

BIJ IEDER PROJECT TELKENS WEER HET WIEL UITVINDEN

K.J. BEERDA

Herbestemming en behoud van monumentale complexen is razend populair. De initiatieven genieten de laatste jaren een steeds grotere maatschappelijke waardering. Bij de meeste herbestemmings-projecten heeft de gemeente een belangrijke vinger in de pap. Dat is ook niet verwonderlijk. De gemeente heeft een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om initiatieven, vergunningen en de subsidies. Toch ontbreekt het de gemeente en private partners vaak aan een goed inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden van monumentale complexen.

Onder invloed van de groeiende populariteit van het industrieel erfgoed is sinds het begin van de jaren '80 een indrukwekkend aantal herbestemmingsprojecten tot stand gekomen. Fabrieken, pakhuizen maar ook aan niet-bedrijfscomplexen als kazernes en ziekenhuizen wordt in toenemende mate een tweede

leven gegund. Daarbij valt op dat voor bijna alle soorten complexen de herbestemming tot woningen favoriet is. Dit geldt met name voor pakhuizen, kazernes en ziekenhuizen. Fabriekscomplexen vormen met slechts 18% woningbouw een uitzondering. Naast woningbouw is in beperkte mate gekozen voor: overheidsgebouwen, sociaal-culturele functies, musea, toeristische attracties, bedrijfsverzamelgebouwen en winkels.

TE LANG

Bij nadere bestudering van een aantal case-studies blijkt dat toch nogal wat misgaat bij herbestemmingsprojecten. De projecten hebben bijna allemaal een veel te lange ontwikkelingstijd. Een tijdsduur van 7 à 8 jaar is meer regel dan uitzondering. In de tussenliggende periode moeten enorme inspanningen gedaan worden om te voorkomen dat het complex en de omgeving niet verpauperen. Naast een te lange ontwikkelingstijd

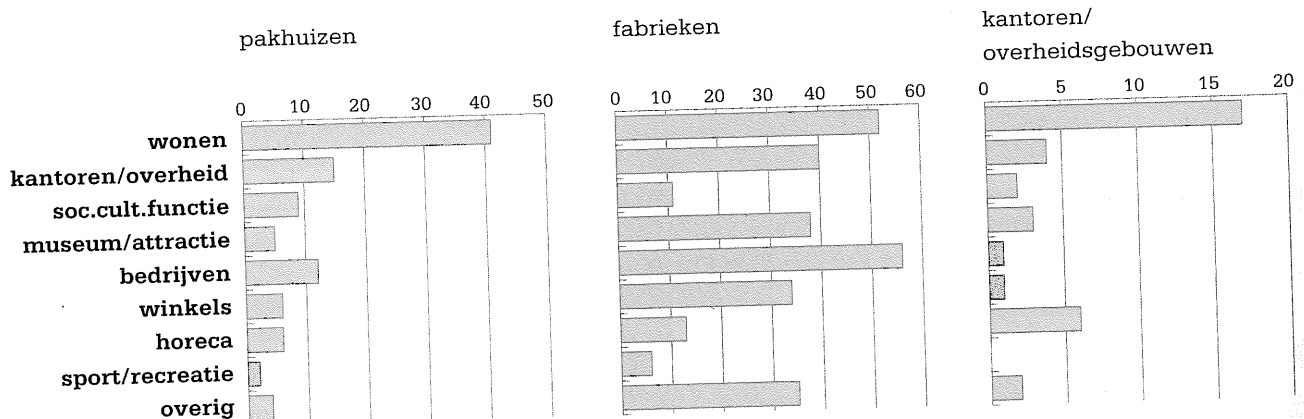
loopt men telkens tegen dezelfde problemen aan. De meeste van die problemen zijn terug te voeren op een niet goed doordachte werkwijze. Er wordt maar heel weinig gekeken naar problemen die bij andere projecten zijn ontstaan. Het lijkt wel of gemeenten voor de procedure steeds opnieuw het wiel willen uitvinden. Vaak wordt vooraf niet goed vastgelegd hoe beslissingen worden genomen, door wie, op grond waarvan en wanneer.

A-SYSTEMATISCH

De belangrijkste beslissing die in het ontwikkelingsproces genomen moet worden, is de keuze van de toekomstige functie voor het complex. De functie is immers bepalend voor alle verdere keuzes die gemaakt moeten worden, bijvoorbeeld:

- de toekomstige gebruikersgroep
- kosten en baten en dus de haalbaarheid van het project
- maatschappelijke effecten en waardering van het project

Geïnterviewde herbestemmingen van 100 pakhuizen, 285 fabrieken en 36 kantoren/overheidsgebouwen.



