie waarbij natuur een grote rol speelt, Het Dijkmagazijn, hoog op natuur en landschap. Gemiddeld genomen zijn meer impulsen op de ecologie bij functies die gericht zijn op activiteiten in de omgeving. Aangezien deze functies afhankelijk zijn van de omgeving zijn er ook aanpassingen gedaan om de omgeving voor te bereiden om het te gebruiken.

Economie	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Werkgelegenheid en arbeid	8	9	16	11	8	6	2	9
Lokale economie	12	13	14	9	8	6	2	4
Marketing	16	7	21	14	13	9	7	10
Ruimtelijke vestigingsvoorwaarden	0	0	7	1	0	0	0	0
Totaal	36	29	58	35	29	21	11	23

Ecologie	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Natuur en landschap	16	1	2	13	18	13	10	17
Grondstoffen en energie	2	2	2	5	2	0	6	4
Fysiek landschap	23	10	22	15	23	13	8	10
Totaal	41	13	26	33	43	26	24	31

6.3.3. Sociaal-cultureel

Op sociaal-cultureel gebied is het niet direct waargenomen dat er door een bepaalde functie meer of minder is bijgedragen aan effecten. Voor het landelijk gebied geldt dat de twee functies die nevenactiviteiten naast leisure ontplooiën een sterkere invloed hebben op het sociaal-culturele kapitaal. Met deze nevenactiviteiten zijn de functies meer gericht op de sociaal-culturele ontwikkeling van een omgeving. De functie die uitsluitend bestaat uit een verblijfsrecreatieve functie heeft de minste effecten teweeg gebracht. Andere verblijfsrecreatieve functies zorgen wel voor meer effecten, maar daar is het verblijfsrecreatieve onderdeel van het totale aanbod aan functies.

Over het algemeen kan gesproken worden dat de functie bepalend kan zijn voor de mate van effect op de leefomgeving. Een zakelijke faciliteit zorgt voor een sterkere impuls op het gebied van economie. Daarnaast heeft de nevenactiviteit gericht op natuur en de functie buitenrecreatie een positieve impuls op de ecologie. Voor sociaal-cultureel kapitaal is in het landelijk gebied de nevenactiviteit een functie die de mate van effect positief beïnvloed. Of dit in stedelijk gebied ook het geval zou zijn is niet duidelijk. Op gebied van verblijf is de herbestemming met uitsluitend een verblijfsfunctie de case met de minste effecten op het economische en sociaal-culturele kapitaal.

6.4. Beginsituatie en periode in ontwikkeling

Alle herbestemmingen zijn uniek in hun soort en vinden plaats in een specifieke context. Hierbij speelt de beginsituatie van de locatie en het monument een rol. De tijd dat de nieuwe functie al in gebruik is genomen door de nieuwe functie speelt een rol op effecten, aangezien tijd nodig is om tot ontwikkelingen te komen (Godfrey & Clarke, 2007). In principe zou een monument dat al langer een nieuwe functie bezit tot meer effecten moeten komen, andere factoren buiten beschouwing latend. Ook de beginsituatie is van belang, aangezien de lokale beginsituatie op economisch, ecologisch en sociaal-cultureel verschillend is. In een omgeving dat al sterk ontwikkeld is zal het moeilijker zijn om door middel van een herbestemming veel merkbare effecten te genereren. In een omgeving waar de ontwikkeling slecht is zal een herbestemming sneller opvallen en voor effecten zorgen.

Allereerst wordt een indicatie gegeven van de beginsituatie in de omgeving van het monument (tabel 11) om dit af te zetten tegen de behaalde effecten. Daarnaast wordt geanalyseerd of het aantal jaren dat een monument al herbestemd is een rol speelt in de mate van effecten die optreden.

Sociaal-cultureel	Fort aan de Klop	Louis Hartlooper Complex	Station Klarendal	Hotel Villa Ruimzicht	Landhoeve Zwieseborg	Havezathe Het Everloo	Ruiterkolk	Het Dijkmagazijn
Sociale samenhang	11	4	12	4	10	2	0	8
Identiteit en diversiteit	8	1	5	7	12	8	6	8
Veiligheid	7	0	5	7	4	1	4	0
Woonomgeving	21	14	18	12	13	7	7	17
Leisurevoorzieningen	17	10	11	19	20	12	9	16
Totaal	64	29	51	49	59	30	27	49

	Economisch	Ecologisch	Sociaal-cultureel
Fort aan de Klop	Slecht	Slecht/gemiddeld	Slecht
Louis Hartlooper Complex	Gemiddeld	Goed	Gemiddeld/goed
Station Klarendal	Slecht	Slecht	Slecht
Hotel Villa Ruimzicht	Gemiddeld	Slecht/gemiddeld	Gemiddeld
Landhoeve Zwieseborg	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld
Havezathe Het Everloo	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld
De Ruiterkolk	Slecht/gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld
Het Dijkmagazijn	Slecht/gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld

Tabel 11: Beginsituatie van de omgeving voor de herbestemming

Voor Fort aan de Klop en Station Klarendal geldt dat de omgeving er in zowel economisch, ecologisch en sociaal-cultureel opzicht slecht aan toe was. Dit werd volgens de respondenten ook weergegeven door het feit dat het 'probleemwijken waren' en 'wijken zijn die veel aandacht nodig hebben'. Fort aan de Klop is nu vier jaar in gebruik en heeft in het algemeen voor de meeste effecten gezorgd op de leefomgeving. Voor Station Klarendal geldt dat het na Fort aan de Klop heeft gezorgd voor de meeste effecten op de leefomgeving. Dat voor beide herbestemmingen de beginsituatie het slechtst was kan betekenen dat bij slechte beginsituaties de effecten het snelst op worden gemerkt.

Voor het Louis Hartlooper Complex geldt juist het tegenovergestelde: de beginsituatie op ecologisch gebied was goed, sociaal-cultureel gebied gemiddeld tot goed en economisch gezien gemiddeld. Dit is de beste beginsituatie van een leefomgeving. De binnenstad was al goed ontwikkeld, waardoor volgens een van de respondent 'optimaal is geprofiteerd van de randvoorwaarden die al waren gecreëerd'. Het kan dus zijn dat door de sterke beginsituatie het moeilijker is effecten op grotere schaal te realiseren. Het Louis Hartlooper Complex is al wel langer in gebruik dan de eerstgenoemde herbestemmingen. Dit kan betekenen dat de periode dat een monument een nieuwe functie bezit niet zorgt voor meer impulsen.

Voor de overige vijf herbestemmingen waren de beginsituaties niet aantoonbaar slecht of goed te noemen. Wel zijn onderling verschillen in effecten waarneembaar. Voor zowel de Ruiterkolk als Havezathe Het Everloo heeft de herbestemming geleid tot minder effecten dan Het Dijkmagazijn, Landhoeve Zwieseborg en Hotel Villa Ruimzicht. Tussen de verschillen is ook geen specifieke aanwijzing dat tijd een factor speelt in een sterke of minder sterke ontwikkeling van de leefomgeving.

Ondanks dat Het Louis Hartlooper Complex al zeven jaar in gebruik is in de nieuwe functie, heeft het niet geleid tot meer effecten dan andere herbestemmingen die pas korter in gebruik zijn. In een kortere tijd zijn bij Fort aan de Klop, Station Klarendal en Landhoeve Zwieseborg meer effecten waargenomen dan bij Het Dijkmagazijn, Havezathe Het Everloo en, zoals aangegeven, Het Louis Hartlooper Complex die alle drie al langer in gebruik zijn.

De tijd dat een herbestemming in ontwikkeling hoeft dus niet te betekenen dat er meer effecten optreden. Voor de effecten die optreden in relatie tot de beginsituatie kan het zijn dat hoe slechter de beginsituatie is, hoe meer effecten optreden na een herbestemming. Dit blijkt uit de hoogte van effecten na de herbestemming van Station Klarendal en Fort aan de Klop, aangezien de beginsituaties hier slecht waren.

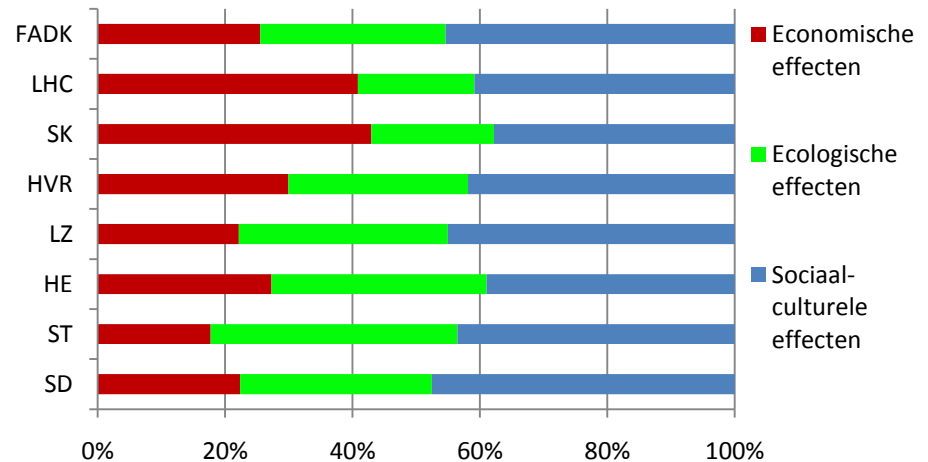
7. Duurzame ontwikkeling, conclusies en aanbevelingen

Dit afstudeeronderzoek is begonnen met de gedachte dat herbestemmingen van monumenten een impuls zijn voor de leefomgeving; 'ze voegen waarde toe aan de ontwikkeling van een omgeving'. Zowel omdat een karakteristiek gebouw wordt behouden, maar ook omdat het een eigentijdse functie krijgt. In dit onderzoek is deze eigentijdse functie een leisurefunctie, vanuit mijn eigen interesse gekozen, maar ook omdat leisure een aantrekkende werking heeft op mensen. De aantrekkende werking zorgt voor verandering op bestaande structuren in een omgeving. Het is geen doel om nieuwe theorie te ontwikkelen, maar om een indicatie te geven welke effecten optreden in de leefomgeving en welke factoren de mate van effect beïnvloeden. Het onderzoek heeft dan ook een exploratief karakter. Er zijn experts kwalitatief geïnterviewd om inzichtelijk te krijgen welke effecten zijn opgetreden na herbestemming. Deze personen zijn goed geïnformeerd in een omgeving en hebben de beschikking over de meest actuele kennis. Vervolgens zijn vier factoren (ambitie, locatie, functie en tijd) gekozen op basis van literatuur, de keuze van de casestudies en gesprekken met experts om te analyseren of deze van invloed zijn op de effecten die optreden. Om conclusies te kunnen trekken is de volgende hoofdvraag opgesteld, die in dit hoofdstuk wordt beantwoord:

'Wat zijn effecten op de leefomgeving na herbestemming van monumenten naar leisurefuncties en waardoor worden deze beïnvloed?'

Er is voorheen vooral onderzoek gedaan naar verbetering van proces herbestemming, 'het wiel werd steeds opnieuw uitgevonden', zonder de waarde in kaart te brengen. In de specifieke context van herbestemming van een monument naar een leisurefunctie is dit nog niet gedaan. Aangezien de leefomgeving vanuit duurzaamheidsperspectief is onderzocht, in de vorm van een aangepaste Duurzaamheidbalans, zal eerst de huidige duurzame ontwikkeling beschreven worden en een indicatie gegeven van het toekomstperspectief. Vervolgens wordt ingegaan op de algehele conclusies die uit de analyse naar voren zijn gekomen en wordt afgesloten met aanbevelingen. Een afwegingskader om effecten te stimuleren behoort tot de aanbevelingen, waarvan een eerste opzet is gemaakt.

Omgevingseffecten per case



Figuur 8: Duurzame ontwikkeling per herbestemming

7.1. Duurzame ontwikkeling van de leefomgeving

In dit onderzoek zijn de effecten onderzocht vanuit het perspectief van duurzaamheid en als weergave van de leefomgeving. Duurzaamheid kan een vormgeving zijn van de leefomgeving, maar het begrip betekent ook dat de effecten gunstig moeten zijn op zowel economisch, ecologisch als sociaal-cultureel gebied. Het is bij duurzaamheid van belang dat de drie kapitalen met elkaar 'in balans' zijn en dat ontwikkeling niet alleen gunstig is in het heden, maar ook in de toekomst. In deze paragraaf wordt de duurzame ontwikkeling beschreven aan de hand van figuur 8. Daarnaast wordt naar aanleiding van de interviews een inschatting gemaakt of de functie op termijn economisch, ecologisch en sociaal-cultureel duurzaam is. Met deze conclusies wordt niet aangetoond of de Duurzaamheidbalans werkt en de ontwikkeling in de toekomst duurzaam zal blijven, maar vormt slechts een indicatie van de relatieve verdeling van omgevingseffecten en de verwachte duurzame ontwikkeling van de leefomgeving.

7.1.1. Fort aan de Klop (FADK)

Fort aan de Klop heeft het meest bijgedragen aan de sociaal-culturele duurzame ontwikkeling van de omgeving, vooral door de versterking van de woonomgeving en leisurevoorzieningen. De herbestemming van het monument en zijn nieuwe functie hebben relatief ongeveer evenveel bijgedragen aan de economie in de omgeving als de ecologie.

Na de herbestemming functioneert de functie volgens de respondenten goed en zijn er meerdere plannen om de omgeving te ontwikkelen. Zo worden de Nieuwe Hollandse Waterlinie en Stelling van Utrecht ontwikkeld waar Fort aan de Klop onderdeel van is:

‘We hebben nu weer een kraal ontwikkeld en die moet samen met andere forten een ketting vormen die de Stelling van Utrecht heet’.

Zodoende kan er voor gezorgd worden dat er nog meer verbeteringen komen op het vlak van ecologie. Er zijn ook plannen om het gebied verder te ontwikkelen als leisurecentrum, in combinatie met de Vechtse banen, echter is dit nog niet concreet. Wanneer dit gerealiseerd gaat worden dan zal de omgeving waarschijnlijk meer effecten op economisch gebied krijgen. Of dit ten goede zal komen voor de sociaal-culturele ontwikkeling is nog maar de vraag, de aantrekkingskracht kan bijvoorbeeld zorgen voor teveel invloed van bezoekers.

7.1.2. Louis Hartlooper Complex (LHC)

De beoordeling van effecten door Het Louis Hartlooper Complex scoort relatief hoog op economische en sociaal-culturele effecten. De functie is een versterking voor de lokale economie, mede omdat het volgens de respondenten ‘een zelfstandige trekker is van bezoekers’. Op sociaal-cultureel gebied is vooral door de bijdrage aan de verbetering van de woonomgeving en leisurevoorzieningen relatief hoog gescoord. De ecologie is relatief weinig beïnvloed. Het gebied was qua (fysiek) landschap al ontwikkeld.