Bronnen: projectlijst herbestemming TU Eindhoven, 22-01-93 en privé projectlijst ir. E.Schulte en ir. H.J.Bemelmans

- de samenwerking met private partners
- het programma, het ontwerp, behoud van het monumentale

Voor veel buitenstaanders en zelfs voor betrokkenen is het keuzeprocess niet altijd even duidelijk gestructureerd. Omdat herbestemming zo ingewikkeld is, worden beslissingen vaak op een verkeerd moment genomen, op grond van te summiere en eenzijdige informatie. Soms wordt de keuze voor een toekomstige functie louter op grond van technische ontwerp-oplossingen van architectenbureau's gemaakt. Lang niet altijd is daar een systematische afweging van alle mogelijkheden aan vooraf gegaan. Als halverwege het proces blijkt dat een andere functie misschien betere mogelijkheden biedt, begint het proces vaak weer van voren af aan.

EVENWICHT

Ook de wijze waarop de verschillende partijen een rol in het project krijgen toebedeeld is van invloed op de besluitvorming. Architecten, financiers en eigenaren hebben vanuit hun eigen specifieke invalshoeken en belangen een grote invloed op de functiekeuze. Daarnaast heeft de gemeente te maken met boven-

wijkse belangen en de belangen van de buurtbewoners. Krachtige lobby's buiten de officiële procedure om spelen altijd een belangrijke rol. Als dat niet van tevoren in goede banen wordt geleid, blijft weinig over van objectieve besluitvorming.

De mate van inspraak verschilt sterk van project tot project. Soms is nauwelijks samenspraak met bewoners uit de omgeving. Bij andere projecten is de inspraak juist extreem ver in het proces doorgevoerd. In praktijk blijkt toch dat het ondoenlijk is om buurtbewoners zelf te laten beslissen over de toekomstige functie van een herbestemmingscomplex. Dat is in eerste instantie een taak van de gemeenteraad. Wel is het noodzakelijk dat beslissers goed kennis nemen van de ideeën en wensen die in de buurt leven.

Voorafgaand aan de besluitvorming is een goed herbestemmingsonderzoek onontbeerlijk. Tijdsdruk en beperkte middelen verhinderen dat zo'n onderzoek een optimale diepgang bereikt. Dit betekent dat gekozen moet worden voor snelle en globale technieken. Dat is ook niet zo erg. Het gaat bij ruimtelijk onderzoek immers meestal om het juiste evenwicht tussen efficiëncy en diepgang. In het onderzoek wordt vaak gebruik gemaakt van de des-

kundige inbreng van diverse belanghebbende partijen. Bij de 'onafhankelijkheid' en de 'kwaliteit' van die inbreng kunnen dan echter vraagtekens geplaatst worden. Bij risicovolle projecten, waar veel tegengestelde belangen in het geding zijn, is het verstandiger om te kiezen voor een geheel onafhankelijke deskundige inbreng.

Tot op heden bestaan nog geen kant-en-klare modellen voor herbestemming die de gemeente voldoende houvast bieden om tezamen met private partijen te komen tot een goed gestructureerd herbestemmingsproces. Uit praktijkvoorbeelden blijkt dat voor de procedure steeds opnieuw het wiel wordt uitgevonden. Dit leidt vaak tot veel onnodig tijdverlies en verspilde energie bij projecten die juist een urgent karakter hebben. Een ondoordachte procedure kan leiden tot beslissingen, waarvan de maatschappelijke en financiële effecten achteraf onverwacht nadelig kunnen zijn.

Drs.ing. K.J. Beerda is afgestudeerd in de Planologie aan de Universiteit van Amsterdam. Hij is werkzaam bij Seinpost Adviesbureau te Den Haag. Dit artikel is gebaseerd op zijn doctoraal-scriptie *Herbestemming van monumentale complexen*.

(Advertentie)

geografIE

geOGRAFIE

UITGAVE VAN HET KNAG JAARGANG 2 JANUARI 1993



Dynamische wereldsteden:
Barcelona en Hongkong

En verder: Knelpunten in distributieland
Universitaire geografie weer populair
Geografen op de arbeidsmarkt
De EC en het bananendossier

Voor Geografische vakbladen
moet u bij het KNAG zijn

Hét tijdschrift voor geografen, die op de hoogte willen blijven van de ontwikkelingen in het vak. Met kernachtige artikelen over het brede front van de geografie en vaste rubrieken over actuele gebeurtenissen, nieuwe publicaties, congressen en documentatie.

Gericht op geografen die in praktijk en beleid werkzaam zijn.

*Bel of schrijf nu voor een abonnement of gratis proefnummer naar:
Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Genootschap, Postbus 80123, 3508 TC Utrecht
Telefoon (030) 53 40 56
Fax (030) 53 55 23*

Nieuwe leden van het KNAG ontvangen als welkomstgeschenk het KNAG-adresboek 1993, het enige actuele naslagwerk voor geografen, met de adressen van alle instellingen op geografisch gebied en een complete lijst van geografen die lid zijn van het KNAG.

Kortom de eenvoudigste weg om uw netwerk uit te breiden.

KNAG