In de toekomst staan ontwikkelingen gepland voor de omgeving en er zijn al meerdere ontwikkelingen gaande. Er wordt nu meer samengewerkt met het Centraal Museum, is er ontwikkeling van meer horeca, komt er een stationslocatie en een ART-campus in de omgeving. De omgeving wordt hierdoor volop doorontwikkeld. Voor de herbestemming was het gebied al sterk ontwikkeld, waardoor de effecten niet als heel sterk zijn beoordeeld. Toch heeft de nieuwe functie een sterke aantrekkingskracht en speelt ‘het een belangrijke rol bij de doorontwikkeling van het gebied’. Zo zal de omgeving vooral economisch verder versterkt worden, aangezien er meer bedrijvigheid komt en meer bezoekers door verbeterde bereikbaarheid. De geplande ontwikkelingen zorgen automatisch voor investeringen op ecologisch gebied.

7.1.3. Station Klarendal (SK)

Station Klarendal is nu enkele jaren in gebruik, maar er is al veel gerealiseerd gezien de effecten. Vooral op economisch en sociaal-cultureel gebied hebben relatief veel ontwikkelingen plaatsgevonden. Dit is vooral te danken aan de versterking van de werkgelegenheid, de lokale economie, marketing en de verbetering van de woonomgeving. Op ecologisch gebied blijft de duurzame ontwikkeling relatief achter. Er is namelijk vooral geïnvesteerd in de ambities om het gebied economisch en sociaal te versterken, waardoor de duurzame ontwikkeling (nog) niet in balans is. De respondenten gaven wel aan dat sturing door de overheid nodig is om de effecten te handhaven en verder te versterken.

Door deze betrokkenheid en sturing in de omgeving en het aantal ontwikkelingen dat plaats gaat vinden zal de leefomgeving duurzaam versterkt worden. ‘Zo komt er een hotel met een horecafunctie tegenover Station Klarendal’. Ook breiden de investeringen in het fysieke landschap zich steeds verder uit naar omliggende delen in de wijk, zowel door de gemeente als door particuliere ontwikkelaars. Door de verdere fysieke ontwikkelingen in de wijk zal de ecologie in de wijk verder versterkt worden. De functie heeft een sterke (zakelijke) binding met de ondernemers in de wijk waardoor de economie verder kan groeien. Zeker als door de toevoeging van het hotel nog meer aantrekkingskracht wordt uitgeoefend op bezoekers.

7.1.4. Hotel Villa Ruimzicht (HVR)

Het sociaal-culturele onderdeel is in de omgeving van Hotel Villa Ruimzicht relatief het meest versterkt. De economie en ecologie zijn relatief gezien ongeveer gelijk versterkt. Op sociaal-cultureel gebied is vooral de woonomgeving versterkt en door de diversiteit aan functies is het component leisurevoorzieningen verbeterd. De zakelijke component heeft vooral bijgedragen aan de versterking van de economie.

De functie in het monument functioneert goed en er is nog infrastructuur in ontwikkeling. In de toekomst zijn er plannen om de omgeving rondom Hotel Villa Ruimzicht verder te betrekken bij de binnenstad. Hierdoor kan Hotel Villa Ruimzicht de effecten op de omgeving verder versterken, vooral op economisch gebied.

7.1.5. Landhoeve Zwieseborg (LZ)

Landhoeve Zwieseborg heeft relatief veel effect gerealiseerd op sociaal-cultureel gebied. Het resultaat voor dit kapitaal wordt gevolgd door ecologische en economische effecten. Met de functie van zorg en recreatie scoort de functie vooral goed op sociaal-culturele duurzaamheid in de omgeving. Door de mogelijkheden om werkplekken en recreatie te bieden voor mensen met en zonder een beperking, versterken ze de sociaal-culturele leefomgeving. Ook op gebied van ecologie heeft de herbestemming een relatief grote bijdrage geleverd. De landhoeve was 'in bezit van een agrariër, waarna bijbehorende landbouwgrond is teruggegeven aan de natuur'. Zo is de Loozensche Linie tot ontwikkeling gekomen.

De Loozensche Linie wordt in de toekomst nog verder doorontwikkeld, waardoor de omgeving zowel op economisch als ecologisch gebied versterkt kan worden. De functie zelf functioneert goed, maar er is nog steeds een stijgende lijn. De verwachte aantrekkingskracht door de ontwikkeling van de Loozensche Linie zal de economie versterken. Door de versterking van de economie en ecologie kan de duurzame ontwikkeling meer in balans worden gebracht.

7.1.6. Havezathe Het Everloo (HE)

Na herbestemming van Havezathe Het Everloo is relatief bijna evenveel aan ecologische als sociaal-culturele effecten gerealiseerd. Op economisch gebied is het minst een bijdrage geleverd. Ook bij deze herbestemming geldt dat er geen evenwichtige balans in duurzaamheid is, maar toch dat de onderlinge verschillen relatief minder groot zijn. De bijdrage aan ecologie komt vooral de verandering die hebben plaatsgevonden in natuur en fysiek landschap. Op sociaal-cultureel gebied is vooral de versterking van leisurevoorzieningen van invloed geweest.

De functie is zelf goed functionerend en trekt veel bezoekers naar de omgeving. Er wordt (steeds meer) samengewerkt met Natuurmonumenten om combinaties te maken tussen de leisurefunctie en natuur. Hierdoor kan in de toekomst een verdere bijdrage worden geleverd aan een duurzame ecologische ontwikkeling en tevens economisch een bijdrage worden geleverd door de aantrekkingskracht te versterken.

7.1.7. De Ruiterkolk (ST)

Deze herbestemming heeft in mate van effect voor de minste impulsen gezorgd op de omgeving. Naar verhouding is met name het sociaal-culturele onderdeel versterkt, gevolgd door de ecologische effecten. Dit is gerealiseerd doordat is bijgedragen aan diversiteit in leisurevoorzieningen, terwijl tijdens de herbestemming geïnvesteerd is natuur en landschap in de directe omgeving. Op gebied van economie is relatief het minst gerealiseerd.

De functie kan in de toekomst goed renderen, maar door de kleinschaligheid en het uitsluitend verblijfsrecreatieve karakter is het moeilijk voor meer effecten in de omgeving te zorgen. Daarnaast is er geprobeerd om in de omgeving water 'recreatief te ontwikkelen'. Dit is niet gelukt en verdere ontwikkelingen in de omgeving zijn niet bekend. Een verdere bijdrage van de herbestemming aan de ontwikkeling van een duurzame leefomgeving zal moeilijk gaan.

7.1.8. Het Dijkmagazijn (SD)

Bij Het Dijkmagazijn draagt de functie vooral bij aan een duurzame ontwikkeling op sociaal-cultureel gebied. Met educatie als speerpunt draagt het bij aan de kennis en ontwikkeling van met name basisscholen, maar ook particulieren. Na de sociaal-culturele effecten heeft deze herbestemming relatief gezien het meest bijgedragen aan de ecologische ontwikkeling. Sinds de herbestemming is landbouwgrond teruggegeven aan de natuur en wordt het gebied onderhouden door de uitbaters. De economische effecten zijn relatief minder dan de sociaal-culturele en ecologische effecten. Een reden hiervoor is eventueel het maatschappelijke karakter van de functies.

In de toekomst vinden in de omgeving diverse ontwikkelingen plaats, waarbij woningbouw en de recreatieve ontsluiting van de omgeving van belang zijn. Hier kan Het Dijkmagazijn van profiteren, maar het kan voor het monument minder goed uitpakken. Door de ontwikkelingen in de omgeving kan het zijn dat het monument te klein is om de ambities van de uitbaters vorm te geven. Het kan dus zijn dat de functie in het monument er in de toekomst anders uit zal zien. De functies zijn namelijk meer afhankelijk van de omgeving dan van het monument zelf.

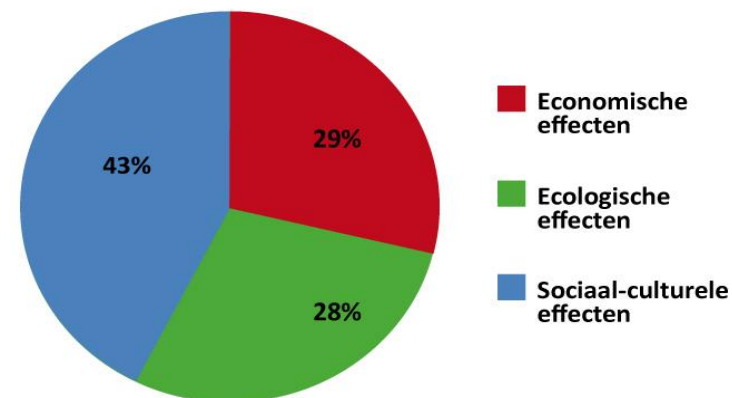
Op gebied van omgevingseffecten blijkt dat voor alle cases geldt dat de sociaal-culturele effecten het meest voorkomend zijn. De economische effecten en ecologische effecten komen gemiddeld relatief evenveel voor, waarbij vooral de economische effecten in het stedelijk gebied voorkomen en ecologische effecten in het landelijk gebied. Grote verschillen tussen de omgevingseffecten zijn niet te herkennen, maar wel dat bij geen enkele case een balans is in duurzame ontwikkeling.

De herbestemmingen waar relatief het meest effect is opgetreden op economisch gebied, Station Klarendal en Louis Hartlooper Complex, daar vinden ook de meeste toekomstige ontwikkelingen plaats. De toekomstwaarde is in deze omgeving naar alle waarschijnlijkheid verzekerd, aangezien de functies kunnen profiteren van de andere ontwikkelingen.

7.2. Conclusies

Gebaseerd op de analyse van de verschillende factoren en de resultaten kan vastgesteld worden dat de effecten en de mate waarin deze optreden uiteenlopend zijn. In hoofdstuk zes zijn vier subvragen opgesteld naar aanleiding van de gekozen factoren. Deze zullen in de conclusie worden beantwoord. Allereerst wordt weergegeven wat de omgevingseffecten zijn die in naar voren zijn gekomen.

Relatieve effecten per kapitaal



Figuur 9: De economische, ecologische en sociaal-culturele effecten

De effecten die optreden in de omgeving komen het meest voor op het sociaal-culturele onderdeel, gemiddeld 43% (figuur 9). In elke omgeving na herbestemming van een monument is dat het geval. Ecologische effecten treden het minst op in de omgeving, 28% van de effecten zijn ecologisch. Met 29% van de totale effecten komen economische effecten als tweede het meest voor. Dit kan betekenen dat de duurzame ontwikkeling na herbestemming niet in balans is.

De economische effecten worden het meest gestimuleerd door een verbetering van de marketing van een omgeving. De nieuwe functie en de investeringen in het monument dragen hier aan bij. Het minste effect heeft een herbestemming op ruimtelijke vestigingsvoorwaarden. Dit komt alleen in stedelijk gebied voor, op plekken waar ook andere ontwikkelingen gaande zijn. Herbestemming is daarnaast een bijna even grote versterking van de lokale economie als op gebied van werkgelegenheid en arbeid.

Op het gebied van ecologie wordt het meest geïnvesteerd in het fysieke en gebouwde landschap. Op dit gebied treden relatief de meeste effecten op, gevolgd door de effecten op natuur en landschap. Het minst effect wordt gerealiseerd op gebied van grondstoffen en energie. Dit blijkt moeilijk te realiseren door regelgeving uit de monumentenwet, maar de intentie is aanwezig om in op dit gebied waar mogelijk meer te realiseren.

Tot slot kan geconcludeerd worden dat sociaal-culturele ontwikkeling vooral beïnvloed wordt door effecten op gebied van woonomgeving en leisurevoorzieningen. Deze worden in die mate versterkt dat ze beiden bijna twee keer zoveel effecten realiseren dan op gebied van sociale samenhang en identiteit en diversiteit. De veiligheid is het minst beïnvloedbaar door herbestemming van een monument naar een leisurefunctie.

De resultaten zijn in de analysefase geanalyseerd op basis van vier factoren, waarvan is nagegaan wat de invloed van een factor is geweest op de uiteindelijke effecten. De conclusie hiervan is dat alle factoren invloed uitoefenen, maar dat dit verschilt per factor. Net als de resultaten in effecten vormt dit een onderdeel van de hoofdvraag.

Wat voor invloed heeft het ambitieniveau van de betrokken actoren bij de herbestemming op de uiteindelijke effecten?

Over het algemeen stond in de ambities het behoud van het monument en de functie financieel winstgevend maken voorop. Dit is in alle gevallen ook gerealiseerd, aangezien de monumenten nog in gebruik zijn door middel van de nieuwe functie.

De hoogte van het ambitieniveau en de betrokkenheid en sturing van overheden kan een belangrijke rol spelen in de mate van het effect op de leefomgeving. Bij herbestemmingen waar veel sturing en betrokkenheid is van overheden zijn de effecten ook sterker aanwezig. Bij een herbestemming waar hoge ambities zijn gesteld aan de ontwikkeling van de leefomgeving heeft uiteindelijk geresulteerd in een hoge mate van effecten.

Wat voor invloed heeft de locatie op de uiteindelijke effecten?

De locatie speelt een rol in de mogelijkheid om omgevingseffecten te creëren, waarbij vooral is gekeken naar verschillen tussen stedelijk en landelijk gebied. In het stedelijk gebied worden over het algemeen meer effecten gerealiseerd, met name op economisch en sociaal-cultureel gebied. In het landelijk gebied zijn over het algemeen meer effecten op ecologisch onderdeel van de leefomgeving, waarbij vooral meer effect op natuur en het landschap wordt gerealiseerd.

In binnenstedelijk gebied is het moeilijker effecten te realiseren door de vele andere invloeden. Er vinden naast de herbestemming veel ontwikkelingen plaats en het gebied is economisch al sterk ontwikkeld. Een herbestemming in stedelijk woongebied levert meer effecten op, in economisch, ecologisch en sociaal-cultureel opzicht. In het landelijk gebied is de ligging ten opzichte van dorpen en steden van belang. De herbestemmingen met minder bebouwing in de omgeving creëren ook minder effecten.

Wat voor invloed heeft de gekozen leisurefunctie op de uiteindelijke effecten?

De functie heeft ook invloed op de uiteindelijke effecten. De functie met uitsluitend verblijfsrecreatie zorgt voor de minste effecten. Door de functie zijn er uitsluitend verblijfs gasten en is de aantrekkingskracht op bezoekers minder dan bij andere herbestemmingen die dagrecreatieve functies hebben. Om economische effecten te creëren blijkt dat een zakelijke functie het meest invloed uitoefent. Ook de functies waar horeca onderdeel van is creëren meer economische effecten dan functies zonder horeca. In het landelijk gebied hebben de twee herbestemmingen die naast recreatie een nevenfunctie hebben het meest effect op de leefomgeving. In een geval is dat educatie en natuur, terwijl bij de ander zorg een rol speelt. Deze combinatie is in het landelijk gebied sterker dan uitsluitend recreatieve functies. De ecologische effecten kunnen het best gestimuleerd worden door te kiezen voor recreatieve buitenactiviteiten. Bij monumenten die deze functie bezit komt dit relatief sterker voor dan bij monumenten zonder buitenactiviteiten.

Wat voor invloed heeft de beginsituatie van de omgeving en het aantal jaren dat de nieuwe functie in gebruik is op de uiteindelijke effecten?

Bij een beginsituatie waar het slecht gaat worden de effecten hoger ingeschat door de respondenten. Bij beginsituaties waar de omstandigheden beter zijn blijkt het moeilijker om merkbare effecten te realiseren. Er verandert wel wat in de omgeving, maar in mindere mate. Tijd is in een factor die niet bepalend is voor het de hoogte van effecten. Voor herbestemmingen die korter in gebruik zijn dan andere kan toch gelden dat zij meer invloed uitoefenen op de leefomgeving.

Geconcludeerd kan worden dat de factoren ieder in een bepaalde mate invloed uitoefent op de effecten die worden gerealiseerd. Effecten komen overal voor, maar zijn sterk afhankelijk van de lokale context. Ook is duurzame ontwikkeling per kapitaal na een herbestemming niet evenredig verdeelt. Ondanks dat er veel overlap en interactie is tussen voorraden kan het zijn dat er geen balans is in duurzame ontwikkeling. Vooral de sociaal-culturele effecten zijn relatief het sterkst aanwezig. De economische en ecologische effecten zijn nagenoeg gelijkwaardig. Er is echter wel een verschil tussen effecten in het stedelijk en landelijk gebied. In het stedelijk gebied zijn de economische effecten sterker aanwezig, terwijl in het landelijk gebied meer ecologische effecten worden gerealiseerd. Op het gebied van duurzame ontwikkeling spelen de tot nu toe gerealiseerde, vooral economische, effecten een rol. Hoe hoger de economische effecten, des te meer ontwikkelingen in het heden en de toekomst plaatsvinden. Dit draagt bij aan de versterking van het monument en de functie, maar ook aan verdere ontwikkeling van een duurzame leefomgeving.

7.3. Aanbevelingen

Tot slot worden aanbeveling gedaan voor vervolgonderzoek en de wijze waarop om kan worden gegaan met de resultaten.

Een onderzoek om effecten in kaart te brengen kan heel goed worden onderzocht doormiddel van interviews met experts. Het blijkt dat in veel van de onderzochte omgevingen geen monitor wordt gehouden om economische, ecologische en sociaal-culturele effecten in kaart te brengen. Experts zijn goed geïnformeerd in de omgeving, waardoor zij een goede inschatting kunnen maken van de effecten.

Om uiteindelijk meer inzicht te krijgen in de mate van het effect en exacte gegevens over de duurzame ontwikkeling is het aan te bevelen om langere tijd te monitoren op economische, ecologische en sociaal-culturele effecten. Hierdoor kan beter inzichtelijk worden gemaakt welke rol de factor tijd speelt en kunnen resultaten gekwantificeerd worden.

In deze scriptie is exploratief onderzoek gedaan, waarbij meerdere factoren zijn geanalyseerd. Het is aan te bevelen om bij vervolgonderzoek te focussen op een van de factoren. Er kan dan meer diepgang worden gecreëerd in de invloed van factoren ambities en actoren, type leisuurefunctie, de locatie, beginsituatie en tijd.

Over het algemeen zijn de respondenten tevreden geweest over de ontwikkelingen sinds de herbestemming. Het is dus aan te bevelen om vervolgonderzoek te doen naar herbestemmingen waar minder tevredenheid over heerst. Er kan dan inzichtelijk worden gemaakt of herbestemmingen ook voor negatieve ontwikkelingen zorgen. Deze kunnen vervolgens voorkomen of beperkt worden.

Tot slot hebben alle factoren in een bepaalde mate invloed op de realisering van effecten. Per factor worden aanbevelingen gedaan om mogelijk bij te dragen aan de versterking van effecten en een verduurzaming van de leefomgeving.

Ambitieniveau

- Geef concrete ambities weer die te toetsen zijn, dat is te monitoren en geeft een richtlijn om naartoe te werken. Zo kan er nog gerichter worden gereflecteerd op de behaalde resultaten en meer bij worden gedragen duurzame ontwikkeling.
- Zorg voor een sturing van gemeente en/of andere publieke partijen. Hierdoor blijken meer effecten gerealiseerd te worden in de omgeving.

Locatie

- In het stedelijk gebied komen meer effecten voor dan in het landelijk gebied. Stel hogere ambities in het stedelijk gebied.
- In het stedelijk gebied komen wel meer effecten in woongebied voor dan in binnenstedelijk gebied. Pas hier het ambitieniveau op aan.
- In het stedelijk gebied kunnen hoge ambities worden gesteld op economisch en sociaal-cultureel gebied. In de stedelijke omgeving is dit relatief beter te realiseren dan effecten op ecologisch gebied.
- In het landelijk gebied kunnen hoge ambities worden gesteld op ecologisch gebied en sociaal-cultureel gebied. In de landelijke omgeving is dit relatief beter te realiseren dan op economisch gebied.

Functie

- Om economische effecten te realiseren kan het best (deels) een zakelijke functie gekozen worden.
- Om ecologische effecten te realiseren kan het best (deels) een functie te kiezen met buitenactiviteiten.
- Om veel effecten te realiseren in de leefomgeving moet niet gekozen worden voor uitsluitend een verblijfsrecreatieve functie. Een combinatie van dagrecreatieve functies en verblijfsrecreatie zorgt voor meer effecten.
- In het landelijk gebied is het raadzaam om naast recreatieve functies om ook nevenfuncties te ontplooiën. Deze combinatie zorgt voor meer effecten dan uitsluitend recreatieve functies.

Beginsituatie en tijd

- In een leefomgeving waar de beginsituatie economisch, ecologisch en sociaal-cultureel slecht is kunnen hoge ambities worden gesteld. Bij voldoende sturing blijkt dat er in hoge mate effecten gerealiseerd kunnen worden.
- Het aantal jaren dat een herbestemming in gebruik is heeft geen duidelijke relatie met het realiseren van effecten. In korte tijd kan veel gerealiseerd worden.

Afwegingskader

De geanalyseerde factoren zorgen voor invloed op de effecten die tot stand komen in een leefomgeving. Aangezien deze factoren in verschillende mate invloed uitoefenen is ervoor gekozen om een aanzet te doen voor een afwegingskader. In een afwegingskader wordt weergegeven wat het maximaal haalbare aan effecten op de leefomgeving is. Het is een optelsom van scores die enerzijds beïnvloedbaar zijn en anderzijds niet beïnvloedbaar zijn.

Er kan door middel van het afwegingskader voor specifieke functie(s) gekozen worden om tot een hogere score voor effect te komen. Ook is het mogelijk door meer ambitie en sturing van (publieke) actoren effecten te beïnvloeden. Daarnaast kunnen ambities bij worden gesteld op de locatie en de beginsituatie waarin een monument zich bevindt. Op locatie en beginsituatie kan namelijk geen invloed worden uitgeoefend. Het geeft partijen die participeren in een herbestemmingproces inzicht in de verwachting van effecten.

Het voorbeeld van het afwegingskader, weergegeven op de volgende pagina, vormt slechts een basis die verder uitgewerkt dient te worden. Het is een indicatieve weergave van de factoren en de mate van invloed die een factor heeft op de effecten van een leefomgeving. De scores zijn nog niet te gebruiken, maar vormen een indicatie van de onderverdeling in schaal en een opstap naar verder uitwerking van het afwegingskader.

Ambitieniveau en actoren + score	Score	Effecten
Laag	1 4, 5 of 6	Weinig effecten
Middel	2 7, 8 of 9	Gem. effecten
Hoog	3 10, 11 of 12	Veel effecten
Locatie		
Stedelijk woongebied	3	
Binnenstedelijk gebied	1	
Landelijk gebied nabij plaats	2	
Afgelegen in landelijk gebied	1	
Functie		
Horeca	2	
Dagrecreatie buiten	2	
Verblijf	1	
Zakelijke faciliteit	3	
Nevenfunctie	3	
Beginsituatie		
Slecht	3	
Middel	2	
Hoog	1	

Legenda afwegingskader

- Laag: De ambities zijn uitsluitend gericht op het behouden van een monument
- Middel: De ambities zijn gericht om naast behoud van het monument ook de omgeving te stimuleren
- Hoog: De ambities zijn uitsluitend gericht op het creëren van effecten in de omgeving

- Stedelijk woongebied: De omgeving bestaat voor meer dan 50% uit woningen
- Binnenstedelijk gebied: De omgeving is voor maximaal 50% woongebied, en bevat horeca en winkelmogelijkheden
- Landelijk gebied nabij plaats: Binnen een straal van een kilometer ligt een plaats met meer dan ... inwoners
- Afgelegen in landelijk gebied: Binnen een straal van een kilometer ligt geen plaats met meer dan ... inwoners

- Horeca: De functie bevat een café of restaurant
- Dagrecreatie buiten: De functie bevat een functie waarbij activiteiten worden buiten worden ontplooit (bijv. markten of speurtochten)
- Verblijf: Hotel, Camping, Appartementen etc.
- Zakelijke faciliteit: De functie heeft een economische invalshoek (bijv. conferentieruimte)
- Nevenfunctie: De recreatieve functie wordt aangevuld door een functie uit een andere sector (bijv. zorg of natuur)

- Slecht: De omgeving is economisch, ecologisch en sociaal-cultureel zwak (bijv. een krachtwijk)
- Middel: De omgeving is maximaal op 1 onderdeel slecht ontwikkeld
- Hoog: De omgeving is economisch goed ontwikkeld, ecologisch goed onderhouden en sociaal-cultureel evenwichtig opgebouwd

Literatuurlijst

- AA, B. van der & Tuunter, E. (2007). Provinciaal Leisurebeleid; handvatten voor beleidsambtenaren. Stichting Recreatie, Den Haag, 2007
- Allman J. & Larson K. (2007). Too good to throw away: The adaptive reuse of underused buildings. Northcountry cooperative Development Fund, 2007
- Boeije, H. (2005). Analyseren in kwalitatief onderzoek. Boom onderwijs, Amsterdam, 2005
- Bollinger, D. & Stevens, W. (2009). Herbestemming van wederopbouwwerken. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort, 2 juli 2009
- Boon, T. (2008). 'Succesvolle gebiedstransformaties – Een verkennende studie naar succesindicatoren voor transformatiegebieden'. Amsterdam School of Real Estate, 28 oktober 2008
- Boschaart, M. (2008). Erfgoed, wat verdient je ermee?. Bedrijventerreinen, Amersfoort, december 2008
- Busscher, M.; Emonts, T. & van der Laar, S. (2010). Cultuurhistorie en toerisme, een sterke combinatie. Kenniscentrum Recreatie, Den Haag, februari 2010
- CBSA Architects (2009). Building through history: Adaptive reuse and its benefits. CBSA Architects, Hickory, 2009
- Cultuurnetwerk Nederland (2011). Begrippen en definities. Geraadpleegd op 11 januari 2011, via: http://www.cultuurnetwerk.nl/cultuureducatie/begrippen_en_definities.html
- Duijvestein, C.A.J. (2005). Basisdocument 'Wat is duurzaam bouwen'. Senternovem, Utrecht, 2005
- Eggink, E. (2009). Het economisch belang van leisure en de rol van leisure bij gebiedsontwikkeling. NVM BOG Leisuremarktonderzoek, Rotterdam, 2009
- Godfrey, K. & Clarke, J. (2007). The Tourism Development Handbook, A practical approach to planning and marketing. Thomson Learning, London, 2007
- Harmesen, H. (2008). De oude kaart van Nederland: Leegstand en Herbestemming. Atelier Rijksbouwmeester, Den Haag, mei 2008
- Harris, J.M. (2000). Basic principles of sustainable development. Tufts University, Medford, juni 2000
- Hek, M. & Warnink, L. (2008). Verdient herbestemming zijn waarde?. Building Innovation magazine, Utrecht, augustus 2008
- Holloway, J.C. & Taylor, N. (2006). The business of tourism. Pearson Education Limited, Essex, zevende editie, 2006
- Janssen, K. (2007). Erfgoed Nederland stimuleert cultureel vermogen, Beleidsplan 2008 – 2012. Erfgoed Nederland, Amsterdam, 1 november 2007
- Jong, J. de (2010). Behoud of vernietiging? Omgang met het industrieel erfgoed in Utrecht. Masterscriptie Cultureel Erfgoed, Universiteit Utrecht, juli 2010
- Kerr, W. (2004). Adaptive Reuse: Preserving our past, building our future. Department of the Environment and Heritage, Canberra, 2004
- Kincaid, D. (2002). Adapting buildings for changing uses. Spon Press, London, 2002
- Lent, K. van & Poel, R. van der (2005). Praktijkboek benutting van monumenten: nieuwe functies in de historische stad. Zuid-Hollands Bureau voor Toerisme, Delft, september 2005
- Lodewick, N. (2003). Bruno Latoure: De actor-netwerkttheorie. Radboud Universiteit 11 mei 2003, Nijmegen
- Meijdam, H.M. & Klundert, A.F. van de (2006). Groeten uit Holland. Advies over vrije tijd, toerisme en ruimtelijke kwaliteit. VROM-raad, Den Haag, 2006
- Ministerie van BZK, (2009). Krimpen met kwaliteit. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Den Haag, november 2009
- Ministerie van VROM (2004). Zoeken naar ruimtewinst. Ministerie van VROM, Den Haag, februari 2004

- Ministerie van VROM (2006). Nota Ruimte; ruimte voor ontwikkeling. Ministerie van VROM, Den Haag, 2006
- Monumenten.nl, (2011). Overzicht monumenten. Geraadpleegd op 7 januari 2011, via: <http://www.monumenten.nl/site/nl-nl/Informatie+over/Overzicht+monumenten.htm>
- Monumentenwet (1988). Monumentenwet 1988. Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Den Haag, 1988
- Nota Belvedere (2009). Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. VNG Uitgeverij, Den Haag, Juli 2009
- Oost, H. & Markenhof, A. (2005). Een onderzoek voorbereiden. HB uitgevers, Baarn, 2005
- Pereira, A. (2004). Reusing built heritage resources with sustainability. Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven, 2004
- Pieters, E. (2009). Grip op Kennis. Leegstand en Herbestemming. Rijksdienst van het cultureel erfgoed, Rotterdam, april 2009
- RCE (2010). Een toekomst voor boerderijen; Handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen. Rijksdienst voor het cultureel erfgoed, Amersfoort, december 2010
- Remoy, H. (2010). Out of Office. A Study on the Cause of Office Vacancy and Transformation as a Means to Cope and Prevent.
- Reulink, N. & Lindeman, L. (2005). Kwalitatief onderzoek. Dictaat kwalitatief onderzoek, Radboud Universiteit Nijmegen, 23 november 2005
- Richards, G. & Wilson, J. (2007). Tourism, Creativity and development. Routledge, New York, 2007
- Rijksuniversiteit Groningen (2005). Experts interviewen. Geraadpleegd op 13 januari 2011, via: <http://www.rug.nl/noordster/mondelingevaardigheden/voorstudenten/interviewen/index>
- Rypkema, D.D. (2006). Economics, Sustainability, and Historic Preservation. Forum Journal, Washington, 2006
- SenterNovem (2008). Herbestemming van gebouwen. SenterNovem, Den Haag, 1 april 2008
- SFSO (2002). Measuring Sustainable Development, insights into MONET – the Swiss monitoring system. Swiss Federal Statistical Office, Neuchatel, August 2002
- Stadhouders, K. (2008). Veranderend steenbakkerijlandschap; over representatie en herbestemming van steenfabrieken. Vrije Universiteit, Bilthoven, juni 2008
- Steenhuis P.H. & van Dijk, M. (2008). Ondernemen met ruimte: Recreatie als motor voor een duurzame leefomgeving. Ministerie van VROM, Den Haag, januari 2008
- Stichting Nationaal Restauratiefonds (2008). Monumenten en herbestemmen. Nationaal Restauratiefonds, Hoevelaken, 2008
- Telos (2006). De duurzaamheidbalans van Brabant 2006: de verantwoording. Telos Brabants Centrum voor Duurzaamheidsvraagstukken, Tilburg, 6 december 2006
- Teo P. & Yeoh B.S.A. (1997). Remaking local heritage for tourism. Annals of tourism research Vol. 24 No. 1, pp 192 – 213, 1997
- Veal, A.J. (1992). Definitions of Leisure and Recreation. Australian Journal of Leisure and Recreation, Vol. 2, No. 4, 1992, pp 44 – 48, 52
- Verwest, F. & van Dam, F. (2010). Van bestrijden naar begeleiden: demografische krimp in Nederland. Beleidsstrategieën voor huidige en toekomstige krimpregios's. Planbureau voor de leefomgeving, Den Haag/Bilthoven, 2010
- Voordt, T. van der (2007). Kansen en risico's bij herbestemming. Real Estate Magazine, 2007
- Voordt, T. van der, m.m.v. Rob Geraedts, Hilde Remøy en Collin Oudijk (red) (2007). Transformaties van kantoorgebouwen. Thema's, actoren, instrumenten en projecten. Uitgeverij 010, Rotterdam, 2007
- Waagmeester, K. (2001). Innovaties in toerisme: op weg naar duurzaam toerisme. DTO-KOV, Delft, juni 2001
- Wijnekus, J. (2009). Herbestemming van Brabantse kloostercomplexen: Ideëel gekkenwerk of kwestie van samenwerken? Masterscriptie Universiteit Utrecht, juni 2009
- Yin, R.K. (2003). Case Study Research, Design and Methods. Applied Social Research Methods, London, 2003
- Zavadskas, E. K. & Antucheviciene J. (2005). Multiple criteria evaluation of rural building's regeneration alternatives. Building and Environment, Vilnius, 1 augustus 2005

Bijlage

Interview

- Introductie van mijzelf
- Afstudeeropdracht voor Arcadis (economische onderbouwing, subsidieaanvragen, MKBA bij herbestemmingen) ter afronding van Leisure, tourism and environment Msc.
- Verwachte duur van het interview (+/- 1 uur)
- Doel van dit interview: inzicht krijgen in de effecten die zijn opgetreden na de herbestemming van het monument naar de leisurfunctie. Hierbij gaat het om een vergelijking van het heden met de situatie voor de herbestemming. Het gaat om economische, ecologisch en sociaal-culturele effecten op de omgeving rondom het gebouw tot maximaal 10 km. (van gebouw tot stadsniveau). Daarbij is het noodzakelijk uitsluitend antwoorden te geven die in relatie met de herbestemming en leisurfunctie tot stand zijn gekomen. Probeer daarnaast zo concreet mogelijk te zijn in het weergeven van de effecten en overige antwoorden.

- Functie en omschrijving van geïnterviewde (leeftijd, opleiding, functie)

Naam: Functie: Leeftijd:

Opleiding: Datum: Tijd:

Woonplaats: Organisatie: Hoe lang actief:

Kennis van gebied en rol in herbestemmingproces:

Bijzonderheden:

- Structuur vertellen: economische, ecologische en sociaal-culturele effecten
- In hoeverre wordt er in een proces rekening gehouden met mogelijke effecten?
- Wat waren de ambities?

- Wat bedoelt u precies met....?
 - Waar blijkt het uit dat dit effect is opgetreden?
 - Kunt u nog iets meer vertellen over...?
 - Hoe is het effect tot stand gekomen?
 - Komt er verder nog iets bij u op?
 - Bent u tevreden over het effect in vergelijking met wat als doelstelling is opgesteld?
 - Treed dit effect uitsluitend op in de directe omgeving (buurt/wijk) of is dit ook van belang voor de stad of regio?
 - Hoe heeft dit effect zich door de jaren heen ontwikkeld?
- Belangrijk (de 4 w's): Wie – Wat – Waar en Waarom (verschillend te gebruiken per onderdeel)**

Economische impact

1. Arbeid

- a. Is door de herbestemming de werkgelegenheid in de omgeving verandert?

- Is de werkgelegenheid door de nieuwe functie gestegen?
- Wordt de werkgelegenheid door lokale mensen ingevuld?
- Is de werkgelegenheid alleen op lager niveau?
- Is de werkgelegenheid jaarrond?
- Wordt er wat aan gedaan om jaarrond open te zijn?
- Is door de herbestemming de werkgelegenheid bij bedrijven in de omgeving toegenomen?
- Is door de herbestemming het aantal hoogopgeleiden (HBO-WO) in de omgeving verandert?
- Is er aantrekkingskracht van de nieuwe functie op deze doelgroep?

Waar blijkt dit uit én hoe is dat tot stand gekomen?

- * Treed dit effect uitsluitend op in de directe omgeving (buurt/wijk) of is dit ook van belang voor de stad of regio?
- * Hoe heeft dit effect zich door de jaren heen ontwikkeld?

2. Kapitaal en economische structuur

- a. Is door de herbestemming de sterkte van de lokale economie verandert?
 - Is door bedrijven geïnvesteerd in uitbreiding en/of vernieuwing?
 - Zijn er nieuwe bedrijven die zich hebben gevestigd in de omgeving?
- b. Is door de herbestemming de inkomstenpositie van de lokale economie versterkt?
 - Koopt de leisurefunctie producten lokaal in?
 - Zorgen de bezoekers voor inkomsten bij andere faciliteiten in de omgeving?
- c. Is door de herbestemming de lokale vastgoedwaarde van huizen gestegen?

Waar blijkt dit uit én hoe is dat tot stand gekomen?

- * Treed dit effect uitsluitend op in de directe omgeving (buurt/wijk) of is dit ook van belang voor de stad of regio?
- * Hoe heeft dit effect zich door de jaren heen ontwikkeld?

3. Marketing

- In hoeverre is de aantrekkingskracht door de herbestemming verandert?
 - Worden nu meer bezoekers aangetrokken dan voorheen?
 - Is de nieuwe functie voor personen/bedrijven een reden zich er te vestigen?
 - Is door de herbestemming het onderscheidend vermogen t.o.v. andere gebieden verandert?

Waar blijkt dit uit én hoe is dat tot stand gekomen?

- * Treed dit effect uitsluitend op in de directe omgeving (buurt/wijk) of is dit ook van belang voor de stad of regio?
- * Hoe heeft dit effect zich door de jaren heen ontwikkeld?

4. Ruimtelijke vestigingsvoorwaarden

- In hoeverre zijn de omstandigheden verandert die bedrijven aantrekt om zich in het gebied te vestigen?
- Zijn de vervoersmogelijkheden in de omgeving verandert (fiets/auto/wandel/ov)?
- Is door de herbestemming de ontsluiting via het OV verandert? (drukte in OV en opstappunten OV)
- Is door de herbestemming optimaal gebruik van de ruimte?
- Hadden er nog meer functies in plaats kunnen vinden?

Waar blijkt dit uit én hoe is dat tot stand gekomen?

- * Treed dit effect uitsluitend op in de directe omgeving (buurt/wijk) of is dit ook van belang voor de stad of regio?
- * Hoe heeft dit effect zich door de jaren heen ontwikkeld?

Heeft u verder effecten opgemerkt op gebied van economie?

Ecologische impact

1. Natuur

- a. Is door de herbestemming bijgedragen aan behoud van de natuur en landschap?
 - Zou de functie anders elders worden gebouwd?
 - Heeft de herbestemming bijgedragen aan behoud van biodiversiteit en vegetatie in het gebied?
 - Is er geïnvesteerd in het onderhoud van natuur en landschap?
- b. Heeft de herbestemming door de toename van bezoekers ook invloed op de omgeving gehad?
 - Is door de toename van bezoekers de geluidsbelasting in de omgeving verandert?
 - Is door de toename van bezoekers de schoonheid v.d. lucht verandert in de omgeving?
 - Is er een toename van uitlaatgassen?

Waar blijkt dit uit én hoe is dat tot stand gekomen?

- * Treed dit effect uitsluitend op in de directe omgeving (buurt/wijk) of is dit ook van belang voor de stad of regio?
- * Hoe heeft dit effect zich door de jaren heen ontwikkeld?

2. Grondstoffen en energie

- Is door de herbestemming bespaard op grond- en hulpstoffen en energie?
 - Is door de herbestemming gebruik gemaakt van duurzame energie of energiebesparing?
 - Is door de herbestemming minder gebruik gemaakt van grondstoffen (grind/ beton/metselzand)?
 - Is door de herbestemming emissie van CO₂ tegen gegaan (bereikbaarheid OV)?
 - Wordt aan recycling van bedrijfsafval gedaan?

Waar blijkt dit uit én hoe is dat tot stand gekomen?

- * Treed dit effect uitsluitend op in de directe omgeving (buurt/wijk) of is dit ook van belang voor de stad of regio?
- * Hoe heeft dit effect zich door de jaren heen ontwikkeld?

3. Landschap

- a. Door de herbestemming is de ruimtelijke druk op het landschap verandert?
- Is de situatie op de wegen verandert?
 - Is de druk op de openbare ruimte toegenomen? (Parkeerplekken/verkeer)
 - Is de omgeving berekend op de toename van het aantal bezoekers?
 - Zijn hier aanpassing voor nodig geweest om de druk op te vangen?
- b. Heeft de herbestemming gezorgd voor een verandering in de fysieke uitstraling van de omgeving?
- Er is geïnvesteerd in de lokale infrastructuur?
 - Is de bebouwde omgeving gerenoveerd?
 - Is er sprake van invloed door bezoekers op de uitstraling van de omgeving (vandalisme)?
- c. Is het monument na de herbestemming nog steeds in dezelfde staat?
- is door de leisurfunctie de kwaliteit van het monument in waarde gebleven?
 - is door toename van bezoekers het monument nog in goede staat?
 - mogelijke vervuiling door auto's, vervuiling of vernieling door bezoekers?

Waar blijkt dit uit én hoe is dat tot stand gekomen?

- * Treed dit effect uitsluitend op in de directe omgeving (buurt/wijk) of is dit ook van belang voor de stad of regio?
- * Hoe heeft dit effect zich door de jaren heen ontwikkeld?

Heeft u verder effecten opgemerkt op gebied van milieu en ecologie?

Sociaal-culturele impact

1. Solidariteit/sociale samenhang

- Is sinds de herbestemming het contact tussen mensen onderling verandert?
- Is sinds de herbestemming het aantal mensen dat zich thuis voelt in de omgeving verandert?

Waar blijkt dit uit én hoe is dat tot stand gekomen?

- * Treed dit effect uitsluitend op in de directe omgeving (buurt/wijk) of is dit ook van belang voor de stad of regio?
- * Hoe heeft dit effect zich door de jaren heen ontwikkeld?

2. Identiteit en diversiteit

- a. Is door de herbestemming de streekeigen identiteit bewaard gebleven?
- heeft het bijgedragen aan de herkenbaarheid van de omgeving?
 - heeft het bijgedragen aan de identiteit van de omgeving?
 - is de nieuwe functie gekozen om bij te dragen aan de ontwikkeling van de omgeving? (of om bezoekers aan te trekken? → commercieel oogpunt)
 - Is door de herbestemming de verbondenheid van mensen met de omgeving verandert?

Waar blijkt dit uit én hoe is dat tot stand gekomen?

- * Treed dit effect uitsluitend op in de directe omgeving (buurt/wijk) of is dit ook van belang voor de stad of regio?
- * Hoe heeft dit effect zich door de jaren heen ontwikkeld?

3. Veiligheid

- a. Is door de herbestemming de veiligheid in de omgeving verandert door menselijke activiteiten?
- Is er een verandering met betrekking tot criminaliteit?
 - Is er een verandering met betrekking tot vandalisme?
 - Is door de herbestemming het gevoel van veiligheid verandert?
- b. - Is door de herbestemming de fysieke veiligheid verandert?
- Is er een verandering op gebied van verkeersveiligheid?
 - Is er een verandering op gebied van veiligheid in en om het gebouw?
 - Is er verandering van veiligheid met betrekking tot vervuiling van milieu/natuur/lucht/landschap?

Waar blijkt dit uit én hoe is dat tot stand gekomen?

- * Treed dit effect uitsluitend op in de directe omgeving (buurt/wijk) of is dit ook van belang voor de stad of regio?
- * Hoe heeft dit effect zich door de jaren heen ontwikkeld?

4. Woonomgeving

- a. Is door de herbestemming de tevredenheid van omwonenden over de woonomgeving verandert?
- Wordt de functie gewaardeerd door de lokale stakeholders?
 - Past de functie in de omgeving?
 - Maakt de leisurfunctie nu deel uit van de omgeving?
- b. Heeft de herbestemming invloed uitgeoefend op de basisvoorzieningen in de omgeving (winkels)?
- Is het drukker? Hoe wordt dit door de lokale stakeholders ervaren?

Waar blijkt dit uit én hoe is dat tot stand gekomen?

- * Treed dit effect uitsluitend op in de directe omgeving (buurt/wijk) of is dit ook van belang voor de stad of regio?
- * Hoe heeft dit effect zich door de jaren heen ontwikkeld?

5. Leisurveorzieningen

- a. Is door de herbestemming de diversiteit aan leisurveorzieningen verandert?
- Is het een toevoeging op het bestaande aanbod in de omgeving?
 - Is het een verbreding en versterking van het huidige aanbod in de omgeving?
 - Is door de herbestemming de leisuresector in de omgeving versterkt?
- b. Is door de herbestemming het bezoek aan leisurveorzieningen verandert?
- Komen mensen vaker naar de omgeving door de leisurveorziening?
 - Blijven bezoekers langer in de omgeving?

Waar blijkt dit uit én hoe is dat tot stand gekomen?

- * Treed dit effect uitsluitend op in de directe omgeving (buurt/wijk) of is dit ook van belang voor de stad of regio?
- * Hoe heeft dit effect zich door de jaren heen ontwikkeld?

Heeft u verder effecten opgemerkt op sociaal-cultureel gebied?

Zijn er nog effecten die plaats hebben gevonden die niet genoemd zijn in dit interview?

Hebben er nog veranderingen plaatsgevonden op het gebied van duurzaamheid die niet onder een van de genoemde vragen valt?

Afsluiting en dankwoord

- Heeft u nog opmerkingen of eventueel vragen?
- U kunt mij altijd bellen voor aanvullende opmerkingen op het interview. (06-53846750)
- Kan ik contact met u opnemen om eventueel aanvullingen op het interview te vragen?
- Wilt u het interview ontvangen en lezen ter goedkeuring?
- Wilt u eventueel een exemplaar van het onderzoek en de resultaten? Dan stuur ik deze graag naar u toe.